ELŐTERJESZTÉS

Kehidakustány Község Önkormányzatának Képviselő-testülete részére

Önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanokra érkezett vételi ajánlatok

Készítette: Dr. Gajár István jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Kehidakustány Község Önkormányzatának tulajdonában állnak az alábbi ingatlanok:

Hrsz.	Tulajdoni hányad	Terület (m2)	Arány szerint m2	Művelési ág
Kehidakustány 37.	1/1	1 429	1 429	kivett beépítetlen terület
Kehidakustány 647/3.	1/1	870	870	kivett beépítetlen terület
Kehidakustány 582/1.	1/1	83	83	*kivett közút*
Kehidakustány 2777.	18/96	18 263	3 424	gyümölcsös és gazdasági épület, erdő, rét, szőlő

A fenti ingatlanokra vételi ajánlatokat nyújtottak be az alábbiak szerint:

- Kehidakustány 37. hrsz-ú ingatlan: telekmegosztást követően, 450 m2 nagyságú területre
- Kehidakustány 647/3. hrsz-ú ingatlan: telekmegosztást követően 216 m2 nagyságú területre
- Kehidakustány 582/1. hrsz-ú ingatlan: 83 m2 nagyságú (teljes) területre
- Kehidakustány 2777. hrsz-ú ingatlan: 18/96 önkormányzati tulajdoni hányadra

A vételi ajánlatok a jelen előterjesztés mellékleteit képezik.

Kehidakustány Község Önkormányzatának vagyongazdálkodási szabályait az önkormányzati vagyonról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 12/2012. (V.25.) önkormányzati rendelet tartalmazza. E rendelet alapján:

> ***A vagyon hasznosításának és átruházásának szabályai***
>
> *11. § (1)* ***A 20 millió forint egyedi értékhatárt meghaladó vagyonelemet*** *– ha törvény másként nem rendelkezik – csak versenyeztetés (a továbbiakban: pályázat) útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet hasznosítani vagy értékesíteni.*
> *(2) Az (1) bekezdés alapján a versenyeztetést e rendelet 4. melléklete szerinti Pályáztatási Szabályzat előírásai szerint kell lebonyolítani.*
> ***(3) Az (1) bekezdésben foglalt értékhatárt nem meghaladó értékű vagyonelem hasznosítását vagy értékesítését – ha jogszabály másként nem rendelkezik – versenyeztetni nem kell.***
>
> *13. § (1) Az önkormányzati vagyon elidegenítésére tett javaslatot* ***csak forgalmi értékbecsléssel*** *megalapozva lehet előterjeszteni a képviselő-testület felé. A forgalmi értékbecslés nem lehet régebbi 1 naptári évnél.*

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése szerint a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg az önkormányzat tulajdonában álló ingatlan értékesítése esetén abban az esetben, ha a Magyarország központi költségvetéséről szóló törvényben meghatározott értékhatárt az ingatlan értéke eléri.
A Magyar Állam elővásárlási jogát illetően az irányadó összeghatár 2022. évben: **5 M Ft**.

Az ingatlanforgalmi szakértői vélemények szerinti értékek, és a vételi ajánlatot tevők által megajánlott összegek viszonya:

Hrsz.	Vételi ajánlattal érintett m2	Szakértő által javasolt (ÁFA nélküli) m2 ár	Vételi ajánlat szerinti m2 ár	Önkormányzati tulajdoni hányad szerinti ajánlati összeg
Kehidakustány 37.	450	2 610	1 000	450 000
Kehidakustány 647/3.	216	5 324	5 220	1 127 520
Kehidakustány 582/1.	83	1 305	1 305	108 315
Kehidakustány 2777.	3424	206	206	705 344

A döntéshozatal során figyelembe kell venni a következőket:

- A telekmegosztás követően hasznosításra kerülő ingatlanok esetén értelemszerűen már nem a beépítetlen területnél irányadó m2 árak lehetnek az irányadóak a hasznosítási lehetőség változása miatt. A telekmegosztási, telekhatár-rendezési lehetőségeket befolyásolják az adott ingatlanra vonatkozó településrendezési szabályok.
- A Kehidakustány 37. hrsz-ú ingatlan esetében a helyi közlekedési vonatkozásokra történő kihatás figyelembevétele is indokolt.
- A „kivett közút" művelési ágban lévő ingatlan adásvétel útján történő hasznosítására az ingatlan jellegének megváltoztatására irányuló hatósági, településrendezési és ingatlannyilvántartási eljárást követően kerülhet csak sor, mivel az önkormányzati tulajdonban álló út e jellegének fennállása alatt forgalomképtelennek minősül.
- Az ingatlan adásvétele során az ÁFA felmerülésének kérdését az ingatlan jellege (művelési ága) határozza meg.

Mindezek alapján kérem a T. Képviselő-testületet az alábbi határozati minta szerinti döntések meghozatalára:

Kehidakustány Község Önkormányzata Képviselő-testületének
…/2022. (… . ...) számú Kt. határozata

Kehidakustány Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. megállapítja, hogy a Kehidakustány … hrsz-ú ingatlan … / … tulajdoni hányada az ingatlannyilvántartási és vagyonkataszteri adatok szerint az önkormányzat forgalomképes / forgalomképtelen vagyonába tartozik,
2. az ingatlanra vonatkozóan … által … napján benyújtott vételi ajánlatot elfogadja / nem fogadja el / megfontolásra alkalmasnak tartja,
3. az ingatlan eladási árát … ,- Ft + ÁFA összegben állapítja meg,
4. felkéri a polgármestert, hogy a vételi ajánlatot tevőt a Képviselő-testület döntéséről tájékoztassa,
5. felhatalmazza a polgármestert, hogy – amennyiben a vételi ajánlatot tevő a Képviselő-testület által meghatározott eladási árat elfogadja – az ingatlan adásvételi szerződést megkösse olyan módon, hogy a szerződéskötéssel kapcsolatban felmerülő földmérési, ügyvédi, eljárási és egyéb költségek a szokásos piaci gyakorlat szerint a vevőt terhelik.

Felelős: Lázár István polgármester
Határidő: haladéktalanul

Kehidakustány, 2022. november 17.

Lázár István s.k.
polgármester

Nyilatkozat

Én Bokor György (születési idő, hely: 1969. 04. 16, Zalaegerszeg, anyja neve: Kanisák Éva, lakcím: 8784 Kelebia-tanya, Malom utca 25.) vételi ajánlatot szeretnék tenni a 8784 Kelebia-tanya, Malom utca 25-27. szám között található hrsz. 582/1 számú területre.

A terület besorolása kivett közút, földrészlet területe 83 m², jelenlegi tulajdonosa a Kelebia-tanyai Önkormányzat.

A 8784 Kelebia-tanya, Malom utca 25-27. szám alatti, 582/1 hrsz. alatti kivett közút értéke ingatlan értékbecslő szerint a következő:

$$83\ m^2 \times (1305\ Ft/m^2) \Rightarrow \underline{\underline{108.315\ Ft}}$$

A fenti összegben egyetértek, elfogadom, szeretném ha a terület minél hamarabb a tulajdonomba kerülne, mert szeretnék építeni rá, a bátyám szándékom való szerzése miatte, aki jelenleg Lincsen helyszínen élni a szomszéddal folytatott területi vita miatt.

Tisztelettel:

BOKOR GYÖRGY

Bokor György

Kelt: Kelebia-tanya, 2022.10.25

LASKAY JÁNOS
Ingatlanközvetítő és értékbecslő
Névjegyzékszám: 219/2003

8790 Zalaszentgrót
Templom tér 5.
Tel.: +36 30 9591 183

Ingatlanforgalmi szakértői vélemény

8784 Kehidakustány
hrsz: 37

Zalaszentgrót, 2022. szeptember 7.

Készült: 2 példányban

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK **2**

2. ÖSSZEFOGLALÁS **3**

3. AZ ÉRTÉKBECSLÉS ELVE, MÓDSZERE, ÉRTÉKELÉSI FOGALMAK **4**

3.1 Az értékbecslés célja 4

3.2 Az ingatlan helyszíni adatai 4

3.3 Az értékbecslés módszere 4

3.3.1. Az ingatlanforgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító elemzésen alapuló módszerrel 4

4. KIINDULÁSI ALAPADATOK, INFORMÁCIÓK **6**

4.1. Az értékbecslést megelőző feladatok 6

4.2 A tulajdoni lap adatai 6

5. AZ INGATLAN INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉNÉL FIGYELEMBE VETT FÖLDTERÜLET ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA **7**

5.1 Telekadottságok 7

6. RENDELET **8**

7. ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZAT **11**

8. MEGJEGYZÉSEK **11**

9. MELLÉKLETEK **12**

FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

1. Előzmények

A *Kehidakustányi Közös Önkormányzati Hivatal jegyzője dr. Gajár István (8784 Kehidakustány, Dózsa György utca 7.)* felkérte *Laskay János ingatlan-értékbecslőt*, hogy a 8784 Kehidakustány, 37 helyrajzi számú - kivett beépítetlen terület- megjelölésű ingatlan mai tehermentes ingatlanforgalmi értékét határozza meg.

A helyszíni szemle időpontja: 2022. augusztus 19.

A helyszíni szemlét megelőzően kézhez kaptam az értékelés elvégzéséhez szükséges dokumentumokat (tulajdonilap másolat, térképszelvény).

Laskay János a megbízást elvállalta és az érvényben lévő rendeletek megfogalmazott módszerek, az értékelések dokumentálásával kapcsolatos formai előírások és értékbecslési irányelvek, valamint a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lap, E- hiteles térképmásolat) és a helyszíni szemle alapján elvégezte.

Az értékbecslési munka során tudomásomra jutott információkat, üzleti titkokat megőrzőm.

2. Összefoglalás

A 8784 Kehidakustány, 37 hrsz. alatti, - kivett beépítetlen terület - megjelölésű ingatlan tehermentes, mai ingatlanforgalmi értékét:

3 700 000 Ft-ban

javaslom elfogadni az alábbi részletezés szerint.

Megnevezés	Hasznos alapterület	Újraelőállítási érték		Állag érték			Ing. Forg. Korr	Fajlagos alapérték		Ingatlanforgalmi érték	
8784 Kehidakustány hrsz: 37	m²	Ft/m²	Ft	%	Ft/m²	Ft	%	Ft/m²	Ft	Ft/m²	Ft
kivett beépítetlen terület	1 429	2 610	3 729 690	100	2 610	3 729 690	100	2 610	3 729 690	2 610	3 729 690

összesen	3 700 000

Kerekítve **3 700 000 Ft**

Megjegyzés:

A tárgyi értékelés a tárgyi ingatlan ún. tehermentes állapotára vonatkozik.
a megállapított ingatlanforgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Zalaszentgrót, 2022 szeptember 7.

