



Nagykánizsai Regionális Szennyvíztársulás

NAGYKANIZSAI REGIONÁLIS SZENNYVÍZTÁRSULÁS

ELŐTERJESZTÉS

Nagykánizsai Regionális Szennyvíztársulás
Társulási Tanácsának

2025. szeptember 29-i ülésére

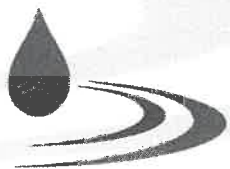
Napirend címe: Javaslat a Délzalai Víz- és Csatornamű Zrt. ingatlanján a Nagykánizsai Regionális Szennyvíztársulás által végrehajtott beruházás tulajdonjogának rendezésével kapcsolatos, a beérkezett szakértői vélemény alapján szükséges döntések meghozatalára

Készítette: dr. Farkas Roland csoportvezető, vezető jogtanácsos *okf*

Egyeztetve: Költségvetési Csoporttal *ok*
Tárnok Ferenc osztályvezetővel *ok*
Csetneki Ügyvédi Irodával *(e-mailed)*
Délzalai Víz- és Csatornamű Zrt.-vel *(e-mailed)*

**A munkaszervezeti feladatokat ellátó
Nagykánizsa Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala részéről
törvényességi szempontból ellenőrizte:**


Dr. Gyergyák Krisztina
jegyző



Nagykanizsai Regionális Szennyvíztársulás

Tisztelt Társulási Tanács!

A 2009-ben került aláírásra a nagykanizsai agglomeráció csatornahálózatának és Nagykanizsa szennyvíztisztító telepének fejlesztését célzó uniós nagyprojekt támogatási szerződése, melynek keretében zajlott a Délzalai Víz- és Csatornamű tulajdonában levő nagykanizsai 0194/6 hrsz-ú ingatlanon található nagykanizsai szennyvíztisztító telep felújítása és átalakítása is.

Ennek köszönhetően a telepről a Dencsár árokba, majd onnan a Principális csatornába kerülő tisztított szennyvíz kibocsátási határértékei megfelelnek a jogszabályi előírásoknak és javult a befogadók vízminősége és ökológiai állapota is. A telepen az iszapkezelési eljárás is korszerűsítésre került. A fejlesztés eredményeképpen az iszap megfelelően kezelhetővé vált, csökkent a szaghatás, és a keletkező biogáz is hasznosításra kerül a telep energiaellátásának részleges biztosítására. A telep alkalmassá vált a szippantott szennyvíz fogadására, mivel egy új fogadóállomás létesült.

A telephelyen végrehajtott beruházások között építési engedélyhez kötött fejlesztések is szerepeltek, melyekre a Társulás építési engedély kapott Zalaegerszeg Megyei Jogú Város Jegyzője 820-22/2012. iktatószámú, 2012.08.08. napján jogerős határozatával.

Az engedély alapján a társulás az alábbi építési tevékenységre vált jogosulttá:

- üzemviteli épület bővítése,
- gépjárműtároló, raktárépület, transzformátor ház, technológiai gépház építése, fűvógépházbővítése
- komposztáló csarnok és fedett tároló építése,
- rács,- és homokfűvó gépház felújítása
- az üzemi épületben BGK 100.4510 típusszámú kis teher felvonó létesítés.

A létrehozott épületek és egyéb építmények használatbavételi engedélye 2014.01.08. napján kelt.

A beruházás keretében létrejött és víziközműnek nem minősíthető vagyonelemek közé tartoztak a szennyvíztelep területén épített vagy átépített épületek és egyéb építmények, melyek rendezése azok ingatlan-nyilvántartásban önálló épületként/építményként történő kiemelésével és földhasználatijog alapításával történt.

