Szám: 2/13110-2/2021.

. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2021. május 27-ei soron következő ülésére

Tárgy:

Vagyonhasznosítási ügyek

Előterjesztő:

.....
Nagy Bálint
polgármester

Törvényességi ellenjegyzés:

.....
Dr. Gábor Hajnalka
jegyző

Az előterjesztést készítette:

.....
Jámbor Katalin
vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést jóváhagyta:

.....
Tóth Eszter osztályvezető
Közgazdasági Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Keszthely, MOL kúttól délre eső telekingatlanok hasznosítása

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 241/2020. (IX. 24.) sz. határozatával elfogadott ingatlangazdálkodási koncepció keretében döntött a Fenéki úti MOL benzinkúttól délre található belterületi ingatlanok lehetséges hasznosításáról.

A Keszthely 4076/4 hrsz-ú ingatlan 6416 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület művelési ágú telek, míg a 4076/5 hrsz-ú ingatlan 1.1527 m² területű, legelő művelési ágúként megjelölt telek, melyen az E.ON Dél-dunántúli Áramszolgáltató Zrt. javára 240 m² területre vezeték jog került bejegyzésre. A terület a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Keszthely Közigazgatási Területének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 32/2009. (X. 15.) rendelete (továbbiakban KÉSZ) előírásai értelmében Vt-4 övezetbe sorolt, melynek megfelelően elsősorban lakó- és települési szintű oktatási-, igazgatási-, kulturális-, egészségügyi-, kereskedelmi-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató-, valamint egyházi építmények elhelyezésére szolgál, 50/75 %-os beépíthetőséggel, 9,5 m homlokzatmagassággal. *(1. sz. melléklet – Tulajdoni lapok, térképkivonat, szabályozási tervkivonat)*

A terület egy részét az önkormányzat mezőgazdasági haszonbérleti szerződés formájában hasznosította, mely szerződések 2021. október 31-éig terjedő időtartamra kerültek megkötésre.

Előzetes egyeztetést követően a tárgyi ingatlanokra vételi ajánlat érkezett az MIB Invest Group Kft. (9022 Győr, Czuczor Gergely u. 13. III/4.), valamint a Profi-Cash 2000 Kft. (8360 Keszthely, Helikon u. 4.) által alakított konzorcium részéről, melyben hasznosítási célként egészségügyi központ létrehozását jelölték meg. A vásárolni kívánt terület nagyságát az határozta meg, hogy elegendő területük legyen a további fejlesztésekhez, illetve annak során minél nagyobb arányú zöldterületet tudjanak megtartani. *(2. sz. melléklet – Vételi szándéknyilatkozat)*

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 21. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzati vagyon elidegenítése csak nyilvános versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére történhet. *(3. sz. melléket – Jogszabálykivonatok)*

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi törvény) 5. § 17. pontja értelmében mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld: a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva. Jelen esetben a 4076/5 hrsz-ú terület 1.1527 m² nagysággal meghaladja az 1 ha-t, így az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 50. § (2) bekezdés a) pontja értelmében nem tekinthető művelés alól kivett területnek, mely által legelőként került nyilvántartásba vételre.
Mindez azt eredményezi, hogy bár a Földforgalmi törvény 36. § (1) bekezdése alapján nem szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez, azonban a Földforgalmi törvény 18. § (1) bekezdésében felsoroltak szerint biztosítani kell az elővásárlási jog gyakorlását a törvényben előírt határidők betartásával.

A kívánt hasznosítási cél elérése érdekében indokolt a Földforgalmi törvényben előírt eljárástól eltekinteni oly módon, hogy az ingatlan a terület megosztásával kivonhatóvá válik a törvény hatálya alól. *(4. sz. melléklet – Telekalakítási vázrajz)*

A vételi ajánlat és a telekalakítási vázrajz alapján megtörtént az önkormányzat megbízásában álló Multi Mobility Immobile Bt. (8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.) képviseletében Gyürüsi Zsolt ingatlanvagyon-értékelő felkérése az ingatlanok forgalmi értékének megállapítására. A szakértő szakvéleményében a 4076/4 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét nettó 46.837.000,-Ft-ban – 7.300,-Ft/m² -, míg a kialakuló 4076/9 hrsz-ú ingatlanét nettó 24.579.000,-Ft-ban – 5.462,-Ft/m² -, a 4076/10 hrsz-ú ingatlanét pedig nettó 51.297.000,-Ft-ban – 7.300,-Ft/m² - határozta meg. Az ingatlanok értékesítését az érvényben lévő adójogszabályok értelmében ÁFA fizetési kötelezettség terheli. *(5-7. sz. melléklet – Szakértői vélemény)*

A fentiekre tekintettel javaslom a 4076/5 hrsz-ú ingatlan megosztásával kialakuló 4076/9 hrsz-ú 4500 m² területű és a 4076/10 hrsz-ú 7027 m² területű, valamint a 4076/4 hrsz-ú 6416 m² területű telket magába foglaló ingatlan együttes versenyeztetési eljárás keretében, tulajdonjog átruházásával történő hasznosítását oly módon, hogy az ingatlanok megvásárolhatók legyenek külön-külön vagy együttesen is.
Induló vételárként az ingatlanszakértői véleményben a kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlanra megállapított forgalmi értéket kerekítve

- 4076/4 hrsz-ú ingatlannál nettó 46.900.000,-Ft
- 4076/9 hrsz-ú ingatlannál nettó 24.600.000,-Ft
- 4076/10 hrsz-ú ingatlannál nettó.51.300.000,-Ft

összegben javaslom meghatározni.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat
<u>...../2021. (V. 27.) számú képviselő-testületi határozat</u>

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Vagyonhasznosítási ügyek" című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembevételével a Keszthely 4076/4 hrsz-ú 6416 m², a 4076/9 hrsz-ú 4500 m², valamint a 4076/10 hrsz-ú 7027 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület művelési ágú ingatlan együttest versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani.
   Az ingatlanok külön-külön vagy együttesen is megvásárolhatók.

2. Az ingatlanok meghirdetésre kerülő induló vételára:
   - 4076/4 hrsz-ú ingatlan 46.900.000,-Ft+ÁFA,
   - 4076/9 hrsz-ú ingatlan 24.600.000,-Ft+ÁFA,
   - 4076/10 hrsz-ú ingatlan 51.300.000,-Ft +ÁFA.

3. A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell, hogy a pályázat nyertesével a szerződéskötésre a telekalakítási eljárás lezárását követően kerül sor, továbbá a vevő részére a birtokbaadás a haszonbérleti szerződések lejártát követően történik.

4. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos, illetve 2021. augusztus 31.
Felelős: Nagy Bálint polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Keszthely, 2021. május 20.

Nagy Bálint
polgármester

Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatal
8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf: 22.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szerzői másolat

Megrendelés szám: 30005/13612/2021

2021.03.23

KESZTHELY

Szektor : 53

Belterület 4076/4 helyrajzi szám

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alrészlet adatok terület ha m2	kat.jöv k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	6416	0		

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 37557/2008.06.18
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 30459/1991.01.24
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 30795/1991.02.12
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 31788/1992.03.23
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 32545/1992.05.06
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 31075/1992.02.20
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 1/1 32179/1992.04.10
jogállás: tulajdonos
név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.
törzsszám: 15734460
1990. évi LXV. Tvr. 107. § 2. bekezdése alapján.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37557/2008.06.18

Önálló szöveges bejegyzés területe telekalakítási eljárás során kialakult a Keszthely (belterület) 3847/8., 3847/11-13., 4076., [illegible], 4169., 4191/2., 4192., 4209., 4210., 4230., 4231., 4251., 4252., 4270., 4271., 4285. és 4286. hrsz-ú ingatlanok összeolvadásából, majd megosztásából a Keszthely (belterület) [illegible]-8. hrsz-ú ingatlanokra.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatal
8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf: 22.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szerzői másolat

Megrendelés szám: 30005/13614/2021

2021.03.23

KESZTHELY Szektor : 53

Belterület 4076/5 helyrajzi szám

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alrészlet adatok kat.jöv ha m2 k.fill
. legelő	7	1.1527	2.19	

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 37557/2008.06.18
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 30459/1991.01.24
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 30795/1991.02.12
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 31788/1992.03.23
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 32545/1992.05.06
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 31075/1992.02.20
jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 1/1 32179/1992.04.10
jogállás: tulajdonos
név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.
törzsszám: 15734460
1990. évi LXV. Tvr. 107. § 2. bekezdése alapján.

