



Balatonalmádi Város Alpolgármestere
8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
Telefon: 88/542-410 Fax: 88/542-493
e-mail: polgarmester@balatonalmadi.hu

Szám: 7/324-6/2022.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2022. április 28.-i ülésére

Tárgy: A balatonalmádi 019/7 helyrajzi számú ingatlan hasznosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 85/2022. (III.11.) önkormányzati határozatával úgy döntött, hogy a Balatonalmádi Város Önkormányzatának tulajdonát képező, a balatonalmádi 019/7 helyrajzi számú, természetben 8220 Balatonalmádi, Remetevölgyi u. 6. szám alatti külterületi ingatlan, amely az Önkormányzat forgalomképes üzleti vagyoni körébe tartozik, értékesítésre kijelölte és a szomszédos 019/8 és a 019/6 hrsz.-ú ingatlanok tulajdonosai részére telekkiegészítés céljára elidegeníti és versenyeztetési eljárás keretében az ingatlan értékesítésére zárt pályázatot ír ki.

Az ingatlan adatai:

Helyrajzi szám: 019/7

Cím: 8220 Balatonalmádi, Remetevölgyi u. 6.

Művelési ág: kert

Területe: 850 m²

Aranykorona értéke: 2,07

Közmű: az ingatlanon közmű nincs, de a területen átmegy egy elektromos légvezeték és van rajta egy fúrt kút is.

Az ingatlan családi házakkal beépített külterületi ingatlanokkal határos.

Balatonalmádi Város településrendezési terve és Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendeletében foglaltak alapján az ingatlan Má-2 általános mezőgazdasági terület besorolású, amely terület elsősorban a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület, rajta épület nem helyezhető el.

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 értébecslés alapján kell meghatározni. Az értékesítés érdekében jelen előterjesztés 1. mellékletét képező ingatlanforgalmi értébecslést elkészítette az értébecslő. **Az értékelő az ingatlan forgalmi értékét nettó 1.472.441,-Ft + Áfa 27%, azaz bruttó 1.870.000,-Ft összegben állapította meg.**

Az ingatlan könyv szerinti nettó értéke: 1.282.000 Ft.

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

Az értébecsült 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 kettő szomszédos ingatlan tulajdonosai, haszonélvezői külön-külön, vagy együttesen nyújtsanak be pályázati ajánlatot.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi tv.) szerint a föld tulajdonjogának megszerzésére külön szabályok vonatkoznak.

A Földforgalmi tv. 18. §-ban foglaltak szerint a föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

a) az államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtokpolitikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében;

b) a földet használó olyan földművest,

ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,

bb) aki helyben lakónak minősül, vagy

bc) akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;

c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;

d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;

e) az olyan földművest, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

(2) Az (1) bekezdés c)–e) pontjában meghatározott földművest – az elővásárlásra jogosultak sorrendjében – megelőzi

b) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja földrajzi árujelzéssel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítására és feldolgozása, vagy ökológiai gazdálkodás folytatása.

(4) Az (1) bekezdés c)–e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő

- a) a családi gazdálkodó, illetve a gazdálkodó család tagja,
- b) fiatal földműves,
- c) pályakezdő gazdálkodó.

36. § (1) Nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása

- a) az állam tulajdonszerzéséhez;
- b) az állam, illetve az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez;
- c) a föld tulajdonjogának ajándékozás jogcímén történő átruházásához;
- d) a közeli hozzátartozók közötti tulajdonjog átruházásához;
- e) a tulajdonostársak közötti tulajdonjog átruházáshoz, ha ezzel a közös tulajdon megszüntetésére kerül sor;
- f) a földnek jogszabályban foglalt módon, támogatás feltételeként más földműves részére való átadásával megvalósuló adás-vételhez;
- g) a telekalakítási engedélyezési eljárás keretében történő tulajdonszerzéshez;
- h) a 11. § (2) bekezdésében meghatározott tulajdonszerzéshez.

(2) A mezőgazdasági igazgatási szerv kérelemre igazolást állít ki arról, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés hatályosságához az e törvény előírásai alapján nem kell a jóváhagyása.

