

ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2023. június 29-ei soron következő ülésére

Tárgy:

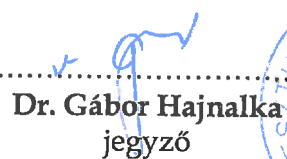
Vagyonghasznosítási ügyek I.

Előterjesztő:


Manning Jenő
polgármester




Törvényességi ellenjegyzés:



Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:


Jambor Katalin
vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést jóváhagyta:


Tóth Eszter osztályvezető
Közgazdasági Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Keszthely külterületi termőföldek cseréje

Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Keszthely 059/2 hrsz-ú ingatlan, mely a Várvölgyi úttal határos szántó terület. A képviselő-testület 253/2021. (IX. 17.) sz. határozatában úgy döntött, hogy az ingatlanon közösségi energiaközpont megvalósítása céljából napelempark és energiatároló megépítésére az MVM Optimum Zrt-vel (1023 Budapest, Árpád fejedelem útja 26-28) köt megállapodást. (1.sz. melléklet – Képviselő-testületi határozat)

Az ingatlant több más önkormányzati termőföld-területtel együtt haszonbérleti szerződés keretében Kertész József (8360 Keszthely, Bercsényi u. 68/b.) mezőgazdasági vállalkozó művelte, akinek tulajdonát képezi a szomszédos, Keszthely 060/1 hrsz.-ú, szántó művelési ágban nyilvántartott 4636 m² területű ingatlan. (2. sz. melléklet – Térképkivonat)

Kertész József jelezte, hogy a napelempark megvalósulását követően a tulajdonát képező ingatlan művelése annak keskeny formája miatt nagyobb mezőgazdasági munkagéppel nehézségekbe ütközik, ezért felajánlotta cseréjét az önkormányzat tulajdonát képező, általa művelt, hasonló nagyságú Keszthely 060/67 hrsz.-ú, szántó művelési ágú, 5177 m² nagyságú ingatlanra.

A napelempark megvalósítása mellett az önkormányzatnak érdekében áll a park esetleges bővíthetősége, melyre a telekcserével kialakuló összefüggő nagyobb terület lehetőséget biztosíthat.

Emellett felmerült az a körülmény, hogy a 060/67 hrsz.-ú telek mellett található az önkormányzat egy másik, 060/68 hrsz.-ú, ugyancsak szántó művelési ágban nyilvántartott 1897 m² nagyságú ingatlana, mely ugyancsak haszonbérbeadás útján kerül hasznosításra, azonban keskeny formája miatt önálló hasznosítására kevés az esély. Erre figyelemmel az önkormányzat érdekében a telekcseré során az áll, hogy a két szomszédos ingatlan együttesen kerüljön cserére a vállalkozó tulajdonában álló ingatlannal.

A csere lebonyolítása érdekében az önkormányzat megbízásában álló ingatlanszakértő kapott felkérést az ingatlanok forgalmi értékének meghatározására. A Multi Mobility Immobile Bt. (8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.) képviseletében Gyürüsi Zsolt ingatlanvagyon-értékelő (továbbiakban Szakértő) a Keszthely 060/1 hrsz.-ú terület értékét 3.417.000,-Ft-ban, a Keszthely 060/67 hrsz.-ú ingatlanét 2.889.000,-Ft-ban, míg a 060/68 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értékét 837.000,-Ft-ban állapította meg. Az értékkülönböt megfizetését Kertész József vállalta. (3-5. sz. melléklet – Szakértői vélemény)

Keszthely Város Önkormányzata energetikai rendszereinek fejlesztése és a kedvezőbb telektulajdon-szerkezet kialakítása érdekében javaslom a képviselő-testület hozzájárulását a fenti termőföldek cseréjéhez.

II. Keszthely, Pál u. 24-26. sz. alatti ingatlan hasznosítása

A képviselő-testület 10/2021. (I. 28.) számú határozatában rendelkezett arról, hogy az 1970 hrsz.-ú ingatlan megosztását követően kialakuló két telekingatlan versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kerüljön hasznosításra, összesen 28.780.000,-Ft kikiáltási áron. (6. sz. melléklet – Tulajdoni lap és Határozat)

A képviselő-testületi határozat értelmében – tekintettel a telek nagyságára – az 1959 m² területű ingatlan megosztására vonatkozó telekalakítási eljárás megindítására került sor, a kérelmet azonban az illetékes hatóság határozatával elutasította arra hivatkozással, hogy a szakhatóság álláspontja szerint a tervezett telekalakítás nem felel meg az érvényben lévő helyi építési szabályzatnak.

Keszthely Város Önkormányzata helyi építési szabályzata azóta átdolgozásra került, azonban a jelenleg érvényben lévő szabályozás szerint sem valósítható meg a telekalakítás csak az esetben, ha az ingatlan keleti végén tervezett út ténylegesen megnyitásra kerül.

Az önkormányzat költségvetésében utcanyitás megvalósítása érdekében nem került betervezésre előirányzat, így az ingatlan hasznosítását a jelenlegi formájában, versenyeztetési eljárás keretében javaslom megvalósítani.

Az önkormányzat megbízásában álló Szakértő felkérést kapott az ingatlan forgalmi értékének megállapítására, aki azt 37.530.000,-Ft+ÁFA-ban (bruttó 47.663.100,- Ft) állapította meg. Az ingatlan építési teleknek minősül, így az értékesítés során ÁFA-fizetési kötelezettség keletkezik. (7. sz. melléklet – Szakértői vélemény)

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban – Rendelet) 21. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzati vagyon elidegenítése – ha törvény kivételt nem tesz – nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés útján, az összességében a legelőnyösebb ajánlatot tevő részére indokolt.

Az ingatlan nyílt pályázati eljárás keretében, tulajdonjog átruházásával történő hasznosítását javaslom, az induló vételárat kerekítve bruttó 47.665.000,- Ft összegben megállapítva.

III. Keszthely, Kossuth Lajos u. 12. fsz. 4. és fsz. 5. sz. alatti ingatlanok hasznosítása

Keszthely Város Önkormányzata többségi tulajdonát képezi a Keszthely 573/3 hrsz. alatt felvett, Keszthely, Kossuth Lajos u. 12. szám alatt található társasház.

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 186/2022. (VIII. 18.) számú határozatában a Keszthely, Kossuth Lajos u. 12. szám alatti ingatlanon található társasház alapító okirata szerint a szomszédos, Keszthely 573/3/A/7 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa javára biztosított elővásárlási jogra tekintettel hozzájárult a Keszthely 573/3/A/5 hrsz-ú ingatlanhoz tartozó 82,85 m² területű terasz és 2,77 m² alapterületű lépcső értékesítéséhez. (8. sz. melléklet – Képviselő-testületi határozat)

A társasház udvari szárnyában, a módosított alapító okirat szerint a Keszthely, 573/3/A/7 hrsz.-ú ingatlanhoz tartozó terasz alatt helyezkedik el a Keszthely 573/3/A/4. hrsz. alatt felvett, „lakás” megjelölésű, 23 m² alapterületű, fsz. 4. szám alatti, valamint a Keszthely 573/3/A/5. hrsz. alatt felvett, „raktár” megjelölésű, 42 m² területű, fsz. 5. szám alatti ingatlan.

A hivatkozott határozat szerint az adásvételi szerződés megkötésének feltétele az volt, hogy a szerződésben a vevő vállalni köteles legkésőbb a tulajdonjog-bejegyzés napjától számított 3 éven belül a terasz műszaki és városképi szempontoknak megfelelő felújítását.

A vevő a határozat végrehajtása érdekében megkezdte a felújítási munkálatok előkészítését és az épület műszaki felmérését. A felmérés során megállapítást nyert az a körülmény, hogy a terasz

alatt található földszinti 42 m² alapterületű raktár, valamint a 23 m² alapterületű, lakásként nyilvántartott, teljes felújításra szoruló ingatlan földémszerkezete stukatúr borítású fafödém.

A vevő tájékoztatása szerint a statikus a tetőszerkezet járhatóvá tételének biztosítását az egész épületszerkezet megerősítésében látta, mivel az alapozás nélküli falak megtámasztása, illetve vasszerkezettel történő megerősítése nélkül nem fogják elbírní a felújítás eredményeként rájuk nehezedő járható teraszburkolat súlyát.

A munkálatokhoz az érintett földszinti ingatlanok mindenkori tulajdonosainak tűrése és arányos anyagi kötelezettségvállalása szükséges.

Az ingatlanok Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képezik, a felújítás kötelezése mellett azonban az önkormányzat a költségvetésében nem különített el előirányzatot az arányos költségek megtérítése céljára.

Vevő a műszaki felmérést követően írásban azzal a javaslattal élt, hogy az egységes városképi szempontoknak megfelelő megjelenés érdekében megvásárolná a földszinti két ingatlant is.

Az önkormányzat megbízásában álló Szakértő felkérést kapott az ingatlan forgalmi értékének megállapítására, aki a Keszthely 573/3/A/5 hrsz-ú 42 m² alapterületű tároló helyiség értékét 13.930.000,-Ft-ban, a Keszthely 573/3/A/4 hrsz-ú, 23 m² alapterületű, lakás megjelölésű ingatlanét 5.439.000,-Ft-ban határozta meg.

Ezzel párhuzamosan több más vételi ajánlat is érkezett, írásban Turi Török Tibor Keszthely, Kossuth Lajos u. 11. szám alatti lakos részéről, szóban pedig az épületben működő vendéglátó helyiséget bérlő gazdasági társaság képviselőjétől, Neziri Blerimtől, aki előkészítő és raktár, valamint az esetleges itt alvása céljában stúdió-apartman céljára kívánja megvásárolni. (9. sz. melléklet – Vételi ajánlatok)

A Rendelet 21. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzati vagyon elidegenítése – ha törvény kivételt nem tesz – csak nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával történhet.

Tekintettel arra, hogy az ingatlanforgalmi szakértői vélemények érvényessége lejárt, a Szakértő felkérést kapott a szakvélemények aktualizálására, aki a tároló jelenlegi értékét 11.970.000,-Ft-ban, míg a lakás értékét 5.097.000,-Ft-ban határozta meg. (10-11. sz. melléklet – Szakértői vélemény)

Arra figyelemmel, hogy a megvásárlásra kijelölt ingatlanok tulajdonosát a terasz felújításának tűrési és anyagi hozzájárulási kötelezettsége terheli, javaslom az ingatlanok együttes, tulajdonjog átruházásával, versenyeztetési eljárás keretében történő hasznosítását. Induló vételárként 17.067.000,-Ft-ot javasolok meghatározni azzal, hogy a pályázati kiírásban kerüljön meghatározásra az a feltétel, mely szerint a vevő köteles együttműködni az ingatlanok feletti terasz tulajdonosával a terasz, illetve az épület városképi szempontoknak megfelelő átalakításában, amelynek költségeit arányosan vállalni köteles.

IV. Keszthely, Kísérleti u. 10. szám alatti ingatlan hasznosítása

Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Keszthely 2819/5 hrsz.-ú, kivett óvoda megjelölésű 4221 m² területű ingatlan.

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete 188/2022. (VIII. 18.) számú határozatában úgy döntött, a Kísérleti utcai tagóvoda épületének átalakítása és bővítése tárgyú beruházás során kialakult helyzetre és a kivitelezés körülményeire tekintettel - mérlegelve a pályázat további

penzügyi kockázatait - a TOP-1.4.1-15-ZA1-2016-00024 azonosítószámú projekt megvalósításától eláll. (12. sz. melléklet – *Képviselő-testületi határozat*)

A képviselő-testület a határozatban felkérte a polgármestert a műszaki szakértői véleményben foglaltak alapján az ingatlan szükséges bontási munkálatainak előkészítésére.

A határozat végrehajtása során az előzetesen felmért bontási költség - a bontási anyag veszélyes hulladéknak minősülő része ártalmatlanítási költségeinek figyelembevételével – megközelíti a 90 MFt-ot.

Időközben a képviselő-testület 74/2023. (IV. 13.) számú határozatában döntött arról, hogy a bölcsődei nevelés fejlesztése tárgyú RRF-1.1.2-2021 számú felhívásra pályázat kerüljön benyújtásra egy két csoport kialakítására alkalmas épület megvalósításához a Keszthely, Kísérleti u 10. szám alatti ingatlanon 100 %-os támogatási intenzitással, 420.000.000 Ft összegben, melyből 8 MFt különíthető el bontás finanszírozására.

A leendő bölcsőde céljára szükséges ingatlan méretére tekintettel a pályázat az ingatlan megosztott formájában került benyújtásra. (13. sz. melléklet – *Tervezett helyszínrajz*)

A tervezett vázrajz szerinti telekalakításnak megfelelően a bölcsőde ingatlana előreláthatóan 2007 m²-t, míg a megmaradó ingatlanrész 2214 m² nagyságú ingatlan formájában alakul ki.

