

Szám: 2/ 16271-4/2019.



sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2019. szeptember 26-ai soros ülésére

Tárgy:

Keszthely 2805/35 hrsz. ingatlan hasznosítása

Előterjesztő:

Törvényességi ellenjegyzés:

.....
Ruzsics Ferenc
polgármester

.....
Dr. Horváth Teréz
jegyző

Az előterjesztést készítette:

Az előterjesztést jóváhagyta:

.....
Szücsné Dr. Lancz Anita
vagyongazdálkodási ügyintéző

.....
Tóth Eszter
osztályvezető
Közgazdasági Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

Tóth Zoltán, Hévíz Vörösmarty u. 16. szám alatti lakos vételi szándékát jelezte Keszthely Város Önkormányzata felé a Keszthely 2805/35 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában. (1. sz. melléklet: kérelem) A „kivett telephely” megjelölésű ingatlan Keszthely észak-keleti városrészében, társasházi ingatlanok között, Várvölgy irányába haladva a Zsidi úttal párhuzamosan helyezkedik el. (2. sz. melléklet: tulajdoni lap és térkép)

Az ingatlan értékét Bojtor László szakértő a 2019. szeptember 5-én kelt forgalmi értékbecslésében nettó 16.200.000,- Ft összegben állapította meg. (3. sz. melléklet: szakértői vélemény) Az ingatlan értékesítése során a vételárat ÁFA fizetési kötelezettség terheli, ugyanis az ingatlan építési teleknek minősül, ennek megfelelően az ingatlan bruttó forgalmi értéke 20.574.000,- Ft. Az ingatlanon egy vasbeton falazatú, korábban pakura (fűtőolaj) tárolónak használt műtárgy található. Az ingatlan közművekkel nem rendelkezik, azonban aszfalt burkolatú úton megközelíthető. A vonatkozó rendezési terv szerint az ingatlan beépítése területrendezés, közmű ellátás biztosítása és a vasbeton szerkezet elbontását követően, a Vt-1 övezeti besorolás előírásai szerint lehetséges. (4. sz. melléklet: HÉSZ kivonat)

Az ingatlanok hasznosításának, értékesítésének feltételeit az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: vagyonrendelet) szabályozza. Az önkormányzat a vagyonrendelet 21. §-ában - a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13.§ (1) bekezdése felhatalmazása alapján - rögzíti azon ingatlanok körét, amelyek kizárólag versenytárgyalás útján értékesíthetőek. A vagyonrendelet a versenyeztetési eljárással értékesíthető ingatlanokra vonatkozóan a mindenkori költségvetési törvényben rögzített értékhatárt jelöli meg, amely jelenleg - a Magyarország 2019. évi központi költségvetéséről szóló 2018. évi L. törvény 5. § (4) c) bekezdése alapján - bruttó 25 millió forint. (4. sz. melléklet: jogszabály kivonatok) A jelen előterjesztéssel érintett ingatlan forgalmi értéke bruttó 20.574.000,- Ft, azonban a beépíthetőség és hasznosíthatóság paramétereit tekintve javaslom a versenytárgyalás útján történő értékesítést.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

**Határozati javaslat
.../2019. (IX. 26.) sz. képviselő-testületi határozat**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Keszthely 2805/35 hrsz. ingatlan hasznosítása” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta:

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Keszthely, 2805/35 helyrajzi számú ingatlan az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 21. §-a alapján, nyilvános versenytárgyaláson értékesíti 16.200.000,- Ft + ÁFA induló vételáron.
2. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szükséges intézkedések megtételére, és felhatalmazza a versenytárgyaláson legmagasabb vételárat megajánló pályázóval az adásvételi szerződés megkötésére azzal, hogy az ingatlanszerzéssel kapcsolatos költségeket a vevő fizeti.

Határidő: folyamatos

Felelős: Ruzsics Ferenc polgármester

Dr. Horváth Teréz jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Keszthely, 2019. szeptember 13.

Ruzsics Ferenc
polgármester

h.m. melléklet

2019 AUG 16.

17189

Ugy



Keszthely Város Polgármesteri Hivatal

Ruzsics Ferenc Polgármester Úr

Keszthely

Fő tér 1.

8360

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL. 8360 Keszthely, Fő tér 1.	
Iktatva:	2019 AUG 28 15310017
Ugyiratszám:	2/16.271/20.15
Ugyintéző:	<i>Német</i>

Tisztelt Polgármester Úr!

Tóth Zoltán, Hévíz Vörösmarty u. 16. szám alatti lakos vételi szándékot szeretnék bejelenteni Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában lévő, Keszthely belterület 2805/35 hrsz.-ú ingatlanra.

Az ingatlan a Vásár téren helyezkedik el, valamikor „pakúra tárolóként” működött.


A területen a pakúra tároló használaton kívüli vasbeton falazata áll.

Az ingatlant a jelenlegi megtekintett állapotában szeretném megvásárolni.

Kérem a Tisztelt Polgármester Urat, hogy az ingatlan eladási áráról és a vásárlással kapcsolatos további teendőimről szíveskedjen tájékoztatni.

Keszthely, 2019.augusztus 15.

