

Csurgó Város Polgármesterétől
8840 Csurgo, Széchenyi tér 2.
Telefon: 82/471-388
Fax: 82/471-095
e-mail: polgarmester@csurgo.hu



Hivatali Kapu azonosítók:
Hivatal rövid neve: CSURGOONK
KRID: 651130331

Ügyiratszám: CSU/596-5/2021.
Ügyintéző: Antal-Oletics Szilvia

Melléletek: ingatlanforgalmi értébecslés,
hirdetmény

Előterjesztés a Csurgo 989/187 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan vételárának meghatározásáról és az értékesítéshez szükséges pályázati felhívás közzétételéről

Tisztelt Képviselő-testület!

Az AQUAPLUS Kútfúró, Építő és Termál-energetikai Kft. (6762 Sándorfalva, Sövényházi út 1.) a Csurgo 989/187 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos vételi szándékát jelezte a terület jövőbeni hasznosításának céljából.

A Csurgo 989/187 hrsz-ú, 5700 m² területű földrészlet 1/1 tulajdoni hányadban Csurgo Város Önkormányzatának (8840 Csurgo, Széchenyi tér 2.) tulajdonában áll. Az ingatlan Csurgo Város Önkormányzatának forgalomképes vagyonát képezi. A földterület a város keleti belterületi határán, az épülő Hotel AQUALILLA Wellness & Spa Csurgo szálloda mögött elhelyezkedő beépítetlen földrészlet.

Az önkormányzati vagyontárgyak értékesítéséről szóló szabályokat Csurgo Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 7/2001. (XI.28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) tartalmazza.

Az Ör. 7. § (1) bekezdése szerint „Az önkormányzat a vagyon tárgyának értékesítése, megterhelése esetén a vagyontárgy értékét:

- a) *ingatlan vagyon és vagyoni értékű jog esetén 3 hónaponál nem régebbi forgalmi értébecslés, illetve ha rendelkezésre áll egy évnél nem régebbi értébecslés, vagy üzleti értékelés, ennek felülvizsgált változata alapján határozza meg.*

A forgalomképes vagyon feletti rendelkezési jogokat az Ör. 17. § (3) bekezdés szerint „Az üzleti vagyonnal kapcsolatos valamennyi tulajdonosi jogosultságot alapvetően a képviselő-testület gyakorolja. Kivételt képez a bérbeadás útján létrejövő hasznosítás, valamint az 5.000.000 Ft értékhatár alatti ingatlanok értékesítése. Ezekben az esetekben a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság dönt.” (5) bekezdés alapján „A részlegesen forgalomképes, illetve az üzleti vagyon értékesítését versenyeztetési eljárással kell előkészíteni. A versenyeztetés módozatait, eljárási rendjét a 2. melléklet tartalmazza. Nem kell versenyeztetési eljárást tartani az üzleti vagyon körébe tartozó, 20.000.000 Ft bruttó értéket meg nem haladó vagyontárgyak esetében.”

Csurgo Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 16/2022. (II. 10.) KT. határozatában értékesítésre jelölte ki a Csurgo 989/187 hrsz-ú, 5700 m² alapterületű, 1/1 arányban önkormányzati tulajdonban álló ingatlant. Megbízta a polgármestert, hogy az ingatlan értékesítése ügyében eljárjon, és gondoskodjon az ingatlan értébecslésének elkészíttetéséről.

A fentiek alapján az Önkormányzat megbízta Pusztai Ferenc igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt (8900 Zalaegerszeg, Ady E. u. 13. eng.sz: IM 007147/2004) az ingatlanforgalmi értébecslés elkészítésével.

A 2022. március 12-én kelt ingatlanforgalmi értébecslés alapján a Csurgo 989/187 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke 22.700.000 Ft. Az ingatlanforgalmi értébecslés az előterjesztés mellékletét képezi.

Az AQUAPLUS Kútfürő, Építő és Termál-energetikai Kft.-vel folytatott előzetes egyeztetések során az AQUAPLUS Kft. a Csurgó 989/187 hrsz-ú ingatlanért **30.000.000 Ft.-ot** ajánlott, azzal a feltétellel, hogy a területen a mellette lévő szálloda energia ellátásának céljából napelem parkot kíván létesíteni.

