



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

Szám: 7/867-4/2022.

SÜRGŐSSÉGI INDÍTVÁNY

a Képviselő-testület 2022. szeptember 29.-i ülésére

Tárgy: A balatonalmádi 4401/1 helyrajzi számú, Móra Ferenc utca 7. szám alatti ingatlan részhasznosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 47/2021. (I. 29.) önkormányzati határozatával úgy döntött, hogy a Balatonalmádi Város Önkormányzatának tulajdonát képező, a balatonalmádi 4401/1 helyrajzi számú - természetben 8220 Balatonalmádi, Móra Ferenc utca 7. szám alatti "kivett, beépítetlen terület megnevezésű az Önkormányzat forgalomképes üzleti vagyoni körébe tartozó – ingatlanból 320 m² alapterületű részt értékesítésre kijelölte és a szomszédos 4400/1 hrsz.-ú, természetben 8220 Balatonalmádi, Móra Ferenc utca 9. számú ingatlan tulajdonosa (továbbiakban: Ingatlantulajdonos) részére telekkiegészítés céljára elidegeníti és versenyeztetési eljárás keretében az ingatlan értékesítésére zárt pályázatot ír ki.

Az Ingatlantulajdonos a Fókusz Geodézia Kft.-vel (8230 Balatonfüred, Vörösmarty utca 5/A) elkészíttette a sürgősségi indítvány 1. mellékletét képező 1963-1/2022. munkaszámú, 8/305/2022. számon záradékolt vázrajzot (továbbiakban: Vázrajz). A Vázrajz alapján a 4401/1 hrsz.-ú ingatlanról 2 részletben leválasztandó összesen 168 m² alapterületű önkormányzati ingatlanrész kerülne hasznosításra.

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonával kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól 27/2016.(XII.16.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 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 sürgősségi indítvány 2. mellékletét képező ingatlanforgalmi értékbecslést készítette el az értékbecslő.

- Az értékelő a leválasztásra kerülő ingatlanrész forgalmi értékét nettó 7.000.000,-,-Ft + Áfa 27%, azaz bruttó 8.890.000,-,-Ft összegben állapította meg.

2022. II. negyedév zárása szerint, az ingatlan könyv szerinti nettó értéke:

79.385,- Ft.

Az Ingatlantulajdonos szeretné megvásárolni a tárgyi ingatlanrészt.

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

A Vagyonrendelet szerint lehetőség van zártkörű (meghívásos) pályázati eljárás lebonyolítására, amely során a kiíró az érdekeltet - megfelelő határidő kitűzésével - közvetlenül hívja fel ajánlattételre, és kizárólag a kiíró által meghívott nyújthat be pályázatot.

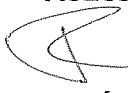
A fentiek figyelembevételével zártkörű pályázat kiírását javaslom, a határozati javaslatban foglaltak szerinti feltételekkel.

A pályázaton a szomszédos balatonalmádi 4400/1 helyrajzi számú ingatlan ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonosa vehet részt.

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

Balatonalmádi, 2022. szeptember 27.

Tisztelettel:


Fabó Péter
polgármester



A döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztést készítette: Kossárné Gál Alexa ügyintéző

Melléklet:

1. melléklet: Változási vázrajz
2. melléklet: Ingatlanforgalmi értékbecslés

7

4

Határozati javaslat

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

a balatonalmádi 4401/1 helyrajzi számú, Móra Ferenc utca 7. szám alatti ingatlan részhasznosításáról

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta "a balatonalmádi 4401/1 helyrajzi számú, Móra Ferenc utca 7. szám alatti ingatlan részhasznosításáról" 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 4401/1 helyrajzi számú, természetben 8220 Balatonalmádi, Móra Ferenc utca 7. szám alatti, "kivett beépítetlen terület" megnevezésű, összesen 168 m² területű belterületi ingatlanrész értékesítésére nettó,- Ft + Áfa 27% összegben minimális eladási áron zártkörű pályázatot ír ki.**

A kiíró a szomszédos 4400/1 hrsz.-ú, természetben 8220 Balatonalmádi, Móra Ferenc utca 9. szám alatti ingatlantulajdonost - mint a zártkörű pályázat érdekeltjét - megfelelő határidő kitűzésével közvetlenül hívja fel ajánlattételre. A zárt pályázat során kizárólag a kiíró által meghívott nyújthat be pályázatot, az alábbi feltételek szerint:

1. Az ingatlan adatai:

Helyrajzi szám: 4401/1

Cím: 8220 Balatonalmádi, Móra Ferenc utca 7.