Tisztelettel:



Tóth Zoltán

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	KES1955 (Kilépés)
---------------	--------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatal Keszthelyi Járási Hivatala
8361 Keszthely-Deák F.u. 47. Pf: 22.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/36675/2019

2019.08.30

KESZTHELY
Belterület 2805/35 helyrajzi szám

Szektor : 53

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatak	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill.	előirtály ter ha m2	adatok kat.jöv k.Fill
művelési ág/kivett megnevezés/					
. Kivett telephely					
	0	890	0.00		
II. RÉSZ					

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 30795/1991.02.12
jogcím: jogutódlás
jogállás: tulajdonos
név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.
törzsszám: 15734460

Nem hiteles tulajdoni lap

III. RÉSZ					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40498/2009.09.09					
Önálló szöveges bejegyzés területébe beolvadt 429 m ² a 2805/91 hrsz-ú ingatlan területéből telekhatárrendezés jogcímen.					
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 42440/2012.09.17					
Vezetékgig 7 m ² -re. jogosult: név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10732614 cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.					

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

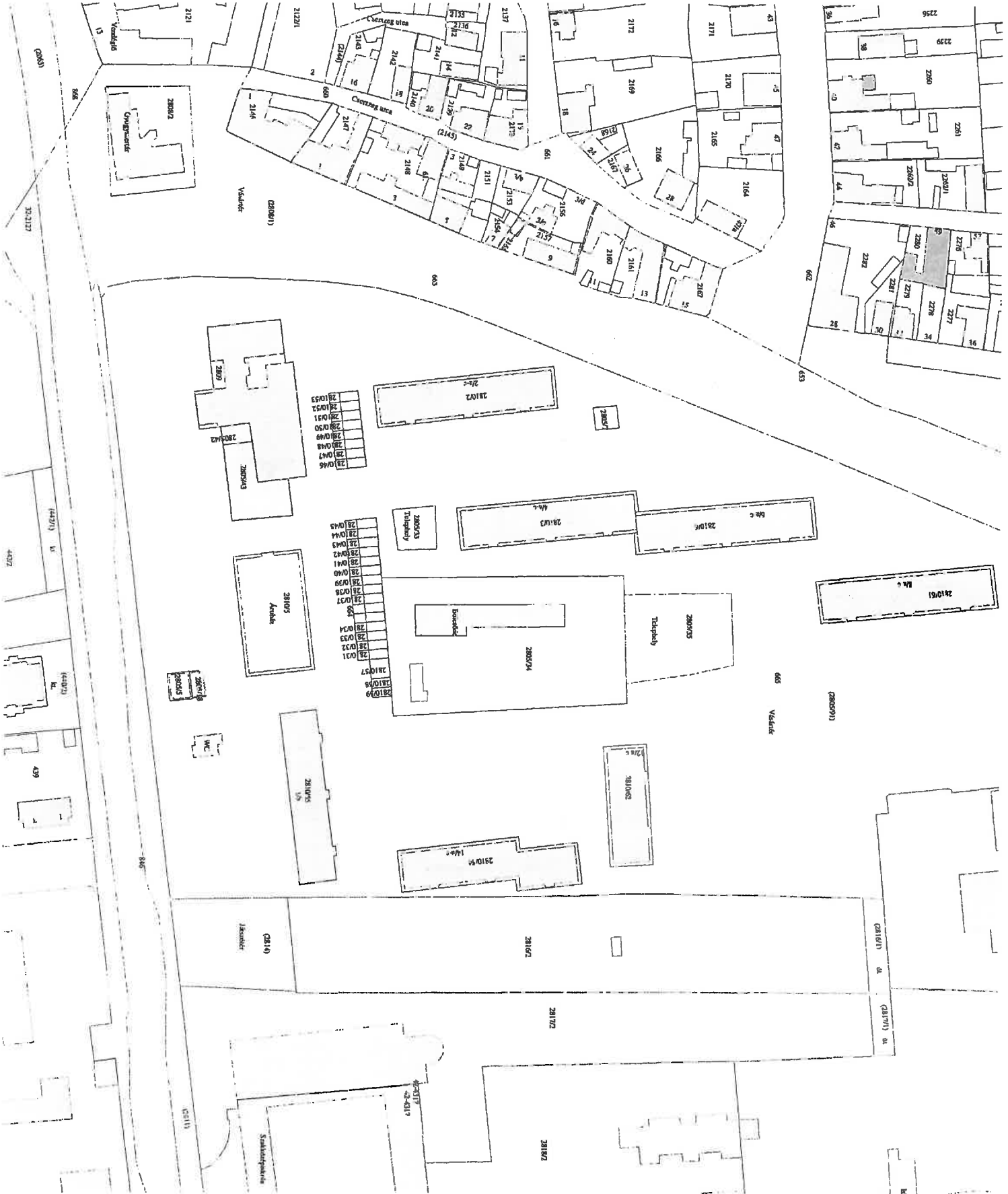
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új
keresés
Vissza a
főmenübe

A
megrendelés
eddiggi díja:
0 Ft

Súgó





INKER

Kereskedelmi és Szolgáltató BT.
Trade & Deposit Company

H-8647 Balatonmária, Bajcsy Zsilinszky u. 209.

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

Iktatószám: Fé- 6447./2019

**Ingyanforralmi értékelés
/Szakvélemény/**

Az értékelés tárgya: 8360 Keszthely
(2805/35 hrsz) alatti
„kivett telephely ” megnevezésű
belferőletű ingatlan.

Az ingatlan adatai: Hrsz: 2805/35

Terület nagysága: 890.0 m²

Tulajdonos : Keszthely Város Önkormányzata
8360 Keszthely
Fő tér 1.sz.

Tulajdoni hányad: 1/1

Az értékelés – Keszthely Város Önkormányzat - megbízásából készült 2 pld.-ban a tárgyi ingatlan – napi piaci - forralmi értékének megállapítása céljából.

