



NAGYKANIZSA

MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének

2024. márciusi soros ülésére

Napirend címe: **Javaslat a nagykanizsai 30366 és a 30360/2 hrsz-ú földrészletek egy részének elidegenítésére**

Készítette: Vagyongazdálkodási és Városüzemeltetési Csoport -
Pap József vagyongazdálkodási szervezési ügyintéző

Ellenőrizte: Dr. Farkas Roland vagyongazdálkodási koordinátor, jogtanácsos

Tárgyalja: Városfejlesztési és Városüzemeltetési Bizottság
Pénzügyi és Gazdasági Bizottság
Tulajdonosi Bizottság

Egyeztetve: Bizzer András alpolgármesterrel
Kunics György osztályvezetővel

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Gyergyák Krisztina
jegyző

Tisztelt Közgyűlés!

Takács Csaba és Takácsné Tóth Gabriella korábban vételi ajánlatot nyújtott be a 2021. évben megvásárolt ingatlanukkal közvetlen szomszédos önkormányzati tulajdonban levő 30360/2 hrsz-ú közterület és a 30366 hrsz-ú beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok egyes részeire, mivel az ingatlan vételét követő telekhatár kitűzés során szembesültek azzal, hogy a megvásárolt lakóházhoz tartozó telek az önkormányzati területek terhére nagyobb, mint az ingatlan-nyilvántartásban levő földrészlet. A több évtizede kerítéssel határolt terület a 30374 hrsz-ú ingatlanra bejegyzett teleknagyságnál 431 m²-el nagyobb. **(térkép, tulajdoni lapok mellékelve)**

A kérelem benyújtásának időpontjában hatályos településrendezési terv a 30360/2 hrsz-ú ingatlant "Köu" jelű közúti közlekedési és közműterületként, a 30366 hrsz-ú ingatlant "Zkk" övezeti jelű közterületként szabályozta, a szükséges telekhatár-rendezéshez ezért az övezeti határ módosítására volt szükség.

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése a 147/2022. (V.26.) számú határozata 11. pontjában támogatta a kérelem teljesítéséhez szükséges településrendezési terv módosítást (a kérelmező költségére), mivel az érintett ingatlanrészek sem közlekedési, sem közmű funkciót nem láttak el. **(hatályos szabályozási tervkivonat mellékelve)**

A 2023. szeptember 5. napjától hatályos szabályozási tervkivonat szerint **a kérelmezők tulajdonában levő 477 m² alapterületű telekhez a 30360/2 hrsz-ú közterületből 90 m², a 30366 hrsz-ú kivett beépítetlen területből 341 m² alapterületű földrészlet csatolható**, mely telekhatárrendezésre a kérelmezők Végh Zoltán földmérővel elkészítették a tervezett telekalakításra irányuló munkarészeket. **(változási vázrajz mellékelve)**

A munkarész alapján megállapítható, hogy átcsatolásra valóban csak a kérelmező jogelődjei által lekerített részek kerülnének.

A kérelem szerint értékesíthető földrészlet piaci, fajlagos értékének megállapítására ingatlanforgalmi szakértői értékbecslést készült, mely alapján **az értékbecslő a két önkormányzati tulajdonú ingatlan elidegeníthető, együttesen 431 m² alapterületű részének értékét 488.189,-Ft+ÁFA, azaz bruttó 620.000,-Ft összegben állapította meg.** **(értéklap mellékelve)**

A tervezett elidegenítéssel érintett **30360/2 hrsz-ú kivett közterület megnevezésű ingatlan forgalomképtelen törzsvagyona**ba sorolt, a **30366 hrsz-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan a forgalomképes üzleti vagyonelemek közé sorolt** (ezen a későbbiekben a településrendezési terv figyelembevételével változtatni szükséges), így a Végh Zoltán által készített 3/2024-V munkaszámú változási vázrajzon a 30360/2 hrsz-ú ingatlanhoz csatolandó földrészlet forgalomképességének megváltoztatása és annak üzleti vagyona

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 5. § (2) bekezdése szerint: „A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon külön része a törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és amelyet

- a) e törvény kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak minősít,
- b) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít (az a) és b) pont a továbbiakban együtt: forgalomképtelen törzsvagyon),
- c) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete korlátozottan forgalomképes vagyonelemként állapít meg.”

