

### **Pusztaszentlászló Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2025. november 18. napján megtartásra kerülő soros, nyilvános képviselő-testületi ülésére.**

Előterjesztés tárgya: Pusztaszentlászló 115/2 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonban levő ingatlanról, ingatlanforgalmi szakértői véleményről tájékoztatás.  
Előterjesztés készítője: Salamon Henrietta jegyző  
Előterjesztő: Kaj István polgármester  
Döntés formája: Képviselő-testületi határozat  
Melléklet: Ingatlanforgalmi szakértői vélemény

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Pusztaszentlászló Község Önkormányzata Képviselő-testülete 2025. október 14-i soros, nyilvános képviselő-testületi ülésén az alábbi képviselő-testületi határozatot hozta:

*„A képviselő-testület 5 igen szavazattal, ellenszavazat nélkül az alábbi határozatot hozta:*

#### **98/2025. (X. 14.) Képviselő-testületi határozat:**

*Pusztaszentlászló Község Önkormányzata Képviselő-testülete a Pusztaszentlászló Község Önkormányzat tulajdonában lévő Pusztaszentlászló belterület 115/2 helyrajzi számú ingatlan értékebecslésére, független ingatlanszakértő megbízásáról döntött.*

*A képviselő-testület felkéri a polgármestert független ingatlanszakértő megkeresésére, az értékebecslés elvégzésére, melyről a soros, nyilvános képviselő-testületi ülésén a képviselő-testületet egy napirendi pont keretében tájékoztassa.*

*Határidő: Azonnal*

*Felelős: Kaj István polgármester”*

A képviselő-testületi döntés értelmében az ingatlanforgalmi szakértői vélemény elkészült, mely az előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a Pusztaszentlászló Község Önkormányzata tulajdonában lévő 115/2 hrsz.-ú ingatlan értékesítésével kapcsolatban döntést hozni szíveskedjen!

Pusztaszentlászló, 2025. november 13.



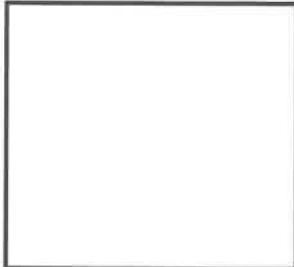
**Winkler Péter**

304/2006

ingatlan értékbecsülő

Zalaegerszeg, Kis u.1.

**2025.11.11.**



**INGATLANFORGALMI  
SZAKÉRTŐI  
VÉLEMÉNY**

**Megbízó:**

**Pusztaszentlászló Község Önkormányzata**  
8896 Pusztaszentlászló Kossuth u. 87.

**Tulajdonos:**

**Pusztaszentlászló Község Önkormányzata**  
8896 Pusztaszentlászló Kossuth u. 87.

**Megbízás tárgya:** 8896 Pusztaszentlászló, **HRSZ: 115/2** ingatlan, terület  
ingatlanforgalmi szakértői vélemény készítése.

**Melléklet:**

1 pld. Tulajdoni lap másolat

**Készült:**

2 példányban

A szakvélemény 12 számozott oldalt tartalmaz.

Ezen (szakvélemény) értébecslés három hónapig **(90 nap), vagy a tulajdoni lap lejártáig** érvényes.

A szerzői jogról szóló 1996. évi III. tv. Alapján ez a szakértői vélemény szerzői jogvédelem alá tartozik. A szerzői jogokat csak személyesen lehet gyakorolni a vagyoni jogok fenntartása mellett. Szakvéleményem a többször módosított 1996. évi CXVII. tv. 40 §- a (2) bekezdése szerint szerzői jogvédelem alá tartozó alkotás. (copyright 2025) Ezen szakvélemény felett rendelkezési joggal kizárólag a megrendelő bírhat.

### **Értékelés elve, módszere, eljárása**

25/1997-es számú PM rendeletben rögzítettek szerint.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító módszert vettem figyelembe, mivel ez tükrözi az ingatlan valós forgalmi értékét.