Egy eredményes pályázati eljárás lefolytatása esetén a 18. §-ban megjelöltek az ott meghatározott sorrend szerint elővásárlási jog illeti meg. Az adásvételi szerződés abban az esetben hatályosul, ha a törvényben meghatározott jogosultak nem kívánnak élni elővásárlási jogukkal. Az elővásárlási jog gyakorlását a Földforgalmi tv. 21-22. §-ai szabályozzák.

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

A pályázaton a szomszédos balatonalmádi 019/6 és 019/8 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 dönten a szíveskedjen.

Balatonalmádi, 2022. április 21.


Pandur Ferenc
alpolgármester





A döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztést készítette: Mentés Anett ügyintéző

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Melléklet:

1. melléklet: Ingatlanforgalmi értékbecslés



Határozati javaslat

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2022. (IV.28.) önkormányzati határozata

a balatonalmádi 019/7 helyrajzi számú ingatlan hasznosításáról

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta "A balatonalmádi 019/7 helyrajzi számú 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 019/7 helyrajzi számú, természetben 8220 Balatonalmádi, Remetevölgyi u. 6. szám alatti, kert megnevezésű, összesen 850 m² területű külterületű ingatlana értékesítésére nettó,-Ft + Áfa 27% összegben minimális eladási áron zártkörű pályázatot ír ki.**

A kiíró a szomszédos 019/6 és a 019/8 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: 019/7

Cím: 8220 Balatonalmádi, Remetevölgyi u. 6.

Művelési ág: kert

Területe: 850 m²

Aranykorona értéke: 2,07

Közmű: az ingatlanon közmű nincs, de a területen átmegy egy elektromos légvezeték és van rajta egy fűtő kút is.

Az ingatlan családi házakkal beépített külterületi ingatlanokkal határos.

Balatonalmádi Város településrendezési terve és Balatonalmádi Város Önkormányzat Képviselő-testületének a helyi építési szabályzatról szóló 27/2015. (IX.25.) önkormányzati rendeletében foglaltak alapján az ingatlan Má-2 általános mezőgazdasági terület besorolású, amely terület elsősorban a növénytermesztés és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület, rajta épület nem helyezhető el.

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 019/6 és 019/8 helyrajzi számú ingatlanok ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonosai és haszonélvezői vehetnek részt külön-külön, vagy együttesen.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi tv.) szerint a föld tulajdonjogának megszerzésére külön szabályok vonatkoznak.

A pályázaton olyan pályázó vehet részt, aki a Földforgalmi tv. 10. §-ban foglaltak szerint jogosult a tulajdonszerzésre.

A Földforgalmi tv. 18. §-ban megjelöltek az ott meghatározott sorrend szerint elővásárlási jog illeti meg.

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; születési 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 pályázó nyilatkozatát arról, hogy jogosult a föld tulajdonjogának megszerzésére a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben foglaltak szerint.

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. június 8. napjáig, szerda 16.00 óráig.**

A borítékon fel kell tüntetni **„Pályázat a balatonalmádi 019/7 hrsz.-ú ingatlan megvételére”**

5. A pályázatok bontása: A pályázatok bontása **2022. június 10. napján, pénteken 10.00 órakor** a Balatonalmádi Közös Önkormányzati Hivatal Kistermében nyilvánosan történik.

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

A beérkezett pályázatokat **a Képviselő-testület júniusi 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 figyelemmel a Földforgalmi törvény elővásárlásra vonatkozó rendelkezésekre is.** Az adás-vételi szerződés megkötésére a döntést követő 30 napon belül kerül sor.

Az adás-vételi szerződés hatályosulása tekintetében a Földforgalmi tv. 21-22. §-aiban foglaltak az irányadók.

A vételár kiegyenlítése: a vételárat a Vevő a szerződéskötést követő 30 napon belül 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 Alpolgármestert, 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: Pandur Ferenc alpolgármester

Hivatali felelős: Tárnoki Renáta Sára aljegyző

Határidő: 2022. május 9. – a pályázati eljárásról szóló közlemény közzétételére, valamint a pályázati kiírás megküldésére.