A Csurgó Város Önkormányzata Képviselő-testületének, Csurgó Város helyi építési szabályzatáról szóló 1/2006. (II.01) számú önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Hész.) és a mellékletét képező településrendezési terve alapján a Csurgó 989/187 hrsz-ú ingatlan kertvárosias lakóterület (Lke-4) övezeti besorolásba tartozik. A Hész. 12. §-a alapján a tervezett tevékenységnek, az adott övezetben akadálya nincsen.

Fentiek miatt javasolom, hogy az ingatlan vételárát 30.000.000 Ft-ban határozza meg a Tisztelt Képviselő-testület.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 7. § (1) bekezdése szerint *a nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni. a 13. § (2) bekezdése szerint nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.*

Az Nvtv.14. § (2) bekezdése szerint *helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.*

Az Nvtv.13. § (1) bekezdése szerint *törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatar feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.*

A Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény 5. § (3) b) pontja szerint *a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatar a 2022. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.*

A vagyonnal történő felelős gazdálkodás alapelveinek megfelelően az eladási árat úgy szükséges meghatározni, hogy az értékecselő által meghatározott forgalmi értéknél alacsonyabb ne legyen. A fenti jogszabályhelyek alapján az ingatlan értékesítéséhez (mivel az ingatlan forgalmi értéke az 5 millió Ft-ot meghaladja) pályázati felhívást szükséges közzétenni. Javasolom, hogy a képviselő-testület ingatlan értékesítő döntése esetén a mellékelt pályázati hirdetményt tegye közzé a képviselő-testület.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentieket áttekintve hozza meg döntését, és a következő határozati javaslatok egyikét fogadja el.

I. Határozati javaslat:

1. Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Csurgó 989/187 hrsz-ú, 5700 m² alapterületű, 1/1 arányban önkormányzati tulajdonban álló ingatlan vételárát a 2022. március 12-én kelt ingatlanforgalmi értékecselésben foglalt forgalmi értéknél magasabb áron, 30.000.000 Ft összegben határozza meg;
2. Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megbízza Csurgó Város polgármesterét, hogy az 1. pont szerinti ingatlan értékesítése ügyében eljárjon, a melléklet szerinti pályázati felhívást közzétegye és a pályázati eljárás lebonyolításáról gondoskodjon.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

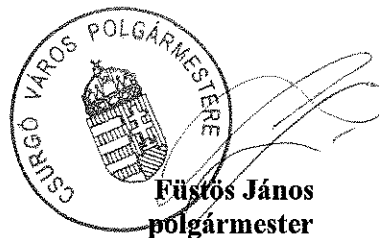
II. Határozati javaslat:

Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Csurgó 989/187 hrsz-ú, 5700 m² alapterületű, 1/1 arányban önkormányzati tulajdonban álló ingatlan értékesítésre történő kijelölését megszünteti, az ingatlan értékesítésétől eltekint, és az ingatlan értékesítése vonatkozásában nem tesz közzé pályázati felhívást.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Csurgó, 2022. május 25.



Füstös János
polgármester

Ellenjegyezte:

Lantos Sándor
jegyzői feladatokat ellátó aljegyző

Csurgó Város Polgármesterétől
8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.
Telefon: 82/471-388
Fax: 82/471-095
e-mail: polgarmester@csurgo.hu



Hivatali Kapu azonosítók:
Hivatal rövid neve: CSURGOONK
KRID: 651130331

Ügyiratszám: CSU/596-6/2021.

PÁLYÁZATI HIRDETMÉNY

Csurgó Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2022. (V. ...) KT határozata alapján nyilvánosan meghirdetett pályázatot hirdet a Csurgó Város Önkormányzatának tulajdonát képező belterületi, Csurgó 989/187 hrsz-ú ingatlan értékesítésére az önkormányzat vagyonáról szóló 7/2001. (XI.28.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: Ör.) rögzített feltételek szerint.

1./ A kiíró adatai: Csurgó Város Önkormányzata, székhelye: 8840 csurgó, Széchenyi tér 2.

2./ A pályázat tárgya: 8840 Csurgó 989/187 hrsz-ú, 5700 m² területű földrészlet, 1/1 arányban önkormányzati tulajdonban álló, tehermentes ingatlan. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 14.§ (2) bekezdés alapján az ingatlanra a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. A Somogy Megyei Önkormányzatot az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (1) bekezdése, valamint a Somogy Megyei Közgyűlés a megyei önkormányzati tulajdon-és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2017.(IV.28.) önkormányzati rendeletének 6. § (6) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jogról történő lemondást tartalmazó nyilatkozatok beszerzése az Önkormányzat feladata. Az ingatlan előzetes egyeztetés alapján megtekinthető.