A fentiek szerint kiemelésre kerültek az alábbi építmények:

- 0194/6/A üzemviteli épület 344 m²
- 0194/6/B gépjárműtároló 432 m²
- 0194/6/C raktárépület 196 m²
- 0194/6/D transzformátorház 163 m²



Nagykanizsai Regionális Szennyvíztársulás

- 0194/6/F technológiai gépház 203 m²
- 0194/6/G fűvógépház 108 m²
- 0194/6/H komposztáló csarnok 401 m²
- 0194/6/J fedett tároló 272 m²
- 0194/6/K fedett tároló 164 m²
- 0194/6/L rács- és homokfogó gépház 100 m²

A felépített építmények a 0194/6/D transzformátorház ingatlan kivételével az építető tulajdonába kerültek, azaz azok tulajdonjogát a Nagykanizsa Regionális Szennyvíztársulás - ráépítés jogcímen – megszerezte. A 194/6/D épület – mivel ott egy önkormányzat által épített eredeti épület bővítése történt meg – a Nagykanizsa Regionális Szennyvíztársulás 51067000/52540672 és Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata 1473672/52540672 arányú tulajdonát képezi.

A beruházás érintett két további meglevő épületet is, melyek a Délzalai Víz- és Csatornamű Zrt. tulajdonában voltak.

Az érintett épületek:

- a laboratórium épülete (a tervdokumentáción és az engedélyben, mint üzemviteli épület szerepel)
- az üzemviteli épülettől nyugatra található garázs és raktárépület.

A beruházás során megtörtént az egy emelet, plusz tetőtér beépítésű, hagyományos szerkezetű, észak-dél irányban hosszanti elhelyezkedésű, nyeregtetős üzemviteli épület bővítése. Ennek keretében a meglevő épület tetőtéri szintje elbontásra került és helyette új második emeleti szint létesült. A meglevő épület északi irányba bővült, mely bővítmény az üzemviteli irodákat és a telephely szociális helyiségeit foglalja magába.

Az üzemviteli épülettől nyugatra található földszintes garázs és raktárépület teherautó garázsokat, mosó helyiséget, raktárakat, lakatos és villanyszerelő műhelyt, valamint a telep épületeinek fűtését ellátó gázüzemű kazánházat tartalmazta. Az épület szerkezetét érintő felújításra és átalakításra nem került sor. A felújítással a külső és belső falfelületek, a nyílászárók, a tető-héjalás, a padozat és csempeburkolatok, az épület gépészeti és villamossági rendszere volt érintett. A felújításon túl az épület észak-keleti sarkán lévő helyiségből a telep fűtését biztosító hőközpontot, kazánokat és a szerelt fém kéményeket elbontották és a helyiség raktárként működik. A keleti műhelyek közül a két középső egy, a válaszfalban kialakított falnyílással összenyitásra került.

A fenti épületek esetében is rendezni kell az önálló épületkénti ingatlan-nyilvántartási feltüntetését és a tulajdonjogok megfelelő arányú bejegyzését a kiemelt ingatlan(ok) tulajdoni lapjára.

A rendezés első lépéseként a Társulás a Társulási Tanács döntése szerint megrendelte azon szakértői vélemény elkészítését, mely alapján megállapítható a Társulás, valamint a Délzalai Víz- és Csatornamű Zrt. építményekben fennálló tulajdoni illetősége.

A szakértői véleményt Mehrlé Péter igazságügyi szakértő készítette. **(szakvélemény mellékelve)**

A szakvéleményben a szakértő a vizsgált ingatlanok, épületek esetében a tulajdoni hányad mértékét az egyes épületek forgalmi értékében előállt növekedés mértékének alapján határozta meg. Meghatározta a felújítás, átépítés előtti, eredeti állapotra vonatkozó forgalmi értéket, valamint az aktuális állapotra vonatkozó forgalmi értéket. Az aktuális forgalmi érték a 100% tulajdoni hányad, az értéknövekmény mértéke adja meg a Nagykanizsai Regionális Szennyvíztársulás tulajdoni hányadának a mértékét, míg az eredeti állapot szerinti érték mértéke pedig a Délzalai Víz- és Csatornamű Zrt. tulajdoni hányadát mutatja meg. A tulajdoni hányadok mértéke kizárólag az egyes épületekre vonatkozik, mint önálló felépítmény földhasználati jog alapján, és nem vonatkozik a 0914/6 hrsz alatti ingatlan egészére.