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37557/2008.06.18

Önálló szöveges bejegyzés területe telekalakítási eljárás során kialakult a Keszthely (belterület) 3847/8., 3847/11-13., 4076., [illegible], 4169., 4191/2., 4192., 4209., 4210., 4230., 4231., 4251., 4252., 4270., 4271., 4285. és 4286. hrsz-ú ingatlanok összeolvadásából, majd megosztásából a Keszthely (belterület) [illegible]-8. hrsz-ú ingatlanokra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: [illegible]12.10.01
Vezetékjog
240 m2-re.
jogosult:
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10732614
cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.

Ez a tulajdoni lap igazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyítéknak nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni lap

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
a Keszthely Közigazgatási Területének Helyi Építési Szabályzatáról szóló
32/2009. (X. 15.) rendelete[1]
(továbbiakban: KÉSZ)
(egységes szerkezetben)
(KIVONAT)

(8) A

Vt-4	SZ	50/75
	9,5	K/2000

jelű övezet elsősorban lakó- és települési szintű oktatási-, igazgatási-, kulturális-, egészségügyi-, kereskedelmi-, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató- valamint egyházi építmények elhelyezésére szolgál.

1.[2] **Az övezetben elhelyezhető funkció:** OTÉK 16. §. (2) bekezdés: 1, 2, 3, 5, 6, 7 pontja szerinti építmények, kivételes* esetben (3) bekezdés 1, 2 pontja szerinti építmények

* Kivételesen építmények akkor helyezhetők el, ha az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembe vételén túl, a rendelkezésre álló telekméret az övezetben kialakítható legkisebb telekméret kétszeresét meghaladja, azaz > 4000 m²-nél.

2. **A közművesítettség mértéke:** 5.§ (5) bekezdés szerint.

3.

A telekalakítás lehetőségei	Bármilyen, az alábbi paramétereknek megfelelő telekalakítás engedélyezhető.	
A kialakítható telek	**legkisebb területe**	K tartható vagy 2000 m²
	legkisebb utcai homlokvonala	K tartható vagy 30 m

4.

Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett		
Beépítési módja	**Legnagyobb beépítettsége %**	**Legkisebb zöldfelület (%)**
Szabadon álló lehet	50/75* %	30/20/10**

*Saroktelken 75 % lehet.
**—A telek burkolt felülete legfeljebb 20 % lehet, saroktelken 10 %.
—A burkolt felületek legalább 80 %-a kiselemes térburkolatból készülhet, vagy gyephézagos kialakítású lehet.

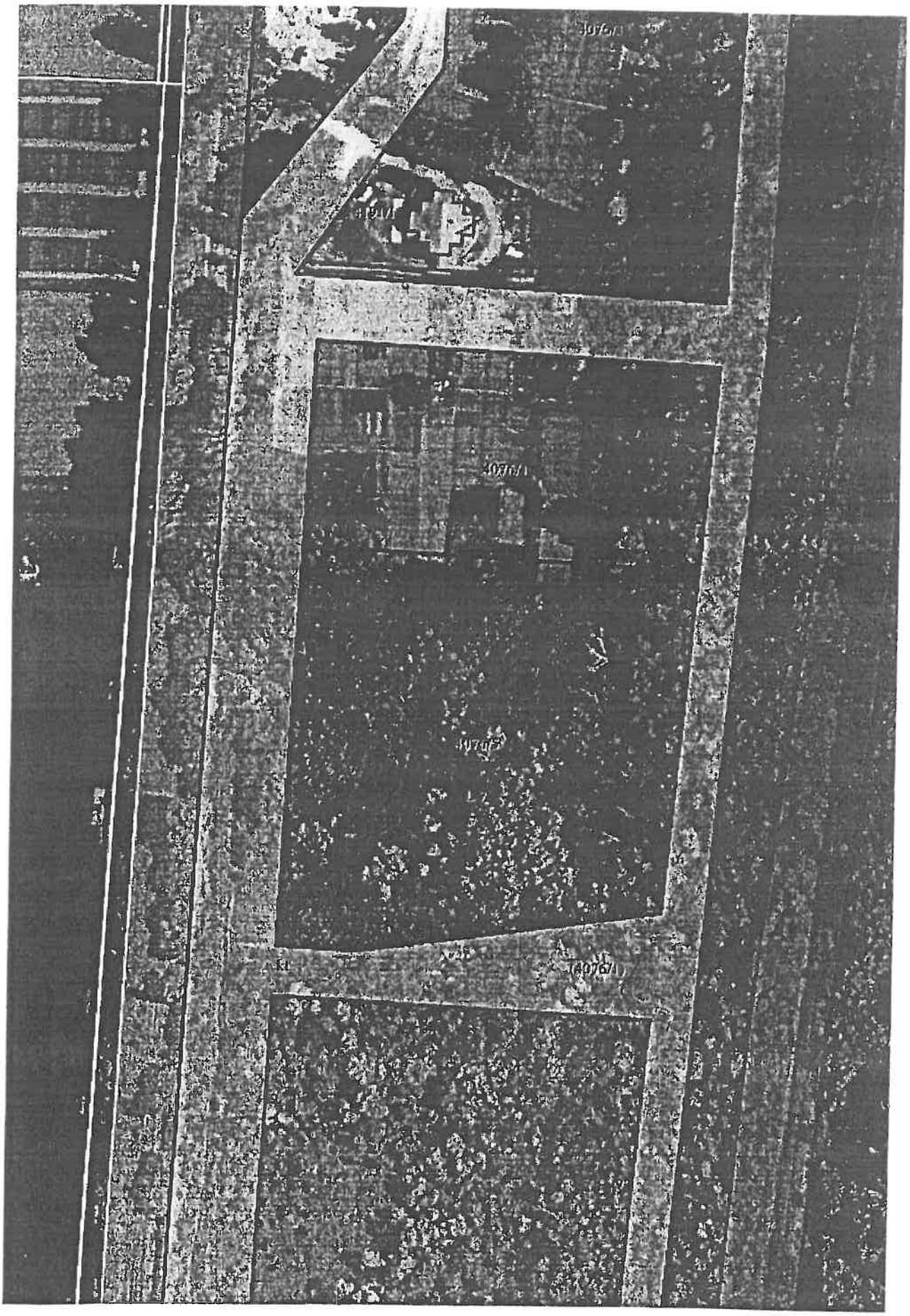
5.[3]

A beépítés paraméterei				
Az övezet telkein				
Elhelyezhető épületek száma	**Megengedett legkisebb**			**Beépítési mód függvényében**
	előkert	**oldalkert**	**hátsókert**	
Több épület is létesíthető	8,0 m /12,0 *m	6,0 m	12,0	Szabadon álló

*—Ha az övezet telkét kiszolgáló út mentén parkoló alakítható ki, az előkert legalább 8,0 m, ellenkező esetben legalább 12 m legyen. Saroktelek esetén legalább egyik utca mentén 12,0 m tartandó.
—

[1] Módosította a 23/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. július 28-ától. A módosítás az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (OTÉK) 2012. augusztus 6-án hatályos településrendezési tartalmi követelményeinek és jelmagyarázatának megfelelően készült.

[3] Módosította a 23/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. július 28-ától.


4076/1
4076/3
4076/4

Kialakult szabadon ill. oldalhatáron álló beépítés tartható, zártsorúvá fejleszthető, új beépítés szabadon álló* is lehet;	K tartható, illetve 80**	10***

* Szabadon álló beépítés tömbbelsőben és akkor létesíthető, ha OTÉK szerinti építmények közti távolság biztosítható;

** Amennyiben a kialakult beépítés a táblázat adatát meghaladja, a kialakult beépítés visszaépíthető;

***—Azokon az ingatlanokon, ahol az OTÉK szerinti legkisebb zöldfelület nem biztosítható tetőkert ill. zöldhomlokzat legyen

—A burkolt felületek kiselemes térburkolatból készülhetnek, vagy gyephézagos kialakításúak lehetnek.

