



ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2023. szeptember 7-ei rendkívüli ülésére

Tárgy:

Vagyonhasznosítási ügyek


Előterjesztő:


.....
Manninger Jenő
polgármester


Törvényességi ellenjegyzés


.....
Dr. Gábor Hajnalka
jegyző

Az előterjesztést készítette:


.....
Jámber 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 Várvolgyi 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.) képviselőjében Gyürüsi Zsolt ingatlanvagyonszármazékos (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 értékkülönbséget megfizetését Kertész József vállalta.

A szakértői véleményesség ideje 2023. augusztus 13-án lejárt, ezért a Szakértő felkérését kapott azok aktualizálására. A Szakértő tájékoztatása szerint az elmúlt időszakban Keszthelyi viszonylatban - különösen a hasonló adottságú területeken - nem volt piaci mozgás a termőföldek forgalmában, ezzel szemben a zártkerti és egyéb külterületi ingatlanok forgalmánál a nem szakértő befektetők részéről fokozott érdeklődés tapasztalható. Ez abban nyilvánul meg, hogy a kizárólag művelésre alkalmas területek értéke kisebb mértékben csökkent, viszont az egyéb hasznosításra is alkalmas területeké növekedett. Az aktualizálás eredményeként az ingatlanok értéke a következők szerint alakult. A Keszthely 060/1 hrsz.-ú terület értéke 3.180.000,-Ft-ban, a Keszthely 060/67 hrsz.-ú ingatlané 2.697.000,-Ft-ban, míg a 060/68 hrsz.-ú ingatlan forgalmi értéke 947.000,-Ft-ban került megállapításra. (3-5. sz. melléklet – Szakértői vélemények aktualizálása)

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

II. 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.

A társasház bérlői közül három lakó a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendeletben biztosított elővásárlási jogukkal élve megvásárolta az általa bérelt ingatlant.

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. Az adásvételi szerződés aláírásra, a vételár kiegyenlítésre került. (6. 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 mindenkorai tulajdonosainak térése 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, valamint a munkálatok költségeinek megosztása körüli jogviták elkerülése 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. (7. sz. melléklet – Vételi ajánlatok)

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 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 2023. szeptember 6-án lejár, a Szakértő felkérést kapott a szakvélemények aktualizálására, aki a tároló jelenlegi

értékét 12.222.000,-Ft-ban, míg a lakás értékét 5.638.000,-Ft-ban határozta meg. (8-9. sz. melléklet – Szakértői vélemények aktualizálása)

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 17.860.000,-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 viselni köteles.

III. 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.

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 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. (10. sz. melléklet – Képviselő-testületi határozat)

A leendő bölcsőde céljára szükséges ingatlan méretére tekintettel a pályázat az ingatlan megosztásának tervével került benyújtásra. (11. 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.

A leendő bölcsődétől nyugatra elhelyezkedő, megmaradó ingatlanrész a helyi építési szabályzat szerint Vt-1 jelű, településközpont vegyes terület besorolást kapott. Az övezeti előírások szerint a terület beépítése során a lakó rendeltetésen túl igazgatási, iroda, kereskedelmi, szolgáltató, szállás, hiteleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, sport rendeltetést tartalmazó épület létesíthető. Telkenként annyi lakás helyezhető el, amennyi parkolóhely a telken belül biztosítható úgy, hogy a zöldfelületi előíráson belül teljesül a lakásonként legalább 20 m² zöldfelületi elvárás. Az ingatlan minimális beépíthetősége 50 %, minimális zöldfelület nagyságának a telek területének 30%-át kell kitennie.

Az előírásokra figyelemmel megállapítható, hogy a telekrészen legfeljebb kb. bruttó 850 m² terület építhető be háromszintes épülettel, annak kialakításától függően legfeljebb 15-20 lakás építésével lehet számolni.

Az elmúlt években megfelelő minőségi bérlakás hiányában jelentős problémát jelentett az önkormányzat számára a városban új, megfelelő szakértelemmel rendelkező munkaerő letelepítése és megtartása. Többek között erre figyelemmel az a megoldási lehetőség bontakozott ki, hogy a vagyonhasznosítások eredményeként a költségvetés céltartalékában lakáscélú felhasználásra elkülönítetten kezelt előirányzatból tárgyi ingatlan hasznosítása keretében lehetőséget kell teremteni az önkormányzat lakásállománya színvonalának javítására.

A leírtakra figyelemmel javaslom az ingatlanrész lakáscélú hasznosítását. A cél elérése érdekében javaslom az ingatlan megosztását, a megosztás érdekében a szükséges részleges bontási eljárás lefolytatását, továbbá beépítési tanulmányterv elkészítését és az előkészítő munkálatok finanszírozására költségvetési előirányzat biztosítását, legfeljebb bruttó ötmillió forint összegben. A bontási munkálatok elvégzésével a VÜZ Nonprofit Kft., a hasznosítás előkészítésével pedig a Városfejlesztő Kft. megbízását javaslom.

V. Keszthely, Móra Ferenc u. 50. sz. alatti ingatlan hasznosítása

Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Keszthely 3114/9 hrsz. alatt felvett, kivett táborhely megjelölésű 3 ha 5318 m² nagyságú, a valóságban Keszthely, Móra Ferenc u. 50. sz. alatt elhelyezkedő, a Castrum Campingnek helyet adó terület. (12. sz. melléklet – Tulajdoni lap)

A terület egy részét a Castrum Camping Kft. (Keszthely, Móra Ferenc u. 48., képviseli Dr. Réfi Adrienn ügyvezető) béreli 2006. január 1. napjától 2030. december 31. napjáig.

A kft. jogelődje, a Castrum Camping Polgári Jogi Társaság, mint az ingatlanon található építmények tulajdonosa javára az ingatlan-nyilvántartás szerint 1 ha 5130 m² területre 1986. szeptember 30-ával, 1990. december 31-éig terjedő időtartamra földhasználati jog került bejegyzésre.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban PTK) 5:145 §-ában foglalt rendelkezések szerint a föld és a rajta álló épület tulajdonjogának elkülönülése esetén az épület tulajdonosát az épület fennállásáig megilleti az épület alatt elhelyezkedő földre a földhasználati jog. (13. sz. melléklet – Jogszabálykivonat)

E joghely figyelembevételével kerülhetett sor a földhivatal szóbeli tájékoztatása szerint arra, hogy az elektronikus ingatlan-nyilvántartás 1997. évi bevezetésekor a határozott időtartamra szóló földhasználati jog az épületek tulajdonosát törvényi rendelkezés alapján megillető jog formájában a kempingként használt terület nagyságához közelítő mértékben került bejegyzésre.

A használati jog törlésére hivatalból indított földhivatali eljárásra az érvényben lévő eljárási jogszabályok értelmében nincs lehetőség. A bejegyzés törlése érdekében a Keszthely Város Önkormányzata részéről megindításra kerülő közigazgatási per sikerrel járna, azonban a peres eljárás elhúzódása indokolatlan késedelmet eredményezne az ingatlan kemping által nem érintett, jelenleg csekély mértékben kihasznált ingatlanrészének hasznosítása során.

A fentieknél előrevezetőbb megoldás a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Keszthely Közigazgatási Területének Helyi Építési Szabályzatáról szóló 32/2009. (X. 15.) rendelet mellékletében szereplő szabályozási terv szerinti telekszerkezet kialakítását és hasznosítását megalapozó telekalakítás átvezetése érdekében a telek-, valamint az építményingatlanok tulajdonosainak megállapodása. (14. sz. melléklet – Szabályozási terv kivonat és megosztási vázrajz)

Az önkormányzati rendelet, illetve a szabályozási terv megvalósulása és a terület későbbi hasznosíthatóságának megteremtése érdekében javaslom a képviselő-testület felhatalmazását tárgyalások folytatására és a megállapodás megkötésére, ezzel párhuzamosan pedig a vagyonhasznosítás alapjául szolgáló, szabályozási tervnek megfelelő telekalakítás lebonyolítására.

Ezzel párhuzamosan a bérlő is jelezte szándékát az általuk megvalósított felépítmény alatti és azt övező terület megvásárlására mintegy 2900 m² nagyságban, mely telekalakítás megvalósítását a szabályozási terv nem zárja ki.

A PTK 5:20. §-a értelmében amennyiben a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga elválik, a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg.

E feltételek ismeretében indokoltnak tartom a földhasználati jog rendezésére vonatkozó megállapodás mellett az ingatlanrész értékesítésére vonatkozó, a képviselő-testület tulajdonosi döntését megalapozó tárgyalások megkezdését és lefolytatását.

V. PUSKÁS 7 APARTMAN Kft. kérelme

A képviselő-testület a 96/2017. (IV. 27.) sz. határozata alapján Keszthely Város Önkormányzata és az NGCS Residence Ingatlanfejlesztő Kft. (1138 Budapest, Váci út 186.) között 2/4922/2017.

számon adásvételi szerződés jött létre a Keszthely 1090 hrsz-ú Keszthely, Városház u. 1. sz. alatti, valamint az 1091 hrsz-ú Keszthely, Kossuth Lajos u. 29. sz. alatti ingatlanok értékesítésére vonatkozóan (15. számú melléklet – Határozat és adásvételi szerződés).

Az adásvételi szerződés 8.) pontja értelmében a vevő kötelezettséget vállalt arra, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok építményeit felújítja vagy elbontja és az ingatlanokat legkésőbb 2022. augusztus 31-éig beépíti. Amennyiben a vevő ezen időpontig a jogerős használatbavételi engedélyt nem mutatja be az eladónak, úgy köteles a 41.800.000,-Ft összegű vételár 20 %-ával megegyező összegű (8.360.000,-Ft) késedelmi kötbért megfizetni.

