



NAGYKANIZSA
MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése

Tulajdonosi Bizottságának

2024. márciusi soros ülésére

Napirend címe: **Javaslat az Ipari Parkban levő 649/35 hrsz-ú kivett beépítetlen terület egy részének elidegenítésére**

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

M.

Ellenőrizte: **Dr. Farkas Roland vagyongazdálkodási koordinátor, jogtanácsos**

chp

Egyeztetve: **Bizzer András alpolgármesterrel**
Kunics György osztályvezetővel
Nagykanizsa Vagyongazdálkodási ZRt-vel (írásban)

Dr. Gyergyák Krisztina
jegyző

Tisztelt Közgyűlés!

A Süle-Sped 2007 Kft. telephely létesítése céljából vételi ajánlatot nyújtott be az Ipari Parkban levő nagykanizsai 649/35 hrsz-ú, 3201 m² alapterületű kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan 2468 m² nagyságú részére. **(kérelem, térképkivonat, tulajdoni lapok mellékelve)**

A társaság kérelméhez csatolta Végh Zoltán földmérő által készített 6/2024-V munkaszámú változási vázrajzot, mely munkarészben Nagykanizsa Megyei Jogú Város 2023. szeptember 5. napjától hatályos helyi építési szabályzatával és szabályozási tervével összhangban a 649/35 hrsz-ú földrészletből leválasztásra kerül a 649/18 hrsz-ú közúthoz (Szeghalmi Bálint utca) csatolandó 733 m² alapterületű ingatlanrész. **(változási vázrajz és hatályos szabályozási tervkivonat mellékelve)**

Az ingatlant kezelő Nagykanizsa vagyongazdálkodási és Szolgáltató ZRt. nyilatkozatában nem emelt kifogást a tervezett elidegenítés ellen. **(VG ZRt. nyilatkozata mellékelve)**

A kérelem szerint értékesíthető földrészlet piaci, fajlagos értékének megállapítására ingatlanforgalmi szakértői értékbecslés készült, mely alapján az értékbecslő a közlekedési területként nem jelölt, így elidegeníthető 2468 m² alapterületű telekrész értékét 6.400.000,- Ft+ÁFA, azaz bruttó 8.128.000,-Ft összegben állapította meg. **(értéklap mellékelve)**

Az értékesítést áfa fizetési kötelezettség terheli, figyelemmel arra, hogy a határrendezéssel kialakítandó cca. 19 méter szélességű és 130 méter hosszúságú telek beépítése alapterületéből adódóan korlátozott, ellenben a telken kisebb szélességű épületek elhelyezhetőek, így az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (ÁFA tv.) 259.§ 7. pontja szerinti meghatározásoknak megfelel, azaz az ÁFA tv. 86. § (1) bekezdés k) pontja alapján építési telek, mely nem mentes az adó alól.

Az ingatlan a forgalomképes ingatlanok közé van besorolva, így értékesítése támogató bizottsági döntés esetén lehetséges.

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének **az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 35/2010. (XI.04.) önkormányzati rendelete /a továbbiakban: vagyonrendelet/ 25. § (3) bekezdése alapján:** „A Közgyűlés Tulajdonosi Bizottsága hatáskörébe tartozik az üzleti vagyon körébe tartozó nettó 40.000.000,- Ft forgalmi érték alatti ingatlanok és portfólió vagyon elidegenítéséről és hasznosításáról való döntés a gazdasági programmal összhangban.”

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (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.”

A 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 ingatlan 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, az ingatlan értéke eléri a bruttó 5.000.000,-Ft egyedi forgalmi értéket, így fennáll a magyar állam elővásárlási joga az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján.

A fentiek alapján javaslom a Végh Zoltán földmérő által készített 6/2024-V munkaszámú változási vázrajz szerint a nagykanizsai 649/18 hrsz-ú közút és a 649/35 hrsz-ú beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok határrendezésével kialakuló 649/35 hrsz-ú, 2468 m² alapterületű kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlan értékbecslésben megállapított 6.400.000,-Ft+ÁFA, azaz bruttó 8.128.000,-Ft összegben történő elidegenítését.

