



**BALATONALMÁDI VÁROS  
POLGÁRMESTERE**

8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.  
[polgarmester@balatonalmadi.hu](mailto:polgarmester@balatonalmadi.hu)

Szám: 1/632-2/2023.

**ELŐTERJESZTÉS**

**a Képviselő-testület 2023. augusztus 31-i ülésére**

**Tárgy:** Önkormányzati tulajdonú ingatlan részhasznosítására irányuló döntés meghozatala

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Balatonalmádi Város Önkormányzata kizárólagos, 1/1 arányú tulajdonát képezi a Balatonalmádi belterületi 4401/1 hrsz alatt felvett, 739 m<sup>2</sup> 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. számú mellékleteként csatolt vételi szándéknyilatkozatot nyújtották be az Önkormányzathoz, amelyben kérték, hogy az Ingatlan Felhő József (székhely: 8200 Veszprém Mindszenty utca 1.) földmérő által készített, 30/2023 munkaszámú – Állami Főépítési hivattalal egyeztetett – jelen előterjesztés 2. számú melléklete szerinti változási vázrajzon (a továbbiakban: Vázrajz) jelölt 373 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanrészt meg kívánja vásárolni.

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

A Kérelmezők által megvásárolni kívánt ingatlanrészre vonatkozóan elkészítettem az Immobilárium Vagyonértékelő Kft-vel az értékbecslést, amelyet az előterjesztés 3. számú mellékleteként csatolok. Az értékbecslés alapján az Ingatlan 373 m<sup>2</sup> alapterületű részének nettó piaci értéke 9.800.000,- Ft.

A Balatonalmádi Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 19/2023. (IV.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 33. § (4) bekezdés 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 támogatja az Ingatlan részhasznosítását a településrendezési eszköz módosítása szükséges. Az Ingatlan fennmaradó része, azaz 366 m<sup>2</sup> alapterület önálló ingatlanként nem alakulhat ki – hiszen a HÉSZ szerint az Lke10 besorolású övezetben a legkisebb kialakítható telekméret 720 m<sup>2</sup>.

Az Ingatlan 373 m<sup>2</sup> alapterületű részét abban az esetben lehet értékesíteni, ha a HÉSZ módosításával egyidejűleg az Ingatlan részértékesítését követően fennmaradó 366 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanrészt 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 Önkormányzata Képviselő-testülete 69/2022. (II.24.) számú önkormányzati határozatával Balatonalmádi településtervének - településfejlesztési és településrendezési tervének - készítéséről döntött. A településtervek tartalmáról, elkészítésének és elfogadásának rendjéről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 419/2021. (VII. 15.) Korm. rendelet (továbbiakban: Eljr.) 17. § (3) bekezdése szerint az (1) bekezdés szerinti felülvizsgálat időpontjától függetlenül, termódosítást 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-testületet 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.

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

Balatonalmádi, 2023. augusztus 23.

  
**Fabó Péter**  
polgármester



Az döntés meghozatala **egyszerű** többséget igényel.

Az előterjesztést készítette:

Az előterjesztést tárgyalja:

Melléklet:

Kossárné Gál Alexa vagyongazdálkodási ügyintéző

Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság

1. sz. vételi szándéknyilatkozat

2. sz. változási vázrajz

3. sz. értékbecslés

## Határozati javaslat

### Balatonalmádi Város Önkormányzata Képviselő-testületének

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

#### Önkormányzati tulajdonú ingatlan részhasznosítására irányuló döntés meghozatala

Balatonalmádi Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az „Önkormányzati tulajdonú ingatlan részhasznosítására irányuló 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 m<sup>2</sup> alapterületű (a továbbiakban: Ingatlan) ingatlan Felhő József (székhely: 8200 Veszprém Mindszenty utca 1.) földmérő által készített, 30/2023 munkaszámú változási vázrajz szerinti 373 m<sup>2</sup> 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:**

Fabó Péter polgármester

**Hivatali felelős:**

Tárnoki Renáta Sára aljegyző

**Határidő:**

azonnal

Balatonalmádi, 2023. augusztus 31.

