

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő: Csáfordi Dénes polgármester

Tárgy: Badacsonytomaj-Badacsony, Nyár utca 8. szám alatti üdülő értékesítési pályázat kiírása

Ügyintéző: Ölveti Zsolt pénz- és adóügyi irodavezető

Iktatószám: -

Melléklet: - Értékbecslési szakvélemény
- Pályázati kiírás

Feladatot jelent: Ölveti Zsolt pénz- és adóügyi irodavezető

Véleményező bizottság:

Pénzügyi, Ügyrendi, Etikai,
Közrendvédelmi és Polgári Védelmi Bizottság

Bizottsági elnök:

Fórián Albert

Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja: 2025. május 12.

Törvényességi ellenőrzést végezte:

Dr. Tóth Judit *aljegyző*

Látta: **Dr. Juhász Marica** *jegyző*

Az ülés időpontja: 2025. május 15.

Egyéb meghívottak: -

NYILVÁNOS ÜLÉS/ZÁRT ÜLÉS



Hajdúhadház Város Önkormányzata
Polgármesterétől

4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1.
(52) 384-103
www.hajduhadhaz.hu

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények:

Hajdúhadház Város Önkormányzata 2/3 és Téglás Város Önkormányzata 1/3 arányú tulajdonában áll a badacsonytomaji 1362 helyrajzi számú, a valóságban 8261 Badacsonytomaj-Badacsony, Nyár u. 8. szám alatt található 748 m² telken, 2 épületben összesen 8 szobás, 24 ágyas önkormányzati üdülő.

II. Döntési lehetőség bemutatása; döntés indoklása:

Az üdülő kihasználtsága az elmúlt 4 év átlagában az üdülési szezon alatt 40 % körül volt, 2024-ben 27,7 %. Az épületek fa szerkezetűek, a 60-as években épültek. Ennek megfelelően az állaguk erősen romlott az elmúlt években, a komfortossága a mai kornak már nem megfelelő. A távolság miatt az épületek üzemeltetése, karbantartása is gondot okoz.

A tulajdonos Önkormányzatok saját erőből nem tudják az épületeket felújítani, modernizálni, pályázati lehetőségek sem álltak, állnak rendelkezésre, amiből egy fejlesztést meg tudunk volna valósítani.

Az ingatlan adatai a következők:

Helyrajzi szám: 1362

- Területe: 748 nm,
- Minősítése: kivett hétvégi ház, udvar.
- Helye: Badacsonytomaj, Nyár u. 8.

Az ingatlan értékének meghatározása:

Kopeczky Márton (Balaton Ma Bt 8621 Zamárdi Eötvös utca 3.) ingatlanforgalmi szakértő által kiállított értébecslési szakvélemény, mely szerint a Badacsonytomaj-Badacsony, 1362 hrsz.-ú ingatlan 1/1 egészének forgalmi értéke 43.000.000.- Ft, azaz negyvenhárommillió forint.

Önkormányzati vagyon értékesítésének szabályozása, alkalmazandó eljárás:

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 10/2012.(III.29) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: rendelet) 16. § (3) bekezdése értelmében, az üzleti vagyonnal kapcsolatos valamennyi tulajdonosi jogosultságot a Képviselő-testület gyakorolja, kivéve a rendelet 7. §-ában meghatározottakat.

A rendelet 16. § (4) bekezdése szerint az önkormányzat üzleti vagyona körébe tartozó azon vagyonelem tulajdonjogát átruházni, melynek értéke meghaladja az 5.000.000,- Ft-ot csak versenyeztetés útján lehet.

A rendelet 16. § (5) bekezdése alapján az önkormányzat a (4) bekezdésben meghatározott ingatlanértékesítési szándékát és feltételeit köteles nyilvánosan meghirdetni, és az összességében legkedvezőbb ajánlatot tevő részére értékesíteni az eladásra szánt ingatlant.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése szerint törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. A (2) bekezdés szerint nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet. A 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja a 2025. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékben határozza meg. A vagyonrendeletünk 16. § (4) bekezdésében az üzleti vagyon versenyeztetési értékhatára pedig ötmillió forint forgalmi értékben van megállapítva.

Mivel az ingatlan forgalmi értéke meghaladja az értékhatárt, az értékesítés versenyeztetés mellett folytatható le. A pályázatok beérkezését követően a két tulajdonos Önkormányzat Képviselő-testülete dönt az értékesítésről. Lehetőség lenne az ingatlan részbeni megvásárlására is, az Önkormányzatok tulajdoni arányában.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése értelmében a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, így a szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy a Magyar Állam nem él elővásárlási jogával, vagy a törvényi határidőn belül nem nyilatkozik az elővásárlási jog gyakorlásáról.

Az ingatlanforgalmi szakértői vélemény - mely tartalmazza az ingatlan tulajdoni lapját, a vonatkozó terület helyszínrajzát és az érintett földrészletről készült fotókat - az előterjesztés mellékletét képezi.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot egyszerű többséggel elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

**Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2025.(V.15.) határozata
Badacsonytomaj-Badacsony, Nyár utca 8. szám alatti üdülő értékesítési pályázat
kiírásáról**

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete az előterjesztést megtárgyalta és támogatja Hajdúhadház Város Önkormányzata 2/3 és Téglás Város Önkormányzata 1/3 arányú tulajdonában álló, a badacsonytomaji 1362 helyrajzi számú, a valóságban 8261 Badacsonytomaj-Badacsony, Nyár u. 8. szám alatt található önkormányzati üdülő értékesítésére vonatkozó pályázat kiírását, jelen határozat mellékletét képező pályázati felhívásban szereplő feltételekkel.