Amennyiben a Tisztelt Bizottság az értékesítéssel egyetért, úgy kérem az alábbi határozati javaslatok elfogadását.

Határozati javaslat:

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága

1. egyetért a Nagykanizsa belterület 649/35 hrsz-ú, 3201 m² alapterületű kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlan Végh Zoltán földmérő által készített 6/2024-V. munkaszámú változási vázrajz szerinti megosztásával (telekhatár-rendezésével) és a csökkent, azaz 2468 m² alapterülettel visszamaradó Nagykanizsa belterület 649/35 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlan Süle-Sped 2007 Kft. részére történő értékesítésével, azzal a feltétellel, hogy a telekhatár-rendezést a telekalakítás ügyében eljáró hatóság végleges határozatában engedélyezi.
2. az 6/2024-V munkaszámú változási vázrajz szerint értékesítésre kerülő 2468 m² földterület vételárát 6.400.000,-Ft+ÁFA, azaz bruttó 8.128.000,-Ft összegben állapítja meg azzal, hogy a munkarészek költségén és a vételáron felül az elidegenítéssel összefüggő valamennyi (ide értve az esetleges további hatósági eljárások lefolytatásával összefüggő) költség, eljárási díj és illeték, a kérelmezőt 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 19.



Dr. Farkas R. → ?!

B.L.

2024 FEBR 09.



NKE - 2024/5411

2024 FEBR 12.

új ügyirat
Pap I
2024 FEBR 13.

Süle-Sped 2007 Kft.

8800 Nagykanizsa Magyar utca 173

Cégjegyzék szám: 20-09-068091 Adószám: 14115200-2-20

Telefon: ?

Nagykanizsa M. J.V. Önkormányzata
BALOGH LÁSZLÓ Polgármester

Tisztelt Polgármester Úr!

Nagykanizsa MJV. Polgármesteri Hivatala Központi Iktató	
Érke:	2024 FEBR 15.
Ikt. sz:	NK/141267-2/2024
Előzetes:	Egy pap 6. sz.

Társaságunk nagykanizsai telephely kialakítását tervezi a város ipari parkjában, mivel az elmúlt időszakban több nagyobb méretű gépjárművel bővült a cég járműparkja.

Büszkék vagyunk arra, hogy társaságunk rendelkezik a Dunántúl egyik legnagyobb, 100 Tonna teherbírású darujával is, mellyel a közelmúltban a város Petőfi és Dózsa Gy. úti víztorony rekonstrukciója során közreműködtünk, de részt vettünk több magas épület, templom, ipari csarnok daruzási munkálataiban.

Kifejezetten jó kapcsolatot ápolunk a katasztrófavédelemmel a veszélyes kárelhárítás, speciális emelések, kamionok ill. nehézgépek baleseti és műszaki mentéseikor is segítséget tudunk nyújtani.

A telephely keresése során találtunk egy Önkormányzati tulajdonban lévő keskenyebb beépítésre talán kevésbé, de a gépjárműparkunk tárolására ideális ingatlant, amit szeretnénk megvásárolni. Információink szerint a 649/35 hrsz-ú telek jelenleg érintett a Város rendezési tervében szereplő Szeghalmi Bálint utca szélesítésével, mellyel az út 14 méter szélesre bővül, de a telek tovább szűkül 19 méterrel.

Végh Zoltán földmérőtől megrendeltük a telek és a közút rendezési terv szerinti határrendezését, mellyel kialakítható a közút Önkormányzat szerint tervezett nyomvonala és visszamarad egy 2468 m² nagyságú telek, mely útkapcsolata alkalmas arra, hogy a nehézgépekkel ki-be közlekedjünk rajt.