Balatonmáriafürdő, 2019.09.05.

**Készítette: Bojtor László
Ingatlanforralmi értékelő
Vagyonértékelő szakértő,
eng.sz.:6/1993,4/02/2007.**

**Bojtor László
ngatlanforralmi értékelő
szakértő Eng.sz.: 6/1993.
8647 Balatonmáriafürdő,
Bajcsy-Zsilinszky u. 209.**

Előzmény:

Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely Fő tér 1.sz.) megbízásából az alábbiak szerint elkészítettem az önkormányzati tulajdonban lévő (8360 Keszthely (2805/35 hrsz) alatti , városközpont közelében található „kivett telephely„ megjelölésű, belterületi ingatlan. - forgalmi értékbecslését, szakvéleményét , annak - napi- piaci - forgalmi értékének megállapítása céljából.

A helyszínelés alkalmával (2019.09.04.én) megbízó rendelkezésemre bocsátotta az ingatlanról készült tulajdoni lap másolatát valamint az ingatlanról készült térkép másolatot, továbbá a terület beépítésére vonatkozó övezeti előírások dokumentumait.

Az ingatlan leírása:

A földhivatali nyilvántartás szerint :

„kivett telephely ”

belterületi ingatlan,

8360 Keszthely

Hrsz: 2805/35

terület nagysága : 890.0 m²

Tulajdonos :

Keszthely Város Önkormányzata


8360 Keszthely

Fő tér 1.sz.

Tulajdoni hányad : 1/ 1

Terhelés:

vezeték jog! Jogosult (E.on. Pécs) 7.0 m² - re)


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

Elhelyezkedés , környezet :

. A becslés tárgyát képező – földhivatali nyilvántartás szerint - „ kivett telephely„ - megnevezésű belterületi ingatlan- Keszthely város (É-K-i) városrészében , társasházi ingatlanok között , Várölggy irányába haladva a Zsidi úttal párhuzamosan helyezkedik el, amelyet az általános iskola előtt jobbra lehajtva (aszfalt burkolatú) úton érhetünk el.

A tárgyi ingatlan , fűvesített, sík fekvésű, szabálytalan, trapéz, alakzatú . Az ingatlan kerítéssel nem határolt.

Az ingatlan (D-i) területrészen , információk szerint egy korábban pakura tárolónak használt vasbeton építmény található, amely hosszú évek óta használaton kívül van , a városképbe egyáltalán nem illő, „ vasbeton torzó „ .

A felépítmény egyszintes , kisebb terület része VB. Födémrel lapos tetővel rendelkezik, egy része a terepszint alatt helyezkedik el, amelyet sajnos, egyesek szemét lerakóként használnak . Míg a további , nagyobb függőleges támfal szerű rész vb. falakkal körül vett terület, amelyen , vadon nőtt, fák, bokrok és gyomnövényzet található.

Az ingatlan közművekkel nem rendelkezik, azonban a rákötések és csatlakozások kiépítése adott a közterületi útszakaszon található közmű vezetékekre történő szabályszerű lekötésekkel, műszakilag biztosítható.

A város ezen terület részére, valamint a tárgyi ingatlan, a vonatkozó rendezési terv és építési szabályzat szerint (Vt-1) jelű övezeti besorolású.

Az övezeti besorolásnak megfelelő beépítés a vonatkozó építési szabályok és előírások betartása mellett lehetséges.


Az egész ingatlan terület rendezése , közmű ellátása, a vasbeton szerkezetek elbontása és kijelölt lerakó helyre történő elszállítása, komoly anyagi ráfordítást , gépi és kézi munkák elvégzését igényli.

Forgalmi érték megállapítása:

- Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékeléssel, (fő módszer)

A forgalmi érték megállapítását a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel készítettem el.

Az ingatlan forgalmi értékbecslését a vonatkozó jogszabályoknak megfelelően piaci összehasonlító módszerrel végeztem .


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

Ennek alapja, a piaci értékszemplélet , amely szerint az ingatlan forgalmi értékét a környezetében lévő kínálati árak , árinformációiból arányosítással becstültem meg

Az értékelendő munkafolyamat fő elemei a hivatkozott szabályozás szerint :

- az értékelésbe vonható alaphalmaz kiválasztása
-
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése ,
-
- fajlagos alapérték meghatározása,
-
- értékmodosító tényezők egyedi mérlegelése , elemzése,
-
- a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos alapérték számítása ,
-
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként,

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztem , amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa , közel azonos a vizsgált ingatlannal.

Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értéket az elemzés során figyelmen kívül hagytam .

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

Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat hasonlítottam össze.

Az összehasonlító kínálati árakat az általános forgalmi adó nélkül vettem figyelembe .

Az elemzett összehasonlító adatokból alapértéket határoztam meg , amelyet fajlagos érték négyzetméterre vetítettem .

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása , értékmódosító tényezők figyelembevételével történt.

Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős , értéket befolyásoló tényezőt vettem figyelembe , amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékelés során a piacon az értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemeztem és összehasonlítottam az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal


Bojtor László
ingatlanforgalmi értékbécselő
szakértő Eng.sz.: 6/1993.
8647 Balatónmárfafürdő,
Bajcsy-Zsilinszky u. 209.

Az értékelés módszere

Az ingatlan értékelése szemrevételezés alapján, valamint a szükséges dokumentumok és információk beszerzésével történik.

Az adatszolgáltatás valódiságát a megbízó szavatolja.