2022. június 8., szerda 16.00 óra - pályázatok benyújtására

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

Balatonalmádi, 2022. április 28.

Pandur Ferenc sk.
alpolgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



Értékelt ingatlan:	8220 Balatonalmádi Remetevölgyi utca Hrsz: 019/7 "rét"
Megbízó adatai:	Balatonalmádi Város Önkormányzata (8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.)
Megbízás célja:	Ingatlan forgalmi érték meghatározása
Készült:	1 "E" példányban
Kelt:	Balatonfűzfő, 2022. április 10.

ÉRTÉKBECSLÉSI BIZONYÍTVÁNY

Immobiliárium Vagyontértékelő Kft

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

Jelen szakvélemény, külterületi ingatlan (rét művelési ágú) forgalmi értékbecslése, reális adásvételi ár kialakítása céljából.

Az ingatlan címe

Ingatlan címe:	Ir.szám	Megye	Település		
	8220	Veszprém	BALATONALMÁDI		
	Utca		Házszám	Emelet	Ajtó
	Remetevölgyi u.		6.		

Tulajdoni lap adatai

Hrsz	019/7	Megnevezése:	rét	területe	850
Sorsz.	Tulajdonos(ok)		Tulajdoni hányad	Széljegyzet ill. a tulajdoni lapon III. részben bejegyzett jogok	
II/1	Balatonalmádi Város Önkormányzata		1 / 1	lásd. hiteles tulajdoni lapokon	

Megrendelő:

Balatonalmádi Város Önkormányzata (8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.)

Az értékelt hányad jellemzői

Alapterületek	Telek területe	850,00 m2	#HIV!	m2
	Az ingatlan fekvése:	külterület		
Általános állapot:	gondozatlan, erdősült, bekerített terület			

Földterület forgalmi (piaci) értéke

1 870 000 Ft

Likviditási kategória:

átlagos

nehézkés

x

problematikus

Megállapítások:

A megállapított bruttó érték +/-10% toleranciával bír, per, teher és igénymentes állapotra vonatkozik!

Értékelés
fordulónapja:

2022. április 10,

Készült:

2022. április 10,

Hatálya:

90 nap

Készítette:

Rózsa László Ingatlan-vagyontértékelő
(Nyt.sz.:VMJV PM I-273)



Az ingatlan környezete	
Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése, megközelíthetősége, útburkolat, :	A vizsgált ingatlan a város un. Pinkóci külterületi részén kirándulóövezetben az Öreg-hegy északkeleti oldalán, erdővel és kiskertekkel ölelten fekszik. Aszfaltos alapközműves utcán jól megközelíthető. Az ingatlan mellett halad el a jelentős turisztikai forgalommal bíró Veszprém -Balatonalmádi kerékpárút, és itt található a városi köztemető is. Egyéb tekintetben a környék intézményi és kereskedelmi ellátottsága alacsony, a városközpont, helyközi autóbusz megálló kb.2- 2,5 km-re van az ingatlantól.
Az ingatlan gazdasági piaci környezete:	Balatonalmádi jelentős ütemben fejlődő, kb. 9000 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.

Telekhányad jellemzői									
Közművek az ingatlanon:	telken belül	gáz		villany	x	épületen belül	gáz		villany
		víz		csatorna			víz		csatorna
Övezeti besorolás:	Övezeti jel:				Ma2 (Általános mezőgazdasági övezet)				
	Max. beépíthetőség (%):				0%				
	Max. építmény magasság:				-				
Telek rövid leírása	Az értékelt rét művelésű ingatlan a hatályos HÉSZ és Szabályozási terv szerint Ma2 jelű "Általános mezőgazdasági" megnevezésű övezetben található. A telek bekerített rendezetlen gondozatlan, egyenetlen terepadottságú, közel sík, de déli határa meredek rézsűs. Használaton kívüli (elbontandó) könnyűszerkezetes építmény található rajta. Az övezetben tiltott minden nemű épület elhelyezése. Az értékelt és a szomszédos ingatlanok viszonylag kis mérete és tényleges beépítettsége ellentmondásos a jelenlegi besorolással ami inkább a nagy kiterjedésű árutermelő gazdálkodásra szánt szabályozás. A tényleges használat jogi rendezettségét a jelenlegi övezet, kiskertes mezőgazdasági övezetbe átsorolásával lehetne biztosítani. A telken villanyvezeték halad keresztül, amelyről áramellátása biztosítható.								