A szerződés 9.) pontjában a felek abban állapodtak meg, hogy amennyiben a vevő az ingatlanokat harmadik személy vagy társaság részére értékesíti, úgy az új tulajdonos a vevő által szerződésben vállalt kötelezettségeket azonos feltételekkel köteles teljesíteni.

A Puskás 7 Apartman Kft. (9700 Szombathely, Géfin Gyula u. 24.) képviselőjében Rácz Elemér Antal ügyvezető megkereséssel fordult Keszthely Város Önkormányzatához, melyben tájékoztatást adott arról, hogy a két, az épületek bontását követően építési telekké alakult ingatlan 2021. május 6-án megvásárolta az NGCS Residence Ingatlanfejlesztő Kft-től. Megkeresésében jelezte, hogy az eladótól fenti kötelezettségek tekintetében minden tájékoztatást megkapott és kérte a beépítési határidő meghosszabbítását.

A képviselő-testület 269/2021. (IX. 30.) sz. határozatában az adásvételi szerződést módosító okirat létrejöttét támogatta azzal a feltétellel, hogy az ingatlan beépítésére kitűzött határidő 2023. augusztus 31-ére módosuljon, valamint hogy a vevő az építkezés megkezdéséig és annak időtartama alatt a terület lezárásáról, gyomtalanításáról köteles gondoskodni, továbbá az építési munkálatok szervezése és lebonyolítása során gondoskodnia kell a Kossuth Lajos utca forgalma zaj- és porterhelésének minimalizálásáról. A megállapodás 2021. november 17-én aláírásra került. (16. sz. melléklet – Határozat és megállapodás)

A határozat végrehajtása érdekében történt megkeresésre a társaság ügyvezetője arról tájékoztatta az önkormányzatot, hogy hosszas eljárást, többszöri területi tervtanácsi egyeztetést követően sikerült az építési engedélyt megszerezniük és rendelkezésre állnak a kiviteli tervek. A testületi határozatnak megfelelően a területet lezárta, a sétáló utca felé pedig zaj- és porvédő falat létesített. A társaság a projekteket 2024 második félévében kívánja befejezni. Válaszában kérte a kötbérmentes beépítési határidő meghosszabbítását. (17. sz. melléklet – Tájékoztató és értesítés)

A láthatóan előrehaladott munkálatokra tekintettel javaslom a képviselő-testületi határozat módosítását és az ingatlan beépítésére kitűzött határidő 2024. augusztus 31-ére történő megváltoztatását.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Határozati javaslat I.

..../2023. (IX. 7.) 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 ágba 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 2.697.000,-Ft,
 - a Keszthely 060/68 hrsz.-ú ingatlan 947.000,-Ft.
3. A képviselő-testület a Keszthely 060/1 hrsz.-ú csereingatlan forgalmi értékeként a 3.180.000,-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. október 31., illetve folyamatos

Felelős: Manninger Jenő polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Határozati javaslat II.

...../2023. (IX. 7.) 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 17.860.000,-Ft;
Az ingatlan értékesítését általános forgalmiadó-fizetési kötelezettség nem terheli.
 - b.) a vevő az ingatlanok felett található terasz tulajdonosával a terasz, illetve az épület városképi szempontoknak megfelelő átalakításában - esetleges földemcsere és épületszerkezet megerősítése - köteles együttműködni, 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. november 30.

Felelős: Manninger Jenő polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Határozati javaslat III.

...../2023. (IX. 7.) 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 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 az önkormányzati bérlakás-állomány mennyiségi és minőségi fejlesztése érdekében.

2. A képviselő-testület az ingatlan 74/2023. (IV. 13.) számú határozatában megjelölt pályázattal nem érintett nyugati részét lakáscélú hasznosítás céljára jelöli ki.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a 2. pontban meghatározott hasznosítás megvalósításának érdekében szükséges intézkedések megtételére, továbbá felkéri a VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezetőjét a társaság városüzemeltetési feladatkörében az önkormányzati lakásépítést megalapozó telekalakítás átvezetéséhez szükséges bontási munkálatok elvégzésének lebonyolítására.
4. A képviselő-testület felkéri a Keszthelyi Városfejlesztő Nonprofit Kft. ügyvezetőjét az önkormányzattal fennálló közszolgáltatási keretszerződés keretében a Keszthely 2819/5 hrsz.-ú ingatlan megosztását követően kialakuló nyugati oldali ingatlan beépítésére vonatkozó, egy legalább 10 lakást tartalmazó, több ütemben megvalósítható fejlesztés tanulmánytervvel megalapozott előkészítésére, melynek költségeire – legfeljebb bruttó 5.000.000,-Ft összegben – kiadási előirányzatot biztosít az önkormányzat 2023. évi költségvetésének céltartalékában lakáscélú felhasználásra elkülönítetten kezelt előirányzataból.

Határidő: folyamatos, illetve 2023. december 31.

Felelős: Manninger Jenő polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közigazdasági osztályvezető)

Laczkó Mária VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető

Rodekné Hederics Erika Keszthelyi Városfejlesztő Nonprofit Kft. ügyvezető

Határozati javaslat IV.

...../2023. (IX. 7.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Vagyonhasznosítási ügyek II.” 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 támogatja a Keszthely, Móra Ferenc u. 50. sz. alatti ingatlan megosztásából kialakuló Keszthely 3114/23 hrsz.-ú 3827 m² területű, valamint a Keszthely 3114/24 hrsz.-ú, 1.0180 m² nagyságú kivett beépítetlen terület nyílt versenyzetési eljárás keretében, értékesítés útján történő hasznosítását azzal, hogy a pályázat során előnyt élvez a vételárat részben vagy egészben Keszthely közigazgatási területén található csereterület formájában teljesítő ajánlattevő.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a hasznosítás előkészítése érdekében szükséges intézkedések megtételére, ezen belül a
 - a helyi építési szabályzatnak megfelelő telekalakítás lebonyolítására, valamint
 - az ingatlanterhelő földhasználati jog helyének pontos meghatározásáról szóló megállapodás megkötésére és annak ingatlan-nyilvántartásban történő bejegyeztetésére.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az 1. pontban meghatározott ingatlanhasznosításból várhatóan származó bevétel összegének erejéig belvárosi parkolóhelyek létesítésére vonatkozó javaslatát terjessze a képviselő-testület elé.
4. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a Keszthely 3114/9 hrsz. alatt felvett, kivett táborhely megjelölésű Keszthely, Móra Ferenc u.

50. sz. alatti ingatlan nyugati részén található épület tulajdonosai az épületet körülvevő, az előterjesztés 14. sz. melléklete szerinti megosztással kialakuló – legfeljebb 3000 m² nagyságú - terület bérlő részére történő értékesítése tárgyában egyeztető tárgyalások folytatására.

5. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a vagyonhasznosítás részletes feltételeire tett javaslatait tartalmazó előterjesztés előterjesztésére.

Határidő: folyamatos, illetve 2023. november 30.

Felelős: Manninger Jenő polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Határozati javaslat V.

...../2023. (IX. 7.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Vagyonhasznosítási ügyek II.” 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 269/2021. (IX. 30.) határozatát akként módosítja, hogy a Puskás 7 Apartman Kft. (9700 Szombathely, Géfin Gyula u. 24.) számára a Keszthely, 1090 és 1091 hrsz-ú ingatlanok beépítésére vonatkozóan előírt kötelezettség határidejét 2024. augusztus 31-ére módosítja.
2. A képviselő-testületi határozat egyéb rendelkezései változatlan formában érvényben maradnak.
3. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a beruházó tájékoztatására, valamint a megállapodást módosító okirat aláírására.

Határidő: szerződésmódosításra 2023. szeptember 30., illetve folyamatos

Felelős: Manninger Jenő polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Keszthely, 2023. augusztus 31.

Manninger Jenő
polgármester



A. sz. melléklet

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL
ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

K I V O N A T

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, fásított 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.

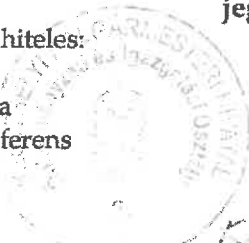
Felelős: Nagy Bálint polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(dr. Skoda Lilla osztályvezető)
Lakatos Gyula városüzemeltetési csoportvezető)

Dr. Gábor Hajnalka sk.
jegyző

Nagy Bálint sk.
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya
testületi referens



Keszthely, 2021. szeptember 17. napján



Méretarány 1: 3000



Multi Mobility Immobile Bt.
Ingatlan értébecslés
Zalaegerszeg

Cím: 8900 ZALAEGRSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



Velünk célba ér!

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

AKTUALIZÁLT
INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

8360 Keszthely, külterület
szántó
besorolású terület

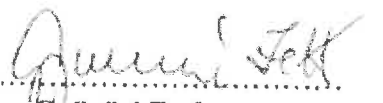
Hrsz.: 060/1

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	
Ingyanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel
ÉRTÉKELES	
Értékelés forduló napja:	2023. augusztus 29.
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / Piaci ÉRTÉKEK	
<i>INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:</i>	Terület (m ²)
Telek egységár	686.-Ft/m ²
ÖSSZESEN:	3.180.000.-Ft
azaz:	Hárommillió-egyszáznyolcvanezer forint

Zalaegerszeg, 2023. augusztus 29.

Multi Mobility Immobile BT.
8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
Adószám: 22787611-1-20
Bank: 10700188-68873583-51100005
Web: www.muithouse.hu


Gyürüsi Zsolt
Ingatlanvagyon-értékelő, értébecslő
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 aktualizált forgalmi értékét határozza meg.