Az üzemviteli épület ingatlan aktuális állapot szerinti piaci értéke 267.100.000,-Ft, a garázs ingatlan aktuális állapot szerinti piaci értéke pedig 125.700.000,-Ft.

A fenti módszerrel meghatározott tulajdoni arányok az alábbiak:

- **üzemviteli épület esetében** Délzalai Víz- és Csatornamű Zrt. 61 %, Nagykanizsai Regionális Szennyvíztársulás 39 %
- **garázs épület esetében** Délzalai Víz- és Csatornamű Zrt. 57 %, Nagykanizsai Regionális Szennyvíztársulás 43 %

A Délzalai Víz- és Csatornamű Zrt. a szakvéleményben foglaltakat elfogadta. **(levél mellékelve)** Javasolt a szakvéleményben foglaltak Társulás részéről történő elfogadása is.

A fentiek alapján a két épület esetében a tulajdonjog rendezésének további feltétele az épületek önálló tulajdonú épületkénti feltüntetéséhez elengedhetetlen változási vázrajz elkészítése, majd azt ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez – a földhasználati jog alapításáról, rá/hozzáépítés alapján történő tulajdonszerzésről és önálló épület feltüntetéséről szóló – a megfelelő okirat (Délzalai Víz- és Csatornamű Zrt. és a Nagykanizsai Regionális Szennyvíztársulás között kötendő megállapodás) elkészítése.

A szükséges vázrajzot a Társulási Tanács részéről javasolt elkészíttetni, továbbá a szükséges okirat elkészítésének költségeit is a Társulásnak kellene viselnie.

A változási vázrajz elkészítése földmérőknek küldött ajánlatkérés és megrendelés alapján történhet, a szükséges okirat elkészítésével javaslom megbízni a Társulás részére jogi szolgáltatás nyújtására szerződött Csetneki Ügyvédi Irodát.

A fentiek alapján kérem a Társulási Tanácsot, hogy az alábbi határozati javaslatot fogadja el:

Határozati javaslat:

A Nagykánizsai Regionális Szennyvíztársulás Társulási Tanácsa

1. elfogadja Mehrli Péter igazságügyi szakértő 2025.06.23. napján aláírt szakvéleményében foglalt azon megállapításokat, miszerint az üzemviteli épület ingatlan aktuális állapot szerinti piaci értéke 267.100.000,-Ft, a garázs ingatlan aktuális állapot szerinti piaci értéke pedig 125.700.000,-Ft.
2. egyetért azzal, hogy a Délzalai Víz- és Csatornamű Zrt.-t, valamint a Nagykánizsai Regionális Szennyvíztársulást az üzemviteli épületben megillető, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő tulajdoni illetőségek Mehrli Péter igazságügyi szakértő 2025.06.23. napján aláírt szakvéleményében foglaltak szerint kerüljenek megállapításra, azaz a Délzalai Víz- és Csatornamű Zrt. az épületnek 61 %-ben, a Nagykánizsai Regionális Szennyvíztársulás 39 %-ben tulajdonosa.
3. egyetért azzal, hogy a Délzalai Víz- és Csatornamű Zrt.-t, valamint a Nagykánizsai Regionális Szennyvíztársulást a garázs épületben megillető, ingatlan-nyilvántartásba bejegyzendő tulajdoni illetőségek Mehrli Péter igazságügyi szakértő 2025.06.23. napján aláírt szakvéleményében foglaltak szerint kerüljenek megállapításra, azaz a Délzalai Víz- és Csatornamű Zrt. az épületnek 57 %-ben, a Nagykánizsai Regionális Szennyvíztársulás 43 %-ben tulajdonosa.
4. felkéri a társulás elnökét, hogy a nagykánizsai 0194/6 hrsz-ú ingatlanon levő üzemviteli épület, valamint garázs épület egyén önálló ingatlanként történő ingatlan-nyilvántartási feltüntetéséhez szükséges változási vázrajz beszerzéséhez szükséges intézkedéseket tegye meg. A változási vázrajz elkészítéséhez szükséges forrás a Társulás 2025. évi költségvetésében a Tartalék kiemelt előirányzaton rendelkezésre áll.