3./ A pályázat tárgyát képező ingatlan minimum eladási ára: 30.000.000,- Ft.

4./ Pályázati biztosíték összege: 3.000.000,- Ft, melyet Csurgó Város Önkormányzatának 11743088-15398518 számú OTP Bank Nyrt-nél vezetett számlájára kell fizetni. A pályázat nyertese által befizetett pályázati biztosíték a vételárba beszámításra kerül.

5./ Érvényesen pályázni az alábbi feltételek vállalása esetén lehetséges:

- A pályázat benyújtásával pályázó vállalja, hogy a szerződéskötés napján az ingatlan teljes vételárát átutalja Csurgó Város Önkormányzatának 11743088-15398518 számú OTP Bank Nyrt-nél vezetett számlájára.

6./ A pályázat benyújtásának helye, módja, határideje:

- A pályázati eljárásban csak olyan pályázó vehet részt, aki a pályázati kiírásban foglalt feltételeket írásbeli nyilatkozatával önmagára kötelezően elfogadja, valamint igazolja, hogy a pályázati biztosítékot megfizette.
- Pályázati ajánlatot írásban, zárt borítékban kell benyújtani a Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal Aljegyzőjéhez (8840 Csurgó, Széchenyi tér 2., Lantos Sándor aljegyző részére) olyan módon, hogy a fenti címre legkésőbb **2022. június 13. napján 16:00 óráig** megérkezzen.
- A borítékra kérjük ráírni a címzett nevét, továbbá: „Pályázat – Csurgó 989/187 hrsz. Iktatóban nem bontható fel, azonnal a címzetthez továbbítandó!”
- A pályázatnak tartalmaznia kell:
 - pályázó nevét, címét, számlaszámát,
 - nyilatkozatot a pályázati kiírásban foglaltak elfogadásáról;
 - nyilatkozatot arról, hogy a pályázati kiírás 5./ pontjában foglaltakat tudomásul veszi és a pályázati kiírás 5./ pontjában foglalt feltételeket teljesíti;
 - a pályázati biztosíték befizetéséről szóló igazolást;
 - az ingatlan hasznosítására vonatkozó elképzelések rövid ismertetését.

7./ Borítékbontás időpontja:

2022. június 14. napján 10:00 óra, a Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzői Iroda.

A pályázatok felbontásáról jegyzőkönyv készül.

8./ A pályázatok elbírálásának várható időpontja:

Az érvényességéről, eredményességéről, a zártkörű versenytárgyalás szükségességéről és időpontjáról Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a pályázatok bontását követő ülésén dönt. A Képviselő-testület fenntartja azon jogát, hogy a pályázatot indoklás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa. A döntésről az ajánlattevők írásban kapnak tájékoztatást, a pályázatban megjelölt címen.

A Képviselő-testület a legmagasabb vételi ajánlatot kínáló pályázatot nyilvánítja nyertesnek.

Zártkörű versenytárgyalás több, azonos ajánlat esetén kerül megrendezésre. Csak az vehet részt rajt, aki a pályázati ajánlatát az előírt határidőre és tartalommal benyújtotta.

9./ Egyéb információk:

A pályázati eljárás útján történő értékesítés esetén részletfizetési-, és vételárkedvezmény nem adható.

A pályázó ajánlatához 60 napig kötve van. Az ajánlati kötöttség az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejártakor kezdődik.

A pályázat egyfordulós. A nyertes pályázóval az Önkormányzat adás-vételi szerződést köt. A pályázati eljárás nyertese a Képviselő-testület döntését követő 30 napon belül köteles az adásvételi szerződést megkötöni.

Amennyiben a pályázati eljárás nyertese a szerződést a Képviselő-testület döntését követő 30 napon belül, önhibájából nem köti meg, a pályázati biztosíték összege az Önkormányzatot illeti meg. Azon pályázók részére, akik érvénytelen pályázatot nyújtottak be, vagy a pályázaton nem nyertek, a Képviselő-testület döntését követően a pályázati biztosíték haladéktalanul visszafizetésre kerül.

Az ingatlanra vonatkozó pályáztatási eljárás visszavonásának jogát és a szerződéstől való elállás jogát a kiíró fenntartja magának.

