



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

Szám: 1/130-1/2022.

ELŐTERJESZTÉS

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

Tárgy: A balatonalmádi 3868/11 helyrajzi számú ingatlan hasznosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének 65/2022. (II.24.) önkormányzati határozatával úgy döntött, hogy a Balatonalmádi Város Önkormányzatának tulajdonát képező, a balatonalmádi 3868/11 helyrajzi számú, természetben 8220 Balatonalmádi, Pacsirta utca és Pinty utcai sarokingatlan, amely az Önkormányzat forgalomképes üzleti vagyoni körébe tartozik, értékesítésre kijelölte és a szomszédos 3868/10 hrsz.-ú, természetben 8220 Balatonalmádi, Mátyás Király u. 45. számú ingatlan tulajdonosa részére telekkiegészítés céljára elidegeníti és versenyeztetési eljárás keretében az ingatlan értékesítésére zárt pályázatot ír ki.

Az ingatlan adatai:

Helyrajzi szám: 3868/11

Cím: 8220 Balatonalmádi, Pacsirta utca és Pinty utcai sarok

Művelési ág: „Kivett beépítetlen terület”

Területe: 50 m²

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

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 Üh7 besorolású, azaz hétvégi házas üdülő övezetben helyezkedik el.

Az ingatlan önálló ingatlanként nem hasznosítható.

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

2

jelen előterjesztés 1. mellékletét képező ingatlanforgalmi értékbecslést készítette el az értékbecslő.

Az ingatlanon a természetben megtalálható egy 25 m² területű épület, amelynek az ingatlan-nyilvántartási jogi jellege rendezetlen. Egyértelműen tíz évnél idősebb az épület, így fennmaradási engedély kérelemmel, legalizálható.

Az értékelő az ingatlan forgalmi értékét nettó 2.244.095,-Ft + Áfa 27%, azaz bruttó 2.850.000,-Ft összegben állapította meg, melyből

- a felépítmény értéke nettó 738.189,- Ft + Áfa 27 %, azaz bruttó 937.500,- Ft.
- a telek értéke nettó 1.504.646,-Ft + Áfa 27%, azaz bruttó 1.910.900,-Ft.

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

- a beépítetlen terület könyv szerinti nettó értéke 15.000,- Ft,
- a gépház könyv szerinti nettó értéke: 1.310.381,- Ft,
- azaz összesen a könyv szerinti nettó érték: 1.325.381,-Ft.

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

Az értékbecsült árnál magasabb minimális eladási árat a Képviselő-testület meghatározhat. **A fentiek alapján javaslom a minimális eladási árat módosítani, hogy eszközönként vagyonvesztés ne történjen:**

- telek: nettó 1.504.646,- Ft +ÁFA / bruttó 1.910.900,- Ft (alapja értékelés)
- gépház: nettó 1.310.381,- Ft +ÁFA/ bruttó 1.664.184,- Ft (alapja eszköznyilvántartás)

összesen: nettó 2.815.027,- Ft + ÁFA, azaz bruttó 3.575.084,- Ft.

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 érdekeltet - megfelelő határidő kitűzésével - közvetlenül hívja fel ajánlattételre, és kizárólag a kiíró által meghívott nyújthat be pályázatot.

A Magyar Állam nevében a tulajdonosi jogok gyakorlását ellátó Kincstári Vagyoni Igazgatóság, mint tulajdonba adó, a Honvédelmi Minisztérium, mint vagyonkezelő és Balatonalmádi Város Önkormányzata, mint tulajdonba vevő között 2005. december 29. napján SZT —050755 számú szerződés jött létre a kincstári vagyonba tartozó ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adásáról.

Az ingatlan értékesítéséből befolyt összeget az eredeti hasznosítási célok megvalósítására kell fordítani, ezért a befolyt összeget elkülönítetten szükséges kezelni de pillanatnyilag ez a hasznosítási cél nem aktuális.

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

A pályázaton a szomszédos balatonalmádi 3868/10 helyrajzi számú ingatlan ingatlan-nyilvántartásban bejegyzett tulajdonosa vehet részt.