……
Laskay János
Ingatlan értékbecslő

3. Az értékbecslés elve, módszere, értékelési fogalmak

3.1 Az értékbecslés célja

Az ingatlan ingatlanforgalmi értékének meghatározása pénzügyi jogügylet lebonyolításához.

3.2 Az ingatlan helyszíni adatai

Kehidakustány Község, Zalaszentgrót- Zalacsány útvonalától jobbra, a falurész szélső telkeként terül el. Rendezési terv szerint a terület egy része összekötő útként szerepel, jövőbeni megvalósítással.
Az alábbi információt kaptuk:

A jövőbeni állapotra nézve az az elképzelés, hogy
- az ingatlan tekintetében telekmegosztás történik (piros jelölés a mellékleten),
- a 36. hrsz-ú ingatlannal szomszédos részére valószínűleg vételi ajánlatot kap majd az önkormányzat a 36. hrsz-ú ingatlan tulajdonosától,
- míg a megmaradó rész útként funkcionál majd, összekötve az Ady Endre utcát és a Széchenyi utcát (sárga jelölés a mellékleten).

Körülötte családiházak találhatók.
Közműellátottság: elérhető távolságban

3.3 Az értékbecslés módszere

A beépítetlen terület forgalmi értékének meghatározása több módszerrel is lehetséges.

3.3.1 Az ingatlanforgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító elemzésén alapuló módszerrel

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak, a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A piaci érték az az ár, amelyért az ingatlan méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve az alábbiakat:
- az eladó hajlandó az eladásra
- az adásvétel lebonyolításához kellő idő áll rendelkezésre
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik
- az érékesítés megfelelő nyilvánossággal történik
- az átlagostól lényegesen eltérő, különlegesen érdekelt vevői ajánlatokat nem veszünk figyelembe

Az értékelés lépései a következők:

- *az alaphalmaz kiválasztás.* Az alaphalmazban lévő ingatlanok földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanokhoz hasonló, míg művelési ága a vizsgált ingatlannal azonos kell legyen. Az alaphalmaz átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
- *az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása.* Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (Pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog, stb.) szabad összehasonlítani. A különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.
- *fajlagos alapérték meghatározása.* A fajlagos alapértéket általában négyzetméterre kell vetíteni.
- *az értékmódosító tényezők elemzése.* Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, az értéket valóban befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

  Az alábbi tényezők vizsgálata mindig célszerű:
- alak, forma, táblaméret
- fekvés, elhelyezkedés (lakott területtől, élelmiszer feldolgozótól való távolság)
- megközelíthetőség, útviszonyok
- domborzati és lejtési viszonyok
- vízjárás rendezettsége, melioráció
- öntözés feltételei
- művelést gátló tereptárgyak
- demográfiai viszonyok
- gazdálkodási tradíciók, lakossági fogékonyság a mezőgazdasági munkára
- szokásos mértéket meghaladó fagy-, jég-, vadkár valószínűsége
- kerítettség
- esztétikai benyomás
- környezeti állapot, szennyezettség
- gazdasági környezet
- infrastruktúra, közműellátottság
- a földterület természeti védettsége
- kultúra állapot
- egyéb (pl. átlagostól eltérő piaci, realizálási stb. viszonyok)
- *a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.* Az értékmódosító tényezők közül az érétket jelentősen befolyásolókat számszerűen kell (százalékosan, vagy normálisan forintban) és ennek alapján térítjük el az alapértéket. Az így kapott érték lesz az ingatlan fajlagos értéke.
- *a végleges (piaci) érték számítása.* Az ingatlanpiaci érékét a fajlagos érték és az ingatlan mértékének szorzatával kapjuk.
  A módszer alkalmazásának korlátját az jelenti, hogy jelenleg nincs kellően intenzív földforgalom, és a megtörtént tranzakciók adatai sem kerülnek nyilvánosságra, így sok esetben nehézséget jelent a megfelelő alaphalmaz felvétele.

4. Kiindulási alapadatok, információk

4.1 Az értékbecslést megelőző feladatok

- A tulajdoni lap alapján tisztáztuk a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a tulajdoni lap III. részében bejegyzett jogokat és kötelezettségeket.
- A helyszíni szemle alkalmával, a megbízóval megvizsgáltuk az épületek és építmények műszaki állapotát. Elvégeztük a helyszíni szemle alapján a környezetvédelmi kockázat gyors felmérést, az ingatlan jelenlegi hasznosításának feltérképezését (az ingatlanon tárolnak- e veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat, szomszédos telkeken jelenleg folyó tevékenység hatása).

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

4.2 A tulajdoni lap adatai

A tulajdoni lap kelte:	2022.08.24.
Település:	**Kehidakustány**
Besorolás:	kivett beépítetlen terület
Helyrajzi szám:	37
Jellege:	kivett beépítetlen terület
Földrészlet össz.:	1429 m^2
Hasznos terület:	1429 m^2
Tulajdonos:	Tulajdoni lap szerint

Megbízó megbízása alapján a tárgyi szakértői vélemény a meghatározott helyrajzi számú tulajdon ingatlanra vonatkozik.

A megbízó megbízása alapján tárgyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény kimondottan a tárgyi ingatlan tehermentes, mai ingatlanforgalmi értékére vonatkozik.

5. Az ingatlan ingatlanforgalmi értékénél figyelembe vett földterület értékének meghatározása

5.1 Telekadottságok

Településen belüli elhelyezkedése:

A tárgyi ingatlan (hrsz: 37) Kehidakustány központjától Délnyugat irányban helyezkedik el. Nyugat- Kelet tájolású terület.

Területe: 1429 m^2.

Megközelítése:

Szilárd, burkolt útról közelíthető meg személygépkocsival vagy gyalogosan, egy oldalon kerítéssel határolt.
Környezetében családiházak találhatók.

A földterület alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A tárgyi telek négyszög alakú, enyhén lejtős felületű, Nyugat-Kelet tájolású terület. Környezete kevésbé rendezettnek mondható. Az ingatlan közvetlen közelében környezetszennyező anyagot nem találtunk.

A földterület növényzete:

Fák, cserjék, fű

6. Rendelet

Kehidakustány KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

10/2008 (VIII.5)
önkormányzati
r e n d e l e t e

Kehidakustány község Helyi Építési Szabályzatáról

Falusias lakóterület

7. §
(1) A Lf jelű falusias lakóterület lakóépületek, a mező és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál. A falusias lakóterületen elhelyezhető:
- telkenként legfeljebb 2 lakás,
- mező és erdőgazdasági (üzemi) építmény, melyek közül az állattartást szolgáló építmények funkciójára, állatlétszámra és az épület lakóépületekhez viszonyított elhelyezésére külön rendelet, a helyi állattartási rendelet vonatkozik,
- helyi igényeket kiszolgáló kereskedelmi- és szolgáltató-, vendéglátó épület,
- legfeljebb 4 egységet tartalmazó szálláshely szolgáltató épület,
- legfeljebb 6 személy foglalkoztatását biztosító, nem zavaró hatású gazdasági építmény,
- személygépjármű és gépjárműtároló épület legfeljebb 2 db 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjármű számára,
- az előző rendeltetéseket kiszolgáló egyéb tároló épület.
Az OTÉK 1. számú mellékelt 54. pontja alatt meghatározott melléképületek közül elhelyezhető
- közmű becsatlakozási műtárgy,
- közmű pótló műtárgy,
- hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0m-es belmagassággal),
- kirakatszekrény (legfeljebb 0,4m-es mélységgel),
- kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakó-hely,
- kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20m2 vízszintes felülettel,
- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló,
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- szabadon álló és legfeljebb 6,0m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

7. A falusias lakóterület beépítési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza

Övezet jele	**Lf-2**
Építési mód	oldalhatáron álló
Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	30
Megengedett lekisebb és legnagyobb építménymagasság (m)(6,0)1	-5,0 (6,0)1
Kialakítható legkisebb telek területe (m^2)	1000
Beépíthető legkisebb telek területe (m^2)	K
Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	20
Beépíthető legkisebb telekszélesség (m)	K
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke (%)	50

Az Építési Szabályzat szerint az ingatlan beépíthető.

III. fejezet
Beépítésre nem szánt területek
Közlekedési- és közmű elhelyezési, hírközlési terület

14. §
(1) A közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési terület Köu jelű közlekedési és közműelhelyezési övezetre és Köu-f jelű közlekedési- és közműelhelyezési, illetve a fürdőhöz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgáló övezetre tagozódik.
(2) A Köu jelű közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) - a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósulók kivételével - a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, zöldterületek és parkok, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
(3) A Köu jelű közlekedési. és közműelhelyezési övezet területén elhelyezhető:
a) a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények, közúti jelzőtáblák,
b) közművek, vízelvezetési, hírközlési és környezetvédelmi építmények,
c) hirdető-berendezések,
d) utcabútorok, szobrok és emlékművek.
(4) A Köu-f jelű közlekedési- és közműelhelyezési, illetve a fürdőhöz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgáló övezet területe a (2) bekezdésben meghatározottakon túl a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál.
(5) A köu-f jelű közlekedési- és közműelhelyezési, illetve fürdőhöz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgáló övezet területén elhelyezhető:
a) a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények, közúti jelzőtáblák,
b) közművek, vízelvezetési, hírközlési és környezetvédelmi építmények,
c) hirdető-berendezések,
d) utcabútorok, szobrok és emlékművek,
e) a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület.