A pályázatról bővebb tájékoztatást Lantos Sándor aljegyző nyújt a 82/471-388/126. melléken vagy az aljegyzo@csurgo.hu e-mail címen.

Csurgó, 2022. május

Lantos Sándor s.k.
aljegyző

Füstös János s.k.
polgármester

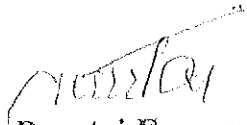
INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

MEGBÍZÓ: Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal
Beruházási és Műszaki Iroda
8840 Csurgó Széchenyi tér 2.

MEGBÍZÁS TÁRGYA: Csurgó 989/187 hrsz alatti kivett beépítetlen terület
/közmű nélküli/ valamint a 992 hrsz alatti kivett beépítetlen terület
/közmű csatlakozások biztosítottak/ ingatlanforgalmi értékének
meghatározása

Zalaegerszeg, 2022. március 12.

PUSZTAI FERENC
építész mérnök
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
eng.sz.: IM 007147/2004
8900 Zalaegerszeg, Ady E. u. 13.


Pusztai Ferenc
építésmérnök
igazságügyi szakértő
IM 007147/2004

TARTALOMJEGYZÉK

I.	Értékelési bizonyítvány	3
II.	Alapadatok, megbízás tárgya, megbízó és szakértő adatai	4
III.	Szakvéleményben meghatározott feladatok, külön intézkedések	4
IV.	Alapinformációk..... 5.....	5
V.	Helyszíni szemle	6
VI.	Értékelés elve, módszere, részletei.....	7
	1. Értéknövelő, csökkentő tényezők.....	7
	2. Területkimutatás.....	7
	3. Figyelembe vett adatok.....	7
	4. Összehasonlító adatok.....	7
VII.	Ingatlanforgalmi értékelés	8
VIII.	Mellékletek	11

A szakvélemény 11 számozott oldalt, 7 db mellékletet tartalmaz

A szakvélemény 2 eredeti példányban készült,

Megrendelőnek átadásra került.

Zalaegerszeg, 2022.március 21.

I. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízó: Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal

Beruházási és Műszaki Iroda

8840 Csurgó Széchenyi tér 2.

Megbízott: Pusztai Ferenc építészmérnök, igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő, IM: 007147/2004.

Megbízás tárgya: Csurgó 989/187 hrsz alatti kivett beépítetlen terület /közmű nélküli/ valamint a 992 hrsz alatti kivett beépítetlen terület /közmű csatlakozások biztosítottak/ ingatlanforgalmi értékének meghatározása

Szakvélemény elkészítésének célja: Megbízó üzleti céllal készítette az ingatlanforgalmi szakértői véleményt

Értékelés módszere: A hatályos 32/2000. (VIII.29.) PM rendelet előírásainak megfelelő tartalmi összetételben, valamint a TEGOVA által készített Európai Értékelési Szabványok és a 11 rész 10.2.1. fejezet – telekingatlanok értékelés alapján – továbbá a PROFINVEST Kft. 30. 8. része – ingatlanértékelési módszerek- szerint készült

Értékelés készítésének időpontja: 2022. március 12.

Értékelés eredménye:

A helyszíni szemle és a számításaink alapján a Csurgó 989/187 és a 992 hrsz – ú telek területek piaci forgalmi értékét az alábbiak szerint határoztuk meg:

989/187 hrsz alatti terület 22 700 000 Ft, azaz

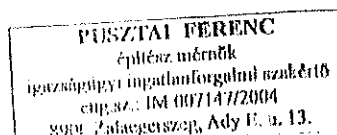
Huszonkétmillió-hétszázezer forint

992 hrsz alatti terület 5 800 000 Ft, azaz

Ötmillió – nyolcszázezer forint

Az értékek ÁFÁ-t nem tartalmaznak

Zalaegerszeg, 2022. március 12.



Pusztai Ferenc
Pusztai Ferenc
építészmérnök
igazságügyi szakértő
IM 007147/2004

II. ALAPADATOK, MEGBÍZÁS TÁRGYA, MEGBÍZÓ ÉS SZAKÉRTŐ ADATAI

Készült: 2022. március 12.

Megbízás tárgya: Csurgó 989/187 hrsz alatti kivett beépítetlen terület, valamint 992 hrsz alatti kivett beépítetlen terület ingatlanforgalmi értékelése

Megbízó: Csurgó Közös Önkormányzati Hivatal Beruházási és Műszaki Iroda
8840 Csurgó Széchenyi tér 2.