Határidő: 2025. december 31.

Felelős: Horváth Jácint elnök

(Operatív felelős: Tármok Ferenc osztályvezető)

5. egyetért azzal, hogy a nagykánizsai 0194/6 hrsz-ú ingatlanon levő üzemviteli épület, valamint garázs épület egyén önálló ingatlanként történő ingatlan-nyilvántartási feltüntetéséhez szükséges záradékolt változási vázrajz rendelkezésre állása esetén az önálló építmények és azok tulajdonosai ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges – a földhasználati jog alapításáról, rá/hozzáépítés alapján történő tulajdonszerzésről és önálló épület feltüntetéséről szóló – a Délzalai Víz- és Csatornamű Zrt. és a Nagykánizsai Regionális Szennyvíztársulás között kötendő megállapodást a Csetneki Ügyvédi Iroda készítse el és a Társulási Tanács által jóváhagyott megállapodással kapcsolatban a Társulás ingatlan-nyilvántartási eljárásban szükséges jogi képviselőt ellássa.

Határidő: záradékolt változási vázrajz rendelkezésre állását követő 30 napon belül

Felelős: Csetneki Ügyvédi Iroda



Nagykanizsai Regionális Szennyvíztársulás

6. felkéri a társulás elnökét, hogy az önálló építmények és azok tulajdonosai ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges – a földhasználati jog alapításáról, rá/hozzaépítés alapján történő tulajdonszerzésről és önálló épület feltüntetéséről szóló – a Délzalai Víz- és Csatornamű Zrt. és a Nagykanizsai Regionális Szennyvíztársulás között kötendő megállapodás tervezetét jóváhagyásra terjessze a Társulási Tanács elé.

Határidő: záradékolt változási vázrajz rendelkezésre állását követő 45 napon belül

Felelős: Horváth Jácint elnök

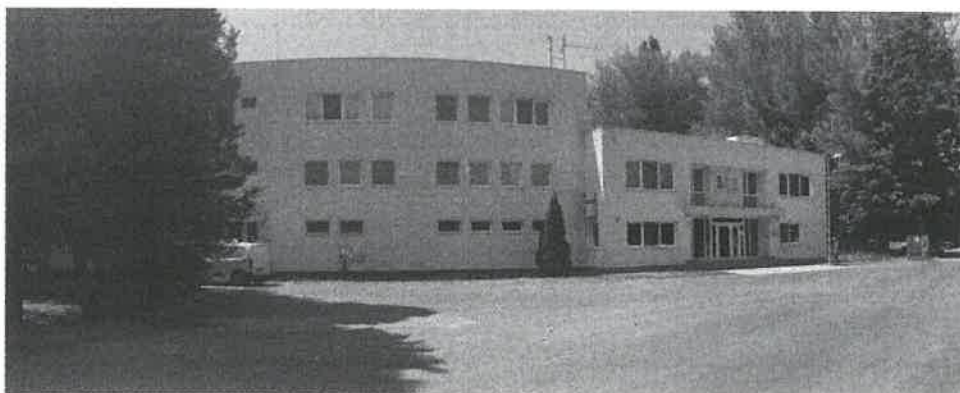
(Operatív felelős: dr. Farkas Roland csoportvezető, vezető jogtanácsos)

(A határozat elfogadása minősített szótöbbséget igényel)

Nagykanizsa, 2025. szeptember 19.