5.[17]

A beépítés paraméterei				
Az övezet telkein				
Elhelyezhető épületek száma	Megengedett legkisebb			Beépítési mód függvényében
	előkert	oldalkert	hátsókert	
Több épület is létesíthető, egységes építészeti kivitelben	K szerint 0,0 m lehet, de legfeljebb 16,0 m	K ill. 5,0 m* K ill. 10,0/5,0 m*	← 10,0/0,0** m ←	Zártsorú Szabadon álló Oldalhatáron álló

*—Zártsorúan csatlakozó, szabadon álló beépítés esetén, továbbá saroktelken, amikor az oldalkertek találkoznak, zártsorú beépítés megszakító oldalkert, legalább 5,0 m legyen.

—Oldalhatáron álló beépítés esetén legalább 10,0 m tartandó;

—Amennyiben a kialakult oldalkert zártsorúan csatlakozó, szabadon álló, váltakozó oldalhatáron álló beépítés esetén, továbbá saroktelken, amikor az oldalkertek találkoznak, zártsorú beépítést megszakító oldalkert esetén, <5,0 m-nél, ott legalább az oldalkertre néző tényleges építménymagasság fele tartandó.

—Amennyiben a kialakult oldalkert oldalhatáron álló beépítés esetén <10,0 m-nél, ott legalább az oldalkertre néző tényleges építménymagasság tartandó.

—Amennyiben a kialakult oldalkert zártsorúan csatlakozó, szabadon álló, váltakozó oldalhatáron álló beépítés esetén, továbbá saroktelken, amikor az oldalkertek találkoznak, zártsorú beépítést megszakító oldalkert esetén, kisebb mint az oldalkertre néző tényleges építménymagasság fele, oldalhatáron álló beépítés esetén kisebb mint az oldalkertre néző tényleges építménymagasság, ott jelen rendelet 2.§ (5) bekezdése szerint kell eljárni.

** 0,0 m-es hátsókert esetén, a hátsó telekhatáron álló homlokzat tűzfalas kialakítású lehet;

6.[18]

Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
Megengedett építmény-magasság	19	20	21
max. 9,5 m* min. 7,5m	22	23	24

* kivéve azokat a kialakult eseteket, amikor az épületek közti telepítési távolság < 7,5m, ott az építménymagasság legfeljebb a ténylegesen biztosítható épületek közti távolság lehet.

7.[25]

8.[26]

---

[17] Módosította a 23/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. július 28-ától

[18] Módosította a 23/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. július 28-ától

[19] Hatályon kívül helyezte a 23/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1. napjától.

[20] Hatályon kívül helyezte a 23/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1. napjától.

[21] Hatályon kívül helyezte a 23/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1. napjától.

[22] Hatályon kívül helyezte a 23/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1. napjától.

[23] Hatályon kívül helyezte a 23/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1. napjától.

[24] Hatályon kívül helyezte a 23/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1. napjától.

[25] Hatályon kívül helyezte a 23/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2013. július 28-ától.

[26] Hatályon kívül helyezte a 23/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1. napjától.

2. sz. melléklet

9967

Közg
a/3/2

Tárgy: Vételi szándéknyilatkozat
Feladó: Angéla Belcsug <angela.belcsug@gmail.com>
Dátum: 2021. 03. 11. 13:32
Címzett: polgarmester@keszthely.hu

2021 MÁRC 16.
Ügyiratszám: 2/13110 /2021
Ügyintéző: Jónás K.

Tisztelt Polgármester Úr!

Személyes megbeszélésünkre hivatkozva mellékletben küldöm a Keszthely, 4076/4 és 4076/5 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan a vételi szándéknyilatkozatot.

Üdvözlettel:
Belcsug Angéla
tel: +36 30 9698 932
Várkert Klinika
www.varkertklinika.hu

[illegible]

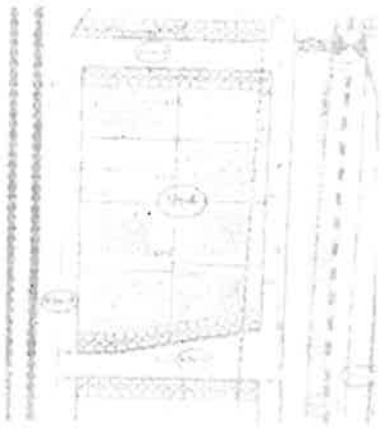
[illegible]

[illegible]

Az [illegible] egyeztetésünkre [illegible] vételi szándéknyilatkozatot benyújtani az alábbi ingatlanokra vonatkozóan.

1. Ingatlanok megnevezése:

[illegible] 6.610 m2 nagyságú [illegible] 11.537 m2 nagyságú [illegible]



2. A vételi szándéknyilatkozatot együttesen benyújtók megnevezése:

1. Szekeres István, mint a MIB Invest Group Kft. (9022 Győr, Czuczor-Gergely utca 12. 3. em. 4.) tulajdonosa,
2. Belczug Angéla, mint a Profi-Cath 2000 Kft. (8360 Keszthely, Helikon u. 1.) tulajdonosa

A fenti ingatlanok adásvételének tekintetében, az [illegible] vételi szándéknyilatkozatot benyújtók között létrejövő sikeres megállapodás esetén, a vételi szándéknyilatkozatot benyújtók egy új közös céget hoznak létre, mely céget kívánják szerepeltetni az adásvételi szerződésben, mint „Vevő"

3. sz. melléklet

Keszthely Város Önkormányzat Képviselő-testülete 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól

(kivonat)

II. Fejezet

AZ ÖNKORMÁNYZATI VAGYON MINŐSÍTÉSE, NYILVÁNTARTÁSA, ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Az önkormányzati vagyon értékének meghatározása

9. §. (1) Önkormányzati vagyon elidegenítése és megterhelése – a (3) bekezdésben foglaltak kivételével – csak a forgalmi érték megállapítását követően történhet.
(2) A forgalmi érték megállapításának módja:
a.) ingatlan vagyon és vagyoni értékű jog esetében független ingatlanforgalmi értékbecslő által meghatározott érték 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján, illetve ha rendelkezésre áll 1 évnél nem régebbi értékbecslés, ennek felülvizsgált változata;

IV. Fejezet

AZ ÖNKORMÁNYZATI VAGYON FELETTI RENDELKEZÉSI JOG GYAKORLÁSA

Versenyeztetési eljárás

21. § (1) Az önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba vagy bérbeadása, illetve más módon történő hasznosítása, amennyiben az érintett vagyontárgy 9.§ szerint meghatározott értéke meghaladja a mindenkori költségvetési törvényben megjelölt értékhatárt – ha törvény kivételt nem tesz – csak nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával történhet.
(2) Amennyiben a teljesítésre csak meghatározott ajánlattevők alkalmasak, vagy a nyilvános versenyeztetési eljárás közérdeket, vagy valakinek jogszabályban védett, vagy méltányolható jogos magánérdekét sértené, meghívásos zártkörű versenytárgyalási vagy pályázati eljárást lehet tartani.
(3) Nem kell versenyeztetési eljárást tartani az alábbi esetekben:
a.) az (1) bekezdés alapján meghatározott értékhatárt el nem érő vagyon esetében,
b.) amennyiben a Nvtv. vagy más törvény alapján mellőzhető a versenyeztetés.
(4) A hatáskör gyakorlója ugyanakkor a (3) bekezdésben foglalt okok ellenére dönthet a versenyeztetési eljárás lefolytatásáról.
(5) A versenyeztetési eljárás versenytárgyalás vagy pályázat útján történik. A versenytárgyalás és a pályázati eljárás szabályait jelen rendelet 1. sz. mellékletében rögzített Versenyeztetési Szabályzat tartalmazza.

