



Balatonalmádi Város Polgármestere
8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
Telefon: 88/542-411 Fax: 88/542-493
e-mail: polgarmester@balatonalmadi.hu

Szám: 7/582-11/2022.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2022. augusztus 25-i ülésére

Tárgy: A balatonalmádi 10325/2 hrsz.-ú, Erkel F. utcai ingatlan hasznosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

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 zártkerti ingatlant 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.

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 Önkormányzatra. 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.

Az ingatlan adatai:

Helyrajzi szám: 10325/2

Cím: 8220 Balatonalmádi, Erkel Ferenc utca ...

Művelési ág: kivett beépítetlen terület

Területe: 211 m²

Közmű: az ingatlanon közmű nincs.

Az ingatlan családi házakkal beépített ingatlanokkal határos, közvetlen közterületi kapcsolata nincs, csak magánút felől megközelíthető.

Hasznosítás: az ingatlan önálló ingatlanként nem hasznosítható. Szomszédos ingatlannal összevonva, telekkiegészítésként hasznosítható, ezáltal gondozhatóvá ill. 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 m²) és az épületek elhelyezése.

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonával kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól 27/2016.(XII.16.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 8. § a) pontja értelmében a vagyontárgy szerzésére továbbá az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére, vagy ellenérték fejében történő hasznosítására és megterhelésére irányuló döntést megelőzően az adott vagyontárgy forgalmi értékét ingatlan esetén hat hónapnál nem régebbi – erre jogosult szakértő által készített – forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni. 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. II. negyedév végén: 314.621,- Ft.

Van érdeklődés az ingatlan megvásárlása iránt a szomszédos ingatlan tulajdonosa részéről.

Az értékbecsült árnál magasabb minimális eladási árat a Képviselő-testület meghatározhat.

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonával kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól 27/2016.(XII.16.) önkormányzati rendelete szerint lehetőség van zártkörű (meghívásos) pályázati eljárás lebonyolítására, amely során a kiíró az érdekelteket - megfelelő határidő kitűzésével - közvetlenül hívja fel ajánlattételre, és kizárólag a kiíró által meghívottak nyújthatnak be pályázatot. Így lehetőség lenne arra, hogy a három szomszédos ingatlan tulajdonosai, haszonélvezői külön-külön, vagy együttesen nyújtsanak be pályázati ajánlatot.

Fentiek figyelembevételével zártkörű pályázat kiírását javaslom, a határozati javaslatban foglaltak szerinti feltételekkel.

A pályázaton a szomszédos balatonalmádi 10325/1, 10325/3 és 10325/4 helyrajzi számú ingatlanok ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonosai és haszonélvezői vehetnek részt külön-külön, vagy együttesen.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatban foglaltak figyelembevételével dönteni szíveskedjen.

Balatonalmádi, 2022. augusztus 17.


Fabó Péter
polgármester



A döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztést készítette: Mentés Anett ügyintéző

Az előterjesztést tárgyalja: Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

Melléklet: 1. melléklet: Ingatlanforgalmi értébecslés

Határozati javaslat

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2022. () önkormányzati határozata

a balatonalmádi 10325/2 hrsz.-ú, Erkel F. utcai ingatlan hasznosításáról

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta "A balatonalmádi 10325/2 hrsz.-ú, Erkel F. utcai ingatlan hasznosításáról" szóló előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Kiíró) a Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonával kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól 27/2016.(XII.16.) önkormányzati rendelete szerint **a balatonalmádi 10325/2 helyrajzi számú, természetben 8220 Balatonalmádi, Erkel Ferenc utcai, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, összesen 211 m² területű zártkerti ingatlana értékesítésére nettó,-Ft + Áfa 27% összegben minimális eladási áron zártkörű egyfordulós pályázatot ír ki.**

A kiíró a szomszédos 10325/1, 10325/3 és a 10325/4 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosait - mint a zártkörű pályázat érdekeltjeit - megfelelő határidő kitűzésével közvetlenül **hívja fel ajánlattételre. A zárt pályázat során kizárólag a kiíró által meghívottak nyújthatnak be pályázatot, az alábbi feltételek szerint:**

1. Az ingatlan adatai:

Helyrajzi szám: 10325/2

Cím: 8220 Balatonalmádi, Erkel Ferenc utca

Művelési ág: kivett beépítetlen terület

Területe: 211 m²

Közmű: az ingatlanon közmű nincs.