### **Vizsgálati módszer**

- Előkészítés
- Helyszíni vizsgálat
- Állagvizsgálatok, összehasonlítás
- Négyzetméter ár meghatározása
- Ingatlanforgalmi értékelés elkészítése

### **A számítás, értékelés során figyelembe vettem.**

- Az adott épület természetes mértékegységben meghatározott paramétereit
  - A kivitelezés műszaki megoldásait
  - Az építés időpontját
  - Az időközi esetleges nagyobb ráfordítások állagjavító hatásait
  - A felméréskor észlelt avulás százalékos mértékét
  - Magyar ingatlanklub, Tudástár: Az ingatlan értébecslésnél alkalmazandó térméretek.
- Ingatlan hasznos alapterület súlyozása

# TARTALOMJEGYZÉK

|                                                                               |     |
|-------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Címlap                                                                        | 1.  |
| Vizsgálati eljárás, alapelvek                                                 | 2.  |
| Tartalomjegyzék                                                               | 3.  |
| Értékelési bizonyítvány                                                       | 4.  |
| Ingatlan ismertetése, telepítése                                              | 5.  |
| <i>Ingatlan telepítése</i>                                                    | 6.  |
| <i>Ingatlan leírása</i>                                                       | 6.  |
| Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés (ing. értékbecslése): | 10. |
| Nyilatkozat:                                                                  | 11. |
| Fotók                                                                         | 12. |

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

|                                      |                                                                                        |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Ingatlan helye:</b>               | 8896 Pusztaszentlászló, hrsz: 115/2                                                    |
| <b>Helyrajzi szám:</b>               | 115/2                                                                                  |
| <b>Ingatlan fekvése:</b>             | Belterület                                                                             |
| <b>Építési övezet:</b>               | VT településközpont vegyes terület                                                     |
| <b>Telek alapterülete:</b>           | 1481 m <sup>2</sup>                                                                    |
| <b>Ter. rendeltetése:</b>            | kivett beépítetlen terület                                                             |
| <b>Közműellátottság:</b>             | Közművek a terület előtt                                                               |
| <b>Tulajdonos:</b>                   | <b>Pusztaszentlászló Község Önkormányzata</b><br>8896 Pusztaszentlászló Kossuth u. 87. |
| <b>Tulajdonosi állapot:</b>          | A mellékelt tulajdoni lap szerint                                                      |
| <b>A helyszíni szemle időpontja:</b> |                                                                                        |

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan tehermentes forgalmi értéke:

**Ingatlan értéke kerekítve:**

**3.050.000 Ft**

Azaz: Hárommillió ötvenezer  
(2.059,41 Ft/m<sup>2</sup>)

A megállapított ingatlanérték bruttó érték.

Alulírott kijelentem, hogy az előző öt évben sem üzleti érdekeltségem, sem tulajdoni jogviszonyom nem volt a tárgyi ingatlanban.

Zalaegerszeg, 2025. 11. 11.

