

# Jegyzőkönyv

## **Oltárc Község Önkormányzata Képviselő-testülete nyílt üléséről**

**2025. szeptember 24.**

*Határozat száma: 101-106/2025. (IX. 24.)*

*Rendelet száma: -*

## *J e g y z ő k ö n y v*

### **Oltárc Község Önkormányzata Képviselő-testülete nyílt üléséről**

**Az ülés helye:** Önkormányzati Hivatal épülete

**Az ülés időpontja:** 2025. szeptember 24. 17.00 óra

**Az ülés formája:** nyílt

**Jelen vannak:** Jelenléti ív szerint

**Igazoltan távol van:** -

**Juranics István** polgármester köszöntötte a megjelenteket, megállapította, hogy az ülés határozatképes, az ülést megnyitotta. A képviselő-testület egyhangúlag egyetértett a napirendi pontokkal amit az alábbiak szerint fogadott el.

#### **Napirend:**

- 1./ Csatlakozás a Bursa Hungarica Felsőoktatási Önkormányzati Ösztöndíjrendszer 2026. évi fordulójához (szóban)  
Előadó: Juranics István polgármester
- 2./ Az Oltárc 0148/2 hrsz-ú ingatlan és egyéb önkormányzati ingatlanok értékesítésének megtárgyalása (szóban/írásban)  
Előadó: Juranics István polgármester
- 3./ Tűzifa vásárlás megtárgyalása (szóban)  
Előadó: Juranics István polgármester
- 4./ Egyebek

#### **1./ Csatlakozás a Bursa Hungarica Felsőoktatási Önkormányzati Ösztöndíjrendszer 2026. évi fordulójához (szóban)**

**Előadó: Juranics István polgármester**

**Juranics István** polgármester tájékoztatta a képviselőket, hogy 2025. szeptember 29-ig kell jeleznie az önkormányzatnak, hogy csatlakoznak e a Bursa Hungarica Felsőoktatási Önkormányzati Ösztöndíjrendszer 2026. évi pályázathoz. Ismertette a pályázat anyagát. A csatlakozást megtették. Javasolta, hogy az önkormányzat továbbra is vegyen részt benne.

**Juranics István** polgármester feltette szavazásra Oltárc Község Önkormányzatának csatlakozását a Bursa Hungarica Felsőoktatási Önkormányzati Ösztöndíjpályázathoz.

Oltárc Község Önkormányzata képviselő-testülete 5 igen szavazattal az alábbi határozatot alkotta.

#### **101/2025. (IX. 24.) Képviselő-testületi határozat**

Oltárc Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy határozott, hogy csatlakozik a Bursa Hungarica Felsőoktatási Önkormányzati Ösztöndíjpályázat 2026. évi fordulójához.

Felhatalmazza Juranics István polgármestert, hogy a szükséges csatlakozási nyilatkozatot írja alá.

Határidő: azonnal

Felelős: Juranics István polgármester

**2./ Az Oltárc 0148/2 hrsz-ú ingatlan és egyéb önkormányzati ingatlanok értékesítésének megtárgyalása (szóban/írásban)**

**Előadó: Juranics István polgármester**

**Juranics István** polgármester elmondta, hogy elkészült a megrendelt értébecslés az Oltárc 0148/2 hrsz-ú ingatlanról. Az előterjesztés alapján javasolta, hogy az értékesítéshez a pályázatot fogadják el. Kérte a képviselők véleményét.

A képviselő-testület az előterjesztéssel egyetértett. Az ingatlan értékét 3.500.000,-Ft összegben állapította meg.

**Juranics István** polgármester feltette a 0148/2 hrsz-ú ingatlan értékesítésére pályázat kiírását.

Oltárc Község Önkormányzata képviselő-testülete 5 igen szavazattal az alábbi határozatot alkotta.

**102/2025. (IX. 24.) Képviselő-testületi határozat**

Oltárc Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Oltárc község nemzeti vagyonáról szóló 8/2012. (XI. 9.) önkormányzati rendelete alapján az alábbi nyilvános pályázati hirdetményt teszi közzé az Oltárc Község Önkormányzata (8886 Oltárc, Alkotmány út 46.) 1/1 tulajdonában lévő Oltárc külterület 0148/2 helyrajzi számú 28.521 m<sup>2</sup> ingatlana értékesítésére.

Az ingatlan megállapított értéke 3.500.000,-Ft.

Hasznosítás módja: értékesítés.

Pályázati feltételek: összességében a legmagasabb vételárat kínálóval köt az önkormányzat szerződést.

A nyilvános pályázati hirdetményt Oltárc Község Önkormányzata és a Bánokszentgyörgyi Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján teszi közzé.

A meghirdetés időtartama 30 nap.

Az ajánlatokat Oltárc Község Önkormányzatához kell benyújtani: 8886 Oltárc, Alkotmány út 46.

Egyéb felvilágosítás Juranics István polgármestertől kérhető.

Az önkormányzat a pályázati hirdetmény visszavonásának jogát fenntartja.

Határidő: azonnal

Felelős: Juranics István polgármester

**Juranics István** polgármester ismertette Dublec Balázs kérelmét. Támogatta, az ingatlanok eladását a javasolt ár alapján. Kérte a képviselők véleményét.

A képviselő-testület az értékesítéssel a javasolt ár alapján egyetértett.

**Juranics István** polgármester feltette az ingatlanok értékesítését Dublec Balázs részére összesen 540.000,-Ft összegért.

Oltárc Község Önkormányzata képviselő-testülete 5 igen szavazattal az alábbi határozatot alkotta.

### **103/2025. (IX. 24.) Képviselő-testületi határozat**

Oltárc Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Oltárc Község Önkormányzata (8886 Oltárc, Alkotmány út 46.) tulajdonában lévő alábbi ingatlanokat Dublec Balázs 8885 Borsfa, Petőfi út 9. szám alatti lakos részére értékesíti:

- 1/1 tulajdonában lévő, Oltárc belterület 270 helyrajzi számú 946 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanát 70.000.-Ft összegért,
- 1/1 tulajdonában lévő, Oltárc belterület 271/2 helyrajzi számú 913 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanát 40.000.-Ft összegért,
- 1/1 tulajdonában lévő, Oltárc belterület 280 helyrajzi számú 560 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanát 40.000.-Ft összegért,
- 1/1 tulajdonában lévő, Oltárc belterület 296 helyrajzi számú 967 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanát 130.000.-Ft összegért,
- 1/1 tulajdonában lévő, Oltárc belterület 297 helyrajzi számú 841 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanát 120.000.-Ft összegért,
- 1/1 tulajdonában lévő, Oltárc belterület 298 helyrajzi számú 1.181 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanát 70.000.-Ft összegért,
- 1/1 tulajdonában lévő, Oltárc belterület 299 helyrajzi számú 966 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanát 60.000.-Ft összegért,
- 8/48 tulajdonában lévő, Oltárc belterület 305 helyrajzi számú 319 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanát 10.000.-Ft összegért,

Felhatalmazza Juranics István polgármestert, hogy az adásvétel ügyében eljárjon és a szükséges dokumentumokat aláírja.

Határidő: 2025. december 31.

Felelős: Juranics István polgármester

### **3./ Tűzifa vásárlás megtárgyalása (szóban)**

**Előadó: Juranics István polgármester**

**Juranics István** polgármester elmondta, hogy a szociális tűzifa támogatásra 53 támogatásra jogosult kérelem érkezett. Az önkormányzat a kapott pályázati támogatásból 46 m<sup>3</sup> tűzifát tudott vásárolni. A pályázaton elnyert szociális tűzifa mennyiség nem elégséges a településen felmerült igények és szükségletek kielégítésére. Kérte a képviselők véleményét.