Elsődleges módszerként a piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékbecslés került alkalmazásra, mivel a vizsgált beépítetlen ingatlanhoz hasonló ingatlantípusok rendszeresen megjelennek az ingatlanpiacon.

A vizsgálandó ingatlant a közelmúltban eladott, hasonló típusú ingatlanokkal hasonlítottam össze.

Az összehasonlító adatok gyűjtése és szelektálása után, egy fajlagos alapérték került meghatározásra, melyet az értékmodosító tényezők számbavételével korrigáltam.

Az ingatlan értékének megállapítása arra a célra irányul, hogy az ingatlan szabadpiacon igen nagy valószínűséggel mekkora értéken értékesíthető.

Az ingatlan értékelése során feltételeztem annak per- és tehermentességét.

Értékelési feltételek:

Nem folytattam vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. Az eszközök értékelése mindennemű visszatartási jogtól és teherrel mentesen történt, hacsak nincs eltérő megállapítás. Telekkönyvi szemle nem történt.

Felelős tulajdonosi magatartást és hozzáértő ingatlankezelést feltételeztem.

Legjobb tudomásom szerint minden adat, amelyet jelentésemben közzétettem helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásokból gyűjtöttem, nem vállalok sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részemre és elemzésem elkészítésében felhasználtam.

Jelen értékelésben felhasznált, a földterület és az épületek méretére vonatkozó adatokat és egyéb leírásokat a megbízó szolgáltatta, ezeket jogi szakértő, vagy hivatásos földmérő nem igazolta. Minden számomra átadott műszaki leírást korrektnek feltételeztem


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

Feltételeztem, hogy az ingatlanok, a föld alatti építményeknek és épületszerkezeteknek, valamint az egyéb eszközöknek nincsenek olyan rejtett vagy eltakart tulajdonságai, amelyek azt értékesebbé vagy kevésbé értékessé teszik.

Nem végeztem környezeti hatást vizsgáló tanulmányt. Egyéb megállapítás hiányában feltételeztem, hogy az érvényben lévő állami és helyi szabályokat és törvényeket teljes mértékben betartották. Feltételeztem továbbá azt is, hogy a helyi, vagy országos hatóságoktól, illetve magánszemélyektől vagy szervezetektől minden szükséges engedélyt, jóváhagyást, vagy egyéb törvényhozói, illetve adminisztratív felhatalmazást beszereztek, illetve azok beszerezhetőek vagy megújíthatóak mindazon felhasználási célokra, amelyek e jelentésben szerepelnek.


Nincs tudomásom arról, hogy veszélyes és/vagy környezetkárosító anyagok lennének az értékelt ingatlanon. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanon nincs olyan anyag, mely annak értékét befolyásolná.

A megbízóval való megállapodásomnak megfelelően az értékelésről összefoglaló jellegű értékelői jelentést készítettem. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek. Az értékkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időpontját jelentésemben feltüntettem. A kifejezett vélemény a hazai piaccgazdaságnak a fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint-vásárlóerőn alapul.

Ezen értékelés egészét, vagy valamely részét, hirdetés, újság, reklámanyag vagy más médium útján terjeszteni előzetes, írásbeli hozzájárulásom és jóváhagyásom nélkül tilos.

Ez a szakvélemény csak a megjelölt célokat szolgálja és más célra nem használható fel.

Kijelentem, hogy legjobb tudomásom szerint sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségem az értékelt eszközökkel kapcsolatban, vagy az értékelésben érintett felekkel kapcsolatban nincs. Az itt megállapított értékek függetlenek a díjazás mértékétől, illetve a díjazás ténye nem függ bármilyen "előre meghatározott" érték elérésétől. Az értékelést személyes szakmai meggyőződésem szerint készítettem.



Bótor László
ingatlanforgalmi értékelő
szakértő Eng.sz.: 6/1993.
8647 Balatonmáriafürdő,
Baicsy-Zsilinszky u. 209.

INGATLAN KÖRNYEZETE:

Elhelyezkedés:	Zala megye, Keszthely Város ,
Közlekedés:	Autóbuszsal, személygépkocsival, vonattal , (szezonálisan hajóval),
Infrastruktúra:	Közmű bekötésekkel nem rendelkezik!
Környezet beépítettsége, jellege:	Használaton kívüli , elbontandó vb. Építmény.
Forgalom, környezeti ártalom:	Közlekedésből eredő , alacsony zajártalom.
Megjegyzés:	Az ingatlan közterülethez csatlakozik!

TELEK ADATAI:

Területe:	890.0 m ²	Besorolása, övezete:	Vt-1
Formája:	téglalap	Domborzat, tájolás:	sík, (É-D-i),
Beépítettség:	beépítetlen	Beépíthetőség:	Vt-1 szerint
Utca burkolata:	aszfalt	Állapota:	felújítandó
Kerítés:	-	Növényzet:	Fű, fák és bokrok, valamint gyomnövényzet,
Parkolási lehetőség:	Az ingatlanon illetve közterületen !		
Megjegyzés:	Az elbontandó vb. felépítmény (19.5 X 11.5) méteren mint vonalas építmény a többi épületrész (4.9 X 11.8) méretű beton záró földemes építmény.		


Bojter László
 ingatlanforgalmi értékbécselő
 szakértő Eng.sz.: 6/1993.
 8647 Balatónmárfafüred,
 Bajcsy-Zsilinszky u. 209.

