



**BALATONALMÁDI VÁROS
POLGÁRMESTERE**

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.
polgarmester@balatonalmadi.hu

Szám: 1/632-8/2023.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2023. november 30-i ülésére

Tárgy: Önkormányzati tulajdonú, Móra Ferenc utca 7. szám alatti ingatlannal kapcsolatos vételi ajánlatról szóló döntés meghozatala

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonalmádi Város Önkormányzata kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a Balatonalmádi belterületi 4401/1 hrsz alatt felvett, 739 m² alapterületű, kivett beépítetlen terület megnevezésű, forgalomképes ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). Az Ingatlan természetben a Balatonalmádi, Móra Ferenc utca 7. szám alatt található, amelynek a helyi építési szabályzatról szóló 27/2015. (IX.25.) rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) szerinti besorolása Lke10.

A Balatonalmádi belterületi 4400/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai, Hulik József és Hulik Ágnes (a továbbiakban: Kérelmezők) a jelen előterjesztés 1. mellékleteként csatolt vételi szándéknyilatkozatot nyújtották be az Önkormányzathoz, amelyben az alábbi kettő (2) ajánlatot tették:

- A) az Ingatlan Felhő József (székhely: 8200 Veszprém Mindszenty utca 1.) földmérő által készített, 30/2023 munkaszámú – Állami Főépítészti hivatallal egyeztetett – jelen előterjesztés 2. melléklete szerinti változási vázrajzon (a továbbiakban: Vázrajz) jelölt 369 m² alapterületű ingatlanrészt meg kívánja vásárolni nettó 15.500.000,- + Áfa összeg megfizetése mellett, vagy
- B) a teljes Ingatlan vételáraként nettó 19.685.000,- + Áfa összeget ajánlanak fel.

Továbbá kérelmében felajánlották, hogy az Ingatlannal határos - útépítési törmeléket tartalmazó - közparkot (Balatonalmádi 4402/1 hrsz) (a továbbiakban: Közpark) megtisztítják.

Az Ingatlant egyik oldalról meredek partfal választja el a Kérelmezők tulajdonát képező ingatlantól, a másik oldalról a Közpark ingatlan határolja. Az Ingatlan természetben egyenetlen, erősen meredek, rézsús terepadottságú, fás-bozós, gondozatlan terület.

A Vázrajz szerinti ingatlanrészre vonatkozóan elkészítettem az Immobilárium Vagyonértékelő Kft-vel az értékbecslést (a továbbiakban: Értékbecslés), amelyet az előterjesztés 3. mellékleteként csatolok. Az értékbecslés szerinti nettó piaci m² ár 26.558,- Ft.

Az A) esetben nettó 15.447,- Ft/m² értékkel, a B) szerint pedig 79,- /m² értékkel magasabb Kérelmező ajánlata.

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 19/2023. (IV.27.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 33. § (4) bekezdésének a) pontja alapján a versenyeztetés szabályait nem kell alkalmazni, hiszen az Ingatlan nyilvántartási értéke jelenleg 64.681,- Ft.

Abban az esetben, ha a Tisztelt Képviselő-testület Kérelmező 1. ajánlatát támogatja, akkor a településrendezési eszköz módosítása szükséges. Az Ingatlan fennmaradó része, azaz 370 m² alapterület

önálló ingatlanként nem alakulhat ki – hiszen a HÉSZ szerint az Lke10 besorolású övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 720 m².

Az Ingatlan 1. ajánlat szerinti 369 m² alapterületű részét abban az esetben lehet értékesíteni, ha a HÉSZ módosításával egyidejűleg az Ingatlan részértékesítését követően fennmaradó 370 m² alapterületű ingatlanrész a 4402/1 hrsz-ú, kivett 'Közpark' megnevezésű ingatlannal összevonjuk. Az összevonás feltétele, hogy a fennmaradó telekrész a Vázrajz szerint kialakuló 4400/3 (jelenleg 4402/1) helyrajzi számú ingatlan övezete Lke10-es 'kertvárosias lakóterületből' Zkp2 jelű 'Közpark' övezetbe kerüljön.

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 69/2022. (II.24.) önkormányzati határozatával Balatonalmádi településtervének - településfejlesztési és településrendezési tervének - készítéséről döntött. A településterv tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Eljr.) 17.§ (3) bekezdése szerint az (1) bekezdés szerinti felülvizsgálat időpontjától függetlenül, tervmódosítást igénylő új fejlesztési cél felmerülése esetén a fejlesztési tervet és a rendezési tervet együttesen kell módosítani. Az Elj. 11.§ (2) bekezdése szerint a helyi építési szabályzat a fejlesztési tervvel összhangban készül. Tekintve, hogy a Képviselő-testület döntött arról, hogy településterv készüljön, megkötötte a tervezési szerződést a tervező Völgyzugoly Műhely Területfejlesztő és Tervező Kft.-vel (1024 Budapest, Szilágyi Erzsébet fasor 13-15.), valamint rögzítette, hogy településterv készítésének fedezete a 2022. évi költségvetésben rendelkezésre áll, így fenti módosítás készülhet a Településterv részeként.