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

Balatonalmádi, 2022. április 21.

Tisztelettel:



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 értébecslés

Határozati javaslat

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

A balatonalmádi 3868/11 helyrajzi számú ingatlan hasznosításáról

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta "A balatonalmádi 3868/11 helyrajzi számú ingatlan hasznosítása" szülő 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 3868/11 helyrajzi számú, természetben 8220 Balatonalmádi, Pacsirta utca és Pinty utcai sarokingatlan, kivett beépítetlen terület megnevezésű, összesen 50 m² területű belterületi ingatlana értékesítésére nettó,- Ft + Áfa 27% összegben minimális eladási áron zártkörű pályázatot ír ki.**

A kiíró a szomszédos 3868/10 hrsz.-ú, természetben 8220 Balatonalmádi, Mátyás Király u. 45. 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: 3868/11

Cím: 8220 Balatonalmádi, Pacsirta utca és Pinty utcai sarok

Művelési ág: „Kivett beépítetlen terület”

Területe: 50 m²

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

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 Üh7 besorolású, azaz hétvégi házas üdülő övezetben helyezkedik el.

Az ingatlan önálló ingatlanként nem hasznosítható.

Az ingatlanon a természetben megtalálható egy 25 m² területű épület, amelynek ingatlan-nyilvántartási jogi jellege rendezetlen. Egyértelműen tíz évnél idősebb az épület, így fennmaradási engedély kérelemmel, legalizálható.

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 3868/10 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; születéskori neve; születési helye, időpontja év, hó, nap; anyja neve; állampolgársága; lakóhelye; levelezési címe, személyi igazolvány száma);

- ha az ajánlattevő jogi személy a beadáshoz képest: 30 napnál nem régebbi eredeti cégkivonatát vagy annak hitelesített másolatát, valamint aláírásra jogosult képviselőjének eredeti aláírási címpéldányát vagy annak hitelesített másolatát, a létrejöttét igazoló bírósági, vagy más egyéb nyilvántartásba vételéről szóló okiratot, valamint a 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. június 8. napjáig, szerda 16.00 óráig.**

A borítékon fel kell tüntetni **„Pályázat a balatonalmádi 3868/11 hrsz.-ú ingatlan megvételére”**

5. A pályázatok bontása: A pályázatok bontása **2022. június 10. napján, pénteken 10.30 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 a pályázóval.

6. A szerződés megkötése: A Kiíró a pályázati eljárás nyertesével köthet szerződést. Az adás-vételi szerződés megkötésére a döntést követő 30 napon belül kerül sor.

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 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:

Pandur Ferenc alpolgármester

Hivatali felelős:

Tárnoki Renáta Sára aljegyző

Határidő:

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

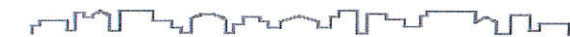
2022. június 8., szerda 16.00 óra pályázatok benyújtására

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

Balatonalmádi, 2022. április 28.

Pandur Ferenc sk.
alpolgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.
jegyző



IMMOBILIARIUM KFT 8175 Balatonfüzfő, Árpád u. 29.

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



Értékelt ingatlan:	8220 Balatonalmádi Pacsirta utca Hrsz: 3868/11 "beépítetlen terület"
Megbízó adatai:	Balatonalmádi Város Önkormányzata (8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.)
Megbízás célja:	Ingatlan forgalmi érték meghatározása
Készült:	1 "E" példányban
Kelt:	Balatonfüzfő, 2022. április 10.

ÉRTÉKBECSLÉSI BIZONYÍTVÁNY

Immobilárium Vagyonerőtelő Kft

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

Jelen szakvélemény, belterületi ingatlan (beépítetlen terület) forgalmi értébecslése, reális adásvételi ár kialakítása céljából.