**Winkler Péter**  
ingatlan értékbecslő Eng.sz. 304/2006

## **AZ INGATLAN RÉSZLETES ISMERTETÉSE**

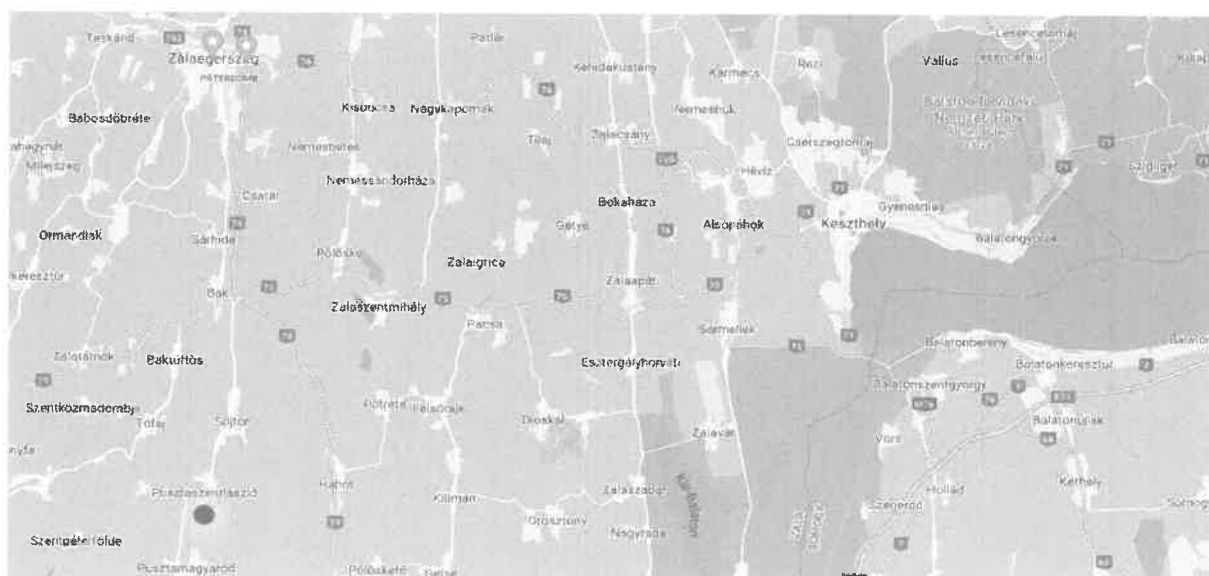
***Ingatlan telepítés:***

**Pusztaszentlászló** község Zala megyében, a Zalaegerszegi járásban, a Zalai-dombságban, az Egerszeg–Letenyei-dombság területén. Pusztaszentlászló Zalaegerszegtől 25 kilométerre délre, az Alsó-Válicka patak völgyében fekszik, a Becsehely-Bak közti 7536-os út mentén. Különálló településrésze Válickapuszta, amely a határában induló patakok (Alsó- és Felső-Válicka) névadója.

A település fő üdülési-idegenforgalmi értékét adó természeti-környezeti állapota jó. Különleges vonzerővel a rendelkezik a belterület közelében található horgásztó és szabadidőközpont, valamint a termálfürdő. A szőlőhegy mellett az erdőterületek a bakancsos turizmus alapját képezik. A falut átszeli a zöld jelzés, ami egyrészt az Országos Kéktúra hálózathoz, másrészt az Egerszeg-Letenyei-dombság legszebb részeit feltáró túraúthoz (sárga jelzés) kapcsolja Pusztaszentlászlót. A falu megmaradt házai és a szőlőhegy régi pincéi felújítása a település revitalizációjának első lépése lehet, mely további turisztikai vonzerőt is jelenthet.

|                  |                          |
|------------------|--------------------------|
| Jogállás:        | Község                   |
| Teljes népesség: | 575 fő                   |
| Népsűrűség:      | 53,97 fő/km <sup>2</sup> |
| Terület:         | 10.34 km <sup>2</sup>    |

**A vizsgált ingatlan, Pusztaszentlászló Hrsz: 115/2 (földterület)** Pusztaszentlászló község déli részén településközpont területen helyezkednek el. A terület 1481 m2 alapterületű. Övezeti besorolása VT településközpont vegyes terület . Szabálytalan négyszög alakú, észak-déli tájolású terület. Felszíne kissé lankás, szinte sík. Közművek nincsenek, víz, villany a terület előtt. Az ingatlanon élő növényzet van. A vizsgált terület megközelítése közútról történik. Parkolás terület előtt, illetve a területen megoldható.



## a vizsgált ingatlan elhelyezkedése a térségben



a vizsgált ingatlan elhelyezkedése a községben belül



rendezési terv részlet

### **Településközpont vegyes terület**

**(1)** A településközpont vegyes terület több önálló funkcionális egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű intézmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. Az egyes funkciók önálló épületben, vagy lakóépületben, lakófunkcióval vegyesen is elhelyezhetők az övezeti előírásoknak megfelelően.

**(2)** A településközpont vegyes területen elhelyezhető funkciók:

- a) igazgatási-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épületek,
- b) közösségi, szórakoztató, kulturális épületek<sup>14</sup>
- c) kereskedelmi-, szolgáltató-, vendéglátó-, szálláshely-szolgáltató épületek,
- d) lakóépületek,
- e) játszókertek, közkertek, sportépítmények,
- f) önálló új gazdasági funkció kizárólag abban az esetben létesíthető, ha a vegyes területre vonatkozó környezeti feltételek teljesítése biztosított.

**(3)** Az épületek a beépítési módnak megfelelő építési helyen helyezhetők el:

- a) Új épület a szabályozási terven meghatározott építési helyen belül létesülhet,



b) meglévő épületek bővítése az új épületekre vonatkozó szabályok betartásával lehetséges. c) Meglévő épület elbontása esetén új épület lehetőség szerint az eredeti helyére épüljön. **(4)** Az épületek tervezésénél figyelembe veendő építészeti karakteri jellemzők az alábbiak:

a) A lakóterületre meghatározott elvek alkalmazandók a történelmileg kialakult (50 évvel korábban, általánosan alkalmazott építőanyagok) anyaghasználat, arányrendszer megtartásával.

b) Az épületek kialakítása csak magas tetővel történhet. Az illeszkedés elve alapján a tető kialakítása az utcával párhuzamos gerincű nyeregtető legyen.

c) Az utcaképet meghatározó épületek és építmények tetőfedési anyaga cserép, vagy hasonló esztétikai értékű korszerű pikkelyes fedőanyag lehet (azbesztcement hullámlemez és műanyag-hullámlemez, fémlemezfedés nem alkalmazható)

d) Pince, terepszint alatti építmény létesítése, felújítása, bővítése, átalakítása csak saját telken belül történhet, új, önállóan kialakított térszín alatti építmény a közterület legfeljebb 3,0 m-re közelítheti meg. Telkenként a térszín alatti beépítés legfeljebb 35% lehet.