2013. évi CXXII. törvény
a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról *
(KIVONAT)

2. Értelmező rendelkezések

5. § E törvény alkalmazásában

17. *mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld:* a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva, továbbá az olyan művelés alól kivett területként nyilvántartott földrészlet, amelyre az ingatlan-nyilvántartásban Országos Erdőállomány Adattárban erdőként nyilvántartott terület jogi jelleg van feljegyezve;

6. Az elővásárlásra jogosultak sorrendje, és az elővásárlási jog gyakorlása

18. § (1) A föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg:

a) az államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében;

b) a földet használó olyan földművest,

ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,

bb) aki helyben lakónak minősül, vagy

bc) akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;

c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;

d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;

e) az olyan földművest, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.

21. § (1) * A föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe (a továbbiakban: adásvételi szerződés) kell foglalni, és azt a tulajdonosnak - a felek aláírásától számított 8 napon belül - a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - meg kell küldeni az e törvényen, valamint más törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival hirdetményi úton való közlés érdekében.

(2) * Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (a továbbiakban: kormányzati portál)

történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra.

(3) * Az elővásárlási jog jogosultja 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult - ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot - a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviseletében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

(3a) * A más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is a (3) bekezdés szerinti határidőn belül és az e §-ban foglaltak szerint tehet elfogadó jognyilatkozatot.

(4) * A jegyző köteles az elfogadó jognyilatkozat személyes átvételekor az elővásárlásra jogosult - ide nem értve a földalapkezelő szervezetet és az önkormányzatot - személyazonosságát ellenőrizni az elfogadó jognyilatkozatban szereplő természetes személyazonosító adatoknak a személyazonosító okmányban foglalt adatokkal való összevetésével, továbbá az elővásárlásra jogosultat nyilatkoztatni arról, hogy az elfogadó jognyilatkozaton szereplő aláírását a saját kezű aláírásának ismeri el. Ha a jegyző megállapítja, hogy az elfogadó jognyilatkozat az azt átadó elővásárlásra jogosulttól származik, ezt a tényt az elfogadó jognyilatkozaton az aláírásával igazolja, és azt átveszi. Ha a jegyző azt állapítja meg, hogy az elfogadó jognyilatkozat nem az azt átadó személytől származik, a jegyző az elfogadó jognyilatkozat átvételét megtagadja, és ennek tényét, valamint okát az elfogadó jognyilatkozaton rögzíti.

(5) * Az elfogadó jognyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Az elfogadó jognyilatkozatban meg kell jelölni az elővásárlási jogosultság jogalapját, továbbá ha az elővásárlási jog törvényen alapul, akkor az elfogadó jognyilatkozatban azt is meg kell jelölni, hogy az elővásárlásra jogosult mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén gyakorolja az elővásárlási jogát. Az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell a 13-15. §-ban foglalt jogosultsági feltételként előírt nyilatkozatokat. Az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is.

(6) * Az (5) bekezdésben meghatározottakon túl a 18. § (2) bekezdésében meghatározott elővásárlásra jogosultak esetében az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmazni kell azt is, hogy a 18. § (2) bekezdés melyik pontjában meghatározott célból gyakorolják az elővásárlási jogukat.

(7) * Az államot megillető elővásárlási jog gyakorlása esetén az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell, hogy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv a 18. § (1) bekezdés a) pontjában meghatározott mely célból gyakorolja az elővásárlási jogot. Ha a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv valamely földbirtok-politikai irányelv érvényesítése

céljából vagy közérdekű cél megvalósítása érdekében tesz elfogadó jognyilatkozatot, meg kell jelölnie, hogy a Nemzeti Földalapról szóló törvény szerinti mely földbirtok-politikai irányelv, illetve milyen közérdekű cél megvalósítása érdekében gyakorolja az állam nevében az elővásárlási jogot.

(8) Az eladót az olyan elfogadó jognyilatkozat köti, amelyet az elővásárlásra jogosult határidőn belül tesz meg, és a jognyilatkozatában az adás-vételi szerződést magára nézve teljes körűen elfogadja.

(9) A (3)-(7) bekezdésben foglaltak megsértése esetén az elővásárlási jognyilatkozatot olyannak kell tekinteni, mintha az elővásárlási jogát az arra jogosult nem gyakorolta volna.

22. § (1) A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve a 21. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adás-vételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal együtt megküldi

a) az eladó részére, ha az adás-vételi szerződés mentes a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása alól, vagy

b) a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából.

9. Hatósági jóváhagyáshoz nem kötött tulajdonjog átruházásról szóló szerződések

36. § (1) Nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása

a) az állam tulajdonszerzéséhez;

b) az állam, illetve az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez;

c) a föld tulajdonjogának ajándékozás jogcímén történő átruházásához;

d) a közeli hozzátartozók közötti tulajdonjog átruházásához;

e) a tulajdonostársak közötti tulajdonjog átruházáshoz, ha ezzel a közös tulajdon megszűntetésére kerül sor;

f) a földnek jogszabályban foglalt módon, támogatás feltételeként más földműves részére való átadásával megvalósuló adás-vételhez;

109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet
az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról
(KIVONAT)

47. A művelés alól kivett területek *

50. § (1) * Művelés alól kivett területként kell nyilvántartani a (2)-(7) bekezdésekben meghatározott területeket.

(2) A településekkel kapcsolatban művelés alól kivett területek:

a) * a település belterületén az egy hektárt meg nem haladó beépített és beépítetlen földrészlet, függetlenül attól, hogy azon mező- vagy erdőgazdasági művelést folytatnak,

b) a település belterületén az egy hektárt meghaladó földrészleten és a külterületen a földrészleten belül az épületek és építmények által elfoglalt területek, valamint ezekhez tartozó udvarok,

c) a közparkok, a közkertek és a belterületi élőfa-gyűjtemények (arborétumok),

d) a gyógyhelyek, az üdülőhelyek és a gyógyfürdők céljára szolgáló - az egészségügyi miniszter által kijelölt - területek,

e) a sporttelepek és az állandó jellegű táborok,

f) * az 50/B. §-ban meghatározott esetben a zárkerti művelés alól kivett terület,

g) * az 50/C. §-ban meghatározott esetben a zártkerti művelés alól kivett terület, mellette feltüntetve a fennálló épület fő rendeltetésének jellege.

1. SZ. MELLÉKLET

GEOPART BT.
8360 Keszthely, Sági János u. 32
Tel.: 06 70/333-2352
A munkavégző neve

Keszthely
település
belterület

Munkaszám: E201-05/2021.