A törzsvagyon forgalomképtelen, illetve korlátozottan forgalomképes vagyonelemekből áll.

Az Nvtv. 3. § 3. pontja szerint „**forgalomképtelen nemzeti vagyon**: az a nemzeti vagyon, amely az e törvényben meghatározott kivétellel nem idegeníthető el, vagyonkezelői jog, jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, vezetékjog vagy ugyanezen okokból alapított szolgálat, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjog kivételével nem terhelhető meg, biztosítékul nem adható, azon osztott tulajdon nem létesíthető;”

Az Nvtv. 5. § (3) bekezdése a) pontja alapján a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak a helyi közutak és műtárgyaik.

A 30360/2 hrsz-ú kivett közterület a természetben helyi közútként funkcionál (Patak köz elnevezéssel), így a fent hivatkozott rendelkezés alapján a forgalomképtelen ingatlanok körébe tartozik.

Az Nvtv. 6. § (1) bekezdése alapján a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon – az Nvtv. 6. § (2)–(3c) bekezdésben és a 14. § (1) bekezdésében foglalt kivétellel – **nem idegeníthető el**, vagyonkezelői jog, jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, vezetékjog, vagy ugyanezen okokból alapított szolgálat, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjog kivételével nem terhelhető meg, biztosítékul nem adható, azon osztott tulajdon nem létesíthető.

Az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 35/2010. (XI.04.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: vagyonrendelet) 6. § (1) bekezdése szerint: „Ha a vagyontárgy közfeladat ellátása szerinti rendeltetési célja megváltozik, a Közgyűlés a vagyontárgyat a forgalomképtelen törzsvagyonból korlátozottan forgalomképes törzsvagyonba, továbbá a törzsvagyonból az üzleti vagyonba sorolhatja át, ha jogszabály eltérést nem engedő rendelkezése az átsorolást nem tiltja.”

A vagyonrendelet 6. § (1) bekezdése szerint: „Ha a vagyontárgy közfeladat ellátása szerinti rendeltetési célja megváltozik, a Közgyűlés a vagyontárgyat a forgalomképtelen törzsvagyonból korlátozottan forgalomképes törzsvagyonba, továbbá a törzsvagyonból az üzleti vagyonba sorolhatja át, ha jogszabály eltérést nem engedő rendelkezése az átsorolást nem tiltja.”

A két önkormányzati ingatlan tervezett elidegenítéssel érintett része a város hatályos szabályozási tervkivonata szerint Lf-1 falusias lakóterület övezetbe tartozik, azokon a közlekedési és közműterület, illetve a közkert szabályozást a településrendezési terv már nem tartalmazza, így azok bár az ingatlan-nyilvántartásban külön helyrajzi számként nem alakíthatók ki, de hozzácsatolhatók a közvetlen szomszédos földrészletekhez és az érintett részek tekintetében a forgalomképessé nyilvánítás – a szükséges hatósági engedély beszerzésének felétételével – megtörténhet.

A tervezett telekhatár-rendezés során a 30360/2 hrsz-ú közútból 90 m² forgalomképtelen, a 30366 hrsz-ú kivett beépítetlen területből 341 m² alapterületű forgalomképes, együttesen 431 m² nagyságú földrészlet kerülne át a magántulajdonban levő 30374 hrsz-ú ingatlanba azzal, hogy a visszamaradó ingatlanrészek pedig továbbra is az eredeti forgalomképességük szerinti besorolásban maradnának.

A Közgyűlés támogató döntése esetén a csatolt változási vázrajz alapján telekalakítási engedély kiadására irányuló eljárás lenne megindítható az ingatlanügyi hatóság előtt, melynek keretében – mint külön jogszabály alapján lefolytatott eljárásban – kerülne sor az érintett, együttesen 90 m² alapterületű közterületrész forgalomképtelenségére okot adó jelenlegi státusz megváltoztatására (ha a telekalakítást végleges határozattal engedélyezik).