Az ingatlan értékelés célja: aktualizált 2023. évi forgalmi 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, 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 korábbi helyszíni szemle során a Megbízó képviselőjével (Jámbor Katalin) és Kertész József tulajdonossal 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 aktualizálás kapcsán az ingatlanforgalmi érték meghatározására **fő módszerként továbbra is 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 mellet,

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 besorolású 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	Cserszegtomaj	Keszthely	Cserszegtomaj
Irányítószám:	8360	8372	8360	8372
Utca, házszám:	külterület	049/23 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	fűt közelében, művelet állapotú, 1/2 tulajdonjog eladó	fűt közelében, jól megközelíthető, sík terület
telek területe	4.636	726	3698.2	3960
eladási/kín. ár Ft	----	350 000	1 000 000	2 490 000
fajlagos ár Ft/m ²	-----	483	541	629
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		-20	-5	-5
- kínálati ár eladási		0	0	-5
- elhelyezkedés		-5	-2	0
- domborzat és lejtés		-2	0	-2
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		-5	-5	-2
- szolgáltatások távolsága		0	0	0
- infrastruktúra		2	0	0
- beépíthetőség		0	0	0
- telek területének térmértéke miatt		-10	-5	0
- alak, forma		-2	-2	0
- meglévő közművek, telekállapot		0	0	0
- tulajdon jogok miatt korrekció		0	-2	0
A teljes korrekció mértéke		- 42 %	-21 %	-14 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m ²)				
		686.-	655.-	717.-
alkalmazott korrekció				
		0 %		
piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár (kerekítve, nettó)		686.-Ft/m ²		

4. AKTUALIZÁLT FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, 060/1 hrsz. alatti, Kertész József tulajdonában álló, szántó besorolású ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú aktualizált ingatlanforgalmi értéke 2023. augusztus 29-i fordulónappal kerekítve:

3.180.000.-Ft azaz,

Hárommillió-egyszáznolcvanezer forint.

Zalaegerszeg, 2023. augusztus 29.

Multi Mobility Immobile BT.
8900 Zalaegerszeg, Kiszálthegyi u. 23.
Adószám: 22787611-1-20
Bank: 10700188-68673583-51100000
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.



TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

**AKTUALIZÁLT
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.-m2	
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata	
Művelési ág:	szántó	
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes	
ÉRTÉKELÉS CÉLJA		
Ingyenforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel	
ÉRTÉKELÉS		
Értékelés forduló napja:	2023. augusztus 29.	
MEGÁLLAPITOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK		
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:		Terület
Telek egységár	521.-Ft/m2	(m2)
		5.177.-
ÖSSZESEN:	2.697.000.-Ft	
azaz:	Kettőmillió-hatszázkilencvenhétezer forint	

Zalaegerszeg, 2023. augusztus 29.

Multi Mobility Immobile BT.
 8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
 Adószám: 22787611-1-28
 Bank: 10700188-68873583-51100005
 Web: www.multimobility.hu


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

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS 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 aktualizált forgalmi értékét határozza meg.

Az ingatlan értékelés célja: aktualizált 2023. évi forgalmi 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, 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 korábbi 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	Cserszegtomaj	Keszthely	Cserszegtomaj
Irányítószám:	8360	8372	8360	8372
Utca, házszám:	060/67	049/23 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, ½ tulajdonjog eladó	főút közelében, jól megközelíthető, sík terület
telek területe	5.177	726	3698/2	3960
eladási/kfn. ár Ft	----	350 000	1 000 000	2 490 000
fajlagos ár Ft/m ²	----	483	541	629
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		15	15	10
- kínálati ár/eladási		0	0	-5
- elhelyezkedés		0	0	5
- domborzat és lejtés		-2	0	-2
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		-2	-2	-5
- szolgáltatások távolsága		0	0	0
- infrastruktúra		2	0	2
- beépíthetőség		0	0	0
- telek területének térmértéke miatt		-10	-2	0
- alak, forma		0	0	5
- meglévő közművek, telekállapot		0	0	0
- tulajdon jogok miatt korrekció		0	-2	0
A teljes korrekció mértéke		7 %	1 %	8 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m²)				
		449.-	536.-	579.-
alkalmazott korrekció				
		0 %		
piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár (kerekítve, nettó)		521.-Ft/m²		

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

Cím: 8900 ZALAEGERSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



Vetünk célba ér!

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

**AKTUALIZÁLT
INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS**

**8360 Keszthely, külterület
szántó
besorolású terület**


Hrsz.: 060/68

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,		FŐBB JELLEMZŐI
Település:	Keszthely	
Irányítószám:	8360	
Utca, házszám:	külterület	
Hrsz.:	060/68	
Terület:	1.897.-m2	
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata	
Művelési ág:	szántó	
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes	
ÉRTÉKELÉS CÉLJA		
Ingatlanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel	
ÉRTÉKELÉS		
Értékelés forduló napja:	2023. augusztus 29.	
MEGÁLLAPITOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK		
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:		Terület
		(m2)
Telek egységár	499.-Ft/m2	1.897.-
ÖSSZESEN:	947.000.-Ft	
azaz:	Kilencszáznegyvenhétezer forint	

Zalaegerszeg, 2023. augusztus 29.

Multi Mobility ImmoBile Bt.
 8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23
 Adószám: 22787611-1-20
 Bank: 10700189-68873583-51100009
 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 a tulajdonát képező, természetben *8360 Keszthely, külterület Hrsz.: 060/68 szám alatti található, szántó* besorolású ingatlan aktualizált forgalmi értékét határozza meg.

Az ingatlan értékelés célja: aktualizált 2023. évi forgalmi 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, 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 korábbi 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 aktualizált ingatlanforgalmi érték meghatározására fő módszerként továbbra is 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, Zalacgerszegtől ~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		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Cserszegtomaj	Keszthely	Cserszegtomaj
Irányítószám:	8360	8372	8360	8372
Utca, házszám:	060/68 hrsz	049 23 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	fűt közelében, művelet állapotú, 1/2 tulajdonjog eladó	fűt közelében, jól megközelíthető, sík terület
telek területe	1.897	726	3698 2	3960
eladási/kín. ár Ft	----	350 000	1 000 000	2 490 000
fajlagos ár Ft/m ²	----	483	541	629
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		5	10	15
- kínálati ár/eladási		0	0	-5
- elhelyezkedés		0	0	5
- domborzat és lejtés		-2	0	-2
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		-2	-2	-5
- szolgáltatások távolsága		0	0	0
- infrastruktúra		2	0	2
- beépíthetőség		0	0	0
- telek területének térmértéke miatt		-5	0	5
- alak, forma		0	0	5
- meglévő közművek, telekállapot		0	0	0
- tulajdon jogok miatt korrekció		0	-2	0
A teljes korrekció mértéke		-7 %	6 %	25 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m²)				
		517.-	508.-	472.-
alkalmazott korrekció				
		0 %		
piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár (kerekítve, nettó)		499.-Ft/m²		



G. sz. melléklet

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

K I V O N A T

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 „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 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. I/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.

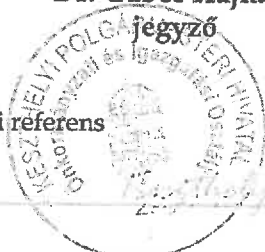
Felelős: Manninger Jenő polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Dr. Gábor Hajnalka sk.

Manninger Jenő sk.
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya testületi referens



7. sz. melléklet

2023 MÁJ 18.

12928

Manninger Jenő
Polgármester Úr részére
Keszthely Fő tér 1.

Keszthely, 2023.05.18.

Tárgy: Ingatlanvásárlási szándéknyilatkozat
Ügyintéző: Jámbor Katalin

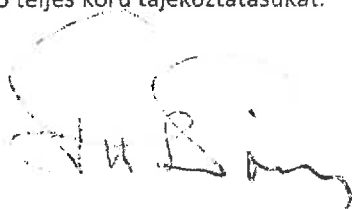
Keszthelyi Polgármesteri Hivatal
8360 Keszthely, Fő tér 1.

Iktarva:	2023 JÚN 02.
Ügyiratszám:	2/22170
Ügyintéző:	ko.23 Jambor 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

5077

2023 MARE 8

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>

Köszönöm
K

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Ibrahimkhail Yema Ede, azzal a kérelemmel 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

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
5330 Keszthely, 75 tér 1.	
Iktatószám:	2023 MARE 16 2/15191/2022
Ügyintéző:	2/18921 2023.03.08. Jambor K

Üdvözléssel:

Ibrahimkhail Yema Ede
Viviera Group
General Manager
+3670/4261989

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!

L. Sz. melléklet

**Ingtalan értékbecslés
Zalaegerszeg**

Cím: 8900 ZALAEGRSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



Velünk célba ér!

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

**2. 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, házszám:	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
ÉRTÉKELÉS CÉLJA		
Ingatlanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel	
ÉRTÉKELÉS		
Értékelés forduló napja:	2023. augusztus 29.	
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK		
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:		
ÖSSZESEN:	5.638.000.-Ft	
azaz:	Ötmillió-hatszázharmincezer forint	

Zalaegerszeg, 2023. augusztus 29.