Az ingatlan családi házakkal beépített ingatlanokkal határos, közvetlen közterületi kapcsolata nincs, csak magánút felől megközelíthető.

Hasznosítás: az ingatlan önálló ingatlanként nem hasznosítható. Szomszédos ingatlannal összevonva, telekkiegészítésként hasznosítható, ezáltal gondozhatóbbá ill. 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 m²) és az épületek elhelyezése.

u

2. A pályázó(k)ra vonatkozó előírások:

- Vételi ajánlatot természetes személy vagy olyan gazdálkodó szervezet tehet, amely megfelel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdésének 1. pontjában nevesített szervezet feltételeinek (átlátható szervezet).
- Az együttes ajánlattétel céljából alapított ajánlattevői közösség; vagy más alkalmi egyesülés (konzorcium), és tagjainak felelőssége a pályázati eljárás és a szerződéskötés során egyetemleges.

3. A pályázati eljárásen való részvétel feltételei:

A pályázati eljárásen a balatonalmádi 10325/1, 10325/3 és 10325/4 helyrajzi számú ingatlanok ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonosai és haszonélvezői vehetnek részt külön-külön, vagy együttesen.

A pályázatnak tartalmaznia kell az alábbiakat:

a) a pályázó rövid bemutatkozását, nevét, címét, személyes adatait, elérhetőségeit (telefon, telefax száma, e-mail),

- természetes személy pályázó esetén személyes adatai (A pályázó neve; születéskori neve; születési helye, időpontja év, hó, nap; anyja neve; állampolgársága; lakóhelye; levelezési címe, személyi igazolvány száma);

- ha az ajánlattevő jogi személy a beadáshoz képest: 30 napnál nem régebbi eredeti cégkivonatát vagy annak hitelesített másolatát, valamint aláírásra jogosult képviselőjének eredeti aláírási címpéldányát vagy annak hitelesített másolatát, a létrejöttét igazoló bírósági, vagy más egyéb nyilvántartásba vételéről szóló okiratot, valamint a képviselet jogára vonatkozó továbbá az aláírás hitelességét igazoló okiratot;

- egyéni vállalkozó esetén a Vállalkozói Igazolvány vagy Igazolás az egyéni vállalkozó nyilvántartásba vételéről hiteles másolatát;

- ha az ajánlattevő konzorcium, az ajánlathoz csatolni kell a tagok között létrejött megállapodás eredeti vagy hitelesített másolatát, melynek ki kell térnie arra, hogy a tagok felelőssége egyetemleges, meg kell jelölniük továbbá a meghatalmazással eljáró képviselőjük nevét;

- külföldi ajánlattevőnek hiteles magyar fordításban is be kell nyújtania a megjelölt dokumentumokat. Külföldi pályázó köteles belföldi székhellyel (lakóhellyel) rendelkező kézbesítési megbízottat megnevezni.

b) a megajánlott ellenszolgáltatást, a vételár összegének nettó Ft + Áfa feltüntetésével, együttes ajánlat benyújtása esetén a megvásárolni kívánt telekrész tulajdoni hányadának megjelölésével,

c) a nyilatkozatot arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja és magára nézve kötelező érvényűnek ismeri el,

d) a pályázónak vállalnia kell, hogy ajánlatát a benyújtási határidő lejártától kezdődően az eredményhirdetést követő 30 napig fenntartja;

e) Az ajánlattevő igazolásait arról, hogy ajánlata benyújtásának időpontjában nincs lejárt határidejű tartozása Balatonalmádi Város Önkormányzata felé, ezért ajánlatához csatolnia kell az alábbi igazolásokat:

- *Balatonalmádi Közös Önkormányzati Hivatal Pénzügyi és Számviteli osztály igazolása arról, hogy nincs nyilvántartott, lejárt határidejű tartozása,*
- *Balatonalmádi Közös Önkormányzati Hivatal Adóügyi osztály igazolása arról, hogy nincs nyilvántartott, lejárt határidejű tartozása,*
- *Balatonalmádi Városgondnokság igazolása arról, hogy nincs nyilvántartott, lejárt határidejű tartozása.*

f) a pályázó nyilatkozatát arról, hogy hozzájárul pályázatának nyilvános ülésen történő elbírálásához.