**(5)** Az építési övezetben utcafronton tömör és áttört kerítés is megengedett. A tömör kerítés max. 2,0 m magasságig (festett, vakolt téglafalazat), valamint max. 2,5 m magasságig áttört (faléc, farács, fémháló kitöltő mezővel) tömör lábazatos kialakítással is készülhet. Kerítés anyaga felületkezelés nélküli, natúr fém, alumínium lemez, hullámlemez és nyers beton felületű tömör fal nem lehet. A kerítés színezésére a természetes építő anyagok színeivel megegyező színeket lehet használni, fémháló kitöltő mezőnél a világos szürke, zöld és a fekete szín alkalmazható.

**(6)** A zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak, melyeknek megvalósítását az építési engedélyben kell kikötni:

a) A telkek zöldfelülettel borított részének legalább ¼-ét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), növényzet alkalmazásával kell kialakítani. Kizárólag egyszintű növényzet (gyep) a zöldfelülettel fedett terület legfeljebb felét boríthatja.

b) Új közműintézmény (pl.: óvoda, iskola, szociális/nyugdíjas otthon) kialakítására vonatkozóan az engedélyezési terv részeként kertépítészeti tervet kell készíteni.

c) A parkolók telken belül is fásítva alakítandók ki: 4 parkolóhelyenként legalább 1, legalább kétszer iskolázott, közepes növekedésű, lombos fa telepítendő.

d) A kötelező zöldfelület számításánál a zöldfelület mértékébe a gyepes sportpálya egyszintű növényzetként 100% mértékig, a gyephézagos burkolat közül a műanyag gyepráccsal fedett és gyepesített terület 15% mértékig beszámítható. Egyéb gyephézagos burkolat (pl.: gyephézagos betonburkolat) a kötelező legkisebb zöldfelület számításánál nem vehető figyelembe.

**(7)** A településközpont vegyes építési övezetekre vonatkozó határértékek:

**Vt**

| legkisebb telek    |           |         | kötelező    |         | legkisebb   |              | legnagyobb |  |
|--------------------|-----------|---------|-------------|---------|-------------|--------------|------------|--|
| terület            | szélesség | mélység | építési mód | előkert | zöldfelület | beépítettség | ép.mag     |  |
| 1200m <sup>2</sup> | 20m       | 30m     | o           | i/0     | 40%         | 30%          | 5,5m       |  |

# **PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN**

## **ALAPULÓ ÉRTÉKELEÉS**

### **Ingtatlan egészének értékebecslése**

Az ingatlan piaci értékét, Zala megye területein lévő ingatlanok piaci összehasonlításával becsültem meg, következőkben látható számítás szerint. A piaci összehasonlításával kapott értéket egyéni korrekciós tényezővel módosítottam. Az így kapott eredményt tekintem az ingatlan piaci összehasonlításával kapott értékének.

#### **ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK A INGATLANRA VONATKOZTATVA:**

Az összehasonlító Zala megye területein helyezkednek el. A vizsgált ingatlannal hasonló tulajdonságokkal (Elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastruktúra) rendelkeznek. **Hivatkozás:** saját adatbázis illetve ingatlanok.hu, ingatlanbazar.hu, ingatlan.com,

#### **1, Zala megye, Zalaszentmihály, belterület, közmű nincs, LF1, településközp., tóhoz közel.**

|                                   |                      |               |                                      |
|-----------------------------------|----------------------|---------------|--------------------------------------|
| Telek:                            | 4.500 m <sup>2</sup> |               |                                      |
| Kínálati/vételi ár:               | 9,90 MFt             | (-5 %)        |                                      |
| Fajlagos m <sup>2</sup> ár:       | <u>2.090 Ft</u>      |               |                                      |
| Elhelyezkedés(régió belül):       | Hasonló              | 0 %           |                                      |
| Elhelyezkedés(településen belül): | Hasonló              | 0 %           |                                      |
| Övezeti besorolás:                | Kiss. rossz          | + 10 %        |                                      |
| Megközelítése                     | Hasonló              | 0 %           |                                      |
| Közmű ellátottsága:               | Hasonló              | 0 %           |                                      |
| Egyéb adottságok:                 | Hasonló              | 0 %           |                                      |
| <b>Korrigált fajlagos ár:</b>     |                      | <b>+ 10 %</b> | <b><u>2.299 Ft/m<sup>2</sup></u></b> |