A képviselők javasolták, hogy az önkormányzat 7 m<sup>3</sup> tűzifát vásároljon.

**Juranics István** polgármester feltette szavazásra a 7 m<sup>3</sup> tűzifa vásárlását

Oltárc Község Önkormányzata Képviselő-testülete 5 igen szavazattal az alábbi határozatot alkotta.

### **104/2025. (IX. 24.) Képviselő-testületi határozat**

Oltárc Község Önkormányzata Képviselő-testülete 7 m<sup>3</sup> tűzifát vásárol a településen élő azon háztartások számára, akik a szociális tűzifa támogatásból nem részesülnek tűzifából.

A vásárlás fedezete az önkormányzat 2025. évi költségvetésében rendelkezésre áll.

Felhatalmazza Juranics István polgármestert, a vásárláshoz szükséges dokumentumok aláírására.

Határidő: 2025. december 31.  
Felelős: Juranics István polgármester

#### 4./ Egyebek

- **Juranics István** polgármester az Idősek napi rendezvény szervezéséhez szeretne segítséget nyújtani. Összeírta, hogy 17 férfi és 20 nő nyugdíjas korú személy él a faluban. Vállalja, hogy részükre a meghívót megcsináltatja, el is viszik személyesen mindenkinek és megkérdezik, hogy megtisztelik e a rendezvényt. Ez az étel rendelés miatt fontos. 14<sup>00</sup> órakor kezdődne a rendezvény. A zenekar meg van rendelve, a gyerekek verset mondanak és ½ 4 órakor kezdődne a vacsora. Az ételre, italra az önkormányzatnak 400 eFt összeg áll rendelkezésére. Az alpolgármester asszony dolga, hogy az ételt és italt megrendelje. 100 eFt értékben vesznek ajándékot a nőknek és a férfiaknak. A nők egy cserepes virágot, a férfiak egy üveg bort fognak kapni. A rendezvény 5 – ½ 6 óráig fog tartani. A fellépőket a könyvtári támogatásból finanszírozzák.

**Babics-Lukács Viktória Katalin** a fellépők hányan lesznek? Nekik is kell vacsorát biztosítani.

**Juranics István** polgármester 10 fő.

**Juranics Istvánné** és ehhez jönnek még a képviselők.

**Babics-Lukács Viktória Katalin** szól, hogy egész este nem tud lent lenni, mert egyéb elfoglaltságai is vannak.

**Juranics István** polgármester azzal is számolni kell, hogy kell hozni bort, sört, üdítőt, mentes és szénsavas vizet és gyümölcslejt is. Elmondta, hogy a bort és a virágot mindenki meg fogja kapni, akkor is, ha nem jön el a rendezvényre.

Beszélgetés alakult ki a menüről és arról azt honnan rendeljék meg.

- **Juranics István** polgármester tájékoztatta a képviselőket, hogy az önkormányzatnak körülbelül 18 millió forint van a számláján. A pénzzel megfontoltan kell gazdálkodniuk. Az iparüzési adó megnövekedésével az állam a támogatását lecsökkentette. A befizetett iparüzési adóból közel 1,8 millió Ft összeget kellett visszafizetniük. Szeretné, ha az év végére ebből a pénzből körülbelül 15 millió Ft megmaradna. Szociális normatívát az önkormányzat 7,3 millió forintot kap egész évre, ebből körülbelül 2,2 millió Ft összeget fizetnek be a Szociális Társulásba és egyéb szociális kiadásokra. Az utolsó ¼ évre körülbelül 2 millió forint marad a szociális normatívából. Ezt a pénzt ebben az évben fel kell használniuk. November hónapban vissza fognak térni a felhasználás módjára. A települése 58 lakott ház van. Azt javasolja, amennyiben lehetőség lesz rá adjanak támogatást minden lakott ingatlanban élő részére.

**Karakai Attila, Babics-Lukács Viktória Katalin** te mondtad, hogy ne adjunk mindenkinek.

**Juranics István** polgármester átgondoltam és minden részoruló juttatását támogatom.

- **Juranics István** polgármester felmérte a temető kerítés cseréjének költségét ez körülbelül 2,5 millió forintba kerülne. Erre vissza fognak térni és a munkálatokra árajánlatokat kérnek.
- **Juranics István** polgármester elmondta, hogy a múlt évben is megbízási szerződés alapján végezte Juranics Istvánné az önkormányzati épületek fűtési feladatait. Megkérdezte a képviselőket, hogy tudnak e valakit erre a feladatra, vagy közülük valaki végezné e ezt a munkát. Javasolta, hogy Juranics Istvánné végezze ezt a feladatot továbbra is.

A képviselők egyetértettek a javaslattal.

**Juranics István** polgármester Juranics Istvánné képviselő érintett ebben a kérdésben.

**Juranics István** polgármester feltette szavazásra Juranics Istvánné képviselő érintettség miatti kizárását a szavazásból.

Oltárc Község Önkormányzata képviselő-testülete 5 igen szavazattal az alábbi határozatot alkotta.

**105/2025. (IX. 24.) Képviselő-testületi határozat**

Oltárc Község Önkormányzata Képviselő-testülete a szavazásból Juranics Istvánné képviselőt nem zárja ki.

Határidő: azonnal

Felelős: Juranics István polgármester

**Juranics István** polgármester feltette szavazásra a fűtési feladatok ellátására megbízási szerződés kötését.

Oltárc Község Önkormányzata képviselő-testülete 5 igen szavazattal az alábbi határozatot alkotta.

**106/2025. (IX. 24.) Képviselő-testületi határozat**

Oltárc Község Önkormányzata Képviselő-testülete Juranics Istvánné képviselővel az önkormányzati épületek fűtési feladatainak elvégzésére megbízási szerződést köt.

A megbízás időtartama: 2025. október 1-től, 2026. április 30-ig.

A megbízás díja: nettó 25.000.-Ft/hó.

Felhatalmazza Babics-Lukács Viktória Katalin alpolgármestert a megbízási szerződés aláírására.

A megbízási díj fedezete Oltárc Község Önkormányzata költségvetésében rendelkezésre áll.

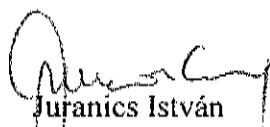
Határidő: azonnal

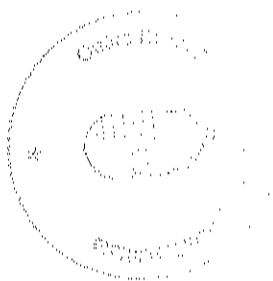
Felelős: Babics-Lukács Viktória Katalin alpolgármestert

- **Juranics István** polgármester tájékoztatta a képviselőket a Versenyképes Járások Program jelenlegi állásáról.
- **Juranics István** polgármester tájékoztatta a képviselőket, hogy megjelent a 2026. évi START közmunkaprogram pályázati kiírása. Jövőre értékteremtő programra fognak pályázni.
- **Juranics István** polgármester tájékoztatta a képviselőket, hogy a felső falu végén a közvilágítást megcsinálták.

Miután egyéb hozzászólás, észrevétel, javaslat nem volt a polgármester 17.50 órakor az ülést bezárta.

K.m.f.

  
Juranics István  
polgármester



  
Szunyogh István  
jegyző

Oltárc Község Polgármestere  
8886 Oltárc, Alkotmány út 46.