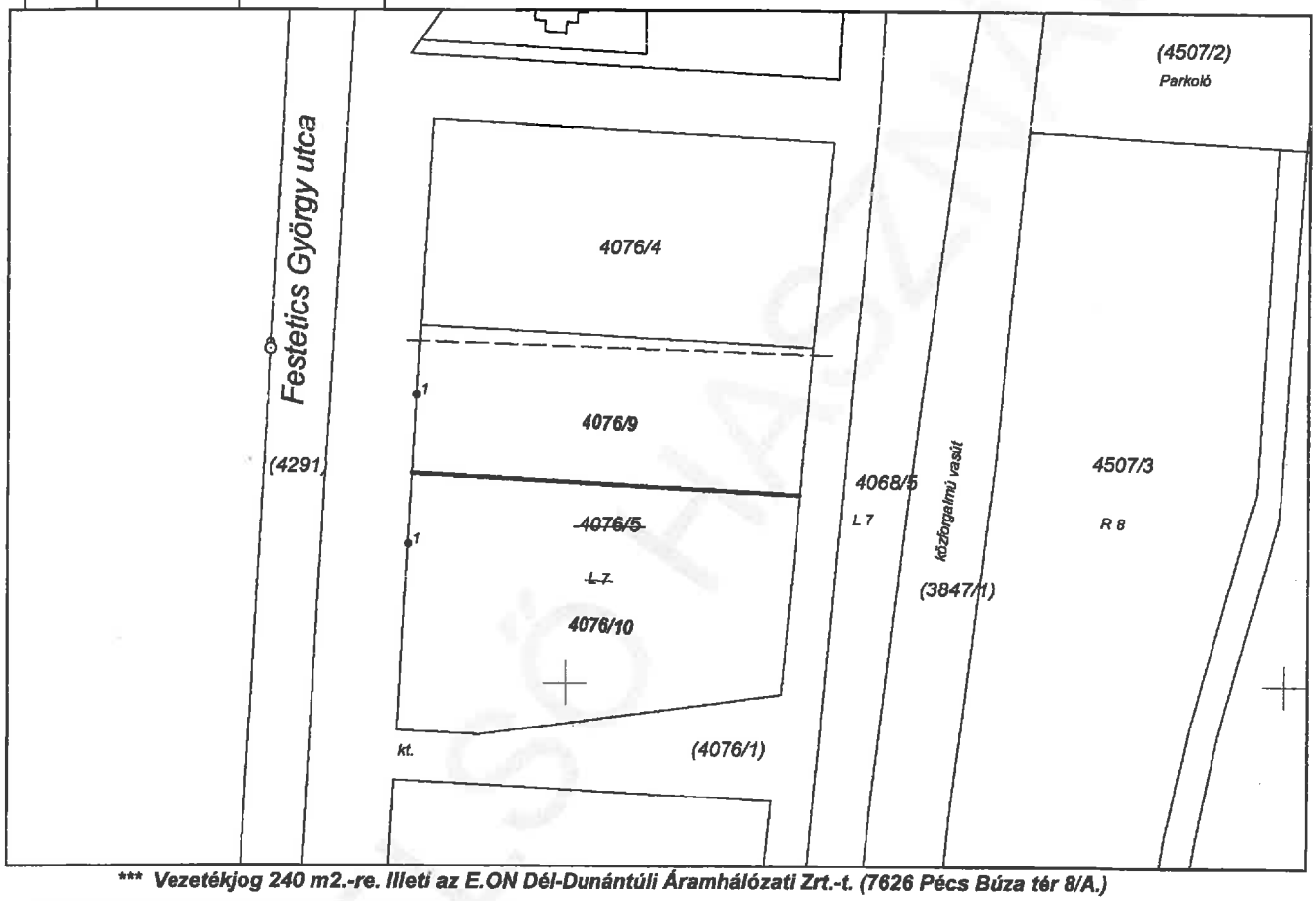
Adatszolgáltatás iktatószáma: **2/ 54 /2021**

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 4076/5 helyrajzi számú földrészlet(ek) megosztásáról

Méretarány = 1:2000

Címkoordináták (4076/9) hrsz		
Psz.	Y	X
1	511959	156679
Címkoordináták 4076/10 hrsz		
Psz.	Y	X
1	511957	156639



*** Vezetékjog 240 m2.-re. Illeti az E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt.-t. (7626 Pécs Búza tér 8/A.)

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ága	Alrészlet Min.o.	Terület ha. m²	AK	Hrsz	Alrészlet jel	Alrészlet műv. ága	Alrészlet Min.o.	Terület ha. m²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
4076/5		Legelő	7	1.1527	2.19	4076/9		beépítetlen ter.		0.4500	-	***	
						4076/10		beépítetlen ter.		0.7027	-		
Összesen:				**1.1527**	**2.19**					**1.1527**			

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas!
Az új határpontok fakaróval vannak megjelölve!
A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....
.....
.....
.....

Készítette: Keszthely, 2021. május 18.

Part Arnold
Földmérő
Földmérő ig.sz.: 4260

Part Arnold
minőségtanúsító földmérő
ing.rend.min.sz.: 2253/2014

P.H.

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

Keszthely, 2020. ..... hó ..... nap

.....
záradékoló

P.H.
(Kör. Fh.)

Ing.rend.min.sz.: .....

5. sz. MELLÉKLET

Multi Mobility Immobile Bt.

Ingatlan értékbecslés

Zalaegerszeg

CÍM: 8900 ZALAEGERSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.

Velünk célba ér!

TELEFON: 30/454-6323

E-mail:zalaegerszeg@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

8360 Keszthely, kivett beépítetlen terület

Hrsz.: 4076/4

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,	FŐBB JELLEMZŐI	
Település:	Keszthely	
Irányítószám:	8360	
Utca, házszám:		
Hrsz.:	4076/4	
Terület:	6.416.-m2	
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata	
Művelési ág:	kivett beépítetlen terület	
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes	
ÉRTÉKELÉS CÉLJA		
Ingatlanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel	
ÉRTÉKELÉS		
Értékelés forduló napja:	2021. április 14.	

MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK		
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:		Terület (m2)
Telek egységár	7.300.-Ft/m2 (nettó)	6.416.-
ÖSSZESEN:	46.837.000.-Ft (nettó)	
azaz:	Negyvenhatmillió-nyolcszázharminchétezer forint	

Zalaegerszeg, 2021. április 14.

Multi Mobility Immobile BT.
8900 Zalaegerszeg, Kenyérhegyi u. 23.
Adószám: 22197611-1-20
Bank: 10700189-69873563-51100005
Web: www.multihouse.hu

Gyürüsi Zsolt

Gyürüsi Zsolt
Ingatlanvagyon-értékelő, értékbecslő
Eng.sz.: ZM Reg. 17.
OKJ 54343902

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely, Fő tér 1.) megbízta a Multi Mobility Immobile Bt-t, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező, természetben ***8360 Keszthely, belterület Hrsz.: 4076/4 szám alatti található, kivett beépítetlen terület*** besorolású terület ingatlanforgalmi értékét határozza meg, az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

Az ingatlan értékelés célja: piaci ingatlanforgalmi érték megállapítása értékesítés céljából

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az érvényben lévő rendeletekben (25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet, EVS 2016.) megfogalmazott módszerek-, az értékbecslésekkel kapcsolatos tartalmi-, és formai előírások, illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült az értékelés.

Ezen értékelési szakvéleményt a Megbízó saját érdekeltségi körében szabadon felhasználhatja. Azonban a Megbízott előzetes írásbeli engedélye nélkül sem részeiben, sem egészében nem publikálható, csak az értékelést készítő Szakértő beleegyezésével adható ki másnak.
Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.
Nem vállalunk felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai eseményekért, amelyek befolyásolhatják az itt magadott értékeket.

Az ingatlanforgalmi érték megállapítás, tehermentes ingatlanra vonatkozik, és a kibocsátástól számított 90 napig érvényes, ezt követően aktualizálni szükséges.

Kijelentjük, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségünk nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával, valamint azt, hogy a megállapított ingatlanforgalmi érték nem függ az értékbecslésért kapott ellenértéktől.

2.1.1. Az értékbecslést megelőző feladatok

Az értékbecslésben a tulajdoni lapot és a vonatkozó térképmásolatban feltüntetett adatokat vettük figyelembe.
Az ebben foglalt tulajdonosi és kezelői viszonyokat, bejegyzett jogokat és kötelezettségeket a szükség szerint a szakértői véleményben jelezzük.
A bejegyzett jogok, határozatok földhivatali ellenőrzését, az ügyiratok átnézését nem végeztünk.

A helyszíni szemle során a Megbízó képviselőjével (Jámbor Katalin) szemrevételezéssel megvizsgáltuk az ingatlan állapotát és környezetét. Az értékbecslés során, az értékelés tárgyát képező ingatlanon terület felmérést a rendelkezésünkre álló dokumentáció alapján szúrópróba szerint végeztünk.
A területi adatok pontosságát az értékelés pontosságához illeszkedőként fogadtuk el, szintén a rendelkezésre bocsátott dokumentáció, és a helyszíni szemlén végzett részleges felmérés alapján.

Elvégeztük a helyszíni szemle alapján a környezetvédelmi kockázat gyors felmérését, az ingatlan jelenlegi hasznosításának feltérképezését (az ingatlanon tárolnak-e veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat, illetve a szomszédos telkeken tapasztaltak kihatásait).
Műszeres talajmechanikai vizsgálatokat, talajelemzést, környezeti hatásvizsgálatot, geológiai vizsgálatot nem végeztünk.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése
Az ingatlanforgalmi érték meghatározására **fő módszerként a piaci összehasonlító módszerű** értékelést alkalmaztuk.

2.3. A helyszíni szemle időpontja

A helyszíni szemle időpontja: **2021. április 06. 10,00**

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízó képviselőjétől információkat gyűjtöttünk. Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanárakról és piaci forgalmi viszonyokról.