Az Nvtv. 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 vagyonrendelet 17. § (1) bekezdése szerint: „Az önkormányzati vagyont értékesíteni, a vagyon feletti vagyonkezelés jogát, a vagyon használatát, illetve hasznosítási jogát átengedni, amennyiben az érintett vagyontárgy egyedi bruttó forgalmi értéke a törvényben meghatározott értékhatárt meghaladja, – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetési eljárás útján, a legjobb ajánlatot tevő részére lehet.”

Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdésének b) pontja alapján a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2024. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerint: „Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – a (3)–(4) bekezdésben foglalt kivétellel – az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.”

Az Nvtv. 14. § (4) bekezdése alapján: „A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.”

Az ingatlanrészek együttes értéke nem éri el a bruttó 25.000.000,-Ft egyedi forgalmi értéket, így nem áll fenn az Nvtv. 13. § (1) bekezdése szerint előírt nyilvános versenytárgyaláson történő értékesítés kötelezettsége, továbbá azok értéke az értékebecslés alapján sem éri el a bruttó 5.000.000,-Ft egyedi forgalmi értéket, így a magyar állam elővásárlási joga az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján sem áll fenn.

A fentiek alapján javaslom a nagykanizsai 30360/2 hrsz-ú, 1148 m² alapterületű közterület megjelölésű ingatlanból 90 m² alapterületű, továbbá a 30366 hrsz-ú 4094 m² alapterületű kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlanból 341 m² alapterületű, közcélra jelenleg sem hasznosított ingatlanrészek értékebecslésben megállapított bruttó 620.000,-Ft összegtől felfelé eltérve bruttó 762.000,-Ft (600.000,-Ft+ÁFA), emelt vételáron történő elidegenítését a 30360/2 hrsz-ú ingatlanból elidegenítéssel érintett 90 m² alapterületű ingatlanrész egyidejű forgalomképesé minősítése mellett.

Amennyiben a Tisztelt Közgyűlés az értékesítéssel és ezzel összefüggésben az ingatlan átminősítésével egyetért, úgy kérem az alábbi határozati javaslatok elfogadását.

Határozati javaslat:

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése

1. egyetért a Nagykanizsa belterület 30360/2 hrsz-ú, 1148 m² alapterületű kivett közterület megjelölésű ingatlan 90 m² nagyságú és a 30366 hrsz-ú, 4094 m² kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlan 341 m² nagyságú részeinek a Végh Zoltán földmérő által készített 3/2024-V.munkaszámú változási vázrajz szerinti 30374 hrsz ingatlanhoz történő átcsatolásával (telekhatár-rendezésével) a telekalakításban érintett 30360/2 hrsz-ú közterület 90 m² alapterületű ingatlanrészének forgalomképtelen törzsvagyonból forgalomképes vagyontárggyá történő átminősítésével, egyben az együttesen 431 m² Takács Csaba és Takácsné Tóth Gabriella részére 1/2 - 1/2 arányban történő értékesítésével, azzal a feltétellel, hogy a telekhatár-rendezést a telekalakítás ügyében eljáró hatóság végleges határozatában engedélyezi.

2. az 3/2024-V munkaszámú változási vázrajz szerint értékesítésre kerülő, együttesen 431 m² földterület vételárát 600.000,-Ft+ÁFA, azaz bruttó 762.000,-Ft összegben állapítja meg azzal, hogy a munkarészek költségén és a vételáron felül az elidegenítéssel összefüggő valamennyi további költség, eljárási díj és illeték a kérelmezőket terheli.
3. felhatalmazza a polgármestert a telekalakítási eljárás megindítására, a végleges telekalakítási engedély birtokában az Ügyrendi, Jogi, Nemzetpolitikai és Közrendi Bizottság által jóváhagyott adásvételi szerződés aláírására.

(A határozatok elfogadása minősített szótöbbséget igényel)

Határidő (a telekalakítás benyújtására): 2024. április 30.
Határidő (a szerződés megkötésére): telekalakítást követő 45 nap

Felelős: Balogh László polgármester
Operatív felelős: Dr. Farkas Roland jogtanácsos

Nagykanizsa,

2024 MÁRC 13.

Balogh László

Balogh László
polgármester







Zala Vármegyei Kormányhivatal
Nagykanizsa 8800 Platán sor 2.