Mindezek figyelembevételével alakult ki az a koncepció, hogy az ingatlan másik része az eredeti felépítménnyel együtt kerüljön hasznosításra annak érdekében, hogy az részben finanszírozza a bontás költségeinek további részét.

A hasznosítás módjára két alternatíva merült fel.

Egyik változatként az a lehetőség merül fel, hogy a záradékolt megosztási vázrajznak megfelelően kialakuló ingatlant az önkormányzat versenyeztetési eljárás formájában meghirdeti annak jelenlegi állapotában azzal a feltétellel, hogy a vevő vállalni köteles a bontási munkálatok elvégzését, melynek költsége a vételárba beszámításra kerül. Ebben a konstrukcióban a képviselő-testület döntését követő versenyeztetési eljárás keretében a nyertes pályázóval az önkormányzat vállalkozási szerződéssel vegyes adásvételi előszerződést köt, melyben a felek megegyeznek az adásvétel szándékában és legfontosabb feltételeiben, valamint a vevő megbízást kap az eladó/megbízó részéről a telekalakítás ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez szükséges bontási munkálatok elvégzésére, melynek költségeivel a vételár megfizetésekor elszámolnak.

Másik lehetőségként az első változat oly módon egészülhet ki, mely a vagyonhasznosítások eredményeként a céltartalékban lakáscélú felhasználásra elkülönítetten kezelt előirányzatból lehetőséget teremt arra, hogy az önkormányzat az ingatlan-állományának színvonalát mind számában, mind pedig minőségében javítani tudja.

Erre a hasznosításnak az a módja adhat megoldást, hogy az önkormányzat lakásépítés céljára hirdeti meg az ingatlan értékesítését azzal a feltétellel, hogy a vevő a bontást vállalja, annak költségeit az önkormányzat a céltartalékban lakáscélú felhasználásra elkülönítetten kezelt előirányzatból téríti meg, emellett pedig a megvásárolt ingatlanon épített lakások közül négy esetében a vásárlás jogát az önkormányzat részére biztosítja.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat I.
.../2023. (VI. 29.) számú képviselő-testületi határozat

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

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembevételével hozzájárul a Kertész József (8360 Keszthely, Bercsényi u. 68/b.) mezőgazdasági vállalkozó tulajdonát képező Keszthely 060/1 hrsz.-ú, valamint a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képező Keszthely 060/67 és 060/68 hrsz.-ú szántó művelési ágban nyilvántartott ingatlanok cseréjéhez.
2. A képviselő-testület a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képező ingatlanok értékét az alábbiak szerint állapítja meg:
 - a Keszthely 060/67 hrsz.-ú ingatlan 2.889.000,-Ft,
 - a Keszthely 060/68 hrsz.-ú ingatlan 837.000,-Ft.
3. A képviselő-testület a Keszthely 060/1 hrsz.-ú csereingatlan forgalmi értékeként a 3.417.000,-Ft összeget elfogadja.
4. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert csereszerződés előkészítésére és aláírására a fenti feltételekkel, valamint a jogügylet lebonyolításával kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: szerződéskötésre 2023. július 31., illetve folyamatos

Felelős: Manninger Jenő polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közigazdasági osztályvezető)

Határozati javaslat II.
.../2023. (VI. 29.) számú képviselő-testületi határozat

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

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembevételével a Keszthely, Pál u. 24-26. sz. alatti, 1970 hrsz.-ú, kivett beépítetlen terület megjelölésű, 1959 m² területű telekingatlant versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani.
Az ingatlan meghirdetésre kerülő induló bruttó vételára 47.665.000,-Ft.
2. A képviselő-testület ezzel egyidejűleg a 10/2021. (I. 28.) számú határozatát hatályon kívül helyezi.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos, illetve 2023. szeptember 30.

Felelős: Manninger Jenő polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Határozati javaslat III.

.../2023. (VI. 29.) számú képviselő-testületi határozat

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

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembevételével a Keszthely, Kossuth Lajos u. 12. szám alatti társasház földszintjén található
 - Keszthely 573/3/A/5 hrsz.-ú, 42 m² alapterületű tároló helyiség, valamint a
 - Keszthely 573/3/A/4 hrsz.-ú, 23 m² alapterületű, lakásmegjelölésű ingatlanokat együttesen, versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani, az alábbi feltételekkel:
 - a.) az ingatlanok meghirdetésre kerülő együttes induló vételára 17.067.000,-Ft;
Az ingatlan értékesítését általános forgalmiadó-fizetési kötelezettség nem terheli.
 - b.) a vevő köteles együttműködni az ingatlanok felett található terasz tulajdonosával a terasz, illetve az épület városképi szempontoknak megfelelő átalakításában, melynek költségeit arányosan viselni köteles.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a pályázati eljárás lebonyolítására és az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos, illetve 2023. szeptember 30.

Felelős: Manninger Jenő polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Határozati javaslat IV.

.../2023. (VI. 29.) számú képviselő-testületi határozat

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

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete elviekben támogatja az önkormányzat tulajdonát képező Keszthely 2819/5 hrsz.-ú, kivett óvoda megjelölésű 4221 m² területű, Keszthely, Kísérleti u. 10. sz. alatti ingatlan megosztásából kialakuló, korábban óvodaként használt ingatlanrész hasznosítását.

A képviselő-testület az ingatlant tulajdonjog-átruházás formájában, versenyeztetési eljárás keretében kívánja hasznosítani oly módon, hogy a meghirdetés során a vevő vállalni köteles a bontási munkálatok elvégzését, továbbá lehetőség szerint biztosítani a megépítendő lakóegységek közül négy ingatlan tekintetében az önkormányzat tulajdonjogát.

2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a telekalakítási eljárás lefolytatására, valamint az ingatlanhasznosítás feltételeinek kidolgozására és a javaslat képviselő-testület elé terjesztésére.

Határidő: 2023. szeptember 30.

Felelős: Manninger Jenő polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Keszthely, 2023. június 21.

Manninger Jenő
polgármester



1. sz. melléklet

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL
ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

KIVONAT

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2021. szeptember 17-ei rendkívüli
nyílt
ülésének jegyzőkönyvéből

253/2021. (IX. 17.) számú Képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete „Az MVM Optimum Zrt-vel területhasználati megállapodás megkötése ügyében hozott 230/2021. (VI. 24.) számú képviselő-testületi határozat módosítása” című előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 230/2021. (VI. 24.) számú képviselő-testületi határozat 1. pontját az alábbiak szerint módosítja.

„ 1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembevételével - az előterjesztésben foglaltak alapján - 2026. március 31. napjáig használati megállapodást köt az MVM Optimum Zrt.-vel (1023 Budapest Árpád fejedelem útja 26-28.) a Keszthely, külterület 059/2 hrsz. alatti, „szántó, fűsított terület” megnevezésű ingatlanra a napelempark és energiatároló megvalósítása érdekében.
Az ingatlan bérleti díja 25.295,- Ft/év, mely a felek megállapodása szerint a beruházás megvalósítását követően felülvizsgálatra kerül független ingatlanértékelési szakvélemény alapján”

2. A 230/2021. (VI. 24.) számú képviselő-testületi határozat egyéb rendelkezése érvényben marad.

Határidő: 2021. szeptember 30.

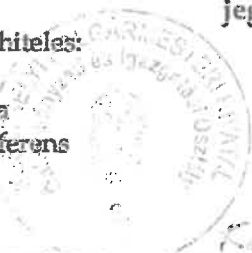
Felelős: Nagy Bálint polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(dr. Skoda Lilla osztályvezető
Lakatos Gyula városüzemeltetési csoportvezető)

Dr. Gábor Hajnalka sk.
jegyző

Nagy Bálint sk.
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya
testületi referens



Keszthely, a Balaton partján



**Multi Mobility Immobile Bt.
Ingatlan értékbecslés
Zalaegerszeg**

Cím: 8900 ZALAEGRSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



Velünk célba ér!

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**8360 Keszthely, külterület
szántó
besorolású terület**

Hrsz.: 060/1

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,	FŐBB JELLEMZŐI	
Település:	Keszthely	
Irányítószám:	8360	
Utca, házszám:	külterület	
Hrsz.:	060/1	
Terület:	4.636.-m ²	
Tulajdonos:	Kertész József	
Művelési ág:	szántó	
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog. tehermentes	
ÉRTÉKELES CÉLJA		
Ingatlanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel	
ÉRTÉKELES		
Értékelés forduló napja:	2023. május 13.	
MEGÁLLAPITOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK		
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:		Terület (m ²)
Telek egységár	737.-Ft/m ²	4.636.-
ÖSSZESEN:	3.417.000.-Ft	
azaz:	Hárommillió-négyszáztizenhétezer forint	

Zalaegerszeg, 2023. május 13.

Multi Mobility Imreclilla Zrt.
 8900 Zalaegerszeg, Képzőhegyi u. 23.
 Adószám: 72787611-1-30
 Bank: 10700189-68673583-51100305
 Web: www.multihousez.hu


 Gyűrűsi Zoltán
 Ingatlanvagyon-értékelő, értékbecslő
 Eng.sz.: ZM Reg. 17.
 OKJ 54343902

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely, Fő tér 1.) megbízta a Multi Mobility Immobile Bt-t, hogy a Kertész József tulajdonát képező, természetben *8360 Keszthely, külterület Hrsz.: 060/1 szám alatti található, szántó* besorolású ingatlan forgalmi értékét határozza meg, az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

Az ingatlan értékelés célja: piaci ingatlanforgalmi érték megállapítása telekcserék kapcsán

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

Az érvényben lévő rendeletekben (25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet, 54/1997. FM rendelet) megfogalmazott módszerek-, az értékbecslésekkel kapcsolatos tartalmi-, és formai előírások, illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült az értékelés.

Ezen értékelési szakvéleményt a Megbízó saját érdekeltségi körében szabadon felhasználhatja. Azonban a Megbízott előzetes írásbeli engedélye nélkül sem részeiben, sem egészében nem publikálható, csak az értékelést készítő Szakértő beleegyezésével adható ki másnak.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

Nem vállalunk felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai eseményekért, amelyek befolyásolhatják az itt magadott értékeket.

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

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

2.1.1. Az értékbecslést megelőző feladatok

Az értékbecslésben a tulajdoni lapot és a vonatkozó térképmásolatban feltüntetett adatokat vettük figyelembe.

Az ebben foglalt tulajdonosi és kezelői viszonyokat, bejegyzett jogokat és kötelezettségeket a szükség szerint a szakértői véleményben jelezzük.

A bejegyzett jogok, határozatok földhivatali ellenőrzését, az ügyiratok átnézését nem végeztünk.

A helyszíni szemle során a Megbízó képviselőjével (Jámber Katalin) és Kertész József tulajdonossal közösen szemrevételezéssel megvizsgáltuk a szántó besorolású termőföld állapotát és környezetét. Az értébecslés során, az értékelés tárgyát képező ingatlanon terület felmérést a rendelkezésünkre álló dokumentáció alapján szűrőpróba szerint végeztünk. A területi adatok pontosságát az értékelés pontosságához illeszkedőként fogadtuk el, szintén a rendelkezésre bocsátott dokumentáció, és a helyszíni szemlén végzett részleges felmérés alapján.

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Az ingatlanforgalmi érték meghatározására fő módszerként a piaci összehasonlító módszerű értékelést alkalmaztuk.

2.3. A helyszíni szemle időpontja

A helyszíni szemle időpontja: **2023. március 24. 12,00**

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

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (2023. 03. 24.)
- digitális térkép (2023. 03. 24.)

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan elhelyezkedése, környezete, általános leírásai

Településen belüli elhelyezkedése:

A tárgyi ingatlan Magyarország nyugati részén, a Zala-megyében, Zalaegerszegtől ~40 km-re lévő Keszthely város északi részén. A földterület az elkerülő 71-es főútvonal mellett,

a Cserszegtomaj-Várvölgy irányába kivezető műút mellett, külterületi részen helyezkedik el.

Környezetében mezőgazdasági területek és szolgáltató egységek (benzinkút), valamint családi házas beépítésű telkek találhatóak.

Keszthely ezen területén lakóépületek már ritkán találhatóak. A teljeskörű városi szolgáltatások gépkocsival könnyen elérhetőek.

Megközelítése:

Gyalogosan és gépjárművel is a Külső Zsidi útról.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A Kertész József tulajdonát képező szántó besorolása termőföld egy tagban helyezkedik el. Alakja a közútra való csatlakozása miatt nem szabályos alakzatot formál.

Tájolása Kelet-Nyugati irányú, domborzata enyhén lejtős. A telek területe kukorica mezőgazdasági termelése céljából megmunkált, hasznosított.

Közvetlen környezetét északi irányból közforgalmi célból jelenleg nem hasznosított út határolja. Déli irányból további magánszemélyek birtokában álló, megművel állapotú, viszonylag azonos nagyságú szántóföldek határolják.