Tekintettel arra, hogy Kérelmező B) ajánlatának elfogadása esetében nincs szükség HÉSZ módosításra és az Értékbecslés szerinti m² ár megfizetésre kerülne, így javaslom, hogy Kérelmező B) ajánlatát fogadjuk el.

A Közparkban elhelyezett – Balatonalmádi Városgondnokság leltárában szereplő – bazalt-andezit kockaköveket a Képviselő-testület 180/2021. (VIII.26.) határozatával önkormányzati felhasználás céljából zárolta. Erre tekintettel javaslom, hogy a Balatonalmádi Városgondnokság vezetőjét kérjük fel, hogy intézkedjen a zárolt kockakövek Balatonalmádi, 3866/10 hrsz-ú, kivett szabadidőközpont megnevezésű, 12663 m² alapterületű ingatlanra történő elszállításáról.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot minden más jogosultat megelőzően elővásárlási jog illeti meg önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése esetén, ha a törvényben meghatározott egyedi bruttó forgalmi érték 20%-át meghaladja az eladási ár. Tekintettel arra, hogy A) vagy B) verzió elfogadása esetén is meghaladja az eladási ár az 5.000.000,- Ft-ot, így a szerződés aláírását követően a szerződést meg kell küldeni a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére azzal, hogy nyilatkozzon a Magyar Állam képviselőjében az elővásárlási jog gyakorlásáról.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokban foglaltakat figyelembe véve dönteni szíveskedjen.

Balatonalmádi, 2023. november 16.


Fabó Péter
polgármester



Az döntés meghozatala **minősített** többséget igényel.

Az előterjesztést készítette:

Az előterjesztést tárgyalja:

Melléklet:

Kossárné Gál Alexa vagyongazdálkodási ügyintéző

Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

1. vételi szándéknyilatkozat

2. változási vázrajz

3. értékbecslés

Határozati javaslat I.

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2023. (...) önkormányzati határozata

az Önkormányzati tulajdonú, Móra Ferenc utca 7. szám alatti ingatlannal kapcsolatos vételi ajánlatról szóló döntés meghozataláról

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az „Önkormányzati tulajdonú, Móra Ferenc utca 7. szám alatti ingatlannal kapcsolatos vételi ajánlatról szóló döntés meghozatala” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul a Balatonalmádi belterületi 4401/1 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 739 m² alapterületű (a továbbiakban: Ingatlan) ingatlan Felhő József (székhely: 8200 Veszprém Mindszenty utca 1.) földmérő által készített, 30/2023 munkaszámú változási vázrajz szerinti 369 m² alapterületű ingatlanrész hasznosításához nettó 9.800.000 Ft + ÁFA ellenérték megfizetése mellett a Balatonalmádi belterületi 4400/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai részére.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a határozat 1. pontjában meghatározott változási vázrajz alapján a településrendezési eszköz módosítására irányuló szándékot a készülő településterv részeként a tervezők részére küldje meg.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a 2. pont szerinti HÉSZ módosítást követően készítse elő az 1. pontban megnevezett ingatlan telekhatár rendezéssel vegyes ingatlan adásvételi szerződést, majd terjessze a Képviselő-testület elé jóváhagyás céljából.

Felelős:

Hivatali felelős:

Határidő:

Fabó Péter polgármester
Tárnoki Renáta Sára aljegyző
2. pontban: azonnal
3. pontban: értelem szerint

Balatonalmádi, 2023. november 30.

Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző

Határozati javaslat II.

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2023. (...) önkormányzati határozata

az Önkormányzati tulajdonú, Móra Ferenc utca 7. szám alatti ingatlannal kapcsolatos vételi ajánlatról szóló döntés meghozataláról