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11774/2024

2024.03.12

Szektor: 61

NAGYKANIZSA

Belterület 30374 helyrajzi szám

8831 NAGYKANIZSA Patak köz 7.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett lakóház, udvar, tároló	0	477	0.00	
---------------------------------	---	-----	------	--

2. bejegyző határozat: 194041/2021.10.28

Területe adásvétel és telekhatárrendezés folytán 46 m2-rel növekedett a 30375 hrsz-ból a 620.270/2021 számú változási vázrajz alapján.

II R É S Z

6. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 194041/2021.10.28
eredeti határozat: 181030/3/2020.03.26
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 194041/2021.10.28
jogállás: tulajdonos
név : Takács Csaba

7. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyző határozat, érkezési idő: 194041/2021.10.28
eredeti határozat: 181030/3/2020.03.26
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 1/1 194041/2021.10.28
jogállás: tulajdonos
név : Takácsné Tóth Gabriella

III. R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38834/2005.06.10

Önálló szöveges bejegyzés községösszevonás során a hrsz a(z) MIKLÓSFA belterület 374-ből keletkezett.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11774/2024
2024.03.12

NAGYKANIZSA

Szektor : 61

Belterület 30374 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. R É S Z

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 180523/2021.01.11

Önálló szöveges bejegyzés épület lebontása (gazdasági épület), Épület létesítése (tároló épület), Épület létesítése a 620590/2020. számú változási vázrajz alapján.

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 költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Zala Vármegyei Körmányhivatal

Nagykanizsa 8800 Platán sor 2.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11777/2024

2024.03.12

NAGYKANIZSA

Szektor : 53

Belterület 30360/2 helyrajzi szám

8800 NAGYKANIZSA Patak köz. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett közterület

0

1148

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38834/2005.06.10

eredeti határozat: 35241/1991.08.06

jogcím: átszállás 35241/1991.08.06

jogállás: tulajdonos

név: NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8800 NAGYKANIZSA Erzsébet tér 7.

törzsszám: 15734446

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38834/2005.06.10

Önálló szöveges bejegyzés községösszevonás során a hrsz a(z) MIKLÓSFA belterület 360/2 hrsz-ból keletkezett.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 32834/2014.02.25

Vezetékjog vázrajz szerinti elhelyezkedésben biztonsági övezetre vonatkozó tilalom. 87 m2 területre.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.

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 költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE



Zala Vármegyei Kormányhivatal
Nagykanizsa 8800 Platán sor 2.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/11776/2024

2024.03.12

Szektor: 53

NAGYKANIZSA

Belterület 30366 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett beépítetlen terület	0	4094	0.00	
------------------------------	---	------	------	--

2. bejegyző határozat: 38834/2005.06.10

Területe adásvétel jogcímén a 368 hrsz-ú ingatlan területéhez 100 m2-rel csökkentve.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38834/2005.06.10

eredeti határozat: 35241/1991.08.06

jogcím: átszállás 35241/1991.08.06

jogállás: tulajdonos

név: NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8800 NAGYKANIZSA Erzsébet tér 7.

törzsszám: 15734446

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38834/2005.06.10

Önálló szöveges bejegyzés költségösszevonás során a hrsz a(z) MIKLÓSFA belterület 366-ból keletkezett.

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 költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE



VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 30360/2, 30366 és a 30374 helyrajzi számú földrészletek
határrendezéséről.

Méretarány= 1:1000

E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt.

(7626 Pécs, Búza tér 8/a., Cg. 02-10-060025),

mint a vezetékJog jogosultja

- a 382/2007 (XII.23) Korm.rendelet 5. § (8) alapján ellenjegyzi

- a 384/2016 (XII.2) Korm.rendelet 23. § (11) alapján a telekalakításhoz, annak
ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez, a változási vázrajzon
feltüntetettek szerint hozzájárul.