A földterületek növényzete:

A területen a tavaszi vetés előkészítő talajmunkái elvégzése megtörtént.

A földterületek tartozékai:

A terület kerítetlen. A telken épület nincsen, közüzemi víz és elektromos hálózat a területen nem található. A termőföld felett húzódó magasfeszültségű vezetéke, valamint a föld alatt lefektetett gázvezeték miatt az E-On Zrt. vezetékjogai terhelik. Ezen vezetékek a telek rendeltetésszerű használatát nem korlátozzák.

Infrastrukturális ellátottság:

Elektromos energia: kommunális elektromos hálózatra nem csatlakozik

Vízellátás: kommunális ivóvízhálózatra nem csatlakozik

Csatornázás: kommunális szennyvízcsatorna nem csatlakozik

Gázellátás: kommunális gázhálózatra nem csatlakozik

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében életvitelszerűen lakott családi házak nem találhatóak. A szántó besorolású terület nyugati hosszanti oldalánál a Keszthelyről Hévíz irányba kivezető út található. Északi irányban több hasonló terület helyezkedik el.

Hasznos alapterület:

4.636.- m²

Igénybevétel karbantartottság:

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a természetben megfelel Keszthely külterületi részén, a Külső Zsidi útra merőlegesen elterülő, és ezen közútról megközelíthető, gondozott állapotú, szántó besorolású termőföld területnek.

A területen lakóház és vagy más építmény nem került elhelyezésre. Jelenlegi funkciója szántó.

3.3. I. ingatlan: 060/1 hrsz. szántó besorolású terület

Az ingatlan piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Hévíz	Keszthely	Cserszegtomaj
Irányítószám:	8360	8390	8360	8372
Utca, házszám:	külterület	047 9 hrsz	060 72 hrsz	külterület
Jelenlegi funkció:	szántó	szántó	szántó	szántó
Közmű-ellátottság:	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli
az ingatlan rövid bemutatás		közművek közelben, jól megközelíthető, művelt terület	főút közelében, művelet állapotú, 1/2 tulajdonjog eladó	főút közelében, jól megközelíthető, sík terület
telek területe	4.636	4333	3698 2	3960
eladási ár Ft	---	4 300 000	1 000 000	2 490 000
fajlagos ár Ft/m ²	---	992	541	629
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		0	0	-2
- kínálati ár eladási		0	0	-2
- elhelyezkedés		0	0	5
- domborzat és lejtés		-2	0	-2
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		-2	-2	-2
- szolgáltatások távolsága		0	0	0
- infrastruktúra		0	0	0
- beépíthetőség		0	0	0
- telek területének térmértéke miatt		0	0	0
- alak, forma		0	0	5
- meglévő közművek, telekállapot		0	0	0
- tulajdon jogok miatt korrekció		0	-2	0
A teljes korrekció mértéke		- 4 %	- 4 %	2 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m²)				
		1032.-	563.-	616.-
alkalmazott korrekció				
		0 %		
piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár (kerekítve, nettó)				
		737.-Ft/m ²		

4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, 060/1 hrsz. alatti, Kertész József tulajdonában álló, szántó besorolású ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2023. május 13-i fordulónappal kerekítve:

3.417.000.-Ft azaz,

Hárommillió-négyszáztizenhétezer forint.

Zalaegerszeg, 2023. május 13.

Multi Mobility ImmoBilia Bt.
8360 Zalaegerszeg, Keszthelyi u. 23.
Adószám: 22787611-1-20
Bank: 10700189-88873583-51100005
Web: www.multihouse.hu



Gyürüsi Zsolt

Ingatlanvagyon-értékelő értékbecslő

Eng.sz.: ZM Reg.17.

OKJ 54343902

h. sz. melléklet

**Multi Mobility Immobile Bt.
Ingatlan értékbecslés
Zalaegerszeg**

Cím: 8900 ZALAEGRSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



Velünk célba ér!

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**8360 Keszthely, külterület
szántó
besorolású terület**

Hrsz.: 060/67

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,	FŐBB JELLEMZŐI
Település:	Keszthely
Irányítószám:	8360
Utca. házszám:	külterület
Hrsz.:	060/67
Terület:	5.177.-m ²
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata
Művelési ág:	szántó
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes
ÉRTÉKELES CÉLJA	
Ingyanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel
ÉRTÉKELES	
Értékelés forduló napja:	2023. május 13.
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK	
<i>INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:</i>	Terület (m ²)
Telek egységár	558.- Ft/m ²
ÖSSZESEN:	2.889.000.- Ft
azaz:	Kettőmillió-nyolcszáznyolcvankilencezer forint

Zalaegerszeg, 2023. május 13.

Multi Mobility ImmoBike Bt.
 8900 Zalaegerszeg, Keszthelyi u. 23.
 Adószám: 22167611-1-20
 Bank: 10700183-88873583-51100005
 Web: www.multimobility.hu

Gyürüsi Zsolt

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

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely, Fő tér 1.) megbízta a Multi Mobility Immobile Bt-t, hogy a tulajdonát képező, természetben *8360 Keszthely, külterület Hrsz.: 060/67 szám alatti található, szántó* besorolású ingatlan forgalmi értékét határozza meg, az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

Az ingatlan értékelés célja: piaci ingatlanforgalmi érték megállapítása telekcserek kapcsán

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

Az érvényben lévő rendeletekben (25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet, 54/1997. FM rendelet) megfogalmazott módszerek-, az értékbecslésekkel kapcsolatos tartalmi- és formai előírások, illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült az értékelés.

Ezen értékelési szakvéleményt a Megbízó saját érdekeltségi körében szabadon felhasználhatja. Azonban a Megbízott előzetes írásbeli engedélye nélkül sem részeiben, sem egészében nem publikálható, csak az értékelést készítő Szakértő beleegyezésével adható ki másnak.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

Nem vállalunk felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai eseményekért, amelyek befolyásolhatják az itt magadott értékeket.

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

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

2.1.1. Az értékbecslést megelőző feladatok

Az értékbecslésben a tulajdoni lapot és a vonatkozó térképmásolatban feltüntetett adatokat vettük figyelembe.

Az ebben foglalt tulajdonosi és kezelői viszonyokat, bejegyzett jogokat és kötelezettségeket a szükség szerint a szakértői véleményben jelezzük.

A bejegyzett jogok, határozatok földhivatali ellenőrzését, az ügyiratok átnézését nem végeztünk.

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Az ingatlanforgalmi érték meghatározására fő módszerként a piaci összehasonlító módszerű értékelést alkalmaztuk.

2.3. A helyszíni szemle időpontja

A helyszíni szemle időpontja: 2023. március 24. 12,00

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

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (2023. 03. 24.)
- digitális térkép (2023. 03. 24.)

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan elhelyezkedése, környezete, általános leírásai

Településen belüli elhelyezkedése:

A tárgyi ingatlan Magyarország nyugati részén, a Zala-megyében. Zalaegerszegtől ~40 km-re lévő Keszthely város északi részén. A földterület az elkerülő 71-es főútvonal mellett,

a Cserszegtomaj-Várvölgy irányába kivezető műút mellett, külterületi részen helyezkedik el.

Környezetében mezőgazdasági területek és szolgáltató egységek (benzinkút), valamint családi házas beépítésű telkek találhatóak.

Keszthely ezen területén lakóépületek már ritkán találhatóak. A teljeskörű városi szolgáltatások gépkocsival könnyen elérhetőek.

Megközelítése:

Gyalogosan és gépjárművel is a Külső-Zsidi útról.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képező szántó besorolású termőföld egy tagban helyezkedik el. Alakja szabályos négyszög alakzatot formál.

Tájolása Kelet-Nyugati irányú, domborzata sík. A telek területe mezőgazdasági termelése céljából megmunkált, hasznosított.

Közvetlen környezetében szintén mezőgazdasági termeléssel hasznosított, viszonylag azonos nagyságú termőföldek határolják.

A földterületek növényzete:

A területen a tavaszi vetés előkészítő talajmunkái elvégzése megtörtént.

A földterületek tartozékai:

A terület kerítetlen. A telken épület nincsen, közüzemi víz és elektromos hálózat a területen nem található. A termőföld felett húzódó magasfeszültségű vezeték miatt az E-On Zrt. vezetékjoga terheli. Ezen vezeték a telek rendeltetészerű használatát nem korlátozza.

Infrastrukturális ellátottság:

Elektromos energia: kommunális elektromos hálózatra nem csatlakozik

Vízellátás: kommunális ivóvízhálózatra nem csatlakozik

Csatornázás: kommunális szennyvízcsatorna nem csatlakozik

Gázellátás: kommunális gázhálózatra nem csatlakozik

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében életvitel szerűen lakott családi házak nem találhatóak. A szántó besorolású terület a Keszthelyről Várvölgy irányba kivezető út mellett, belső földút mellett található. Környezetében több hasonló termőföld terület helyezkedik el.

Hasznos alapterület:

5.177.- m²

Igénybevétel karbantartottság:

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a természetben megfelel Keszthely külterületi részén, a Külső-Zsidi útra merőlegesen elterülő, és ezen közútról megközelíthető, gondozott állapotú, szántó besorolású termőföld területnek.

A területen lakóház és vagy más építmény nem került elhelyezésre. Jelenlegi funkciója szántó.

3.3. I. ingatlan: 060/67 hrsz. szántó besorolású terület

Az ingatlan piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Hévíz	Keszthely	Cserszegtomaj
Irányítószám:	8360	8390	8360	8372
Utca, házszám:	060/67 hrsz	047 9 hrsz	060/72 hrsz	kültörület
Jelenlegi funkció:	szántó	szántó	szántó	szántó
Közmű-ellátottság:	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli
az ingatlan rövid bemutatás		közművek közelben, jól megközelíthető, művelt terület	füst közelében, művelet állapotú, 1/2 tulajdonjog eladó	sík terület, utak mellett felszók, megművel
telek területe	5177	4333	3698,2	3960
eladási/kín. ár Ft	---	4 300 000	1 000 000	2 490 000
fajlagos ár Ft/m ²	---	992	541	629
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		12	0	2
- kínálati ár eladási		0	0	0
- elhelyezkedés		15	4	5
- domborzat és lejtés		-2	2	0
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		2	2	2
- szolgáltatások távolsága		0	0	0
- infrastruktúra		5	0	0
- beépíthetőség		0	0	0
- telek területének térmértéke miatt		0	0	0
- alak, forma		0	2	2
- meglévő közművek, telekállapot		2	0	0
- tulajdon jog miatt korrekció		0	5	0
A teljes korrekció mértéke		34 %	15 %	11 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m ²)		655,-	460,-	560,-
alkalmazott korrekció		0 %		
piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár (kerekítve, nettó)		558,- Ft/m ²		

4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

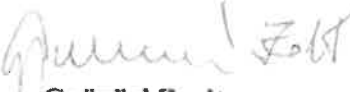
A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, 060/67 hrsz. alatti, Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló, szántó besorolású ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2023. május 13-i fordulónappal kerekítve:

2.889.000.-Ft azaz,

Kettőmillió-nyolcszáznyolcvankilencezer forint.

Zalaegerszeg, 2023. május 13.

Multi Mobility ImmoBis BT.
8300 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
Adószám: 22787611-129
Bank: 10700189-68673563-61
Web: www.multihouse.hu


Gyűrűsi Zsolt
Ingatlanvagyon-értékelő értékbcsítő
Eng.sz.: ZM Reg.17.
OKJ 54343902

Multi Mobility Immobile Bt.
Ingatlan értékbecslés
Zalaegerszeg

Cím: 8900 ZALAEGRSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



Velünk célba ér!

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

8360 Keszthely, külterület
szántó
besorolású terület

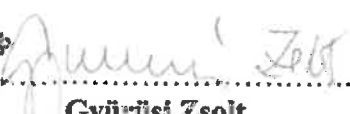
Hrsz.: 060/68

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,		FŐBB JELLEMZŐI	
Település:	Keszthely		
Irányítószám:	8360		
Uca, házsám:	külterület		
Hrsz.:	060/68		
Terület:	1.897.-m ²		
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata		
Muvelési ág:	szántó		
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	koriátózás nélküli tulajdonjog, tehermentes		
ÉRTÉKELES CÉLJA			
Ingtalanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel		
ÉRTÉKELES			
Ertékelés forduló napja:	2023. május 13.		
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK			
<i>INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:</i>			Terület (m ²)
Telek egységár	441.-Ft/m ²	1.897.-	
ÖSSZESEN:	837.000.-Ft		
azaz:	Nyolcszázharminchétezer forint		

Zalaegerszeg, 2023. május 13.

