



ELŐTERJESZTÉS


KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2023. szeptember 28-ai soron következő ülésére

Tárgy:


Vagyonhasznosítási ügyek

Előterjesztő:


.....
Manning Jenő
polgármester




Törvényességi ellenjegyzés:


.....
Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:


.....
Jámor Katalin
vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést jóváhagyta:

.....
Tóth Eszter osztályvezető
Közgazdasági Osztály

bekezdése értelmében az önkormányzati vagyon elidegenítése – ha törvény kivételt nem tesz – csak nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyezettetés 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, versenyezettetési 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, Vásár tér 10/A. II. emelet 7. szám alatti bérlakás vételárának megállapítása

A Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete 241/2020. (IX. 24.) sz. határozatával (továbbiakban Határozat) elfogadott ingatlangazdálkodási koncepció értelmében az önkormányzat lehetőséget biztosít a bentlakó bérlők számára az önkormányzat tulajdonában álló bérlakás megvételére azokban a társasházakban, melyek nem tartoznak az el nem idegeníthető ingatlanok körébe, illetve ahol az önkormányzat érdekében áll a társasházon belül a kisebbségi tulajdonlásának megszüntetése.

A lakások értékesítésének feltételeit a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban Lakástörvény), illetve az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet) szabályozza.

Az előterjesztésben szereplő bérlakás nem esik a Rendelet mellékletében, valamint a Határozatban felsorolt, a képviselő-testület döntése alapján nem elidegeníthető lakások körébe. A Lakástörvény 49. §-a értelmében az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati lakásra más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg a bérlőt, a bérlőtársakat, és azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét.

Azon bérlők esetében, akik a vásárlás lehetőségéről szóló tájékoztató levélre válaszolva jelezték vételi szándékukat és befizették a forgalmi értékebecslés díját – melynek összege a szerződés létrejötté esetén a vételárba beszámít –, az értékesítés előkészítését lebonyolító VÜZ Nonprofit Kft. megrendeli az ingatlanszakértői véleményt. A rendelet 6.§ (1) bekezdése értelmében a lakás vételárát a képviselő-testület jogosult megállapítani. (10. sz. melléklet - Jogszabálykivonatok)

A Keszthely 2805/ 38/ A / 26 hrsz. alatti felvett, Vásár tér 10/A. II/7. sz. alatti lakás költségelví lakótelepi övezetbe tartozó összkomfortos bérlemény, 51 m² hasznos alapterületű 1+fél szobás ingatlan, melyre Horváth Csabáné bérlőként férjével, Horváth Csabával együtt 2021. februárjában tett vételi nyilatkozatot.

A bérlő a lakást 1995. július 05. napjától bérlő, határozatlan időre szóló bérleti jogviszony keretében. A vételi szándéknyilatkozatot követő ingatlanforgalmi értékebecslés alapján 13.200.000,-Ft összegű vételármegállapítást követően a szerződési ajánlatra a bérlő részéről nem érkezett válasz.

Ez év június 7-én kelt beadványában Horváth Csaba úgy nyilatkozott, hogy a bérlakást megvásárolni kívánja, az értékebecslés díját ismételten befizette. (11. sz. melléklet – Vételi nyilatkozatok)

Az önkormányzat megbízásában álló City Center Direkt Kft. (8900 Zalaegerszeg, Ady u. 11.9 képviselőjében Bali András értékebecslő a lakás forgalmi értékét 20.700.000,-Ft-ban határozta meg.

A Rendelet alapján a bérlő részére megállapítható vételár – határozatlan időre szóló bérleti szerződésre tekintettel a forgalmi érték 95%-a - 19.665.000,- Ft. (12. sz. melléklet – Szakvélemény)

IV. 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 (13. 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. (14. 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. (15. 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.

V. Keszthely, Vásár téri volt pakuratóróló területének bővítése

A képviselő-testület 12/2021. (I. 28.) sz. határozata alapján 2021. február 23-án adásvételi szerződéskötésre került sor a Keszthely 2805/35 helyrajzi szám alatt felvett kivett telephely megjelölésű, 890 m² területű ingatlanra a TETŐ-TOP Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal (Székhelye: 8360 Keszthely, Rezi út 9., képviseli Sós Mihály ügyvezető).

A társaság részéről a szerződés létrejöttét követően érkezett a megkeresés arra vonatkozóan, hogy a általuk tervezett beépítés megvalósítása érdekében további 630 m² terület megvásárlása vált szükségessé. Erre tekintettel tett a vevő ajánlatot az önkormányzat tulajdonát képező szomszédos 2805/91 hrsz-ú kivett közterület művelési ágú ingatlanból a megadott területnagyságra.

A képviselő-testület 120/2021. (IV. 29.) sz. határozatával hozzájárult az elkészített telekalakítási vázrajz alapján megállapított 630 m² nagyságú ingatlanrész értékesítéséhez, kezdeményezve a kivett, közterület művelési ágú, forgalomképtelen törzsvagyon körébe tartozó terület forgalomképes vagyoni körbe történő átsorolását. (16. sz. melléklet – Határozat)

A telekalakítás engedélyeztetése során megállapítást nyert, hogy az időközben elfogadásra került szabályozási tervmódosítás alapján a bővítés kisebb, mindössze 308 m² nagyságban valósulhat meg. (17. sz. melléklet – Telekalakítási vázrajz)

Az önkormányzat megbízásában álló Szakértő felkérést kapott az ingatlan forgalmi értékének ismételt megállapítására, aki a telekrész forgalmi értékét bruttó 17.800,-Ft/m² összegben határozta meg figyelemmel arra, hogy a vázrajzon megjelölt módon az ingatlant jelentős mértékben érinti egy kiváltani szükséges nagyfeszültségű földkábel. (18. sz. melléklet – Szakértői vélemény)

A fentiekre tekintettel javaslom a 120/2021. (IV. 29.) sz. képviselő-testületi határozat módosítását az aktuális helyzetnek megfelelően.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Határozati javaslat I.

..../2023. (IX. 28.) számú képviselő-testületi határozat

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

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembevételével hozzájárul a Kertész József (8360 Keszthely, Bercsényi u. 68/b.) mezőgazdasági vállalkozó tulajdonát képező Keszthely 060/1 hrsz.-ú, valamint a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képező Keszthely 060/67 és 060/68 hrsz.-ú szántó művelési ágban nyilvántartott ingatlanok cseréjéhez.
2. A képviselő-testület a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képező ingatlanok értékét az alábbiak szerint állapítja meg:
 - a Keszthely 060/67 hrsz.-ú ingatlan 2.697.000,-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. 28.) 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.) az ajánlati kiírásnak tartalmaznia kell azt a kitétel, hogy az ajánlattevő jognyilatkozatban köteles vállalni az együttműködést az ingatlanok felett található terasz tulajdonosával a terasz, illetve az épület városképi szempontoknak megfelelő átalakításában (esetleges fűdémcsere és épületszerkezet megerősítése);
 - c.) az adásvételi szerződés kötelező tartalmi elemét képezi a vevő azon nyilatkozata, mely szerint a szükséges átalakítás műszaki tartalmát megismerte és a munkálatok költségei szerződés tárgyát érintő ingatlanokat terhelő arányos részének megtérítését vállalja, s ennek összegét a megvalósítás időtartamára, de legfeljebb a szerződéskötést követő két évig ügyvédi letétbe helyezi.
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. 28.) 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 önkormányzati tulajdonú házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdésében rögzített jogkörében eljárva, a rendelet 6. § (2)–(9) bekezdései figyelembevételével - a Keszthely 2805/38/A/26 hrsz.-ú, **Keszthely, Vásár tér 10/A. II/7. ajtószám** alatti 51 m²-es önkormányzati bérlakás vételárát a bérlő, **Horváth Csabáné** vagy egyenes ági rokona részére történő értékesítése esetén **19.665.000,-Ft** összegben állapítja meg.
2. A polgármester gondoskodik az értékesítés lebonyolításáról az 1. pontban megállapított vételár alkalmazásával.