Művelési ág: „Kivett beépítetlen terület”

Területe: 168 m²

Közmű: az ingatlanon nincs közműcsatlakozás, de a közterületről minden közmű beköthető, az utca összközműves.

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 Lke 10 besorolású, azaz kertvárosias lakóövezetben helyezkedik el.

Az ingatlanrész önálló ingatlanként nem hasznosítható.

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).

3. A pályázati eljárásban való részvétel feltételei:

A pályázati eljárásban a balatonalmádi 4400/1 helyrajzi számú ingatlan ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonosa vehet részt.

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 képviselő jogára vonatkozó továbbá az aláírás hitelességét igazoló okiratot;

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

- 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. november 7. napjáig, hétfő 16.00 óráig.**

A borítékon fel kell tüntetni **„Pályázat a balatonalmádi 4401/1 hrsz.-ú ingatlanrész megvételére”**

5. A pályázatok bontása: A pályázatok bontása **2022. november 9. napján, szerdán 10.30 órakor** a Balatonalmádi Közös Önkormányzati Hivatal Kistermében nyilvánosan történik.

A beérkezett pályázat értékelésének szempontja: ajánlati ár.

A beérkezett pályázatot a Képviselő-testület novemberi 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 a pályázóval.

6. A szerződés megkötése: A Kiíró a pályázati eljárás nyertesével köthet szerződést. Az adásvétellel vegyes telekhatárt rendező szerződés megkötésére a döntést követő 30 napon belül kerül sor.

A vételár kiegyenlítése: a vételárat a Vevő a szerződéskötést követő 10 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 a Polgármestert, hogy a zártkörű pályázati eljárás dokumentációjának összeállításáról, a pályázati közlemény közzétételéről gondoskodjon, és a Pályázati felhívásról az érintettet a Pályázati felhívás postai úton történő megküldésével értesítse.

Felelős: Fabó Péter polgármester
Hivatali felelős: Tárnoki Renáta Sára aljegyző
Határidő: 2022. .október 7. – a pályázati eljárásról szóló közlemény
közzétételére, valamint a pályázati kiírás megküldésére.
2022. november 7., hétfő 16.00 óra pályázatok benyújtására
2022.november Képviselő-testületi rendes ülés – pályázatok
elbírálására.

Balatonalmádi, 2022. szeptember 29.

Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző

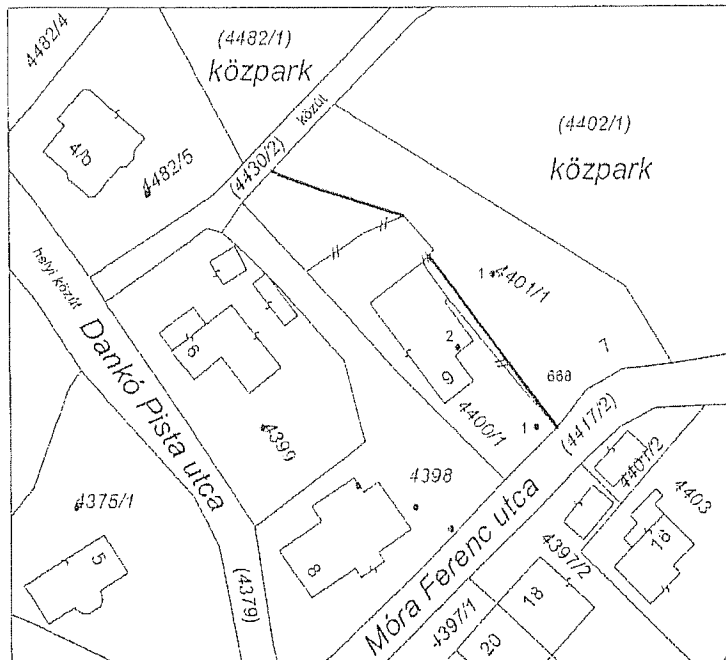
Fókusz Geodézia Kft.
8230. Balatonfüred, Vörösmarty u. 5/A.
Munka száma: 1963-1/2022

1. melléklet
Balatonalmádi
belterület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/448/2022

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

az 4400/1, 4401/1 helyrajzi számú földrészletek telekhatár rendezéséről

M = 1:1000



Címkekoordináták			
Hrsz.	Psz.	Y	X
4400/1	1	571199	133276
	2	571183	133287
4401/1	1	571193	133297

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

8/30/2022 E. 16/2022

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet		min.o.	Terület	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		min.o.	Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága					ha. m²	jel					
				1						2			
4400/1		kivett, lakóház, udvar		0.0467	—	4400/1		kivett, lakóház, udvar		0.0635	—		
4401/1		kivett, beépítetlen terület		0.0907		4401/1		kivett, beépítetlen terület		0.0739	—		
Összesen:				0.1374	—					0.1374	—		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Készítette: Balatonfüred, 2022. február 9.