Szöveges értékelés:

A becslés tárgyát képező belterületi ingatlan, egy része a vb. felépítmény körül, már hosszú évek óta gondozatlan, rendezetlen elhanyagolt állapotú, fákkal, bokrokkal és gyomnövényekkel benőtt.

A tárgyi ingatlan terület, sík fekvésű, trapéz alakú, fűvesített, kerítéssel nem határolt. Az ingatlan közművekkel nem rendelkezik, azonban a rákötések és csatlakozások kiépítése adott a közterületi útszakaszon található közmű vezetékekre történő szabályszerű lekötésekkel, műszakilag biztosítható. A város ezen terület részére, valamint a tárgyi ingatlan, a vonatkozó rendezési terv és építési szabályzat szerint (Vt-1) jelű övezeti besorolású.

Az övezeti besorolásnak megfelelő beépítés a vonatkozó építési szabályok és előírások betartása mellett lehetséges.

Az ingatlan hasznosítása, fejlesztése azonban az - (Vt-1 övezet), a teljes ingatlan terület rendbetétele, a vb.felépítmény bontása, terület rendezés, közmű ellátás, komoly anyagi ráfordítás, gépi és kézi munkák elvégzése után - lehetséges.

Ingatlan fejlesztésre alkalmas terület !

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

A piac-megközelítés alkalmazásánál a korábban leírtaknak megfelelően a piacon értékesítésre felkínált, vagyontárgyakat elemeztük és hasonlítottuk össze az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal.

TELEKÉRTÉK (HRSZ 2305/35)

BEÉPÍTETLEN INGATLANOK ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK (KÍNÁLATI ÁRAK)				
HELYSZÍN	ÁR	TERÜLET	EGYSÉGÁR	JELLEMZŐK
8360 KESZTHELY TOLDI U BEÉPÍTETLEN TERÜLET	23.000.000 Ft	1020 m ²	22.600 Ft/m ²	Az utcai közmű vezetékekhez csatlakoztatható, beépítésre alkalmas, sík fekvésű, fűvesített, belterületi ingatlan,
8360 KESZTHELY KINIZSI U BEÉPÍTETLEN TERÜLET	20.800.000 Ft	970 m ²	21.400 Ft/m ²	közvetlen, közútról megközelíthető, kerítéssel határolt, fűvesített, beépíthető belterületi ingatlan - teljes közművel ellátva.
8360 KESZTHELY KINIZSI U BEÉPÍTETLEN TERÜLET	18.200.000 Ft	905 m ²	20.100 Ft/m ²	beépítésre alkalmas (víz, villany, szennyvíz közművel ellátott), sík fekvésű, fűvesített belterületi ingatlan,
ÁTLAGÁR:			21.400 Ft/m²	

Forrás: INKERINGATLAN, Kocsis, ingatlan.com, Palásti,

**TELEK ÉRTÉKELÉS SZÁMÍTÁSI LÉPÉSEI
(KORREKCIÓ)**


Bojto, László
ingatlanforgalmi értékelő
szakértő Eng.sz.: 67/1993
8647 Balatonmáriafürdő,
Bajcsy-Zsilinszky u. 209.

TELEKMÉRET	890.0 m ²
ÁTLAGOS FAJLAGOS ÁR	21.400 Ft/m ²
A PIACI ADATOK MEGBÍZGATÓSÁGÁNAK KOCKÁZATA (KÍNÁLATI ÁR)	- 5 %
ELBONTANDÓ FELÉPÍTMÉNY	-10%
-	-
-	-
KORRIGÁLT FAJLAGOS ÁR	18.190 FT/M2
-	-
KERESKÉRTVE	16.200.000 Ft

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés alapján a belterületi „kivett telephely” belterületi ingatlan - forgalmi értékét (Áfa nélkül): 16.200.000.-Ft - ban állapítom meg.

Záradék

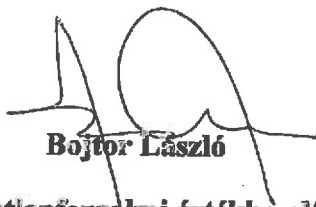
1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlant értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készütségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért - bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági - környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok.
2. Az értékelő nem végezet földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatokat a megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt rejtett, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.


Dr. László
 Ingatlanforgalmi értékelő
 szakértő Eng.sz.: 6/1993-
 8647 Balatonmáriafürdő,
 Bajcsy-Zsilinszky u. 209.

5. Az értébecslés - az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. Az értébecslés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
9. Javadalmazásom nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.

Jelen értéktanúsítványban szereplő összeg 90 napig érvényes , ezen időszak elteltével azt egy érték átindexeléssel aktualizálni kell, 1 éven belül pedig csak az ingatlanpiacon bekövetkezett változások figyelembevételével új szakvéleménnyel módosítható.

Balatonmáriaifüldő, 2019.09.05.



Bojtor László

Ingatlanforgalmi értébecslő

vagyonértékelő szakértő

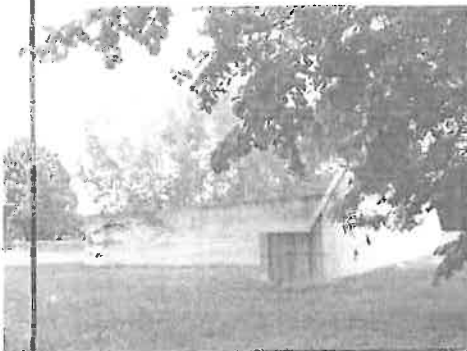
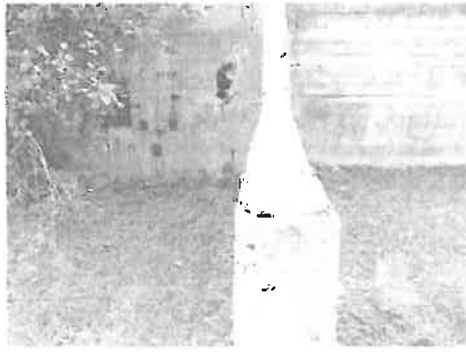
eng.sz.:6/1993.4/02/2007

Bojtor László

Ingatlanforgalmi értébecslő
szakértő Eng.sz.: 6/1993.
8647 Balatonmáriaifüldő,
Bajcsy-Zsilinszky u. 209.