Fabó Péter sk.  
polgármester

dr. Gáspár-Fekete Judit sk.  
jegyző

## VÉTELI SZÁNDÉKNYILATKOZAT

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

Vételi Szándéknnyilatkozatot teszünk a velünk szomszédos - a Balatonalmádi Önkormányzat tulajdonában lévő - telek (HRSZ: 4401/1) egy 369 nm-es teleksávjára.

A megvásárlandó ingatlan telekalakítással a jelenlegi telkünkhez kerülne átcsatolásra, amivel rendeznénk ingatlanunk beépítettségi-, és zöldterületi mutatóját.

Kérem szándékunk kedvező elbírálását és a vételi folyamat elindítását!

Köszönettel,



Hulik József



Hulik Ágnes

Balatonalmádi, 2023. június 2.

**VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ**

a 4400/1., 4401/1., 4402/1 hrsz-ú földrészletek újraosztásáról

M= 1:1000


vázrajz méreteinek levételére nem alkalmas.

Irányítási szám	Változás előtti állapot			Változás utáni állapot						Megjegyzés			
	Altrészlet jel	Altrészlet műv. ág	Mű. ö	Terület ha, m <sup>2</sup>	AK	Helyrajzi szám	Altrészlet jel	Altrészlet műv. ág	Mű. ö		Terület ha, m <sup>2</sup>	AK	Szolgalmi és egyéb jogok
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
400/1		kivett, lakóház, udvar		0,0635	-	4400/2		kivett, lakóház, udvar		0,1008	-		Illeté, a 4399 hrsz-ú ingatlan terhelő vízvezetési szolgálmi jog. B.kat:418580/3/2020.11.19
401/1		kivett, beépítetlen terület		0,0739	-	4400/3		kivett, közpark		0,3480	-		
402/1		kivett, közpark		0,3114	-								
Jössz:				0,4488	-					0,4488	-		

változás akaratunknak megfelelően történt:

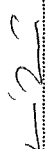
A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos.

Észleltette: Veszprém, 2023.07.22.

Észleltő:   
 Péter József  
 8200 Veszprém, Mindszenty J. u. 1.  
 Nysz: 4408817  
 Adószám: 73900076-18213612  
 Ir.szám: 73900076-18213612  
 Tel.: 30-316-5119, 88-412-089  
 E-mail: földkep@inviel.hu

Veszprém, 2020. .... hó ..... nap

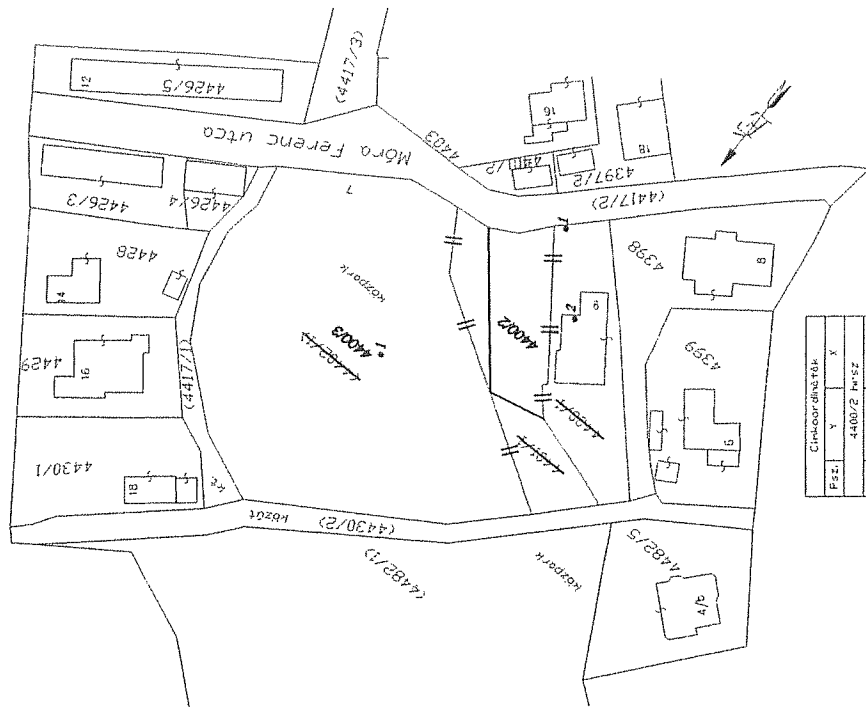
nőséget tanúsító:

  
 Kovács Zoltán  
 vizsgáló

Záradékhely:

Ing. rend. min. száma:

**KOVÁCS ZOLTÁN**  
 földmérő mérnök  
 8200 Veszprém, Kisköcsög u. 44.  
 Ir.szám: 73900076-18213612  
 Tel.: 30-316-5119, 88-412-089  
 E-mail: földkep@inviel.hu



P.sz.	Címkeadó díjtételek	
	Y	X
1	4400/2 hrsz	188275
2	571188	188287
1	4400/3 hrsz	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: Balatonfüzfő, 2023. augusztus 2.

## ÉRTÉKBECSLÉSI BIZONYÍTVÁNY

**Immobilárium Vagyonértékelő 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	<b>BALATONALMÁDI</b>	
	Utca		Hátszám	Emelet
	<b>Móra F. u.</b>		7.	

### Megosztás előtti állapot szerinti tulajdoni lap adata

Megszűnő ingatlan	<b>4401/1 Hrsz</b>	kivett, beépítetlen terület	területe	<b>739 m<sup>2</sup></b>
-------------------	--------------------	-----------------------------	----------	--------------------------

### A telekalakítással leválasztott ingatlanhányad

Befogadó ingatlan 1.	<b>4400/2 Hrsz</b>	kivett, lakóház, udvar	átcsatolandó terület	<b>373 m<sup>2</sup></b>
Befogadó ingatlan 2.	<b>4400/3 Hrsz</b>	kivett, közpark		<b>366 m<sup>2</sup></b>

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

<b>Megrendelő:</b>	Balatonalmádi Város Önkormányzata (8220 Balatonalmádi, Széchenyi sétány 1.)
--------------------	---

### Az értékelt (leválasztandó) hányad jellemzői

Alapterületek	Telek területe	373,00 m <sup>2</sup>	
Az ingatlan fekvése:	belterület	Lke10 övezet	
Általános állapot:	Egyenetlen, erősen meredek, rézsús terepadottságú, aránytalan alakú, fás bozótos gondozatlan növényzetű telekhányad.		



<b>Földterület forgalmi (piaci) értéke</b>	<b>9 800 000 Ft</b>
--	---------------------

Likviditási kategória:	átlagos	nehézkés	problematikus	x
------------------------	---------	----------	---------------	---

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

<b>Értékelés fordulónapja:</b>	2023. július 30,	<b>Készült:</b>	2023. augusztus 2,	<b>Hatálya:</b>	90 nap
--------------------------------	------------------	-----------------	--------------------	-----------------	--------

#### Készítette:

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

<b>Az ingatlan környezete</b>	
<p><b>Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése, megközelíthetősége, útburkolat, .... :</b></p>	<p>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.</p>
<p><b>Az ingatlan gazdasági piaci környezete:</b></p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Foglalkoztatási struktúrájában is ez jellemző, melynek allergikus oldala a szezonális.</p>

<b>Telekhányad jellemzői</b>										
<b>Közművek a tervezett 265/7 Hrsz-u ingatlanon:</b>	telken belül	gáz		villany		épületen belül	gáz		villany	
		víz		csatorna	x		víz		csatorna	
<b>Övezeti besorolás:</b>	<b>Övezeti jel:</b>					Lke10 (Kertvárosias lakóterület)				
	<b>Max. beépíthetőség (%):</b>					20%				
	<b>Max. építmény magasság:</b>					5 m				
<b>Telek rövid leírása</b>	<p>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></p>									