Megbízás kelte: 2022. február 22.

Megbízott: Pusztai Ferenc építészmérnök, igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő, IM 007147/2004

III. SZAKVÉLEMÉNYBEN MEGHATÁROZOTT FELADATOK, KÜLÖN INTÉZKEDÉSEK

- 1./ Ellenőrizze a szakértő a tárgyi ingatlanokat, határozza meg paramétereit!
- 2./ Határozza meg a szakértő a vizsgált ingatlanok piaci forgalmi értékét!
- 3./ A Megbízó által rendelkezésre bocsátott adatok hitelesek és az ingatlanra vonatkozóan teljes körűek.
- 4./ Vizsgálja a szakértő az ingatlanok tulajdoni lapjait, különös tekintettel arra, hogy a III. rész bejegyzést, terhelést tartalmaz-e?
- 5./ Összehasonlító adatok ismertetése
- 6./ Pusztai Ferenc igazságügyi szakértőt titkossági kötelezettség terheli, a szakvéleményben foglalt adatokat csak a Megbízó, illetve annak személyes képviselője részére szolgáltathatja ki.
- 7./ A vizsgált ingatlanok értékelése üzleti célból készült.

IV. ALAPINFORMÁCIÓK

A Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal megbízása alapján Pusztai Ferenc igazságügyi szakértő elkészítette a Csurgó 989/187 és a 992 hrsz alatti ingatlanok piaci forgalmi értékre vonatkozó szakvéleményt.

Értékelésünk összeállításának időpontja: 2022. március 12.

Helyszíni szemle időpontjai: 2022. március 01.

A szakvélemény kettő azonos példányban magyar nyelven került elkészítésre.

Értékelésünk során a következő szempontokat, és adatokat vettük figyelembe:

- az ingatlanok tulajdoni lapjai
- Megbízótól kapott információk
- helyszíni szemle, felülvizsgálatok adatai
- az ingatlanok térképkivonata, légi fotó;
- Csurgó város Építési Szabályzatának kivonata, a Rendezési Terv vázlatának másolatával;
- az ingatlan nyilvántartási adatai:
 - Csurgó 989/187 hrsz alatti terület tulajdoni lapja terhelést nem tartalmaz,
 - a 992 hrsz alatti ingatlan tulajdoni lapja szintén tehermentes;

A 989/187 hrsz alatti ingatlan közművesítetlen, a terület beerdősült, nagymértékű tereprendezés szükséges. Közművek az utcában nincsenek kiépítve.

A 992 hrsz alatti sarok telekre a közművek nem kerültek bevezetésre, csatlakozási lehetőség biztosítottak. Az ingatlan részben elbokrosodott, tereprendezés indokolt.

A vizsgált ingatlanok LK-1 és Lke-A besorolási övezetbe tartoznak. besorolási övezetbe tartoznak.

Építési szabályozásra vonatkozó adatok a mellékletben ismertetettek szerint.

V. HELYSZÍNI SZEMLE

A Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal írásbeli megrendelése alapján, a Megbízó képviselőjének jelenlétében 2022. március 1-én helyszíni szemlét tartottam a vizsgált ingatlanokon.

A szemle előtt telefonon, majd személyesen egyeztettem az önkormányzat beruházási és műszaki iroda képviselőjével.

A 992 hrsz alatti beépítetlen terület sarok telek, 1058 m² nagyságú, ÉK – DNY hosszengelyes elhelyezkedésű, részben elbokrosodott, fölgazosodott, tereprendezés indokolt. Közmű csatlakozási lehetőség a Sárgáti utcáról, valamint a sportcsarnok előtti utcáról biztosított.

A 989/187 hrsz alatti beépítetlen terület 5700 m² nagyságú, É – D-i hosszengelyes elhelyezkedés, erősen be erdősült, egyenetlen dombos terület. Nagymértékű tereprendezés indokolt. Az ingatlan közművel nem ellátott, a sportcsarnok uszoda és a szálloda déli oldalán kiépített közmű vezetékekről /víz, szennyvíz, elektromos hálózat/ biztosítható az ingatlan közműellátása.

A területen 6 db 950 m²-es nagyságú telek alakítható ki. Legnagyobb beépíthetősége 20 %. Szabadon álló, 5 m építmény magasságú családi lakóház építhető az ingatlanokon.