Multi Mobilitás Irattároló Bt.
 8900 Zalaegerszeg, Függetlenség u. 23.
 Adószám: 22107611-1-20
 Bank: 10700110-88374392-5100205
 Web: www.mobilhasznal.hu


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

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELES CÉLJA

A Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely, Fő tér 1.) megbízta a Multi Mobility Immobile Bt-t, hogy a tulajdonát képező, természetben **8360 Keszthely, külterület Hrsz.: 060/68 szám alatti található, szántó** besorolású ingatlan forgalmi értékét határozza meg, az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

Az ingatlan értékelés célja: piaci ingatlanforgalmi érték megállapítása telekcserék kapcsán

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

Az érvényben lévő rendeletekben (25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet, 54/1997. FM rendelet) megfogalmazott módszerek-, az értékbecslésekkel kapcsolatos tartalmi-, és formai előírások, illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült az értékelés.

Ezen értékelési szakvéleményt a Megbízó saját érdekeltségi körében szabadon felhasználhatja. Azonban a Megbízott előzetes írásbeli engedélye nélkül sem részeiben, sem egészében nem publikálható, csak az értékelést készítő Szakértő beleegyezésével adható ki másnak.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

Nem vállalunk felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai eseményekért, amelyek befolyásolhatják az itt magadott értékeket.

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

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

2.1.1. Az értékbecslést megelőző feladatok

Az értékbecslésben a tulajdoni lapot és a vonatkozó térképmásolatban feltüntetett adatokat vettük figyelembe.

Az ebben foglalt tulajdonosi és kezelői viszonyokat, bejegyzett jogokat és kötelezettségeket a szükség szerint a szakértői véleményben jelezzük.

A bejegyzett jogok, határozatok földhivatali ellenőrzését, az ügyiratok átnézését nem végeztünk.

A helyszíni szemle során a Megbízó képviselőjével (Jámbor Katalin) közösen szemrevételezéssel megvizsgáltuk a szántó besorolású termőföld állapotát és környezetét. Az értébecslés során, az értékelés tárgyát képező ingatlanon terület felmérést a rendelkezésünkre álló dokumentáció alapján szűrőpróba szerint végeztünk.

A területi adatok pontosságát az értékelés pontosságához illeszkedőként fogadtuk el, szintén a rendelkezésre bocsátott dokumentáció, és a helyszíni szemlén végzett részleges felmérés alapján.

Elvégeztük a helyszíni szemle alapján a környezetvédelmi kockázat gyors felmérését, az ingatlan jelenlegi hasznosításának feltérképezését (az ingatlanon tárolnak-e veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat, illetve a szomszédos telkeken tapasztaltak kihatásait).

Műszeres talajmechanikai vizsgálatokat, talajelemzést, környezeti hatásvizsgálatot, geológiai vizsgálatot nem végeztünk.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Az ingatlanforgalmi érték meghatározására fő módszerként a piaci összehasonlító módszerű értékelést alkalmaztuk.

2.3. A helyszíni szemle időpontja

A helyszíni szemle időpontja: **2023. március 24. 12,00**

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

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (2023. 03. 24.)
- digitális térkép (2023. 03. 24.)

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan elhelyezkedése, környezete, általános leírásai

Településen belüli elhelyezkedése:

A tárgyi ingatlan Magyarország nyugati részén, a Zala-megyében, Zalaegerszegtől ~40 km-re lévő Keszthely város északi részén. A földterület az elkerülő 71-es főútvonal mellett,

a Cserszegtomaj-Várvölgy irányába kivezető műút mellett, külterületi részen helyezkedik el.

Környezetében mezőgazdasági területek és szolgáltató egységek (benzinkút), valamint családi házas beépítésű telkek találhatóak.

Keszthely ezen területén lakóépületek már ritkán találhatóak. A teljeskörű városi szolgáltatások gépkocsival könnyen elérhetőek.

Megközelítése:

Gyalogosan és gépjárművel is a Külső-Zsidi útról.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képező szántó besorolású termőföld egy tagban helyezkedik el. Alakja szabályos négyszög alakzatot formál.

Tájolása Kelet-Nyugati irányú, domborzata sík. A telek területe mezőgazdasági termelése céljából megmunkált, hasznosított.

Közvetlen környezetében szintén mezőgazdasági termeléssel hasznosított, kissé nagyobb méretű termőföldek határolják.

A földterületek növényzete:

A területen a tavaszi vetés előkészítő talajmunkái elvégzése megtörtént.

A földterületek tartozékai:

A terület kerítetlen. A telken épület nincsen, közüzemi víz és elektromos hálózat a területen nem található. A termőföld felett húzódó magasfeszültségű vezetéke miatt az E-On Zrt. vezetékjogai terheli. Ezen vezeték a telek rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.

Infrastrukturális ellátottság:

Elektromos energia: kommunális elektromos hálózatra nem csatlakozik

Vízellátás: kommunális ivóvízhálózatra nem csatlakozik

Csatornázás: kommunális szennyvízcsatorna nem csatlakozik

Gázellátás: kommunális gázhálózatra nem csatlakozik

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében életvitel szerűen lakott családi házak nem találhatóak. A szántó besorolású terület a Keszthelyről Várvölgy irányba kivezető út mellett, belső földút mellett található. Környezetében több hasonló termőföld terület helyezkedik el.

Hasznos alapterület:

1.897.- m²

Igénybevétel karbantartottság:

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a természetben megfelel Keszthely külterületi részén, a Külső-Zsidi útra merőlegesen elterülő, és ezen közútról megközelíthető, gondozott állapotú, szántó besorolású termőföld területnek.

A területen lakóház és vagy más építmény nem került elhelyezésre. Jelenlegi funkciója szántó.

3.3. I. ingatlan: 060/68 hrsz. szántó besorolású terület

Az ingatlan piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHA-SO-NLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Cserszegtomaj	Keszthely	Cserszegtomaj
Irányítószám:	8360	8372	8360	8372
Utca, házszám:	060/68 hrsz	049 50 hrsz	060/72 hrsz	köfiterület
Jelenlegi funkció:	szántó	szántó	szántó	szántó
Közmű-ellátottság:	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli
az ingatlan rövid bemutatás		közművek közelben, jól megközelíthető, művelt terület	fűtő közelében lévő művelt állapotú, 1/2 tulajdonjog eladó	sík terület, utak mellett fekszik, megművelt
telek területe	1897	723	3608 2	3960
eladási/kín. ár Ft	----	650 000	1 000 000	2 490 000
fajlagos ár Ft/m ²	----	899	541	629
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		12	0	10
- kínálati ár eladási		0	0	-2
- elhelyezkedés		10	4	5
- domborzat es lejtés		-2	2	0
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		0	2	0
- szolgáltatások távolsága		2	0	0
- infrastruktúra		0	0	0
- beépíthetőség		0	0	0
- telek területének térmértéke miatt		23	0	15
- alak forma		0	5	5
- meglévő közművek, telekállapot		0	0	0
- tulajdonviszony miatt korrekció		0	10	0
A teljes korrekció mértéke		47 %	21 %	33 %
2				
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m ²)		476,-	427,-	421,-
alkalmazott korrekció		0 %		
piaci értékelésből alkalmazott számított fajlagos ár (kerekítve, nettó)		441.-Ft/m ²		

4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, 060/68 hrsz. alatti, Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló, szántó besorolású ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2023. május 13-i fordulónappal kerekítve:

837.000.-Ft azaz,

Nyolcszázharmimchétezer forint.

Zalaegerszeg, 2023. május 13.

Mult Mobility Immobile BT.
8300 Zalaegerszeg, Kispálffy u. 23.
Adószám: 22787611-1-28
Bank: 10700189-888173583-51105330
Web: www.multihouse.hu



Gyürtsi Zsolt

Ingatlan-értékelő értékbecslő

Eng.sz.: ZM Reg.17.

OKJ 54343902

5. sz. melléklet

**Ingyen értékelés
Zalaegerszeg**

Cím: 8900 ZALAEGERSZEG,
KISPAÁLHEGYI ÚT 23.



Velünk célba érsz

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**8360 Keszthely, Pál utca 24-26.
kivett beépítetlen terület**

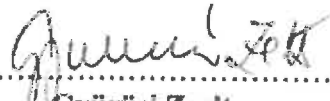
Hrsz.: 1970

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,	FŐBB JELLEMZŐI	
Település:	Keszthely	
Irányítószám:	8360	
Utca, házszám:	Pál utca 24-26.	
Hrsz.:	1970	
Terület:	1.959.-m ²	
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata	
Művelési ág:	kivett beépítetlen terület	
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes	
ÉRTÉKELES CÉLJA		
Ingyanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel	
ÉRTÉKELES		
Értékelés forduló napja:	2023. június 08.	
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉK		
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:		Terület (m²)
Telek érték	37.530.000.-Ft	1.956.-
ÖSSZESEN:	37.530.000.-Ft,	
szaz:	Harminchétmillió-ötszázharmincezer forint	

Zalaegerszeg, 2023. június 08.

Multi Mobility ImmoBile Bt.
 8900 Zalaegerszeg, Kispáhegyi u. 23
 Adószám: 22107611-1-20
 Bank: 10700103-80073533-51100005
 Web: www.multihouse.hu


 Gyűrűsi Zsolt
 Ingatlanvagyon-értékelő, értékbecsítő
 Eng.sz.: ZM Reg. 17.
 OKJ 54343902

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely, Fő tér 1.) megbízta a Multi Mobility Immobile Bt-t, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező, természetben *8360 Keszthely, Pál utca 24-26. Hrsz.: 1970 alatt található, kivett beépítetlen terület besorolású terület* ingatlanforgalmi értékét határozza meg, az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

Az ingatlan értékelés célja: piaci ingatlanforgalmi érték megállapítása értékesítés céljából

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Ezen értékelési szakvéleményt a Megbízó saját érdekeltségi körében szabadon felhasználhatja. Azonban a Megbízott előzetes írásbeli engedélye nélkül sem részeiben, sem egészében nem publikálható, csak az értékelést készítő Szakértő beleegyezésével adható ki másnak.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

Nem vállalunk felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai eseményekért, amelyek befolyásolhatják az itt magadott értékeket.

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

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

2.1.1. Az értékbecslést megelőző feladatok

Az értékbecslésben a tulajdoni lapot és a vonatkozó térképmásolatban feltüntetett adatokat vettük figyelembe.

Az ebben foglalt tulajdonosi és kezelői viszonyokat, bejegyzett jogokat és kötelezettségeket a szükség szerint a szakértői véleményben jelezzük.

A bejegyzett jogok, határozatok földhivatali ellenőrzését, az ügyiratok átnézését nem végeztünk.

A helyszíni szemle során a Megbízó képviselőjével (Jámbor Katalin) szemrevételezéssel megvizsgáltuk az ingatlan állapotát és környezetét. Az értékelés során, az értékelés tárgyát képező ingatlanon terület felmérést a rendelkezésünkre álló dokumentáció alapján szűrőpróba szerint végeztünk.

A területi adatok pontosságát az értékelés pontosságához illeszkedőként fogadtuk el, szintén a rendelkezésre bocsátott tervdokumentáció, és a helyszíni szemlén végzett részleges felmérés alapján.

Elvégeztük a helyszíni szemle alapján a környezetvédelmi kockázat gyors felmérését, az ingatlan jelenlegi hasznosításának feltérképezését (az ingatlanon tárolnak-e veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat, illetve a szomszédos telkeken tapasztaltak kihatásait).

Műszeres talajmechanikai vizsgálatokat, talajelemzést, környezeti hatásvizsgálatot, geológiai vizsgálatot nem végeztünk.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Az ingatlanforgalmi érték meghatározására fő módszerként a piaci összehasonlító módszerű értékelést alkalmaztuk.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a vizsgált ingatlan építési telek, ezért az értékesítés során ÁFA fizetési kötelezettség keletkezik!

2.3. A helyszíni szemle időpontja

A helyszíni szemle időpontja: **2023. június 05.**

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

2.4. Felhasznált dokumentumok

- Változási vázrajz (2023. 06. 05.)
- Tulajdoni lap (2023. 06. 07.)

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan elhelyezkedése, környezete, általános leírásai

Településen belüli elhelyezkedése:

A tárgyi ingatlan Magyarország nyugati részén, a Zala-megyében, Zalaegerszegtől ~40 km-re lévő Keszthely város Festetich kastélypark és Múzeum közvetlen közelében elhelyezkedő családi házas övezetben található.

Gépjárművel és gyalogosan is csak a Pál utcáról közelíthető meg.

A városrendezési tervek alapján a telek LKe-5 besorolású építési teleknek minősül.

Környezetében az 1950-1970-es években épült, életvitel szerűen lakott családi házak találhatóak.

A teljes-körű városi és turisztikai szolgáltatások néhány percnyi sétával elérhetőek.