Felhatalmazza Csáfordi Dénes polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2025. május 31.

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester
Ölveti Zsolt pénz- és adóügyi irodavezető

Hajdúhadház, 2025. május 12.

Tisztelettel:

Csáfordi Dénes
polgármester

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

**A 8261 Badacsonytomaj, Nyár utca 8. szám alatti,
badacsonytomaj 1362 helyrajzi számú ingatlanról**



Zamárdi, 2025.május 12.



Kopeczky Márton
ingatlanforgalmi szakértő
(019/2006.)

ELŐZMÉNYEK

Téglás és Hajdúhadház Város Önkormányzata (4243 Téglás, Kossuth Lajos utca 61., 4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1.) **felkérte a Balaton Ma Bt-t** (8621 Zamárdi, Tóköz pusztája 3.), **hogy a Tapolcai Járási Földhivatalnál az ábrahámhegyi 1362 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan értékbecslését végezze el. A megbízás forgalmi érték megállapítására szól.**

TARTALOMJEGYZÉK

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

ÖSSZEGZÉS

KIINDULÓ ALAPADATOK

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN ADATAI

AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

A PIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

MELLÉKLETEK

Az ingatlanértékelési módszerek rövid leírása

Korlátozó és egyéb feltételek

Tulajdoni lap másolata

E-közműtérkép

Településrendezési tervrészlet

Fényképmelléklet

Átnézeti térkép

Műholdkép

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

ÖSSZEFOGLALÓ

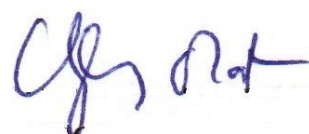
Megbízó cégszerű megnevezése:	Téglás és Hajdúhadház Város Önkormányzata
Megbízott cégszerű megnevezése:	Balaton Ma Bt.
Értékelt ingatlan címe:	8261 Badacsonytomaj, Nyár utca 8.
Helyrajzi szám:	Badacsonytomaji 1362 hrsz.
Ingatlan típusa:	Kivett hétvégi ház, udvar
Telek alapterülete:	748 m ²
Építmények összes nettó alapterülete:	- m ²
Értékelt jog megnevezése:	Tulajdonjog 1/1
Értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározása
Értékbecslés fajtája (értékbecslés/aktualizálás/felülvizsgálat):	Értékbecslés

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan tehermentes **forgalmi értéke** a 2025.05.12.-i napon:

43 000 000,- Ft,
azaz
Negyvenhárommillió forint

Alulírott kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben tulajdonosi jogviszonyom nem állt fenn.

Zamárdi, 2025.05.12.



Kopeczky Márton
ingatlanforgalmi szakértő

KIINDULÓ ALAPADATOK

Helyszíni szemle időpontja:	2025.05.09.
Érvényesség határideje (vagy időtartam):	Az értékbecslés készítésének napjától számított 90 napon belül.
Mellékletek	
Tulajdoni lap (max. 30 napos)	X
Alaprajz	X
Település térkép (a vizsgált ingatlan megjelölésével)	X
Fotók	X
Egyéb (helyiség lista, szabályozási előírások, műholdkép)	X

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN ADATAI

Ingatlan nyilvántartási adatok	
Fekvése (belterület/külterület):	belterület
Az ingatlan megnevezése:	kivett hétvégi ház, udvar
Tulajdonos(ok) tulajdoni hányada:	tulajdoni lap szerint
Bejegyzett szolgalmi jog:	tulajdoni lap szerint
Terhek:	tulajdoni lap szerint
Ingatlan nyilvántartáson kívüli terhek/egyéb információk:	Nincs

Építéshatósági előírások		
	Építési övezet:	Lfk-ü (Falusias lakóterület)
	Legnagyobb szintterületi mutató:	-
	Egyéb lényeges építéshatósági előírások:	Oldalhatáros beépítés
	Várható változások a szabályozásban:	Nincs
	Védettség és tartalma:	Nincs
	A telek - terepszint feletti max. beépíthetősége:	15 % m²
	- terepszint alatti max. beépíthetősége:	% m ²
	Legnagyobb építménymagasság:	4,5 m
	A megépíthető szintszám a földfelszín alatt:	Nincs meghatározva
	A megépíthető szintszám a földfelszín felett:	Nincs meghatározva
	Minimális teleknagyság:	1500/900 m²
	A legjobb és leggazdaságosabb hasznosítási forma (létesítendő ing. funkciója):	nyaraló