4. Ajánlat benyújtása:

A pályázati ajánlatokat a pályázó személyére való bármely utalás nélküli zárt borítékban egy eredeti és egy másolati példányban személyesen, vagy meghatalmazott útján a Balatonalmádi Közös Önkormányzati Hivatal (8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.) Szervezési osztályán, a 38. számú hivatali helyiségben kell benyújtani, ügyfélfogadási időben, ***legkésőbb 2022. szeptember 30. napjáig, péntek 12.00 óráig.***

A borítékon fel kell tüntetni ***„Pályázat a balatonalmádi 10325/2 hrsz.-ú, Erkel F. utcai ingatlan megvételére”***

5. A pályázatok bontása: A pályázatok bontása ***2022. október 04. napján, kedden 10.00 órakor*** a Balatonalmádi Közös Önkormányzati Hivatal Kistermében nyilvánosan történik.

A beérkezett pályázatok értékelésének szempontja: **legmagasabb ajánlati ár.**

A beérkezett pályázatok ***a Képviselő-testület októberi rendes ülésén bírálja el.***

A pályázat Kiírója fenntartja a jogát arra, hogy a pályázati eljárást indoklás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa.

A Kiíró a döntését követően a pályázati eljárás eredményét haladéktalanul, de legkésőbb 15 napon belül, írásban közli valamennyi pályázóval.

6. A szerződés megkötése: A Kiíró a pályázati eljárás nyertesével, ennek meghíúsulása esetén - amennyiben megjelölésre került - a második helyezettel köthet szerződést. Az adás-vételi szerződés megkötésére a pályázatok elbírálásával kapcsolatos döntést követő 30 napon belül kerül sor.

A vételár kiegyenlítése: a vételárat a Vevő a szerződéskötés napján átutalással köteles megfizetni Balatonalmádi Város Önkormányzata által kiállított számla alapján, Balatonalmádi Város Önkormányzata 11748083-15430290 számú fizetési számlájára. A tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséhez csak a teljes vételár kiegyenlítése után járul hozzá az Önkormányzat. A birtokba adás napja a vételár kiegyenlítésének napja.

2. A Képviselő-testület felkéri az Polgármestert, hogy a zártkörű pályázati eljárás dokumentációjának összeállításáról, a pályázati közlemény közzétételéről gondoskodjon, és a Pályázati felhívásról az érintetteket a Pályázati felhívás postai úton történő megküldésével értesítse.

Felelős: Fabó Péter polgármester

Hivatali felelős: Tárnoki Renáta Sára aljegyző

Határidő: 2022. szeptember 1. – a pályázati eljárásról szóló közlemény közzétételére, valamint a pályázati felhívás megküldésére

2022.szeptember30., péntek 12.00 óra - pályázatok benyújtására

2022. október Képviselő-testületi rendes ülés – pályázatok elbírálására.

Balatonalmádi, 2022. augusztus 25.

Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző

✓

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



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

ÉRTÉKBECSLÉSI BIZONYÍTVÁNY

Immobiliárium Vagyontértékelő Kft

8175 Balatonfüzfő, 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 forgalomképesség esetére megállapított értékbecslése, reális eladási ár kialakítása céljából.

Az ingatlan címe				
Ingatlan címe:	Ir.szám	Megye	Település	
	8220	Veszprém	BALATONALMÁDI	
	Utca		Házszám	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 ²	
Az ingatlan fekvése:	zártkert		
Általános állapot:	Az értékelt ingatlan, forgalom elől ténylegesen elzárt, nem közműves, közút megnevezésű de nem hasznosított, fás bozotos növényzettel borított, gondozatlan un. úszótelek.		