## MEGHÍVÓ

Oltárc Község Önkormányzata Képviselő-testületének nyílt ülését  
**2025. szeptember 24. napján (szerda) 17.00 órára** összehívom.

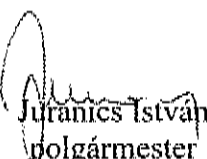
Helye: Önkormányzati Hivatal helyisége

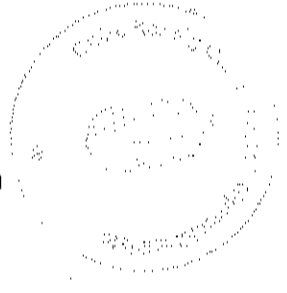
### **Napirend:**

- 1./ Csatlakozás a Bursa Hungarica Felsőoktatási Önkormányzati Ösztöndíjrendszer 2026. évi fordulójához (szóban)  
Előadó: Juranics István polgármester
- 2./ Az Oltárc 0148/2 hrsz-ú ingatlan és egyéb önkormányzati ingatlanok értékesítésének megtárgyalása (szóban/írásban)  
Előadó: Juranics István polgármester
- 3./ Tűzifa vásárlás megtárgyalása (szóban)  
Előadó: Juranics István polgármester
- 4./ Egyebek

Tisztelettel kérem, hogy a testületi ülésen részt venni szíveskedjék.

Oltárc, 2025. szeptember 19.

  
Juranics István  
polgármester

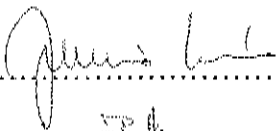
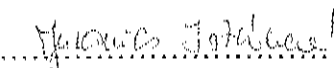
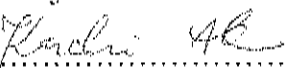


# Jelenléti ív

Oltárc Község Önkormányzata Képviselő-testülete

2025. szeptember 24-én tartott nyílt üléséről

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| Juranics István                | polgármester   |
| Babics-Lukács Viktória Katalin | alpolgármester |
| Horváth Miklós                 | képviselő      |
| Juranics Istvánné              | képviselő      |
| Karakai Attila                 | képviselő      |

|                                                                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|
|  |
|  |
|  |
|  |
|  |

**Tanácskozási joggal meghívottak:**

|                 |        |
|-----------------|--------|
| Szunyogh István | jegyző |
|-----------------|--------|

|                                                                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------|
|  |
|--------------------------------------------------------------------------------------|

.....

2. napirendi pont anyaga

## *ELŐTERJESZTÉS*

**Oltárc Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2025. szeptember 24-i ülésére**

## **Előterjesztés**

**Tárgy:** Az Oltárc 0148/2 hrsz-ú ingatlan és egyéb önkormányzati ingatlanok értékesítésének megtárgyalása

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Oltárc 0148/2 hrsz-ú ingatlanról az értékbecslés elkészült. A szakértő jelentése az előterjesztés részét képezi. Javaslom az ingatlanok értékesítését, az Oltárc község nemzeti vagyonáról szóló 8/2012. (XI. 9.) önkormányzati rendeletére figyelemmel nyilvános pályázat útján.

Kérem a képviselő-testületet az ingatlan értékének megállapítására.

### Határozati javaslat:

#### .../2025. (IX. 24.) Képviselő-testületi határozat

Oltárc Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Oltárc község nemzeti vagyonáról szóló 8/2012. (XI. 9.) önkormányzati rendelete alapján az alábbi nyilvános pályázati hirdetményt teszi közzé az Oltárc Község Önkormányzata (8886 Oltárc, Alkotmány út 46.) 1/1 tulajdonában lévő Oltárc külterület 0148/2 helyrajzi számú 28.521 m<sup>2</sup> ingatlana értékesítésére.

Az ingatlan megállapított értéke .....,-Ft.

Hasznosítás módja: értékesítés.

Pályázati feltételek: összességében a legmagasabb vételárat kínálóval köt az önkormányzat szerződést.

A nyilvános pályázati hirdetményt Oltárc Község Önkormányzata és a Bánokszentgyörgyi Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján teszi közzé.

A meghirdetés időtartama 30 nap.

Az ajánlatokat Oltárc Község Önkormányzatához kell benyújtani: 8886 Oltárc, Alkotmány út 46.

Egyéb felvilágosítás Juranics István polgármestertől kérhető.

Az önkormányzat a pályázati hirdetmény visszavonásának jogát fenntartja.

Határidő: azonnal

Felélős: Juranics István polgármester

Dublecz Balázs kérelemmel fordult az önkormányzathoz, mely szerint ingatlanokat vásárolna. Kérelme az előterjesztés 2. mellékletét képezi. Javaslom az ingatlanok értékesítését.

### Határozati javaslat:

#### .../2025. (IX. 24.) Képviselő-testületi határozat

Oltárc Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Oltárc Község Önkormányzata (8886 Oltárc, Alkotmány út 46.) tulajdonában lévő alábbi ingatlanokat Dublec Balázs 8885 Borsfa, Petőfi út 9. szám alatti lakos részére értékesíti:

- 1/1 tulajdonában lévő, Oltárc belterület 270 helyrajzi számú 946 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanát 70.000.-Ft összegért,
- 1/1 tulajdonában lévő, Oltárc belterület 271/2 helyrajzi számú 913 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanát 40.000.-Ft összegért,
- 1/1 tulajdonában lévő, Oltárc belterület 280 helyrajzi számú 560 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanát 40.000.-Ft összegért,
- 1/1 tulajdonában lévő, Oltárc belterület 296 helyrajzi számú 967 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanát 130.000.-Ft összegért,
- 1/1 tulajdonában lévő, Oltárc belterület 297 helyrajzi számú 841 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanát 120.000.-Ft összegért,
- 1/1 tulajdonában lévő, Oltárc belterület 298 helyrajzi számú 1.181 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanát 70.000.-Ft összegért,
- 1/1 tulajdonában lévő, Oltárc belterület 299 helyrajzi számú 966 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanát 60.000.-Ft összegért,
- 8/48 tulajdonában lévő, Oltárc belterület 305 helyrajzi számú 319 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanát 10.000.-Ft összegért,

Felhatalmazza Juranics István polgármestert, hogy az adásvétel ügyében eljárjon és a szükséges dokumentumokat aláírja.

Határidő: 2025. december 31.

Felelős: Juranics István polgármester

Oltárc, 2025. szeptember 19

Juranics István  
polgármester

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK – TANÚSÍTVÁNY  
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI**

Az ingatlan megnevezése: **rét**  
Település (város, kerület): **Oltárc**  
Utca, házszám: **Külterület**  
Irányítószám: **8886**  
Hrsz.: **0148/2**

**TULAJDONVISZONYOK**

Tulajdonos neve: **Oltárc Község Önkormányzata 1/1  
(88856 Oltárc Alkotmány utca 46.)**  
Tulajdoni hányad: **1/1**  
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: **Tulajdonos, forgalomképes**  
Értékelt érdekelttség: **Tulajdonjog**

**AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI**

Telek területe összesen: **28.521 m<sup>2</sup> 30,80 AK**  
Felépítmény (nettó) alapterülete összesen: **Nincs**  
Közmű-ellátottság: **Nincs**  
Jelenlegi funkció: **rét, Ny-i részében fásult**

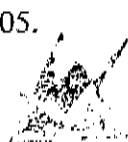
**ÉRTÉKEKELÉS**

Értékelés célja: **Forgalmi érték megállapítás**  
Értékelés alkalmazott módszere: **Piaci összehasonlítás**  
Értékelés fordulónapja: **2025. július 31. érvényes: 90 nap**

**MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT**

Forgalmi érték: **3.500.000,- Ft azaz  
Hárommillió - ötszázezer forint**

Nagykanizsa, 2025. augusztus 05.