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az „Önkormányzati tulajdonú, Móra Ferenc utca 7. szám alatti ingatlannal kapcsolatos vételi ajánlatról szóló döntés meghozatala” című előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete hozzájárul a Balatonalmádi belterületi 4401/1 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 739 m² alapterületű (a továbbiakban: Ingatlan) ingatlan hasznosításához nettó 19.685.000 Ft + ÁFA ellenérték megfizetése mellett a Balatonalmádi belterületi 4400/1 hrsz-ú ingatlan tulajdonosai részére.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a Balatonalmádi 4402/1 hrsz-ú, kivett közpark megnevezésű, 3114 m² alapterületű ingatlanon található bazalt-andezit kockakövek Balatonalmádi, 3866/10 hrsz-ú ingatlanra - Balatonalmádi Városgondnokság által - történő elszállításáról gondoskodjon.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az 1. pontban meghatározott ingatlan értékesítésére vonatkozó jognyilatkozatok megtételére, illetve a vevő által és költségére készítettett adásvételi szerződés és a kapcsolódó okiratok aláírására.
4. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon az aláírt adásvételi szerződés Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. – Magyar Állam joggyakorlója - részére történő megküldéséről, amelyben felhívja nyilatkozattételre a Magyar Államot megillető elővásárlási jog gyakorlásáról.

Felelős:

Hivatali felelős:

Határidő:

Fabó Péter polgármester

Tárnoki Renáta Sára aljegyző

2. pontban: 2024. január 31.

3. pontban: 2024. január 31.

4. pontban: szerződés aláírását követő 8 napon belül

Balatonalmádi, 2023. november 30.

Fabó Péter sk.
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző

2023. 10. 31. én írtam le a Vételi Ajánlatot



VÉTELI AJÁNLAT

BALATONALMÁDI KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
Balatonalmádi

Érkezett: 2023 OKT 31. 18579

1/632-7/2023 Szám melléklet

Balatonalmádi Város Önkormányzat

Fabó Péter polgármester úr részére

Alulírott Hulik József és Hulik Ágnes Melinda - a Balatonalmádi, Móra Ferenc utca 9. számú ingatlan (HRSZ 4400/1) tulajdonosai - jelen levelünkkel

Vételi Ajánlatot teszünk a velünk szomszédos - a Balatonalmádi Önkormányzat tulajdonában lévő - telek (HRSZ: 4401/1)

- A.) 369 nm-es telekrészére, illetve
- B.) a teljes 739 nm területre is

A terület fás- bozótos, rendezetlen, közmű nélküli és nem panorámás, a jelen Vételi Ajánlatban szereplő ingatlan és a meglévő ingatlanunk közötti szintkülönbség 4-9 méter.

A.) Ajánlati árként 15.500.000 Ft + 27% ÁFA vételárat kínálunk, ami összesen bruttó 19.685.000 Ft. Ezen összeg nettó 42.005 Ft/nm és bruttó 53.346 Ft/nm egységárat jelent

B.) Ajánlati árként 19.685.000 Ft + 27% ÁFA vételárat kínálunk, ami összesen bruttó 25.000.000 Ft. Ezen összeg nettó 26.637 Ft/nm és bruttó 33.829 Ft/nm egységárat jelent

A vételáron felül vállaljuk a Vételi Szándékkal érintett ingatlan melletti közpark (volt Móra-bánya) útépitési törmelékkel szennyezett területének teljes megtisztítását.

Kérjük az A.) vagy B.) Vételi Ajánlatunk szíves elfogadását és a vételi folyamat elindítását!

Köszönettel,

Hulik József

Hulik Ágnes Melinda

Balatonalmádi, 2023. október 31.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 4400/1, 4401/1, 4402/1 hrsz-ú földrészeket újraosztásáról

M= 1:1000

vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Helyrajzi szám	Alcímzet		Műn. o.	Terület ha, m ²	AK	Helyrajzi szám	Alcímzet		Műn. o.	Terület ha, m ²	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ág					jel	műv. ág					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
400/1		kevert, lakóház, udvar		0.0635	-	4400/2		kevert, lakóház, udvar		0.1008	-	Illetl. a 4399 hrsz-ú ingatlanl területl visszatérít szolgalmi jog. B.hat.:418580/3/2020.11.19	
401/1		kevert, beépítetlen terület		0.0739	-	4400/3		kevert, közpark		0.3480	-		
402/1		kevert, közpark		0.3114	-								
Össz:				0.4488	-					0.4488	-		

változás okairól nem kell beszélni.

A helyrajzi számítás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kéreztől számított egy évig hatályos.

Készítette: Veszprém, 2023.07.22.