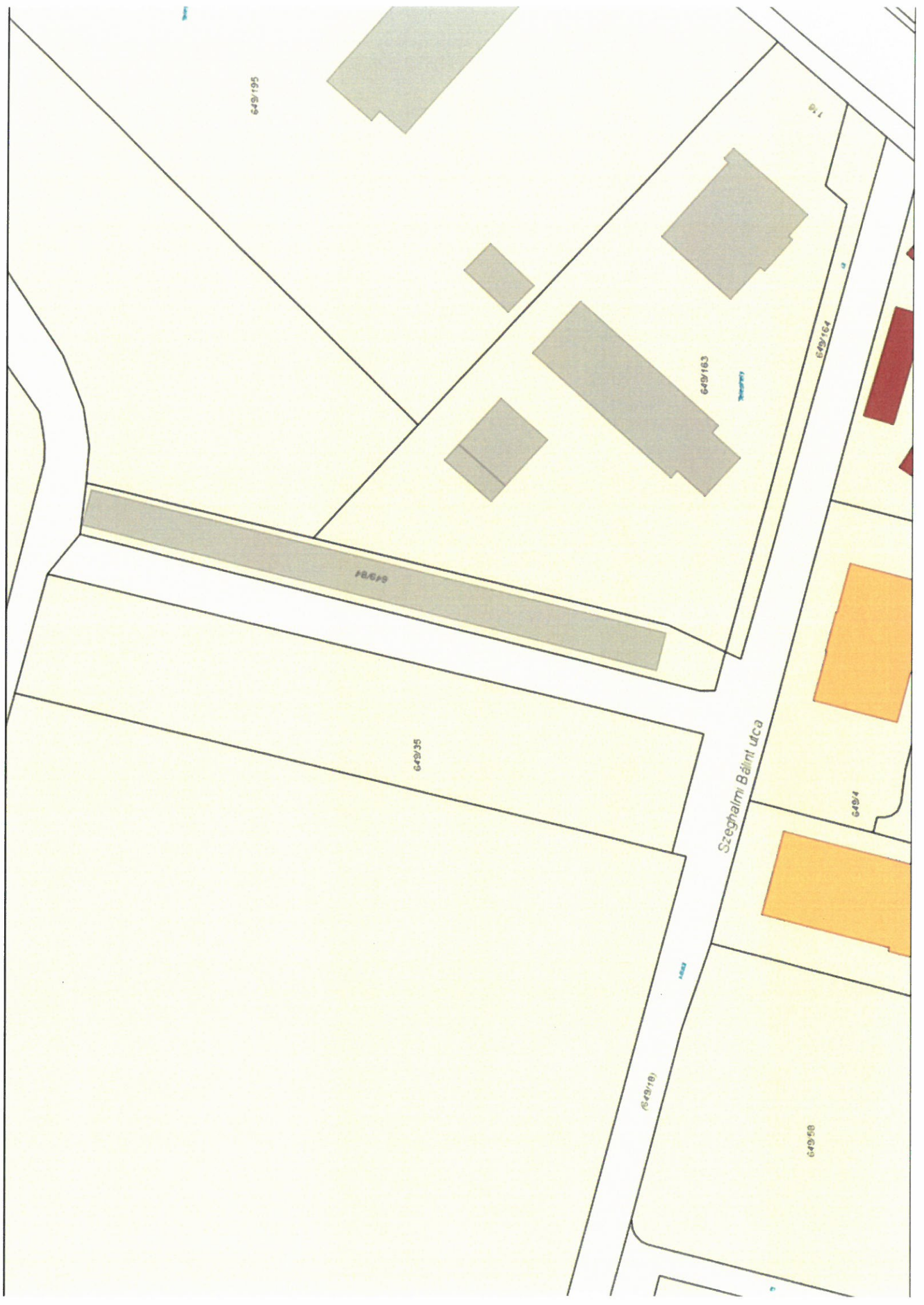
Kérem Polgármester Urat, hogy a társaságunk Kanizsa-i telephelyének a várás ipari parkjában lévő 649/35 hrsz-ú telek megvásárlásával történő, telephely kialakítását szíveskedjen támogatni. A határrendezés során felmerült költség megfizetését természetesen társaságunk vállalja.

Közreműködését előre is megköszönöm.

Nagykanizsa, 2024.február 05.

Tisztelettel:





649/195

649/164

649/163

649/35

649/35

Szeghalmi Bálint utca

649/4

649/50

649/10



Zala Vármegyei Köormányhivatal
Nagykanizsa 8800 Platán sor 2.