Az önkormányzat közművesítetlen telkeket 3700 Ft/m² áron hirdetett meg. A vizsgált ingatlanok a város központjától déli irányban helyezkednek el, részben családi lakóházas övezetben, részben közösségi épületek /sportcsarnok, uszoda, szálloda, bölcsőde, nyugdíjas ház, stb./ környezetében található.

Építésre alkalmassá csak akkor válnak az ingatlanok, amennyiben megtörténik a tereprendezés /fák kitermelése, víztelenítés, feltöltés/ beépítési terv készítése, közművek, utak és járdák kiépítése.

VI. ÉRTÉKELÉS ELVE, MÓDSZERE

A tárgyi ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározása során vizsgálat tárgyát képezték a helyi ingatlan árak, az adott térség területfejlesztési koncepciója, és egyéb értéknövelő-csökkentő tényezők.

Vizsgáltuk, hogy a Városi Rendezési Terv az adott területekre milyen szabályozást ír elő.

1./ Értékcsonkító tényezők

A 992 hrsz alatti ingatlan közmű csatlakozási lehetőségei a Sárgáti utcáról, valamint a sportcsarnok, uszoda déli oldalán húzódó útról is lehetséges.

A terület részben elbokrosodott, tereprendezés indokolt.

A 989/187 hrsz alatti ingatlan az épülő szálloda keleti oldalán helyezkedik el. A terület teljesen beerdősült, közművek hiányoznak, ezeket a szálloda északi oldalán húzódó útról lehet bevezetni.

Az ingatlan értékét csökkenti továbbá a telek terület megosztásának költsége, illetve a fák, bokrok kivágásának és a tereprendezésnek a költsége.

A fenti munkák elvégzése után a telkek külön – külön vagy megosztás nélkül egyben is értékesíthető.

2./ Terület kimutatás

992 hrsz alatti ingatlan 1 058 m²

989/178 hrsz alatti ingatlan 5 700 m²

3./ Összehasonlító adatok:

Sor-szám	Hrsz.	Ingatlan címe megnevezése	Telek terület m ²	Fajlagos érték Ft/m ²	Megjegyzés
1./	432	Csurgó belterületi ingatlan	6 700	4 010	közművesített
2./		Csurgó belterületi ingatlan	1 550	1 610	közművesítetlen
3./		Marcali belterületi ingatlan	1 513	2 500	víz, villany van
4./		Marcali belterületi ingatlan	477	7 300	közmű csatl. biztosított
5./		Marcali belterületi részben közművesített ingatlan	1 067	7 500	Szennyvíz csatorna nincs
6./		Nagyatád belterületi ingatlan	490	7 510	víz, villany telken belül

Összehasonlító adatok alapján számított fajlagos m² ár **4 095 Ft/m²**
 Piaci forgalmi érték növekedése miatt a korrekcióval növelt fajl. ár **6000 Ft/m²**

4./ Értékelésnél figyelembe vett adatok

989/187 hrsz alatti telek terület

- Elektromos hálózat kiépítése	5,0 %
- Földgáz vezetékek	6,0 %
- Vízvezeték hálózat	6,0 %
- Szennyvíz- csatorna hálózat	9,0 %
- Fakivágás, tereprendezés	5,0 %
- Telek alakítással kapcsolatos	Össz.:31 %

felmérések, tervek, ezek engedélyezése 150 000 Ft/telek

1 db telek értéke $950 \text{ m}^2 \times 6000 \text{ Ft/m}^2 = 5\,700\,000 \text{ Ft/telek}$

- közművek kiépítése 31 % 1 767 000 Ft

-telek megosztás, eng. terv 150 000Ft

1db telek számított értéke 3 783 000 Ft

992 hrsz alatti telek terület

- Elektromos, földgázvezeték, víz- és szennyvízcsatorna bevezetés a telek területre	400 000 Ft
- tereprendezés	150 000 Ft

Kiadások: 550 000 Ft

Telek terület értéke $1058 \text{ m}^2 \times 6000 \text{ Ft/m}^2 = 6\,348\,000 \text{ Ft}$

Kiadások 550 000 Ft

Telek számított értéke: 5 798 000 Ft

VII. INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉS

A piaci forgalmi érték meghatározása az alábbi módszerekkel történhet:

➤ Költségalapú értékelés

A lényege, hogy az ingatlan újra előállítási költségéből le kell vonni az időközbeni avulást, majd ehhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Jelen esetben ez a módszer nem alkalmazható.