Határidő: tájékoztatásra – 2023. október 15.
Felelős: Manninger Jenő polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)
Laczkó Mária VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető igazgató

Határozati javaslat IV.
...../2023. (IX. 28.) számú képviselő-testületi határozat

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

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 120/2021. (IV. 29.) sz. határozatának 1. pontját az alábbiak szerint módosítja.

1. „1. Keszthely Város Önkormányzata az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások, valamint 21. § (1) bekezdésében foglaltak figyelembevételével a Keszthely 2805/91 hrsz-ú 4.0632 m² nagyságú telekingatlanból a telekalakítási eljárást követően kialakuló 308 m² nagyságú területrészt a TETŐ-TOP Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (8360 Keszthely, Rezi út 9.) részére értékesíti bruttó 17.800,- Ft/m² vételáron.”
2. A határozat egyéb rendelkezései változatlan formában érvényben maradnak.

Határidő: tájékoztatásra – 2023. október 15.
Felelős: Manninger Jenő polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Határozati javaslat V.
...../2023. (IX. 28.) 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 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. október 31., illetve folyamatos
Felelős: Manninger Jenő polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Keszthely, 2023. szeptember 19.

Manninger Jenő
polgármester



1. sz. melléklet

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

KIVONAT

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

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

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

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

„ 1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembevételével - az előterjesztésben foglaltak alapján - 2026. március 31. napjáig használati megállapodást köt az MVM Optimum Zrt.-vel (1023 Budapest Árpád fejedelem útja 26-28.) a Keszthely, külterület 059/2 hrsz. alatti, „szántó, fűsített 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 ingatlanértébecslői 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)

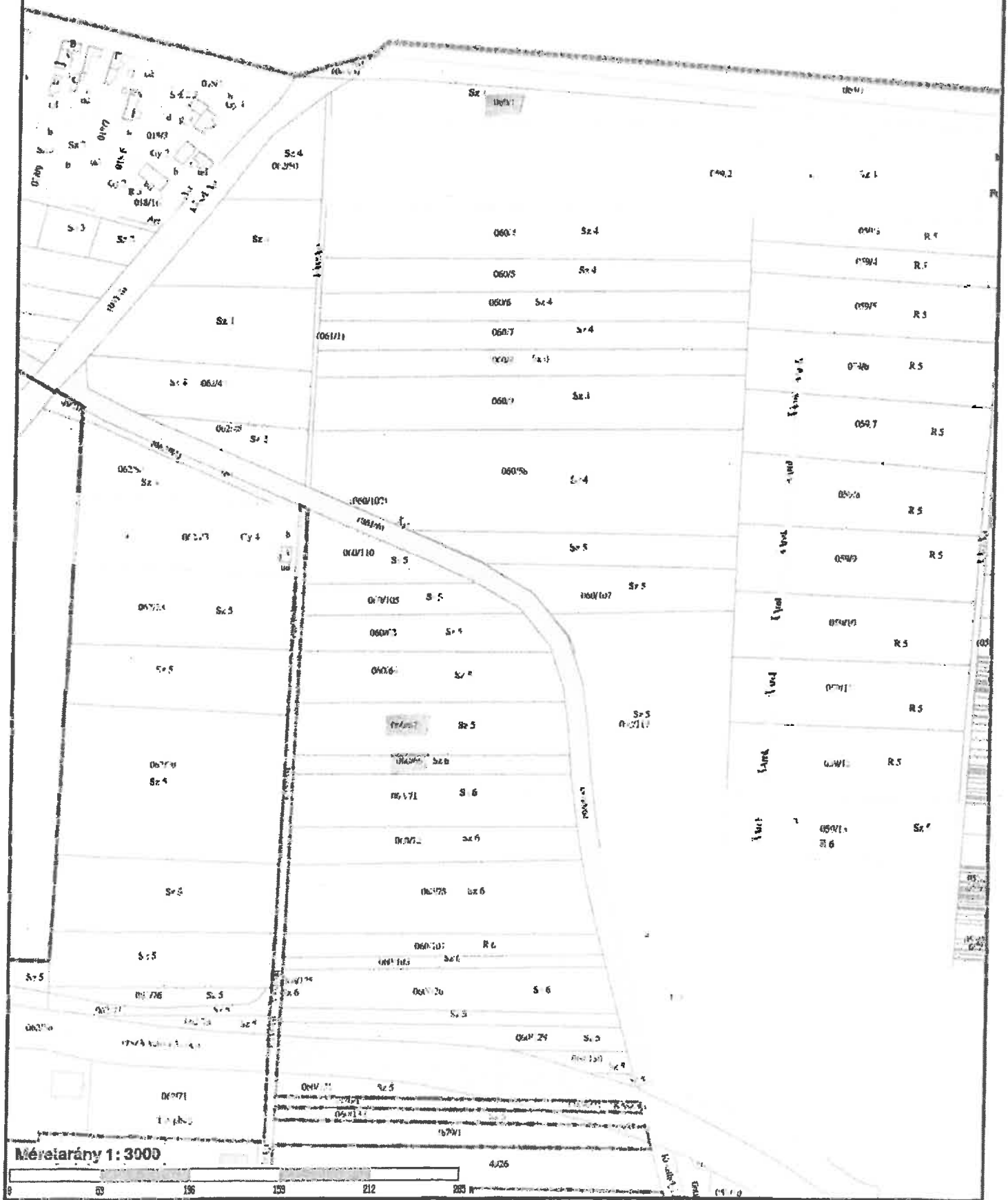
Dr. Gábor Hajnalka sk.
jegyző

Nagy Bálint sk.
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya
testületi referens





Méretarány 1:3000

4,26



Multi Mobility Immobile Bt.
Ingatlan értékbecslés
Zalaegerszeg

Cím: 8900 ZALAEGRSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



Vetünk célba ért

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		
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:		Terület (m²)
Telek egységár	686.-Ft/m ²	4.636.-
ÖSSZESEN:	3.180.000.-Ft	
szaz:	Hárommillió-egyszáznyolcvanezer forint	

Zalaegerszeg, 2023. augusztus 29.

Multi Mobility ImmoBle BT.
 8900 Zalaegerszeg, Kiscsálhegyi u. 23.
 Adatszám: 22787611-1-20
 Bank: 10700183-88673583-51100003
 Web: www.multihouse.hu

Gyürüsi Zsolt

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

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely, Fő tér 1.) megbízta a Multi Mobility Immobile Bt-t, hogy a 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 mellett,

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

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

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

Megközelítése:

Gyalogosan és gépjárművel is a Külső Zsidi útról.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A Kertész József tulajdonát képező szántó 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		ÖSSZEHASONLÍTÓ 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	főút közelében, művelet állapotú, 1/2 tulajdonjog eladó	főút közelében, jól megközelíthető, sík terület
telek területe	4.636	726	3698/2	3960
eladási/kin. 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/m²)				
		686.-	658.-	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-egyszáznyolcvanezer forint.