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/8233/2024

2024.02.15

Szektor: 53

NAGYKANIZSA

Belterület 649/18 helyrajzi szám

8800 NAGYKANIZSA Szeghalmi Bálint utca. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

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 közút 0 5213 0.00

2. bejegyző határozat: 30479/2019.01.11

Telekalakítás (telekhatár-rendeázés) folytán területe a NAGYKANIZSA 649/18 és 649/35 helyrajzi számú földrészletek határrendeázése során - a NAGYKANIZSA belterület 649/35 helyrajzi számú ingatlanból, annak egyidejű, 72 m2 mértékű csökkenése mellett - 72 m2-rel növekedett.

3. bejegyző határozat: 38030/2/2019.06.26

Az ingatlan területéhez 23 m2 telekhatárrendeázés folytán átjegyezve a 649/84 hrsz-ú ingatlan területéből.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30842/2005/2004.11.09

eredeti határozat: 30512/2003.01.10

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8800 NAGYKANIZSA Erzsébet tér 7.

törzsszám: 15734446

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 30842/2005/2004.11.09

Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 649/12, 649/14 helyrajzi számokból.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 35344/2008.03.20

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe telekhatárrendeázés következtében a 649/35 hrsz-ból 1140 m2-rel növelve.

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 30479/2019.01.11

eredeti határozat: 35093/2014.04.01

Vezetékgjog vázrajz szerinti elhelyezkedésben biztonsági övezetre vonatkozó tilalom.

720 m2 nagyságú területre.

jogosult:

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

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/8233/2024

2024.02.15

NAGYKANIZSA

Szektor : 53

Belterület 649/18 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 költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE



Zala Vármegyei Kormányhivatal
Nagykanizsa 8800 Platán sor 2.

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/8234/2024

2024.02.15

NAGYKANIZSA

Szektor: 53

Belterület 649/35 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. alosztály adatok		
			k.fill.	ter.	kat.jöv
				ha m2	k.fill

. Kivett beépítetlen terület	0	3201	0.00		

2. bejegyző határozat: 30479/2019.01.11
Telekalakítás (telekhatár-rendezeés) folytán területe a NAGYKANIZSA 649/18 és 649/35 helyrajzi számú földrészletek határrendezése során - a NAGYKANIZSA belterület 649/18 helyrajzi számú ingatlan egyidejű, annak 72 m2 mértékű növekedésével - 72 m2-rel csökkent.

- | II. RÉSZ | |
|--|--|
| 1. tulajdoni hányad: 1/1 | |
| bejegyző határozat, érkezési idő: 47971/2005.11.11 | |
| eredeti határozat: 30842/2005/2004.11.09 | |
| jogcím: tulajdonba adás | |
| jogállás: tulajdonos | |
| név: NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA | |
| cím: 8800 NAGYKANIZSA Erzsébet tér 7. | |
| törzsszám: 15734446 | |

- | III. RÉSZ | |
|---|--|
| 3. bejegyző határozat, érkezési idő: 47971/2005.11.11 | |
| eredeti határozat: 30842/2005/2004.11.09 | |
| Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 649/12, és 649/14 helyrajzi számokból. | |

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 47971/2005.11.11
Önálló szöveges bejegyzés átjegyezve 649/19, 649/20 hrsz-ú ingatlanokról.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 47632/2005.11.09
Önálló szöveges bejegyzés területe 1140 m2-rel a 649/23 hrsz-ból növelve.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 35344/2008.03.20
Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe telekhatárrendezés következtében a 649/18 hrsz-hoz 1140m2-rel csökkentve.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/8234/2024

2024.02.15

NAGYKANIZSA

Szektor : 53

Belterület 649/35 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. R É S Z

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 38346/2008.05.14

Önálló szöveges bejegyzés a 35344/2008.számú határozattal tévesen átvezett "közút"művelési ág"beépítetlen terület" művelési ágra javítva.