Földrajzi környezet	
Régió/megyén belüli elhelyezkedés:	Badacsonytomaj község Veszprém megyében, a Tapolcai járásban. A település a Balaton északi partján található, Ábrahámhegytől nyugatra, Révfülöp és Szigliget községtől kb 40 kilométerre. A 71-es főút mentén közelíthető meg. Könnyű közúti megközelítése mellett elérhető a község vonattal is, a Székesfehérvár–Tapolca-vasútvonalon; Badacsonytomaj/Badacsony megállóhely. 3 kilométeres tóparti szakasz jellemzi.
Településen belüli elhelyezkedés:	Az értékelt ingatlan Badacsonytomaj kiemelt üdülőövezetében található. A település központja 2,6 km-en belül elérhető. A Nyár utca sajátossága, hogy közvetlenül határos a vasútvonallal, innen már csak egy utca választja el a Balatontól.
Az ingatlan közvetlen környezete (mikro):	Az ingatlan szomszédságában jellemzően üdülőépületeket, találunk. A terület leginkább üdülőövezet. A szomszédos ingatlanok vegyes korú és állapotú magánházak.
Megközelíthetőség (főúttól való távolság, szilárd burkolatú útról elérhető-e az ingatlan, egyéb):	Szilárd burkolatú, murvás, földes úton, az áruszállítás, a tömegközlekedés és a gyalogos forgalom számára is közvetlenül megközelíthető.
Közlekedési eszközök:	Személygépkocsi, tehergépkocsi, tömegközlekedési eszközök (busz, vasút, repülő, hajó).
Parkolási lehetőség:	Utcafronton (Nyár utca) szabad parkolási lehetőség adott, valamint a zárt telken belül is lehetőség van több gépkocsi elhelyezésére.

Gazdasági, piaci környezet

Forgalmi értékmegállapítás tárgyát képező ingatlan hétvégi ház és udvar, mely Badacsonytomaj belterületén, a település kiemelt üdülőövezetében található. A Balaton egyik legkedveltebb borkostoló helye, mert egyrészt hegyei félkör alakban nyugatról és északról elzárják, védik a szelektől, másrészt egy völgykatlanban húzódik és így klímája melegebb a környezeténél.

Az utca és a településrész egyedi adottsága, hogy az itt található ingatlanokat csak néhány utca választja el a Balatontól, közvetlen vízparti ingatlanok közül inkább csak kiszolgálóegységeket találunk.

Helyi buszmegálló, vasútállomás 500 m-en belül, valamint a településrész központja 2,6 km-en belül elérhető. Közeli települések: Balatonrendes, Ábrahámhegy, Révfülöp, Szigliget.

Az üdülőövezetben, annak csatlakozó utcáiban az elmúlt években több étterem, szolgáltató, kereskedelmi egység nyitott ki, illetve régebb óta üzemel a könnyebb parkolási, megközelíthetőségi lehetőségek, valamint a település családi hangulata miatt. A Balaton északi partjára jellemző jóminőségű bortermelés itt is megtalálható.

A terület közvetlen környezetében minden fontos infrastruktúra megtalálható, könnyen megközelíthető az ingatlan, piaci szempontból egyedi adottságokkal jellemezhető településrész. A fejleszthető terület tulajdonképpen telített, a lehetséges fejlesztés a meglévő ingatlanok átalakításával, átminősítésével, bontásával lehetséges.

A hasonló - méreteikben, elhelyezkedésükben, műszaki tartalmukban differenciált – üdülőövezeti nyaralók piacán jelenleg átlagos a kínálat, ilyen méretű, műszaki tartalmú, ingatlanok iránt élénk kereslet mutatkozik, mind a vásárlásra, mind a bérletre.

A telek jellemzői				
Telek mérete, m ² :	748 m ²			
Telek alakja:	téglalap alakú			
Domborzati és lejtésvizonyok, tájolás, zöldfelület:	sík, egyenletes felszínű, északkelet-délnyugat tengelyű, a telek fás, gyepes			
A telek kerítettsége:	minden oldalról bekerített			
Közművesítettség:	ivóvíz, elektromos áram, szennyvízcsatorna, gázközmű			
Épületek száma:	2 főépület			
Egyéb építmények (pl: tűzi víz tározó):	nincs			
Környezetszennyezés – szemmel látható:	Hol.: Nem volt látható, nem feltételezhető.			
Környezetszennyezés – szemmel nem látható: (Milyen információk alapján véli/tudja a szakértő, hogy környezetszennyezés lehetséges/van és milyen szennyezést feltételez/ismer.)	Milyen információk alapján: Nincs tudomásunk környezetszennyezésről.		Szennyező anyag fajtája:	
Meglévő és max. lehetséges beépítettség terepszint felett:	kb. 10% max: 15 %		Szennyező anyag fajtája, előfordulása:	
Meglévő és max. lehetséges beépítettség terepszint alatt:	0 %	%		
Közművesíthetőség: (elektromos áram, gáz, víz, ipari víz, stb.)	Víz		Gáz, m ³ /h	Elektromos, kW
Egyéb: -				

Az ingatlan összefoglaló ismertetése:

A Balatonhoz közel eső települések életében alapvetően is fontos szerepet játszik a tótól való távolságuk. Ehhez mérten igen előnyös helyzetben vannak azok a Balaton környéki települések, melyek közvetlenül határosak a Balatonnal. Badacsonytomaj község is rendelkezik ezzel az idegenforgalmi szempontból fontos adottsággal.

Az ingatlan telke rendezett, fás, gyepes, melyen két felépítmény található. A telek középső részén áll az 1970-es években épült fa nyaraló, mely kétszintes. Emellett a telek keletirészén áll egyszintén ugyan ilyen épület.

Az épületeket százalékosan leredukáltam az érték megállapításánál, mivel mindkettő használhatatlan/bontandó állapotban van így nem bír külön értékkel.

Az ingatlan elhelyezkedése, telek mérete és az építési szabályozási feltételek amik megadják az ingatlan értékét.