Stumpfhauser Miklós
készítő

STUMPFHAUSER MIKLÓS
földmérő mérnök
8230 Balatonfüred, Vörösmarty u. 11/D

Földmérő ig.sz.: 10164

Gaál Szabolcs
készítő/minőségtanúsító

GAÁL SZABOLCS
földmérő mérnök
Ingatlanmérnöki és Földmérési Műszaki
8230 Balatonfüred, Vörösmarty u. 11/D
Földmérő ig.sz.: 10092

Ing.rend.min.sz.: 1877/2004, GD-T 19/0760
Földmérő ig.sz.: 10092

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől
számított egy évig hatályos.

Veszprém, 2022. hó nap

P.H.

Ing.rend.min.sz.:

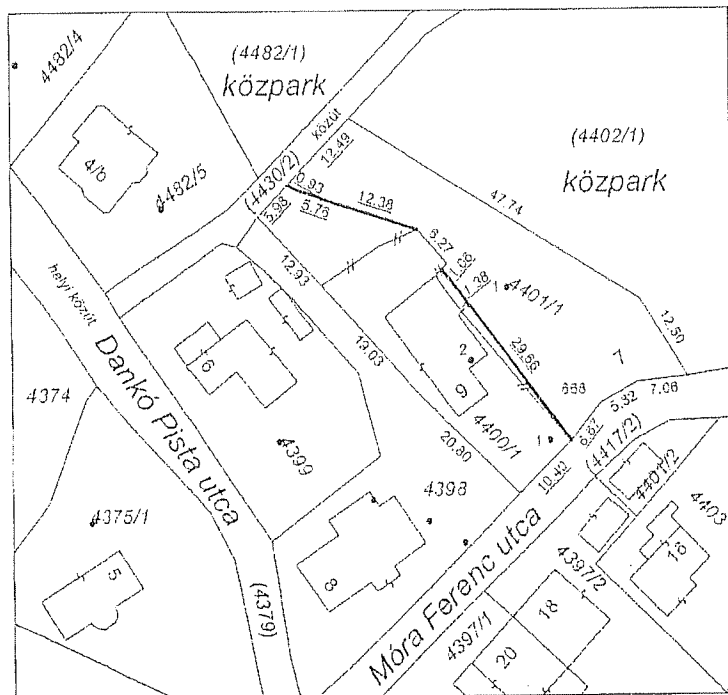
záradékoló

Ingatlanmérnök
Földmérő mérnök
8230 Balatonfüred, Vörösmarty u. 11/D

TELEKALAKÍTÁSI HELYSZÍNRAJZ

az 4400/1, 4401/1 helyrajzi számú földrészletek telekhatár rendezéséről

M = 1:1000



Címkoordináták			
Hrsz.	Psz.	Y	X
4400/1	1	571199	138276
	2	571188	138287
4401/1	1	571193	138297

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot								Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet		min.o.	Terület ha. m²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		min.o.	Terület ha. m²	AK	Szoigalmi és egyéb jogok		
	jel	műv. ága					jel	műv. ága						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
4400/1		kivett, lakóház, udvar		0.0467	—	4400/1		kivett, lakóház, udvar		0.0635	—			
4401/1		kivett, beépítetlen terület		0.0907		4401/1		kivett, beépítetlen terület		0.0739	—			
Összesen:				0.1374	—					0.1374	—			

Beépítettség:

változás előtt

4400/1 hrsz. 29.12 %

4401/1 hrsz. 0.0%

változás után

4400/1 hrsz. 21.42 %

4401/1 hrsz. 0.0%

Készítette: Balatonfüred, 2022. február 9.

Stumpfhauser Miklós
készítő

STUMPFHAUSER MIKLÓS
földmérő mérnök
3230 Balatonfüred, Vörösmarty u. 11/11

Földmérő ig.sz.: 10164

Gabl Szabolcs
készítő/minőségellenőrző

GABL SZABOLCS
P.H.