Multi Mobility Immobiles BT.
8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi 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

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 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 (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 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 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-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 folyamánnyaként 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:

<u>Elektromos energia:</u>	kommunális elektromos hálózatra nem csatlakozik
<u>Vízellátás:</u>	kommunális ivóvízhálózatra nem csatlakozik
<u>Csatornázás:</u>	csapadékvíz csatornára csatlakozik
<u>Gázellátás:</u>	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	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360	8360
Utca, házszám:	Kossuth L. utca 12.	Hévízi út 22.	belváros	Rákóczi tér	Rákóczi tér
Jelenlegi funkció:	lakás	lakás	lakás	üzlethelyiség	üzlethelyiség
Közmű-ellátottság:	közműves	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
az ingatlan rövid bemutatás		1,5 szobás, 1940-ben épült, üzletként működött, Kastélyhoz közel	1 szobás, tárolóval, cirkós, földszinti	1993-ban épült, üzlethelyiség, 1 parkolóval, a tetőtér beépíthető	
alapterülete	23	41	28	34	
eladási/kín. ár Ft	---	15 000 000	11 300 000	8 000 000	
fajlagos ár (Ft/m ²)	---	365.853	403.571	186.047	
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	-2	
- megközelíthetőség		2	5	0	
- szolgáltatások távolsága		0	0	0	
- infrastruktúra		0	0	0	
- beépíthetőség		0	0	2	
- lakás területének térmértéke miatt		5	0	2	
- alak, forma		0	0	0	
- meglévő közművek, műszaki állapot		10	35	5	
- egyéb, alternatív hasznosítás		-10	0	-2	
A teljes korrekció mértéke		5 %	50 %	0 %	
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m ²)		347.560.-	201.786.-	186.047.-	
piaci értékelésnél alkalmazott átlagos fajlagos ár kerekítve		245.131.-Ft/m ²			
A lakás ingatlanforgalmi értéke:		5.638.000.-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. augusztus 29.-i fordulónappal kerekítve:

5.638.000.-Ft azaz,

Ötmillió-hatszázharmincezer forint

Zalaegerszeg, 2023. augusztus 29.

Multi Mobility Immobile BT.
8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
Adószám: 22767611-1-20
Bank: 10700189-68873583-51100000
Web: www.multihouse.hu



Gyürüsi Zsolt

ingatlanvagyon-értékelő értékbcselő

Eng.sz.: ZM Reg.17.

OKJ 54343902

**Ingyen értékbécslés
Zalaegerszeg**

Cím: 8900 ZALAEGERSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



Velünk célba ér!

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

**AKTUALIZÁLT 2.
INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBÉCSLÉS**

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

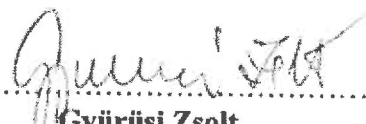
Hrsz.: 573/3/A/5

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	
Ingyanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel
ÉRTÉKELES	
Értékelés forduló napja:	2023. augusztus 29.
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK	
<i>INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:</i>	
ÖSSZESEN:	12.222.000.-Ft
azaz:	Tizenkettőmillió-kettőszázhuszonkettőezer forint

Zalaegerszeg, 2023. augusztus 29.

Multi Mobility Immobile BT.
 8800 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
 Adószám: 22787611-1-20
 Bank: 10700189-68873583-51100005
 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, 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 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 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 ingatlanárakról 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 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-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		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házszám:	Kossuth L. utca 12.	belváros	Hévízi út 22.	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	1,5 szobás, földszinti elhelyezkedés, korábban üzlet volt, forgalmas helyen	1993-ban épült, üzlethelyiség, 1 parkolóval, a tetőtér beépíthető
alapterülete	42	43	41	36
eladási/kín. ár Ft	----	12 900 000	15 000 000	18 000 000
fajlagos ár (Ft/m ²)	----	300.000	365.853	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	-2	0
- megközelíthetőség		2	5	2
- szolgáltatások távolsága		0	0	0
- infrastruktúra		0	0	2
- beépíthetőség		0	0	5
- lakás területének térmértéke miatt		0	0	0
- alak, forma		0	0	0
- meglévő közművek, műszaki állapot		15	15	25
- egyéb		0	0	0
A teljes korrekció mértéke		19 %	18 %	34 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m ²)		243.000.-	300.000.-	330.000.-
piaci értékelésnél alkalmazott átlagos fajlagos ár kerekítve		291.000.-Ft/m ²		
A lakás ingatlanforgalmi értéke:		12.222.000.-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. augusztus 29.-i fordulónappal kerekítve:

12.222.000.-Ft azaz,

Tizenkettőmillió-kettőszázhuszonkettőezer forint

Zalaegerszeg, 2023. augusztus 29.

Multi Mobility Immobile BT.
8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
Adószám: 22787611-1-20
Bank: 10700189-68873583-81100005
Web: www.multihouse.hu



Gyürüsi Zolt

Ingatlanvagyon-értékelő értékbecslő

Eng.sz.: ZM Reg.17.

OKJ 54343902



10. sz. melléklet

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL
ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

K I V O N A T

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2023. április 13-ai rendkívüli
nyílt
ülésének jegyzőkönyvéből

74/2023. (IV. 13.) számú Képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Pályázat benyújtása a bölcsődei nevelés fejlesztése tárgyú RRF-1.1.2-2021 számú felhívásra” c. előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete egyetért és támogatja pályázat benyújtását a bölcsődei nevelés fejlesztése tárgyú RRF-1.1.2-2021 számú felhívásra az alábbiak szerint:
Kedvezményezett: Keszthely Város Önkormányzata
Megvalósítás célja és helyszíne: 2 db új 12-14 fő férőhelyes bölcsődei csoport kialakítása Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában lévő Keszthely, Kísérleti u 10. szám alatti (Keszthely, 2819/5 hrsz-ú) ingatlanon.
Támogatás mértéke: 100%, önerőt nem szükséges biztosítani.
A projekt teljes támogatási összege legfeljebb: 420.000.000 Ft
A projekt végrehajtására rendelkezésre álló időtartam: maximum 39 hónap, de legkésőbb 2025. június 30.
A végső kedvezményezett fenntartási kötelezettsége minimum a projektmegvalósítás befejezésétől számított 5 év.
2. A képviselő-testület felkéri a Keszthelyi Városfejlesztő Egyszemélyes Nonprofit Kft-t a pályázat előkészítésére és benyújtására, egyúttal felhatalmazza a polgármestert a pályázat benyújtásához szükséges dokumentumok, valamint annak nyertessége esetén a támogatói okirat és egyéb kapcsolódó iratok aláírására és a további szükséges intézkedések megtételére.
3. A képviselő-testület a pályázat benyújtásához szükséges esetlegesen felmerülő előkészítő költségekre legfeljebb bruttó 2 millió forint forrást biztosít az önkormányzat 2023. évi költségvetésének általános tartaléka terhére.
4. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a 2023. évi költségvetési rendelet jelen döntés szerinti módosításával kapcsolatos intézkedések megtételére.


Határidő: tájékoztatásra 2023. április 14.
a pályázat benyújtására 2023. május 2.

Felelős: Manninger Jenő polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Dr. Varga Éva aljegyző)
Rodekné Hederics Erika ügyvezető

**Dr. Gábor Hajnalka sk.
jegyző**

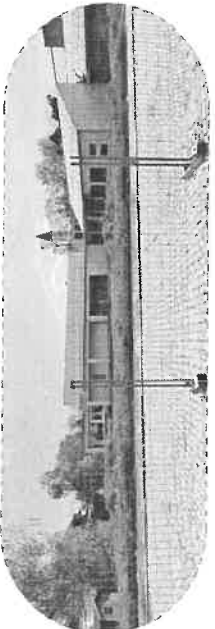
**Manninger Jenő sk.
polgármester**

A kivonat hiteles:

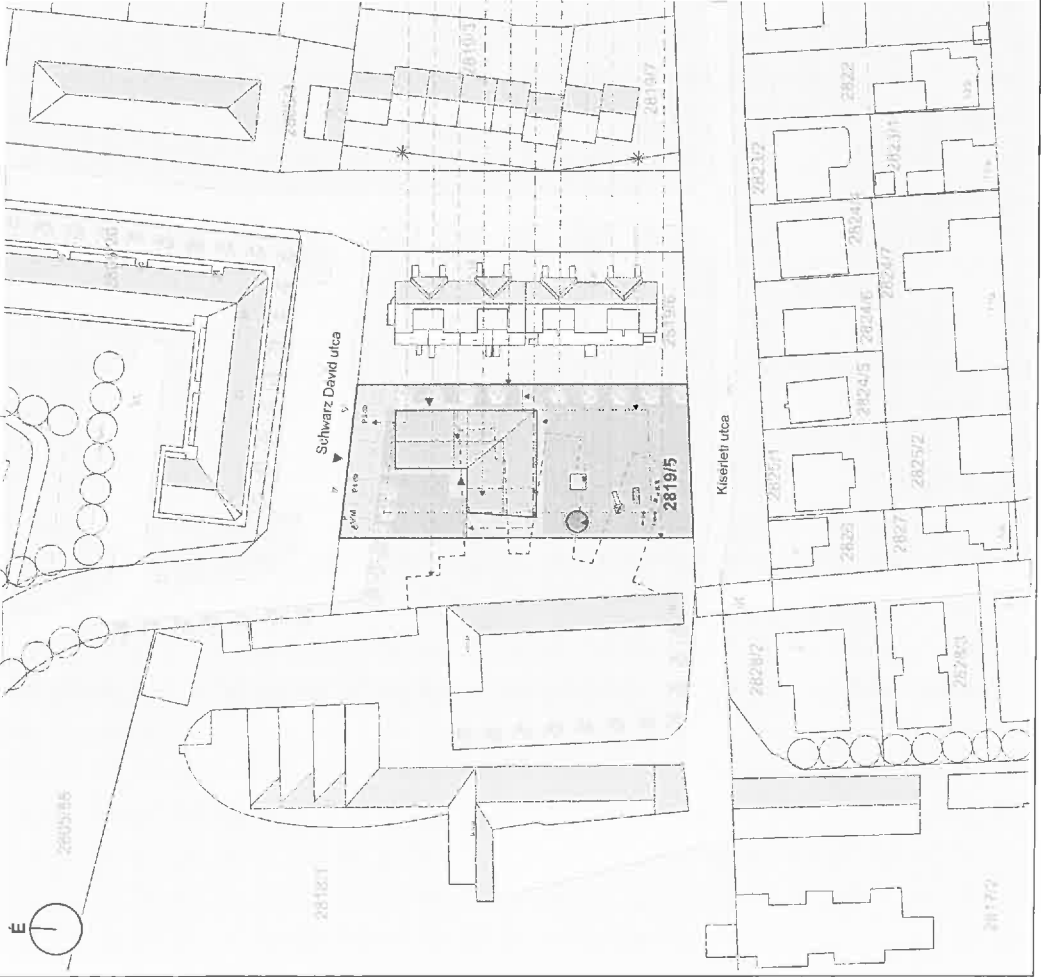
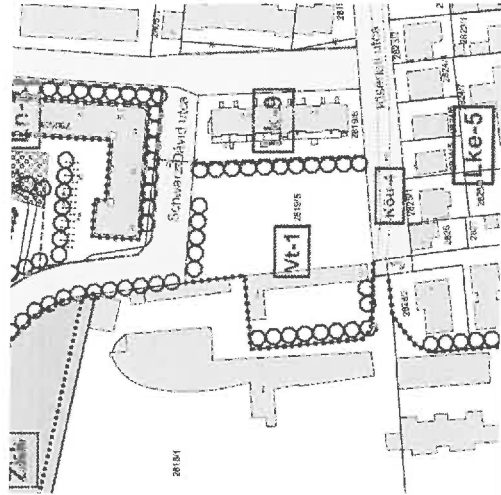