(6) A köu-f jelű közlekedési-, közműelhelyezési, illetve a fürdőhöz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgáló övezet területén épületet a telekhatártól 5 méter elhagyásával lehet elhelyezni, a telek legfeljebb 10 %-os beépíthetőségével.
(7) A település közigazgatási területén belül a közlekedési hálózatot a mellékelt táblázatban foglalt hierarchia szerint kell kialakítani. A közutak céljára a szabályozási tervben a szabályozási vonallal meghatározott építési területet kell biztosítani, melynek szélessége nem lehet kevesebb a következőknél:
(8) A település területén a parkolásról szóló helyi önkormányzati rendelet, valamint az OTÉK 42. §-ban meghatározottak szerint a gép- és egyéb járművek elhelyezését saját területen belül kell biztosítani.
(9) A szabályozási területen valamennyi beépíthető ingatlan megközelítését önkormányzati közúton, közforgalom elől el nem zárt magánúton, vagy közforgalom elől elzárt magánúton biztosítani kell. Építési telek közúti kapcsolata gyalogútról és kerékpárútról nem biztosítható.
(10) Az országos közúthálózat melletti ingatlanok esetében a közúthoz történő csatlakozást (útcsatlakozást), kapubejárót létesíteni csak a közút kezelő által meghatározott módon szabad.
(11) A telekalakítási, illetve az épületek, építmények építési- és használatbavételi, valamint fennmaradási engedélyének kiadásakor az építési telek megközelítésére szolgáló út járműközlekedésre való alkalmasságát, használhatóságát, megfelelőségét vizsgálni kell, illetőleg ennek megfelelő minőségű és teherbírású út kialakítását elő kell írni.
(12) A település közigazgatási területén belül található országos mellékutak külterületi szakaszai mellett az út tengelyétől számított 50 m-es védőtávolság előírt. A védőtávolságon belül építmény csak a külön jogszabályban előírt feltételek szerint, a közutak kezelőinek hozzájárulásával helyezhető el.
(13) A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges külterületen
- a közút tengelyétől számított 50 m-en belül kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi anyag kitermeléséhez,
- a közút területének határától számított 10 m távolságon belül fa ültetéséhez, vagy kivágásához.
(14) Az utak, parkolók fásítása kötelező, melyet a kertészeti kiviteli tervek szerint kell - a közmű kiviteli tervek figyelembevételével - megvalósítani. Előtérbe kell helyezni a honos, tájba illő fajokat. Útkereszteződéseknél a rálátási háromszöget a közlekedés biztonsága érdekében szabadon kell hagyni, ezen a területen sem növényzet, sem épített létesítmény nem helyezhető el.

8. Összefoglaló táblázat

Megnevezés	Hasznos alapterület	Újraelőállítási érték		Állag érték			Ing. Forg. Korr	Fajlagos alapérték		Ingatlanforgalmi érték	
8784 Kehidakustány hrsz: 37	m²	Ft/m²	Ft	%	Ft/m²	Ft	%	Ft/m²	Ft	Ft/m²	Ft
kivett beépítetlen terület	1 429	2 610	3 729 690	100	2 610	3 729 690	100	2 610	3 729 690	2 610	3 729 690

összesen	3 700 000

Kerekítve összesen **3 700 000 Ft**

9. Megjegyzések

7.1. A tárgyi értékelés a tárgyi ingatlan ún. tehermentes állapotára vonatkozik.
7.2. Jelen értékbecslés a keltezéstől számított hat hónapig érvényes.
7.3. A megállapított ingatlanforgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Zalaszentgrót, 2022. szeptember 7.

……
Ingatlan értékbecslő

10. Mellékletek

Tulajdoni lap

Térképszelvény

Rendezési terv, térkép

Képek

NYILATKOZAT

Nyilatkozattevő (1): Huber Tibor (1967.01.12., an.:Németh Erzsébet)

Nyilatkozattevő (2): Huberné Szűcs Éva(1973.01.20., an.:Varga Zsuzsanna)

Tárgy: vételi ajánlat (Kehidakustány 647/3 hrsz.)

Huber Tibor, és neje Huberné Szűcs Éva kehidakustányi lakosok, ezúton nyilatkozunk, hogy a Kehidakustány 647/3.hrsz. ingatlanrészre, **kb.216m2**, amely jelenlegi ingatlanunk mellet közvetlen terület, vételi ajánlatot teszünk **5220Ft/m2** áron.

Az ingatlanrész (terület) földmérői díját, és egyéb költségeit vállaljuk.

Kehidakustány,2022.10.23.

.....

.....

Kehidakustány Község Önkormányzatának Képviselőtestülete részére
8784 Kehidakustány, Dózsa György utca 7.

Tisztelt Képviselőtestület!

Alulírott **Kámán Lajos** és **Kámán Beáta** 8784 Kehidakustány, Ady Endre utca 67. szám alatti lakosok az alábbiakkal fordulunk Önökhöz.

A 8784 Kehidakustány, Ady Endre utca 67. szám alatti, közös tulajdonunkban álló ingatlanommal szomszédos a Kehidakustány Község Önkormányzatának tulajdonában álló, Kehidakustány 37. helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület jellegű ingatlan.

Ennek az ingatlannak a kaszálását, egyéb rendben tartását 2017. óta mi végezzük az önkormányzattal történt megállapodás alapján.
Az elvégzett munkákkal az önkormányzat érdekét szolgáltuk a parlagfű- és gyommentesítési kötelezettség teljesítése érdekében. Az elvégzett munkák ellenében az önkormányzat a megállapodás szerint biztosította számunkra az állattartásunkhoz szükséges legeltetési lehetőséget.

A szóban forgó területhez keleti oldalon a Széchenyi utca felől útszakasz csatlakozik, a terület nyugati része az Ady Endre utcával határos és a Kerékdombi utca kezdeténél helyezkedik el. A két oldal között útnak használja a helyi lakosság az ingatlant, munkagépekkel, traktorokkal, autókkal haladnak keresztül, de szilárd burkolatú felülettel az átjáró rész nem rendelkezik.
Amennyiben a területen hivatalosan is önkormányzati út lenne kialakítva, az Ady Endre utca mentesülne a gépek átjárása alól, és a Széchenyi utca a Kerékdombi utcával közvetlen összeköttetést kapna.

A tulajdonunkban álló, Ady Endre utca 67. szám alatti ingatlan utcafronti része jelenleg viszonylag szűk, az ingatlan használatát és hasznosítását ez jelentősen behatárolja.

Fentiek alapján, a korábbi önkormányzati elképzelésekre is tekintettel javaslattal és ajánlattal élünk a tisztelt Képviselőtestület felé:

- a Kehidakustány 37. helyrajzi számú ingatlan kerüljön kimérésre földmérő által úgy, hogy a telek déli része út funkciót kapjon,
- a megosztott telek északi, a tulajdonomban álló ingatlannal határos, kb. 450 m2 nagyságú részére vételi ajánlatot teszünk az önkormányzatnak, bruttó 1.000,- Ft / m2 összegben,
- amennyiben az ingatlan megosztása, telekkönyvi átminősítése és az ingatlanrész értékesítése mellett születik döntés, kérjük, hogy a földmérői munkák költségét az önkormányzat fizesse, mi pedig vállaljuk az adásvétellel kapcsolatban felmerülő ügyvédi és eljárási költségek megfizetését.

Kérjük Önöket, hogy a javaslatunk és ajánlatunk megfontolása során vegyék figyelembe a már kialakult állapotot, a helyi közlekedési szempontokat, valamint az ingatlan karbantartásával kapcsolatban az elmúlt években végzett munkánkat és az ahhoz kapcsolódóan felmerült költségeinket is.

Kehidakustány, 2022. október 26.

Tisztelettel:

Kámán Beáta

Kámán Beáta

Kámán Lajos

LASKAY JÁNOS
Ingatlanközvetítő és értékbecslő
Névjegyzékszám: 219/2003

8790 Zalaszentgrót
Templom tér 5.
Tel.: +36 30 9591 183

Ingatlanforgalmi szakértői vélemény

8784 Kehidakustány
hrsz: 2777

Zalaszentgrót, 2022. szeptember 14.

Készült: 2 példányban

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK **2**

2. ÖSSZEFOGLALÁS **3**

3. AZ ÉRTÉKBECSLÉS ELVE, MÓDSZERE, ÉRTÉKELÉSI FOGALMAK **4**

3.1 Az értékbecslés célja 4

3.2 Az ingatlan helyszíni adatai 4

3.3 Az értékbecslés módszere 4

3.3.1. Az ingatlanforgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító elemzésen alapuló módszerrel 4

4. KIINDULÁSI ALAPADATOK, INFORMÁCIÓK **6**

4.1. Az értékbecslést megelőző feladatok 6

4.2 A tulajdoni lap adatai 6

5. AZ INGATLAN INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉNÉL FIGYELEMBE VETT FÖLDTERÜLET ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA **7**

5.1 Telekadottságok 7

6. RENDELET **8**

7. ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZAT **9**

8. MEGJEGYZÉSEK **9**

9. MELLÉKLETEK **10**

FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

1. Előzmények

A *Kehidakustányi Közös Önkormányzati Hivatal jegyzője dr. Gajár István (8784 Kehidakustány, Dózsa György utca 7.)* felkérte *Laskay János ingatlan-értékbecslőt*, hogy a 8784 Kehidakustány, 2777 helyrajzi számú – gyümölcsös és gazdasági épület – megjelölésű ingatlan mai tehermentes ingatlanforgalmi értékét határozza meg.

A helyszíni szemle időpontja: 2022. augusztus 19.

A helyszíni szemlét megelőzően kézhez kaptam az értékelés elvégzéséhez szükséges dokumentumokat (tulajdonilap másolat, térképszelvény).

Laskay János a megbízást elvállalta és az érvényben lévő rendeletek megfogalmazott módszerek, az értékelések dokumentálásával kapcsolatos formai előírások és értékbecslési irányelvek, valamint a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lap, E- hiteles térképmásolat) és a helyszíni szemle alapján elvégezte.

Az értékbecslési munka során tudomásomra jutott információkat, üzleti titkokat megőrzőm.

2. Összefoglalás

A 8784 Kehidakustány, 2777 hrsz. alatti, gyümölcsös és gazdasági épület - megjelölésű ingatlan tehermentes, mai ingatlanforgalmi értékét:

3 770 000 Ft-ban

javaslom elfogadni az alábbi részletezés szerint.

Megnevezés	Művelési ág	ha	min. oszt.	érték (Ft)
hrsz: 2777	gyep-rét-legelő	0,7871	5	730 000
	gyümölcsös	0,7850	5	2 386 000
	szőlő	0,1649	5	562 000
	erdő	0,0893	5	91 000
összesen		**1,8263**		**3 769 000**

Kerekítve **3 770 000 Ft**

Megjegyzés:

A tárgyi értékelés a tárgyi ingatlan ún. tehermentes állapotára vonatkozik.
a megállapított ingatlanforgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Zalaszentgrót, 2022 szeptember 14.