Zalaegerszeg, 2023. augusztus 29.

Multi Mobility Immobile Bt.
8900 Zalaegerszeg, Kiscsőligeti u. 23.
Adószám: 22787811-1-20
Bank: 10700189-88673683-51100000
Web: www.multihouse.hu



Gyürüsi Zsolt
ingatlan- vagyon-értékelő értékbecslő
Eng.sz.: ZM Reg.17.
OKJ 54343902

h. sz. melléklet

Multi Mobility Immobile Bt.
Ingatlan értékbecslés
Zalaegerszeg

Cím: 8900 ZALAEGRSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



Velünk célba éri

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.-m ²		
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata		
Művelési ág:	szántó		
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes		
ÉRTÉKELES CÉLJA			
Ingyenforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel		
ÉRTÉKELES			
Értékelés forduló napja:	2023. augusztus 29.		
MEGÁLLAPITOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK			
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:		Terület	
		(m²)	
Telek egységár	521.-Ft/m ²	5.177.-	
ÖSSZESEN:	2.697.000.-Ft		
azaz:	Kettőmillió-hatszázkilencvenhétezer forint		

Zalaegerszeg, 2023. augusztus 29.

Multi Mobility ImmoBilia Bt.
 8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
 Adószám: 22787611-1-23.
 Bank: 10700189-68873583-51103005
 Web: www.multimobility.hu

Gyürüsi Zsolt

Gyürüsi Zsolt

Ingatlanvagyon-értékelő, értékbecslő

Eng.sz.: ZM Reg. 17.

OKJ 54343902

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely, Fő tér 1.) megbízta a Multi Mobility Immobile Bt-t, hogy a tulajdonát képező, természetben *8360 Keszthely, külterület Hrsz.: 060/67 szám alatti található, szántó* besorolású ingatlan 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 (Jámber Katalin) közösen szemrevételezéssel megvizsgáltuk a szántó besorolású termőföld állapotát és környezetét. Az értébecslés során, az értékelés tárgyát képező ingatlanon terület felmérést a rendelkezésünkre álló dokumentáció alapján szűrőpróba szerint végeztünk. A területi adatok pontosságát az értékelés pontosságához illeszkedőként fogadtuk el, szintén a rendelkezésre bocsátott dokumentáció, és a helyszíni szemlén végzett részleges felmérés alapján.

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. A helyszíni szemle időpontja

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

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a tulajdonostól információkat gyűjtöttünk. Ismereteket szereztünk a környéken kialakult 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 rendeltetésszerű használatát nem korlátozza.

Infrastrukturális ellátottság:

Elektromos energia: kommunális elektromos hálózatra nem csatlakozik

Vizellátás: 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. L. 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/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		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		

4. AKTUALIZÁLT FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, 060/67 hrsz. alatti, Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló, szántó besorolású ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, aktualizált ingatlanforgalmi értéke 2023. augusztus 29-i fordulónappal kerekítve:

2.697.000.-Ft azaz,

Kettőmillió-hatszázkilencvenhétezer forint.

Zalaegerszeg, 2023. augusztus 29.

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

Gyürüsi Zsolt

Ingatlanvagyon-értékelő értékbecsülő
Eng.sz.: ZM Reg.17.
OKJ 54343902

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

Cím: 8900 ZALAEGRSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



Vetünk célba ért

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, házsám:	külterület		
Hrsz.:	060/68		
Terület:	1.897.-m ²		
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata		
Művelési ág:	szántó		
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG		korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes	
ÉRTÉKELES CÉLJA			
Ingatlanforgalmi érték meghatározása		Piaci összehasonlító módszerrel	
ÉRTÉKELES			
Értékelés forduló napja:		2023. augusztus 29.	
MEGÁLLAPITOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK			
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:		Terület (m ²)	
Telek egységár	499.-Ft/m ²	1.897.-	
ÖSSZESEN:		947.000.-Ft	
SZÁZ:		Kilencszáznegyvenhétezer forint	

Zalaegerszeg, 2023. augusztus 29.

Multi Mobility Immobile BT.
8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
Adószám: 22767611-1-20...
Bank: 10700188-69873583-51100008
Web: www.multimobility.hu

Gyürüsi Zsolt

Gyürüsi Zsolt
Ingatlanvagyron-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 (Jámber 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, Zalaegerszegtől ~40 km-re lévő Keszthely város északi részén. A földterület az elkerülő 71-es főútvonal mellett,

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

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

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

Megközelítése:

Gyalogosan és gépjárművel is a Külső-Zsidi útról.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

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

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

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

A földterületek növényzete:

A területen a tavaszi vetés előkészítő talajmunkái elvégzése megtörtént.

A földterületek tartozékai:

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

Infrastrukturális ellátottság:

Elektromos energia: kommunális elektromos hálózatra nem csatlakozik

Vízellátás: kommunális ivóvízhálózatra nem csatlakozik

Csatornázás: kommunális szennyvízcsatorna nem csatlakozik

Gázellátás: kommunális gázhálózatra nem csatlakozik

Környezeti szempontok:

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

Hasznos alapterület:

1.897.- m²

Igénybevétel karbantartottság:

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

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

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

Az ingatlan piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHAISONLÍTÓ 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	főút közelében, művelet állapotú, 1/2 tulajdonjog eladó	főút közelében, jól megközelíthető, sík terület
telek területe	1.897	726	3698,2	3960
eladási/kin. 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/m ²)		517,-	508,-	472,-
alkalmazott korrekció		0 %		
piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár (kerekítve, nettó)		499.-Ft/m ²		

4. AKTUALIZÁLT FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA


A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, 060/68 hrsz. alatti, Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló, szántó besorolású ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, aktualizált ingatlanforgalmi értéke 2023. augusztus 29-i fordulónappal kerekítve:

947.000.-Ft azaz,

Kilencszáznegyvenhétezer forint.

Zalaegerszeg, 2023. augusztus 29.

Multi Mobility ImmoBite BT.
8900 Zalaegerszeg, Keszthelyi u. 23.
Adószám: 22787611-1-20-100005
Bank: 10700189-68873883-51100005
Web: www.multihouse.hu


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



6. sz. melléklet

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

KIVONAT

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

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

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „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.

Köszönés
9

Tárgy: Ingatlanvásárlási szándéknyilatkozat
Ügyintéző: Jámbor Katalin

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL 8350 Keszthely, Fő tér 1.	
Keltve: 2023. JÚN 02.	
Ügyiratszám: 2/22170	Ügyintéző: Jámbor Katalin

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

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

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

Dátum: 2023. 03. 08. 15:02

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

2023 MARE 8

Keszthely
K

Tisztelt Polgármester Úr!

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

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

Bízva pozitív elbírálásukban,
Köszönettel és Tisztelettel,
Ibrahimkhail Yema Ede

Üdvözlettel:

Ibrahimkhail Yema Ede
Viviera Group
General Manager
+3670/4261989

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
8230 Keszthely, Fő tér 1.	
Iktatva:	2023 MARE 16. 2/15141/2022
Ügyiratszám:	2/18721/2023 Jambor K

Ez az elektronikus levél bizalmas és/vagy jogilag védett információt 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!