2.4. Felhasznált dokumentumok
- tulajdoni lap (2021. 03. 23.)
- digitális térkép (2020. 03. 24.)

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlanok elhelyezkedése, környezete, általános leírásai

Településen belüli elhelyezkedése:
A tárgyi ingatlan Magyarország nyugati részén, a Zala-megyében, Zalaegerszegtől ~40 km-re lévő Keszthely város déli részén. A terület az elkerülő 71-es főútvonal felé kivezető Fenéki út mellett, de még belterületi részen helyezkedik el.
Környezetében a MOL Üzemanyag töltőállomása, a Georgikon Egyetem épületei és megművelt mezőgazdasági parcellái találhatóak.
Keszthely ezen területén lakó és más funkciójú épületek már ritkán találhatóak.
A teljes-körű városi szolgáltatások gépkocsival elérhetőek.

Megközelítése:
Gyalogosan és gépjárművel is Fenéki utcáról.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:
A kivett beépítetlen terület besorolású önkormányzati telek egy tagban helyezkedik el. Alakja szabályos négyszöget formál. A területen jelenleg 3 db közvilágítási célú villanyoszlop és transzformátor került telepítésre.
Tájolása Kelet-Nyugati irányú, domborzata sík. A telek területe füvesített. Környezete a belterületi határvég miatt kissé elhanyagolt, mérete az átlagos telkeknél nagyobb.

A földterületek növényzete:
A terület természetes úton benőtt, fás-bokros terület.

A földterületek tartozékai:
A terület kerítetlen. A telken épület nincsen, közüzemi víz és elektromos hálózat a területen található, de konkrét csatlakozása nincs kiépítve. A telek nyugati oldalánál feszültség alatt lévő villanyoszlop sor került telepítésre.

Infrastrukturális ellátottság:

Elektromos energia:	kommunális elektromos hálózatra nem csatlakozik
Vízellátás:	kommunális ivóvízhálózatra nem csatlakozik
Csatornázás:	kommunális szennyvízcsatorna nincs kiépítve
Gázellátás:	kommunális gázhálózat nincs kiépítve

Környezeti szempontok:
A tárgyi ingatlan környezetében életvitelszerűen lakott családi házak nem találhatóak. A beépítetlen terület nyugati oldalának lezárásaként a Keszthelyről déli irányba kivezető Fenéki út található. Északi irányban működő MOL üzemanyagtöltő állomás és egy dekoratőri műhely helyezkedik el.

Hasznos alapterület: **6.416.- m2**

Igénybevétel karbantartottság:
A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a természetben megfelel Keszthely külvárosi részén, a Fenéki utcával párhuzamosan futó, belterületi, kivett közútról megközelíthető, jelenleg elhanyagolt beépítetlen önkormányzati területnek.

A területen lakóház és/vagy más építmény nem került elhelyezésre. Jelenlegi funkciója beépítetlen terület.

Besorolása, részleges közmű csatlakozási lehetőség és az érvényben lévő szabályozási terv alapján Vt-4 övezeti besorolása miatt beépítésre alkalmas.

3.3. I. ingatlan: 4076/4 hrsz. Kivett beépítetlen terület

A telek piaci összehasonlító értékmeghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	**Keszthely**	**Keszthely**	**Keszthely**	**Keszthely**
Irányítószám:	**8360**	8360	8360	8360
Utca, házszám:		Külső-Zsidi u. közel	Kertváros	Kertváros
Jelenlegi funkció:	**kivett beépítetlen terület**	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Közmű-ellátottság:	**közmű nélküli**	közművek utcában	közmű nélküli	részben közműves
az ingatlan rövid bemutatás		lakó-és kereskedelmi övezetben, 20%-os beépíthetőség	panorámás, két utcáról megközelíthető	villany van, több közmű az utcában, főút melletti terület
telek területe	**6.416**	5.900	6.707	7.542
eladási/kín. ár Ft	----	31 000 000	7 700 000	23 000 000
fajlagos ár Ft/m2	**----**	**5.254**	**12.524**	**2.930**
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		0	0	0
- kínálati ár		-10	-10	-10
- elhelyezkedés		5	0	0
- domborzat és lejtés		0	0	-5
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		5	0	0
- szolgáltatások távolsága		5	-2	-4
- infrastruktúra		5	5	5
- beépíthetőség		-5	0	-15
- telek területének térmértéke miatt		0	0	0
- alak, forma		0	0	0
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		5	0	5
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0
A teljes korrekció mértéke		**10 %**	**-7 %**	**- 24 %**
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m2)		**4.729.-**	**13.401.-**	**3.633.-**
a beépítettség miatt alkalmazott korrekció		**0 %**		
piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár kerekítve		**7.300.-Ft/m2**		

4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, 4076/4 hrsz. alatt a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló, kivett beépítetlen terület ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2021. április 14-i fordulónappal kerekítve:

7.300.-Ft/m2 azaz,

Hétezer-háromszáz forint/m2 egységár.

Zalaegerszeg, 2021. április 14.

Gyürüsi Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő értékbecslő
Eng.sz.: ZM Reg.17.
OKJ 54343902

-

6. sz. MELLÉKLET

Multi Mobility Immobile Bt.

Ingatlan értékbecslés

Zalaegerszeg

CÍM: 8900 ZALAEGERSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.

Velünk célba ér!

TELEFON: 30/454-6323

E-mail:zalaegerszeg@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

8360 Keszthely, kivett beépítetlen terület

Hrsz.: 4076/9

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,	FŐBB JELLEMZŐI	
Település:	Keszthely	
Irányítószám:	8360	
Utca, házszám:		
Hrsz.:	**4076/9**	
Terület:	**4.500.-m2**	
Tulajdonos:	**Keszthely Város Önkormányzata**	
Művelési ág:	kivett beépítetlen terület	
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes	
ÉRTÉKELÉS CÉLJA		
Ingatlanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel	
ÉRTÉKELÉS		
Értékelés forduló napja:	2021. május 19.	

MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK		
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:		**Terület (m2)**
Telek egységár	**5.462.-Ft/m2 (nettó)**	**4.500.-**
ÖSSZESEN:	**24.579.000.-Ft (nettó)**	
azaz:	**Huszonnégymillió ötszázhetvenkilencezer forint**	

Zalaegerszeg, 2021. május 19.

Multi Mobility Immobile BT.
8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
Adószám: 22787611-1-20
Bank: 10700189-68873583-51100005
Web: www.multihouse.hu

.....
Gyürüsi Zsolt
Ingatlanvagyon-értékelő, értékbecslő
Eng.sz.: ZM Reg. 17.
OKJ 54343902

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely, Fő tér 1.) megbízta a Multi Mobility Immobile Bt-t, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező, természetben ***8360 Keszthely, belterület Hrsz.: 4076/9 szám alatti található, kivett beépítetlen terület*** besorolású terület ingatlanforgalmi értékét határozza meg, az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

Az ingatlan értékelés célja: piaci ingatlanforgalmi érték megállapítása értékesítés céljából

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az érvényben lévő rendeletekben (25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet, EVS 2016.) megfogalmazott módszerek-, az értékbecslésekkel kapcsolatos tartalmi-, és formai előírások, illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült az értékelés.

Ezen értékelési szakvéleményt a Megbízó saját érdekeltségi körében szabadon felhasználhatja. Azonban a Megbízott előzetes írásbeli engedélye nélkül sem részeiben, sem egészében nem publikálható, csak az értékelést készítő Szakértő beleegyezésével adható ki másnak.
Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.
Nem vállalunk felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai eseményekért, amelyek befolyásolhatják az itt magadott értékeket.

Az ingatlanforgalmi érték megállapítás, tehermentes ingatlanra vonatkozik, és a kibocsátástól számított 90 napig érvényes, ezt követően aktualizálni szükséges.

Kijelentjük, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségünk nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával, valamint azt, hogy a megállapított ingatlanforgalmi érték nem függ az értékbecslésért kapott ellenértéktől.

2.1.1. Az értékbecslést megelőző feladatok

Az értékbecslésben a tulajdoni lapot és a vonatkozó térképmásolatban feltüntetett adatokat vettük figyelembe.
Az ebben foglalt tulajdonosi és kezelői viszonyokat, bejegyzett jogokat és kötelezettségeket a szükség szerint a szakértői véleményben jelezzük.
A bejegyzett jogok, határozatok földhivatali ellenőrzését, az ügyiratok átnézését nem végeztünk.