**ADAMIL Kft.**  
5800 Nagykanizsa  
Rákóczi u. 44.  
Telefon: 93 / 536 - 477  
Fax: 93 / 536 - 478

**Neubauer László**  
EUFIM 2004/79

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítés  
PSZÁF bejegyzett vezető szakértő  
OKJ 54 3439 02. Ingatlan értékbecslő  
ADAMIL Kft. Nagykanizsa



## **1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA**

Oltárc Község Önkormányzata (8886 Oltárc, Alkotmány utca 46..) megbízta az ADAMIL Kft-t (8800 Nagykanizsa Rákóczi utca 44.) a 8886 Oltárc külterület 0148/2 helyrajzi számú 1/1 tulajdoni hányadú ingatlanok értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlanok jelenlegi forgalmi értékének megállapítása.

## **2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**

**2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült**  
EVS 2020, 25/1997 (VIII. 1.) PM rendelet.

**2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése**

Jelen ingatlan értékelése a 32/2000. (VIII. 29.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendeletben és az EVS 2020 szabványokban meghatározott értékelési elveknek, az abban meghatározott eljárásokat követve készült. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése az ott meghatározottak szerint értendők.

**2.3 Helyszíni szemle időpontja** 2025. július 31.

**2.4 Felhasznált dokumentumok**

Tulajdoni lap 2025.07.16

E-közmű 2025.07.30.

Fényképek

Település és megyetérkép

## **3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**

Oltárc község Zala vármegyében, DNy-i részén található, Budapesttől Ny-ra 242 km-re, közúton Bánokszentgyörgy felől érhető el kicsiny kis zsákfalú.

Az értékelt ingatlan a község központjától nyugatra cca 800 méterre, külterületen, rét, mezőgazdasági hasznosítású területek, K-re mezőgazdasági telephely majd családi házak környezetében. Natura 2000 terület (HUBF20046).

**0148/2 hrsz** 30,80 AK rendelkező rét ingatlan, a falu központjától Ny-ra, gyep és a nyugati végében spontán erdősült - fás hasznosítású területekkel, sík mélyebben fekvő terület, kaszált gyep a belterület közelében, félreeső kistelepülésen. K – Ny-i tájolású telek D-i oldalán patak Ny-i telekhatár sávjában fás erdős területrészekkel, É-i olédalán a település aszfaltozott bekötő útja. A telek nagyobb K-i része szépn gondozott gyep, részben bekerített ( É-i és K-i oldalon), É-i oldalán fő út ( a falu bekötő útja), közművek nélküli terület.

A területhez AK tartozik, rét 28.521 m<sup>2</sup> 30,80 AK-val (10,8 AK/ha) területek.

Szabálytalan sokszög, közel háromszög alakú, környezetében átlagosnál kisebb méretű, rét ill., erdő hasznosítású terület. A mélyebben fekvő területe nem vízjárásos.

Vizsgált területre nincsen érvényes rendezési terv.

Az értékelt ingatlanok a helyszíni szemlénkhöz nem kerültek földmérői kitűzésre, tereptárgyak és légi fotó alapján kerülhettek így csak beazonosításra a helyszínen.

Az ingatlanra egyéb közművek nincsenek bekötve, azok belterületen.

Az ingatlanok jelenlegi állapotát és jellemzőit mellékelt 16 db fotóval dokumentáltam.

Nincs érvényes rendezési terv Oltárc területére, jelenlegi hasznosítása szerint, további rét legelő hasznosításnak megfelelően kalkulálunk.

### 3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lapok kelte: 2025. 07. 16.

#### I. rész:

Település: Oltárc  
Besorolás: Külterület  
Helyrajzi szám: 0148/2  
Megnevezése: kivett rét,  
Terület: 28.521 m<sup>2</sup> 30,80 AK  
Natura 2000 terület.  
Szállás: -

#### II. rész:

Tulajdonos bejegyezten: Oltárc Község Önkormányzata 1/1  
(8886 Oltárc, Alkotmány utca 46.)

#### III. rész:

Terhek: -  
Szolgálat és egyéb: Földminősítési mintatér elhelyezését biztosító használati jog, jogosult: Letenye Járási Földhivatal. Földminősítési mintateret községi mintatér a 6. minőségi osztályú rét művelési ágra vonatkozóan, jogosult: Letenyei Járási Földhivatal.

### 3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

#### 3.2.1 Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Oltárc község központjától Ny-ra cca 800 méterre, külterületen, rét, mezőgazdasági területek, K-re mezőgazdasági telephelycsaládi házak, közelében vadászkastély, Natura 2000 terület. Környezetük külterületi jellegű, körülötte hasonló rét, mezőgazdasági, ill erdő hasznosítású ingatlanokkal A falu fő bekötőútján keresztül közelíthető meg, buszmegálló távolabb a település belterületén.

#### 3.2.2 Felépítmények ismertetése

Az ingatlanokon nincs felépítmény. A telken spontán kialakult bokor és faállomány - nem kerülnek értékelésre!

## 4. ÉRTÉKEK

#### 4.1 A szabályoknak való megfelelés, indoklás, ahol a szabályoktól eltérés történt:

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások: **nincs**

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények: **nincs**

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz: **nincs**

#### 4.5 Érték meghatározása

##### 4.5.1 Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás telekre

A direkt összehasonlításra 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 vizsgálja, 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 az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Összehasonlításaként figyelembe vett adásvételi adatok árai a következők az értékelt ingatlanok környezetében zártkertes jellegű illetve külterületi ingatlanok esetében:

|                        |                                                       |               |
|------------------------|-------------------------------------------------------|---------------|
| Oltárc külterület.,    | 147031 $m^2$ , 2025. 07., 16,0 MFt, eladás adat       | 109 Ft/ $m^2$ |
| rmás,                  | 26916 $m^2$ , 2023. 09., 4,011 MFt, NAV adat          | 149 Ft/ $m^2$ |
| Molnári                | 22495 $m^2$ , 2023. 06., 2,90 MFt NAV adat            | 129 Ft/ $m^2$ |
| Börzönce               | 13135 $m^2$ , 2023. 09., 1,36 MFt, NAV adat           | 104 Ft/ $m^2$ |
| Várfölde               | 14193 $m^2$ , 2023. 09., 1,88 MFt, NAV adat           | 132 Ft/ $m^2$ |
| Zalakomár, rét         | 13372 $m^2$ , 2025. 04., 1,50 MFt, kínálati adat -10% | 101 Ft/ $m^2$ |
| Nagykanizsa, Dankó u., | 6510 $m^2$ , 2025. 04., 0,99 MFt, kínálati adat-10%   | 137 Ft/ $m^2$ |

$$(109 + 149 + 129 + 104 + 132 + 101 + 137) / 7 = 123,0 \text{ Ft}/m^2$$

**Értéknövelő tényező:** Szilárd úton megközelíthető (+10%), belterület közelében (+10%), mást nem emelnék ki (+20%).

**Értékcsökkentő tényező:** Átlagos méretű terület (0%) közművek adatoknak megfelelően távolabb (-0%) mélyebben fekvő terület (-10%)

félreeső zsáktelepülés külterületén (-10%) mást nem emelném ki (összesen -20%).