Készítette: FELHŐ JÓZSEF
Földmérő igazgató
Adószám: 67239461-1-39
Bérlőszám: 73900078-1213812
Tel.: 30-316-5119, 88-412-089
E-mail: földkep@vnt.hu

Veszprém, 2020. hó nap

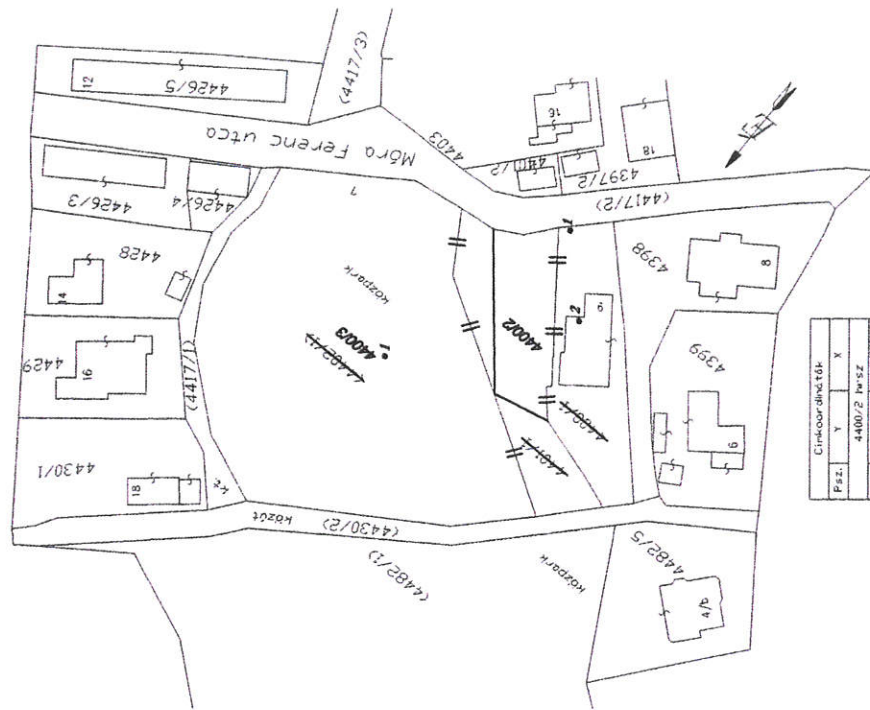
Indókegyet tanúsító:

Kovács Zoltán
vizesgő

Záradékoló:

Ing. rend. min. száma:

KOVÁCS ZOLTÁN
Bérlőszám: 73900078-1213812
Tel.: 30-316-5119, 88-412-089
E-mail: földkep@vnt.hu



Címjegyzék		Y	X
P.sz.	Y	4400/2	188275
1	571200	188275	
2	571189	188287	
	4400/2	188315	
1	571212	188315	

2. melléklet

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:	Balatonfűzfő, 2023. augusztus 2.

ÉRTÉKBECSLÉSI BIZONYÍTVÁNY

Immobilárium Vagyontértékelő Kft

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

Jelen szakvélemény, beépítetlen terület ingatlanból leválasztandó földrészlet forgalmi értékbecslése, reális adásvételi ár kialakítása céljából.

Az ingatlan címe

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

Megosztás előtti állapot szerinti tulajdoni lap adata

Megszűnő ingatlan	4401/1 Hrsz	kivett, beépítetlen terület	területe	739 m2
-------------------	-------------	-----------------------------	----------	--------

A telekalakítással leválasztott ingatlanhányad

Befogadó ingatlan 1.	4400/2 Hrsz	kivett, lakóház, udvar	átcsatolandó terület	373 m2
Befogadó ingatlan 2.	4400/3 Hrsz	kivett, közpark		366 m2

Sorsz.	Tulajdonos(ok)	Tulajdoni hányad	Széljegyzet ill. a tulajdoni lapon III. 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	373,00 m2	#HVI
Az ingatlan fekvése:	belterület	Lke10 övezet	
Általános állapot:	Egyenetlen, erősen meredek, rézsús terepadottságú, aránytalan alakú, fás bozótos gondozatlan növényzetű telekhányad.		

Földterület forgalmi (piaci) értéke

9 800 000 Ft

Likviditási kategória:	átlagos	nehézkés	problematis	x
------------------------	---------	----------	-------------	---

Megállapítások:

Az értékelés tárgyát a változási vázrajz szerint, a megszűnő 4401/1 hrsz-u telekről a 4400/2 hrsz javára leválasztandó, előnytelenebb adottságú 373 m2-es hányad képezi. A megállapított nettó (Áfa nélküli) érték +/-10% toleranciával bír, per, teher és igénymentes állapotra vonatkozik!

Értékelés fordulónapja:

2023. július 30,

Készült:

2023. augusztus 2,

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, beépítetlen területből leválasztásra kerülő ingatlanhányad a városközpont felől az Öreg-hegyre vezető meredek Móra Ferenc utca végében, keleti irányból közparkként nyilvántartott, nyugat felől lakóházas ingatlannal határos beépítetlen terület része. Ez a terület a 4402/1 hrsz-ú közparkkal együtt az 1970-es évekig kőbányaként működött majd rekultiválták és a helyén közösségi teret alakítottak ki. Kereskedelmi és intézményi alapellátás, helyközi autóbusz 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 szezonálitás.