Megközelítése:

Gyalogosan és gépjárművel is kizárólag a Pál utcáról lehetséges.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A jó minőségű, aszfalt burkolatú Pál utcáról közelíthető meg. A telek szabályos négyszög alakú, sík terület. A hozzá csatlakozó már beépített ingatlanok azonos szintezésűek. Környezete rendezett, a telek mérete családi házas beépítésre megfelelő.

A földterületek növényzete:

A terület füvel és bokrokkal természetes úton benőtt. Külső megjelenése kissé elhanyagolt.

A földterületek tartozékai:

A terület a szomszédos ingatlanok által egészben kerített. A telken építmény nincs, önálló közmű kiépítéssel nem rendelkezik.

Infrastrukturális ellátottság:

<u>Elektromos energia:</u>	kommunális elektromos hálózatra nem csatlakozik
<u>Vízellátás:</u>	kommunális ivóvízhálózatra nem csatlakozik
<u>Csatornázás:</u>	kommunális szennyvízcsatormára nem csatlakozik
<u>Gázellátás:</u>	kommunális gázhálózatra nem csatlakozik.

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan közvetlen környezetében állandóan lakott családi házak találhatóak.

Hasznos alapterület: 1.956.- m²

Igénybevétel karbantartottság:

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a természetben megfelel Keszthely családi házas lakóövezeti részben található beépítésre szánt, Lke-5 övezeti besorolású, azaz kertvárosias lakóterületi önkormányzati építési telkének.

Ezen besorolás alapján telkenként 2 épület létesíthető.

Az épületek lakó funkció kívül betölthetnek kereskedelmi, szolgáltató, valamint nevelési, oktatási és hitéleti, továbbá szállás jellegű és igazgatási, iroda funkciót is.

A legnagyobb beépítettség mértéke 30%.

A telek jelenleg beépítetlen terület, amely kissé gondozatlan képet mutat.

Viszont az övezeti besorolása, a viszonylag nagy telekméret, valamint a Festetics kastélyhoz való közelsége miatt várhatóan jól hasznosítható.

3.3. I. ingatlan: 1970 hrsz. Kivett beépítetlen terület

A telek piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házszám:	Pál utca 24-26.	Hévízi út	Gyöngyvirág utac	Magvető köz
Jelenlegi funkció:	beépítetlen terület	telek	telek	telek
Közmű-ellátottság:	közművek nélküli	víz és villany a telken	víz és csatorna	villany és gáz
az ingatlan rövid bemutatás		Kertvárosi 25%-ban beépíthető telek, Lke-7 besorolású, aszfaltos úton megközelíthető	Kertvárosi beépítetlen telek, közművek az utcában	Kertvárosi 22.-m széles telek, 25%-ban beépíthető, közművek az utcában
telek területe	1.956	1972	1782	1700
eladási/kín. ár Ft	---	45 000 000	28 900 000	21 900 000
fajlagos ár (Ft/m ²)	---	22.819	16.218	12.882
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		-2	-2	-2
- kínálati ár		-10	-10	-10
- elhelyezkedés		-4	-4	-4
- domborzat es lejtés		-1	-1	-1
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		0	0	0
- szolgáltatások távolsága		-1	-1	-1
- infrastruktúra		0	0	0
- beépíthetőség		0	0	0
- telek területének térmértéke miatt		0	0	0
- alak, forma		0	0	0
- meglévő közművek, kiegészített úthálózat		10	4	6
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0
A teljes korrekció mértéke		-8 %	-14 %	-12 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m ²)		24.644.-	18.488.-	14.428.-
alkalmazott korrekció		0 %		
piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár kerekítve		19.187.-Ft/m ²		
A beépítetlen telek ingatlanforgalmi értéke:		37.530.000.-Ft		

4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, 1970 hrsz. alatt a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló Pál utca 24-26. szám alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2023. június 08.-i fordulónappal kerekítve:

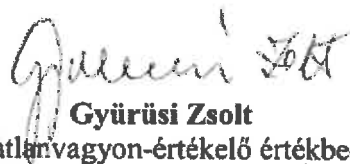
37.530.000.-Ft

azaz,

Harminchétmillió-ötszázharmincezer forint.

Zalaegerszeg, 2023. június 08.

Multi Mobilitly Immobile Bt.
8900 Zalaegerszeg, Kossuthhegyi u. 23
Adószám: 22187611-1-20
Bank: 10700188-69873583-51160005
Web: www.multihouse.hu



Gyürüsi Zsolt

Ingatlanvagyon-értékelő értékbecsülő

Eng.sz.: ZM Reg.17.

OKJ 54343902

Zala Vármegyei Köormányhivatal
8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf. 22.

6. sz. melléklet

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/21506/2023

2023.06.07

KESZTHELY

Szektor: 53

Belterület 1970 helyrajzi szám

8360 KESZTHELY Pál utca 24-26.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület	0	1959	0.00	

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 337016/2/2020.10.05

eredeti határozat: 31615/1992.03.13

jogcím: jogutódlás 31615/1992.03.13

jogállás: tulajdonos

név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.

törzsszám: 15734460

1990. évi LXV. Tvr. 107. paragrafusának 2.bekezdése alapján.

III R É S Z

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39171/2001.08.30

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területéből 63 m2 beolvadt az 1966 hrsz-ú ingatlanba adásvétel jogcímén.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 667/2012.09.24

Önálló szöveges bejegyzés a földrészlet területe 2020 m2-ről 1959 m2-re változott térképezési hiba kijavítása címén.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 337016/2/2020.10.05

Önálló szöveges bejegyzés épület lebontása (lakóház, gazdasági épület).

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 339438/2020.12.21

Telekalakítási eljárás megindítása

860221/2020 szám alatt.

jogosult:

név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15734460

cím : 8360 KESZTHELY Fő tér 1.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/21506/2023

2023.06.07

KESZTHELY

Szektor: 53

Belterület 1970 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
10/2021. (I. 28.) számú határozata

Keszthely Város Polgármestere - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében eljárva, figyelemmel a koronavírus-világjárvány második hulláma elleni védekezésről szóló 2020. évi CIX. törvény és a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelet rendelkezéseire - a „Vagyonhasznosítási ügyek” című előterjesztés tárgyában az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembevételével a Keszthely, Pál u. 24. és 26. sz. alatti, a telekalakítási eljárás lezárását követően kialakuló keszthelyi 1970/1 hrsz-ú 670 m² nagyságú, valamint az 1970/2 hrsz-ú 1214 m² nagyságú telek ingatlanokat versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani.
2. Az ingatlanok meghirdetésre kertilő induló vételára:
 - az 1970/1 hrsz-ú telek vonatkozásában bruttó 11.850.000,- Ft+ ÁFA,
 - az 1970/2 hrsz-ú telek esetében bruttó 16.930.000,- Ft+ ÁFA.
3. A polgármester gondoskodik az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételéről.

Határidő: folyamatos, illetve 2021. február 28.

Felelős: Nagy Bálint polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közigazdasági osztályvezető)


Nagy Bálint
polgármester

Jogi ellenjegyzés:

Keszthely, 2021. január 28.


Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



F. sz. melléklet

**Ingatlan értékbecslés
Zalaegerszeg**

**Cím: 8900 ZALAEGERSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.**



Velünk célba éri

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**8360 Keszthely, Pái utca 24-26.
kivett beépítetlen terület**

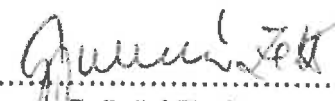
Hrsz.: 1970

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,	FŐBB JELLEMZŐI
Település:	Keszthely
Irányítószám:	8360
Utca, házszám:	Pál utca 24-26.
Hrsz.:	1970
Terület:	1.959.-m ²
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata
Művelési ág:	kivett beépítetlen terület
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes
ÉRTÉKELES CÉLJA	
Ingyanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel
ÉRTÉKELES	
Értékelés forduló napja:	2023. június 08.
MEGÁLLAPITOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉK	
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:	Terület (m²)
Telek érték	37.530.000.-Ft
ÖSSZESEN:	37.530.000.-Ft,
azaz:	Harminchétmillió-ötszázharmincezer forint

Zalaegerszeg, 2023. június 08.

Multi Mobility Immozile BT.
8903 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23
Adószám: 22787611-1-20
Bank: 10700180-63873523-51100005
Web: www.multihouse.hu


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

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely, Fő tér 1.) megbízta a Multi Mobility Immobile Bt-t, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező, természetben *8360 Keszthely, Pál utca 24-26. Hrsz.: 1970 alatt található, kivett beépítetlen terület besorolású terület* ingatlanforgalmi értékét határozza meg, az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

Az ingatlan értékelés célja: piaci ingatlanforgalmi érték megállapítása értékesítés céljából

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Ezen értékelési szakvéleményt a Megbízó saját érdekeltségi körében szabadon felhasználhatja. Azonban a Megbízott előzetes írásbeli engedélye nélkül sem részben, sem egészében nem publikálható, csak az értékelést készítő Szakértő beleegyezésével adható ki másnak.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

Nem vállalunk felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai eseményekért, amelyek befolyásolhatják az itt magadott értékeket.

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

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

2.1.1. Az értékbecslést megelőző feladatok

Az értékbecslésben a tulajdoni lapot és a vonatkozó térképmásolatban feltüntetett adatokat vettük figyelembe.

Az ebben foglalt tulajdonosi és kezelői viszonyokat, bejegyzett jogokat és kötelezettségeket a szükség szerint a szakértői véleményben jelezzük.

A bejegyzett jogok, határozatok földhivatali ellenőrzését, az ügyiratok átnézését nem végeztünk.

A helyszíni szemle során a Megbízó képviselőjével (Jámbor Katalin) szemrevételezéssel megvizsgáltuk az ingatlan állapotát és környezetét. Az értébecslés során, az értékelés tárgyát képező ingatlanon terület felmérést a rendelkezésünkre álló dokumentáció alapján szűrőpróba szerint végeztünk.

A területi adatok pontosságát az értékelés pontosságához illeszkedőként fogadtuk el, szintén a rendelkezésre bocsátott tervdokumentáció, és a helyszíni szemlén végzett részleges felmérés alapján.

Elvégeztük a helyszíni szemle alapján a környezetvédelmi kockázat gyors felmérését, az ingatlan jelenlegi hasznosításának feltérképezését (az ingatlanon tárolnak-e veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat, illetve a szomszédos telkeken tapasztaltak kihatásait).

Műszeres talajmechanikai vizsgálatokat, talajelemzést, környezeti hatásvizsgálatot, geológiai vizsgálatot nem végeztünk.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Az ingatlanforgalmi érték meghatározására fő módszerként a piaci összehasonlító módszerű értékelést alkalmaztuk.

Felhívjuk a figyelmet, hogy a vizsgált ingatlan építési telek, ezért az értékesítés során ÁFA fizetési kötelezettség keletkezik!

2.3. A helyszíni szemle időpontja

A helyszíni szemle időpontja: **2023. június 05.**

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

2.4. Felhasznált dokumentumok

- Változási vázrajz (2023. 06. 05.)
- Tulajdoni lap (2023. 06. 07.)

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan elhelyezkedése, környezete, általános leírásai

Településen belüli elhelyezkedése:

A tárgyi ingatlan Magyarország nyugati részén, a Zala-megyében, Zalaegerszegtől ~40 km-re lévő Keszthely város Festetich kastélypark és Múzeum közvetlen közelében elhelyezkedő családi házas övezetben található.

Gépjárművel és gyalogosan is csak a Pál utcáról közelíthető meg.

A városrendezési tervek alapján a telek LKe-5 besorolású építési teleknek minősül.

Környezetében az 1950-1970-es években épült, életvitel szerűen lakott családi házak találhatóak.

A teljes-körű városi és turisztikai szolgáltatások néhány percnyi sétával elérhetőek.

Megközelítése:

Gyalogosan és gépjárművel is kizárólag a Pál utcáról lehetséges.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A jó minőségű, aszfalt burkolatú Pál utcáról közelíthető meg. A telek szabályos négyszög alakú, sík terület. A hozzá csatlakozó már beépített ingatlanok azonos szintezésűek. Környezete rendezett, a telek mérete családi házas beépítésre megfelelő.

A földterületek növényzete:

A terület füvel és bokrokkal természetes úton benőtt. Külső megjelenése kissé elhanyagolt.

A földterületek tartozékai:

A terület a szomszédos ingatlanok által egészben kerített. A telken építmény nincs, önálló közmű kiépítéssel nem rendelkezik.

Infrastrukturális ellátottság:

Elektromos energia: kommunális elektromos hálózatra nem csatlakozik

Vízellátás: kommunális ivóvízhálózatra nem csatlakozik

Csatornázás: kommunális szennyvízcsatornára nem csatlakozik

Gázellátás: kommunális gázhálózatra nem csatlakozik.

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan közvetlen környezetében állandóan lakott családi házak találhatóak.