Az ingatlan összközműves: ivóvíz, elektromos áram, gázközmű és szennyvíz csatornaközmű tekintetében a település hálózatára csatlakoztatott.

Összességében egy jó elhelyezkedésű, bontás előtt álló nyaralóról van szó, ami elhelyezkedésének köszönhetően jó piaci értéket képvisel.

INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az ingatlanpiaci tendenciák és a környező értékesítési adatokra tekintettel – a nyaraló funkcióját, állapotát, karbantartottságát figyelembe véve - választottunk a rendelkezésünkre álló viszonylag szűk adatbázisból.

Az adatok forrása: a Balaton Ma Ingatlaniroda (8621 Zamárdi, Tóköz pusztá 3.) értékesítési és kínálati információkra támaszkodó adatbázisa, továbbá sajtó, internet kínálati adatai.

Értékmódosító tényezők alkalmazása: értékbefolyásoló tényezők százalékos alkalmazásával alakítottuk ki az értébecslés tárgyát képező ingatlan fajlagos forgalmi értékét.

Piaci tábla

Ingatlan forgalmi értékének vizsgálata piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel							
Adat jellege	Értékelt ingatlan	A ingatlan	kínálati adat	B ingatlan	kínálati adat	C ingatlan	kínálati adat
			2025. május		2025. május		2025. május
Irányítószám	8261	8261		8261		8253	
Település	Badacs onytomaj	Badacs onytomaj		Badacs onytomaj		Révfülöp	
Községi terület neve	Nyár utca 8	Római u		Móricz Zs u		Vasút u	
Telek területe	748 m2	730 m2		795 m2		978 m2	
Építmény alapterület	m2						
Jellemzők							
Ingatlan típusa	hétvégi ház	beépítetlen telek		beépítetlen telek		beépítetlen telek	
Ingatlan környezete	rendezett	rendezett		rendezett		rendezett	
Ingatlan elhelyezkedése	vízpart közeli	központi		falusi lakóövezet		vízpart közeli	
Ingatlan műszaki állapota	bontandó	üres telek		üres telek		üres telek	
Eladási/kínálati ár		36.700.000 Ft		30.000.000 Ft		119.000.000 Ft	
Kínálati ár/infláció korrekció		-10%		-10%		-10%	
Környezet, elhelyezkedés		20%		30%		-10%	
Infrastruktúra							
Építés éve							
Alapterület							
Telekméret						-5%	
Műszaki állapot							
Jogi jelleg							
Kömfokozat							
Egyéb korrekció:	Bontandó épület	-10%		-10%		-10%	
Korrigált eladási/kínálati ár		36.700.000 Ft		33.000.000 Ft		77.350.000 Ft	
Fajlagos ár Ft/m²	57.179 Ft	50.274 Ft		41.509 Ft		79.090 Ft	
Összehasonlító adatok súlyozása		33%		33%		34%	
Ingatlan értékelése							
Megnevezés		Telek alapterület		Érték		Összesen	
Ingatlan forgalmi értéke		748 m2		57.179 Ft/m2		42.769.980 Ft	
Ingatlan forgalmi értéke						42.769.980 Ft	
Ingatlan forgalmi értéke kerekítve						43.000.000 Ft	

A PIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

Az ingatlan forgalomképességének vizsgálata, lehetséges potenciális vevőkör:

A hasonló - méreteikben, elhelyezkedésükben differenciált – közvetlen Balaton melletti nyaralók piacán jelenleg átlagos a kínálat, az elmúlt évek tapasztalatai szerint a keresők komoly vételi szándékkal rendelkező vevők.

Az ingatlan lehetséges befektetői olyan magán vásárlók vagy befektetők, akik magán célra, vagy bérbe adásra alkalmas ingatlantípust keresnek, ők az adott műszaki feltételekre és régió belüli, kiváló elhelyezkedésre alapozva kívánnak vásárolni.

Az alkalmazott értébecslési módszerek kiválasztásának és az egyeztetett forgalmi érték kialakításánál figyelembevett súlyok indoklása:

Az érték számításánál figyelembe vettem a fejlesztések szempontjából a település régió belüli helyét és perspektíváját, a munkaerő struktúráját, a közlekedési lehetőségeket, az idegenforgalmi idényt. A forgalmi érték meghatározásához a párhuzamos összehasonlító módszert választottam, illetve ellenőrző módszerként a költségalapú megközelítést alkalmaztam.

A piaci összehasonlító módszer eredménye/súlyozása:	42 769 980,-Ft	100%
Egyeztetett forgalmi érték:	42 769 980,-Ft	
Egyeztetett forgalmi érték kerekítve:	43 000 000,-Ft	
<i>A forgalmi érték meghatározásánál az alábbi funkciót feltételeztük:</i>		nyaraló

Az értékelés tárgyat képező ingatlant természetben a helyszínen megtekintettem, bejártam.

MELLÉKLETEK

AZ INGATLANÉRTÉKELESI MÓDSZER RÖVID LEÍRÁSA

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értébecslés készítésének napján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet az irányadó.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításon alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m^2 -re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m^3 , szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Műszaki szempontok
2. Építészeti szempontok
3. Használati szempontok
4. Telekadottság
5. Infrastruktúra
6. Környezeti szempontok
7. Alternatív hasznosítás szempontjai
8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végző érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és

KORLÁTOZÓ ÉS EGYÉB FELTÉTELEK

A Szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet meghatározottak szerint, illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült.