A helyszíni szemle során a Megbízó képviselőjével (Jámbor Katalin) szemrevételezéssel megvizsgáltuk az ingatlan állapotát és környezetét. Az értékbecslés során, az értékelés tárgyát képező ingatlanon terület felmérést a rendelkezésünkre álló dokumentáció alapján szúrópróba szerint végeztünk.
A területi adatok pontosságát az értékelés pontosságához illeszkedőként fogadtuk el, szintén a rendelkezésre bocsátott dokumentáció, és a helyszíni szemlén végzett részleges felmérés alapján.

Elvégeztük a helyszíni szemle alapján a környezetvédelmi kockázat gyors felmérését, az ingatlan jelenlegi hasznosításának feltérképezését (az ingatlanon tárolnak-e veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat, illetve a szomszédos telkeken tapasztaltak kihatásait).
Műszeres talajmechanikai vizsgálatokat, talajelemzést, környezeti hatásvizsgálatot, geológiai vizsgálatot nem végeztünk.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése
Az ingatlanforgalmi érték meghatározására **fő módszerként a piaci összehasonlító módszerű** értékelést alkalmaztuk.

2.3. A helyszíni szemle időpontja

A helyszíni szemle időpontja: **2021. április 06. 10,00**

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízó képviselőjétől információkat gyűjtöttünk. Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanárakról és piaci forgalmi viszonyokról.

2.4. Felhasznált dokumentumok
- tulajdoni lap
- digitális térkép

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlanok elhelyezkedése, környezete, általános leírásai

Településen belüli elhelyezkedése:
A tárgyi ingatlan Magyarország nyugati részén, a Zala-megyében, Zalaegerszegtől ~40 km-re lévő Keszthely város déli részén. A terület az elkerülő 71-es főútvonal felé kivezető Fenéki út mellett, de még belterületi részen helyezkedik el.
Környezetében a MOL Üzemanyag töltőállomása, a Georgikon Egyetem épületei és megművelt mezőgazdasági parcellái találhatóak.
Keszthely ezen területén lakó és más funkciójú épületek már ritkán találhatóak.
A teljes-körű városi szolgáltatások gépkocsival elérhetőek.

Megközelítése:
Gyalogosan és gépjárművel is a Fenéki utcáról.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:
A kivett beépítetlen terület besorolású önkormányzati ingatlan egy tagban, másik önkormányzati telkek között helyezkedik el. Alakja szabályos négyszöget formál.
Tájolása Kelet-Nyugati irányú, domborzata sík. A telek területe természetes úton, fákkal-bokrokkal benőtt.
Környezete a belterületi határvég miatt szintén elhanyagolt, kommunális hulladékkal szennyezett. Mérete az átlagos.

A földterületek növényzete:
A terület természetes úton benőtt, fás-bokros terület.

A földterületek tartozékai:
A terület kerítetlen. A telken épület nincsen, közüzemi víz és elektromos hálózat a területen található, de konkrét csatlakozása nincs kiépítve. A telek nyugati oldalánál feszültség alatt lévő villanyoszlop sor került telepítésre.

Infrastrukturális ellátottság:

Elektromos energia:	kommunális elektromos hálózatra nem csatlakozik
Vízellátás:	kommunális ivóvízhálózatra nem csatlakozik
Csatornázás:	kommunális szennyvízcsatorna nincs kiépítve
Gázellátás:	kommunális gázhálózat nincs kiépítve

Környezeti szempontok:
A tárgyi ingatlan környezetében életvitelszerűen lakott családi házak nem találhatóak. A kivett beépítetlen terület besorolású terület nyugati oldalának lezárásaként a Keszthelyről déli irányba kivezető Fenéki út található. Északi irányban előbb hasonló önkormányzati terület helyezkedik el, míg a Balaton felé (keleti irány) vasútvonal húzódik.

Hasznos alapterület: **4.500.- m2**

Igénybevétel karbantartottság:
A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a természetben megfelel Keszthely külvárosi részén, a Fenéki utcával párhuzamosan futó, belterületi, kivett közútról megközelíthető, jelenleg elhanyagolt kivett beépítetlen terület besorolású önkormányzati területnek.

A területen lakóház és/vagy más építmény nem került elhelyezésre.

Besorolása, részleges közmű csatlakozási lehetőség és az érvényben lévő szabályozási terv alapján Vt-4 övezeti besorolása miatt beépítésre alkalmas.

3.3. I. ingatlan: 4076/9 hrsz. kivett beépítetlen terület besorolású terület

Az ingatlan piaci összehasonlító értékmeghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	**Keszthely**	**Keszthely**	**Keszthely**	**Keszthely**
Irányítószám:	**8360**	8360	8360	8360
Utca, házszám:		Kertváros	Kertváros	Kertváros
Jelenlegi funkció:	**kivett beépítetlen terület**	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Közmű-ellátottság:	**közmű nélküli**	részben közműves	közművek utcában	részben közműves
az ingatlan rövid bemutatás		gáz, csatornázás nincs, többi közmű az utcán	Hévízhez közeli részben	villany van, több közmű az utcában, főút melletti terület
telek területe	**4.500**	9.100	16.554	7.542
eladási/kín. ár Ft	----	29 800 000	196 000 000	22 100 000
fajlagos ár Ft/m2	**----**	**3.275**	**11.840**	**2.930**
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		0	0	0
- kínálati ár		-10	-10	-10
- elhelyezkedés		2	5	5
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		-2	-2	5
- szolgáltatások távolsága		-2	-2	-2
- infrastruktúra		5	5	5
- beépíthetőség		0	5	0
- telek területének térmértéke miatt		7	10	5
- alak, forma		0	0	0
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		2	0	2
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0
A teljes korrekció mértéke		**2 %**	**11 %**	**10 %**
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m2)		**3.210.-**	**10.538.-**	**2.637.-**
a beépítettség miatt alkalmazott korrekció		**0 %**		
piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár (kerekítve, nettó)		**5.462.-Ft/m2**		

4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, 4076/9 hrsz. alatt a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló, kivett beépítetlen terület besorolású ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2021. május 19-i fordulónappal kerekítve:

nettó 5.462.-Ft/m2 azaz,

Ötezernégyszázhatvankettő forint/m2 (nettó) egységár.

Zalaegerszeg, 2021. május 19.

Gyürüsi Zsolt

Gyürüsi Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő értékbecslő
Eng.sz.: ZM Reg.17.
OKJ 54343902

7. sz. melléklet

Multi Mobility Immobile Bt.

Ingatlan értékbecslés

Zalaegerszeg

CÍM: 8900 ZALAEGERSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.

Velünk célba ér!

TELEFON: 30/454-6323

E-mail:zalaegerszeg@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

8360 Keszthely, kivett beépítetlen terület

Hrsz.: 4076/10

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,	FŐBB JELLEMZŐI	
Település:	Keszthely	
Irányítószám:	8360	
Utca, házszám:		
Hrsz.:	**4076/10**	
Terület:	**7.027.-m2**	
Tulajdonos:	**Keszthely Város Önkormányzata**	
Művelési ág:	kivett beépítetlen terület	
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes	
ÉRTÉKELÉS CÉLJA		
Ingatlanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel	
ÉRTÉKELÉS		
Értékelés forduló napja:	2021. május 19.	
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK		
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:		**Terület (m2)**
Telek egységár	**7.300.-Ft/m2 (nettó)**	**7.027.-**
ÖSSZESEN:	**51.297.000.-Ft (nettó)**	
azaz:	**Ötvenegymillió-kettőszázkilencvenhétezer forint**	

Zalaegerszeg, 2021. május 19.