Digitálisan aláírta:

Tomka Bálint

Dátum:

2024.02.16

12:32:14 +01'00'

Digitálisan aláírta:

Sipos Gábor

Dátum: 2024.02.16

11:24:55 +01'00'

Címkoordináták 30366 hrsz

Pontszám	Y	X
1	491694	120982

Címkoordináták 30374 hrsz

Pontszám	Y	X
1	491722	120951
3	491728	120951
2	491735	120956

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés		
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok			
	jel	műv. ága	Min.o.				ha. m ²	jel	műv. ága					Min.o.	ha. m ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
30360/2		(kivett) közterület		0.1148	-	30360/2		(kivett) közterület		0.1058	-	Vezetékjog: III/2. E.ON (87 m2) B.h.sz: 32834/2014	Patak köz		
30366		(kivett) beépítetlen terület		0.4094	-	30366		(kivett) beépítetlen terület		0.3753	-				
30374		(kivett) lakóház, udvar, tároló		0.0477	-	30374		(kivett) lakóház, udvar, tároló		0.0908	-		Patak köz 7.		
Összesen:				0.5719						0.5719					

A határrendezés akaratumnak megfelelően
történt:

A vázrajz méretei levételére nem alkalmas

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

Becsehely, 2024. január 11.

Készítő: Végő Zoltán
Földmérő ig. száma: 7621

NAGYKANIZSA, 2024. 2024. FEBR 12. nap

Záradékoló:

Ing. rend. min. száma:

Faragó Aliz
IRM.SZ.: 2290/2016

Minőséget tanúsító:

Fülöp Katalin

Ing. rend. min. szám: 2196/2011

FÜLÖP KATALIN 7023
IRM.SZ.: 2196/2011
GD-T/20-00829



SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK – TANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **30366 hrsz.: kivett beépítetlen terület**
30360/2 hrsz.: kivett közterület
Település (város, kerület): **Nagykanizsa**
Utca, házszám: **Patak köz**
Irányítószám: **8800**
Hrsz.: **30366, 30360/2 telekrészek**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Nagykanizsa M. J. V. Önkormányzata 1/1
8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 7.
Tulajdoni hányad: 1/1
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Tulajdonos, forgalomképes
Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: 30366 hrsz.-ból: 341 m²
30360/2 hrsz.-ból: 90 m² **összesen: 431 m²**
Felépítmény (nettó) alapterülete összesen: Nincs
Közmű-ellátottság: közművek nélkül
Jelenlegi funkció: Beépítetlen terület, közterület

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték megállapítás
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlítás módszere
Értékelés fordulónapja: 2023. február 26 érvényes: 90 napig

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

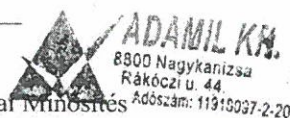
Forgalmi érték: **620.000,- Ft**
azaz *Hatszázhuszezer forint*

Nagykanizsa, 2023. március 01.



Neubauer László
EUFIM 2004/79.

PSZÁF bejegyzett vezető szakértő
OKJ 54 3439 02. Ingatlan értékbecslő
ADAMIL Kft. Nagykanizsa



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 érték meghatározási módszer alkalmazását tartjuk célravezetőnek:

- a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító érték meghatározási módszer megfelelő képet mutat ingatlan ingatlanpiacon történő elhelyezkedéséről, értékéről
- a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító érték meghatározási módszer alkalmazásához kellő számú ismert, megtörtént megfelelő módon feldolgozott adásvétel és friss kínálati adata áll rendelkezésre a vizsgált ingatlan közvetlen környezetből
- hozamszámítás alapjai (bérleti adatok, kihasználtság) értékelt ingatlan környezetében nem jellemző hasznosítás miatt csak feltételezések lehetnének, nincsenek telek ingatlan bérbeadására vonatkozó adatok, illetve annak sokváltozós jellege, bizonytalanságai, valamint a jelenleg nyomott ingatlan bérleti piac miatt a legritkábban mutatnak valós képet
- költség alapú megközelítés módszere épülő lakóingatlanok, egyéb ingatlanok esetében alkalmazható, leginkább csak ellenőrző módszerként ajánlott értékelési eljárás (EVS 2016).

Mindezek eredményeként a 8800 Nagykanizsa, 30366 és 30360/2 helyrajzi számú 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

620.000,- Ft

azaz Hatszázhuszezer 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 találhatóak.