Az ingatlan címe					
Ingatlan címe:	Ir.szám	Megye	Település		
	8220	Veszprém	BALATONALMÁDI		
	Utca		Házszám	Emelet	Ajtó
	Pacsirta-Pinty				

Tulajdoni lap adatai					
Hrsz	3868/11	Megnevezése:	beépítetlen terület	területe	50
Sorsz.	Tulajdonos(ok)	Tulajdoni hányad	Széljegyzet ill. a tulajdoni lapon III. részben bejegyzett jogok		
II/	Balatonalmádi Város Önkormányzata	1 / 1	lásd. hiteles tulajdoni lapokon		

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

Az értékelte hányad jellemzői			
Alapterületek	Telek területe	Beépítette nettó alapterület	Redukált felépítmény terület (számítás alapját képezi)
	50 m ²	25 m ²	25 m ²
Az ingatlan fekvése:	belterület	Komfortfokozat:	komfort nélküli
Általános állapot:	gondozatlan, nagy beépítettségű, bekerített terület		

Ingatlan forgalmi (piaci) értéke	2 850 000 Ft
----------------------------------	--------------

Likviditási kategória:	átlagos	nehézkés	x	problemátikus
------------------------	---------	----------	---	---------------

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-vagyonerőtelő (Nyt.sz.:VMJV PM I-273)			 		

Az ingatlan környezete	
Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése, megközelíthetősége, útburkolat, ... :	Az értékelt ingatlan a városközpont fölé magasodó Öreg-hegy tetején, erdő közeli zsákutcák sarkán található. A városközponttól nyugatra fekszik, a meredek, kanyargós Mátyás -király utca felől közelíthető meg. A Pacsirta és Pinty utcák ezen szakasza még nem szabályozott, nem portalanított burkolatú de összközműves. Strandhoz, kikötőhöz, intézményekhez, kereskedelmi ellátáshoz távolabb (kb. 2 km-re) található.
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.

Telek - felépítmény jellemzői									
Közművek az ingatlanon:	telken	gáz		villany		épületen	gáz		villany
	belül	víz		csatorna		belül	víz		csatorna
Övezeti besorolás:	Övezeti jel:				Üh7 (Hétvégi házas üdülőövezet)				
	Max. beépíthetőség (%):				15%				
	Max. építmény magasság:				4,5				
Az ingatlan rövid leírása	Az értékelt beépítetlen terület megnevezésű ingatlan ténylegesen nagy beépítettségű (kb. 85%), a hatályos HÉSZ és Szabályozási terv szerint <i>üdülőövezetben</i> található. A sarok telek bekerített rendezetlen gondozatlan, közel sík, és egy földszintes hagyományos szerkezetű lapostetős gazdasági épülettel beépített. A B30-as blokktegla falazatú vasbeton födémű épület láthatóan használaton kívül áll, műszakilag avult de statikailag még megfelelő állagú. Falain, ázásból eredő vakolatmállás nyomai láthatóak. Az épület bár ingatlan-nyilvántartásilag rendezetlen jogi jellegű, mivel egyértelműen 10 évnél idősebb így fennmaradási engedély kérelemmel legalizálható. Az épület, kisebb felújítást átalakítást követően melléképületként (akár garázként) jól hasznosítható lehet. A telken közműcsatlakozás jelenleg nincs de a közterületről minden közmű beköthető. Legcélszerűbb hasznosítása a szomszédos ingatlannal való összevonással lenne biztosítható.								

Nettó pótlási költség alapú értékelés							
Felépítmények	pótlási költség (Ft/m ²) *	nettó alapterület (m ²)	funkcionális avultság	fizikai avultság	erkölcsi avultság	Piaci h. korr. (%)	Felépítmény érték:
Melléképület	250 000	25,00	15%	60%	5%	5%	937 500
Felépítmények összesen:						937 500 Ft	
Telek érték:						1 910 900 Ft	
Költség alapú módszerrel számított értéke * :						2 848 400 Ft	