Földterület értékszámítása piaci összehasonlító adatok módszerével									
	Értékelt ingatlan	Kínálati adat	2022	Kínálati adat	2022	Kínálati adat	2022	Realizált adat	2022
Adat forrás		CasaNetwork		Balaton Ingatlanügynök	30 929 6737		Hirdetmény!		Hirdetmény!
Település	Balatonalmádi	Balatonalmádi kült.		Balatonalmádi	Balatonalmádi kült.		Balatonalmádi kült.		Balatonalmádi kült.
Közfürdő	Remetevölgyi u.	Lozsánta		Megyehegy	Lozsánta		Lozsánta 092/146 hrsz		092/163 hrsz
Közművek	villany bevezethető	nincs		utcai víz	nincs		nincs		nincs
Jellemzők	keskeny földút, nem közműves, Ma2 övezetű	nem beépíthető, Ma3 övezet		nem beépíthető, zártkerti véderdő	nem beépíthető, Ma3 övezet		nem beépíthető, szántó		nem beépíthető, szántó
Telek méret	850	396 m2		1905 m2	870 m2		1360 m2		1235 m2
Összehasonlító telek ár		0,99 mill Ft		3,8 mill Ft	2,5 mill Ft		2,3 mill Ft		1 mill Ft
Korrekciók	Kínálati korr (-) / inflációs korr (+)	-10%		-10%	-10%		0%		10%
	Közműellátottság, lehetőség	5%		5%	5%		5%		5%
	Település, övezeti korr.	0%		0%	0%		0%		0%
	Telek terület / alak különbség	-15%		10%	0%		10%		10%
	Terep rendezettség, parkosítás	0%		0%	0%		0%		0%
	Megközelítés, útviszonyok	5%		5%	5%		5%		5%
	Panoráma, belváros, vízpart korr.	-5%		0%	-5%		0%		0%
	Beépíthetőség, hasznosítás	0%		0%	0%		0%		0%
	Jogi korr. (osztatlan közös hányad, szolgalmi teher, használati megoszt. ...)	0%		0%	0%		0%		0%
	Védettség (természeti, műemléki ...)	0%		0%	0%		0%		0%
Egyéb korr. (konkrét fekvés)		10%		10%	10%		10%		10%
Fajlagos ár:	2 199 Ft/m2	2 250 Ft/m2		2 394 Ft/m2	3 017 Ft/m2		2 199 Ft/m2		1 134 Ft/m2
Földterület forgalmi értéke:		1 868 800 Ft							

Nem beépíthető külterületi telek értékelése

M E L L É K L E T E K

Szakértői nyilatkozat

Értékelői kompetencia igazolása

Alkalmazott értékelési módszer bemutatása

Tulajdoni lap

Környezeti térképek

Közműtérkép

Műholdkép

HÉSZ és Szabályozási terv kivonat

Fotómelléklet

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

Nem jutott tudomásunkra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy az értékelésben 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 fogadtuk el, mert a helyszíni szemlén látottakkal összhangban álltak.

Az értékelők nem végeztek az ingatlanok jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, nem képezte a megbízás tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata. Az ingatlan tulajdonjogát annak per-, teher-, és igénymentes állapotát feltételezve értékeltük.

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

Az ingatlanban lévő mobil berendezések és felszerelési tárgyak értékét a forgalmi érték nem tartalmazza. A kimutatott forgalmi érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

A szerzők írásbeli hozzájárulása nélkül sem a jelentés egésze, sem annak egyes részei nem terjeszthetők a nyilvánosság elé. A jelentés csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes részeket kiragadni, és önmagukban értelmezni nem szabad.

Az értékelők kijelentik, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmilyen érdekelttségük nincs, megbízási díjuk független volt a megállapított értéktől és pártatlanságukat semmi sem befolyásolta.