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

590 000 Ft

Likviditási kategória:	átlagos	nehézkos	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) bekszerint, 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 (Nyt.sz.:VMJV PM I-273)			 		

Az ingatlan környezete	
Az ingatlan gazdasági piaci környezete:	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. Legfontosabb útvonala a 71-es főút, amely több kilométeres hosszban végig húzódik a városon, csakúgy mint a Székesfehérvár–Tapolca-vasútvonal. 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.
Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése, megközelíthetősége, útburkolat, :	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 hosszúkás 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.

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 hosszúkás 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									
	Értékelt ingatlan	Kínálati adat	2022	Kínálati adat	2022	Kínálati adat	2022	Realizált adat	2022
Adat forrás		Hirdetmény		Hirdetmény		Hirdetmény		Hirdetmény	
Település	Balatonalmádi zk.	Balatonalmádi kült.		Balatonalmádi kült.		Balatonalmádi kült.		Balatonalmádi kült.	
Közterület	Erkel u. 10325/2 hrsz	Lozsánta		Megyehegy		Bocsár dúlő		Remetevölgy 022/2 hrsz	
Közművek	nincs közmű	nincs		utcai víz		nincs		nincs	
Jellemzők	keskeny bozótos gondozatlan	nem beépíthető		nem beépíthető		nem beépíthető		nem beépíthető, rét	
Telek méret	211	396 m2		1905 m2		637 m2		1739 m2	
Összehasonlító telek ár		0,99 mill Ft		2,3 mill Ft		1,54 mill Ft		3,5 mill Ft	
Korrekciók	Kínálati korr (-) / inflációs korr (+)	-10%		-10%		-10%		0%	
	Közműellátottság, lehetőség	0%		0%		0%		0%	
	Település, övezeti korr.	0%		0%		10%		10%	
	Telek terület / alak különbség	5%		25%		10%		-10%	
	Terep rendezettség, parkosítás	0%		0%		0%		0%	
	Megközelítés, útviszonyok	5%		0%		0%		-5%	
	Panoráma, belváros, vízpart korr.	0%		5%		0%		0%	
	Beépíthetőség, hasznosítás	0%		0%		0%		0%	
	Jogi korr. (osztatlan közös hányad, szolgalmi teher, használati megoszt. ..)	0%		0%		0%		0%	
	Védettség (természeti, műemléki ...)	0%		0%		0%		0%	
Egyéb korr. (szomszédos ingatlanok rendezettsége stb.)	0%		10%		0%		-10%		
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	
								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 értébecslésben 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 végezett 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 *Értébecslési 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 értébecslő 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 kérelemnél lerőttá.

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 hónappal 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 LXXXVI. 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, illetékessegem 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 CXI. 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 levendő 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 kapják:

1. Immobiliárium Vagyonértékelő Kft. 8175 Balatonfűzfő, Árpád u. 29.
2./ Irattár

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

ISO 9001



ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK BEMUTATÁSA

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ 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 szaksajtói, 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

Megjelenés száma: 30005/8663/7/2021

2021.09.06

BALATONALMÁDI

Szektor : 53

Zártkert 10325/2 helyrajzi szám

I. RÉSZ	
Földrészlet területe változás előtt:	280 (m2) törzsi határozat: 43319/2005.11.11
1. Az ingatlan adatai:	
alrészlet adatai	terület kat.t.jöv. alrészlet adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	m2 o ha m2 k.f.ill. ter. kat.jöv ha m2 k.f.ill
Kivett közút	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 átjegyzése 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. 20.) VM rendelet alapján az ingatlan átértékelve a Balatonfüredi Járási Földhivaltól az Veszprémi Járási Földhivatalhoz.	
Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Márta 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