Hasznos alapterület: 1.956.- m2

Igénybevétel karbantartottság:

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a természetben megfelel Keszthely családi házas lakóövezeti részben található beépítésre szánt, Lke-5 övezeti besorolású, azaz kertvárosias lakóterületi önkormányzati építési telkének.

Ezen besorolás alapján telkenként 2 épület létesíthető.

Az épületek lakó funkció kívül betölthetnek kereskedelemi, szolgáltató, valamint nevelési, oktatási és hitéleti, továbbá szállás jellegű és igazgatási, iroda funkciót is.

A legnagyobb beépítettség mértéke 30%.

A telek jelenleg beépítetlen terület, amely kissé gondozatlan képet mutat.

Viszont az övezeti besorolása, a viszonylag nagy telekméret, valamint a Festetich kastélyhoz való közelsége miatt várhatóan jól hasznosítható.

3.3. I. ingatlan: 1970 hrsz. Kivett beépítetlen terület

A telek piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házszám:	Pál utca 24-26.	Hévízi út	Gyöngyvirág utac	Magvető köz
Jelenlegi funkció:	beépítetlen terület	telek	telek	telek
Közmű-ellátottság:	közművek nélküli	víz és villany a telken	víz és csatorna	villany és gáz
az ingatlan rövid bemutatás		Kertvárosi 25%-ban beépíthető telek, Lke-7 besorolású, aszfaltos úton megközelíthető	Kertvárosi beépítetlen telek, közművek az utcában	Kertvárosi 22.-m széles telek, 25%-ban beépíthető, közművek az utcában
telek területe	1.956	1972	1782	1700
eladási/kín. ár Ft	---	45 000 000	28 900 000	21 900 000
fajlagos ár (Ft/m ²)	---	22.819	16.218	12.882
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		-2	-2	-2
- kínálati ár		-10	-10	-10
- elhelyezkedés		-4	-4	-4
- domborzat és lejtés		-1	-1	-1
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		0	0	0
- szolgáltatások távolsága		-1	-1	-1
- infrastruktúra		0	0	0
- beépíthetőség		0	0	0
- telek területének térmértéke miatt		0	0	0
- alak, forma		0	0	0
- meglévő közművek, kiegészített úthálózat		10	4	6
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0
A teljes korrekció mértéke		-8 %	-14 %	-12 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m ²)		24.644.-	18.488.-	14.428.-
alkalmazott korrekció		0 %		
piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár kerekítve		19.187.-Ft/m ²		
A beépítetlen telek ingatlanforgalmi értéke:		37.530.000.-Ft		

4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, 1970 hrsz. alatt a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló Pál utca 24-26. szám alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2023. június 08.-i fordulónappal kerekítve:

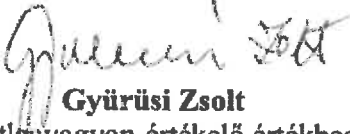
37.530.000.-Ft

azaz,

Harminchétmillió-ötszázharmincezer forint.

Zalaegerszeg, 2023. június 08.

Multi Mobility Immobile Bt
8300 Zalaegerszeg, Kiszáhegyi u. 23.
Adószám: 22787614-1-20
Bank: 10700188-68873583-51100000
Web: www.multihouse.hu



Gyürüsi Zsolt

Ingatlanvagyon-értékelő értékbecslő

Eng.sz.: ZM Reg.17.

OKJ 54343902



8. sz. melléklet

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

KIVONAT

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2022. augusztus 18-ai rendkívüli
nyílt
ülésének jegyzőkönyvéből

186/2022. (VIII. 18.) számú Képviselő-testületi határozat

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

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonihasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembevételével, a társasház alapító okiratban a szomszédos, Keszthely 573/3/A/7 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa javára biztosított elővásárlási jogra tekintettel hozzájárul a Keszthely, Kossuth Lajos u. 12. szám alatti ingatlanon található Keszthely 573/3/A/5 hrsz-ú ingatlanhoz tartozó, a társasházi alapító okiratban 5.4 és 5.3 számmal megjelölt 82,85 m² területű terasz és 2,77 m² alapterületű lépcső értékesítéséhez Ibrahimkhail Yema Ede, a 8360 Keszthely, Kossuth Lajos u. 12. 1/2. szám alatti lakás bérlője részére.
2. Az ingatlan vételárát a képviselő-testület 19.614.000,- Ft-ban állapítja meg.
Az ingatlan értékesítését általános forgalmi adófizetési kötelezettség nem terheli.
3. Az adásvételi szerződés megkötésének feltétele, hogy az kizárólag a Keszthely 573/3/A/7 hrsz-ú önkormányzati bérlakás értékesítésével egyidejűleg kerülhet aláírásra.
4. Az adásvételi szerződésben a vevő vállalni köteles legkésőbb a tulajdonjog bejegyzés napjától számított 3 éven belül a terasz műszaki és városképi szempontból felújítását, az ennek megvalósításához szükséges engedélyek beszerzése a vevő kötelezettsége.
5. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére a vevő kérelmében foglaltakra tekintettel azzal, hogy vevő a terasz vételárát egyösszegben fizeti meg az önkormányzat részére.

Határidő: folyamatos, illetve 2022. szeptember 30.

Felelős: Manninger Jenő polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Dr. Gábor Hajnalka sk.

Manninger Jenő sk.
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya testületi referens



Tárgy: Ingatlan vásárlási kérelem : HRSZ: 537/3/A/5 + 537/3/A/4

Feladó: Ibrahimkhail Yema <amey-ibra@hotmail.com>

Dátum: 2023. 03. 08. 15:02

Címzett: 'Keszthely Polgármesteri Kabinet' <kabinet@keszthely.hu>, Jámbor Katalin <vagyonvez@keszthely.hu>, "polgarmester@keszthely.hu" <polgarmester@keszthely.hu>

2023 MÁRC 8.

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Ibrahimkhail Yema Ede, azzal a kéréssel fordulok önhöz, hogy 2022. decemberében Keszthely Város Önkormányzatától megvásároltam a Keszthely, Kossuth L. u. 12 ½ szám alatt található lakásbérleményünket és a hozzá tartozó terasz részt. A terasz rendeltetés szerinti használatához felújítás és statikai megerősítés szükséges, mivel jelenleg az alatta található rossz állapotban lévő tároló és másik helyiség földeme stukatúr, valamint megítélésünk szerint abban az esetben ha ezek külön-külön tulajdonoshoz kerülnének a felújítás minősége valamint a tulajdonosi érdekek nem lennének azonos minőségűek és megítélésük, így mindenképpen fontosnak találnám ezeket együttesen kezelni. Szánékunk lenne a terasz rész alatt található 2 db helyiség megvásárlása is az önkormányzattól (HRSZ: 537/3/A/5 valamint az 537/3/A/4) hogy a felújítást egyben kezelhessük a szükséges engedélyek beszerzése után és kívül belül megújulhassanak a helyiségek valamint a terasz is.

Kérem biztosítsanak lehetőséget számomra a fent nevezett helyrajzszámokon található helyiségek együtt történő megvásárlására!

Bízva pozitív elbírálásukban,
Köszönettel és Tisztelettel,
Ibrahimkhail Yema Ede

Üdvözlettel:

Ibrahimkhail Yema Ede
Viviera Group
General Manager
+3670/4261989

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
8330 Keszthely, Tó tér 1.	
Iktatva:	2023. MÁRC 16. 2/15141/2022
Ügyiratszám:	2/18721/2023 Jambor K
Ügyintéző:	

Ez az elektronikus levél bizalmas és/vagy jogilag védett információkat tartalmazhat, és kizárólag a címzettnek szól. Amennyiben ezt a levelet sérülten kapta meg vagy nem ön annak valós címzettje kérjük, haladéktalanul tájékoztassa erről a feladót, és a levelet törölje rendszeréből. Az elektronikus levél engedély nélküli másolása, sokszorosítása, terjesztése, módosítása és nyilvánosságra hozatala szigorúan tiltott. Az elektronikus úton történő levelezés elsősorban információs célokat szolgál. A **Viviera Group** nem tesz és nem fogad el hivatalos kötelezettségvállalásokat kizárólag elektronikus levél útján, hacsak erről ellentétes tartalmú megállapodás nem született a felek között. Az elektronikus levél tartalma nem feltétlenül tükrözi a **Viviera Group** hivatalos álláspontját adott ügyben.

Nyomtatás előtt gondoljon a környezetére! Think of the environment before printing!

2023 MÁJ 18.

12928

Manninger Jenő
Polgármester Úr részére
Keszthely Fő tér 1.

Keszthely, 2023.05.18.

Könyv
9

Tárgy: Ingatlanvásárlási szándéknnyilatkozat
Ügyintéző: Jámbor Katalin

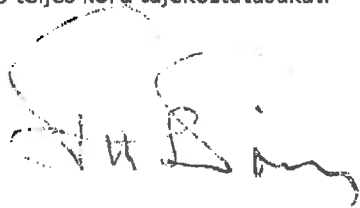
KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL 8360 Keszthely, Fő tér 1.	
Kiadv.	2023 JÚN 02.
Ügyiratszám:	Ügyintéző:
2/22170 /k. 23	Jámbor K

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Jámbor Katalin!

A Keszthely, Kossuth u. 12. alatt lévő használatomban álló 23 m2 és 42 m2 alapterületű helyiségeket szeretném megvásárolni.

Kérem erre irányuló teljes körű tájékoztatásukat.

Tisztelettel:



Turi Török Tibor
Keszthely, Kossuth L.u.11.
Elérhetőségem: 06/30 227 2272

10. sz. melléklet

**Ingyen értékbecslés
Zalaegerszeg**

**Cím: 8900 ZALAEGERSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.**



Velünk célba érsz!

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

**AKTUALIZÁLT
INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS**

**8360 Keszthely, Kossuth utca 12. sz. 4.
lakás**

Hrsz.: 573/3/A/4

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,		FŐBB JELLEMZŐI
Település:	Keszthely	
Irányítószám:	8360	
Utca, házsám:	Kossuth Lajos utca 12.	
Hrsz.:	573/3/A/4	
Terület:	23,00.-m2	
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata	
Hasznosítás:	lakás	
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes	
ÉRTEKELÉS CÉLJA		
Ingatlanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel	
ÉRTEKELÉS		
Értékelés forduló napja:	2023. június 06.	
MEGÁLLAPITOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK		
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:		
ÖSSZESEN:	5.097.000.-Ft	
szóval:	Ötmillió-kilencvenhétezer forint	

Zalaegerszeg, 2023. június 06.

Multi Mobility Immobiles BT.
 8900 Zalaegerszeg, Keszthelyi u. 23.
 Főszám: 22/87811-1-20
 Bank: 10700189-88873883-81400005
 Web: www.milihousa.hu

Gyürüsi Zsolt

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

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely, Fő tér 1.) megbízta a Multi Mobility Immobile Bt-t, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező, természetben *8360 Keszthely, Kossuth utca 12. fsz. 4. szám alatti Hrsz.:573/3/A/4 található, lakás* besorolású terület ingatlanforgalmi értékelésével, melynek aktualizálását az alábbiak szerint végeztük el.

Az ingatlan értékelés célja: aktualizált 2023. évi piaci ingatlanforgalmi érték megállapítása

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Ezen értékelési szakvéleményt a Megbízó saját érdekeltségi körében szabadon felhasználhatja. Azonban a Megbízott előzetes írásbeli engedélye nélkül sem részeiben, sem egészében nem publikálható, csak az értékelést készítő Szakértő beleegyezésével adható ki másnak.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

Nem vállalunk felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai eseményekért, amelyek befolyásolhatják az itt magadott értékeket.

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

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

2.1.1. Az értékbecslési megelőző feladatok

Az értékbecslésben a tulajdoni lapot és a vonatkozó térképmásolatban feltüntetett adatokat vettük figyelembe.

Az ebben foglalt tulajdonosi és kezelői viszonyokat, bejegyzett jogokat és kötelezettségeket a szükség szerint a szakértői véleményben jelezzük.

A bejegyzett jogok, határozatok földhivatali ellenőrzését, az ügyiratok átnézését nem végeztünk.

A korábbi helyszíni szemle során a Megbízó képviselőjével (Jámbor Katalin) szemrevételezéssel megvizsgáltuk az ingatlan állapotát és környezetét. Az értékbecslés során, az értékelés tárgyát képező ingatlanon terület felmérést a rendelkezésünkre álló dokumentáció alapján szűrőpróba szerint végeztünk.

A területi adatok pontosságát az értékelés pontosságához illeszkedőként fogadtuk el, szintén a rendelkezésre bocsátott dokumentáció, és a helyszíni szemlén végzett részleges felmérés alapján.

Elvégeztük a helyszíni szemle alapján a környezetvédelmi kockázat gyors felmérését, az ingatlan jelenlegi hasznosításának feltérképezését (az ingatlanon tárolnak-e veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat, illetve a szomszédos telkeken tapasztaltak kihatásait).