S. Sz. weboldal

**Ingyen értékbécslés
Zalaegerszeg**

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



Velünk célba ért

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

**2. AKTUALIZÁLT
INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBÉCSLÉS**

**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		
Ingyanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel	
ÉRTÉKELÉS		
Értékelés forduló napja:	2023. augusztus 29.	
MEGÁLLAPITOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK		
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:		
ÖSSZESEN:	5.638.000.-Ft	
azaz:	Ötmillió-hatszázharmincezer forint	

Zalaegerszeg, 2023. augusztus 29.

Multi Mobility ImmoBis BT.
8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
Adószám: 22787511-1-20
Bank: 10700189-68873583-51100006
Web: www.multimobility.hu



Gyürüsi Zsolt

Ingyanvagyon-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 tapasztalt 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 ingatlanokról 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 folyományaként önálló ingatlanként raktár található.

A belső udvar bal oldalán üzlethelyiségek találhatóak.

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

A területek növényzete:

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

A területek tartozékai:

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

Infrastrukturális ellátottság:

Elektromos energia: kommunális elektromos hálózatra nem csatlakozik

Vízellátás: kommunális ivóvízhálózatra nem csatlakozik

Csatornázás: csapadékvíz csatornára csatlakozik

Gázellátás: kommunális gázhálózatra nem csatlakozik.

Környezeti szempontok:

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

Alapterület:

23,00.- m²

Igénybevétel karbantartottság:

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

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

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

A piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házsám:	Kossuth L. utca 12.	Hévízi út 22.	belváros	Rákóczi tér
Jelenlegi funkció:	lakás	lakás	lakás	üzlethelyiség
Közmű-ellátottság:	közműves	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-hatszázharmincyolcezer forint

Zalaegerszeg, 2023. augusztus 29.

Multi Mobility ImmoBile BT.
8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
Adatszám: 22787611-1-20
Bank: 10700169-68873583-51100000
Web: www.multihouse.hu


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

9 sz. melléklet

**Ingyen értékbecslés
Zalaegerszeg**

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



TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

**AKTUALIZÁLT 2.
INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS**

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

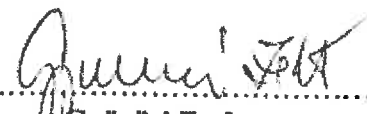
Hrsz.: 573/3/A/5

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,	FŐBB JELLEMZŐI
Település:	Keszthely
Irányítószám:	8360
Utca, házsám:	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
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	
Ingyanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel
ÉRTÉKELÉS	
Értékelés forduló napja:	2023. augusztus 29.
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK	
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:	
ÖSSZESEN:	12.222.000.-Ft
azaz:	Tizenkettőmillió-kettőszázhuszonkettőezer forint

Zalaegerszeg, 2023. augusztus 29.

Multl Mobility Immobiles BT.
 8900 Zalaegerszeg, Képzőhegyi u. 23.
 Adószám: 22787611-1-20
 Bank: 10700189-68873583-51100008
 Web: www.multlhouse.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 (Jámbor Katalin) szemrevételezéssel megvizsgáltuk az ingatlan állapotát és környezetét. Az értébecslés során, az értékelés tárgyát képező ingatlanon terület felmérést a rendelkezésünkre álló dokumentáció alapján szűrőpróba szerint végeztünk.

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

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. A helyszíni szemle időpontja

A helyszíni szemle időpontja:

2022. december 13. 10,00 óra

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

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

2.4. Felhasznált dokumentumok

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

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlanok elhelyezkedése, környezete, általános leírásai

Településen belüli elhelyezkedése:

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

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

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

Megközelítése:

Gyalogosan és gépjárművel is a Kossuth Lajos utcáról.

A terület alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

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

Az ingatlan középső részén található kapubejáróból nyílik a lépcsőház.

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

A belső udvar bal oldalán üzlethelyiségek találhatóak.

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

A területek növényzete:

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

A területek tartozékai:

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

Infrastrukturális ellátottság:

Elektromos energia: kommunális elektromos hálózatra nem csatlakozik

Vizellátás: 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, házsám:	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.
8300 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23
Adószám: 22787611-1-20
Bank: 10700189-68873563-61100005
Web: www.multihouse.hu


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

**1993. évi LXXVIII. törvény
a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes
szabályokról ***

(KIVONAT)

**HARMADIK RÉSZ
AZ ÖNKORMÁNYZATI, VALAMINT AZ ÁLLAMI LAKÁSOK ÉS HELYSÉGEK
ELIDEGENÍTÉSE**

45-48. § *

49. § * (1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg

- a) a bérlet;
- b) a bérletársakat egyenlő arányban;
- c) * a társbérlet az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában;
- d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét.

(2) * Társbérlet esetén a közösen használt lakóterületet az (1) bekezdés c) pontjában említett arányban kell figyelembe venni.

50. § * Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugdíjas vagy nyugdíjszerű ellátásban részesül, és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlet írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

51. § * (1) Az első adásvételi szerződés megkötését megelőzően - az egylakásos, illetőleg az egy helyiségből (helyiségcsoportból) álló épület kivételével - az épületet társasházzá kell alakítani.

(2) A társasház alapító okirat tervezetének előkészítésébe a leendő tulajdonostársakat be kell vonni. Az alapító okirat tervezetének meg kell felelnie a leendő tulajdonostársak többségi akaratának.

52. § * (1) Az önkormányzati és az állami lakás vételárát - ha a lakást az e törvény alapján arra jogosult vásárolja meg - a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen

- a) az épület településen belüli fekvése;
 - b) az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága;
 - c) az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő;
 - d) a lakás alapterülete és komfortfokozata;
 - e) a lakottság ténye
- figyelembevételével kell megállapítani.

(2) A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét.

53. § * (1) * Ha a lakást az e törvény alapján az arra jogosult vásárolja meg, részére - kérelmére - legalább tizenöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni. Ha a jogosult kéri, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb húsz százalékanak egy összegben való megfizetése köthető ki. Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátraléokra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

(2) A vételár egy összegben való megfizetése, vagy az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vevőt árengedmény, illetőleg a vételárhátralékból engedmény illeti meg.

(3) Az eladó a szerződés megkötésekor a vételárhátraléokra kamatot köthet ki.

54. § * (1) Az önkormányzati rendeletben kell meghatározni az e törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén *

- a) a lakás vételárának mértékét;
- b) a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértékét;
- c) a részletfizetés időtartamát és a szerződéses kamat mértékét, illetőleg a kamatmentesség lehetőségét és feltételeit;
- d) a vételárengedmény, illetőleg a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeit és mértékét;
- e) elővásárlás esetén az ajánlat tartalmát és az ajánlati kötöttség idejét.

(2) Az (1) bekezdés b), c) és d) pontja szerinti feltételek meghatározása során a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetét figyelembe kell venni.

(3) * Az önkormányzat rendeletében határozza meg az e törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit.

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 31/2014.(XII.19.) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről

III. Fejezet Lakások elidegenítése

Elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítése

6. §¹

(1)² A lakás vételárát a képviselő-testület jogosult megállapítani. A vételárat a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen

- a) az épület településen belüli fekvése;

1 A 6. § a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2021. (IX. 30.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

2 Módosította a 2/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2020. január 31. napjától. A 6. § (1) bekezdése a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

- b) az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága;
 - c) az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő;
 - d) a lakás alapterülete és komfortfokozata;
 - e) a lakottság ténye
- figyelembe vételével kell megállapítani.