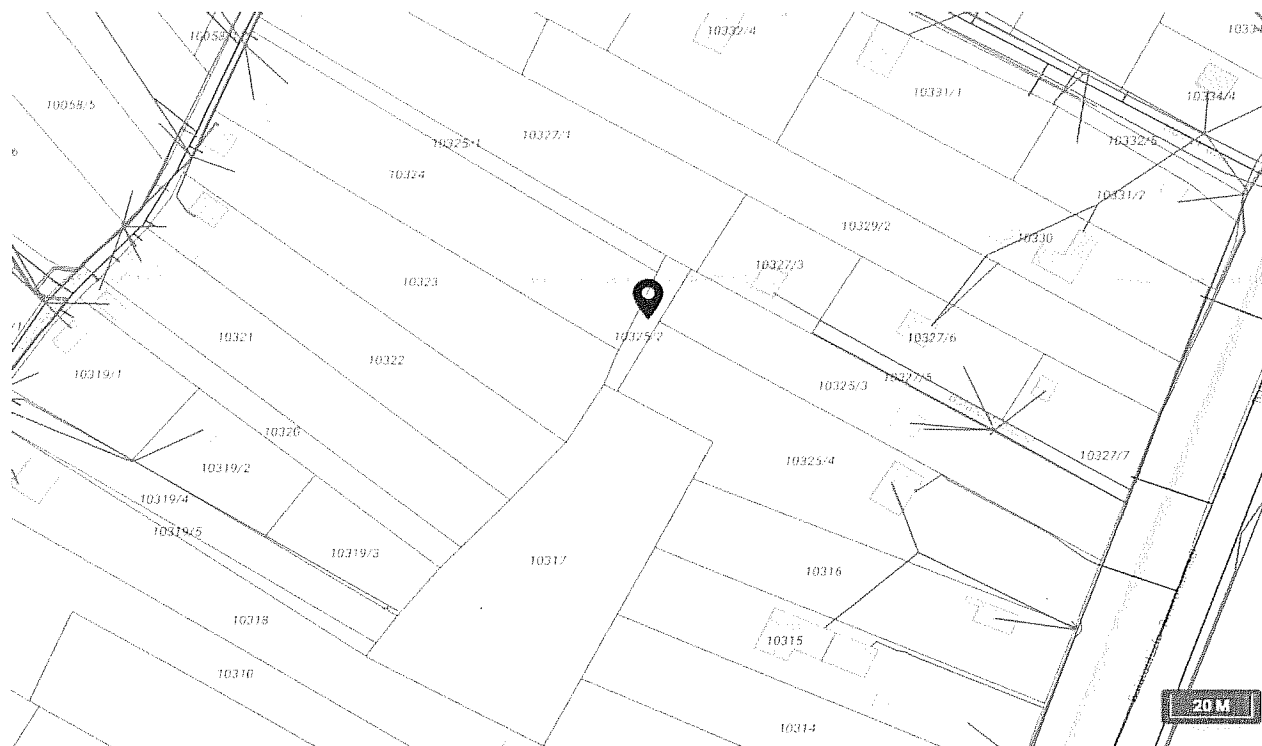
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