* Indexált ÉKS 2021 (Építőipari költségbecslési segédlet) ajánlások szerint

Földterület értékszámítása piaci összehasonlító adatok módszerével									
Adat forrás	Értékelt ingatlan	Realizált adat		Kínálati adat		2022		2022	
		Haus-Grund ingatlan	Duna House	Duna House	Duna House	Ingatlanisor	Duna House	Duna House	Duna House
Település	Balatonalmádi	Balatonalmádi	Balatonalmádi	Balatonalmádi	Balatonalmádi	Balatonalmádi	Balatonalmádi	Balatonalmádi	Balatonalmádi
Közterület	Pacsirta-Pinty	Géza u. 11.	Egres u. 1	Dugonics u. 7.	Dugonics u. 7.	Dugonics u. 7.	Dugonics u. 7.	Dugonics u. 7.	Dugonics u. 7.
Közművek	utcai összközmű	összközműves	összközműves	víz, villany, csat.	víz, villany, csat.	víz, villany, csat.	víz, villany, csat.	víz, villany, csat.	víz, villany, csat.
Jellemzők	nem pormentes út, nem közműves, Üh7 övezetű	bekerített	részben kerített	bekerített	bekerített	bekerített	bekerített	bekerített	bekerített
Telek méret	50	501 m2	1056 m2	949 m2	949 m2	375 m2	375 m2	664 m2	664 m2
Összehasonlító telek ár		28 mill Ft	52 mill Ft	46,5 mill Ft	46,5 mill Ft	14,9 mill Ft	14,9 mill Ft	28 mill Ft	28 mill Ft
Korrekciók	Kínálati korr (-) / inflációs korr (+)	10%	10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
	Közműellátottság, lehetőség	-15%	-15%	-10%	-10%	0%	0%	0%	0%
	Település, övezeti korr.	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Telek terület / alak különbség	5%	10%	10%	10%	5%	5%	5%	5%
	Terep rendezettség, parkosítás	-5%	-5%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Megközelítés, útviszonyok	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Panoráma, belváros, vízpart korr.	-10%	-10%	-5%	-5%	0%	0%	0%	0%
	Beépíthetőség, hasznosítás	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Jogi korr. (osztatlan közös hányad, szolgalmi teher, használati megoszt. ...)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
	Védettség (természeti, műemléki ...)	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Egyéb korr. (konkrét fekvés)		-15%	-10%	-10%	-10%	-5%	-5%	0%	0%
Fajlagos ár:	38 217 Ft/m2	39 122 Ft/m2	39 394 Ft/m2	36 749 Ft/m2	36 749 Ft/m2	40 060 Ft/m2	40 060 Ft/m2	40 060 Ft/m2	40 060 Ft/m2
Földterület forgalmi értéke:		1 910 900 Ft							

Belterületi 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 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 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 értékbecslők kijelentik, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmilyen érdekelttségük nincs, megbízási díjuk független volt a megállapított értéktől és pártatlanságukat 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 Vagyontértékelő Kft.
üzletszerű ingatlanvagyontértékelő és közvetítői
tevékenység végzésére irányuló bejelentése.

HATÁROZAT

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

A bejelentés nyilvántartási száma: I/297.

A szolgáltató neve: Immobilárium Vagyontértékelő 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 ingatlanvagyontértékelő és közvetítői tevékenység

A szolgáltatás nyújtása során használni kívánt nyelvek: magyar

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

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

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

INDOKOLÁS

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

Rózsa László részére a KOZP/7223/1/2011 számú határozatommal üzletszerű ingatlanvagyonerőtelő 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.

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

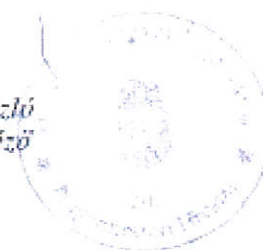
A határozat elleni fellebbezés lehetőségét a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 98. § (1) és a 99. § (1) bekezdése biztosítja.

Az eljárási illeték mértékét az illetékekről szóló 1990. XCIII. tv. (a továbbiakban: Itv.) 29. § (1) bekezdése, a fellebbezésen 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 Vagyonerőtelő 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: vmjvt@gov.veszprem.hu

ISO 9001



ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER BEMUTATÁSA

KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉKELÉS

A költségalapú értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállításának költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. A felépítmények értékelésekor az ÉKS (Építőipari Költségbecslési Segédlet) aktuális kiadványát alkalmazzuk.