Tóth Ibolya
testületi referens



Projekt KESZTHELY ÚJ BÖLCSŐDE 8300 Keszthely, Kisefelei utca, n.sz. 2819/5	Megrendelő Keszthelyi Város Önkormányzata 8300 Veszprém, Fő tér 1.	General tervező Nagy Tamás E.V. 8300 Veszprém, Bem József utca 10. tel: +36 30 378 8507 email: ntervez@gmail.com	Tervezők Főfelőls építész tervező Nagy Tamás E-20-0355	Megjegyzések
Tervejtípus Vázlatterv		Tervlap méret 297x420	Dátum 2023. 04. 27.	Lépték 1:1000
Tervezett helyszínrajz Tervlap azonosító 1				



RENDEZÉSI ZÓNA:
 beépítési mód:
 SZ (szabadon álló)
 telek területe:
 ~2007 m²
 megengedett beépítési %:
 50 %
 megengedett épülemagasság:
 3,50-10,00 m
 előkert min. mérete:
 8,00 m
 oldalkert min. mérete:
 5,00 m
 minimális zöldfelület:
 30 %
 beépítési alapterület:
 408,58 m²
 telek beépítési %:
 20,38 %
 előkert mérete:
 8,00 m
 zöldfelület %:
 60,05 %
 burkolt felület:
 19,35 %



parkolók meglévő burkolaton
 bontandó épület kontúrja
 csak alap bontása része a projektnek
ÚJ BÖLCSŐDE ÉPÜLET
 - fedett terasz min 70 m²
 telekhatalár
 belső kerítés
 játszótér min 280 m²
 homokozó
 vízpermetező
 építési hely határa
 új telekhatalár

Zala Vármegyei Kormányhivatal
8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf: 22.

12. sz. melléklet
Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/15888/2023

2023.04.20

KESZTHELY

Szektor: 53

Belterület 3114/9 helyrajzi szám

8360 KESZTHELY Móra Ferenc utca 50.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett táborhely	0	3.5318	0.00
--------------------	---	--------	------

2. bejegyző határozat: 3477/1984.10.15

Terheli a KESZTHELY Belterület 3114/9/A HRSZ-t illető Földhasználati jog
1 ha 5130 m²-re.

II R É S Z

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31076/1992.02.20

jogcím: jogutódlás

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

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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.

TULAJDONILAP VÉGE

2013. évi V. törvény
a Polgári Törvénykönyvről*

VIII. CÍM

A HASZNÁLATI JOGOK

XXIX. Fejezet

A földhasználat

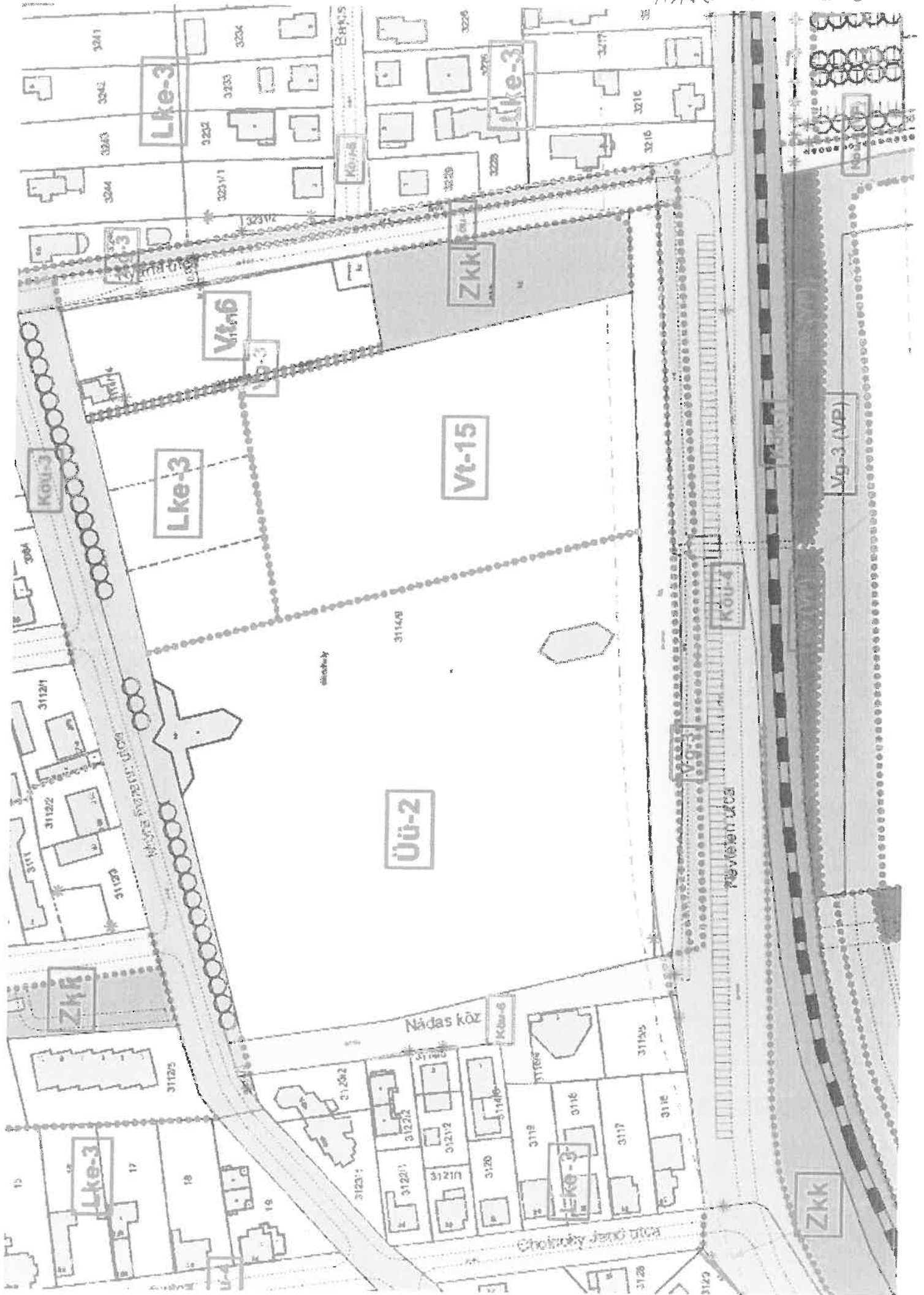
5:145. § *[Földhasználati jog a föld és az épület szétváló tulajdonjoga esetén]*

(1) Ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga nem ugyanazt a személyt illeti meg, az épület tulajdonosát az épület fennállásáig az épület rendeltetésszerű használatához szükséges mértékben a földre földhasználati jog illeti meg.

(2) Földhasználati jogánál fogva az épület tulajdonosa az épület használatához szükséges mértékben jogosult a föld használatára és hasznai szedésére, valamint a használat arányában köteles viselni a föld fenntartásával járó terheket.

5:20. § *[Elővásárlási jog az épület és a föld elváló tulajdona esetén]*

Ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga elválik, a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg.



VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

640637/2023

a 3114/9 helyrajzi számú földrészlet(ek) megosztásáról

Méretarány = 1:2000



Címkoordináták (EOV)			
Psz.	Y	X	Hrsz.
1	513395	159742	3114/22
1	513511	159772	3114/23
1	513557	159804	3114/24

Változás előtti állapot							Változás utáni állapot							
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület		AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület		AK	szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ág		ha	m ²			jel	műv. ág		ha	m ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
3114/9	-	kivett, táborhely	-	3	5318	-	3114/22	-	kivett, táborhely és beépített terület	-	2	1311	-	
							3114/23	-	kivett, beépítetlen terület	-	-	3827	-	
							3114/24	-	kivett, beépítetlen terület	-	1	0180	-	
Összesen:				3	5318						3	5318		

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas!
Az új határpontok fakaróval vannak megjelölve!
A változás akaratumknak megfelelően történt:

Készítette: Keszthely, 2023. május 17.