……
Laskay János
Ingatlan értékbecslő

3. Az értékbecslés elve, módszere, értékelési fogalmak

3.1 Az értékbecslés célja

Az ingatlan ingatlanforgalmi értékének meghatározása pénzügyi jogügylet lebonyolításához.

3.2 Az ingatlan helyszíni adatai

Kehidakustány Község, kustányi falu részén, Dél-Kelet irányában Zalaköveskút határával határos. Körülötte szőlő, gyümölcsös, illetve rét megjelenésű ingatlanok, melyek csak részben műveltek.

Közműellátottság: nincs

3.3 Az értékbecslés módszere

A beépítetlen terület forgalmi értékének meghatározása több módszerrel is lehetséges.
Aranykorona
A mai napig használatos földminősítési értékszám egységnyi területi föld (pl: egy katasztrális hold) tiszta jövedelmének, vagyis termőképességének, fekvésének, művelhetőségének mutatója.
Magyarországon 1 hektár átlagos magyar korona értéke 19.
A becslő eljárás a földminősítő rendszer olyan területi egysége, amelyben a termelési feltételek megközelítően azonosak, hasonlóak. Az egyes becslőjárásokban művelésiáganként és minőségiosztályonként különböző kataszteri tiszta jövedelmi értékek tartoznak.
A kataszteri jövedelem aranykoronában kifejezett viszonyszám, amely az azonos művelésiágú területek termőképessége közötti különbséget fejezi ki.

3.3.1 Az ingatlanforgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító elemzésén alapuló módszerrel

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak, a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A piaci érték az az ár, amelyért az ingatlan méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve az alábbiakat:

- az eladó hajlandó az eladásra
- az adásvétel lebonyolításához kellő idő áll rendelkezésre
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik
- az érékesítés megfelelő nyilvánossággal történik
- az átlagostól lényegesen eltérő, különlegesen érdekelt vevői ajánlatokat nem veszünk figyelembe

Az értékelés lépései a következők:

- *az alaphalmaz kiválasztás.* Az alaphalmazban lévő ingatlanok földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanokhoz hasonló, míg művelési ága a vizsgált ingatlannal azonos kell legyen.

Az alaphalmaz átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

- *az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása.* Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (Pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog, stb.) szabad összehasonlítani. A különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.
- *fajlagos alapérték meghatározása.* A fajlagos alapértéket általában négyzetméterre kell vetíteni.
- *az értékmódosító tényezők elemzése.* Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, az értéket valóban befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az alábbi tényezők vizsgálata mindig célszerű:

- alak, forma, táblaméret
- fekvés, elhelyezkedés (lakott területtől, élelmiszer feldolgozótól való távolság)
- megközelíthetőség, útviszonyok
- domborzati és lejtési viszonyok
- vízjárás rendezettsége, melioráció
- öntözés feltételei
- művelést gátló tereptárgyak
- demográfiai viszonyok
- gazdálkodási tradíciók, lakossági fogékonyság a mezőgazdasági munkára
- szokásos mértéket meghaladó fagy-, jég-, vadkár valószínűsége
- kerítettség
- esztétikai benyomás
- környezeti állapot, szennyezettség
- gazdasági környezet
- infrastruktúra, közműellátottság
- a földterület természeti védettsége
- kultúra állapot
- egyéb (pl. átlagostól eltérő piaci, realizálási stb. viszonyok)
- *a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.* Az értékmódosító tényezők közül az érétket jelentősen befolyásolókat számszerűen kell (százalékosan, vagy normálisan forintban) és ennek alapján térítjük el az alapértéket. Az így kapott érték lesz az ingatlan fajlagos értéke.
- *a végleges (piaci) érték számítása.* Az ingatlanpiaci érékét a fajlagos érték és az ingatlan mértékének szorzatával kapjuk.
  A módszer alkalmazásának korlátját az jelenti, hogy jelenleg nincs kellően intenzív földforgalom, és a megtörtént tranzakciók adatai sem kerülnek nyilvánosságra, így sok esetben nehézséget jelent a megfelelő alaphalmaz felvétele.

4. Kiindulási alapadatok, információk

4.1 Az értékbecslést megelőző feladatok

- A tulajdoni lap alapján tisztáztuk a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a tulajdoni lap III. részében bejegyzett jogokat és kötelezettségeket.
- A helyszíni szemle alkalmával, a megbízóval megvizsgáltuk az épületek és építmények műszaki állapotát. Elvégeztük a helyszíni szemle alapján a környezetvédelmi kockázat gyors felmérést, az ingatlan jelenlegi hasznosításának feltérképezését (az ingatlanon tárolnak- e veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat, szomszédos telkeken jelenleg folyó tevékenység hatása).

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

4.2 A tulajdoni lap adatai

A tulajdoni lap kelte:	2022.08.24.
Település:	**Kehidakustány**
Besorolás:	gyümölcsös és gazdasági épület
Helyrajzi szám:	2777
Jellege:	gyümölcsös és gazdasági épület
Földrészlet össz.:	1.8263 ha
Hasznos terület:	1.8263 ha
Tulajdonos:	Tulajdoni lap szerint

Megbízó megbízása alapján a tárgyi szakértői vélemény a meghatározott helyrajzi számú tulajdon ingatlanra vonatkozik.

A megbízó megbízása alapján tárgyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény kimondottan a tárgyi ingatlan tehermentes, mai ingatlanforgalmi értékére vonatkozik.

5. Az ingatlan ingatlanforgalmi értékénél figyelembe vett földterület értékének meghatározása

5.1 Telekadottságok

Településen kívüli elhelyezkedése:

A tárgyi ingatlan (hrsz: 2777) Kehidakustány Község, kustányi falu részén, Dél-Kelet irányában Zalaköveskút határával határos.
Körülötte szőlő, gyümölcsös, illetve rét megjelenésű ingatlanok, melyek csak részben műveltek.

Területe: 1.8263 ha

Megközelítése:

Földúton, személygépkocsival vagy gyalogosan. Kerítéssel nem körbevett.
Környezetében elhagyott szőlős, gyümölcsös terület, romos pincék találhatóak.

A földterület alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A tárgyi telek négyszög alakú, erősen lejtős felületű, Kelet és Nyugat tájolású terület. Az ingatlan közvetlen közelében környezetszennyező anyagot nem találtunk.

A földterület növényzete:

Fák, cserjék, gyümölcsfák, szőlő, részben erdő

Megállapítás:

2777 hrsz. ingatlan területén 3 különálló gazdasági épület is található. Az épületek építési ideje 70 és 100 év között van. Az épületek felmérése alkalmával észleltem, hogy a tartófalak statikai szempontból olyan mértékben sérültek az idők folyamán a karbantartás hiánya miatt, hogy azok felújítása, használhatósága nem értékelhető. Az esetleges bontás és a veszélyes hulladék (pl: pala) elhelyezésének költsége jelentős.

6. Rendelet

Kehidakustány KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

10/2008 (VIII.5)
önkormányzati
r e n d e l e t e

Kehidakustány község Helyi Építési Szabályzatáról

Kertes mezőgazdasági területek

18. §

(1) Az Mk jelű kertes mezőgazdasági terület a szőlő- és gyümölcstermesztés és kertművelés számára szolgáló terület.

(2) Az Mk jelű keretes mezőgazdasági övezet területén a nádas, a gyep és a szántó művelési ágban nyilvántartott telkek kivételével elhelyezhető telkenként legfeljebb egy, elsősorban a növénytermesztés, az ezzel kapcsolatos termékfeldolgozás, tárolás és pihenés célját szolgáló épület, valamint terepszint alatti építmény (pince). A kertes mezőgazdasági övezet területén a művelési ágtól függetlenül lakó- és üdülőépület nem helyezhető el.

(3) Az Mk kertes mezőgazdasági területre vonatkozó építési és telekalakítási szabályokat a következő táblázat tartalmazza:

Övezet jele	Mk
Építési mód	oldalhatáron álló
Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	3
Övezet jele	Mk
Megengedett legkisebb és legnagyobb építménymagasság (m)	-3,5
Kialakítható legkisebb telek területe (m2)	1500
Beépíthető legkisebb telek területe (m2)	720
Kialakítható legkisebb telekszélesség (m2)	12
Beépíthető legkisebb telekszélesség (m2)	8
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke (%)	-

(4) A 720 m2-et el nem érő területű telken építményt elhelyezni nem szabad.

7. Összefoglaló táblázat

Megnevezés	Művelési ág	ha	min. oszt.	érték (Ft)
hrsz: 2777	gyep-rét-legelő	0,7871	5	730 000
	gyümölcsös	0,7850	5	2 386 000
	szőlő	0,1649	5	562 000
	erdő	0,0893	5	91 000
összesen		**1,8263**		**3 769 000**

Kerekítve összesen **3 377 000 Ft**

8. Megjegyzések

7.1. A tárgyi értékelés a tárgyi ingatlan ún. tehermentes állapotára vonatkozik.
7.2. Jelen értékbecslés a keltezéstől számított hat hónapig érvényes.
7.3. A megállapított ingatlanforgalmi érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Zalaszentgrót, 2022. szeptember 14.

……
Ingatlan értékbecslő

9. Mellékletek

Tulajdoni lap

Térképszelvény

Rendezési terv, térkép

Képek

LASKAY JÁNOS
Ingatlanközvetítő és értékbecslő
Névjegyzékszám: 219/2003

8790 Zalaszentgrót
Templom tér 5.
Tel.: +36 30 9591 183

Ingatlanforgalmi szakértői vélemény

8784 Kehidakustány
hrsz: 647/3

Zalaszentgrót, 2022. szeptember 7.

Készült: 2 példányban

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK **2**

2. ÖSSZEFOGLALÁS **3**

3. AZ ÉRTÉKBECSLÉS ELVE, MÓDSZERE, ÉRTÉKELÉSI FOGALMAK **4**

3.1 Az értékbecslés célja 4

3.2 Az ingatlan helyszíni adatai 4

3.3 Az értékbecslés módszere 4

3.3.1. Az ingatlanforgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító elemzésen alapuló módszerrel 4

4. KIINDULÁSI ALAPADATOK, INFORMÁCIÓK **6**

4.1. Az értékbecslést megelőző feladatok 6

4.2 A tulajdoni lap adatai 6

5. AZ INGATLAN INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉNÉL FIGYELEMBE VETT FÖLDTERÜLET ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA **7**

5.1 Telekadottságok 7

6. RENDELET **8**

7. ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZAT **10**

8. MEGJEGYZÉSEK **10**

9. MELLÉKLETEK **11**

FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

1. Előzmények

A *Kehidakustányi Közös Önkormányzati Hivatal jegyzője dr. Gajár István (8784 Kehidakustány, Dózsa György utca 7.)* felkérte *Laskay János ingatlan-értékbecslőt*, hogy a 8784 Kehidakustány, 647/3 helyrajzi számú - kivett beépítetlen terület- megjelölésű ingatlan mai tehermentes ingatlanforgalmi értékét határozza meg.