Ing.rend.mén.sz.: 1877/2004, GD-T 19/0750
Földmérő ig.sz.: 10092

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



Értékelt ingatlan:	8220 Balatonalmádi Móra F. utca 7. Hrsz: 4401/1
Megbízó adatai:	Balatonalmádi Város Önkormányzata (8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.)
Megbízás célja:	Ingatlan forgalmi érték meghatározása
Készült:	1 "E" példányban
Kelt:	Balatonfüzfő, 2022. szeptember 15.

ÉRTÉKBECSLÉSI BIZONYÍTVÁNY

Immobilárium Vagyoneértékelő Kft

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

Jelen szakvélemény, beépítetlen terület ingatlanból leválasztandó földrészlet (közforgalom elől el nem zárt magánút) forgalmi értékbecslése, reális adásvételi ár kialakítása céljából.

Az ingatlan címe

Ingatlan címe:	Ir.szám	Megye	Település		
	8220	Veszprém	BALATONALMÁDI		
	Utca		Házzsám		
	Móra F. u.		7.		

Megosztás előtti állapot szerinti tulajdoni lap adata

Hrsz	4401/1	Megnevezése:	kivett beépítetlen terület	területe	907
------	--------	--------------	----------------------------	----------	-----

A telekalakítással kialakuló ingatlan várható nyilvántartási adatai

Hrsz	4401/1	Megnevezése:	kivett beépítetlen terület	területe	739
------	--------	--------------	----------------------------	----------	-----

Sorsz.	Tulajdonos(ok)	Tulajdoni hányad	Széljegyzet ill. a tulajdoni lapon ill. részben bejegyzett jogok
II/3	Balatonalmádi Város Önkormányzata	1 / 1	lásd. hiteles tulajdoni lapokon

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

Az értékelt (leválasztandó) hányad jellemzői

Alapterületek	Telek területe	168,00 m2	168,00 m2
Az ingatlan fekvése:	belterület		
Általános állapot:	Változó, inkább egyenetlen, meredek rézsűs terepadottságú, aránytalan alakú, fás bozótos gondozatlan növényzetű beépítetlen ingatlan.		

Földterület forgalmi (piaci) értéke

7 000 000 Ft

LR / értékelési kategória:	édes / sz	nehézség	problémák
----------------------------	-----------	----------	-----------

Megállapítások:	A változási vázrajz szerint a 4401/1 hrsz-u telekről 2 részletben leválasztandó 168 m2-es, jelen állapotban rendezetlen részben bozótos terület a szomszédos 4400/1 hrsz-u lakóház, udvar* ingatlanhoz kerül átcsatolásra. A megállapított nettó (Áfa nélküli) érték +/-10% toleranciával bír, per, teher és igénymentes állapotra vonatkozik!
-----------------	--

Értékelés fordulónapja:	2022. szeptember 14.	Készült:	2022. szeptember 18.	Hatálya:	90 nap
-------------------------	----------------------	----------	----------------------	----------	--------

Készítette:

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

Az ingatlan környezete	
Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése, megközelíthetősége, útburkolat, :	A vizsgált, beépítetlen területből leválasztott ingatlanhányad a városközpont felől az Öreg-hegyre vezető meredek Móra Ferenc utca végében egy közparkként nyilvántartott tágas gyeper részben beerdősült telek mentén található. Ez a terület az 1970-es évekig kőbányaként működött majd rekultiválták és a helyén közösségi teret alakítottak ki. Kereskedelmi és intézményi alapellátás, helyközi mautóbusz megálló viszonylag közel kb. 300 m-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 a tervezett 265/7 Hrsz-u ingatlanon:	telken belül	gáz		villany						
		víz		csatorna	x					
Övezeti besorolás:	Övezeti jel:				Lke10 (Kertvárosias lakóterület)					
	Max. beépíthetőség (%):				20%					
	Max. építmény magasság:				5 m					
Telek rövid leírása	Az érintett telek aránytalan sokszög alakú, a Móra Ferenc utca felől vöröskő kerítéssel, délen vakolt falazott, észak nyugat felől drótfonatos kerítéssel rendelkezik, ugyanakkor a közpark irányába nyitott. A telek észak-nyugati része egy nem kiépített (csak térképen feltüntetett) közterülettel határos amely köz a Dankó Pista utca felől is bejárhatóvá teszi az ingatlant. A telken közműmérőhely nem található, de az utca összközműves. A helyszíni szemlén a terület északi részét csak körbejárni volt lehetőség mert az a szakasz lekerített és egyébként is az egész terület elburjánzott bozótos indás növényzetű.									