FOTÓMELLÉKLET


9db



Bojter László
ingatlanforgalmi értékesítő
szakértő - Eng.sz.: 01/1993
8647 Balatónmáriafürdő,
Bajcsy-Zsilinszky u. 209.

VEGYES TERÜLETEK
7.§

(1) A

	K(SZ)/SZ/Z	K/50/75
	K/9,5/12,5	K/1500

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

"K" betűjel meghatározása ld.: 4. §. (13) bekezdés,

1.¹ **Az övezetben elhelyezhető funkció:** OTÉK 16. §. (2) bekezdés: 1*,2**,3,5,6,7*** pontja szerinti építmények, üdülőtábor**** és kemping****.

* az övezetben telkenként annyi lakás létesíthető, amelyhez jelen rendelet 3.§ (4) bekezdése alapján meghatározott számú személygépkocsi telken elhelyezhető, továbbá a 4. sorban meghatározott legkisebb zöldterületen belül, lakásonként legalább 20 m² nagyságú zöldterület biztosítható.

** kivéve: építőanyag telephely/tűzép¹ nem létesíthető;

***kivéve: üzemanyagtöltő,

**** üdülőtábor és kemping akkor helyezhető el, ha a rendelkezésre álló telekméret az övezetben kialakítható legkisebb telekméret kétszeresét meghaladja, azaz >3000 m²-nél.

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

A telekalakítás lehetőségei	Bármilyen, az alábbi paramétereknek megfelelő telekalakítás engedélyezhető.	
A kialakítható telek	legkisebb területe	K* tartható vagy 1500 m ²
	legkisebb utcai homlokvonala	K tartható vagy 30 m

* A kialakult, < 800 m² nagyságú telek nem beépíthető.

4. **Az övezet kialakult és kialakítható telkeinek megengedett**

Beépítési módja	Legnagyobb beépítettség a telekméret függvényében%	Legkisebb zöldfelület (%)
Szabadon álló beépítés lehet, kivételesen zárt sorú beépítés* is engedélyezhető	K tartható, illetve 50/75**	30/15(20)***

* —Amennyiben a földszinten elhelyezett üzletfunkciók (nem lakó!) előtt árkádsor kialakított, úgy földszinten zárt sorú összeépítés engedélyezhető;

—A zárt sorú összeépítés földszintjét (első emeletét) záró födém szerkezet szabad felületének 75 %-án, legalább egyszintű növényzet létesítendő;

** —Saroktelken 75 % engedélyezhető;

***—Az övezet újonnan kialakított területein, a megengedett legkisebb zöldfelületeinek (30%) legalább 1/3 részén (10%-án), háromszintű növényzet létesítendő, kivéve saroktelkeket, ott 15 % legkisebb zöldfelület biztosítandó..

—A telek burkolt felülete legfeljebb 20 % lehet.

—A burkolt felületek legalább 80 %-a kiselemes térburkolatból készülhet, vagy gyephezagos kialakítású lehet.

5. **A beépítés paramétereit**

Az övezet telkein				
Elhelyezhető		Megengedett legkisebb		Beépítési mód függvényében
épületek száma	előkert	oidalkert	hátsókert	

¹ Módosította a 23/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. július 28-ától

Több épület is létesíthető	K tartható vagy legalább 8,0 m/0,0 m*	5,0 m	Telekhossz < 35 m esetén 9,5 m Telekhossz > 35 m esetén 12,0 m	Szabadon álló
----------------------------	---------------------------------------	-------	---	---------------

* -- kivéve volt bányagödör partfalait, ahol az előkert mértékét mérnökgeológiai és statikai szakvélemény alapján ettől eltérően is meg lehet állapítani.

— A terven jelölt esetekben 0,0 m is lehet, de abban az esetben a földszinten legalább 4,0 m szélességű árkádsor alakítandó ki.

6.²

Az övezetben elhelyezhető épületekre vonatkozó megkötések			
Megengedett építménymagasság	3	4	5
max. 9,5/12,5 m* min. 3,5 m	6	7	8

* -- kivéve azokat a kialakult eseteket, amikor az épületek közti telepítési távolság < 9,5 m, ott az építménymagasság legfeljebb a ténylegesen biztosítható épületek közti távolság lehet.

— az övezetben az újonnan tervezett épületek homlokzatainak magassága egyetlen ponton sem haladhatja meg a 12,5 m-t.

7.⁹

Egyedi előírások

—

— Az övezet területén külön nyíllal és "G" betűvel jelzett építési hely legalább 10 gépkocsi tárolót is magába foglaló építmény elhelyezésére szolgál. Új garázsépítmény garázsonként nem létesülhet!

— A területen gépkocsi tárolók alagsorban és/vagy földszinten alakíthatók ki.