VEZPRÉM 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 5.000,- Ft eljárási illeték, mely az
ügyfelet terheli. Ügyfél az eljárási illetéket a kérelemnél 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
elődegenítésükre 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 ingatlanvagyonerőtelő 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 cégkivonatát csatolt.

Rózsa László részére a KOZP/7223/1/2011 számú határozatommal üzletszerű ingatlanvagyonerőtelő és közvetítő 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 eljárásai illetéken felül más eljárási költség nem keletkezett.

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

A határozat elleni fellebbezés lehetőséget 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. XCVIII. 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 kapják:

- 1/ ImmoBilárium Vagyonerőtelő Kft, 8175 Balatonfüzfő, Árpád u. 29
- 2/ Irattár

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

ISO 9001



ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER 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 összehasonlítaniunk 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, Vörösmartytér 9

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/23911/2022

2022.03.03

Szektor : 53

BALATONALMÁDI

Községterület 019/7 helyrajzi szám

8220 BALATONALMÁDI Remetevölgyi út 6. "földhivatal alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.ó

terület

ha m2

kat.t.jöv. alosztály adatai

k.f.ell.

ter. kat. jöv.

ha m2 k.f.ell.

Kert -

4

850

2.07

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31543/1995.01.01

jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1 34579/1993.01.01

jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1 31543/1995.01.01

jogállás: tulajdonos

név: BALATONALMÁDI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8223 BALATONALMÁDI Széchenyi sétány 1.

törzsszám: 15430290

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34579/1993.01.01

Önálló szöveges bejegyzés átjegyezve a 7. sz. tul.lapra

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 37715/2013.05.30

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

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**

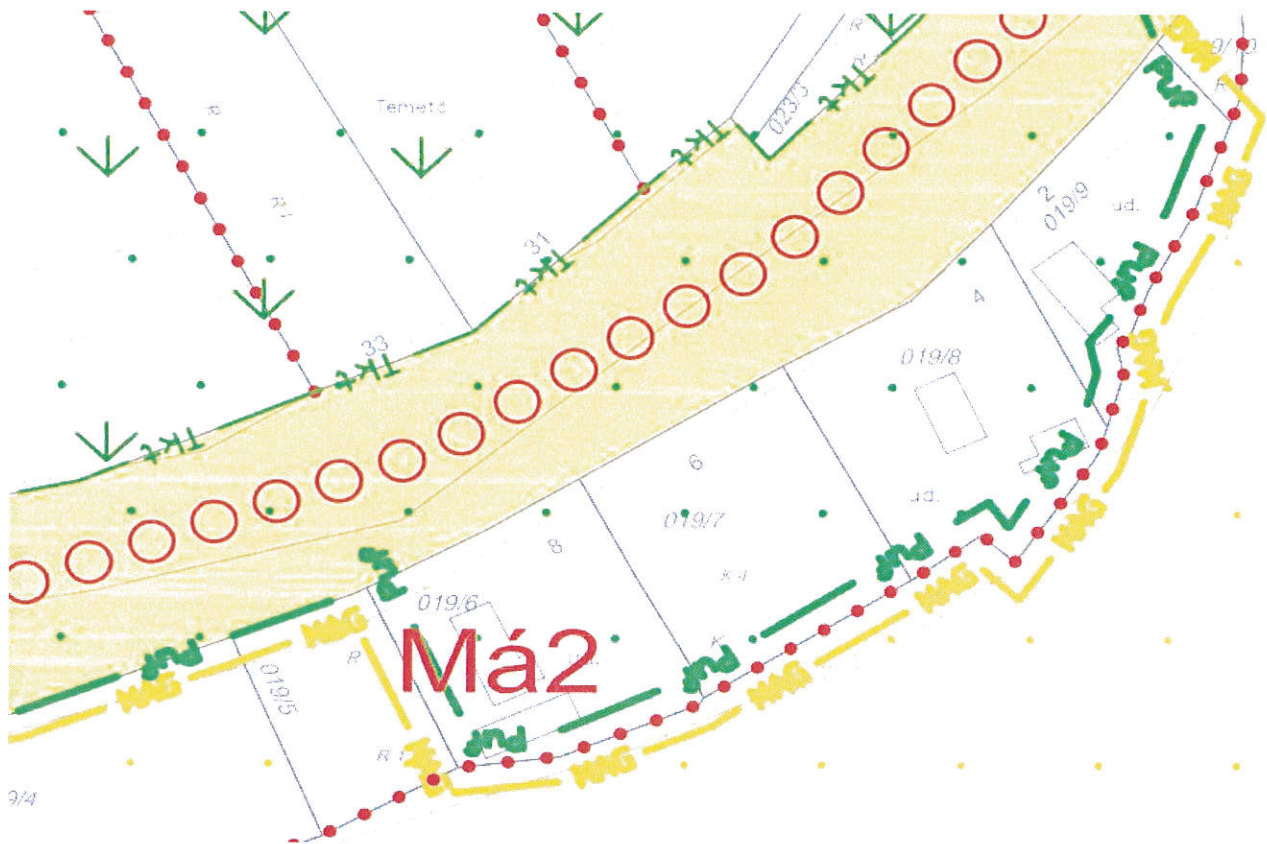
65. A mezőgazdasági területre vonatkozó előírások