1. A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelt épületek alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztük. Az ellenőrzés legalább az épületek főbb befoglaló méretének a kontrolljára (bruttó alapterület meghatározása) terjedt ki.
3. A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztünk.
Nincs meg a képesítésünk arra, hogy felismerjük a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. Ugyanakkor a szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezésről a szakvéleményben említést teszünk.
4. Ezen értékelési szakvélemény csak a fentebb megnevezett célra használható fel. Más célra a szakvéleményt csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
5. A meghatározott forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.
6. Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztünk. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásunkra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl. engedély nélküli ingatlanok, ingatlanrészek és használat, külön tulajdonban lévő felépítmény(ek), stb.) a szakvéleményben felhívtuk a figyelmet, ill. az értékmeghatározásnál figyelembe vettük.



Veszprém Vármegyei Kormányhivatal
Tapolca 8301 Tapolca, Hősök tere 11. Pf: 122.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/15217/2025

2025.05.06

BADACSONYTOMAJ

Szektor: 16

Belterület 1362 helyrajzi szám

8258 BADACSONYTOMAJ Nyár utca 8. "felülvizsgálat alatt"		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv	
				ha m2 k.fill	

. Kivett hétvégi ház, udvar	0	748	0.00		

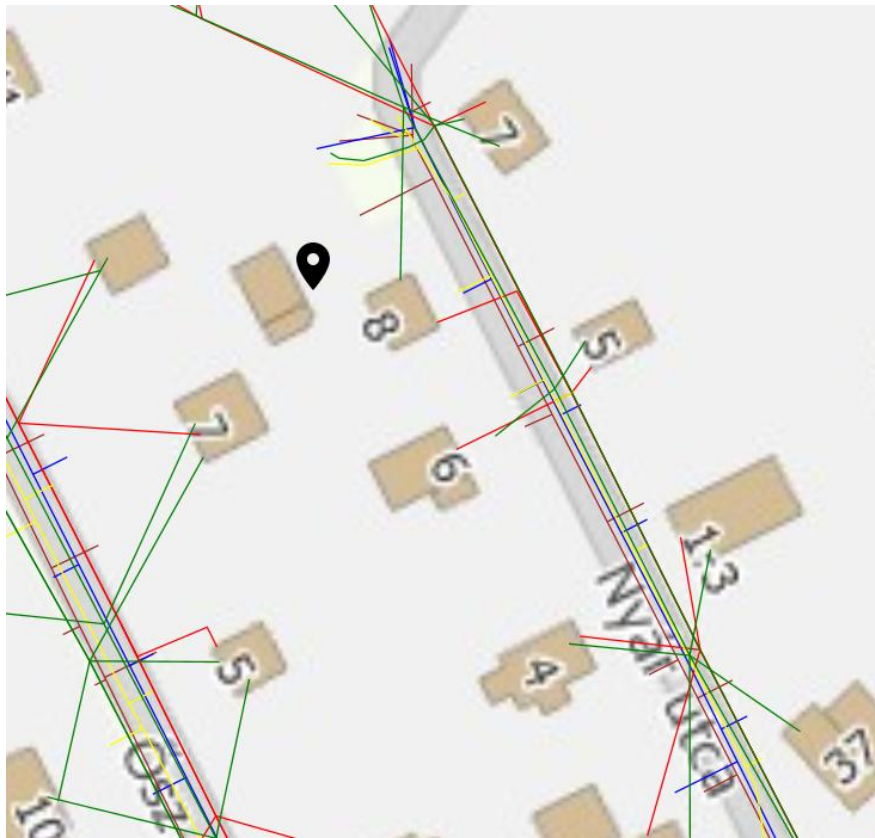
4. bejegyző határozat: 40125/1997.10.07					
Balaton-felvidéki Nemzeti Park					

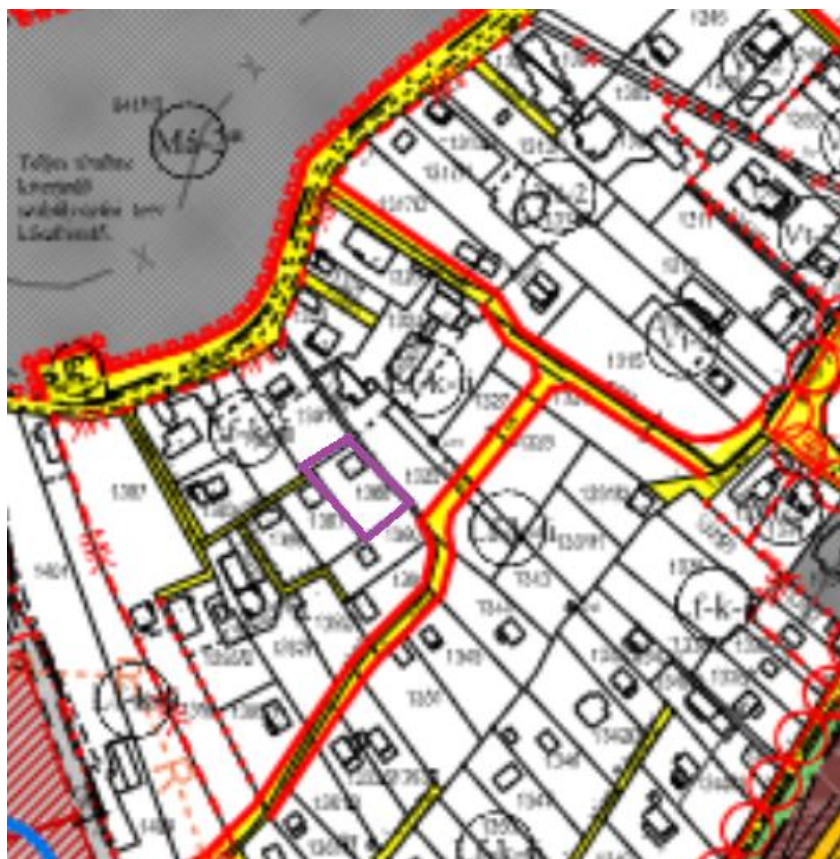
II R É S Z					
5. tulajdoni hányad: 2/3					
bejegyző határozat, érkezési idő: 36.343/2000./2001.02.22./					
jogcím: tulajdonközösség létrehozása 36.343/2000./06.07./					
jogállás: tulajdonos					
név: HAJDÚHADHÁZ VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT					
cím: 4242 HAJDÚHADHÁZ Bocskai tér 1					
törzsszám: 15373230					