— Gépkocsi tároló önálló földszintes épületként földtakarással (dombgarázsként füvesítve, vagy tetőkert kialakításával) létesíthető; legfeljebb 4,5 m-es építménymagassággal,

— Gépkocsi tároló létesíthető a többszintes társasházakhoz zártan csatlakozva, legalább 3,5 m-es építménymagassággal,

Tüzép/építőanyag telephely a hagyományos, nagyrészen nyitott, önálló telephelyekre vonatkozik. Tehát speciális nagybevásárló központokban (Baumax, Praktiker, OBI, stb.) építőanyag az áruház kialakult rendje szerint forgalmazható.

² Módosította a 23/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. július 28-ától.

³ Hatályon kívül helyezte a 23/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1. napjától.

⁴ Hatályon kívül helyezte a 23/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1. napjától.

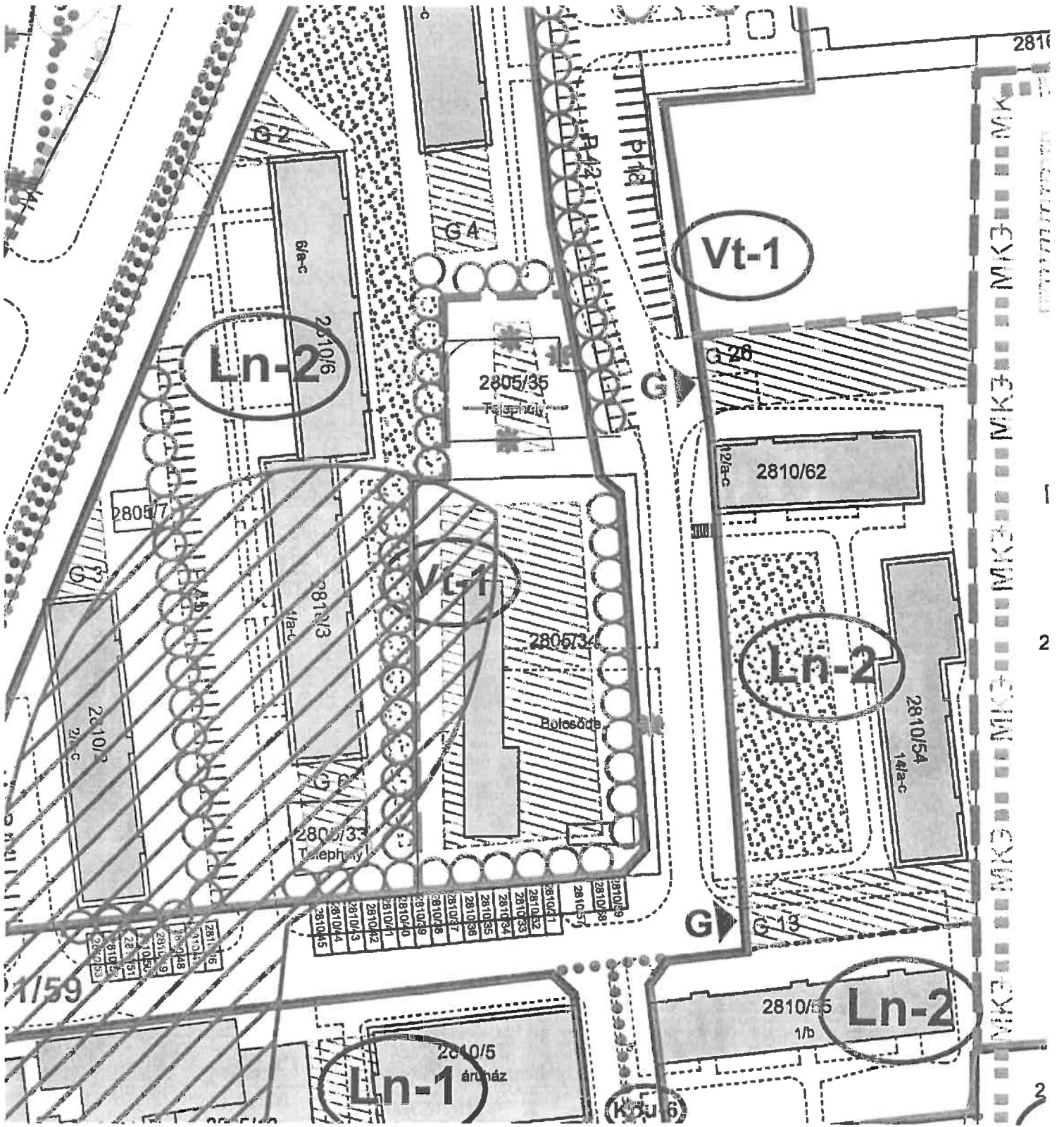
⁵ Hatályon kívül helyezte a 23/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1. napjától.

⁶ Hatályon kívül helyezte a 23/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1. napjától.

⁷ Hatályon kívül helyezte a 23/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1. napjától.

⁸ Hatályon kívül helyezte a 23/2017. (XII. 14.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2018. január 1. napjától.

⁹ Módosította a 23/2013. (VI.27.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2013. július 28-ától.



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

II. Fejezet

AZ ÖNKORMÁNYZATI VAGYON MINŐSÍTÉSE, NYILVÁNTARTÁSA,
ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Az önkormányzati vagyon értékének meghatározása

9. §. (1) Önkormányzati vagyon elidegenítése és megterhelése – a (3) bekezdésben foglaltak kivételével – csak a forgalmi érték megállapítását követően történhet.