(2)³ Az ingatlan forgalmi értékét független ingatlanforgalmi szakértő által készített értékbecslés alapján beköltözhető állapotban kell meghatározni. A bérlő az értékbecslés költségét köteles az önkormányzatnak megelőlegezni. Amennyiben a bérlő az adásvételi szerződést megkötöti, úgy a vételárba az értékbecslés megelőlegezett költségét be kell számítani.

(3)⁴ Az önkormányzati lakás vételárának megállapításakor a lakottság tényének figyelembe vételére az alábbiak szerint kerül sor:

- a) a határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződéssel rendelkező bérlő részére bérbe adott önkormányzati lakás vételára a megállapított forgalmi érték 95%-a.
- b) ⁵⁶a határozott időre szóló bérleti szerződéssel rendelkező bérlő részére bérbe adott lakás vételára a forgalmi érték 98%-a.

(4)⁷ A vételár megállapításakor az elővásárlási joggal rendelkező bérlő részéről az igazolt és bérbeszámítással meg nem térített, az értékesítést megelőző 5 éven belül elvégzett értéknövelő beruházásainak az értékét – legfeljebb a vételár 5 %-ának mértékéig – a forgalmi értékből le kell vonni.

(5) Az elidegenítésre kijelölt lakás az elővásárlásra jogosult részére a vételár egy összegben vagy részletfizetéssel történő megfizetésével idegeníthető el.

(6)⁸ A bérlő kérelmére részletfizetési kedvezmény esetében a szerződés megkötésekor a megállapított vételár 20 %-át egy összegben, a fennmaradó vételár hátralékot 15 év törlesztési idő alatt havonta egyenlő részletekben kell megfizetnie.

(7) Részletre vétel esetén az elővásárlásra jogosult meghatározott mértékű kamatot köteles fizetni. A kamat mértéke azonos a Polgári Törvénykönyvben pénztartozásokra megállapított kamattal.

(8) Ha a vevő

- a) ⁹a szerződés megkötésekor az adásvételi szerződésben vállalja a vételár egy összegben történő megfizetését, a vételárból 20 % engedmény illeti meg. Egyösszegű teljesítésnek minősül a vételár vissza nem térítendő állami támogatás vagy pénzügyi szolgáltató szervezet által folyósított betéti vagy hitelszolgáltatás igénybevétele útján - legfeljebb 120 napon belül - történő teljesítése is.

3 A 6. § (2) bekezdése a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 23/2021. (X. 29.) önkormányzati rendelete 9. §-a szerint módosított szöveg.

4 Módosította a 30/2020. (VI.26.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2020. június 27. napjától.

5 Módosította a 3/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. február 13. napjától.

6 Módosította a 30/2020. (VI.26.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2020. június 27. napjától.

7 Beillesztette a 30/2020. (VI.26.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2020. június 27. napjától.

8 Módosította a 38/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2020. szeptember 26. napjától.

9 A 6. § (8) bekezdés a) pontja a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2022. (IV. 1.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg. A 6. § (8) bekezdés a) pontja a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2023. (II. 24.) önkormányzati rendelete 1. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

- b) a vételár hátralékot a törlesztési idő lejárata előtt egy összegben megfizeti, akkor a törlesztési időből még hátra lévő egész évekkel számolva évente 1 % engedmény illeti meg a vételár hátralékból;
- c) a vételár hátralékból többletbefizetést teljesít, akkor a többletbefizetés 1 %-a kedvezmény illeti meg.

(9) A határidőben be nem fizetett törlesztő részletek után a vevő a Ptk. szerinti pénztartozás esetén megállapítható késedelmi kamatot köteles megfizetni.

M. sz. melléklet
-16 91

VÜZ Nonprofit Kft
Kovács Attila
ügyvezető igazgató részére

Tárgy: nyilatkozat ingatlanvásárlási
ajánlaira.

Keszthely
Vásártér 10.

Tisztelt Ügyvezető Igazgató!

Hivatkozással 2021. február 4. napján kelt levelükre kijelentem, hogy a Keszthely,
VÁSÁRL-TÉLŐ sz. em. ajtó alatti lakásbérleményemet

A./ vételi jogunkkal élve, meg kívánjuk vásárolni

B./ nem kívánjuk megvásárolni.

(a nem kívánt rész törlendő!)

Kérem, szíveskedjenek tájékoztatni az ingatlanvagyon értékelő személyéről, a helyszíni
felmérés konkrét időpontjáról.

Elérhetőségem:

Telefonszám: 06/30649261

E-mail cím: ☞

Keszthely, 2021. 02. hó nap

HORVÁTH CSABA

Horvath Csaba

olvasható (nyomtatott betűkkel is)

aláírás

bérlő

HORVÁTH CSABA

Horvath Csaba

olvasható (nyomtatott betűkkel is)

aláírás

bérlőtárs

VÜZ NONPROFIT KFT.		
SZÁM: 351-02/02/1	ÁLLAGYAT:	
ERKEZETI: 2021-02-12		
VÁSÁRL MÉLTÓS.	NATÁRIUM	VÜZ ZENT TÉLŐ SZÁMA:

2023 JÚN 07.

15340

Keszthely Város Önkormányzata
Manninger Jenő polgármester

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL 8360 Keszthely, Fő tér 1.	
Iktatva: 2023 JÚN 14.	
Ügyiratszám: 2/23251/20. 21	Ügyintéző: [Signature]

Koyg
g

Keszthely
Fő tér 1.

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott, Horváth Csaba 8360 Keszthely, Vásár tér 10. II/7. szám alatti lakos kijelentem, hogy az általam bérelt önkormányzati bérlakást megvásárolni kívánom.

Vállalom az ingatlanforgalmi értébecslés díjának megtérítését és kérem, hogy a szakértői vélemény birtokában eladási ajánlatáról szíveskedjen értesíteni.

Keszthely, 2023. június 7.

Tisztelettel:

[Signature]
Horváth Csaba

12. sz. melléklet

City Center Direkt Kft.
8900. Zalaegerszeg, Ady u. 11.
Mobil: 30/28-555-55

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

8360 Keszthely Vásár tér 10 . lh:A 2.emelet 7.ajtó
2805/ 38/ A / 26 helyrajzi szám



Zalaegerszeg,

2023.06.27.

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK
2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS ELVE, MÓDSZERE, ÉRTÉKELÉSI FOGALMAK
 - 2.1. Az értékbecslés célja
 - 2.2. A tárgyi értékelésnél alkalmazott módszertani sajátosságok bemutatása
3. KIINDULÁSI ALAPADATOK, INFORMÁCIÓK
 - 3.1. Az értékbecslést megelőző feladatok
 - 3.2. A Tulajdoni lap adatai
4. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA
 - 4.1. Telekadottságok
 - 4.2. Az épület műszaki jellemzői
 - 4.3. A lakóingatlan ismertetése
- 5.1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS
 - 5.1.1. Az ingatlan értékének meghatározása a piaci összehasonlító adatok alapján
 - 5.2.2. Az ingatlan értékének meghatározása

1. ELŐZMÉNYEK

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 8360 Keszthely, Fő tér 1. felkérte a City Center Direkt Kft-t, hogy a

**8360 Keszthely Vásár tér 10. lh:A 2.emelet 7.ajtó
2805/ 38/ A / 26 helyrajzi számú**

51 m²-es lakás megjelölésű ingatlan tehermentes, mai ingatlanforgalmi értékét határozza meg.

A helyszíni szemle időpontja: 2023.06.22.