Fentiek figyelembevételével és az értékbecsítő tényezők mérlegelésével, az ingatlanok hasznos alapterületére számított fajlagos értéket üres, beköltözhető állapotban a fenti adatok átlaga korrigálva a meghatározott korrekcióval:

Összes korrekció: -0%  $123 * (1 - 0,00) = 123 \text{ Ft/m}^2$

Fajlagos korrigált egységárat 123.- Ft/m<sup>2</sup>-ben határoztuk meg!

Az egyedi ingatlanértékek az egyedi sajátosságok figyelembevételével külön kerülnek meghatározásra:

Telek teljes terület : 28.521 m<sup>2</sup>

Ennek megfelelően az ingatlan üres, beköltözhető állapotú, tehermentes piaci értéke:

$$28.521 \text{ m}^2 * 123 \text{ Ft/m}^2 = 3.508.083 \text{ Ft/m}^2$$

***A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 8886 Oltárc külterület 0148/2 helyrajzi számú 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:***

***3.500.000,- Ft***

***azaz Hárommillió - ötszázezer forint.***

#### **4.6 A forgalmi érték meghatározása (értékegyeztetés)**

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító alapú érték meghatározási módszer alkalmazását tartjuk célravezetőnek:

- a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszer megfelelő képet mutat a telek ingatlan ingatlanpiacon történő elhelyezkedéséről, értékéről
- a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszer alkalmazásához kellő számú ismert, megtörtént megfelelő módon feldolgozott adásvétel adata áll rendelkezésre a vizsgált ingatlan közvetlen környezetből
- hozamszámítás alapjai (bérleti adatok, kihasználtság) értékelt ingatlan környezetében nem jellemző hasznosítás miatt csak feltételezések lehetnének, illetve annak sokváltozós jellege, bizonytalanságai, valamint a jelenleg nyomott ingatlan bérleti piac miatt a legtrikábban mutatnak valós képet
- költség alapú megközelítés módszere épülő lakóingatlanok, egyéb ingatlanok esetében alkalmazható, leginkább csak ellenőrző módszerként ajánlott értékelési eljárás (EVS 2020).

***Míndezek eredményeként a 8886 Oltárc külterület 0148/2 helyrajzi számú 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:***

***3.500.000,- Ft***

***azaz Hárommillió - ötszázezer forint.***

#### **5. A BECSÜLT ÉRTÉKHEZ KAPCSOLÓDÓ FELTÉTELEZÉSEK:**

- A meghatározott érték piaci érték, mely feltételezi a következőket: – vevő és eladó közös akaratának megléte – felek megfelelő piaci információkkal rendelkeznek – elégséges idő áll rendelkezésre az ingatlanpiacon történő részvételre – megfelelő fizetési feltételek ügylet

esetén – az ár kialakítás során átlagos feltételeket vesznek felek figyelembe, nem befolyásol egyéb speciális körülmény, harmadik fél által nyújtott koncesszió.

- Forgalmi érték megállapításához figyelembe vett normál eladási idő: 360 nap
- Amennyiben a minősített tranzakció ÁFA köteles, úgy a meghatározott forgalmi értékbe az ÁFA is bele van foglalva, a meghatározott ingatlanértékek e szerint értendők.
- A megbízás során hitelesnek tekintetem az ingatlant bemutató személy által rendelkezésemre bocsátott adatokat, információkat.
- Feltételezem, hogy az ingatlan jó és piacképes jogcímmel rendelkezik.
- Meghatározott érték per, teher és igénymentes állapotokat tételeznek fel.
- Feltételeztem, hogy a jelenleg érvényes részletes rendezési tervben nem történik olyan irányú változtatás, mely az ingatlan értékét jelentősen befolyásolhatná.
- Szerkezetekkel kapcsolatos vizsgálatokat, közművekkel kapcsolatos méréseket helyszíni szemle során szemrevételezéssel végeztem. A szemrevételezéssel történt ellenőrzés alkalmával nem tapasztalható hibákért, hiányosságokért felelősséget nem vállalok.
- Feltételezem hogy az ingatlan szerkezetei között, valamint a hozzá tartozó földterületen veszélyes anyagoknak minősíthető hulladékok nem találhatók.
- Jelen értékbecslés Megrendelő számára készül, megfelel az általánosan támasztott szakmai elvárásoknak, illetve kizárólag Megrendelőt illeti meg, az csak a megrendelés céljára használható fel, harmadik fél részére nem adható át. Az értékelés harmadik fél részére csak az ADAMIL Kft. hozzájárulásával adható ki az alábbiak alapján: Jelen szakvéleményben foglalt információk és adatok a Hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvényi követelmények, valamint az 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezés jogáról és információszabadságról szóló törvény előírásai alapján nem nyilvánosak az érintettekén túli harmadik fél részére. Jelen dokumentum az ADAMIL Kft. szellemi terméke, s mint olyan védelem alatt áll.

## 6. ÖSSZEFOGLALÁS

A 8886 Oltárc külterület 0148/2 helyrajzi számú 1/1 tulajdoni hányadú teljes ingatlan 2025. április 8. fordulónapra érvényes elfogadni javasolt tehermentes **forgalmi értéke:**

**3.500.000,- Ft**

*azaz Hárommillió - ötszázezer forint.*

Értékelt telken kialakult telepítmények - spontán kialakult faállomány és bokrok - nem kerültek külön értékelésre, azok értékét egyéb módon, értékesítés előtti letermeléssel, vagy külön értékesítéssel javasoljuk rendezni!

Nagykanizsa, 2025. augusztus 05.

  
Neubauber László  
EUFIM 2004/79.

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítés  
PSZÁF bejegyzett vezető szakértő  
OKJ 54 3439 02. Ingatlan értékbecslő  
ADAMIL Kft. Nagykanizsa



szemle időpontja: 2025. július 31.  
értékelt ingatlanok: 8886 Oltárc Külterület 0148/2 hrsz.