(2) A forgalmi érték megállapításának módja:

a.) ingatlan vagyon és vagyoni értékű jog esetében független ingatlanforgalmi értékbecslő által meghatározott érték 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján, illetve ha rendelkezésre áll 1 évnél nem régebbi értékbecslés, ennek felülvizsgált változata;

...

III. Fejezet

AZ ÖNKORMÁNYZATI VAGYON FELETTI TULAJDONOSI JOGOK
GYAKORLÁSÁNAK SZABÁLYAI

A tulajdonosi jogok gyakorlására vonatkozó hatáskörök

14. § (1) A polgármester jogosult:

a.) az üzleti vagyonnak minősülő vagyontárgyak forgalmi értéken való elidegenítésére és cseréjére, illetve forgalmi értéken vagy forgalmi érték alatti megszerzésére – beleértve az elővásárlási jog gyakorlását is – bruttó 5 millió forint egyedi értékhatárig, de évente összesen legfeljebb bruttó 50 millió forint értékig,

...

16. § (1) Az előzőekben nem szabályozott vagyonhasznosítási kérdésekben a hatáskör a képviselő-testületet illeti.

(2)¹ A képviselő-testület a hatáskörébe tartozó ügyekben, az önkormányzati vagyon tulajdonjogának illetve használatának – jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – ingyenes (adókötelezettség megfizetése mellett) vagy kedvezményes, bármilyen jogcímen történő átruházása, megszerzése vagy megterhelése kapcsán a Pénzügyi, Jogi Bizottság előzetes állásfoglalását követően dönt.

(3) A tulajdonjog elidegenítése nélküli hasznosítás térítési díját és az adható kedvezményeket a képviselő-testület határozatával, a piaci viszonyok változása szerint a szükséges gyakorisággal, vagy esetenként állapítja meg.

IV. Fejezet

AZ ÖNKORMÁNYZATI VAGYON FELETTI RENDELKEZÉSI JOG GYAKORLÁSA

Versenyeztetési eljárás

21. § (1) Az önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba vagy bérbeadása, illetve más módon történő hasznosítása, amennyiben az érintett vagyontárgy 9.§ szerint meghatározott

¹ Módosította a 27/2014. (XI. 27.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2014. november 28-tól.

értéke meghaladja a mindenkori költségvetési törvényben megjelölt értékhatárt – ha törvény kivételt nem tesz – csak nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával történhet.

(2) Amennyiben a teljesítésre csak meghatározott ajánlattevők alkalmasak, vagy a nyilvános versenyeztetési eljárás közérdeket, vagy valakinek jogszabályban védett, vagy méltányolható jogos magánérdekét sértené, meghívásos zártkörű versenytárgyalási vagy pályázati eljárást lehet tartani.

(3) Nem kell versenyeztetési eljárást tartani az alábbi esetekben:

a.) az (1) bekezdés alapján meghatározott értékhatárt el nem érő vagyon esetében,

b.) amennyiben a Nvtv. vagy más törvény alapján mellőzhető a versenyeztetés.

(4) A hatáskör gyakorlója ugyanakkor a (3) bekezdésben foglalt okok ellenére dönthet a versenyeztetési eljárás lefolytatásáról.

(5) A versenyeztetési eljárás versenytárgyalás vagy pályázat útján történik. A versenytárgyalás és a pályázati eljárás szabályait jelen rendelet 1. sz. mellékletében rögzített Versenyeztetési Szabályzat tartalmazza.

2011. évi CXCVI. törvény

a nemzeti vagyonról²

----->----->--<<-----<<-----

7. A nemzeti vagyon tulajdonjogának átruházása

13. § (1) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.³

(2) Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

----->----->--<<-----<<-----

² Kihirdetve: 2011. XII. 30.

³ Lásd: 2012. évi CCIV. törvény 6. § (5) c), 2013. évi CCXXX. törvény 6. § (5) c), 2014. évi C. törvény 5. § (6) c), 2015. évi C. törvény 5. § (5) c), 2016. évi XC. törvény 5. § (5) c), 2017. évi C. törvény 5. § (5) c).

Magyarország 2019. évi központi költségvetéséről⁴

----->>----->>--<<-----<<-----

4. Az állam vagyónával kapcsolatos rendelkezések

5. § (1) A Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. hitel, kölcsön felvételére, kötvény kibocsátására, garancia és kezesség vállalására nem jogosult.

(2) A XLIII. Az állami vagyonnal kapcsolatos bevételek és kiadások fejezet kiadásai terhére történő, 1000,0 millió forint összeget elérő mértékű kötelezettségvállalásokat és - a központi alrendszer likviditási helyzetére figyelemmel - a kifizetések ütemezését az állami vagyon felügyeletéért felelős miniszter a rábízott vagyon vagyonkezelési tervének keretében hagyja jóvá.

(3) Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény

a) 33. § (2) bekezdésében meghatározott egyedi könyv szerinti bruttó érték a 2019. évben 25,0 millió forint,

b) 35. § (2) bekezdés i) pontjában meghatározott egyedi bruttó forgalmi érték a 2019. évben 25,0 millió forint,

c) 36. § (4) bekezdésében meghatározott ingyenesen átruházható vagyontárgyak 2019. évi összesített bruttó forgalmi értéke 20 000,0 millió forint lehet.

(4) A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény

a) 11. § (6) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2019. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték,

b) 11. § (16) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2019. évben a hasznosítással érintett rész tekintetében 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték,

c) 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2019. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.

⁴ Kihirdetve: 2018. VII. 31.