



INKER

Kereskedelmi és Szolgáltató BT.
Trade & Deposit Company

H-8647 Balatonmária, Bajcsy Zsilinszky u. 209.

Tel./Fax.: 00 36 85/ 376 976
E-mail : bojilaci@vipmail.hu

Keszthely Város Polgármesteri Hivatal

8360 Keszthely

Fő tér 1.sz .

Tárgy :

**A Keszthely Város Önkormányzata- a 8360 Keszthely Nyárfa utca 29.sz. 3114/17 hrsz .
alatt található a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában lévő „kivett közterület
megnevezésű „ belterületi ingatlanról, az általam már (2018.05.06.-án) elkészített
ingatlanforgalmi értékbecslés , szakértői vélemény- kiegészítését kérte.**

**A kiegészítő vélemény az alábbiak szerint csak arra szorítkozik, (a már 6368.2./2018. iktató
számon , .elkészített szakértői vélemény változtatás nélküli meghagyása mellett), hogy az
önkormányzati tulajdonban lévő 8360 Keszthely Nyárfa utca 29.sz.alatti 3114/17 hrsz alatt
felvett ingatlan terület,- amely ugyan (1 hrsz alatt) szerepel és nyilvántartott,- azonban ,
a természetben , egy egyedi , speciális , 2 utca mellett elhelyezkedő, tagolt, nem egységes
földterületet vonatkozásában, az esetleges értékesítést megelőzően , a tulajdonosnak
bővebb információval szolgáljon.**

Az ingatlan ezen egyedi és sajátos jellegénél fogva , jelenlegi állapotában
ingatlanfejlesztési , építészeti, szempontból , de főleg ingatlan piaci szempontból is
a”problémás „ fogalmazhatunk úgy , hogy emiatt , korlátozottan forgalom képes ingatlan
piaci kategóriába sorolható.

Amennyiben a még jelenleg önkormányzati tulajdonban lévő terület, esetleges
értékesítéssel „magán tulajdonba kerülne,“ úgy az körbezárna és ellehetetlenítené, üzleti
érdekeit is sérthetné a már meglévő , közbeékelődött (3117/7 hrsz-u) ingatlan
vonatkozásában.

Ebben az esetben az ügylet bonyolult, nagyon körültekintően és figyelmesen kell eljárni a önkormányzatnak , mert a- beközlekedéshez, az ingatlan fejlesztéshez, - mindenkori átjárási lehetőséget kell biztosítani , szolgálmi jog alapítással. Ugyancsak szolgálmi jogot kell alapítani, a közművek (víz, villany , szennyvízelvezetés , csapadék víz elvezetés, elektromos áram) esetében is.

Ezek mellett rendezésre vár a korábbi szakvéleményemben is jelzett „szennyvízátemelő „ terület rendezése is , különös tekintettel arra, a közmű műtárgy védő távolsága és a (Vt-3) övezeti besorolásban szereplő hasznosítási, beépítési lehetőségek összhangban legyenek.

Egy belterületi ingatlan forgalmi értékének megállapítása során , komoly (akár 20-25 %) –os értékcsökkentő tényezőt is jelenthet a szolgálmi joggal terhelt ingatlan !

Elhelyezkedés , környezet :

„kivonat az értébecslés anyagából”

A becslés tárgyát képező „ kivett közterület „ megjelölésű belterületi ingatlan Keszthely város (É- K-i) településrészén, Balaton part közelében a vasúttól Északra az un „libás strand feletti területrészen található. A Móra Ferenc és Nyárfa utca kereszteződésétől , a kettő közutat mintegy szegéjezve – (Ny-i és D-i) irányba un, „L” alakban helyezkedik el, olyan formában , hogy az így is már erősen tagolt terület közé –mintegy beékelődve található-a volt „Korona étterem „ bontásából még visszamaradt épület maradvány (3117/7 hrsz alatt-857 m²) ingatlan területe, valamint a Móra Ferenc utcai közterülethez csatlakozik még a (3114/14 hrsz) alatt lévő felépítménnyel beépített ingatlan is. Az ingatlan területek megközelítése a Móra Ferenc utcából , illetve a Nyárfa utcából történő lehajtással lehetséges.


A tárgyi ingatlan terület , sík fekvésű, a fentiek szerint leírtaknak megfelelően tagolt , sok szög alakú , (trapéz, háromszög, téglalap,) jelenleg egy kis része, ideiglenes , kőszórásos , autó parkolóként hasznosított terület. Az ingatlan nagyobb területrésze , jelenleg még rendezetlen , vadon nőtt sűrű , fákkal , bokrokkal és gyom növényvel benőtt. A város ezen terület részére vonatkozó rendezési terv és építési szabályzat szerint a tárgyi ingatlan (Vt-3) jelű övezeti besorolású.

A becslés tárgyát képező ingatlan terület, jelenleg közmű nélküli, azonban a közeli közterületen található közművekre történő rácsatlakozás lehetősége műszakilag megoldható. A megbízó által becsatolt dokumentumok, helyszínrajz, rendezési és beépítési terv alapján egyértelműen megállapítható, hogy a (3114/17 hrsz) alatti önkormányzati tulajdonban lévő „kivett közterület „ megjelölésű ingatlan területből ,(elhelyezkedés , beépítési lehetőség, méret, funkció,) figyelembevételével, csak a volt „Korona étteremtől „ (D-i irányban lévő) telekalakítás , területrendezés után - egy összefüggő , mintegy 2374m² földterület alkalmas lehet beépítésre .

A rendezési terv szerinti (Vt-3) övezeti besorolásnak megfelelő beépítés a vonatkozó építési szabályok és előírások betartása mellett lehetséges. Az értébecslés tárgyát képező földterületet, korábban , - információkra alapozva,-

„mini-golf pálya és zöldterület céljára hasznosították. Az ingatlan terület azonban évek óta elhanyagolt, rendezetlen állapotban van, azon pár darab fa, bokor, gyom növény található, illetve beton műtárgy, drótfonatos kerítés maradványokkal. A helyszínelés alkalmával megállapítást nyert, viszont a rendelkezésre álló iratanyagban nem szerepel (Földhivatali bejegyzés sem tartalmazza), hogy a földterület (D-K-i) részén, egy kerítéssel körbezárt, DRV által üzemeltetett, szennyvíz átemelő található. Az átemelő (É-i) kerítése előtt egy elektromos légkábel tartó (E.on) betonoszlop található. Ezen fontos körülményeket azonban figyelembe kell venni az ingatlan esetleges tovább hasznosítása szempontjából, ugyanis a szennyvíz átemelő műtárgy és gépészeti berendezéseinek üzemeltetése során, annak fenntartási, hiba elhárítási munkálatainak folyamatos elvégzéséhez, a nehézgépjárművek, daru, beközeledésének helyigényére, valamint a szükséges védő távolságra. A segéd villanyoszlop és légvezeték átvezetési szolgálmi joga szintén nem szerepel a tulajdoni lap másolatán.

Balatonmáriafürdő, 2018.07.31.



Bojtor László

Vagyonértékelő szakértő

Bojtor László

ingatlanforgalmi értékbecslő
szakértő Eng.sz.: 6/1993.
8647 Balatonmáriafürdő,
Bajcsy-Zsilinszky u. 209.