Földterület értékszámítása piaci összehasonlító adatok módszerével									
	Értékelt ingatlan	Realizált adat	2021	Realizált adat	2021	Realizált adat	2022	Realizált adat	2022
			Haus Grund ingatlan	Duna House	Haus Grund ingatlan	Balaton Ingatlan	Haus Grund ingatlan		
Település	Balatonalmádi		Balatonalmádi	Balatonalmádi	Balatonalmádi	Balatonalmádi	Balatonalmádi	Balatonalmádi	
Közfürdő	Móra F. u. 7.		Géza u. 11.	Égres köz l.	Görgey u.	Dandár u.	Noszlopi G. u.		
Közművek, Jellemzők	összközmű az utcában (mérőhely nincs), Lke-10 övezetű, 20%-ban beépíthető, aránytalan sokszög alakú, rendezetlen,		összközmű, kerített	összközmű, részpanoráma	összközmű, kerített	csat.bekötve, víz, vill. gáz az utcában	összközmű		
Telek méret	168	501 m2	1056 m2	722 m2	967 m2	600 m2			
Összehasonlító telek ár (bruttó)	27,5 mill Ft	49 mill Ft	73 mill Ft	125 mill Ft	59 mill Ft				
Korrekciók	Kínálási korr (-) / inflációs korr (+)	20%	20%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Közműellátottság, lehetőség	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
	Település, övezeti korr.	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Telek terület / alak különbség	5%	10%	5%	10%	5%	10%	5%	5%
	Terep rendezettség, parkosítás	-10%	-5%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Megközelítés, útvonalnyolok	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Panoráma, belváros, vízpart korr.	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Beépíthetőség, hasznosítás	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
	Jogi korr. (általában nem placképes telek hányad, szolgalmi teher, használati megoszl. ...)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
	Védettség (természeti, műemléki ...)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Egyéb korr. (Ála miatti korr.)		-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Fajlagos ár:	41 656 Ft/m2	32 934 Ft/m2	32 481 Ft/m2	40 443 Ft/m2	58 170 Ft/m2	44 250 Ft/m2			
Földterület nettó forgalmi értéke: 6 998 100 Ft									

MELLÉKLETEK

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 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 *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.

LESZTAR VILGOS ÉRTÉKELŐ Kft.
POLGÁRMESTERHIVATAL
8200 Veszprém, Óváros tér 9.
Tel.: 88-549-001, Fax: 88-549-330



Ügyiratszám: KÖZP-8827/2012
Ügyintéző: Szűcs Krisztina
Tel.: 88-549-220

Tárgy: A Balatonalmádi Vagyontértékelő Kft.
üzletvezetői tevékenységének és szolgáltatási
tevékenységének végzése tárgyú bejelentés

HATÁROZAT

A Vagyontértékelő Kft. üzletvezetői tevékenységének és közvetítői
tevékenységének végzése iránti bejelentését a Veszprémi Megyei
Ingatlan- vagyontértékelő és közvetítői tevékenységi feladatokat ellátó
bizottság elbírálta és a következőképpen határozta:

A bejelentés nyilvántartási száma: P297.

A szolgáltató neve: Immobilárium Vagyontértékelő Kft.

Székhelye: 8175 Balatonalmádi, Arpád u. 26.

A szolgáltató cégjegyzékszám: Cg. 19299/2009-27

A képviseletre jogosult személy neve: Rozsa László

Lakóhelye: 8175 Balatonalmádi, Arpád u. 29.

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

A részére kiállított engedély nyilvántartási száma: E 273

A szolgáltatási tevékenység megjelölése: üzletvezetői tevékenység és közvetítői
tevékenység

A szolgáltatás nyújtása során használni kívánt nyelvek: magyar

A tevékenység megjelölésére vonatkozó eljárás költsége 500,- Ft, amely kifizetésre meg az
ügyfél teremt. Ugyanakkor az eljárás illetéke a kérelemmel teremt.

Határozatom ellen a határozat közlésétől számított 15 napon belül a Veszprémi Megyei
Kormányhivatalnak szembejuttatható bírálati kérelemmel, vagy bírósági felülvizsgálattal
ellátott fellebbezéssel lehet élni.

A másodfokú döntési hozó hatóság a sérelmezeti döntést, valamint az azt megfogalmazó eljárást
megvizsgálja, ennek során más körbe a fellebbezésben foglaltakkal, a döntés
helybenhagyja, megváltoztatja vagy megszünteti.