6. tulajdoni hányad: 1/3					
bejegyző határozat, érkezési idő: 36.343/2000./2001.02.22./					
jogcím: tulajdonközösség létrehozása 36.343/2000./06.07./					
jogállás: tulajdonos					
név: TÉGLÁS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 4243 TÉGLÁS Kossuth utca 61					
törzsszám: 15375809					

III R É S Z					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34747/2008.04.21					
Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan címének pontosítása.					

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.					
TULAJDONILAP VÉGE					





Kialakult falusias lakóterületek (Lfk)

9.§

(1) A Lfk. jelű övezetekben az alábbi táblázatban meghatározott előírások alapján helyezhetők el az építmények.

Övezeti jel	Kialakítható/beépíthető telek min. nagyság (m ²)	Beépítés módja	Max. beépítettség mértéke (%)	Max. építmény magasság (m)	Kialakítható min. telekszélesség (m)	Zöldfelületi arány (%)
Lfk-v*	550/400	O ill. K	30	K ill. 4,5	K	50
Lfk-v	550/400	O ill. K	30	K ill. 4,5	K	50
Lfk-ü	1500/900	O (építési helyként)	15	4,5*	16	60
Lfk-ö	1500/900	O(építési helyként)	20	4,5	18	60

Jelmagyarázat:

O: jellemzően oldalhatáros beépítés

K: kialakult beépítettség esetén az illeszkedés szabályai alapján az engedélyezési eljárás során egyedileg eldöntendő,

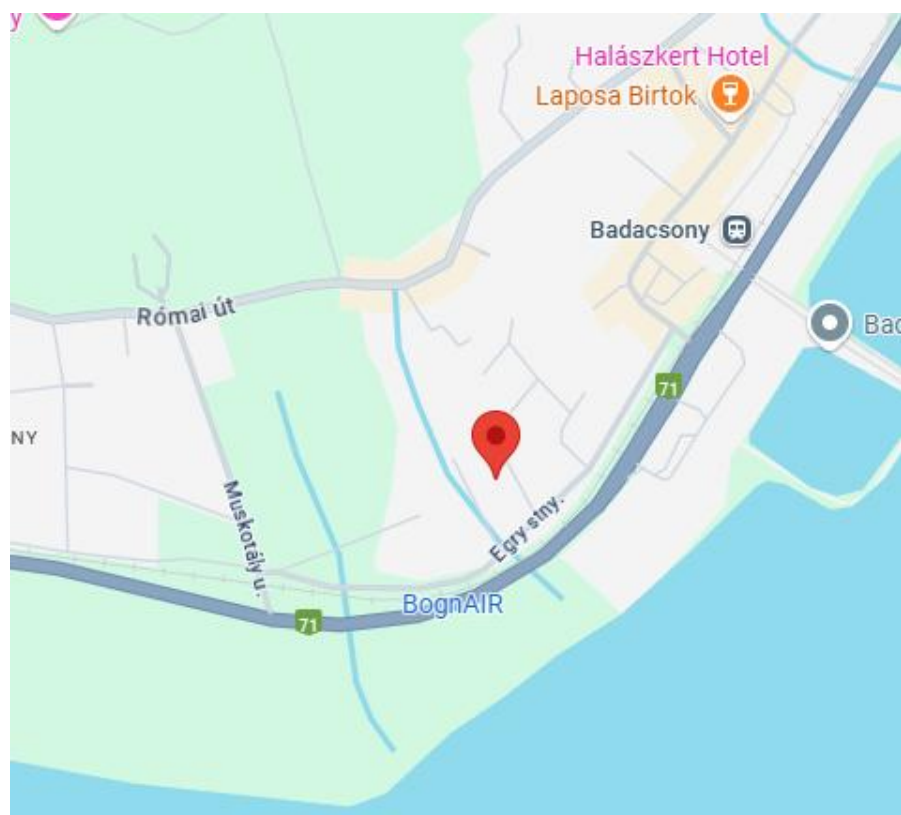
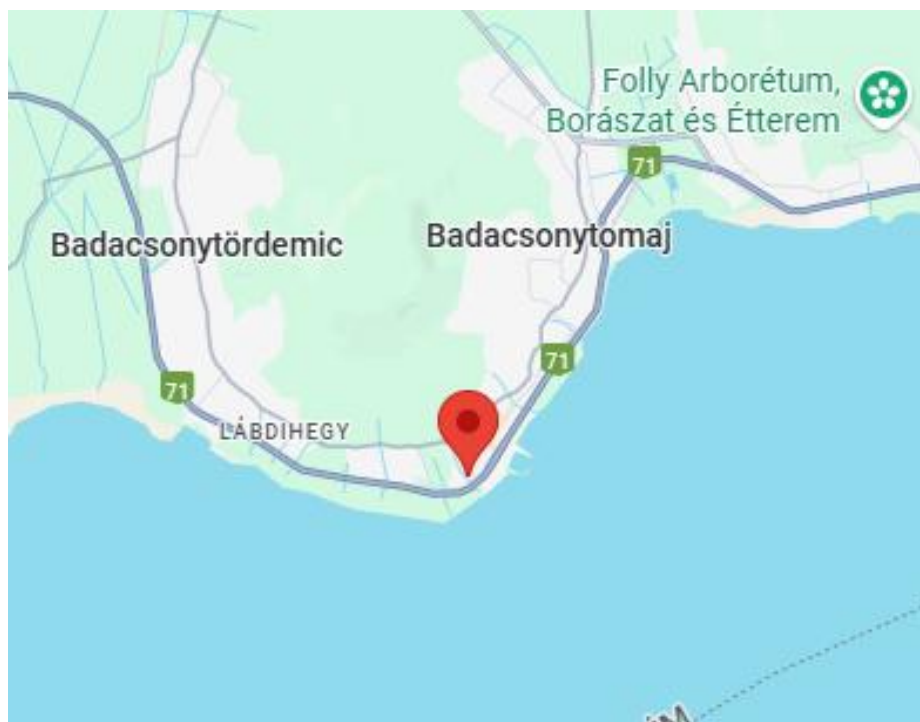
*: kivéve a jogszerűen megépült 4,5-6,0 m-ig lévő épületek, melyek építési engedéllyel felújíthatók, átépíthetők, de az esetleges bővítmény csak max. 4,5 m lehet