Horváth Jácint
elnök



IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

**8800 Nagykanizsa, Ady Endre út 0914/6 hrsz
alatti ingatlanon álló üzemviteli épület és garázs épület
felújítása következtében előállt
tulajdoni hányad megállapításáról**

Mehrli Péter

gyémántfokozatú igazságügyi szakértő; igazságügyi szakértői nyilvántartási szám: 001766

Cím: 1065 Budapest, Nagymező utca 3. 4/6. Tel.szám.: +3630942990

Elektronikusan aláírta:

Mehrli Péter Gábor



TULAJDONI HÁNYAD MEGÁLLAPÍTÁSA

Ipari ingatlan

IP

Szakértő(k) neve:

Mehrli Péter igazságügyi szakértő

A vizsgálat időpontja (helyszíni szemle ideje):

2025.06.10

Az értékelés dátuma:

2025.06.20

A vizsgálat célja és tervezett felhasználási helye:

Tulajdoni hányad mértékének meghatározása gazdasági döntés előkészítése céljára

teljes értékelés

X

éves felülvizsgálat

egyéb:

Üzletfél:

Nagykanizsai Regionális Szennyvíztársulás

Összefoglaló tábla

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése

0194/6 hrsz: kivett szennyvíztisztító és beépített terület

Az értékelte ingatlanrész természetbeli funkciója:

szennyvíztisztító telep és önálló felépítmények (tevékenységhez kapcsolódó funkcióval)

Az ingatlan természetbeni címe

8800 Nagykanizsa, Ady Endre út 0914/6 hrsz

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe

8800 Nagykanizsa, külterület 0914/6 hrsz

Helyrajzi száma

0194/6

Vizsgált épületek száma

2 db

Üzemviteli épület eredeti állapot szerinti alapterülete

746 m²

Üzemviteli épület bővítést követő alapterülete (labor épületrész)

791 m²

Garázs épüle területe

530 m²

Tulajdoni hányadok üzemviteli épület / labor szárny

Dél-Zalai Víz- és Csatornamű Zrt.

61%

Nagykanizsai Regionális Szennyvíztársulás

39%

Tulajdoni hányadok garázs épület

Dél-Zalai Víz- és Csatornamű Zrt.

57%

Nagykanizsai Regionális Szennyvíztársulás

43%



Mellékletek

1. Fotók (aktuális állapot, felújítás előtti állapot), térképek, szabályozási terv részlet

X

2. Tulajdoni lapok

X

3. Térképkivonat

X

4. Helyszínrajz, alaprajzok

X

Mehrli Péter

Mehrli Péter

okl.építőmérnök

gyémántfokozatú igazságügyi szakértő

építési, ingatlanforgalmi szakértő

ingatlan-értékelés, építés, beruházás,

kisajátítási területen

Az értékelés elektronikus példányban készül 24 oldalon + mellékletek, érvényességi ideje: 90 nap.

8800 Nagykanizsa 0194_6 hrsz tulajdoni hányad

Az ingatlan értékelése

Az értékelési szakvélemény a többször módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. és az 54/1997 (VIII.1) FM rendeletekben, valamint a TEGOVA irányelveiben EURÓPAI Értékelési Szabványokban (EVS) leírt módszertani elvek és követelmények, továbbá a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

Piaci összehasonlító értékelés

LABOR ÉPÜLET EREDETI ÁLLAPOT

Lakóház	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	8800 Nagykanizsa, Ady Endre út 0914/6 hrsz	Szombathely Széll Kálmán u.	Zalaszentgrót Csányi L. u.	Kaposvár Berzsenyi u.
Leírás	3 szintes, közepes állapotú labor, iroda, szociális terület funkcióra hasznosított épület (önálló épület földhasználati jog alapján)	irodaházban lévő 3 szint, közepes állapotban	2 szintes irodaház, jó állapotban	irodaházban lévő fszt-i és 1. emeleti terület, jó állapotban
Redukált alapterület (m ²)	697	600	547	675
Telek terület (m2)		-	-	-
Ár / Kínálati ár (Ft)		180 000 000	144 000 000	199 000 000
Fajlagos érték (Ft/m ²)		300 000	263 254	294 815
Kínálati ár korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)		270 000	236 929	265 333
Adatforrás időpontja		2025.06. ingatlan.com 34820166	2025.06. ingatlan.com 33677794	2025.06. ingatlan.com 33229179