➤ Hozam számításán alapuló értékelés

A hozamon, hozadékon alapuló értékelés szintén piaci összehasonlításra alapul, itt azonban nem az ingatlanok adás-vételi adatait, hanem az ingatlanból várható tiszta, adózás utáni eredményeket állítjuk szembe a környező, hasonló ingatlanokéhoz.

A tárgyi ingatlanok forgalmi értékének meghatározásánál ezt a módszert sem lehetett alkalmazni.

➤ **Összehasonlító adatokon alapuló értékelés**

E módszer alkalmazása során a már korábban értékesített, ill. értékesítésre felkínált hasonló adottságú ingatlanok értékét vetítjük az értékelés tárgyát képező ingatlanokra.

A belterületi telekárakkal történő összehasonlítás, a várható telkek eladásainak meghatározása és ebből levonva a kialakításainak várható költsége.

A terület várható közművesítési, beruházási költségeit csak az elkészült és a közmű szolgáltatók jóváhagyott tervei alapján lehet meghatározni. Tervek hiányában csak nagyságrendileg becsülhető a közművesítés és az egyéb beruházási költségek.

A rendelkezésemre álló összehasonlító adatok mérlegelése és az előbbieken ismertetettek alapján határoztam meg a beépítetlen telek területek mai forgalmi értékét.

A 989/187 hrsz alatti terület közmű vezetékei ki kell építeni, majd utána a kialakítandó telkekre bevezetni, a be erdőszült terület rendezése /fakivágás, tereprendezés/ költségvonzata is jelentős.

A 992 hrsz alatti telek közművei az utcában kiépítettek, íezért a telkekre történő bevezetés kisebb költséggel oldható meg.

A piaci összehasonlító adatok elemzését, az érték módosító tényezők figyelembe vételét követően megállapítható, hogy az értékbecslés tárgyát képező fejlesztésre, beépítésre alkalmas terület aktuális piaci forgalmi értéke a fajlagos értékek, a várható beruházási költségek és az ingatlanpiaci tapasztalataink szerint:

a Csurgó 989/187 hrsz alatti beépítetlen ingatlan forgalmi értéke:

$3\,783\,000 \times 6 = 22\,698\,000$ Ft,

a Csurgó 992 hrsz alatti beépítetlen ingatlan forgalmi értéke: 5 798 000 Ft

Az ingatlanok kerekített mai piaci forgalmi értéke:

**989187 / hrsz 5700 m² nagyságú ingatlan forgalmi értéke 22 700 000 Ft,
azaz Huszonkétmillió-hétszázezer forint,**

**992 hrsz alatti 1058 m² nagyságú ingatlan forgalmi értéke 5 800 000 Ft,
azaz Ötmillió-nyolcszázezer forint**

A fenti értékek ÁFÁ-t nem tartalmaznak.

A jelen szakértői vélemény becsült értékei és annak következtetései csak egységes egészként kezelhetőek, abból részleteket kivenni és azokat önállóan értelmezni nem lehet.

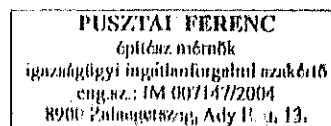
Az értékelés során a Megbízótól kapott információkat, adatokat használtam fel. Az értékelésnél Megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján becsléssel készült.

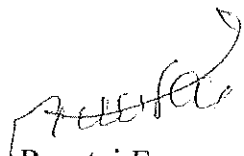
Forgalmi érték alatt azt a pénzösszeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozás mentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az adott időpontban.

Az értékelési tevékenységem során a hatályos jogszabály előírásainak, a szakmai ajánlásokban foglaltaknak megfelelően jártam el, az etikai normák maximális betartása mellett.

Az értékbecslés érvényességi idejét 180 napban határozom meg.

Zalaegerszeg, 2022. március 12.




Pusztai Ferenc
igazságügyi szakértő
IM 007147/2004

VIII. MELLÉKLETEK

- 1./ Csurgó Közös Önkormányzati Hivatal megrendelése;
- 2./ Csurgó 989/187 hrsz Tulajdoni lap másolata
- 3./ Csurgó 992 hrsz Tulajdoni lap másolata
- 4./ Helyszínrajz;
- 5./ Rendezési Terv kivonatának másolat;
- 6./ Kisvárosok, területek szabályozása
- 7./ Fénykép másolatok;