környezet ÉK-i irányba



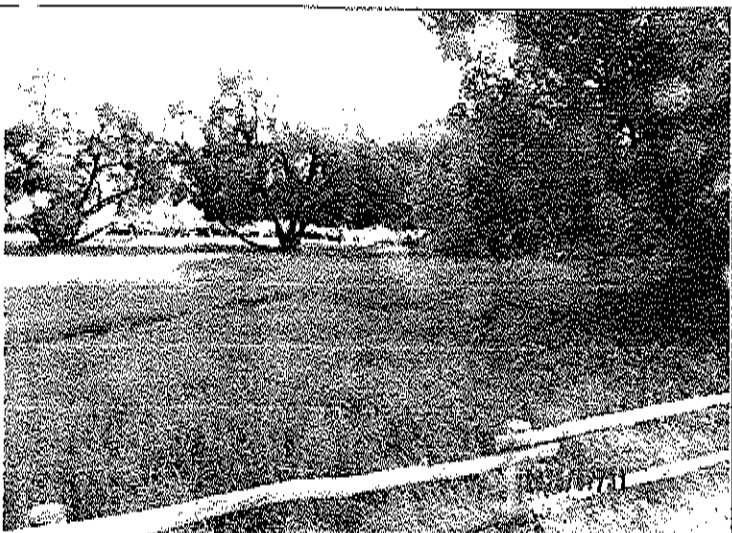
környezet ÉNy-i irányba



telek Ny-i része



telek Ny-i része



telek Ny-i része

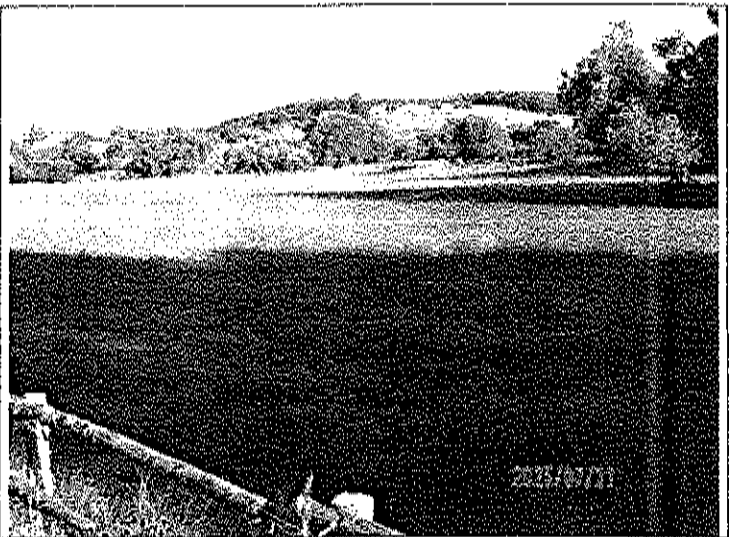


telek Ny-i része

szemle időpontja: 2025. július 31.  
értékelt ingatlanok: 8886 Oltárc Külfertület 0148/2 hrsz.



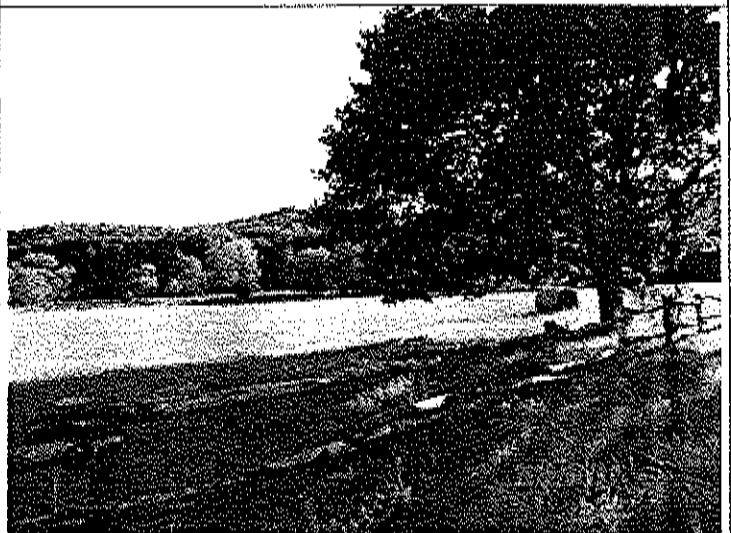
telek



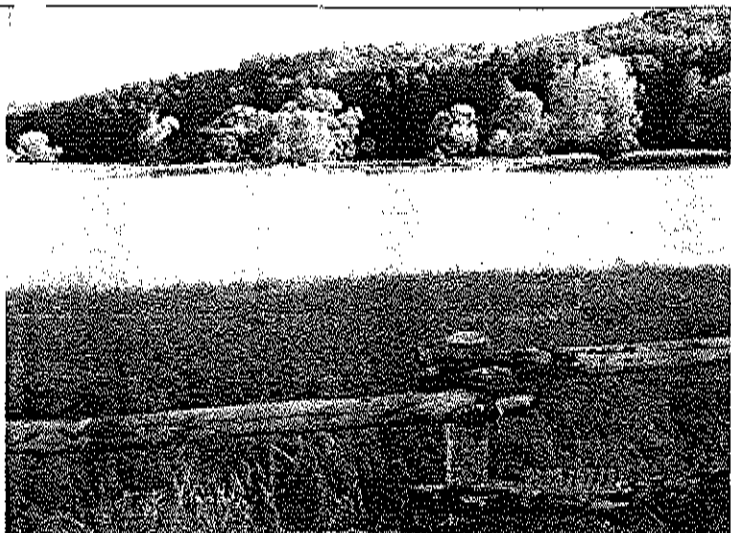
telek



telek



telek

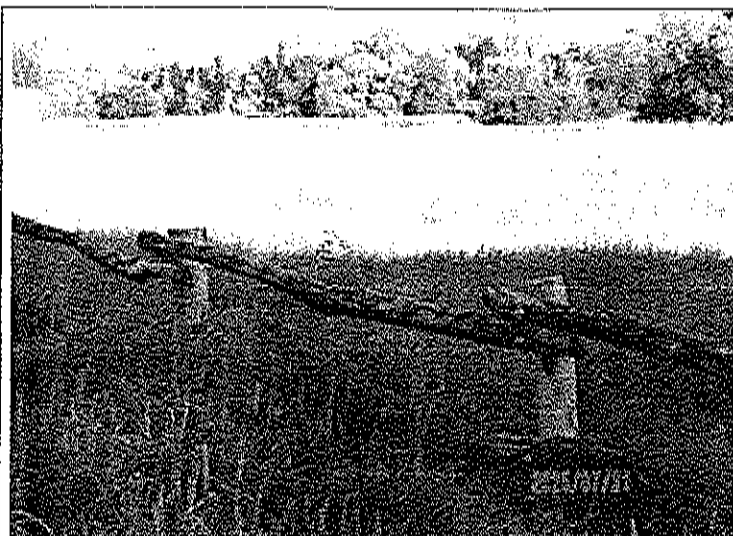


telek



telek

szemle időpontja: 2025. július 31.  
értékelt ingatlanok: 8886 Oltárc Külterület 0148/2 hrsz.