INDOKOLÁS

A rendelkezés részben megnevezett ügyfél a lakások és helyiségek bérletére, valamint az
elődegenkéntükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a
továbbiakban: Ltt. 104/C. § (5) bekezdése szerint bejelentette az üzletvezetői tevékenység
és közvetítői tevékenység folytatására irányuló szándékát.

8200 Veszprém, Óváros tér 9.
Tel.: (+36) 88-549-001, Fax: (+36) 88-549-330
E-mail: vev@immobilium.hu

ISO 9001



[illegible]

B-23. Laszlo: részlete a 1974/1975-ös évi, hazai, nemzetközi, üzleti és
 tudományos konferenciák és kiállítások kiadványainak jegyzékéről (adatok)

Az eljárás során megállapítottuk, hogy a szedgákban megfigyelhető a 17-es számú 1. Rendszerben foglalt előírásoknak szembe nem illő rendelkezésekben meghatározott tevékenységek elvégzését nem befolyásolják a szedgákban tevékenység megkezdésénél és folytatásánál adatszolgáltatásról szóló 2006. évi LXXXV. törvény 27. § (1) bekezdése alapján a 27. § (1) bekezdése az 17-es D. § (1) bekezdése alapján a Rendelet 7. § (3) bekezdése szerint a közérdekeltség megállapítását befolyásolják.

Am 1. März 2009 wurde der erste Teil des neuen 120-MW-Kessels in Betrieb genommen.

Határozzuk meg az $\alpha = 0,1$ és $\alpha = 0,5$ szignifikancia-bizonytalan feltevéssel az ingatlankár-felkötés-
vagy a felkötés nélküli kárösszeséről az $\alpha = 217,10^{-6}$ (X = 2) kritérium mellett a 3. §-án alapul.

A miniszter a szociális ellátások szabályozásáról szóló 2004. évi CXII. törvény 98. §-a és a 99. §-a bekezdése alapján.

Az átlagos illeték mértéket az illetékeknek szóló 1990. évi XCVIII. tv. a továbbiakban (tv.) 29. §-a bekezdése, a feltételbezésre vonatkozó illeték mértékeit az (tv.) 28. § (2) bekezdése határozza meg. A feltételbezés illetékesek elektronikus úton történő magatartását az (tv.) 73. § (1) bekezdése zárja le.

Veszegem, 2012. február 17.

dr. Molnár Gábor jegyző
megbízásából:

Weingartner László
Házassági ügyintéző

Elaboratol Kanyak

1. Immobilitási Vagyonszerkező Kft. 8175 Balatonúszó, Arpad u. 29.
2. Ipartár

9200 Veszprém, Óváros tér 9.
Tel: (+36 88) 549-8531, (+36 88) 549-350
E-mail: arany-angor@veszprem.hu

1514



ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER 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 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Vasvári Mária Könyvtárártás
Vasvári 110. M. u. 440/1/1 Hrsz-ú ingatlan

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 21015-07041 0122

2022.09.08

Státusz: 1 1

BALATONALMÁDI

Beltartalom: 440/1/1 Helyrajzi szám

9100 BALATONALMÁDI Móra Fecseni u. 7. (Balatonalmádi városi önkormányzat)

1. Az ingatlan adatai
 részletes adatai
 az ingatlan jogviszonyaival kapcsolatos adatai

2. A tulajdoni hányad adatai

3. A tulajdoni hányad adatai
 bejegyzés határozat: 49077/440/1/1
 jogviszony: jogviszonyos tulajdoni hányad 5/1 14077/100/1/1
 jogviszony: tulajdoni hányad 0/1 49077/440/1/1
 jogviszony: tulajdonos
 név: BALATONALMÁDI Városi Önkormányzat
 cím: 9100 BALATONALMÁDI Széchenyi sétány 1.
 telefon: 15410200

4. A tulajdoni hányad adatai

5. A tulajdoni hányad adatai

6. A tulajdoni hányad adatai

7. A tulajdoni hányad adatai

8. A tulajdoni lap jogviszonyai adatai

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Fókusz Geodézia Kft.
8230. Balatonfüred, Vörösmarty u. 5/A
Munka száma: 1963-1/2022