Földterület értékszámítása piaci összehasonlító adatok módszerével									
Adat forrás	Értékelt ingatlan(hányvad)	Kínálati adat		Realizált adat		Kínálati adat		Realizált adat	
		2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Település	<b>Balatonalmádi</b>	Duna House	Balatonalmádi	Duna House	Balatonalmádi	Haus-Grund Ingatlan	Balatonalmádi	Haus-Grund Ingatlan	Balatonalmádi
Közterület	<b>Móra F. u. 7.</b>	Pacsirta u. 17. Hrsz: 3877/6	Dugonics u.	Sátorhegyi u. 28	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	<b>373</b>	<b>778 m2</b>	<b>949 m2</b>	<b>556 m2</b>	<b>600 m2</b>			<b>600 m2</b>	
Összehasonlító telek ár (bruttó)		<b>25,9 mill Ft</b>	<b>46 mill Ft</b>	<b>39,9 mill Ft</b>	<b>59 mill Ft</b>			<b>59 mill Ft</b>	
Korrekciók	Kínálati korr (-) / inflációs korr (+)	-10%	5%	-10%	-10%			5%	5%
	Közműellátottság, lehetőség	0%	-5%	-5%	-15%			-15%	-15%
	Település, övezeti korr.	0%	10%	10%	5%			5%	0%
	Telek terület / alak különbség	10%	10%	10%	5%			5%	5%
	Terep rendezettség, parkosítás	-5%	-10%	-10%	-5%			-10%	-15%
	Megközelítés, útviszonyok	0%	0%	0%	0%			0%	0%
	Panoráma, belváros, vízpart korr.	15%	0%	0%	0%			0%	0%
	Beépíthetőség, hasznosítás	-10%	-10%	-10%	-10%			-10%	-10%
	Jogi korr. (önállóan nem piacépes telek hányvad, szolgalmi teher, használati megoszt. ...)	-15%	-15%	-15%	-15%			-15%	-15%
	Védettség (természeti, műemléki ...)	0%	0%	0%	0%			0%	0%
Egyéb korr. (Áfa miatti korr. )	-21%	-21%	-21%	-21%			-21%	-21%	
Fajlagos ár:	<b>26 300 Ft/m2</b>	21 306 Ft/m2	31 022 Ft/m2	24 399 Ft/m2	21 340 Ft/m2			33 433 Ft/m2	
<b>Földterület nettó forgalmi értéke:</b>		<b>9 809 900 Ft</b>							

Önállóan nem beépíthető belterületi telekhányvad 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 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 végezte 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.

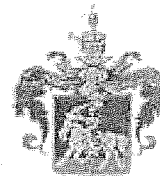
Az ingatlanban lévő mobil berendezések és felszerelési tárgyak értékét a forgalmi érték nem tartalmazza.

**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.

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 Vagyonértékelő Kft.  
üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői  
tevékenység végzésére irányuló bejelentése.

## HATÁROZAT

Az Immobilárium Vagyonértékelő 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 Vagyonértékelő 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 kérelmén 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 sérelmezeti döntést, valamint az azt megelőző eljárási megvizsgálja, ennek során nincs kőrve 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) 549-100, 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 határozatommal üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység végzésére engedélyt adtam.

Az eljárás során megállapítottam, hogy a szolgáltató megfelel az Lt.-ben, valamint a Rendeletben foglalt feltételeknek, ezért a rendelkező részben meghatározott tevékenység folytatására tett bejelentését a szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi 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 illetékek 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 Balatonfüzű, 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 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 összehasonlítani az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során az ingatlanpiacot leginkább meghatározó alább felsorolt tényezőket kell figyelembe venni:

- a kereslet és kínálat vizsgálatokor 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 vizsgálatokor 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 Körményhivatal  
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 adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatak 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 szöveges bejegyzés a 4401 hrsz. megoszlott: 4401/1 hrsz. 953 m2 ide visszajegyveze.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 37715/2013.05.30

Önálló szöveges 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 szöveges 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.