10. bejegyző határozat, érkezési idő: 30479/2019.01.11

eredeti határozat: 35097/2014.04.01

Vezetékjog vázrajz szerinti elhelyezkedésben biztonsági övezetre vonatkozó tilalom.
37 m2 nagyságú 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

VÉGH ZOLTÁN
földmérő

- 6 2 0 0 4 4 / 2 0 2 4 -

Nagykanizsa
belterület

8866 Becsehely, Kossuth Lajos út 4/C.

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-61/2024

Munkaszám: 6/2024-V

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 649/18 és a 649/35 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről.

Méretarány= 1:3000

Digitálisan aláírta:
Tomka Bálint
Dátum: 2024.02.16
12:32:31 +01'00'

Digitálisan aláírta:
Sipos Gábor
Dátum: 2024.02.16
11:25:10 +01'00'

Címkoordináta 649/35 hrsz

Psz.	Y	X
1	492866	126936

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min.o.				jel	műv. ága	Min.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
649/18		(kivett) közút		0.5213	-	649/18		(kivett) közút		0.5946	-	Vezetékjog: III/7. E.ON (757 m2) B.h.sz: 30479/2019	Szeghalmi Bálint utca
649/35		(kivett) beépítetlen terület		0.3201	-	649/35		(kivett) beépítetlen terület		0.2468	-		
Összesen:				0.8414						0.8414			

A határrendezés akaratunknak megfelelően
történt:

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

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

Becsehely, 2024. január 26.

Készítő: Végh Zoltán
Földmérő ig. száma: 7621

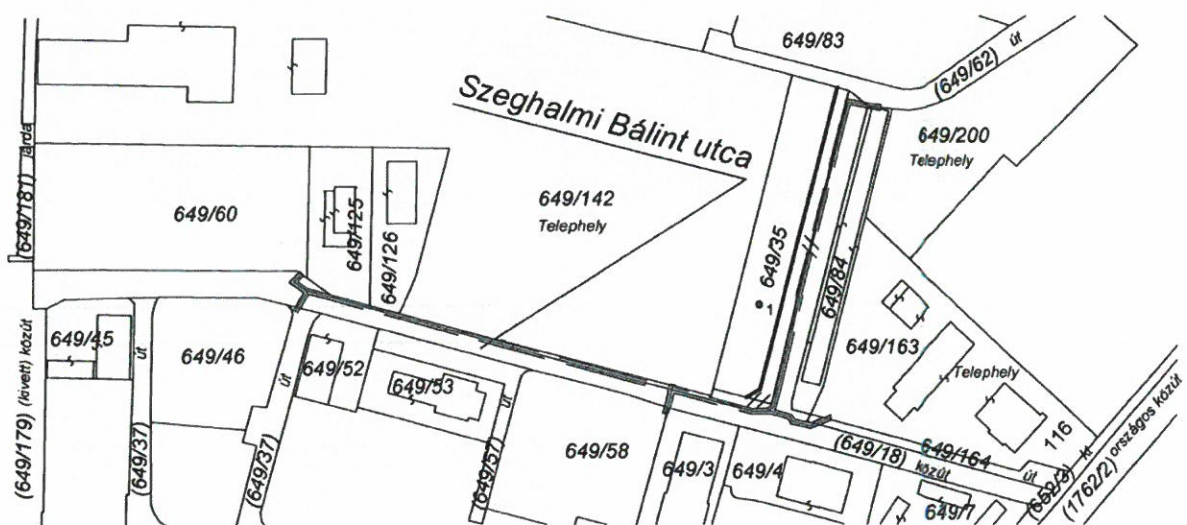
Minőséget tanúsító:

Fülöp Katalin
Ing. rend. min. szám: 2196/2011
FÜLÖP KATALIN 7023
IRM.SZ.: 2196/2011
GD-T/20-00829

2024 FEBR 13
NAGYKANIZSA, 2024. hó nap

Záradékoló:

Ing. rend. min. száma: Faragó Aliz
IRM.SZ.: 2290/2016



Nagykanizsa M.J.-Város Önkormányzata
Balogh László polgármester
Nagykanizsa, Erzsébet tér 7.
8800

Iktatószám: 02365/24.