Part Jánosné

Földmérő
Földmérő ig.sz.: 10797

Part Arnold

Földmérő
minőségtanúsító földmérő
ing.rend.min.sz.: 2253/2014

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kéreleztől számított egy évig hatályos.

2023 JÚL. 13

Keszthely,



GEOPART
Földmérő és Földrendező BT.
8360 Keszthely, Sági János u. 32.
Tel.: 83/317-357
minőségtanúsító földmérő
ing.rend.min.sz.: 21829046-2-20

[Signature]
záradékoló
ing.rend.min.sz.: 2008/2007

11. sz. melléklet



KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL JOGI ÉS SZERVEZÉSI OSZTÁLY

K I V O N A T

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2017. április 27-ei soros
nyílt
ülésének jegyzőkönyvéből

96/2017. (IV. 27.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta „Keszthely, Kossuth u. 29. és Városház u. 1. sz. alatti ingatlanok értékesítése” 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.) és az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembe vételével a Keszthely, Kossuth L. u. 29. sz. alatti, 1091 hrsz-ú és a Keszthely, Városház u. 1. sz. alatti, 1090 hrsz-ú önkormányzati ingatlanokat együttesen, versenytárgyaláson való értékesítéssel kívánja hasznosítani. A két ingatlan kikiáltási vételára mindösszesen nettó 41.800.000,- Ft, amelyből az 1091 hrsz-ú ingatlan vételára nettó 27.600.000 Ft és az 1090 hrsz-ú ingatlan vételára nettó 14.200.000 Ft.
2. A vevőnek a vételár megfizetésén túl vállalnia kell, hogy a szerződéskötéstől számított 5 éven belül a hatályos építési szabályzat figyelembe vételével az ingatlanok felépítményeit felújítja vagy elbontja, és az ingatlanokat beépíti. A kötelezettség elmulasztása, késedelmes teljesítése esetén köteles a vételár 20 %-ával megegyező összegű késedelmi kötbér megfizetésére. A kötbér megfizetése nem mentesíti a kötelezettség teljesítése alól.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

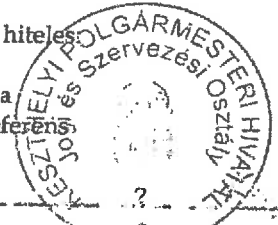
Határidő: folyamatos, illetve 2017. szeptember 16.

Felelős: Ruzsics Ferenc polgármester
Dr. Horváth Teréz jegyző
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Dr. Horváth Teréz sk.
jegyző

Ruzsics Ferenc sk.
polgármester

A kivonat hiteles
Tóth Ibolya
testületi referens



Adásvételi szerződés

amely létrejött

egyrésről

Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely, Fő tér 1., törzsszám: 734466, adószám: 15734460-2-20, KSH szám: 15734460-8411-321-20, képviselő: Ruzsics Ferenc polgármester), mint eladó

másrésről

az NGCS - Ingatlan Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: H-1138 Budapest, Váci út 186.; cégjegyzékszám: Fővárosi Törvényszék Cégbírósága Cg. 01-09-962681; adószáma: 14062157-2-41; statisztikai számjele: 14062157-6810-113-01; törvényes képviselője: Némethné Sebestyén Ildikó önálló cégjegyzési-képviselési joggal rendelkező ügyvezető; jelen szerződéskötésnél írásban meghatalmazott képviselőjeként eljár: Németh Ferenc született Németh Ferenc (születési hely és idő: [REDACTED]; személyi azonosító jele: [REDACTED]; anyja születési neve: [REDACTED] magyar útlevele száma: [REDACTED]; lakcímet igazoló hatósági igazolványa száma: [REDACTED] adóazonosító jele: [REDACTED] [REDACTED] sz. a. lakos magyar állampolgár), mint vevő

harmadrésről

Németh Ferenc született Németh Ferenc (születési hely és idő: [REDACTED]; személyi azonosító jele [REDACTED]; anyja születési neve: [REDACTED] magyar útlevele száma: [REDACTED] lakcímet igazoló hatósági igazolványa száma: [REDACTED] adóazonosító jele: [REDACTED] [REDACTED] sz. a. lakos magyar állampolgár, mint készfizető kezes

között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

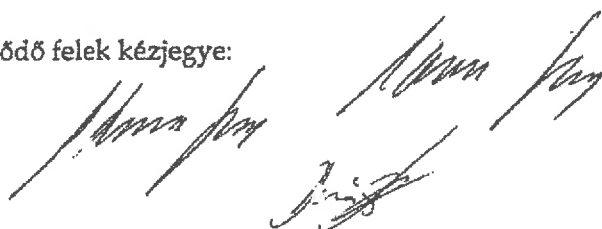
- 1.) Eladó 1/1 arányú tulajdonában van a Zala Megyei Kormányhivatal Keszthelyi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya ingatlan-nyilvántartásában a Keszthely 1090 helyrajzi számon bejegyzett, 412 m² alapterületű, „gazdasági épület, udvar” megjelölésű, valamint a Keszthely 1091 helyrajzi számon bejegyzett, 403 m² alapterületű, „kivett ütletház, udvar, gazdasági épület” megjelölésű ingatlanok. A Keszthely 1090 helyrajzi számon bejegyzett ingatlan természetben Keszthely, Városház u. 1. szám alatt, a Keszthely 1091 helyrajzi számon bejegyzett ingatlan természetben a Keszthely, Kossuth Lajos utca 29. szám alatt található.
- 2.) Eladó tájékoztatja a vevőt, hogy a tulajdonában lévő Keszthely 1091 helyrajzi számon bejegyzett ingatlant terheli az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára 7 m² területmértékre bejegyzett vezetékjog, továbbá mindkét, Keszthely 1090 és 1091 hrsz-ú ingatlanok műemléki jelentőségű területen található.
- 3.) Eladó a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelete, a képviselő-testület 96/2017. (IV. 27.) határozata, valamint a rendelet szerinti, 2017. augusztus 1-én lebonyolított versenytárgyalási eljárás alapján eladja, Vevő pedig 1/1 tulajdoni arányban megvásárolja az 1) pontban megjelölt ingatlanokat.
- 4.) Szerződő felek az 1) pontban meghatározott ingatlanok együttes vételárát a 3) pontban hivatkozott határozat és versenytárgyalás figyelembe vételével mindösszesen 41.800.000,- Ft, azaz negyvenegymillió-nyolcszázézer forint összegben határozzák meg, melyből a Keszthely 1090 hrsz-ú ingatlan vételára 14.200.000,- Ft, azaz Tizennégymillió-kettőszázézer forint, míg a Keszthely 1091 hrsz-ú ingatlan vételára 27.600.000,- Ft, azaz Huszonhétmillió-hatszázézer forint. A vételárát általános forgalmi adó nem terheli.

Szerződő felek kézjegye:

DR. GYARMATI GALAZ
ÜGYVÉD
Ellenjegyzem:
8360 Keszthely,
Széchenyi u. 3.

- 5.) Szerződő felek megállapodása alapján vevő a szerződés 4) pontjában megjelölt vételárat az alábbiak szerint fizeti meg az eladónak:
- a.) Vevő nevében eljáró Németh Ferenc meghatalmazott 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint szerződéskötési biztosítékot 2017. július 31. napján Eladónak az OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11749039-15432711 elszámolási számlájára megfizetett. A szerződéskötési biztosítékot jelen adásvételi szerződés megkötésével eladó vételár részletfizetesként ismeri el. Szerződő felek egyben rögzítik, hogy a biztosítékként befizetett összeget foglalónak tekintik. Vevő kijelenti, hogy a foglaló mibenlétét ismeri, az átvételével kapcsolatos jogkövetkezményekkel tisztában van.
- b.) Vevő a fennmaradó 40.800.000,- Ft, azaz negyvenmillió-nyolcszázezer forint vételárrészletet a szerződéskötést követő 30 napon belül köteles Eladónak a 11749039-15432711 számú elszámolási számlájára megfizetni.
- 6.) Eladó a vételár megfizetéséig az adásvétel tárgyát képező ingatlanokra vonatkozóan a tulajdonjogát fenntartja, kötelezettséget vállal azonban arra, hogy a teljes vételár vevő általi megfizetését követően a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó engedélyét – külön okiratba foglaltnak – a vevő és a Zala Megyei Kormányhivatal Keszthelyi Járási Hivatala Földhivatali Osztálya részére haladéktalanul kiadja.
- 7.) Szerződő felek rögzítik, hogy vevő a megvásárolni kívánt ingatlanokat megtekintette, azok állapotával, közművesítetttségével, határaival tisztában van, és azt jelenlegi állapotában a szerződés teljesítéseként elfogadja.
- 8.) Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok tekintetében vevő köteles 2022. augusztus 31. napjáig a hatályos építési szabályzat figyelembe vételével az ingatlanok építményeit felújítani vagy elbontani, és az ingatlanokat beépíteni. Amennyiben vevő a felújítást és hasznosítást 2022. augusztus 31. napjáig - jogerős használatbavételi engedéllyel - nem igazolja, úgy köteles a 4) pontban rögzített teljes vételár 20 %-ával megegyező összegű késedelmi kötbér megfizetésére. A kötbér a jelen pontban megjelölt határidő eredménytelen elteltével egyidejűleg esedékes. A kötbér megfizetése nem mentesíti a vevőt a kötelezettség teljesítése alól. A vevő kötbérfizetési kötelezettsége tekintetében a készfizető kezes ezennel visszavonhatatlanul készfizető kezességet vállal az Eladó irányában. A 2013. évi V. törvény (Ptk.) szerződő felek által ismert tartalmú 6:420 §-a szerint a készfizető kezes készfizető kezesi helyállási kötelezettség terheli és ez alapján az eladó a követelését közvetlenül a készfizető kezessel szemben is érvényesítheti, mely helyállási kötelezettségét a készfizető kezes köteles haladéktalanul teljesíteni.
- 9.) Vevő tudomásul veszi, hogy amennyiben a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokat - illetve telekalakítás esetén kialakuló ingatlanokat - a későbbiekben harmadik személy vagy társaság részére értékesíteni kívánná, úgy az új tulajdonos a vevő által jelen adásvételi szerződésben vállalt kötelezettségeket a Vevővel azonos feltételek alapján köteles teljesíteni.
- 10.) Eladó kijelenti, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok – a 2) pontban rögzített vezetékjogoktól eltekintve - per-, teher- és igénymentesek, valamint azokkal kapcsolatban semminemű köztartozása nem áll fenn. Eladó szavatol azért is, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlanokkal kapcsolatban harmadik személynek nem áll fenn olyan joga, amely vevő tulajdonjogszerzését, birtokba lépését megakadályozná, vagy kizárná.
- 11.) Eladó a vételár teljes kifizetésének napjától számított 5 munkanapon belül Vevő részére a megvásárolt ingatlan birtokba adja. Vevő a birtokba lépés napjától kezdve jogosult az ingatlan hasznait szedni, és köteles viselni az azzal kapcsolatos terheket is. A szerződő felek rögzítik, hogy a birtokbaadás napjával a tulajdonosváltást a közszolgálatoknál bejelentik.