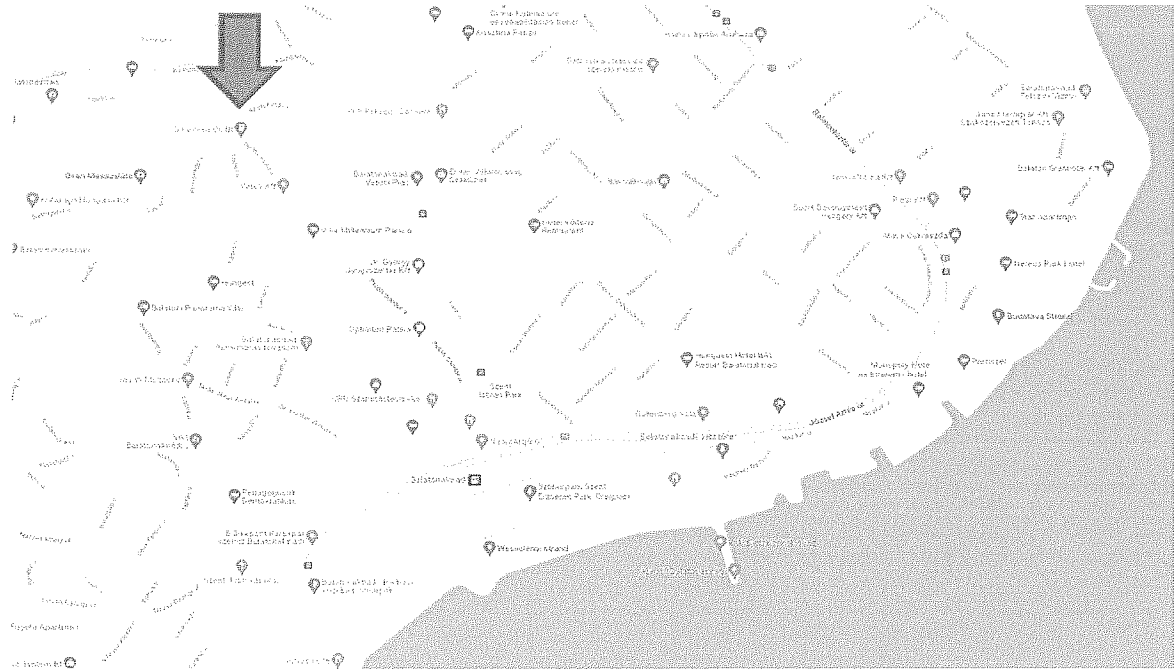
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű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