Ügyintéző: Kiss Ervin (tel: 30/417-6383)

Nagykanizsa MJV. Polgármesteri Hivatal Központi Iktató	
Érk.:	2024 MARE 04.
Ikt.sz.:	NK/14/267-1/2024
Előszám:	Ea. 1000

Tisztelt Polgármester Úr!

Véleményezésre megkaptuk a Süle-Sped 2007. Kft. ipari parki terület vásárlására irányuló vételi megkeresését, melyben kifejtette, hogy telephelyet szeretne létesíteni az Ipari Parkban a 649/35 hrsz-ú ingatlanon.

Kérelmében ismertette, hogy nagyobb méretű gépjárművek elhelyezésére kívánja kialakítani a területet. Egyúttal vállalta, hogy a 649/35 hrsz-ú területre vonatkozóan a Városrendezési tervben a 649/18 hrsz-ú közútra előírt 14 méterre történő szélesítés telekalakítási munkarészeinek elkészítését is vállalja.

Társaságunk megvizsgálta a kérelemben foglaltakat, és az esetleges értékesítés ellen nem emelünk kifogást.

Az Ipari Park útjait a VIA Kanizsa Városüzemeltető Nonprofit Kft. kezeli, jelen nyilatkozatunkhoz az úthasználat vizsgálándó szempontként nem szerepelt.

Nagykanizsa, 2024. február 28.

Tisztelettel:


Csordás András
műszaki vezérigazgató-helyettes

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

ÉRTÉK – TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **Kivett beépítetlen terület**

Település (város, kerület): **Nagykanizsa**

Utca, házszám: **Belterület**

Irányítószám: **8800**

Hrsz.: **649/35 hrsz.**

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

Telekrész területe összesen: **a telekalakítás után 2468 m²**

Felépítmény (nettó) alapterülete összesen: **0 m²**

Közmű-ellátottság: **ellátó közművek nélkül**

Jelenlegi funkció: **beépítetlen terület - gye**

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés célja: **Forgalmi érték megállapítás**

Értékelés alkalmazott módszere: **Piaci összehasonlító adatok elemzése**

Értékelés fordulónapja: **2024. március 11. érvényes: 90 napig**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

2468 m² ingatlanrész nettó forgalmi értéke: **6.400.000,- Ft** azaz

Hatmillió - négyszázezer forint

Nagykanizsa, 2024. március 12.



Neubauer László
EUFIM 2004/79.
Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítés
PSZÁF bejegyzett vezető szakértő
OKJ 54 3439 02. Ingatlan értékbecslő
ADAMIL Kft. Nagykanizsa



- a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító érték meghatározási módszer alkalmazásához kellő számú ismert, megtörtént megfelelő módon feldolgozott adásvétel és friss kínálati adat 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 legritkábban mutatnak valós képet
- költség alapú megközelítés módszere épülő lakóingatlanok, egyéb ingatlanok esetében alkalmazható, leginkább csak ellenőrző módszerként ajánlott értékelési eljárás (EVS 2016).

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a Nagykanizsa 649/35 helyrajzi számú 2468 m² területű ingatlanrész becsült forgalmi értéke kerekítve:

6.400.000,- Ft

azaz Hatmillió - négyszázezer forint.

4. 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: 180 - 360 napon belül.
- Amennyiben a minősített tranzakció ÁFA köteles, úgy a meghatározott forgalmi értékbe az ÁFA nincs bele foglalva.
- 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 érintetteken túli harmadik fél részére. Jelen dokumentum az ADAMIL Kft. szellemi terméke, s mint olyan védelem alatt áll.

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A Nagykanizsa 649/35 helyrajzi számú **2468 m² területű ingatlanrész** 2024. március 11. fordulónapra érvényes tehermentes elfogadni javasolt nettó **forgalmi értéke:**

6.400.000,- Ft

azaz Hatmillió - négyszázezer forint.

Nagykanizsa, 2024. március 12.



Neubauer László
EUFIM 2004/79.

Europai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítés

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

ADAMIL Kft.
8300 Nagykanizsa
Rákóczi u. 44.
Adószám: 11910037-2-20