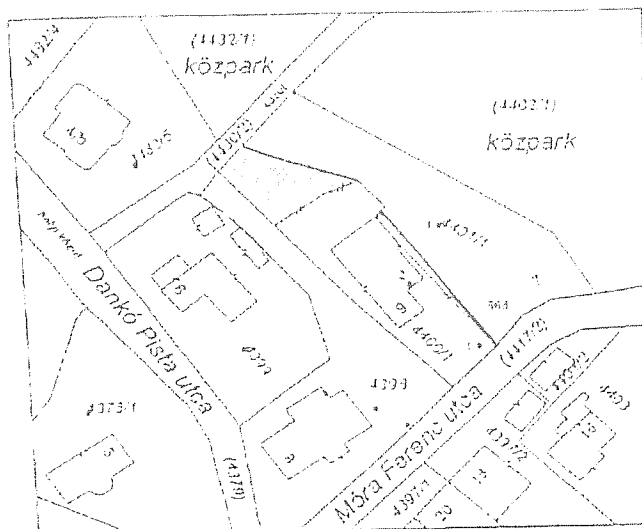
Balatonalmádi
belterület

Adat szolgáltatás iktatószáma: 2/118/2022

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

az 4400/1, 4401/1 helyrajzi számú földrészletek telékhatar rendezéséről

M = 1:1000



Címkezet felírás			
Hrsz.	Psz.	Y	X
4400/1	1	571139	133275
	2	571133	133231
4401/1	1	571133	133297

A vázrajz méretei fölvételére nem alkalmas.

8/305/2022

Változás előtti állapot					Változás utáni állapot								Megjegyzés
Helyrajzi szám	Állásjel		Terület	AK	Helyrajzi szám	Állásjel		Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok			
	jel	műv. ága				jel	műv. ága						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	
4400/1		terület, lakóház, udvar	0.0457	—	4400/1		terület, lakóház, udvar	0.0633	—				
4401/1		terület, beépítetlen terület	0.0907		4401/1		terület, beépítetlen terület	0.0719	—				
Összesen:			0.1374	—				0.1374	—				

A változás adatainaknak megfelelően történt.

Készítette: Balatonfüred, 2022. február 9.

Stumpfhauser Miklós
földmérő-mérnök
1932-19

STUMPFHAUSER MIKLÓS
földmérő-mérnök
1932-19

Földmérő reg. sz.: 10154

Gál Szabolcs
földmérő-mérnök
1977-2004

GAÁL SZABOLCS
földmérő-mérnök
1977-2004

reg. száma: 1977/2004, GD-T 19/0750
Földmérő reg. sz.: 10092

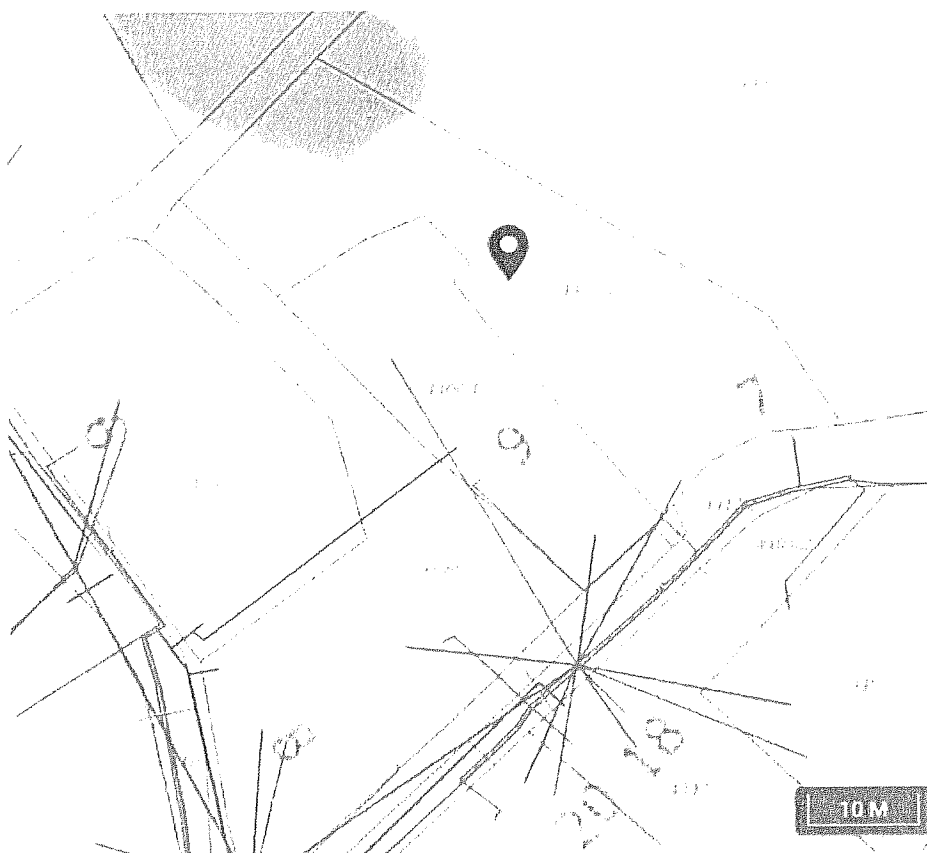
helyrajzi számok és területszámok megadása és a térképek a kataszterrel
szemben egybehangzóan
2022. FEBR. 24.
Balatonfüred, 2022. február 24.
Gál Szabolcs
földmérő-mérnök
1977-2004