telek K-i része



telek K-i része

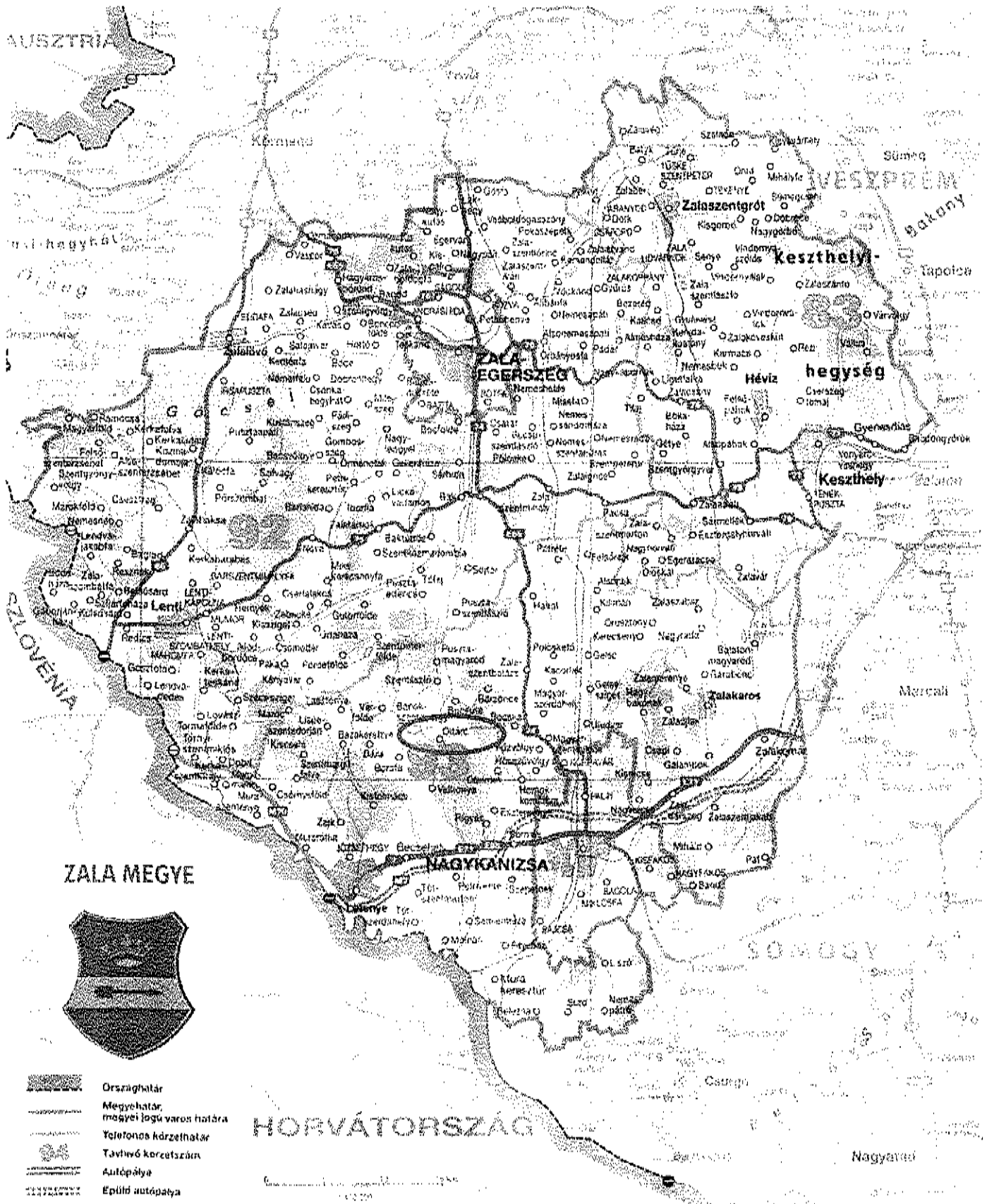


telek K-i része



telek K-i része

# TELEPÜLÉS ÉS MEGYETÉRKÉP



## ZALAEGERSZÉK

### Keszthely

### Lenti

### Letenye

### Zalaegerszeg

### Patka

### Patka

### Patka

város, 25 000-100 000 lakos

város, 10 000-25 000 lakos

város, 5 000-10 000 lakos

város, 2 000-5 000 lakos

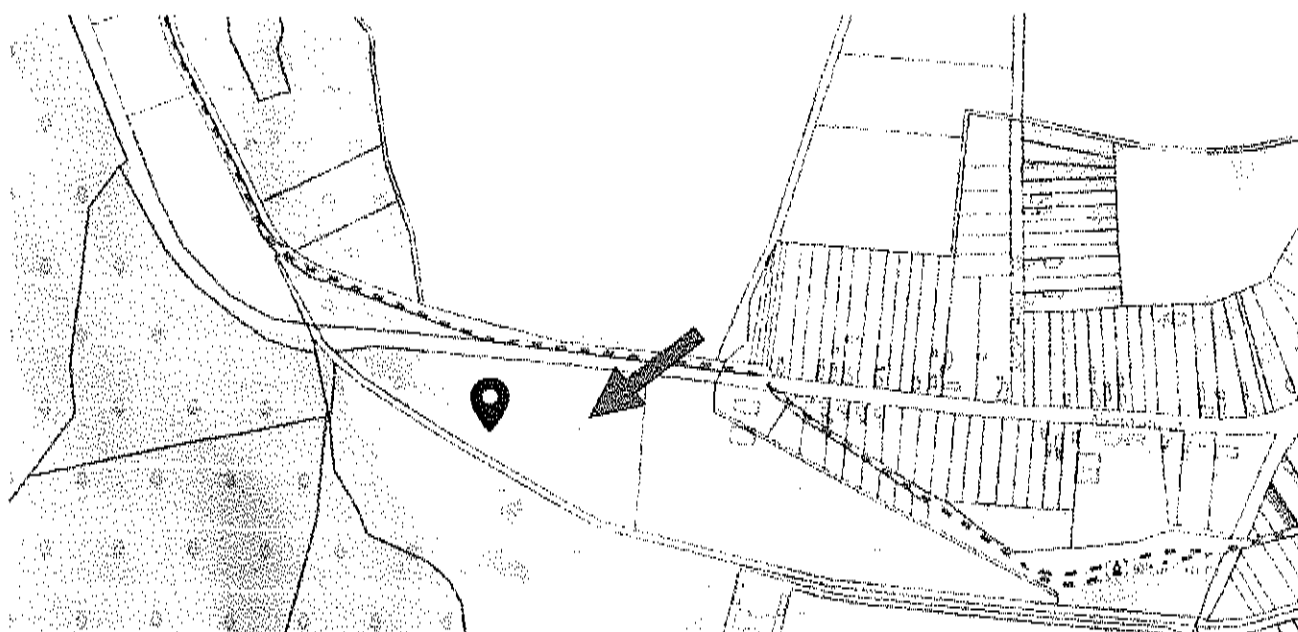
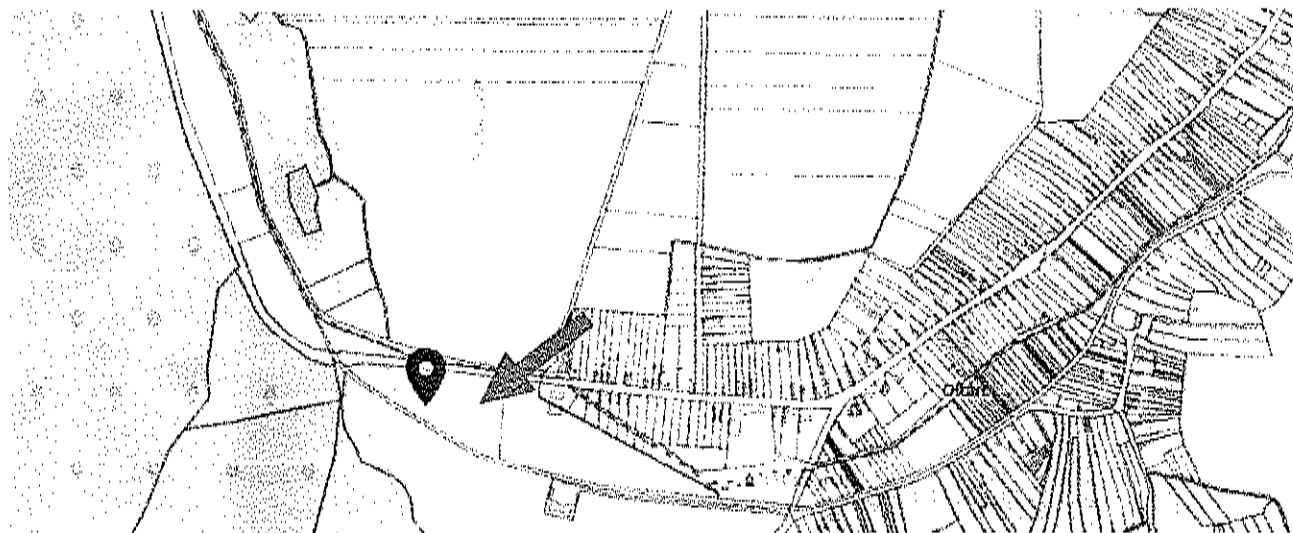
község, 2 000-5 000 lakos

község, 2 000 lakos

városrész

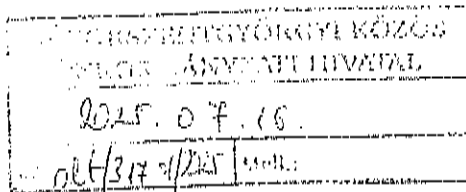
községrész

1989. évi adatok alapján  
Művelődési és Sportügyi Hivatal  
Zalaegerszegi Megyei Hivatal  
1989. évi adatok alapján



*[Handwritten signature]*

Zala Vármegyei Kormányhivatal  
Letenyc 8868 Kossuth u. 10.