Telekhányad jellemzői									
Közművek a tervezett 265/7 Hrsz-u ingatlanon:	telken belül	gáz		villany		épületen belül	gáz		villany
		víz		csatorna	x		víz		csatorna
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. <u>Az értékelt hányad a telek nyugati oldalhatára mentén húzódó beerdősült, igen meredek köves , bozótos aljnövényzetű rész, ami az ingatlan legkedvezőtlenebb, lényegében nehezen hasznosítható része.</u>								

Földterület értékszámítása piaci összehasonlító adatok módszerével									
	Értékelt ingatlan(hányad)	Kínálati adat	2023	Realizált adat	2022	Kínálati adat	2023	Kínálati adat	2022
Adat forrás			Duna House	Duna House		Haus-Grund Ingatlan		Haus-Grund Ingatlan	
Település	Balatonalmádi		Balatonalmádi	Balatonalmádi		Balatonalmádi		Balatonalmádi	
Közterület	Móra F. u. 7.		Pacsirta u. 17. Hrsz: 3877/6	Dugonics u.		Sátorhegyi u. 28		Széchenyi I. u.	Noszlopi G. u.
Közművek, Jellemzők	összközmű az utcában (mérőhely nincs), Lke-10 övezetű, 20%-ban beépíthető, aránytalan sokszög alakú, rendezetlen,		vill. bekötve, víz, csat. az utcában, 15% beép.	víz, csat, vill. bekötve		összközmű, közepesen rendezett nem kerített		összközmű	összközmű
Telek méret	373	778 m2	25,9 mill Ft	949 m2	556 m2	530 m2	600 m2	59 mill Ft	
Összehasonlító telek ár (bruttó)									
Korrekciók	Kínálati korr (-) / inflációs korr (+)	-10%	5%	5%	-10%	-10%	5%	-10%	5%
	Közműellátottság, lehetőség	0%	-5%	-5%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
	Település, övezeti korr.	0%	10%	10%	5%	5%	0%	5%	0%
	Telek terület / alak különbség	10%	10%	10%	5%	5%	5%	5%	5%
	Terep rendezettség, parkosítás	-5%	-10%	-10%	-5%	-10%	-15%	-15%	-15%
	Megközelítés, útviszonyok	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Panoráma, belváros, vízpart korr.	15%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Beépíthetőség, hasznosítás	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Jogi korr. (önállóan nem piacképes telek hányad, szolgalmi teher, használati megoszt. ...)	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
	Védettség (természeti, műemléki ...)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Fajlagos ár:	26 300 Ft/m2	21 306 Ft/m2	31 022 Ft/m2	24 399 Ft/m2	21 340 Ft/m2	33 433 Ft/m2			
Földterület nettó forgalmi értéke: 9 809 900 Ft									

Önállóan nem beépíthető belterületi telekhányad értékelése

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 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 fogadtam el, mert a helyszíni szemlén látottakkal összhangban álltak.

Az értékelő nem végeztet 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 *Értékelési 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 értékelő 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 ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői
tevékenység végzésére irányuló bejelentése.

HATÁROZAT

Az Immobilárium Vagyonerőtelő Kft. üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői
tevékenység végzésére tett bejelentését a Veszprém megyei ingatlanközvetítői,
ingatlanvagyon-értékelő 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 képviselőre 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 ingatlanvagyon-értékelő 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 lerőta.

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 ingatlanvagyon-
értékelő és közvetítői tevékenység folytatására irányuló szándékát.

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

ISO 9001



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

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

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

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

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

A határozat elleni fellebbezés lehetőségét a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXLI. 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./ Immobilárium Vagyonértékelő Kft. 8175 Balatonfüzfő, Árpád u. 29.
- 2./ Irattár

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

ISO 9001



ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI 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.

Veszprém Vármegyei Köormányhivatal
Veszprém 8200 Veszprém Vörösmarty tér 9.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/61226/2023

2023.07.26

Szektor: 53

BALATONALMÁDI

Belterület 4401/1 helyrajzi szám

8220 BALATONALMÁDI Móra Ferenc utca 7. "felülvizsgálat alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jöv
		ha m2	k.fill

Kivett beépítetlen terület

0

739

0.00

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40077/4/1994
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 34579/1993.01.01
jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1 40077/4/1994
jogállás: tulajdonos
név: BALATONALMÁDI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8220 BALATONALMÁDI Széchenyi sétány 1.
törzsszám: 15430290