A helyszíni szemle időpontja: 2022. augusztus 19.

A helyszíni szemlét megelőzően kézhez kaptam az értékelés elvégzéséhez szükséges dokumentumokat (tulajdonilap másolat, térképszelvény).

Laskay János a megbízást elvállalta és az érvényben lévő rendeletek megfogalmazott módszerek, az értékelések dokumentálásával kapcsolatos formai előírások és értékbecslési irányelvek, valamint a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lap, E- hiteles térképmásolat) és a helyszíni szemle alapján elvégezte.

Az értékbecslési munka során tudomásomra jutott információkat, üzleti titkokat megőrzőm.

2. Összefoglalás

A 8784 Kehidakustány, 647/3 hrsz. alatti, kivett beépítetlen terület - megjelölésű ingatlan tehermentes, mai ingatlanforgalmi értékét:

4 630 000 Ft-ban

javaslom elfogadni az alábbi részletezés szerint.

Megnevezés	Hasznos alapterület	Újraelőállítási érték		Állag érték		Ing. for kor	Fajlagos alapérték		Ingatlanforgalmi érték	
8784 Kehidakustány hrsz: 647/3	m²	Ft/m²	Ft	Ft/m²	Ft	%	Ft/m²	Ft	Ft/m²	Ft
kivett beépítetlen terület	870	5 220	4 541 400	5 220	4 541 400	102	5 324	4 631 880	5 324	4 631 880
összesen										**4 631 880**

Kerekítve **4 630 000 Ft**

Megjegyzés:

A tárgyi értékelés a tárgyi ingatlan ún. tehermentes állapotára vonatkozik.
a megállapított ingatlanforgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Zalaszentgrót, 2022 szeptember 7.

……
Laskay János
Ingatlan értékbecslő

3. Az értékbecslés elve, módszere, értékelési fogalmak

3.1 Az értékbecslés célja

Az ingatlan ingatlanforgalmi értékének meghatározása pénzügyi jogügylet lebonyolításához.

3.2 Az ingatlan helyszíni adatai

Kehidakustány Község, kustányi falu részén, a Zalaszentgrót-Keszthely felé vezető főútvonaltól balra, vendéglátóipariegység mögötti területen helyezkedik el.
Körülötte családiházak, vendéglátóipariegység és gazdaságiépületek találhatók.
Közműellátottság: víz és villany ellátás megoldható

3.3 Az értékbecslés módszere

A beépítetlen terület forgalmi értékének meghatározása több módszerrel is lehetséges.

3.3.1 Az ingatlanforgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító elemzésén alapuló módszerrel

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak, a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A piaci érték az az ár, amelyért az ingatlan méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve az alábbiakat:

- az eladó hajlandó az eladásra
- az adásvétel lebonyolításához kellő idő áll rendelkezésre
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik
- az érékesítés megfelelő nyilvánossággal történik
- az átlagostól lényegesen eltérő, különlegesen érdekelt vevői ajánlatokat nem veszünk figyelembe

Az értékelés lépései a következők:

- *az alaphalmaz kiválasztás.* Az alaphalmazban lévő ingatlanok földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanokhoz hasonló, míg művelési ága a vizsgált ingatlannal azonos kell legyen. Az alaphalmaz átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
- *az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása.* Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (Pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog, stb.) szabad összehasonlítani. A különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.
- *fajlagos alapérték meghatározása.* A fajlagos alapértéket általában négyzetméterre kell vetíteni.
- *az értékmódosító tényezők elemzése.* Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, az értéket valóban befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az alábbi tényezők vizsgálata mindig célszerű:

- alak, forma, táblaméret
- fekvés, elhelyezkedés (lakott területtől, élelmiszer feldolgozótól való távolság)
- megközelíthetőség, útviszonyok
- domborzati és lejtési viszonyok
- vízjárás rendezettsége, melioráció
- öntözés feltételei
- művelést gátló tereptárgyak
- demográfiai viszonyok
- gazdálkodási tradíciók, lakossági fogékonyság a mezőgazdasági munkára
- szokásos mértéket meghaladó fagy-, jég-, vadkár valószínűsége
- kerítettség
- esztétikai benyomás
- környezeti állapot, szennyezettség
- gazdasági környezet
- infrastruktúra, közműellátottság
- a földterület természeti védettsége
- kultúra állapot
- egyéb (pl. átlagostól eltérő piaci, realizálási stb. viszonyok)
- *a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.* Az értékmódosító tényezők közül az érétket jelentősen befolyásolókat számszerűen kell (százalékosan, vagy normálisan forintban) és ennek alapján térítjük el az alapértéket. Az így kapott érték lesz az ingatlan fajlagos értéke.
- *a végleges (piaci) érték számítása.* Az ingatlanpiaci érékét a fajlagos érték és az ingatlan mértékének szorzatával kapjuk.
  A módszer alkalmazásának korlátját az jelenti, hogy jelenleg nincs kellően intenzív földforgalom, és a megtörtént tranzakciók adatai sem kerülnek nyilvánosságra, így sok esetben nehézséget jelent a megfelelő alaphalmaz felvétele.

4. Kiindulási alapadatok, információk

4.1 Az értékbecslést megelőző feladatok

- A tulajdoni lap alapján tisztáztuk a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a tulajdoni lap III. részében bejegyzett jogokat és kötelezettségeket.
- A helyszíni szemle alkalmával, a megbízóval megvizsgáltuk az épületek és építmények műszaki állapotát. Elvégeztük a helyszíni szemle alapján a környezetvédelmi kockázat gyors felmérést, az ingatlan jelenlegi hasznosításának feltérképezését (az ingatlanon tárolnak- e veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat, szomszédos telkeken jelenleg folyó tevékenység hatása).

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

4.2 A tulajdoni lap adatai

A tulajdoni lap kelte:	2022.08.24.
Település:	**Kehidakustány**
Besorolás:	kivett beépítetlen terület
Helyrajzi szám:	647/3
Jellege:	kivett beépítetlen terület
Földrészlet össz.:	870 m^2
Hasznos terület:	870 m^2
Tulajdonos:	Tulajdoni lap szerint

Megbízó megbízása alapján a tárgyi szakértői vélemény a meghatározott helyrajzi számú tulajdon ingatlanra vonatkozik.

A megbízó megbízása alapján tárgyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény kimondottan a tárgyi ingatlan tehermentes, mai ingatlanforgalmi értékére vonatkozik.

5. Az ingatlan ingatlanforgalmi értékénél figyelembe vett földterület értékének meghatározása

5.1 Telekadottságok

Településen belüli elhelyezkedése:

A tárgyi ingatlan (hrsz: 647/3) Kehidakustány központjától Keletre, a kustányi falu részén, a Zalaszentgrót-Keszthely felé vezető főútvonaltól balra, vendéglátóipariegység mögötti területen helyezkedik el.

Területe: 870 m^2.

Megközelítése:

Szilárd, burkolt útról közelíthető meg személygépkocsival vagy gyalogosan, kerítéssel körbevett. Környezetében családiházak, vendéglátóipariegység és gazdaságiépületek találhatók.

A földterület alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A tárgyi telek négyszög alakú, síkfelületű, Észak és Dél tájolású terület. Enyhén lejtős, környezete a kerítésen belül rendezettnek mondható. Az ingatlan közvetlen közelében környezetszennyező anyagot nem találtunk.

A földterület növényzete:

Fák, cserjék

6. Rendelet

Kehidakustány KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

10/2008 (VIII.5)
önkormányzati
r e n d e l e t e

Kehidakustány község Helyi Építési Szabályzatáról

Falusias lakóterület

7§

(1) Az Lf jelű falusias lakóterületek, a mező és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakóságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi szolgáló és kézműipariépítmények elhelyezésére szolgál. a falusias lakóterületen elhelyezhető:

- telkenként legfeljebb 2 lakás
- mező és erdőgazdasági építmény
- helyi igényeket kiszolgáló kereskedelmi-szolgáltató-,vendéglátó épület
- legfeljebb 4 egységet tartalmazó szálláshely szolgáltató épület,
- legfeljebb 6 személy foglalkoztatását biztosító, nem zavaró hatású gazdasági építmény,
- személygépjármű és gépjárműtároló épület legfeljebb 2 db 3,5t önsúlyú gépj. számára

Az OTÉK 1.sz.melléklet 54.pontjaalatt meghatározott melléképületek közül elhelyezhető:

- közmű becsatlakozási műtárgy
- közmű pótló műtárgy
- hulladéktartály-tároló
- -kirakatszekrény
- kerti építmény: hinta, csúszda, homokozó, szökőkút
- kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
- kerti lugas továbbá lábon álló kerti tető
- állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló
- kerti szabadlépcső és lejtő
- szabadon álló és legfeljebb 6,0m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

7. A falusias lakóterület beépítési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza

Övezet jele	**Lf-1**
Építési mód	oldalhatáron álló
Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	30
Megengedett lekisebb és legnagyobb építménymagasság (m)(6,0)1	-5,0 (6,0)1
Kialakítható legkisebb telek területe (m^2)	1000
Beépíthető legkisebb telek területe (m^2)	K
Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	20
Beépíthető legkisebb telekszélesség (m)	K
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke (%)	50

Az Építési Szabályzat szerint az ingatlan beépíthető.

8. Összefoglaló táblázat

Megnevezés	Hasznos alapterület	Újraelőállítási érték		Állag érték		Ing. for kor	Fajlagos alapérték		Ingatlanforgalmi érték	
8784 Kehidakustány hrsz: 647/3	m²	Ft/m²	Ft	Ft/m²	Ft	%	Ft/m²	Ft	Ft/m²	Ft
kivett beépítetlen terület	870	5 220	4 541 400	5 220	4 541 400	102	5 324	4 631 880	5 324	4 631 880
összesen										**4 631 880**

Kerekítve összesen **4 630 000 Ft**

9. Megjegyzések

7.1. A tárgyi értékelés a tárgyi ingatlan ún. tehermentes állapotára vonatkozik.
7.2. Jelen értékbecslés a keltezéstől számított hat hónapig érvényes.
7.3. A megállapított ingatlanforgalmi érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Zalaszentgrót, 2022. szeptember 7.