Szerződő felek kézjegye:



DR. GYARMATI János ügyvezem:
8360 Keszthely,
Széchenyi u. 3.

- 12.) Szerződő felek kijelentik, hogy eladó magyar önkormányzat, vevő magyar gazdasági társaság, képviselőik cselekvőképes magyar állampolgárok, míg a készfizető kezes nagykorú és teljesen cselekvőképes magyar állampolgár, és mint ilyenek rendelkeznek jelen szerződés megkötéséhez szükséges szerződéskötési képességgel. Eladó képviselőjét Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 96/2017.(IV.27.) számú határozata felhatalmazza a szerződés aláírására. Vevő a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 13.§ (2) bekezdése alapján nyilatkozik arról, hogy a törvény 3.§. (1) – (2) bekezdése szerinti átlátható szervezetnek minősül.
- 13.) Az épületek energetikai jellemzői kötelező tanúsításáról szóló 176/2008. (VI.30.) Korm. rendeletben foglaltaknak eleget téve, az Eladó átadta Vevőnek a Siposné Fejes Krisztina (8360 Keszthely, Kinizsi Pál u. 25.) energetikai tanúsító által a 1091 hrsz-ú ingatlanról 2017. augusztus 30. napján készített energetikai minőségtanúsítványt, amelynek az ÉTDR által adott központi ügyszáma HET-00650455. Vevő kijelenti, hogy a tanúsítvány egy példányát átvették. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen pontban hivatkozott Korm. rendeletben foglaltak szerint a 1090 hrsz-ú ingatlanra energetikai minőségtanúsítványt nem kell készíteni.
- 14.) Szerződő felek megállapodása alapján a szerződéskötéssel kapcsolatos költségeket az Eladó, míg a tulajdonosváltásnak az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzésével kapcsolatos költségeket a Vevő viseli.
- 15.) Szerződő felek megbízzák Dr. Gyarmati Balázs ügyvédet (8360 Keszthely, Széchenyi u. 3.), hogy jelen okiratot az aláírásokat követően ellenjegyzésével lássa el, továbbá meghatalmazzák, hogy a tulajdonjog bejegyzési eljárás során a szerződő feleket a Zala Megyei Kormányhivatal Keszthelyi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya előtt teljes jogkörrel képviselje. Szerződő felek jelen okiratot az ügyvéd által felvett tényvázlatnak ismerik el.
- 16.) Jelen adásvételi szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni.

Jelen 16 pontból és 3 lapból álló adásvételi szerződést a szerződő felek - elolvasás és értelmezés után - mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Keszthely, 2017. augusztus 30. napján

Keszthely Város Önkormányzata
eladó

képv: Ruzsics Ferenc polgármester

NGCS - Ingatlan Ingatlanhasznosító Kft.

vevő

képv: Németh Ferenc meghatalmazott

Németh Ferenc
készfizető kezes

Eladó részéről:

Jogi ellenjegyző

Keszthely, 2017. augusztus 30.

Dr. Horváth Tereza
jegyző

Pénzügyi ellenjegyző

Keszthely, 2017. augusztus 30.

Tóth Eszter
közgazdasági osztályvezető

Ellenjegyzem: Kelt: Keszthely, 2017. augusztus 30. napján:

DR. GYARMATI BALÁZS
ÜGYVÉD

8360 Keszthely,
Dr. Gyarmati Balázs ügyvéd Széchenyi u. 3.



16. sz. HEMÉLYET

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL
ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

KIVONAT

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2021. szeptember 30-ai soros
nyílt
ülésének jegyzőkönyvéből

269/2021. (IX. 30.) 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 a Puskás 7 Apartman Kft. (9700 Szombathely, Géfin Gyula u. 24.) kérelmére hozzájárul a Keszthely, 1090 és 1091 hrsz-ú ingatlanok értékesítésére vonatkozó, Keszthely Város Önkormányzata és az NGCS Residence Ingatlanfejlesztő Kft. (1138 Budapest, Váci út 186.) között 2/4922/2017. számon létrejött adásvételi szerződés módosításához az alábbi feltételekkel:

- a képviselő-testület adásvételi szerződést módosító okirat létrejöttét támogatja azzal, hogy az ingatlan beépítésére kitűzött határidő 2023. augusztus 31-ére módosuljon;
- Vevő
- az építkezés megkezdéséig és annak időtartama alatt a terület lezárásáról, gyomtalanításáról köteles gondoskodni;
 - az építési munkálatok szervezése és lebonyolítása során gondoskodjon a Kossuth Lajos utca forgalma zaj- és porterhelésének minimalizálásáról.

2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a kérelmező tájékoztatására és felhatalmazza a módosító okirat aláírására.

Határidő: tájékoztatásra 2021. október 15., illetve folyamatos

Felkészítő: Nagy Bálint polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Dr. Gábor Hajnalka sk.
jegyző

Nagy Bálint sk.
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya
testületi referens

Szám: 2/18465-7/2021.

MEGÁLLAPODÁS

melyet kötöttek egyrésztől **Keszthely Város Önkormányzata / 8360 Keszthely, Fő tér 1., törzsszám: 734466, adószám: 15734460-2-20, KSH szám: 15734460-8411-321-20, nevében és képviselőjében eljárva: Nagy Bálint polgármester**),

másrésztől a **Puskás 7 Apartman Korlátolt Felelősségű Társaság / Cg.18-09-112678, adószám: 25397587-2-18, KSH száma: 25397587-6810-113-18, nevében és képviselőjében eljárva Rácz Elemér Antal ügyvezető / 9700 Szombathely, Géfin Gyula u. 24. sz. alatti székhelyű cég,**

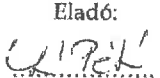
az alább megjelölt helyen és időben, a következők szerint:


ELŐZMÉNYEK

1./Keszthely Város Önkormányzata, mint eladó a 2017.08.30. napján Keszthelyen kelt, 2/4922/2017.számú adás-vételi szerződéssel (továbbiakban Szerződés) értékesítette az NGCS-Ingatlan Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság / székhelye: 1138 Budapest, Váci út 186., Cg. 01-09-962681, adószám: 14062157-2-41, KSH szám: 14062157-6810-113-01, nevében és képviselőjében eljárva Némethné Sebestyén Ildikó ügyvezető / részére a tulajdonát képező, a **keszthelyi 1090 hrsz. alatt felvett, 412 m² alapterületű, „gazdasági épület, udvar”** megjelölésű, valamint a **keszthelyi 1091 hrsz. alatt felvett, 403 m² területű, „kivett, tüzelőház, udvar, gazdasági épület”** megjelölésű ingatlanát.

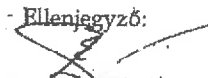
2./ Az 1. pontban megjelölt adás-vételi szerződésben felek rögzítették, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok tekintetében vevő köteles 2022. augusztus 31. napjáig a hatályos építési szabályzat figyelembevételével az ingatlanok építményeit felújítani vagy elbontatni és az ingatlanokat beépíteni. Amennyiben a vevő a felújítást és hasznosítást 2022. augusztus 31. napjáig - jogerős használatbavételi engedéllyel - nem igazolja, úgy köteles a 4. pontban rögzített teljes vételár (41.800.000,- Ft) 20%-ával megegyező összegű késedelmi kötbér megfizetésére.

3./Az NGCS-Ingatlan Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság, mint eladó a 2021. május 6. napján Szombathelyen kelt adásvételi szerződéssel értékesítette a **keszthelyi 1090 hrsz. alatt felvett, 412 m² alapterületű, „gazdasági épület, udvar”** megjelölésű, valamint a **keszthelyi 1091 hrsz. alatt felvett, 403 m² alapterületű, „kivett, tüzelőház, udvar, gazdasági épület”** megjelölésű ingatlant a **Puskás 7 Apartman Korlátolt Felelősségű Társaság /Cg.18-09-112678, adószám: 25397587-2-18, KSH száma: 25397587-6810-113-18, nevében és**

Eladó: 
Keszthely Város
Önkormányzata
képv.: Nagy Sándor Bálint
polgármester

Ellenjegyző: 
Dr. Gelešits Tibor
ügyvéd
KASZ:36060913

8360 Keszthely, Fő tér 1.
Széchenyi

Ellenjegyző: 
Vevő:
Puskás 7 Apartman Kft.
képv.: Rácz Elemér Antal
ügyvezető

Dr. Gelešits Tibor
ügyvéd
KASZ:36060601

Jogi ellenjegyző: 

Pénzügyi ellenjegyző: 

képviselésében eljárva Rácz Elemér Antal ügyvezető/ 9700 Szombathely, Géfin Gyula u. 24. sz. alatti székhelyű cég vevő részére.