**TULAJDONILAP VÉGE**

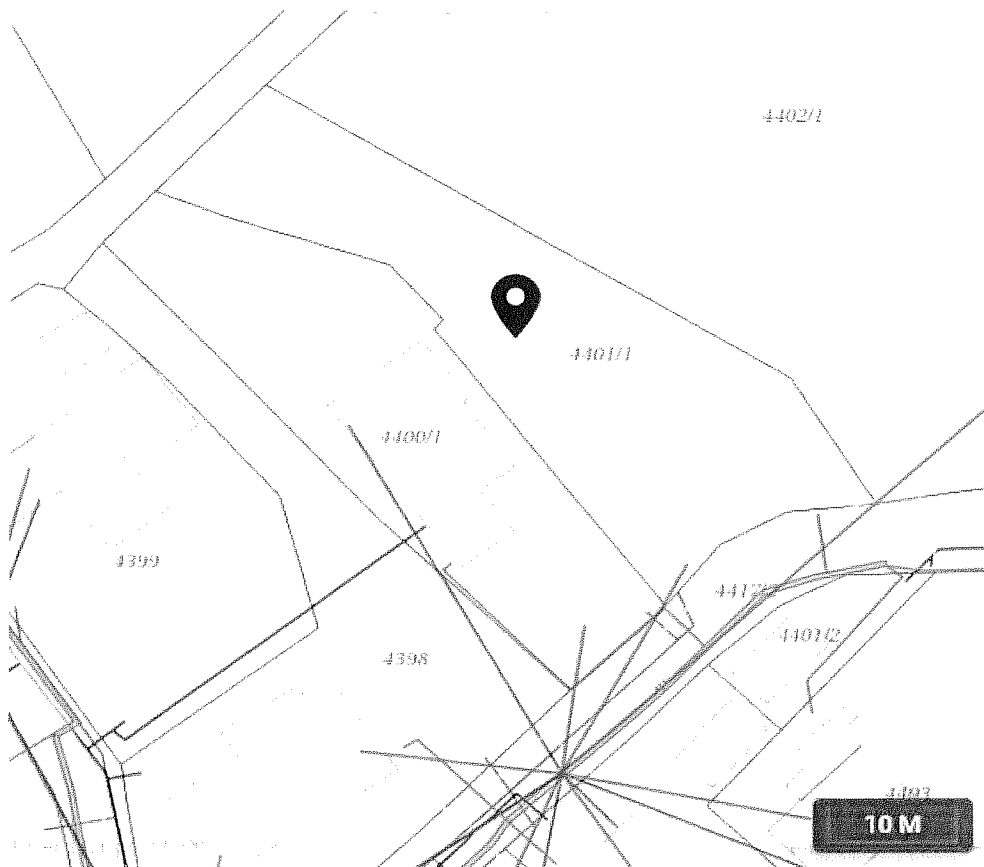




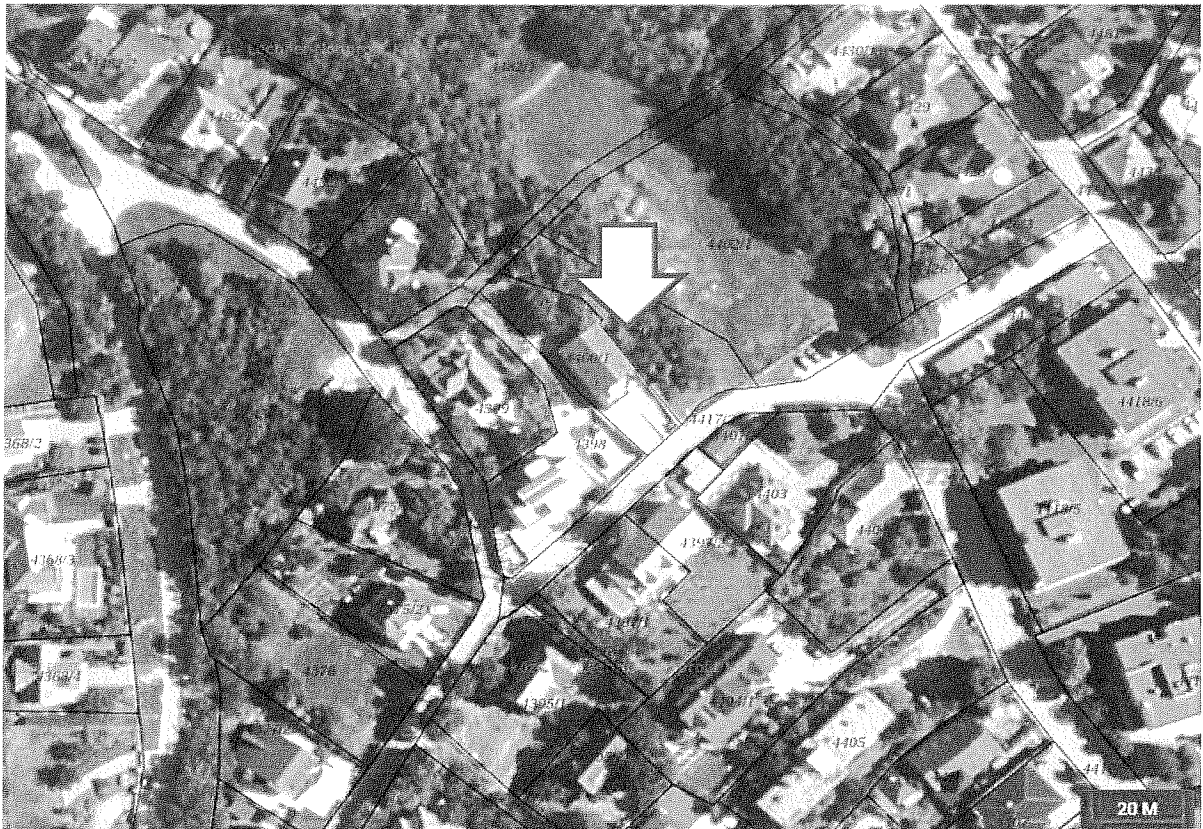
## KÖRNYEZETI TÉRKÉP



## TÉRKÉP KIVONAT / Közműtérkép

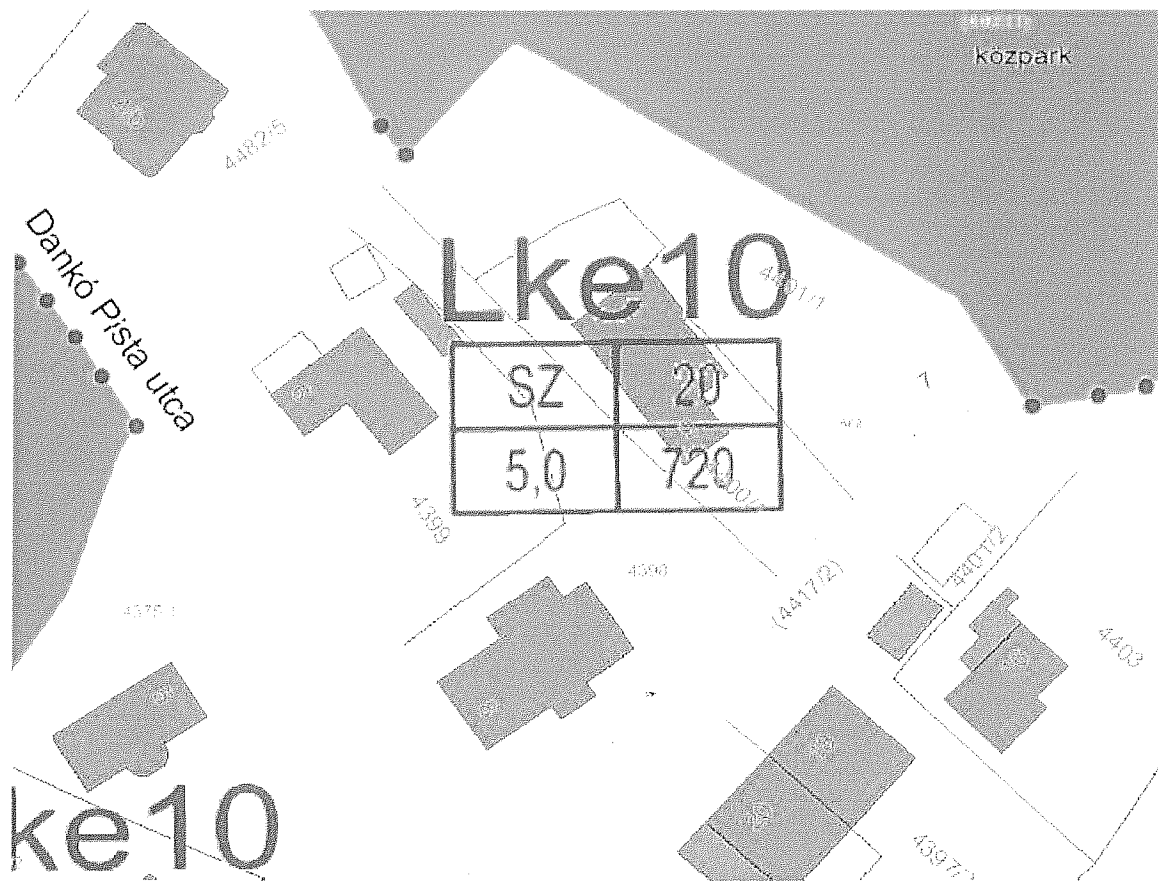


## Műholdkép



## 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 településképbe való illeszkedését a környezeti állapotadat részét képező látványtervvel 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 átalagosan 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 teniszpálya 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 <sup>2</sup> )	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