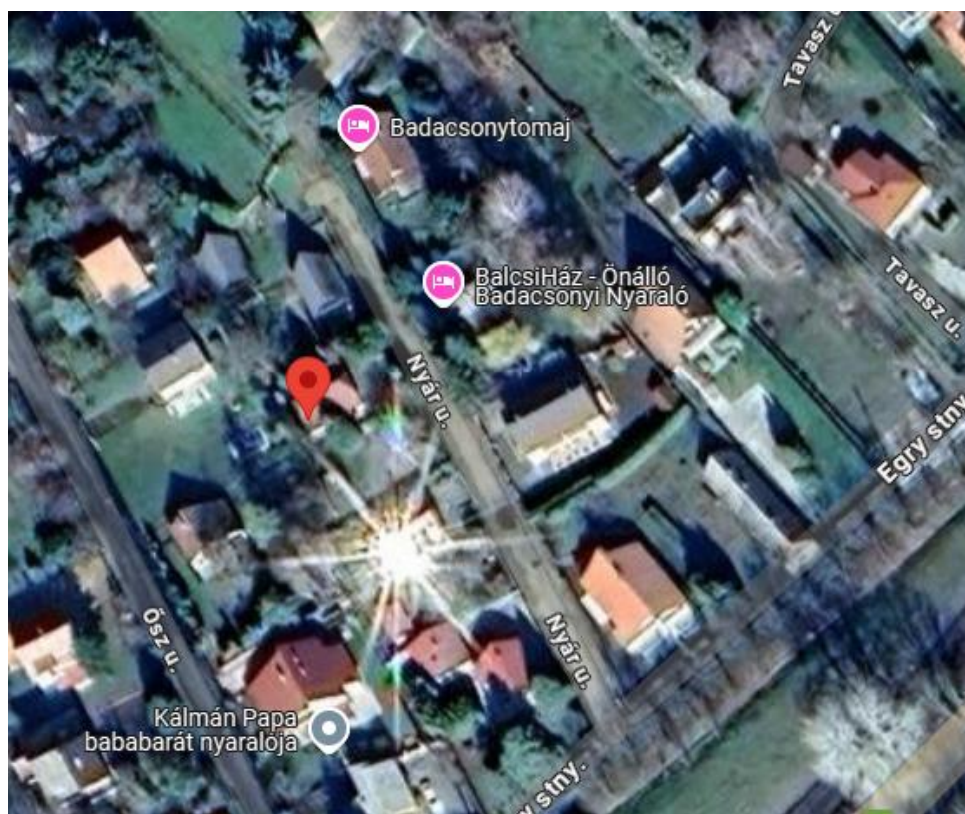
Kialakult állapotban, a max.-ot meghaladó meglévő beépítés esetén az előírt zöldfelület indokolt mértékben csökkenthető.