……
Ingatlan értékbecslő

10. Mellékletek

Tulajdoni lap

Térképszelvény

Rendezési terv, térkép

Képek

LASKAY JÁNOS
Ingatlanközvetítő és értékbecslő
Névjegyzékszám: 219/2003

8790 Zalaszentgrót
Templom tér 5.
Tel.: +36 30 9591 183

Ingatlanforgalmi szakértői vélemény

8784 Kehidakustány, Kossuth Lajos utca 5/A
hrsz: 147/4

Zalaszentgrót, 2022. szeptember 7.

Készült: 2 példányban

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK **2**

2. ÖSSZEFOGLALÁS **3**

3. AZ ÉRTÉKBECSLÉS ELVE, MÓDSZERE, ÉRTÉKELÉSI FOGALMAK **4**

3.1 Az értékbecslés célja 4

3.2 Az ingatlan helyszíni adatai 4

3.3 Az értékbecslés módszere 4

3.3.1. Az ingatlanforgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító elemzésen alapuló módszerrel 4

4. KIINDULÁSI ALAPADATOK, INFORMÁCIÓK **6**

4.1. Az értékbecslést megelőző feladatok 6

4.2 A tulajdoni lap adatai 6

5. AZ INGATLAN INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉNÉL FIGYELEMBE VETT FÖLDTERÜLET ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA **7**

5.1 Telekadottságok 7

6. RENDELET **8**

7. ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZAT **10**

8. MEGJEGYZÉSEK **10**

9. MELLÉKLETEK **11**

FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

1. Előzmények

A *Kehidakustányi Közös Önkormányzati Hivatal jegyzője dr. Gajár István (8784 Kehidakustány, Dózsa György utca 7.)* felkérte *Laskay János ingatlan-értékbecslőt*, hogy a 8784 Kehidakustány, Kossuth Lajos utca 5/A szám alatti, 147/4 helyrajzi számú - kivett beépítetlen terület- megjelölésű ingatlan mai tehermentes ingatlanforgalmi értékét határozza meg.

A helyszíni szemle időpontja: 2022. augusztus 19.

A helyszíni szemlét megelőzően kézhez kaptam az értékelés elvégzéséhez szükséges dokumentumokat (tulajdonilap másolat, térképszelvény).

Laskay János a megbízást elvállalta és az érvényben lévő rendeletek megfogalmazott módszerek, az értékelések dokumentálásával kapcsolatos formai előírások és értékbecslési irányelvek, valamint a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lap, E- hiteles térképmásolat) és a helyszíni szemle alapján elvégezte.

Az értékbecslési munka során tudomásomra jutott információkat, üzleti titkokat megőrzőm.

2. Összefoglalás

A 8784 Kehidakustány, Kossuth Lajos utca 5/A szám alatti, 147/4 hrsz. alatti, kivett beépítetlen terület - megjelölésű ingatlan tehermentes, mai ingatlanforgalmi értékét:

6 720 000 Ft-ban

javaslom elfogadni az alábbi részletezés szerint.

Megnevezés	Hasznos alapterület	Újraelőállítási érték		Állag érték		Ing. for kor	Fajlagos alapérték		Ingatlanforgalmi érték	
8784 Kehidakustány, Kossuth Lajos utca 5/A hrsz: 147/4	m²	Ft/m²	Ft	Ft/m²	Ft	%	Ft/m²	Ft	Ft/m²	Ft
kivett beépítetlen terület	1 355	5 220	7 073 100	5 220	7 073 100	95	4 959	6 719 445	4 959	6 719 445
összesen										**6 719 445**

Kerekítve **6 720 000 Ft**

Megjegyzés:

A tárgyi értékelés a tárgyi ingatlan ún. tehermentes állapotára vonatkozik.
a megállapított ingatlanforgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Zalaszentgrót, 2022 szeptember 7.

……
Laskay János
Ingatlan értékbecslő

3. Az értékbecslés elve, módszere, értékelési fogalmak

3.1 Az értékbecslés célja

Az ingatlan ingatlanforgalmi értékének meghatározása pénzügyi jogügylet lebonyolításához.

3.2 Az ingatlan helyszíni adatai

Kehidakustány Község, kehidai falu részén, a Kossuth Lajos utca kanyarulatában, a falu központjától Kelet irányban található.
Körülötte családiházak, vendéglátóipariegység és gazdaságiépületek találhatók.
Közműellátottság: víz és villany ellátás megoldható

3.3 Az értékbecslés módszere

A beépítetlen terület forgalmi értékének meghatározása több módszerrel is lehetséges.

3.3.1 Az ingatlanforgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító elemzésén alapuló módszerrel

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak, a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A piaci érték az az ár, amelyért az ingatlan méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve az alábbiakat:

- az eladó hajlandó az eladásra
- az adásvétel lebonyolításához kellő idő áll rendelkezésre
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik
- az érékesítés megfelelő nyilvánossággal történik
- az átlagostól lényegesen eltérő, különlegesen érdekelt vevői ajánlatokat nem veszünk figyelembe

Az értékelés lépései a következők:

- *az alaphalmaz kiválasztás.* Az alaphalmazban lévő ingatlanok földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanokhoz hasonló, míg művelési ága a vizsgált ingatlannal azonos kell legyen. Az alaphalmaz átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
- *az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása.* Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (Pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog, stb.) szabad összehasonlítani. A különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.
- *fajlagos alapérték meghatározása.* A fajlagos alapértéket általában négyzetméterre kell vetíteni.
- *az értékmódosító tényezők elemzése.* Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, az értéket valóban befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az alábbi tényezők vizsgálata mindig célszerű:

- alak, forma, táblaméret
- fekvés, elhelyezkedés (lakott területtől, élelmiszer feldolgozótól való távolság)
- megközelíthetőség, útviszonyok
- domborzati és lejtési viszonyok
- vízjárás rendezettsége, melioráció
- öntözés feltételei
- művelést gátló tereptárgyak
- demográfiai viszonyok
- gazdálkodási tradíciók, lakossági fogékonyság a mezőgazdasági munkára
- szokásos mértéket meghaladó fagy-, jég-, vadkár valószínűsége
- kerítettség
- esztétikai benyomás
- környezeti állapot, szennyezettség
- gazdasági környezet
- infrastruktúra, közműellátottság
- a földterület természeti védettsége
- kultúra állapot
- egyéb (pl. átlagostól eltérő piaci, realizálási stb. viszonyok)
- *a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.* Az értékmódosító tényezők közül az érétket jelentősen befolyásolókat számszerűen kell (százalékosan, vagy normálisan forintban) és ennek alapján térítjük el az alapértéket. Az így kapott érték lesz az ingatlan fajlagos értéke.
- *a végleges (piaci) érték számítása.* Az ingatlanpiaci érékét a fajlagos érték és az ingatlan mértékének szorzatával kapjuk.
  A módszer alkalmazásának korlátját az jelenti, hogy jelenleg nincs kellően intenzív földforgalom, és a megtörtént tranzakciók adatai sem kerülnek nyilvánosságra, így sok esetben nehézséget jelent a megfelelő alaphalmaz felvétele.

4. Kiindulási alapadatok, információk

4.1 Az értékbecslést megelőző feladatok

- A tulajdoni lap alapján tisztáztuk a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a tulajdoni lap III. részében bejegyzett jogokat és kötelezettségeket.
- A helyszíni szemle alkalmával, a megbízóval megvizsgáltuk az épületek és építmények műszaki állapotát. Elvégeztük a helyszíni szemle alapján a környezetvédelmi kockázat gyors felmérést, az ingatlan jelenlegi hasznosításának feltérképezését (az ingatlanon tárolnak- e veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat, szomszédos telkeken jelenleg folyó tevékenység hatása).

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

4.2 A tulajdoni lap adatai

A tulajdoni lap kelte:	2022.08.24.
Település:	**Kehidakustány**
Besorolás:	kivett beépítetlen terület
Helyrajzi szám:	147/4
Jellege:	kivett beépítetlen terület
Földrészlet össz.:	1355 m^2
Hasznos terület:	1355 m^2
Tulajdonos:	Tulajdoni lap szerint

Megbízó megbízása alapján a tárgyi szakértői vélemény a meghatározott helyrajzi számú tulajdon ingatlanra vonatkozik.

A megbízó megbízása alapján tárgyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény kimondottan a tárgyi ingatlan tehermentes, mai ingatlanforgalmi értékére vonatkozik.

5. Az ingatlan ingatlanforgalmi értékénél figyelembe vett földterület értékének meghatározása

5.1 Telekadottságok

Településen belüli elhelyezkedése:

A tárgyi ingatlan (hrsz: 147/4) Kehidakustány központjától Keletre, kehidai falu részén, a Kossuth Lajos utca kanyarulatában található.
Körülötte családiházak, vendéglátóipariegység és gazdaságiépületek találhatók.

Területe: 1355 m^2.

Megközelítése:

Szilárd, burkolt útról közelíthető meg személygépkocsival vagy gyalogosan, kerítéssel körbevett. Környezetében családiházak, vendéglátóipariegység és gazdaságiépületek találhatók.

A földterület alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A tárgyi telek hatszög alakú, síkfelületű, Nyugat és Kelet tájolású terület. Enyhén lejtős, környezete kimondottan rendezetlennek mondható. Az ingatlan közvetlen közelében környezetszennyező anyagot nem találtunk.