A helyszíni szemlét megelőzően kézhez kaptuk az értékelés elvégzéséhez szükséges alábbi dokumentumokat:

- tulajdoni lap
- fényképek

A City Center Direkt Kft. a megbízást elvállalta és az érvényben lévő rendeletekben (25/1997. (VIII. 1.) PM. Sz. rendelet) megfogalmazott módszerekből, a megbízó által meghatározottak szerint, -illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján elvégezte.

2. Az értékbecslés elve, módszere, értékelési fogalmak

2.1. Az értékbecslés célja: az ingatlanok likvidációs értékének meghatározása

A likvidációs érték fogalma, megállapítása:

Likvidációs érték: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mint az eladó, mint a vevő tájékozottan, önértékét követve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A likvidációs érték megállapításánál gyors, szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre maximum 6 hónap áll rendelkezésre.

A likvidációs érték megállapításának alapja a piaci érték, melynek meghatározására kétféle módszert alkalmazunk:

1. **Piaci összehasonlító elemzésen alapuló értékelés:** hasonló ingatlanok korábbi értékesítésének tapasztalatai, és az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján készült értékbecslés.
2. **Nettó pótlási költség alapú módszer:** az érték meghatározásának az alapja az adott ingatlan jelenlegi állapotának újrateremtéséhez szükséges befektetés pénzben kifejezve. Az újraelőállítási költséget az értékelés időpontjában ismert építőanyagok és építőipari szolgáltatások áraiból kell levezetni.

Az így meghatározott pótlási értéket kell módosítani az értékelendő ingatlan állagának figyelembevételével. Felépítményeknél, építményeknél alkalmazzuk. Tartalmazza még a közművesítési, épületgépészeti, belsőépítészeti elemeket is, a tervezési, engedélyezési, vállalkozási, kivitelezési, pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget, míg az ingóságokat és az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

Jelenlegi műszaki állapot százalékos kimutatása, műszaki állagérték meghatározása:

Számított és becsült avulással az épület jelenlegi műszaki állapotát meghatározó tényező. A természetes avuláson kívül figyelembe kell venni még:

- tervezési, kivitelezési, rendeltetésellenes használatból vagy egyéb külső behatásból származó épületkárokat
- fizikai romlást
- funkcionális avulást
- környezeti avulást

Mértékét százalékos arányban határozzuk meg.

2.2. A tárgyi értékelésnél alkalmazott módszertani sajátosságok bemutatása:

Az ingatlan likvidációs értékénél figyelembevett épületérték, építményérték, és a földterületérték meghatározását a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés alapján végezzük.

Értékmódosító tényezők:

- **építészeti szempontok:** felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség stb.
- **környezeti szempontok:** szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak
- **alternatív hasznosítás szempontjai:** funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

3. Kiindulási alapadatok, információk

3.1. Az értékbecslést megelőző feladatok

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

- Részletes, a takart szerkezetekre is kiterjedő, illetve műszeres vizsgálatokat, környezeti hatásvizsgálatot, talajelemzést, geológiai vizsgálatot a rövid átfutási idő, megfelelő pénzügyi fedezet és a meglévő, megmaradó szerkezetek megbontásából eredő problémák miatt nem végeztünk.

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízótól információkat gyűjtöttünk.

Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanárakról és piaci forgalmi viszonyokról.

4. Az ingatlan általános bemutatása

4.1. Telekadottságok



Településen belüli elhelyezkedése:



Megközelítése:

A tárgyi ingatlan jó minőségű burkolattal ellátott útról közelíthető meg. Az ingatlan előtt több személygépkocsi parkolásra van lehetőség.

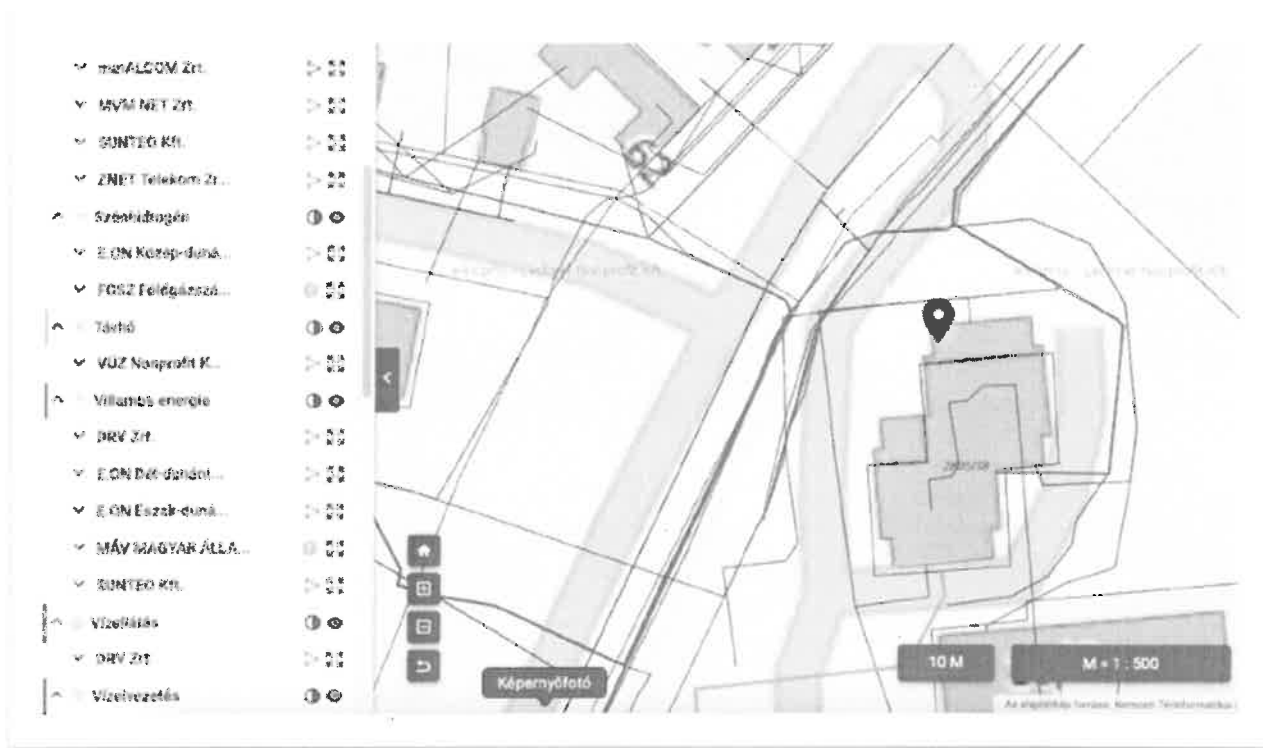
Infrastrukturális ellátottság:

- | | |
|---------------------|---|
| Elektromos energia: | Az ingatlan a kommunális elektromos hálózatra csatlakozik a szükséges elektromos energia rendelkezésre áll. |
| Vízellátás: | Az ingatlan a kommunális ivóvíz hálózatra csatlakozik. |

Csapadékvíz elvezetés: Nyílt csapadékvíz elvezetés

Csatornázás: Csatornahálózat

Gázellátás: Az ingatlan kommunális gázhálózatra csatlakozik



Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében társasházi lakások találhatóak. A területen környezetre ártalmas-, vagy egyéb veszélyes hulladékot a helyszíni szemle időpontjában nem tároltak.