4./A 3. pontban megjelölt adásvételi szerződés 4. pontjában az NGCS-Ingatlan Kft. eladó tájékoztatta a Puskás 7 Apartman vevőt arról, hogy az ingatlanokat korábban Keszthely Város Önkormányzatától vásárolta, és az erre vonatkozó adásvételi szerződésben kötelezettséget vállalt arra, hogy 2022. augusztus 31. napjáig a hatályos építési szabályzat figyelembevételével az ingatlanokat beépíti és amennyiben a beépítést 2022. augusztus 31. napjáig - jogerős használatbavételi engedéllyel - nem igazolja, úgy köteles a teljes vételár 20%-ával megegyező összegű késedelmi kötbér fizetésére.

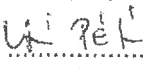
4.1. A Puskás 7 Apartman Kft. kötelezettséget vállalt az ingatlanok fenti határideig történő beépítésére és arra, hogy amennyiben ezen beépítési kötelezettségének bármely okból nem tenne eleget, úgy kizárólag ő lesz köteles helytállni Keszthely Város Önkormányzatával szemben a 2./ pontban írtak szerinti kötbér erejéig.

5./ A Puskás 7 Apartman Kft. a Magyarország Kormánya által támogatásokkal ösztönzött építőipar kapacitásainak szűkösségére és a COVID-19 járvány kedvezőtlen gazdasági hatásaira hivatkozással kérelmet terjesztett elő Keszthely Város Önkormányzatához, melyben kérte a fenti ingatlanokra vonatkozó beépítési határidő módosítását 2023. augusztus 31. napjáig.

6./ Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 269/2021. (IX.30.) számú határozatában a kérelem alapján támogatta az 1. pontban megjelölt ingatlanok tekintetében azt, hogy az ingatlanokra vonatkozó beépítési határidő 2023. augusztus 31. napjára módosuljon azzal, hogy az építkezés megkezdéséig és annak időtartama alatt a Puskás 7 Apartman Kft. a terület lezárásáról, gyomtalanításáról, valamint az építési munkálatok szervezése és lebonyolítása során a Keszthely, Kossuth Lajos utca forgalma zaj- és porterhelésének minimalizálásáról köteles gondoskodni.

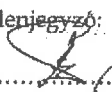
A FELEK MEGÁLLAPODÁSA

7./A 6./ pontban írtakra tekintettel a felek megállapodnak abban, hogy a keszthelyi 1090 hrsz. alatt felvett, 412 m² alapterületű, „gazdasági épület, udvar” megjelölésű, valamint a keszthelyi 1091 hrsz. alatt felvett, 403 m² alapterületű, „kivett, üzletház, udvar, gazdasági épület” megjelölésű ingatlan beépítésének kötbérterhes határideje a Szerződés 8.) pontjában meghatározott helyett 2023. augusztus 31. napjára módosul.


Eladó:

 Keszthely Város
 Önkormányzata
 képvis.: Nagy Sándor Bálint
 polgármester

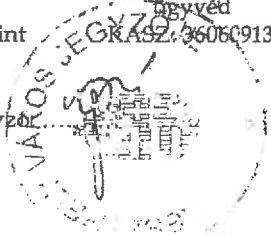
Jogi ellenjegyző:

Dr. Gyarmati Balázs
 ügyvéd
 KASZ:36060913

Ellenjegyző:

 Dr. Gelesits Tibor
 ügyvéd
 KASZ:36060601

Pénzügyi ellenjegyző:

Vevő:

 Puskás 7 Apartman Kft.
 képvis.: Rácz Elemér Antal
 ügyvezető



8/A Puskás 7 Apartman Kft. vállalja, hogy az építkezés megkezdéséig és annak időtartama alatt a terület lezárásáról, gyomtalanításáról, valamint az építési munkálatok szervezése és lebonyolítása során a Keszthely, Kossuth Lajos utca forgalma zaj- és porterhelésének minimalizálásáról gondoskodik.

Felek a jelen Megállapodásukban egyebet rögzíteni nem kívánnak.

Felek jelen megállapodást elolvasás, megértés és egységes értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt írták alá a mai napon.

Keszthely 2021. november ^M.....

Szombathely, 2021. november ^{17.}.....

Keszthely Város Önkormányzata
képv.: Nagy-Sándor Bálint
polgármester
Eladó

Puskás 7 Apartman Kft.
képv.: Rác Elemér Antal
ügyvezető
Vevő

Ellenjegyzem:

Ellenjegyzem:

Keszthely, 2021. november ^M.....

Szombathely, 2021. november ^{17.}.....

DR. GYARMATI BALÁZS
ÜGYVÉD

3360 Keszthely
Széchenyi u. 3.
Dr. Gyarmati Balázs
ügyvéd
KASZ: 36060913

Dr. Gelesits Tibor
ügyvéd
KASZ: 36060601

Eladó részéről:

Jogi ellenjegyző

Keszthely, 2021. november ⁵.....

Dr. Gábor Hajnalka
jegyző

Pénzügyi ellenjegyző

Keszthely, 2021. november ⁵.....

Tóth Eszter

közgazdasági osztályvezető

17. sz. melléklet

Tisztelt Keszthely Város Önkormányzata !

8360 Keszthely, Fő tér 1.

Tárgy : Kérelem

Tisztelt Manninger Jenő Polgármester Úr,

Tisztelt Képviselő Testület !

Alulírott **Rácz Elemér Antal** , mint **Puskás 7 Apartman Kft.** (székhely: 9700 Szombathely, Géfin Gyula utca 24, Adószám: 25397587-2-18, cégjegyzékszám: 18-09-112678) cégjegyzésre jogosult képviselője, a keszthelyi 1090 és 1091 hrsz alatti ingatlanok kapcsán az alábbi kéréssel fordulok Keszthely Város Polgármester úrhoz és Képviselő Testülethez:

A fent említett ingatlanok vonatkozásában a kivitelezést megkezdtük. Jelenleg az alapozási munkák folynak. A két épület megvalósítása azonos időben történik, szándékaink szerint a szerkezetkész állapotok 2023. október végig teljesülnek. Minden tőlünk telhetőt meg fogunk tenni annak érdekében, hogy az épületek a lehető leghamarabb elkészüljenek, terveink szerint a kivitelezést 2024. második feléig tudjuk befejezni.

A fentiekben leírtak alapján ezennel tisztelettel kérjük, hogy a kötbérterhes beépítési határidőt szíveskedjenek meghosszabbítani.

Köszönettel és Tisztelettel :

Szombathely, 2023.06.21

Tisztelettel :

Puskás 7 Apartman Kft.
Rácz Elemér Antal ügyvezető

PUSKÁS 7 APARTMAN KFT.
9700 Szombathely,
Géfin Gyula utca 24.
Asz.: 25397587-2-18



ZALA MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

ÉTDR iktatószám: ZA/ETDR/1684-16/2022.	Tárgy:	Döntés véglegessége
Ügyintéző: Némethy Andrea	ÉTDR azonosító:	202200155627
Telefon: +36 83/795-603	ÉTDR	IR-000937953/2022
E-mail.: epitesugykeszthely@zala.gov.hu	irazonosító:	

ÉRTESÍTÉS

A Zala Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Örökségvédelmi, Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Főosztály Építésügyi Osztálya tájékoztatja az érintettet, hogy a **Puskás 7 Apartman Kft.** Szombathely, Géfin Gyula utca 24. szám alatti társaság (képviseli: Dr. Rácz Elemér 1050 Budapest, Váci utca 24. V./1.) kérelmére indult eljárásban a Keszthely, **Kossuth Lajos utca 29. szám, 1090.** hrsz-ú ingatlanon **6 lakást és 2 üzletet tartalmazó vegyes rendeltetésű épület** építés engedélyezése tárgyában hozott ZA/ETDR/1684-15/2022. számú határozat véglegessége 2022. május 25. napján beállt.

Az építési tevékenység 2022. május 25. napjától megkezdhető.

Keszthely, 2022. június 3.

A kormány megbízott helyett eljáró Héder Miklós főigazgató nevében és megbízásából:

Kruppáné Krajczár Andrea
osztályvezető
helyett:

Bögös-Andor Viktória
szakügyintéző

Az értesítést kapiák:

1. Puskás 7 Apartman Kft. 9700 Szombathely, Géfin Gyula utca 24. építető CK: 25397587
2. Riedl Tamás tervező, meghatalmazott ÉTDR
3. Irattár

ÉPÍTÉS ÜGYI, ÖRÖKSÉGVÉDELMI, MÉRÉS ÜGYI ÉS MŰSZAKI BIZTONSÁGI FŐOSZTÁLY
ÉPÍTÉS ÜGYI OSZTÁLY

8360 Keszthely, Deák Ferenc utca 47.
Telefon: 36 70 6453852 E-mail: epitesugykeszthely@zala.gov.hu
Honlap: www.kormanyhivatal.hu/hu/zala

ELEKTRONIKUSAN HITELESÍTVE
ZÁRADÉKOLVA – ÉTDR