Elektronikusan aláírta:  
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/6901/2025

2025.07.16

OLTÁRC

Szektor: 53

Külterület

0148/2 helyrajzi szám

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 28521 (m2) törölő határozat: 33819/2004.11.08  
Földrészlet területe változás előtt: 28521 (m2) törölő határozat: 34968/2006.11.29  
Földrészlet területe változás előtt: 28521 (m2) törölő határozat: 34110/2010.12.07

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  |

|     |   |        |       |  |  |
|-----|---|--------|-------|--|--|
| rét | 6 | 2.8521 | 30.80 |  |  |
|-----|---|--------|-------|--|--|

1. bejegyző határozat: 34968/2006.11.29  
Alrészlet és területváltozás digitális térképátalakítás folytán.

2. bejegyző határozat: 31221/2007.02.02  
Natura 2000 terület  
HUBF20046.

II. RÉSZ

15. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 32142/2003.06.26  
jogcím: ajándékozás tulajdoni hányad: 4674/9005 31278/2001.04.11.  
jogcím: közös tulajdon megszüntetése tulajdoni hányad: 4331/9005  
jogállás: tulajdonos  
név: OLTÁRC KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 8886 OLTÁRC Alkotmány utca 46  
törzsszám: 15436423

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32142/2003.06.26  
Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 0148 hrsz-ú ingatlanból.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34110/2010.12.07  
Földminősítési mintatér elhelyezését biztosító használati jog  
jogosult:  
név: LETENYEI JÁRÁSI FÖLDHIVATAL  
cím : 8868 LETENYE Kossuth utca 10

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 34110/2010.12.07  
Földminősítési mintateret  
Községi mintatér a 6.minőségi osztályú rét művelési ágra vonatkozóan.  
jogosult:  
név: LETENYEI JÁRÁSI FÖLDHIVATAL  
cím : 8868 LETENYE Kossuth utca 10

Folytatás a következő lapon

Zala Vármegyei Kormányhivatal  
Letenye 8868 Kossuth u. 10.

Oldal: 2 / 2

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám:30005/6901/2025

2025.07.16

**OLTÁRC**

Szektor: 53

**Külterület**

**0148/2 helyrajzi szám**

---

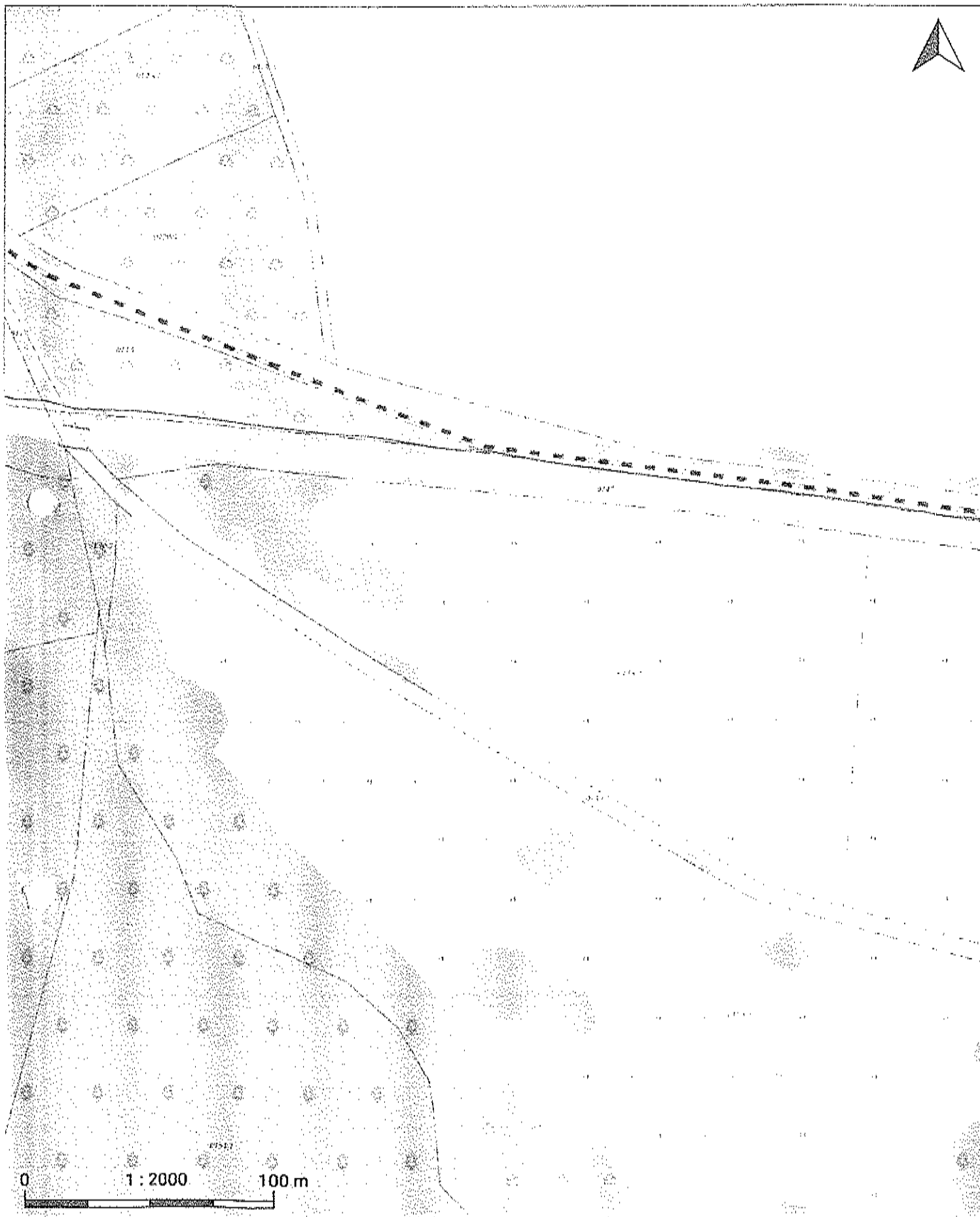
Folytatás az előző lapról

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.

---

TULAJDONI LAP VÉGE

---



Oltárc 0148/2 hrsz.

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

Tisztelt polgármester úr, tisztelt képviselő testület!

2025. 08. 13.

08/34-1/2025

Azzal a kéréssel fordulok önök felé, hogy az alább leírt, és részletezett belterületi ingatlanok, - melyek az oltárci önkormányzat tulajdonában vannak- részemre értékesíteni, eladni szíveskedjenek, hisz ezen ingatlanok az én területeim szomszédságában vannak, és nincsenek használva, azonban egybe művelve meg tudom oldani a letisztításukat.

Az alábbi ingatlanokról, és ingatlanrészekről lenne szó:

Oltárc: 265 1/1 tul hány

270 1/1 tul hány ✓

271/2 1/1 tul hány ✓

280 1/1 tul hány ✓

296 1/1 tul hány ✓

297 1/1 tul hány ✓

298 1/1 tul hány ✓

299 1/1 tul hány ✓

305 8/48-ad tul hány

Köszönöm

2025.08.12

  
Tisztelettel: Dublec Balázs