Fényképmelléklet – jellemző fotók



Átnézeti térképek





PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete – figyelemmel az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 10/2012.(III.29.) önkormányzati rendeletben foglaltakra – a/2025.(V.15.) számú képviselő-testületi határozat alapján, valamint Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testülete – figyelemmel az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 22/2012.(X.26.) önkormányzati rendeletben foglaltakra – a/2025.(.....) számú képviselő-testületi határozat alapján az alábbi pályázati felhívást teszi közzé:

1.A pályázatot kiíró neve, székhelye:

Hajdúhadház Város Önkormányzata, 4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1. és
Téglás Város Önkormányzata, 4243 Téglás, Kossuth Lajos utca 61.
Telefonszám: 52/ 384-103

2. A pályázat célja:

Önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése

3. A pályázat jellege:

A pályázat nyilvános, egy fordulós.

4. A pályázat tárgya:

A badacsonytomaji 1362 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a valóságban 8261 Badacsonytomaj-Badacsony, Nyár u. 8. szám alatti, kivett hétvégi ház, udvar művelési ágú, 748 négyzetméter területnagyságú, Hajdúhadház Város Önkormányzata 2/3 és Téglás Város Önkormányzata 1/3 arányú tulajdonát képező ingatlan értékesítése. Az ingatlan per- és tehermentes, az önkormányzatok forgalomképes vagyonát képezik. Az ingatlan részbeni megvásárlása is lehetséges, az Önkormányzatok tulajdoni arányában.

5. Pályázati biztosíték

Nem kerül meghatározásra

6. Pályázati feltételek:

A pályázati eljárásban csak olyan természetes személy, vagy jogi személy, jogi személyiség nélküli gazdasági társaság vehet részt pályázóként, aki vállalja, hogy az Önkormányzatokkal szemben bármilyen jogügyletből kifolyó lejárt tartozását legkésőbb a pályázat benyújtásának határidejéig teljes egészében kiegyenlíti. Ennek elmaradása esetén a pályázót ki kell zárni a

pályázati eljárásból. Az adásvételi szerződésben rögzítésre kerül, hogy az ingatlan értékesítése a jelenlegi műszaki és jogi állapotban történik.

Amennyiben gazdasági társaság a pályázó, a vételi ajánlathoz köteles: 30 napnál nem régebbi eredeti cégkivonatot és aláírási címpéldányt bemutatni, gazdasági társaság csak törvényes képviselője vagy a Ptk előírásainak megfelelő meghatalmazással rendelkező meghatalmazottja útján vehet részt a pályázaton.

A szerződéskötés és a tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének költségei a vevőt terhelik. A szerződési feltételeket az Önkormányzatok határozzák meg.

7. Az ingatlan kikiáltási ára:

45.000.000.- Ft

8. Az ajánlatok benyújtásának helye és az eredményhirdetés:

A vételi ajánlat **2025. napján 16.00 óráig** beérkezőleg nyújtható be a Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatalban (4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1. (titkárság)).

A vételi ajánlatok nyilvános bontására **2025. napján 10.00 órakor** kerül sor a Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatalban (4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1.). A nyilvános bontás helye: Jegyzői iroda.

A döntést **Hajdúhadház Város Önkormányzata és Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testülete** hozza meg a pályázati eljárás lezárása utáni soros következő Képviselő-testületi ülésén. Az eredményhirdetés várható ideje: **2025.**

A késve érkezett pályázatokat a kiíró érvénytelennek minősíti.

9. Az ajánlatok benyújtásának módja

A vételi ajánlatot zárt borítékban, két eredeti példányban kell benyújtani. A borítékon a következő megjelölés szerepeljen: *„Ajánlat a badacsonytomaji 1362 helyrajzi szám alatti ingatlan megvásárlására”*.

Az ajánlattevők ajánlataikat minden oldalon eredeti aláírással lássák el. Az ajánlatok benyújtása személyesen vagy meghatalmazott útján lehetséges.

10. A vételi ajánlat minimális tartalmi elemei a következők:

- a) az ajánlattevő neve és címe/székhelye;
- b) a vételár összegére tett ajánlat forintban meghatározva;
- c) A pályázati feltételek elfogadásáról szóló ajánlattevői nyilatkozat;
- d) Nyilatkozat ingatlan esetleges részbeni megvásárlására, az Önkormányzatok tulajdoni arányában.
- e) fizetés módjának leírása és vállalás a szerződés hatályba lépésétől számított 30 napon belül a teljes vételár megfizetéséről.

11. Pályázat elbírálása és a szerződéskötés

Az ajánlatok nyilvános felbontását és értékelését követően **Hajdúhadház Város Önkormányzata és Téglás Város Önkormányzata Képviselő-testülete** határozattal dönt az ingatlan értékesítéséről. A nyertes pályázóval az Önkormányzatok által kötött adásvételi szerződés aláírására a polgármesterek jogosultak, a Képviselő-testületek jóváhagyásával.

Az Önkormányzatok fenntartják maguknak azt a jogot, hogy a pályázati eljárást – akár indoklás nélkül is – eredménytelennek minősítsék.

Felhívjuk a pályázók figyelmét, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése értelmében a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, így a szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy a Magyar Állam nem él elővásárlási jogával, vagy a törvényi határidőn belül nem nyilatkozik az elővásárlási jog gyakorlásáról.

A pályázat kiírása Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatal és Téglási Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, Hajdúhadház Város Önkormányzata hajduhadhaz.hu, és Téglás Város Önkormányzata teglas.hu honlapján kerül meghirdetésre.

Kelt, Hajdúhadház, 2025.

.....
Csáfordi Dénes
polgármester
Hajdúhadház Város Önkormányzata

.....
Szabó Csaba
polgármester
Téglás Város Önkormányzata