A földterület növényzete:

Fák, cserjék

6. Rendelet

Kehidakustány KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

10/2008 (VIII.5)
önkormányzati
r e n d e l e t e

Kehidakustány község Helyi Építési Szabályzatáról

Falusias lakóterület

7§

(1) Az Lf jelű falusias lakóterületek, a mező és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakóságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi szolgáló és kézműipariépítmények elhelyezésére szolgál. a falusias lakóterületen elhelyezhető:

- telkenként legfeljebb 2 lakás
- mező és erdőgazdasági építmény
- helyi igényeket kiszolgáló kereskedelmi-szolgáltató-,vendéglátó épület
- legfeljebb 4 egységet tartalmazó szálláshely szolgáltató épület,
- legfeljebb 6 személy foglalkoztatását biztosító, nem zavaró hatású gazdasági építmény,
- személygépjármű és gépjárműtároló épület legfeljebb 2 db 3,5t önsúlyú gépj. számára

Az OTÉK 1.sz.melléklet 54.pontjaalatt meghatározott melléképületek közül elhelyezhető:

- közmű becsatlakozási műtárgy
- közmű pótló műtárgy
- hulladéktartály-tároló
- -kirakatszekrény
- kerti építmény: hinta, csúszda, homokozó, szökőkút
- kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor
- kerti lugas továbbá lábon álló kerti tető
- állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló, siló, ömlesztett anyag-, folyadék-, gáztároló
- kerti szabadlépcső és lejtő
- szabadon álló és legfeljebb 6,0m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop

7. A falusias lakóterület beépítési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza

Övezet jele	**Lf-2**
Építési mód	oldalhatáron álló
Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	30
Megengedett lekisebb és legnagyobb építménymagasság (m)(6,0)1	-5,0 (6,0)1
Kialakítható legkisebb telek területe (m^2)	1000
Beépíthető legkisebb telek területe (m^2)	K
Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	20
Beépíthető legkisebb telekszélesség (m)	K
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke (%)	50

Az Építési Szabályzat szerint az ingatlan beépíthető.

8. Összefoglaló táblázat

Megnevezés	Hasznos alapterület	Újraelőállítási érték		Állag érték		Ing. for kor	Fajlagos alapérték		Ingatlanforgalmi érték	
8784 Kehidakustány, Kossuth Lajos utca 5/A hrsz: 147/4	m²	Ft/m²	Ft	Ft/m²	Ft	%	Ft/m²	Ft	Ft/m²	Ft
kivett beépítetlen terület	1 355	5 220	7 073 100	5 220	7 073 100	95	4 959	6 719 445	4 959	6 719 445
összesen										**6 719 445**

Kerekítve összesen **6 720 000 Ft**

9. Megjegyzések

7.1. A tárgyi értékelés a tárgyi ingatlan ún. tehermentes állapotára vonatkozik.
7.2. Jelen értékbecslés a keltezéstől számított hat hónapig érvényes.
7.3. A megállapított ingatlanforgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Zalaszentgrót, 2022. szeptember 7.

……
Ingatlan értékbecslő

10. Mellékletek

Tulajdoni lap

Térképszelvény

Rendezési terv, térkép

Képek

LASKAY JÁNOS
Ingatlanközvetítő és értékbecslő
Névjegyzékszám: 219/2003

8790 Zalaszentgrót
Templom tér 5.
Tel.: +36 30 9591 183

Ingatlanforgalmi szakértői vélemény

8784 Kehidakustány, Malom utca 25-27.
hrsz: 582/1

Zalaszentgrót, 2022. szeptember 7.

Készült: 2 példányban

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK **2**

2. ÖSSZEFOGLALÁS **3**

3. AZ ÉRTÉKBECSLÉS ELVE, MÓDSZERE, ÉRTÉKELÉSI FOGALMAK **4**

3.1 Az értékbecslés célja 4

3.2 Az ingatlan helyszíni adatai 4

3.3 Az értékbecslés módszere 4

3.3.1. Az ingatlanforgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító elemzésen alapuló módszerrel 4

4. KIINDULÁSI ALAPADATOK, INFORMÁCIÓK **6**

4.1. Az értékbecslést megelőző feladatok 6

4.2 A tulajdoni lap adatai 6

5. AZ INGATLAN INGATLANFORGALMI ÉRTÉKÉNÉL FIGYELEMBE VETT FÖLDTERÜLET ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA **7**

5.1 Telekadottságok 7

6. RENDELET **8**

7. ÖSSZEFOGLALÓ TÁBLÁZAT **11**

8. MEGJEGYZÉSEK **11**

9. MELLÉKLETEK **12**

FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

1. Előzmények

A *Kehidakustányi Közös Önkormányzati Hivatal jegyzője dr. Gajár István (8784 Kehidakustány, Dózsa György utca 7.)* felkérte *Laskay János ingatlan-értékbecslőt*, hogy a 8784 Kehidakustány, Malom utca 25-27. szám alatti, 582/1 helyrajzi számú - kivett közút- megjelölésű ingatlan mai tehermentes ingatlanforgalmi értékét határozza meg.

A helyszíni szemle időpontja: 2022. augusztus 19.

A helyszíni szemlét megelőzően kézhez kaptam az értékelés elvégzéséhez szükséges dokumentumokat (tulajdonilap másolat, térképszelvény).

Laskay János a megbízást elvállalta és az érvényben lévő rendeletek megfogalmazott módszerek, az értékelések dokumentálásával kapcsolatos formai előírások és értékbecslési irányelvek, valamint a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lap, E- hiteles térképmásolat) és a helyszíni szemle alapján elvégezte.

Az értékbecslési munka során tudomásomra jutott információkat, üzleti titkokat megőrzőm.

2. Összefoglalás

A 8784 Kehidakustány, Malom utca 25-27. szám alatti, 582/1 hrsz. alatti, kivett közút - megjelölésű ingatlan tehermentes, mai ingatlanforgalmi értékét:

110 000 Ft-ban

javaslom elfogadni az alábbi részletezés szerint.

Megnevezés	Hasznos alapterület	Újraelőállítási érték		Állag érték			Ing. Forg. Korr	Fajlagos alapérték		Ingatlanforgalmi érték	
8784 Kehidakustány, Malom utca 25-27 hrsz: 582/1	m²	Ft/m²	Ft	%	Ft/m²	Ft	%	Ft/m²	Ft	Ft/m²	Ft
kivett közút	83	2 610	216 630	50	1 305	108 315	100	1 305	108 315	1 305	108 315

összesen	110 000

Kerekítve **110 000 Ft**

Megjegyzés:

A tárgyi értékelés a tárgyi ingatlan ún. tehermentes állapotára vonatkozik.
a megállapított ingatlanforgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Zalaszentgrót, 2022 szeptember 7.

……
Laskay János
Ingatlan értékbecslő

3. Az értékbecslés elve, módszere, értékelési fogalmak

3.1 Az értékbecslés célja

Az ingatlan ingatlanforgalmi értékének meghatározása pénzügyi jogügylet lebonyolításához.

3.2 Az ingatlan helyszíni adatai

Kehidakustány Község, kustányi falu részén, a Malom utcára merőleges, közútként nyilvántartott terület. A vasút megközelítését oldotta meg a múltban.
Körülötte családiházak találhatók.
Közműellátottság: nem érintett

3.3 Az értékbecslés módszere

A beépítetlen terület forgalmi értékének meghatározása több módszerrel is lehetséges.

3.3.1 Az ingatlanforgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító elemzésén alapuló módszerrel

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak, a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A piaci érték az az ár, amelyért az ingatlan méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve az alábbiakat:

- az eladó hajlandó az eladásra
- az adásvétel lebonyolításához kellő idő áll rendelkezésre
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik
- az érékesítés megfelelő nyilvánossággal történik
- az átlagostól lényegesen eltérő, különlegesen érdekelt vevői ajánlatokat nem veszünk figyelembe

Az értékelés lépései a következők:

- *az alaphalmaz kiválasztás.* Az alaphalmazban lévő ingatlanok földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanokhoz hasonló, míg művelési ága a vizsgált ingatlannal azonos kell legyen. Az alaphalmaz átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
- *az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása.* Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (Pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog, stb.) szabad összehasonlítani. A különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.
- *fajlagos alapérték meghatározása.* A fajlagos alapértéket általában négyzetméterre kell vetíteni.

- *az értékmódosító tényezők elemzése.* Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, az értéket valóban befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

  Az alábbi tényezők vizsgálata mindig célszerű:
- alak, forma, táblaméret
- fekvés, elhelyezkedés (lakott területtől, élelmiszer feldolgozótól való távolság)
- megközelíthetőség, útviszonyok
- domborzati és lejtési viszonyok
- vízjárás rendezettsége, melioráció
- öntözés feltételei
- művelést gátló tereptárgyak
- demográfiai viszonyok
- gazdálkodási tradíciók, lakossági fogékonyság a mezőgazdasági munkára
- szokásos mértéket meghaladó fagy-, jég-, vadkár valószínűsége
- kerítettség
- esztétikai benyomás
- környezeti állapot, szennyezettség
- gazdasági környezet
- infrastruktúra, közműellátottság
- a földterület természeti védettsége
- kultúra állapot
- egyéb (pl. átlagostól eltérő piaci, realizálási stb. viszonyok)
- *a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.* Az értékmódosító tényezők közül az érétket jelentősen befolyásolókat számszerűen kell (százalékosan, vagy normálisan forintban) és ennek alapján térítjük el az alapértéket. Az így kapott érték lesz az ingatlan fajlagos értéke.
- *a végleges (piaci) érték számítása.* Az ingatlanpiaci érékét a fajlagos érték és az ingatlan mértékének szorzatával kapjuk.
  A módszer alkalmazásának korlátját az jelenti, hogy jelenleg nincs kellően intenzív földforgalom, és a megtörtént tranzakciók adatai sem kerülnek nyilvánosságra, így sok esetben nehézséget jelent a megfelelő alaphalmaz felvétele.

4. Kiindulási alapadatok, információk

4.1 Az értékbecslést megelőző feladatok

- A tulajdoni lap alapján tisztáztuk a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a tulajdoni lap III. részében bejegyzett jogokat és kötelezettségeket.
- A helyszíni szemle alkalmával, a megbízóval megvizsgáltuk az épületek és építmények műszaki állapotát. Elvégeztük a helyszíni szemle alapján a környezetvédelmi kockázat gyors felmérést, az ingatlan jelenlegi hasznosításának feltérképezését (az ingatlanon tárolnak- e veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat, szomszédos telkeken jelenleg folyó tevékenység hatása).

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

4.2 A tulajdoni lap adatai

A tulajdoni lap kelte:	2022.08.24.
Település:	**Kehidakustány**
Besorolás:	kivett közút
Helyrajzi szám:	582/1
Jellege:	kivett közút
Földrészlet össz.:	83 m^2
Hasznos terület:	83 m^2
Tulajdonos:	Tulajdoni lap szerint

Megbízó megbízása alapján a tárgyi szakértői vélemény a meghatározott helyrajzi számú tulajdon ingatlanra vonatkozik.