Korrekciós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Alapterület	697			
Elhelyezkedés, környezet	városon belül	-10%	-10%	-10%
Telek				
Műszaki állapot, gépészeti felszereltség, igény szint				-10%
Önálló épület				5%
Települések közti árszínvonal különbség			10%	
Hasznosítás				
Összes módosítás		-10%	0%	-15%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)	235 154	243 000	236 929	225 533
Súlyozás	100%	33%	33%	33%
Súlyozott átlag	235 152			
Terület (m ²) x fajlagos ár (Ft/m ²)				
Az ingatlan eredeti állapot szerinti piaci értéke	697	235 152	163 800 000 Ft	

Az ingatlan értékelése

Az értékelési szakvélemény a többször módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. és az 54/1997 (VIII.1) FM rendeletekben, valamint a TEGOVA irányelveiben EURÓPAI Értékelési Szabványokban (EVS) leírt módszertani elvek és követelmények, továbbá a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

Piaci összehasonlító értékelés

LABOR ÉPÜLET AKTUÁLIS ÁLLAPOT

Lakóház	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	8800 Nagykanizsa, Ady Endre út 0914/6 hrsz	Szombathely Kárpáti Kelemen u.	Zalaegerszeg Rákóczi F. utca	Kaposvár Fő utca
Leírás	3 szintes, jó állapotú labor funkcióra hasznosított épület (önálló épület földhasználati jog alapján)	újszerű irodaház, jó igénysszintű, 3 szintes	4 szintes, jó állapotú irodaház, iskola funkcióra hasznosított	2 szintes, jó állapotú irodaház
Redukált alapterület (m ²)	791	800	1 074	436
Telek terület (m ²)		3 850	-	-
Ár / Kínálati ár (Ft)		390 000 000	400 000 000	150 000 000
Fajlagos érték (Ft/m ²)		487 500	372 439	344 037
Kínálati ár korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)		438 750	335 196	309 633
Adatforrás időpontja		2025.06. ingatlan.com 32883988	2025.06. ingatlan.com 34350502	2025.06. ingatlan.com 34117266

Korrekciós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Alapterület			5%	-5%
Elhelyezkedés, környezet	városon belül	-10%	-10%	-10%
Önálló épület				
Műszaki állapot, gépészeti felszereltség, igénysszint			10%	15%
Telekterület hiánya		-10%		
Garázs				
Hasznosítás				
Összes módosítás		-20%	5%	0%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)	337 529	351 000	351 955	309 633
Súlyozás	100%	33%	33%	33%
Súlyozott átlag	337 526			
Terület (m ²) x fajlagos ár (Ft/m ²)				
Az ingatlan aktuális piaci értéke	791	337 526	267 100 000 Ft	
ÜZEMVITELI ÉPÜLET		Tulajdoni hányá aránya	Tulajdonostársak	
Aktuális állapot szerinti piaci érték	267 100 000 Ft	100%		
Eredeti állapot szerinti piaci érték	163 800 000 Ft	61%	Dél-Zalai Viz- és Csatornamű Zrt.	
Értéknövekmény	103 300 000 Ft	39%	Nagykanizsai Regionális Szennyvíztársulás	

Az ingatlan értékelése

Az értékelési szakvélemény a többször módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. és az 54/1997 (VIII.1) FM rendeletekben, valamint a TEGOVA irányelveiben EURÓPAI Értékelési Szabványokban (EVS) leírt módszertani elvek és követelmények, továbbá a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