Két fő módszere alkalmazott a gyakorlatban

- a nettó újraelőállítási érték meghatározáson alapuló értékelés
- a nettó pótlási (helyettesítési) költségen alapuló értékelés

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. A nettó újraelőállítási értéken történő értékelésnél az újraelőállítási költségéből vonjuk le az avulást, és ehhez adjuk hozzá a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét.

A nettó pótlási költségen alapuló értékelésnél az értékelés során az eszköz nettó pótlási (helyettesítési) költségéből levonjuk a fizikai-, funkcionális- és gazdasági-, környezeti avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. (A régebbi felépítményes ingatlanok esetén ezt alkalmazzuk.)

A Költség alapú módszer általában a következő esetekben szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket:

Új építésű, vagy viszonylag új ingatlanok értékelése, amikor még a piaci érték és a költség rendszerint szoros kapcsolatban van egymással.

Különleges célú eszközök értékbecslése, amikor a vásárló a fizetni kívánt árat gyakran egy helyettesítő eszköz költségeihez méri.

Olyan eszközök értékelése, melyek nem cserélnek sűrűn gazdát a piacon, és megfelelő adatok állnak a rendelkezésre a halmazott értékcsökkenés számbavételéhez.

A költségalapú értékelés lényeges szerepet kaphat a megvalósíthatósági tanulmányoknál, ahol annak meghatározására szolgál, hogy a piaci érték felülmúlja-e a fejlesztési költségeket, és létrejön-e a vállalkozói profit számára megfelelő különbség.

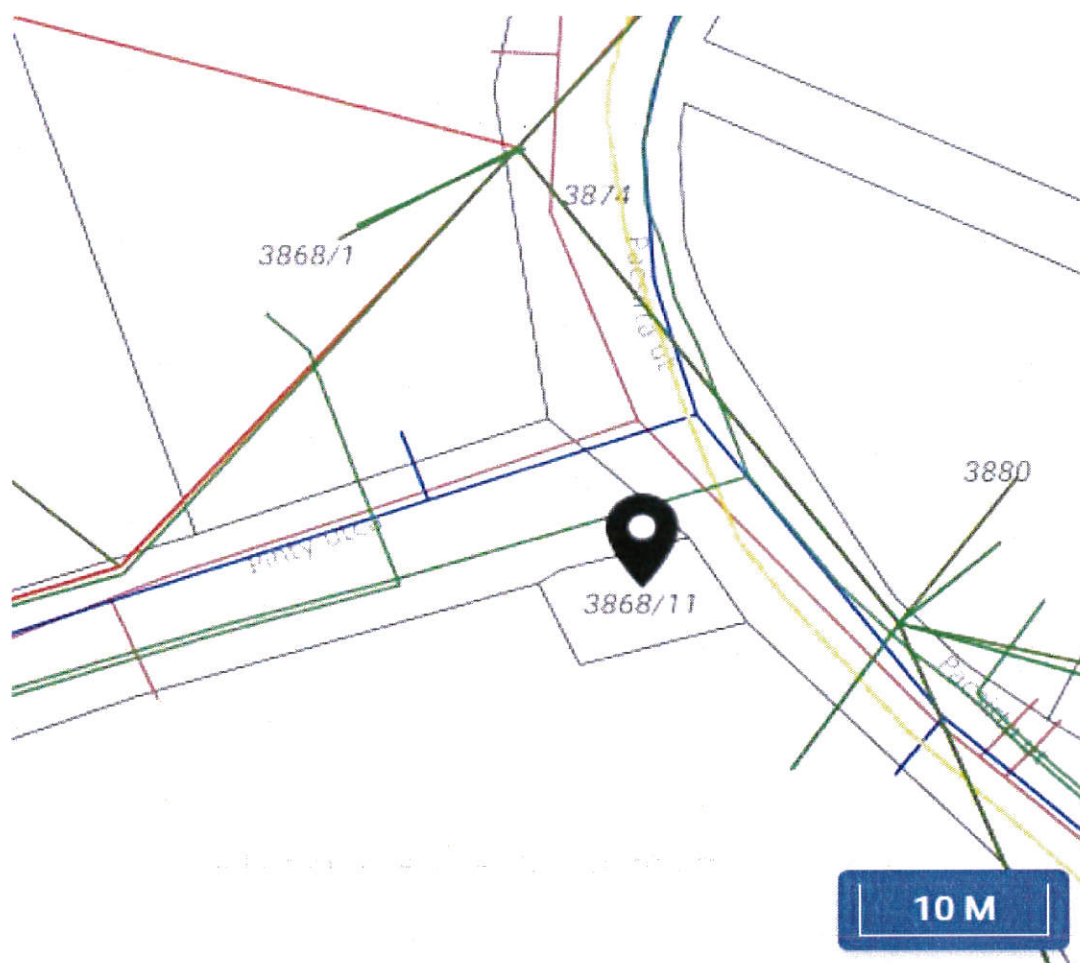
Veszprém Megyei Kormányhivatal Veszprém 8200 Veszprém, Vörösmarty tér 9.				
Ingyatlan leíró adatai				
BALATONALMÁDI Belterület 3868/11 helyrajzi szám			Szektor: 53 Térképszelvény:	
I. rész				
1. Az ingatlan adatai:				
alrészlet adatok				
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület	0	50	0.00	