A megbízó megbízása alapján tárgyi ingatlanforgalmi szakértői vélemény kimondottan a tárgyi ingatlan tehermentes, mai ingatlanforgalmi értékére vonatkozik.

5. Az ingatlan ingatlanforgalmi értékénél figyelembe vett földterület értékének meghatározása

5.1 Telekadottságok

Településen belüli elhelyezkedése:

A tárgyi ingatlan (hrsz: 582/1) Kehidakustány központjától Keletre, a kustányi falu részén, a Malom utca 25-27 szám alatti telekhatáron fekszik. Észak – Dél tájolású terület.

Területe: 83 m^2.

Megközelítése:

Szilárd, burkolt útról közelíthető meg személygépkocsival vagy gyalogosan, kerítéssel körbevett. Környezetében családiházak találhatók.

A földterület alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A tárgyi telek téglalap alakú, síkfelületű, Észak és Dél tájolású terület. Környezete a kerítésen belül rendezettnek mondható. Az ingatlan közvetlen közelében környezetszennyező anyagot nem találtunk.

A földterület növényzete:

Fák, cserjék, fű

6. Rendelet

Kehidakustány KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

10/2008 (VIII.5)
önkormányzati
r e n d e l e t e

Kehidakustány község Helyi Építési Szabályzatáról

Falusias lakóterület

7. §
(1) A Lf jelű falusias lakóterület lakóépületek, a mező és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál. A falusias lakóterületen elhelyezhető:
- telkenként legfeljebb 2 lakás,
- mező és erdőgazdasági (üzemi) építmény, melyek közül az állattartást szolgáló építmények funkciójára, állatlétszámra és az épület lakóépületekhez viszonyított elhelyezésére külön rendelet, a helyi állattartási rendelet vonatkozik,
- helyi igényeket kiszolgáló kereskedelmi- és szolgáltató-, vendéglátó épület,
- legfeljebb 4 egységet tartalmazó szálláshely szolgáltató épület,
- legfeljebb 6 személy foglalkoztatását biztosító, nem zavaró hatású gazdasági építmény,
- személygépjármű és gépjárműtároló épület legfeljebb 2 db 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjármű számára,
- az előző rendeltetéseket kiszolgáló egyéb tároló épület.
Az OTÉK 1. számú mellékelt 54. pontja alatt meghatározott melléképületek közül elhelyezhető
- közmű becsatlakozási műtárgy,
- közmű pótló műtárgy,
- hulladéktartály-tároló (legfeljebb 2,0m-es belmagassággal),
- kirakatszekrény (legfeljebb 0,4m-es mélységgel),
- kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terepszintnél 1m-nél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz),
- kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor,
- kerti épített tűzrakó-hely,
- kerti lugas, továbbá lábonálló kerti tető legfeljebb 20m2 vízszintes felülettel,
- háztartási célú kemence, húsfüstölő, jégverem, zöldségverem,
- állatkifutó,
- trágyatároló, komposztáló,
- siló, ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló,
- kerti szabadlépcső (tereplépcső) és lejtő,
- szabadon álló és legfeljebb 6,0m magas szélkerék, antennaoszlop, zászlótartó oszlop.

7. A falusias lakóterület beépítési előírásait az alábbi táblázat tartalmazza

Övezet jele	**Lf-2**
Építési mód	oldalhatáron álló
Megengedett legnagyobb beépítettség (%)	30
Megengedett lekisebb és legnagyobb építménymagasság (m)(6,0)1	-5,0 (6,0)1
Kialakítható legkisebb telek területe (m^2)	1000
Beépíthető legkisebb telek területe (m^2)	K
Kialakítható legkisebb telekszélesség (m)	20
Beépíthető legkisebb telekszélesség (m)	K
Kialakítható legkisebb zöldfelület mértéke (%)	50

Az Építési Szabályzat szerint az ingatlan beépíthető.

III. fejezet
Beépítésre nem szánt területek
Közlekedési- és közmű elhelyezési, hírközlési terület

14. §
(1) A közlekedési- és közműelhelyezési, hírközlési terület Köu jelű közlekedési és közműelhelyezési övezetre és Köu-f jelű közlekedési- és közműelhelyezési, illetve a fürdőhöz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgáló övezetre tagozódik.
(2) A Köu jelű közlekedési és közműelhelyezésre szolgáló terület az országos és helyi közutak, a kerékpárutak, a gépjármű várakozóhelyek (parkolók) - a közterületnek nem minősülő telkeken megvalósulók kivételével - a járdák és a gyalogutak, mindezek csomópontjai, vízelvezetési rendszere és környezetvédelmi létesítményei, zöldterületek és parkok, továbbá a közművek és a hírközlés építményeinek elhelyezésére szolgál.
(3) A Köu jelű közlekedési. és közműelhelyezési övezet területén elhelyezhető:
a) a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények, közúti jelzőtáblák,
b) közművek, vízelvezetési, hírközlési és környezetvédelmi építmények,
c) hirdető-berendezések,
d) utcabútorok, szobrok és emlékművek.
(4) A Köu-f jelű közlekedési- és közműelhelyezési, illetve a fürdőhöz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgáló övezet területe a (2) bekezdésben meghatározottakon túl a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület elhelyezésére szolgál.
(5) A köu-f jelű közlekedési- és közműelhelyezési, illetve fürdőhöz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgáló övezet területén elhelyezhető:
a) a közlekedést kiszolgáló közlekedési építmények, közúti jelzőtáblák,
b) közművek, vízelvezetési, hírközlési és környezetvédelmi építmények,
c) hirdető-berendezések,
d) utcabútorok, szobrok és emlékművek,
e) a területet igénybe vevők ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató rendeltetésű épület.

(6) A köu-f jelű közlekedési-, közműelhelyezési, illetve a fürdőhöz kapcsolódó építmények elhelyezésére szolgáló övezet területén épületet a telekhatártól 5 méter elhagyásával lehet elhelyezni, a telek legfeljebb 10 %-os beépíthetőségével.
(7) A település közigazgatási területén belül a közlekedési hálózatot a mellékelt táblázatban foglalt hierarchia szerint kell kialakítani. A közutak céljára a szabályozási tervben a szabályozási vonallal meghatározott építési területet kell biztosítani, melynek szélessége nem lehet kevesebb a következőknél:
(8) A település területén a parkolásról szóló helyi önkormányzati rendelet, valamint az OTÉK 42. §-ban meghatározottak szerint a gép- és egyéb járművek elhelyezését saját területen belül kell biztosítani.
(9) A szabályozási területen valamennyi beépíthető ingatlan megközelítését önkormányzati közúton, közforgalom elől el nem zárt magánúton, vagy közforgalom elől elzárt magánúton biztosítani kell. Építési telek közúti kapcsolata gyalogútról és kerékpárútról nem biztosítható.
(10) Az országos közúthálózat melletti ingatlanok esetében a közúthoz történő csatlakozást (útcsatlakozást), kapubejárót létesíteni csak a közút kezelő által meghatározott módon szabad.
(11) A telekalakítási, illetve az épületek, építmények építési- és használatbavételi, valamint fennmaradási engedélyének kiadásakor az építési telek megközelítésére szolgáló út járműközlekedésre való alkalmasságát, használhatóságát, megfelelőségét vizsgálni kell, illetőleg ennek megfelelő minőségű és teherbírású út kialakítását elő kell írni.
(12) A település közigazgatási területén belül található országos mellékutak külterületi szakaszai mellett az út tengelyétől számított 50 m-es védőtávolság előírt. A védőtávolságon belül építmény csak a külön jogszabályban előírt feltételek szerint, a közutak kezelőinek hozzájárulásával helyezhető el.
(13) A közút kezelőjének hozzájárulása szükséges külterületen
- a közút tengelyétől számított 50 m-en belül kő, kavics, agyag, homok és egyéb ásványi anyag kitermeléséhez,
- a közút területének határától számított 10 m távolságon belül fa ültetéséhez, vagy kivágásához.
(14) Az utak, parkolók fásítása kötelező, melyet a kertészeti kiviteli tervek szerint kell - a közmű kiviteli tervek figyelembevételével - megvalósítani. Előtérbe kell helyezni a honos, tájba illő fajokat. Útkereszteződéseknél a rálátási háromszöget a közlekedés biztonsága érdekében szabadon kell hagyni, ezen a területen sem növényzet, sem épített létesítmény nem helyezhető el.

8. Összefoglaló táblázat

Megnevezés	Hasznos alapterület	Újraelőállítási érték		Állag érték			Ing. Forg. Korr	Fajlagos alapérték		Ingatlanforgalmi érték	
8784 Kehidakustány, Malom utca 25-27. hrsz: 582/1	m²	Ft/m²	Ft	%	Ft/m²	Ft	%	Ft/m²	Ft	Ft/m²	Ft
kivett közút	83	2 610	216 630	50	1 305	108 315	100	1 305	108 315	1 305	108 315

összesen	110 000

Kerekítve összesen **110 000 Ft**

9. Megjegyzések

7.1. A tárgyi értékelés a tárgyi ingatlan ún. tehermentes állapotára vonatkozik.
7.2. Jelen értékbecslés a keltezéstől számított hat hónapig érvényes.
7.3. A megállapított ingatlanforgalmi érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Zalaszentgrót, 2022. szeptember 7.

……
Ingatlan értékbecslő

10. Mellékletek

Tulajdoni lap

Térképszelvény

Rendezési terv, térkép

Képek

Kehidakustányi Közös Önkormányzati Hivatal
Kehidakustány
Dózsa György utca 7

Tárgy: Vételi szándék nyilatkozat

Tisztelt Önkormányzati Hivatal!

Alulírott Nyul László Zoltán (Született: 1955.01.18, Zalaszentgrót, anyja neve: Pánker Anna) 8788 Zalaszentlászló Széchenyi István utca 37 szám alatti lakos, azzal a kéréssel fordulok Önökhöz, hogy a 8784 Kehidakustány 2777 HRSZ alatti gyep-rét-legelő, gyümölcsös és gazdasági épület egy és osztatlan területként nyilvántartott önkormányzati tulajdonban lévő 18/96 részére vételi szándékomat szíveskedjenek elbírálni.

Tisztelettel:
Nyul László Zoltán

Zalaszentlászló, 2022 október 26.

Utólag: A fenti, nevezett területre vonatkozó, 2022. szeptember 14.-én szóbeli ajánlattételi vélelmezésem szóbeli ajánlatot elfogadom.