Piaci összehasonlító értékelés		GARÁZS ÉPÜLET EREDETI ÁLLAPOT		
Lakóház	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	8800 Nagykanizsa, Ady Endre út 0914/6 hrsz	Szombathely Kassák L. u.	Szombathely Vasút u.	Szombathely Gyöngyöshermán
Leírás	fszt-es, hagyományos módon épült garázs, műhely, épület, kicsi iroda területtel, közepes állapotban	közepes állapotú raktár épület	2 szintes, felújítandó állapotú garázs, raktár ingatlan	felújítást igénylő raktár, tároló épület
Redukált alapterület (m ²)	530	600	450	700
Telek terület (m2)		4 400	500	2 000
Ár / Kínálati ár (Ft)		105 000 000	49 900 000	90 000 000
Fajlagos érték (Ft/m ²)		175 000	110 889	128 571
Kínálati ár korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)		157 500	99 800	115 714
Adatforrás időpontja		2025.06. ingatlan.com 34313230	2025.06. ingatlan.com 33753803	2025.06. ingatlan.com 32389856
Korrekciós tényezők				
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Alapterület	530			5%
Elhelyezkedés, környezet	városon belül			
Telek		-10%		-5%
Műszaki állapot, gépészeti felszereltség, igénysszint			15%	10%
Önálló épület				
Iroda megléte		5%	5%	5%
Hasznosítás				
Összes módosítás		-5%	20%	15%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)	134 152	149 625	119 760	133 071
Súlyozás	100%	33%	33%	33%
Súlyozott átlag	134 151			
Terület (m ²) x		fajlagos ár (Ft/m ²)		
A garázs eredeti állapot szerinti piaci értéke		530	134 151	71 100 000 Ft

Az ingatlan értékelése

Az értékelési szakvélemény a többször módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. és az 54/1997 (VIII.1) FM rendeletekben, valamint a TEGOVA irányelveiben EURÓPAI Értékelési Szabványokban (EVS) leírt módszertani elvek és követelmények, továbbá a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak megfelelően készült.

Piaci összehasonlító értékelés

GARÁZS ÉPÜLET AKTUÁLIS ÁLLAPOT

Lakóház	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	8800 Nagykanizsa, Ady Endre út 0914/6 hrsz	Látrány	Petőmihályfa	Szombathely Középheggy
Leírás	fszt-es, hagyományos módon épült garázs, műhely, épület, felújított állapotban	jó állapotú raktár, műhely	jó állapotú raktár, műhely	jó állapotú raktár, műhely, 2012-ben teljes felújításon esett át
Redukált alapterület (m ²)	530	300	648	765
Telek terület (m ²)		3 000	18 166	2 770
Ár / Kínálati ár (Ft)		90 000 000	175 000 000	280 000 000
Fajlagos érték (Ft/m ²)		300 000	270 062	366 013
Kínálati ár korrekció		-10%	-10%	-10%
Korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)		270 000	243 056	329 412
Adatforrás időpontja		2025.06. ingatlan.com 34625587	2025.06. ingatlan.com 34233987	2025.06. ingatlan.com 34363191

Korrekciós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Alapterület	530	-10%		
Elhelyezkedés, környezet				-10%
Telek		-5%	-10%	-5%
Műszaki állapot, gépészeti felszereltség, igénysszint		-5%	-5%	-5%
Önálló épület				
Települések közti árszínvonal különbség		5%	5%	
Hasznosítás				
Összes módosítás		-15%	-10%	-20%
Módosított fajlagos alapár (Ft/m ²)	237 260	229 500	218 750	263 529
Súlyozás	100%	33%	33%	33%
Súlyozott átlag	237 257			

Terület (m²) x fajlagos ár (Ft/m²)

A garázs ingatlan aktuális állapot szerinti piaci értéke	530	237 257	125 700 000 Ft
--	-----	---------	----------------

GARÁZS ÉPÜLET		Tulajdoni hányá aránya	Tulajdonostársak
Aktuális állapot szerinti piaci érték	125 700 000 Ft	100%	
Eredeti állapot szerinti piaci érték	71 100 000 Ft	57%	Dél-Zalai Viz- és Csatornamű Zrt.
Értéknövekmény	54 600 000 Ft	43%	Nagykanizsai Regionális Szennyvíztársulás