- 72.§** (1) A mezőgazdasági területet a Szabályozási terv – a termőtalaj és a termőföld megőrzése, a tájkarakter, a termelési kultúra megőrzése és fejlesztése érdekében - az alábbi övezetekre osztja:
- | | |
|---|------------|
| a) általános mezőgazdasági terület | (Má), |
| b) általános mezőgazdasági terület – gyepek, fás legelő | (Má-gy), |
| c) általános mezőgazdasági terület – szárazulat | (Má-sz) és |
| d) kertes mezőgazdasági terület | (Mk). |
- (2) A mezőgazdasági terület övezeteiben csak a tájba illeszkedő épületek építhetők, a tájba illeszkedés környezeti állapotadat részét képező látványtervvel igazolandó és új külszíni művelésű bánya nem létesíthető.
- (3) Mezőgazdasági terület övezetek telkein lakókocsi, lakókonténer és épületepótló műtárgy nem helyezhető el.
- (4) Mezőgazdasági területen közmű és hírközlési vezeték csak a természeti értékek megőrzésének biztosításával létesíthető.
- (5) Mezőgazdasági terület övezeteiben birtokközpont nem létesíthető.
- (6) Mezőgazdasági területeken az épületek elhelyezésének feltétele:
- a) az utak tengelyétől mért 6-6 méteres távolságon belül építmény nem helyezhető el és
 - b) új épületet a földrészlet közút felőli 30 m-es sávjában, a hegygerinchez közeli ingatlanoknál a telek lejtő oldali végében kell elhelyezni.
- (7) A mezőgazdasági területen, amennyiben az övezeti előírások másként nem rendelkeznek, nem helyezhető el:
- a) a kutatást és ismeretterjesztést szolgáló műtárgyak,
 - b) a honvédelmi és katonai, valamint nemzetbiztonsági építmények,
 - c) a nyilvános illemhelyek, hulladékgyűjtők,
 - d) a melléképítmények - a közmű becsatlakozási műtárgyak kivételével-,
 - e) a kerti tó, dísztó, medence, nyílt tűzivíz tározó és
 - f) a fóliasátor, üvegház.

66. Az általános mezőgazdasági területre vonatkozó előírások

- 73.§** (1) A Szabályozási terven Má jellel jelölt övezet elsősorban a növénytermesztés, és az állattenyésztés, továbbá az ezekhez kapcsolódó tevékenységek végzésére szolgáló terület.
- (2) Általános mezőgazdasági terület övezeteiben erdő is létesíthető.
- (10) Má2 jelű övezetbe tartoznak a nagyterjedésű, elsődlegesen természetvédelmi rendeltetésű gyepek. Az övezetben a Balaton törvény magterületre vonatkozó előírásait be kell tartani.
- (11) Má2 jelű övezetben épület nem helyezhető el.

SZABÁLYOZÁSI TERV KIVONAT



FOTÓMELLÉKLET