Műszeres talajmechanikai vizsgálatokat, talajelemzést, környezeti hatásvizsgálatot, geológiai vizsgálatot nem végeztünk.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Az aktualizálás kapcsán az ingatlanforgalmi érték meghatározása fő módszerként a piaci összehasonlító módszerű értékelést alkalmaztuk.

2.3. A helyszíni szemle időpontja

A helyszíni szemle időpontja: **2022. december 13. 10,00**

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízó képviselőjétől információkat gyűjtöttünk. Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanárakról és piaci forgalmi viszonyokról. Figyelembe vettük, hogy az ingatlan a belvárosi „sétáló utca” zöldterületi részén való elhelyezkedését.

Mindemellett figyelembe vettük a lakás jelenleg lakhatásra nem alkalmas állapotát, északi tájolású voltát és sarokban való elhelyezkedését.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (2022. 12. 08.)
- p.mapper térképábrázolás
- fotók

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlanok elhelyezkedése, környezete, általános leírásai

Településen belüli elhelyezkedése:

A tárgyi ingatlan Magyarország nyugati részén, a Zala-megyében, Zalaegerszegtől ~40 km-re lévő Keszthely város belvárosában elhelyezkedő, „sétáló utcai” funkciót betöltő Kossuth utcáról közelíthető meg. Az ingatlan jogilag rendezett társasház, amelynek a földszintjén üzlethelyiségek, míg az emeleti szinten lakások találhatóak.

Közvetlen környezetében is nívós, műemlék jellegű lakóépületek, kereskedelmi- és szolgáltató egységek sorakoznak

A teljes-körü városi szolgáltatások azonnal, autómentes sétával elérhetőek.

Megközelítése:

Gyalogosan és gépjárművel is a Kossuth Lajos utcáról.

A terület alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A 3 db üzlethelyiséget és 4 db lakást magába foglaló társasház egy tömböt alkot, de a kialakult épület elhelyezés miatt erősen tagolt, optikailag több részre osztható. Az üzlethelyiségek a Kossuth utcára nyílnak, nyugati tájolásúak.

Az ingatlan középső részén található kapubejáróból nyílik a lépcsőház.

A kapubejárón áthaladva egy belső udvarra érünk, melynek jobb kéz felőli sarkában található az értékelt lakás. A lakás szerves folyamánként önálló ingatlanként raktár található.

A belső udvar bal oldalán üzlethelyiségek találhatóak.

Míg az udvar keleti irányú végében a Bem utcával összeköttetésben lévő közparkoló található.

A területek növényzete:

A Kossuth utca 12. szám alatti társasház keleti oldalán közterületi belső udvarként funkcionál. Az udvar területe füvesített, fákkal beültetett. Külső megjelenése kissé gondozatlan.

A területek tartozékai:

A belső udvari földszinti lakóegység közterületről közelíthető meg. A társasház keleti oldalán található közterület nem kerített. Az értékelt lakáshoz terület nem tartozik.

Infrastrukturális ellátottság:

Elektromos energia: kommunális elektromos hálózatra nem csatlakozik

Vízellátás: kommunális ivóvízhálózatra nem csatlakozik

Csatornázás: csapadékvíz csatornára csatlakozik

Gázellátás: kommunális gázhálózatra nem csatlakozik.

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében magántulajdonú lakóingatlanok és belső udvari elhelyezkedésű, nagy portálos kialakítása és elhelyezkedése miatt alternatív hasznosításra alkalmas raktár található.

Alapterület:

23,00.- m²

Igénybevétel karbantartottság:

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a természetben megfelel Keszthely Kossuth utca első felében üzlethelyiségekkel és lakóegységekkel rendelkező, földszinti lakásnak.

A belső udvari épületrész a korának megfelelő állapotú, a külső nyílászárók cseréje megtörtént. Ugyanakkor a lakás alaprajzi kialakítása, kis alapterülete és hiányos gépészeti felszereltsége miatt lakhatásra csak jelentős beruházást követően alkalmas. A belső vakolata sérült, szerkezet málló. A konyha és fürdőszoba helyiségek funkciójukban nem hasznosíthatók.

3.3. I. ingatlan: 573/3/A/4 hrsz. lakás

A piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Írányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házszám:	Kossuth L. utca 12.	belváros	belváros	Rákóczi tér
Jelenlegi funkció:	lakás	lakás	lakás	üzlethelyiség
Közmű-ellátottság:	közműves	összközműves	összközműves	összközműves
az ingatlan rövid bemutatás		1 szobás, 1915-ben épült, cirkós, Kastélyhoz közel	1 szobás, tarolóval, cirkós, földszinti	1993-ban épült, üzlethelyiség, 1 parkolóval, a tetőtér beépíthető
alapterflete	23	43	28	36
eladási/kín. ár Ft	---	12 900 000	11 300 000	18 000 000
fajlagos ár (Ft/m ²)	---	300.000	403.571	500.000
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		5	15	5
- kínálati ár		-5	-5	-5
- elhelyezkedés		2	0	-5
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		2	5	2
- szolgáltatások távolsága		0	0	0
- infrastruktúra		0	0	2
- beépíthetőség		0	0	5
- lakás területének térmértéke miatt		20	0	15
- alak, forma		0	0	0
- meglévő közművek, műszaki állapot		15	35	25
- egyéb		0	0	0
A teljes korrekció mértéke		39 %	50 %	44 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m ²)		183.000.-	201.786.-	280.000.-
piaci értékelésnél alkalmazott átlagos fajlagos ár keréktve		221.595.-Ft/m ²		
A lakás ingatlanforgalmi értéke:		5.097.000.-Ft		

4. ÉRTÉKELÉS

A tárgyi ingatlan vonatkozásában az értékbecslést a vonatkozó jogszabályokban rögzítettek, valamint a használhatóság általános elvárásainak megfelelően végeztük. A szabályokhoz képest eltérés alkalmazása nem volt indokolt, így arra jelen anyagban nem került sor. A jelen értékbecslés vonatkozásában speciális feltételezések megtételére nem volt szükség, korlátozásokat nem alkalmaztunk.

5. AKTUALIZÁLT FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

5.1. Az aktualizált forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

Folyamatosan emelkednek az alapanyagár és kivitelezési költségek, emellett az éves energia költség növekedés is jelentős.

Ezen tényezők a piaci értékekben megjelennek, a beruházások visszaestek az értékesítések száma csökkent a várakozási idő nőtt.

Az értékesítési árakban az ingatlanok műszaki tartalma és színvonala a meghatározó.

Mindezek kihatásaként értékcsökkenés tapasztalható.

A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, Kossuth utca 12. fsz. 4. szám alatti, 573/3/A/4 hrsz-ú, a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló, lakás megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi egységértéke 2023. június 06.-i fordulónappal kerekítve:

5.097.000.-Ft azaz,

Ötmillió-kilencvenhétezer forint

Zalaegerszeg, 2023. június 06.

Multi Mobility Immobile Bt.
8900 Zalaegerszeg, Kiszáhnegi u. 23.
Adószám: 22787811-1-20
Bank: 10700109-68873585-51100005
Web: www.multi-mobility.hu



Gyürüsi Zsolt

Ingatlanvagyon-értékelő értékbecslő

Eng.sz.: ZM Reg.17.

OKJ 54343902

11. sz. melléklet

**Ingyen értékbécslés
Zalaegerszeg**

Cím: 8900 ZALAEGERSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



Velünk célba ér!

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

**AKTUALIZÁLT
INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBÉCSLÉS**

**8360 Keszthely, Kossuth utca 12.
raktár**

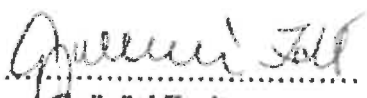
Hrsz.: 573/3/A/5

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA, FŐBB JELLEMZŐI	
Település:	Keszthely
Irányítószám:	8360
Utca, házszám:	Kossuth Lajos utca 12.
Hrsz.:	573/3/A/5
Terület:	42,00.-m2
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata
Hasznosítás:	raktár
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes
ÉRTÉKELES CÉLJA	
Ingatlanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel
ÉRTÉKELES	
Értékelés forduló napja:	2023. június 06.
MEGÁLLAPITOTT FORGALMI / Piaci ÉRTÉKEK	
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:	
ÖSSZESEN:	11.970.000.-Ft
azaz:	Tizenegymillió-kilencszázhetvenezer forint

Zalaegerszeg, 2023. június 06.

Mult Mobility ImmoBilia RT.
 8360 Zalaegerszeg, Keszthelyi u. 23.
 Adószám: 22107611-1-20
 Bank: 10109188-68873532-51100005
 Web: www.multimobilia.hu


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

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely, Fő tér 1.) megbízta a Multi Mobility Immobile Bt-t, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező, természetben *8360 Keszthely, Kossuth utca 12. szám alatti Hrsz.:573/3/A/5 található, raktár* besorolású terület ingatlanforgalmi értékegységét határozza meg, melynek aktualizálását az alábbiak szerint végeztük el.

Az ingatlan értékelés célja: aktualizált 2023. évi piaci ingatlanforgalmi érték megállapítása

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Ezen értékelési szakvéleményt a Megbízó saját érdekeltségi körében szabadon felhasználhatja. Azonban a Megbízott előzetes írásbeli engedélye nélkül sem részeiben, sem egészében nem publikálható, csak az értékelést készítő Szakértő beleegyezésével adható ki másnak.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

Nem vállalunk felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai eseményekért, amelyek befolyásolhatják az itt magadott értékeket.

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

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

2.1.1. Az értékbecslést megelőző feladatok

Az értékbecslésben a tulajdoni lapot és a vonatkozó térképmásolatban feltüntetett adatokat vettük figyelembe.

Az ebben foglalt tulajdonosi és kezelői viszonyokat, bejegyzett jogokat és kötelezettségeket a szükség szerint a szakértői véleményben jelezzük.

A bejegyzett jogok, határozatok földhivatali ellenőrzését, az ügyiratok átnézését nem végeztünk.

A korábbi helyszíni szemle során a Megbízó képviselőjével (Jámber Katalin) szemrevételezéssel megvizsgáltuk az ingatlan állapotát és környezetét. Az értékbecslés során, az értékelés tárgyát képező ingatlanon terület felmérést a rendelkezésünkre álló dokumentáció alapján szűrőpróba szerint végeztünk.

A területi adatok pontosságát az értékelés pontosságához illeszkedőként fogadtuk el, szintén a rendelkezésre bocsátott dokumentáció, és a helyszíni szemlén végzett részleges felmérés alapján.

Elvégeztük a helyszíni szemle alapján a környezetvédelmi kockázat gyors felmérését, az ingatlan jelenlegi hasznosításának feltérképezését (az ingatlanon tárolnak-e veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat, illetve a szomszédos telkeken tapasztaltak kihatásait).

Műszeres talajmechanikai vizsgálatokat, talajelemzést, környezeti hatásvizsgálatot, geológiai vizsgálatot nem végeztünk.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Az aktualizálás kapcsán az ingatlanforgalmi érték meghatározása fő módszerként a piaci összehasonlító módszerű értékelést alkalmaztuk.

2.3. A helyszíni szemle időpontja

A helyszíni szemle időpontja:

2022. december 13. 10,00 óra

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízó képviselőjétől információkat gyűjtöttünk. Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanokról és piaci forgalmi viszonyokról. Figyelembe vettük, hogy az ingatlan a belvárosi „sétáló utca” zöldterületi részén való elhelyezkedését, valamint a lapostetőzet teraszkénti kialakítását és csigalépcsős kialakítású közvetlen megközelíthetőségét.

Mindemellett figyelembe vettük a raktár jelenlegi rossz műszaki állapotát, és nagy portálos kialakításából, valamint közműellátottságából fakadó alternatív hasznosítási lehetőséget.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (2022. 12. 08.)
- p.mapper térképvázlat
- fotók

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlanok elhelyezkedése, környezete, általános leírásai

Településen belüli elhelyezkedése:

A tárgyi ingatlan Magyarország nyugati részén, a Zala-megyében, Zalaegerszegtől –40 km-re lévő Keszthely város belvárosában elhelyezkedő, „sétáló utcai” funkciót betöltő Kossuth utcáról közelíthető meg. Az ingatlan jogilag rendezett társasház, amelynek a földszintjén üzlethelyiségek, míg az emeleti szinten lakások találhatóak.

Közvetlen környezetében is nívós, műemlék jellegű lakóépületek, kereskedelmi- és szolgáltató egységek sorakoznak

A teljes-körű városi szolgáltatások azonnal, autómentes sétával elérhetőek.

Megközelítése:

Gyalogosan és gépjárművel is a Kossuth Lajos utcáról.