Egyeztetett végső piaci érték meghatározása

A vizsgált ingatlanok, épületek esetében a tulajdoni hányad mértékét az egyes épületek forgalmi értékében előállt növekedés mértékének alapján határoztam meg. Meghatároztam a felújítás, átépítés előtti, eredeti állapotra vonatkozó forgalmi értéket, valamint az aktuális állapora vonatkozó forgalmi értéket. Az aktuális forgalmi érték a 100% tulajdoni hányad, az értéknövekmény mértéke adja meg a Nagykanizsai Regionális Szennyvíztársulás tulajdoni hányadának a mértékét, míg az eredeti állapot szerinti érték mértéke pedig a Dél-Zalai Vízforgató Zrt. tulajdoni hányadát mutatja meg. A tulajdoni hányadok mértéke kizárólag az egyes épületekre vonatkozik, mint önálló felépítmény földhasználati jog alapján, és nem vonatkozik a 0914/6 hrsz alatti ingatlan egészére.

ÜZEMVITELI ÉPÜLET / LABOR SZÁRNY	Tulajdoni hányad mértéke
Dél-Zalai Vízforgató Zrt.	61%
Nagykanizsai Regionális Szennyvíztársulás	39%

GARÁZS ÉPÜLET	Tulajdoni hányad mértéke
Dél-Zalai Vízforgató Zrt.	57%
Nagykanizsai Regionális Szennyvíztársulás	43%

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

1. Jó igényszinten felújított, labor ill. garázs épület.
2. Az egyes épületek önállóan nem forgalomképesek, a telepen folyó tevékenységhez kerültek kialakításra.
3. A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes tulajdon viszonyokat feltételez.
4. Amennyiben az adásvétel ÁFA hatálya alá tartozik, abban az esetben a megállapított érték nettó értéknek tekintendő, az ÁFA mértékét nem foglalja magában.

LKE-2025/35183



Délzalai Víz- és Csatornamű ZRt.

2025 SZEPT 03.

8800 Nagykanizsa, Kisfaludy Sándor utca 15/A.
Telefon: (+36 93) 509 540; E-mail: dzviz@dzviz.hu;
Hibabejelentő: (+36 80) 314 019

10/84/2025
ch. Farkas P.
2025 SZEPT 03.
ch

Nagykanizsai Regionális Szennyvíztársulás
Nagykanizsa, Erzsébet tér 7.
8800

Nagykanizsa M. IV. Polgármesteri Hivatala	
Központi Iktató	
Érk.	2025 SZEPT 11 B.
Ikt. sz.	NK/10/84-9/2025
F. lőszám	11
Iktatószám	000728/2025.
Ügyintéző	Sánta Zoltán

Horváth Jácint elnök úr részére

Tárgy: tájékoztatás a Társulás által készített szakvéleménnyel kapcsolatos álláspontunkról.

Tisztelt Elnök Úr!

Az NK/10/84-9/2025. számú levele mellékleteként megküldte a Nagykanizsai Regionális Szennyvíztársulás megbízásából Mehrli Péter igazságügyi szakértő által készített szakvéleményt, amiben a szakértő meghatározta a 0194/6 helyrajzi számon lévő szennyvíztisztító telep laboratóriumi épületében, valamint a garázs, műhely épületében – a korábban a Társulás által végrehajtott – szennyvíztisztító telepi beruházással a Társulás által megszerzett tulajdoni hányadokat.

Társaságunk a szakvéleményben részletezett számításokkal egyetért, a Nagykanizsai Regionális Szennyvíztársulás és a Délzalai Víz- és Csatornamű ZRt. közös tulajdonaiban a számítások eredményeként adódó tulajdoni arányokat elfogadja, az arányok ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyeztetéséhez hozzájárul.

Nagykanizsa, 2025. szeptember 02.

Üdvözléssel:

Délzalai Víz- és Csatornamű
Központi Iktató
Nagykanizsa, Kisfaludy S. u. 15/a
8301 Pf. 188.

Kendli Richárd
elnök-vezérigazgató

Hivatali kapuról tetőltve: 2025 SZEPT 03. 11:53

Hitelesítési záradék

„az elektronikus dokumentumban foglaltakkal egyező tartalmú irat”
a másolatkészítés időpontja: 2025 SZEPT 03. 11:53

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala



5-9
aláírás