Lantos András
földmérő-mérnök
2133/2019

KÖRNYEZETI TÉRKÉP



TÉRKÉP KIVONAT / Közműtérkép

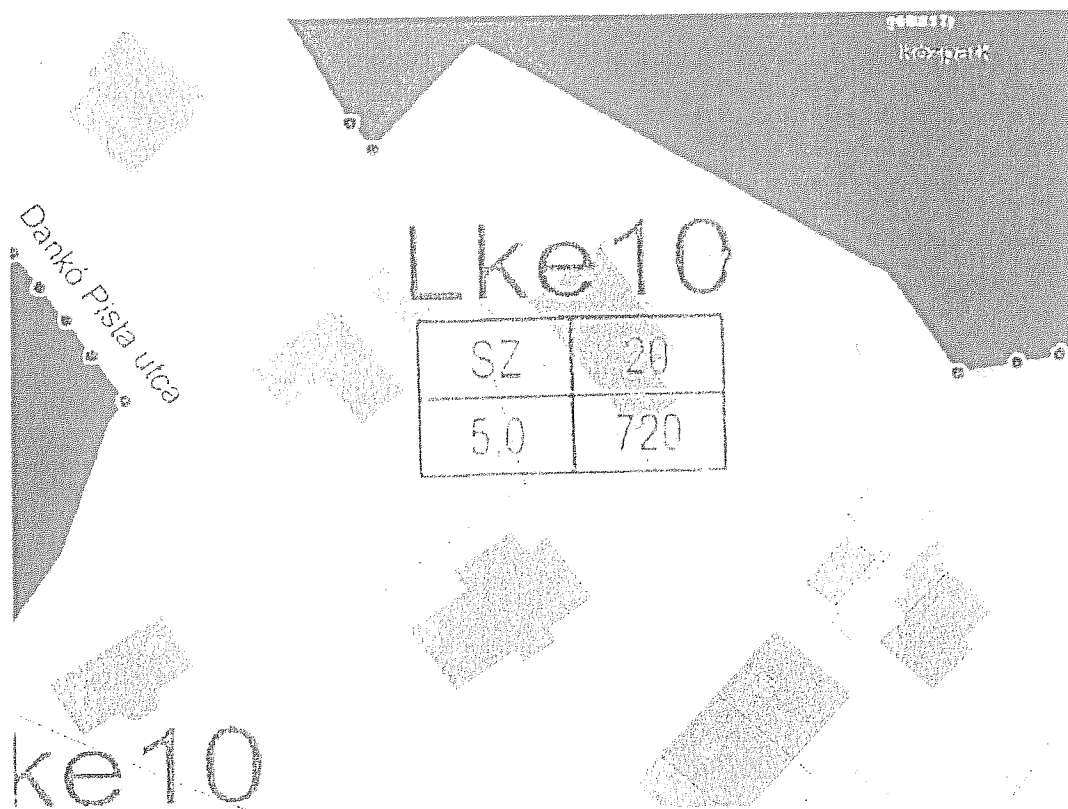


Műholdkép



Helyi Építési Szabályzat KIVONATA

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



46. A kertvárosias lakóterületre vonatkozó előírások

52. § (1) Kertvárosias lakóterület építési övezete a Szabályozási terven Lke jellel jelölt építési övezet, mely laza beépítési, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- lakó,
- kereskedelmi, szolgáltató,
- hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- kulturális,
- szállás jellegű és
- sport

rendeltetést tartalmazhat.

(3) Az építési telkeken legfeljebb egy, a (2) bekezdésben meghatározott rendeltetés szerinti épület, és további egy melléképítmény helyezhető el.