III R É S Z

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 6271/1977.07.16

Önálló szóveges bejegyzés a 4401 hrsz. megoszlott: 4401/1 hrsz. 953 m2 ide visszajegyezve.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 37715/2013.05.30

Önálló szóveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Balatonfüredi Járási Földhivataltól a(z) Veszprémi Járási Földhivatalhoz.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 400139/6/2023.01.09

Önálló szóveges bejegyzés telekhatár-rendezésére vonatkozó telekalakítás során a Balatonalmádi belterület 4401/1 helyrajzi számú ingatlanból 168 m2 terület " telekalakítás" jogcímén beolvadt a Balatonalmádi belterület 4400/1 helyrajzi számú ingatlanba, így területe 907 m2-ről 739 m2-re változott., 8/305/2022.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

PELCHŐ KÖZSEF
5200 Veszprém, Mosonagy J. u. 1.
Nyrt. 4400017
Adatszám: 0723041-1-38
Helyrajzi szám: 4400017
Tel: 30-315-5118, 06-415-098
E-mail: kofacs@vrt.hu

Általános szám: 30/2023

BALATONALMÁDI VÁROS
Helyrajzi
Adatszám: 0723041-1-38

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 4400/1, 4401/1, 4402/1 hrsz-ú földterület újraszámolási

M= 1:1000

A vázrajz méretét kivételre nem állapítjuk meg.

Változás előtti állapot										Változás utáni állapot						Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alföldszet			Telítettség ha, m ²	AK	Helyrajzi szám	Alföldszet			Telítettség ha, m ²	AK	Szolgáltatási és egyéb jogok				
	jed	műv. ág	Mén				jed	műv. ág	Mén							
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14			
4400/1		kvett, lakóház, udvar		0.0635	-	4400/2		kvett, lakóház, udvar		0.1008	-		ifjrti, a 4399 hrsz-ú ingatlan terhelés várvédelmi engedély jog. B-birt-4118580/2-2020.11.19			
4401/1		kvett, beépítetlen terület		0.0739	-	4400/3		kvett, közpark		0.3489	-					
4402/1		kvett, közpark		0.3114	-											
Össz:				0.4488	-					0.4488	-					

A változás okairól a mellékletben tájékoztató.

1. A változás előtti állapot a 4400/1, 4401/1, 4402/1 hrsz-ú földterület újraszámolási.

A helyrajzi számok és területszámok helyes. Ez a vázrajz a költöztetési számú egy évig hatályos.

Készlet: Veszprém, 2023.07.22.

Készlet: FELCHŐ KÖZSEF
5200 Veszprém, Mosonagy J. u. 1.
Nyrt. 4400017
Adatszám: 0723041-1-38
Helyrajzi szám: 4400017
Tel: 30-315-5118, 06-415-098
E-mail: kofacs@vrt.hu

Veszprém, 2020.

Művelő tanács:

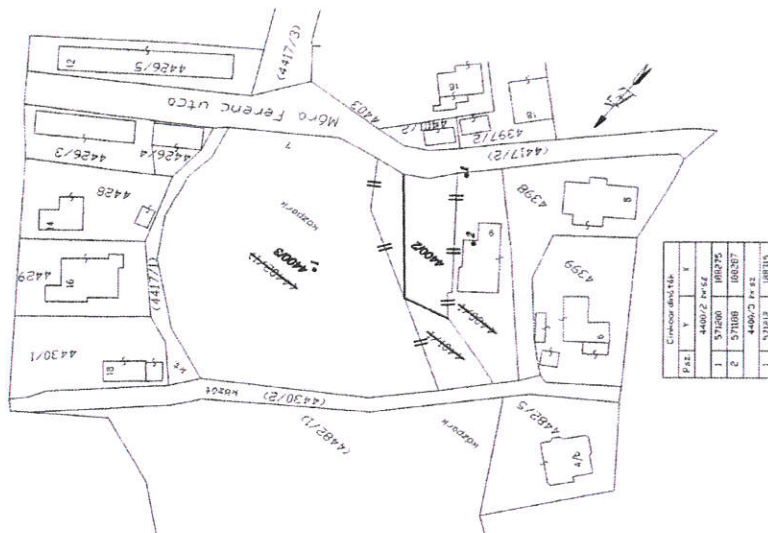
Kovács Zoltán
Vezető

P.H.