KÖRNYEZETI TÉRKÉP



TÉRKÉP KIVONAT / Közműtérkép



Műholdkép



Helyi Építési Szabályzat KIVONATA

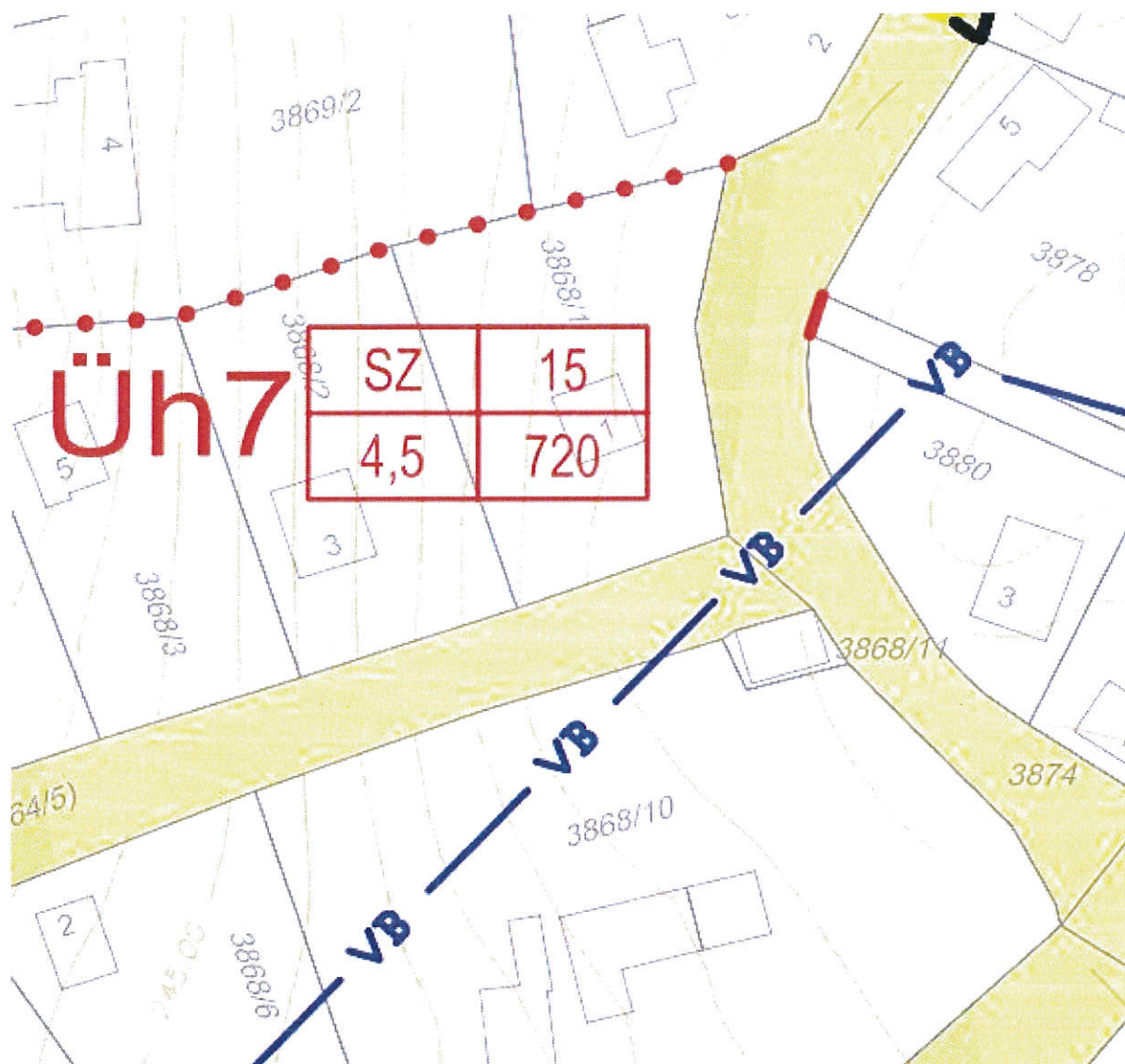
Balatonalmádi Város Önkormányzat Képviselő-testületének 27/2015.(IX.25.)
önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról

50. A hétfélig házas területre vonatkozó előírások

- 56.§(1) Hétfélig házas terület a Szabályozási terveken Űh jellel jelölt építési övezet, mely legfeljebb két üdülőegységet magában foglaló üdülőépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Hétfélig házas terület építési övezeteiben elhelyezhető épület:
- üdülő,
 - kereskedelmi, szolgáltató,
 - szállás jellegű,
 - sport és
 - lakó
- rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Az építési telkek teljes közművesítettség biztosíthatósága esetén építhetők be.
- (4) A melléképítmények közül a következők nem helyezhetők el:
- az állattól, állatkifutó,
 - a trágyatároló,
 - a siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló és
 - az építménynek minősülő antennaszerkezet, zászlótartó oszlop.
- (5) Állattartó épület nem helyezhető el.
- (6) Amennyiben az övezet egyéb előírásait kielégíti meglévő üdülőház, társasüdülő felújítható, alapterülete az építési helyen belül bővíthető, tetőtere beépíthető.
- (7) Az építési telteken kizárólag egy fő rendeltetésű épület helyezhető el.
- (8) Legfeljebb két önálló rendeltetési egységet tartalmazó épület létesíthető.
- (9) Új gépjárműtároló telken belüli elhelyezése:
- az új épület esetén a fő rendeltetés szerinti épülettel egy tömegben,
 - az önálló épületben, kizárólag jelen szabályzat hatályba lépését megelőzően épített főépület esetén vagy
 - a támfalgarázsban
- történhet.
- (10) 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 előkert, legfeljebb kétállásos gépkocsi beálló létesíthető, amely lábakon álló kerti tetővel fedhető.
- (11) A hétfélig házas terület építési övezeteit, valamint az azokban betartandó telekalakítási és beépítési előírásokat a következő táblázat szerint kell meghatározni:

	A	B	C	D	E	F	G	H
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 (%)	Épület- magasság megengedet- t legnagyobb mértéke (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2	Üh1	SZ	1100	16	15	15	5,0	60
3	Üh2	SZ	900	16	15	15	6,0	60
4	Üh3	SZ	900	16	15	15	5,0	60
5	Üh4	SZ	900	16	15	15	4,5	60
6	Üh5	SZ	720	16	15	15	6,0	60
7	Üh6	SZ	720	16	15	15	5,0	60
8	Üh7	SZ	720	16	15	15	4,5	60

SZABÁLYOZÁSI TERV KIVONAT



FOTÓMELLÉKLET