4.2. Az épületek műszaki jellemzői

4.2.1. A lakás

Építési övezet:	belterület,
Építés éve:	1975
Felújítás éve:	—
Szintek száma:	10 szintes / 2.emelet

Tartószerkezet:

Alapozás:	beton
Tartófalak:	beton
Födémek:	beton

Szakiipari szerkezetek:

Válaszfalak:	beton
Padozatok:	mázas kerámia ,laminált parketta
Falburkolatok:	vakolat, festett, csempe
Homlokzat :	kőporos vakolat, hőszigetelés
Nyílászárók:	fa
Üvegezés :	nem hőszigetelt
Elektromos hálózat:	közüzemi (220V)
Fűtés:	házközponti cirkófűtés egyedi mérővel
Vízellátás:	kommunális
Melegvíz ellátás:	házközponti
Csatornázás, szennyvízkezelés:	kommunális csatorna

Hasznos alapterület: : 51 m².

5. Az ingatlan értékelése**5.1. Piaci összehasonlító megközelítéssel****5.1.2. A lakás értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.**

Az értékelt összehasonlító értékadatok a Nemzeti Adó- és Vámhivatal adatbázisából és ingatlanirodák konkrét adásvételi tranzakcióiból származnak ,amelyek azonos rendeltetésű és hasonló jellemzőkkel bíró ingatlanok. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Itv.) 101. §-a mellett a forgalmi érték megállapítására az Itv. 69. §-a, valamint a 72. §-a az irányadó.

Az adatok hasonló lokációjú és méretű ingatlanokra vonatkoznak!

2023. első félévében értékesített hasonló specifikációjú ingatlanok átlagára:

508.000,- Ft / m²

Korrektíós tényezők az összehasonlító adathalmazra vetítve:

Korrektíós tényező	Érték
– piaci helyzet	100%
- elhelyezkedés	100%
- megközelíthetőség	100%
- szolgáltatások távolsága	100 %
- belső terek, elosztás	100 %
- életkor	100%
- állag	90%
- parkolás	100 %
-homlokzat,esztétika	90%

A teljes korrektíó mértéke: 80 %

Fajlagos alapár korrektíóval:

508.000,- ft/m² x 51 m² x 80% = 20.700.000,- ft

6. ÖSSZEFOGLALÁS

Az ingatlan értékének meghatározása.

A fentiek alapján a

**8360 Keszthely Vásár tér 10 . lh:A 2.emelet 7.ajtó
2805/ 38/ A / 26 helyrajzi szám**

51 m2-es lakás megjelölésű ingatlan tehermentes, mai ingatlan forgalmi értékét :

20.700.000,- ft

forintban javasoljuk elfogadni.

7. Megjegyzések:

- jelen értékelés megőrzésre kerül a City Center Direkt Kft.irattárában
- tárgyi értékbecslés keltezésétől számított 3 hónapig érvényes.

Zalaegerszeg 2023.június 27.



CITY CENTER DIREKT KFT.
8900 Zalaegerszeg, Ady ú. 11.
Adószám: 14186644-1-20
Bsz.: 10104961-51038700-01004001
Cgj.: 20-09-068229
E-mail.: citycenterdirekt@gmail.com
Stat.sz.: 14166644-3312-113-20

Bali András
Értékbecslő
Ügyvezető
City Center Direkt Kft

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/22204/2023
2023.06.14

KESZTHELY

Belterület 2805/38/A/26 helyrajzi szám

társasház különlap

8360 KESZTHELY Vásár tér 10. lh:A. 2. emelet. ajtó:7.

II. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszm. hányad	tulajdoni forma
lakás	51	0 0		Önkormányzati

Bejegyző határozat: 999931/1997.04.15

2. bejegyző határozat: 35056/1993.08.18
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

III. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 35056/1993.08.18
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.
törzsszám: 15734460

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

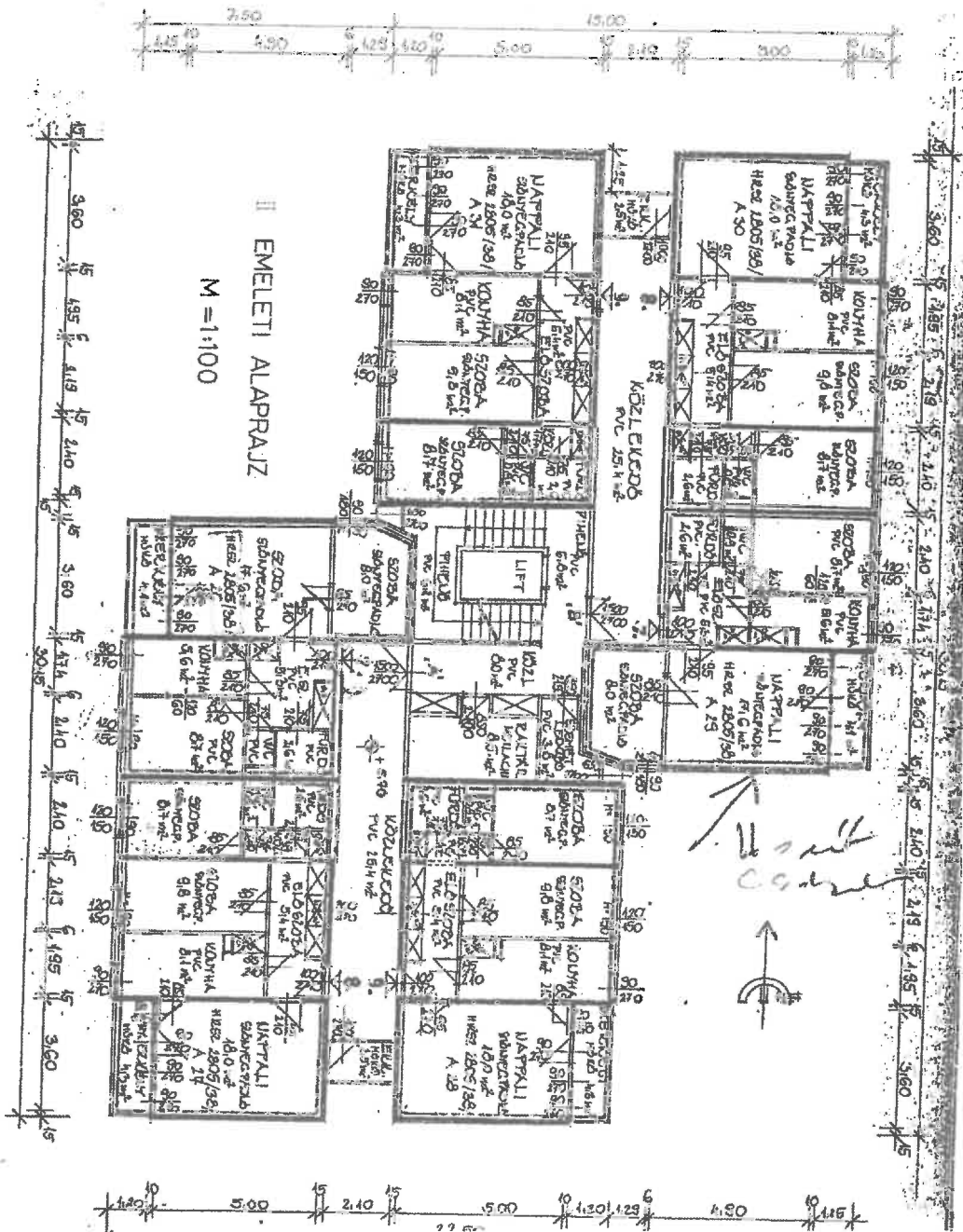
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű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