Zárólap:

Ing. rend. min. szám:

KOVÁCS ZOLTÁN
5200 Veszprém, Mosonagy J. u. 1.
Nyrt. 4400017
Adatszám: 0723041-1-38
Helyrajzi szám: 4400017
Tel: 30-315-5118, 06-415-098
E-mail: kofacs@vrt.hu

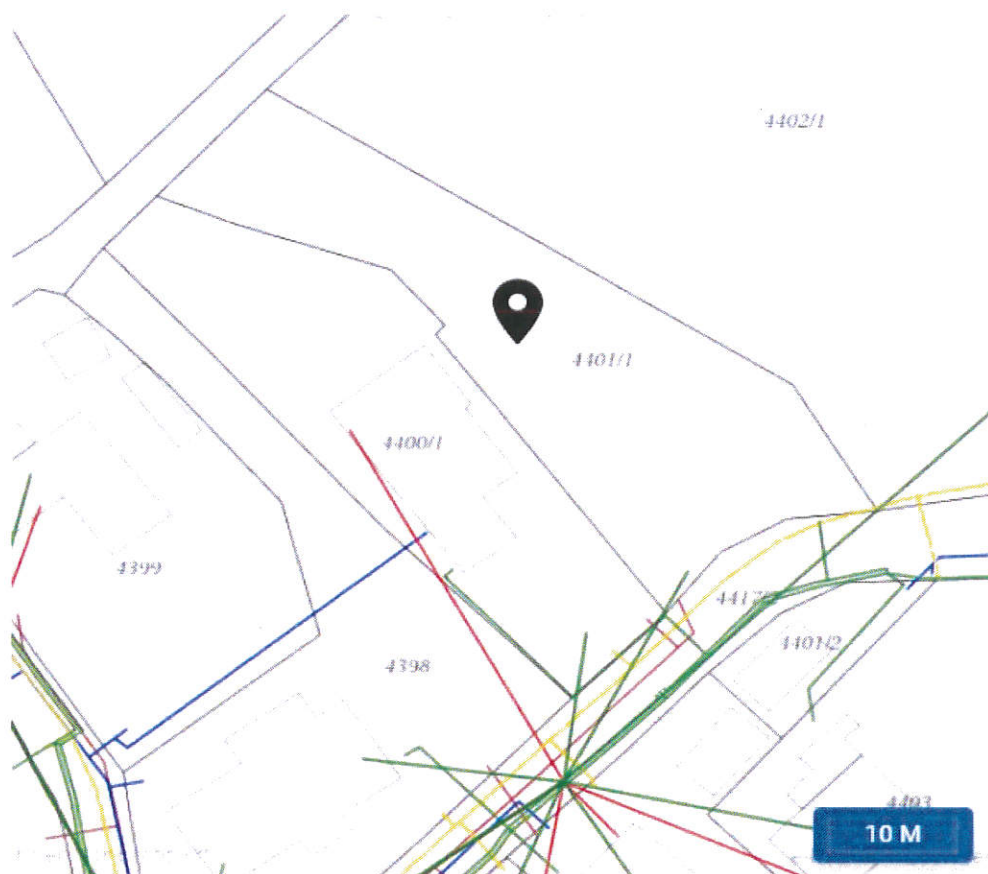


Helyrajzi szám	Terület	AK
1	97100	000275
2	57100	000275
3	4400/3	000275

KÖRNYEZETI TÉRKÉP



TÉRKÉP KIVONAT / Közműtérkép

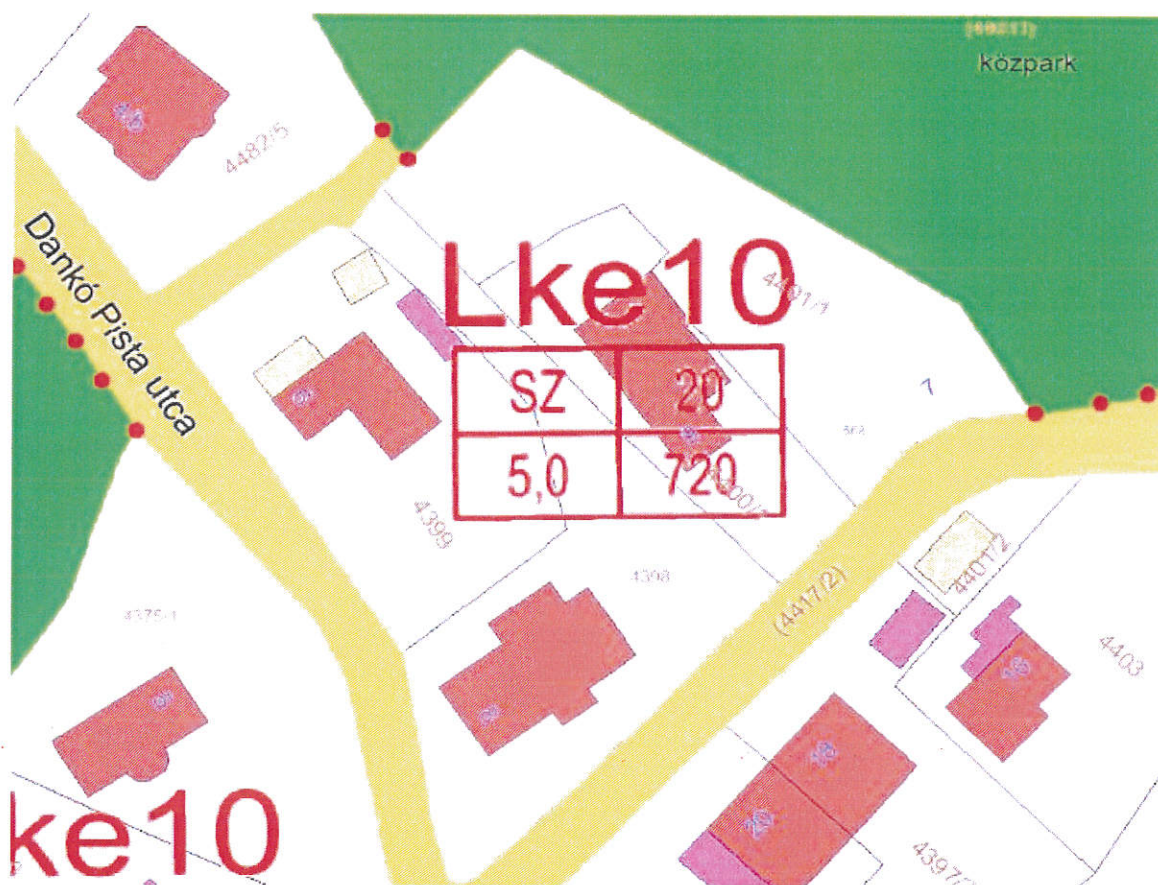


Műholdkép



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 beépítésű, összefüggő nagy kertes, több önálló rendeltetési egységet magába foglaló elsősorban lakó rendeltetésű épületek elhelyezésére szolgál.

(2) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben elhelyezhető épület:

- a. lakó,
- b. kereskedelmi, szolgáltató,
- c. hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
- d. kulturális,
- e. szállás jellegű és
- f. sport

rendeltetést tartalmazhat.

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

- (4) Legfeljebb négy önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület építhető.
- (5) A melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- az állatól, állatkifutó,
 - a trágyatároló és
 - a siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló.
- (6) Az előkert legkisebb méretén belül előkerti gépkocsibeálló és támfalgarázs kivételével nem helyezhető el kerti építmény.
- (7) Kerti víz- és fürdőmedence nem helyezhető el az előkertben, az oldalkert legkisebb méretén belül, valamint a hátsókerti telekhatártól számított 3,0 m-es teleksávban.
- (8) Templom építése esetén az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke 3 méterrel túlléphető, az épület településképbbe való illeszkedését a környezeti állapotadat részét képező látványtervvvel kell igazolni.