A terület alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A 3 db üzlethelyiséget és 4 db lakást magába foglaló társasház egy tömböt alkot, de a kialakult épület elhelyezés miatt erősen tagolt, optikailag több részre osztható. Az üzlethelyiségek a Kossuth utcára nyílnak, nyugati tájolásúak.

Az ingatlan középső részén található kapubejáróból nyílik a lépcsőház.

A kapubejárón áthaladva egy belső udvarra érünk, melynek jobb kéz felőli ingatlanrészben található a 42.-m² alapterületű, 2 helyiségből álló raktár. A raktár közvetlen szomszédságában kis alapterületű lakás található.

A belső udvar bal oldalán üzlethelyiségek találhatóak.

Míg az udvar keleti irányú végében a Bem utcával összeköttetésben lévő közparkoló található.

A területek növényzete:

A Kossuth utca 12. szám alatti társasház keleti oldalán közterületi belső udvar található. Az udvar területe füvesített, fákkal beültetett. Külső megjelenése kissé gondozatlan.

A területek tartozékai:

A földszinti raktár közterületről közelíthető meg. A társasház keleti oldalán található közterület nem kerített. Az értékelt raktárhoz terület nem tartozik. A lapostető kiképzésű tetőzete teraszként funkcionál.

Infrastrukturális ellátottság:

Elektromos energia: kommunális elektromos hálózatra nem csatlakozik

Vízellátás: kommunális ivóvízhálózatra nem csatlakozik

Csatornázás: csapadékvíz csatornára csatlakozik

Gázellátás: kommunális gázhálózatra nem csatlakozik.

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében magántulajdonú lakóingatlanok és belső udvari rész található.

Alapterület: 42,00.- m²

Igénybevétel karbantartottság:

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a természetben megfelel Keszthely Kossuth utca első felében üzlethelyiségekkel és lakóegységekkel rendelkező társasház, belső udvari földszinti raktárának.

A belső udvari épületrész a korának megfelelő állapotú, a külső nyílászárók cseréje megtörtént. Ugyanakkor a raktár hiányos gépészeti felszereltsége, valamint burkolati és csapadékvíz beázásból adódó födémhibái miatt hasznosításra csak jelentős beruházást követően alkalmas. A belső vakolat sérült, szerkezet málló.

3.3. I. ingatlan: 573/3/A/5 hrsz. raktár

A piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Uca, házszám:	Kossuth L. utca 12.	belváros	belváros	Rákóczi tér
Jelenlegi funkció:	raktár	lakás	lakás	üzlethelyiség
Közmű-ellátottság:	közműves	összközműves	összközműves	összközműves
az ingatlan rövid bemutatás		1 szobás, 1915-ben épült, cirkós, Kastélyhoz közel	1 szobás, tárolóval, cirkós, földszinti	1993-ban épült, üzlethelyiség, 1 parkolóval, a tetőtér beépíthető
alapterülete	42	43	28	36
eladási/kín. ár Ft	---	12 900 000	11 300 000	18 000 000
fajlagos ár (Ft/m ²)	---	300.000	403.571	500.000
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		5	5	10
- kínálati ár		-5	-5	-5
- elhelyezkedés		2	0	-5
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		2	5	2
- szolgáltatások távolsága		0	0	0
- infrastruktúra		0	0	2
- beépíthetőség		0	0	5
- lakás területének térmértéke miatt		0	-5	0
- alak, forma		0	0	0
- meglévő közművek, műszaki állapot		15	30	25
- egyéb		0	0	0
A teljes korrekció mértéke		19 %	39 %	34 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m ²)		243.000.-	252.500.-	330.000.-
piaci értékelésnél alkalmazott átlagos fajlagos ár kerekítve		285.000.-Ft/m ²		
A lakás ingatlanforgalmi értéke:		11.970.000.-Ft		

4. ÉRTÉKELÉS

A tárgyi ingatlan vonatkozásában az értékbecslést a vonatkozó jogszabályokban rögzítettek, valamint a használhatóság általános elvárásainak megfelelően végeztük. A szabályokhoz képest eltérés alkalmazása nem volt indokolt, így arra jelen anyagban nem került sor. A jelen értékbecslés vonatkozásában speciális feltételezések megtételére nem volt szükség, korlátozásokat nem alkalmaztunk.

5. AKTUALIZÁLT FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

5.1. Az aktualizált forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

Folyamatosan emelkednek az alapanyagár és kivitelezési költségek, emellett az éves energia költség növekedés is jelentős.

Ezen tényezők a piaci értékekben megjelennek, a beruházások visszaestek az értékesítések száma csökkent a várakozási idő nőtt.

Az értékesítési árakban az ingatlanok műszaki tartalma és színvonala a meghatározó.

Mindezek kihatásaként értékcsökkenés tapasztalható.

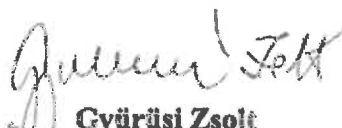
A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, Kossuth utca 12. szám alatti, 573/3/A/5 hrsz-ú, a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló, raktár megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi egységértéke 2023. június 06.-i fordulónappal kerekítve:

11.970.000.-Ft azaz,

Tizenegymillió-kilencszázhetvenezer forint

Zalaegerszeg, 2023. június 06.

Multi Mobility Immobile BT.
8900 Zalaegerszeg, Keszthelyi u. 23
Adatszám: 22787611-1-20
Bank: 10700169-66873583-5
Web: www.multimobility.hu



Gyürüsi Zsolt

Ingatlanvagyon-értékelő értékbecslő

Eng.sz.: ZM Reg.17.

OKJ 54343902



12. sz. melléklet

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL
ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

KIVONAT

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2022. augusztus 18-ai rendkívüli
nyílt
ülésének jegyzőkönyvéből

188/2022. (VIII. 18.) számú Képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete „A TOP-1.4.1-15-ZA1-2016-00024 azonosítószámú, „Kísérleti utcai tagóvoda épületének átalakítása és bővítése Keszthelyen” projekt ügyei” című előterjesztés tárgyában az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az előterjesztésben foglalt indokokra, a beruházások jelenlegi állapotára és a kivitelezési körülményekre tekintettel - mérlegelve a pályázatok támogatói feltételeknek megfelelő megvalósítása esetén várható kiemelt mértékű pénzügyi és szakmai kockázatokat - a TOP-1.4.1-15-ZA1-2016-00024 azonosítószámú, „Kísérleti utcai tagóvoda épületének átalakítása és bővítése Keszthelyen” c. projektet jelen formájában nem kívánja megvalósítani.
2. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a pályázat megvalósításától való elállással kapcsolatos szükséges intézkedések megtételére és a vonatkozó dokumentumok aláírására.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a hozott döntésről a Magyar Államkincstár tájékoztatására, valamint arra, hogy folytasson a hatáskörrel rendelkező szervezetekkel további egyeztető tárgyalásokat a projekttől történő elálláshoz kapcsolódóan felmerülő kiadások támogatása iránti lehetőségek tárgyában.
4. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a műszaki szakértői véleményben foglaltak alapján az ingatlan szükséges bontási munkálatainak előkészítésére, valamint ugyanezen szakvéleményben foglaltak alapján a további szükséges felelősségrevonás iránti jogi intézkedések megtételére, figyelemmel a már eddig megtett feljelentésekben foglaltakra is.

Határidő: tájékoztatásra 2022. augusztus 25.

Felelős: Manninger Jenő polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Resitcky Gergely osztályvezető)

Dr. Gábor Hajnalka sk.
jegyző

Manninger Jenő sk.
polgármester

A kivonat hiteles:

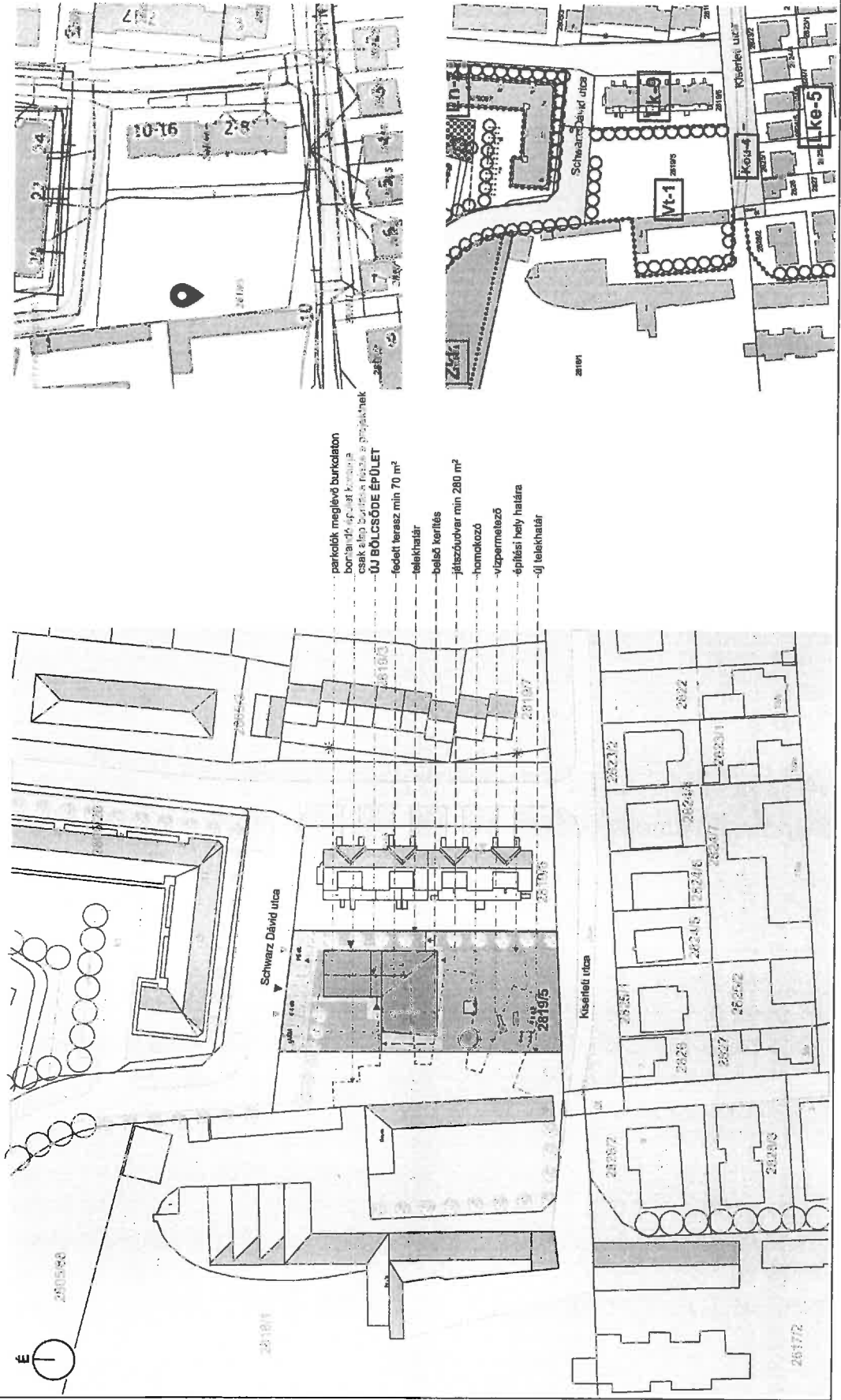
Tóth Ibolya testületi titkarság



Projekt KESZTHELY ÚJ BÖLCSŐDE 8360 Keszthely, Kisierfői utca, hrsz 2819/5	Megrendelő Keszthely Város Önkormányzata 8360 Keszthely, Fő tér 1.	General tervező Nagy Tamás E.V. 8373 Rózsa, Bem József utca 10. tel: +36 30 976 5569 email: nstplacz@gmail.com	Tervezők Felelős építész tervező Nagy Tamás É-20-03655	Megjegyzések
Tervefajta Vázlatterv	Tervep méret 297x420	Dátum 2023. 04. 27.	Lépték 1:1000	Tervep neve Tervezett helyszínrajz
				Tervep azonosító 1



RENDEZÉSI ZÓNA:
 beépítési mód: SZ (szabadon álló)
 telek területe: ~2007 m²
 megengedett beépítési %: 50 %
 megengedett épületmagasság: 3,50-10,00 m
 előkert min. mérete: 8,00 m
 oldalkert min. mérete: 5,00 m
 minimális zöldfelület: 30 %
 beépített alapterület: 408,58 m²
 telek beépítési %: 20,36 %
 előkert mérete: 8,00 m
 zöldfelület %: 60,05 %
 burkolt felület: 19,35 %



- parkoltik meglévő burkolaton
- borrandó épület kivétel a csak a légi burkolat felső részén
- **ÚJ BÖLCSŐDE ÉPÜLET**
- fedett terasz min 70 m²
- telekhatár
- belső kerítés
- játszódurvar min 280 m²
- homokozó
- vízpermetező
- építési hely halára
- új telekhatár