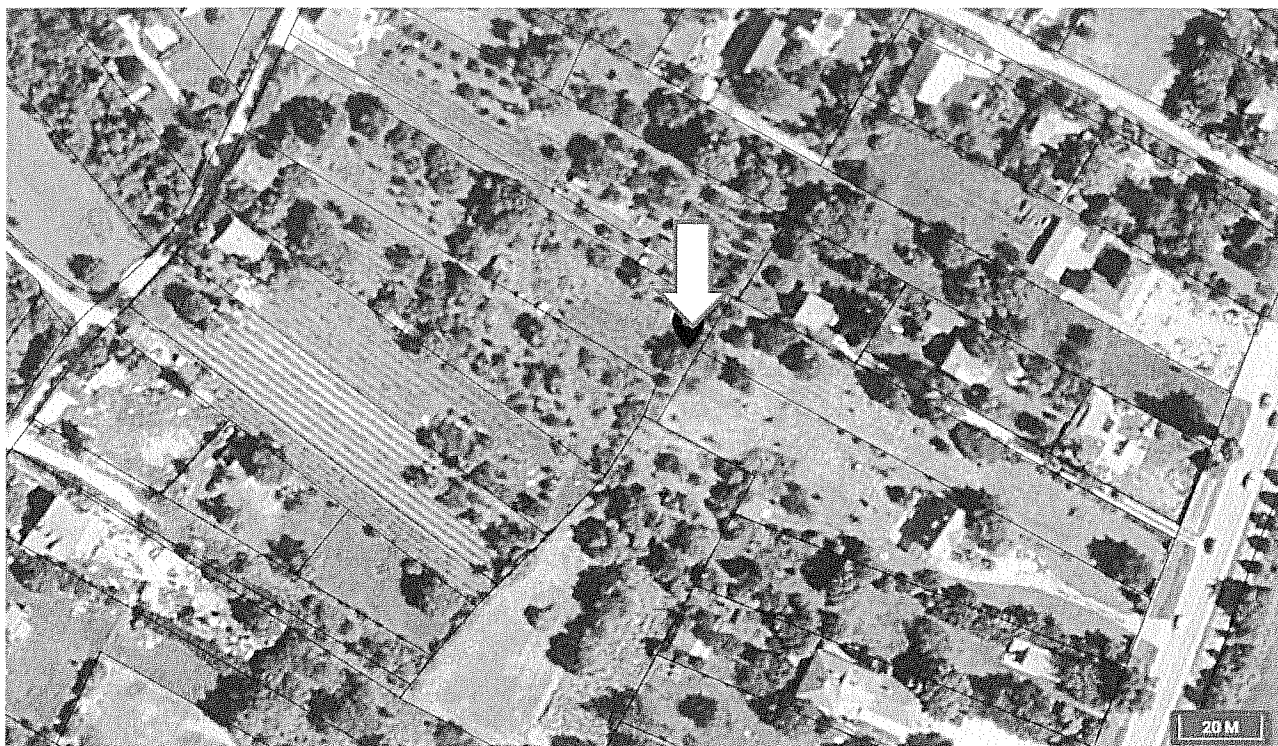
KÖRNYEZETI TÉRKÉP



TÉRKÉP KIVONAT / Közműterkép



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 gyümölcs termesztéshez 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 helyi község 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 tűzivíz tározó,
 - b) a hulladék tartály 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 m²-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 fal felületének színezésénél - a környezethez való illeszkedés érdekében - csak a fehér, szürkével tört fehér és árnyalatai lehetnek,
 - d) nyeregvető 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-, azbeszimentes műpala, 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, hullámlamezek 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 tartószerkezetei közterületről nem látható módon helyezhetők csak el.
- (14) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben 3000 m²-nél kisebb telken legfeljebb egy épület és egy pince helyezhető el, 3000 m²-nél nagyobb telken két épület is létesíthető. Amennyiben 3000 m²-nél kisebb telken több épület is található, úgy a meglévő épületek kubatúrán belül felújíthatók, korszerűsíthetők, átalakíthatók.

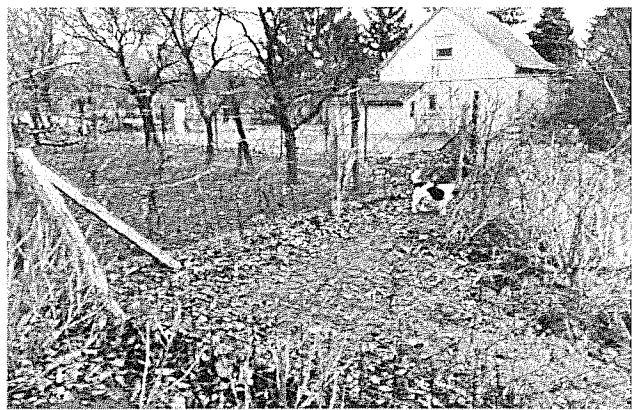
78.§ (1) Kertes mezőgazdasági terület övezetét, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

	A	B	C	E	F
1	A telek	Övezet jele			
2		Mk1	Mk2	Mk3	Mk4
3	Beépíthető legkisebb területe (m ²)	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 ²)	100	120	120	90
11	Présház legnagyobb szélessége (m)	6,0	8,0	8,0	6,0

FOTÓMELLÉKLET



Az értékelt telek megközelítését biztosító "rét" ingatlan



Az értékelt telek