- (9) Amennyiben az építési övezet egyéb előírásait kielégíti meglévő üdülőház, társasüdülő felújítható, alapterülete az építési helyen belül bővíthető, tetőtere beépíthető.
- (10) Kertvárosias lakóterület építési övezeteiben új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése:
- az új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben,
 - a meglévő főépület esetén önálló épületben is,
 - a terepszint alatt, vagy
 - támfalgarázsban

történhet.

- (11) Lejtős terepen, ha az utcafronti telekhatártól számított 8 méteren átlagosan legalább 15%-os a telek lejtése, az utca szintje alatt fekvő telkek esetében lábakon álló, vagy feltöltésre épített előkerti, legfeljebb kétbeállásos gépkocsi beálló létesíthető, amely lábakon álló tetővel fedhető.
- (12) Lakókocsi, lakókonténer, lakhatási céllal nem helyezhető el.
- (13) Kereskedelmi szálláshely legfeljebb 6 szobaegységig helyezhető el.
- (14) 1 m-nél nagyobb tereprendezési munkát igénylő tenispálya nem helyezhető el.
- (15) A kertvárosias lakóterület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

1	Építési övezet jele	Beépítési mód	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	Kialakítható telek legkisebb szélessége (m)	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)
11	Lke10	SZ	720	16	20	20	5,0	60

- O - oldalhatáron álló beépítés
 SZ - szabadonálló beépítés
 K - kialakult

- (16) Lke1 építési övezet építési telkeit úgy kell kialakítani, hogy azok közterületi feltárása ne a Szabadságkilátó utca felől történjen.
- (17) Lke16 építési övezetben a kialakult telkek tovább nem oszthatók, telekegyesítésen és telekhatár-rendezésen kívül telekalakítás nem végezhető.

FOTÓMELLÉKLET