Multi Mobility Immobile BT.
8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
Adószám: 22787611-1-20
Bank: 10700189-68873583-51100005
Web: www.multihouse.hu

Gyürüsi Zsolt

Gyürüsi Zsolt
Ingatlanvagyon-értékelő, értékbecslő
Eng.sz.: ZM Reg. 17.
OKJ 54343902

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely, Fő tér 1.) megbízta a Multi Mobility Immobile Bt-t, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező, természetben ***8360 Keszthely, belterület Hrsz.: 4076/10 szám alatti található, kivett beépítetlen terület*** besorolású terület ingatlanforgalmi értékét határozza meg, az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

Az ingatlan értékelés célja: piaci ingatlanforgalmi érték megállapítása értékesítés céljából

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az érvényben lévő rendeletekben (25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet, EVS 2016.) megfogalmazott módszerek-, az értékbecslésekkel kapcsolatos tartalmi-, és formai előírások, illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült az értékelés.

Ezen értékelési szakvéleményt a Megbízó saját érdekeltségi körében szabadon felhasználhatja. Azonban a Megbízott előzetes írásbeli engedélye nélkül sem részeiben, sem egészében nem publikálható, csak az értékelést készítő Szakértő beleegyezésével adható ki másnak.
Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.
Nem vállalunk felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai eseményekért, amelyek befolyásolhatják az itt magadott értékeket.

Az ingatlanforgalmi érték megállapítás, tehermentes ingatlanra vonatkozik, és a kibocsátástól számított 90 napig érvényes, ezt követően aktualizálni szükséges.

Kijelentjük, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségünk nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával, valamint azt, hogy a megállapított ingatlanforgalmi érték nem függ az értékbecslésért kapott ellenértéktől.

2.1.1. Az értékbecslést megelőző feladatok

Az értékbecslésben a tulajdoni lapot és a vonatkozó térképmásolatban feltüntetett adatokat vettük figyelembe.
Az ebben foglalt tulajdonosi és kezelői viszonyokat, bejegyzett jogokat és kötelezettségeket a szükség szerint a szakértői véleményben jelezzük.
A bejegyzett jogok, határozatok földhivatali ellenőrzését, az ügyiratok átnézését nem végeztünk.

A helyszíni szemle során a Megbízó képviselőjével (Jámbor Katalin) szemrevételezéssel megvizsgáltuk az ingatlan állapotát és környezetét. Az értékbecslés során, az értékelés tárgyát képező ingatlanon terület felmérést a rendelkezésünkre álló dokumentáció alapján szúrópróba szerint végeztünk.
A területi adatok pontosságát az értékelés pontosságához illeszkedőként fogadtuk el, szintén a rendelkezésre bocsátott dokumentáció, és a helyszíni szemlén végzett részleges felmérés alapján.

Elvégeztük a helyszíni szemle alapján a környezetvédelmi kockázat gyors felmérését, az ingatlan jelenlegi hasznosításának feltérképezését (az ingatlanon tárolnak-e veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat, illetve a szomszédos telkeken tapasztaltak kihatásait).
Műszeres talajmechanikai vizsgálatokat, talajelemzést, környezeti hatásvizsgálatot, geológiai vizsgálatot nem végeztünk.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése
Az ingatlanforgalmi érték meghatározására **fő módszerként a piaci összehasonlító módszerű** értékelést alkalmaztuk.

2.3. A helyszíni szemle időpontja

A helyszíni szemle időpontja: **2021. április 06. 10,00**

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízó képviselőjétől információkat gyűjtöttünk. Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanárakról és piaci forgalmi viszonyokról.

2.4. Felhasznált dokumentumok
- tulajdoni lap
- digitális térkép

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlanok elhelyezkedése, környezete, általános leírásai

Településen belüli elhelyezkedése:
A tárgyi ingatlan Magyarország nyugati részén, a Zala-megyében, Zalaegerszegtől ~40 km-re lévő Keszthely város déli részén. A terület az elkerülő 71-es főútvonal felé kivezető Fenéki út mellett, de még belterületi részen helyezkedik el.
Környezetében a MOL Üzemanyag töltőállomása, a Georgikon Egyetem épületei és megművelt mezőgazdasági parcellái találhatóak.
Keszthely ezen területén lakó és más funkciójú épületek már ritkán találhatóak.
A teljes-körű városi szolgáltatások gépkocsival elérhetőek.

Megközelítése:
Gyalogosan és gépjárművel is Fenéki utcáról.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:
A kivett beépítetlen terület besorolású önkormányzati telek egy tagban helyezkedik el. Alakja nem szabályos négyszöget formál. A déli oldalán közterület található (4076/1).
Tájolása Kelet-Nyugati irányú, domborzata sík. A telek területe füvesített. Környezete a belterületi határvég miatt kissé elhanyagolt, mérete az átlagos telkeknél nagyobb.

A földterületek növényzete:
A terület természetes úton benőtt, fás-bokros terület.

A földterületek tartozékai:
A terület kerítetlen. A telken épület nincsen, közüzemi víz és elektromos hálózat a területen található, de konkrét csatlakozása nincs kiépítve. A telek nyugati oldalánál feszültség alatt lévő villanyoszlop sor került telepítésre.

Infrastrukturális ellátottság:

Elektromos energia:	kommunális elektromos hálózatra nem csatlakozik
Vízellátás:	kommunális ivóvízhálózatra nem csatlakozik
Csatornázás:	kommunális szennyvízcsatorna nincs kiépítve
Gázellátás:	kommunális gázhálózat nincs kiépítve

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében életvitelszerűen lakott családi házak nem találhatóak. A beépítetlen terület nyugati oldalának lezárásaként a Keszthelyről déli irányba kivezető Fenéki út található. Északi irányban működő MOL üzemanyagtöltő állomás és egy dekoratőri műhely helyezkedik el. A terület végében vasútvonal húzódik.

Hasznos alapterület: **7.027.- m2**

Igénybevétel karbantartottság:

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a természetben megfelel Keszthely külvárosi részén, a Fenéki utcával párhuzamosan futó, belterületi, kivett közútról megközelíthető, jelenleg elhanyagolt beépítetlen önkormányzati területnek.

A területen lakóház és/vagy más építmény nem került elhelyezésre. Jelenlegi funkciója beépítetlen terület.

Besorolása, részleges közmű csatlakozási lehetőség és az érvényben lévő szabályozási terv alapján Vt-4 övezeti besorolása miatt beépítésre alkalmas.

3.3. I. ingatlan: 4076/10 hrsz. Kivett beépítetlen terület

A telek piaci összehasonlító értékmeghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házszám:		Külső-Zsidi u. közel	Kertváros	Kertváros
Jelenlegi funkció:	kivett beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Közmű-ellátottság:	közmű nélküli	közművek utcában	közmű nélküli	részben közműves
az ingatlan rövid bemutatás		lakó-és kereskedelmi övezetben, 20%-os beépíthetőség	panorámás, két utcáról megközelíthető	villany van, több közmű az utcában, főút melletti terület
telek területe	7.027	5.900	6.707	7.542
eladási/kín. ár Ft	----	31 000 000	7 700 000	23 000 000
fajlagos ár Ft/m2	----	**5.254**	**12.524**	**2.930**
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		0	0	0
- kínálati ár		-10	-10	-10
- elhelyezkedés		5	0	0
- domborzat és lejtés		0	0	-5
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		5	0	0
- szolgáltatások távolsága		5	-2	-4
- infrastruktúra		5	5	5
- beépíthetőség		-5	0	-15
- telek területének térmértéke miatt		0	0	0
- alak, forma		0	0	0
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		5	0	5
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0
A teljes korrekció mértéke		**10 %**	**-7 %**	**- 24 %**
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m2)		**4.729.-**	**13.401.-**	**3.633.-**
a beépítettség miatt alkalmazott korrekció		**0 %**		
piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár kerekítve (nettó)		**7.300.-Ft/m2**		

4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, 4076/10 hrsz. alatt a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló, kivett beépítetlen terület ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2021. május 19-i fordulónappal kerekítve:

nettó 7.300.-Ft/m2 azaz,

Hétezer-háromszáz forint/m2 (nettó) egységár.

Zalaegerszeg, 2021. május 19.

Multi Mobility Immobile BT.
8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
Adószám: 22787611-1-20
Bank: 10700189-68873583-51100005
Web: www.multihouse.hu

Gyürüsi Zsolt
ingatlanvagyon-értékelő értékbecslő
Eng.sz.: ZM Reg.17.
OKJ 54343902