#### **2, Zala megye, Magyarszentmiklós, belter., részben közműves, LF, településközp. közel.**

|                                   |                     |               |                                         |
|-----------------------------------|---------------------|---------------|-----------------------------------------|
| Telek:                            | 1784 m <sup>2</sup> |               |                                         |
| Kínálati/vételi ár:               | 5,50 MFt            | (-10 %)       |                                         |
| Fajlagos m <sup>2</sup> ár:       | <u>2.774,66 Ft</u>  |               |                                         |
| Elhelyezkedés(régió belül):       | Hasonló             | 0 %           |                                         |
| Elhelyezkedés(településen belül): | Hasonló             | 0 %           |                                         |
| Övezeti besorolás:                | Kiss. rossz         | + 10 %        |                                         |
| Megközelítése                     | Hasonló             | 0 %           |                                         |
| Közmű ellátottsága:               | Jobb                | - 10 %        |                                         |
| Egyéb adottságok:                 | Jobb                | - 10 %        |                                         |
| <b>Korrigált fajlagos ár:</b>     |                     | <b>- 10 %</b> | <b><u>2.497,19 Ft/m<sup>2</sup></u></b> |

**3, Zala megye, Pusztaszentlászló, belter., részben közműves, LF, településközp. közel.**

|                                   |                     |        |                                         |
|-----------------------------------|---------------------|--------|-----------------------------------------|
| Telek:                            | 1883 m <sup>2</sup> |        |                                         |
| Kínálati/vételi ár:               | 3,40 MFt            | (-5 %) |                                         |
| Fajlagos m <sup>2</sup> ár:       | <u>1.715,34 Ft</u>  |        |                                         |
| Elhelyezkedés(régió belül):       | Hasonló             | 0 %    |                                         |
| Elhelyezkedés(településen belül): | Hasonló             | 0 %    |                                         |
| Övezeti besorolás:                | Kiss. rossz         | + 10 % |                                         |
| Megközelítése                     | Hasonló             | 0 %    |                                         |
| Közmű ellátottsága:               | Jobb                | - 10 % |                                         |
| Egyéb adottságok:                 | Hasonló             | 0 %    |                                         |
| <b>Korrigált fajlagos ár:</b>     | <b>0 %</b>          |        | <b><u>1.715,34 Ft/m<sup>2</sup></u></b> |

**Átlagolt négyzetméterár:** **2.170,51 Ft/m<sup>2</sup>**

Piaci összehasonlításra alapuló ingatlan érték:

A telek területe: 1481 m<sup>2</sup>: 3.214.525,31 Ft

**EGYÉNI KORREKCIÓS TÉNYEZŐ**

Forgalmi viszonyok, piaci, gazdasági, helyi körülményektől függő szorzó 0,4-1,6 % között. A gazdasági visszaesés és az övezeti besorolása miatt további **0,95** - as, korrekciós tényezőt állapítok meg.

$$3.214.525,31 \times 0,95 = 3.053.799,04 \text{ Ft}$$

**Ingatlan értéke kerekítve:**

**3.050.000 Ft**

Azaz: Hárommillió ötvenezer

Zalaegerszeg, 2025. 11. 11.

**Winkler Péter**  
ingatlan értékbecslő  
Eng.sz. 304/2006

## NYILATKOZAT

**Winkler Péter** ingatlanforgalmi értékbecslő kijelentem, hogy az értékbecslési tevékenységet a hatályos jogszabályi előírásoknak és szakmai utasításokban foglaltaknak megfelelően végeztem el, a legjobb tudásom szerint szakmai és etikai normák betartásával. Az érték meghatározása szemrevételezés alapján becsléssel készült.

Minden olyan tényből, és adat szolgáltatásról (amelyet szemrevételezéssel nem tudtam megállapítani illetve adatszolgáltatásként nem kaptam meg) ebből eredő esetleges jogkövetkezményekért felelősséggel nem tartozom.

Az értékbecslés csak közelítő értéket ad mivel, a tényleges érték a vevő és eladó közti alku során alakul ki. Viszont az értékbecslés jó pozíciót biztosít a két fél között a reális forgalmi érték meghatározásával.

Az értékbecslés érvényességi ideje 90 nap.

Zalaegerszeg, 2025. 11. 11.

**Winkler Péter**  
ingatlan értékbecslő  
Eng.sz. 304/2006

## FOTÓDOKUMENTÁCIÓ