TULAJDONI LAP VÉGE











13. 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

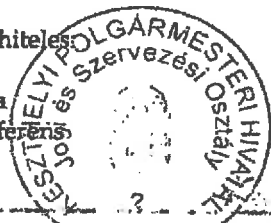
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

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.; cégjegyzékszáma: 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] (tartózkodási helye: [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] (tartózkodási helye: [REDACTED]) sz. a. lakos magyar állampolgár, mint készfizető kezés

között az alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

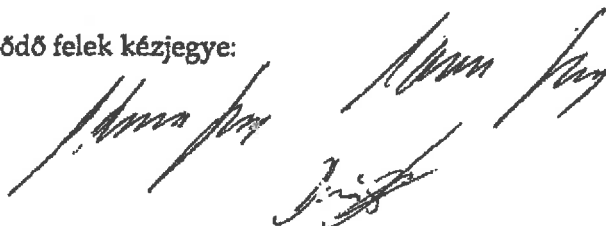
- 1.) Eladó 1/1 arányú tulajdonában van a Zala Megyei Kormányhivatal Keszthelyi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya ingatlan-nyilvántartásában a Keszthely 1090 helyrajzi számon bejegyzett, 412 m² alapterületű, „gazdasági épület, udvar” megjelölésű, valamint a Keszthely 1091 helyrajzi számon bejegyzett, 403 m² alapterületű, „kivett tűzletház, 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-nyolcszáz ezer forint összegben határozzák meg, melyből a Keszthely 1090 hrsz-ú ingatlan vételára 14.200.000,- Ft, azaz Tizennégy millió-kettőszáz ezer forint, míg a Keszthely 1091 hrsz-ú ingatlan vételára 27.600.000,- Ft, azaz Huszonhét millió-hatszáz ezer forint. A vételárát általános forgalmi adó nem terheli.

Szerződő felek kézjegye:

DR. GYARMATI BALÁZS
ÜGYVÉD
Ellenjegyzem:
8350 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 részletfizetésként 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 vételár részletet 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 foglaltan – 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, közművesítettségével, 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 kezességét vállal az Eladó irányában. A 2013. évi V. törvény (Ptk.) szerződő felek által ismert tartalmú 6:420 §-a szerint a készfizető kezest készfizető kezési helytállási kötelezettség terheli és ez alapján az eladó a követelését közvetlenül a készfizető kezesével szemben is érvényesítheti, mely helytállási 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 ingatlant 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 közszolgáltatóknál bejelentik.

Szerződő felek kézjegye:



DR. GYARMATI Zoltán ügyvezető
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 vagyorról 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 tényvázlathoz 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 Teréz
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.



14. 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 gondoskodik 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

Felelős: 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 egyrészről **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 Rác Elemér Antal ügyvezető / 9700 Szombathely, Géfin Gyula u. 24. sz. alatti székhelyű cég,**

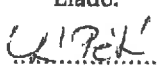
az alább megjelölt helyen és időben, a következők szerint:

ELŐZMÉNYEK

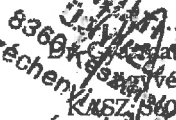
1./Keszthely Város Önkormányzata, mint eladó a 2017.08.30. napján Keszthelyen kelt, 2/4922/2017.számú adás-vételi szerződéssel (továbbiakban Szerződés) értékesítette az NGCS-Ingatlan Ingatlanhasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság / székhelye: 1138 Budapest, Váci út 186., Cg. 01-09-962681, adószám: 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, üzletház, 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, üzletház, 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
 képvis.: Nagy Sándor Bálint
 polgármester


Ellenjegyző:


 Dr. Geledits Tibor
 ügyvéd
 KASZ:36060913
 8360 Keszthelyi térség
 Széchenyi u. 13.

Ellenjegyző:


 Dr. Geledits Tibor
 ügyvéd
 KASZ:36060601

Vevő:


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

Jogi ellenjegyző: 

Pénzügyi ellenjegyző: 

képviselőjében 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.

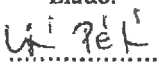
4.1. A Puskás 7 Apartman Kft. kötelezettséget vállalt az ingatlanok fenti határideig történő beépítésére és arra, hogy amennyiben ezen beépítési kötelezettségének bármely okból nem lenne eleget, úgy kizárólag ő lesz köteles helytállni Keszthely Város Önkormányzatával szemben a 2./ pontban írtak szerinti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

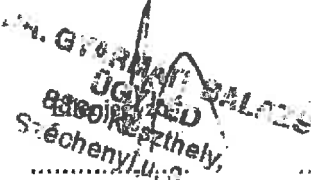
5./ A Puskás 7 Apartman Kft. a Magyarország Kormánya által támogatásokkal ösztönzött építőipar kapacitásainak szűkösségére és a COVID-19 járvány kedvezőtlen gazdasági hatásaira hivatkozással kérelmet terjesztett elő Keszthely Város Önkormányzatához, melyben kérte a fenti ingatlanokra vonatkozó beépítési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

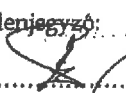
6./ Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 269/2021. (IX.30.) számú határozatában a kérelem alapján támogatta az 1. pontban megjelölt ingatlanok tekintetében azt, hogy az ingatlanokra vonatkozó beépítési határidő 2023. augusztus 31. napjára módosuljon azzal, hogy az építkezés megkezdéséig 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, tüzeletház, udvar, gazdasági épület” megjelölésű ingatlan beépítésének kötbérterhes határideje a Szerződés 8.) pontjában meghatározott helyett 2023. augusztus 31. napjára módosul.

Eladó:

 Keszthely Város
 Önkormányzata
 képv.: Nagy Sándor Bálint
 polgármester

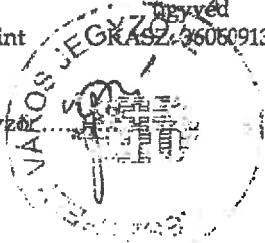

 Dr. Gyarmati Balázs
 ügyvéd
 KASZ:36060913

Ellenjegyző:

 Dr. Gelesits Tibor
 ügyvéd
 KASZ:36060601

Vevő:

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

Jogi ellenjegyző:

Pénzügyi ellenjegyző:




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.

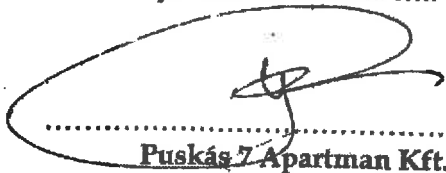
Felek a jelen Megállapodásukban egyebet rögzíteni nem kívánnak.

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

Keszthely 2021. november ¹¹.....

Szombathely, 2021. november ¹⁷.....


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



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


Ellenjegyzem:

Ellenjegyzem:

Keszthely, 2021. november ¹¹.....

Szombathely, 2021. november ¹⁷.....


DR. GYARMATI BALÁZS
ÜGYVÉD
5366 Keszthely
Dr. Gyarmati Balázs
Szachényi u. 3.
ügyvéd
KASZ: 36060913


Dr. Gelesits Tibor
ügyvéd
KASZ: 36060601

Eladó részéről:


Jogi ellenjegyző

Keszthely, 2021. november ¹¹.....


Dr. Gábor Hajnalka
jegyző

Pénzügyi ellenjegyző

Keszthely, 2021. november ¹⁵.....


Tóth Eszter
közgazdasági osztályvezető



15. 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 megkezdjük. 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.
9700 Szombathely,
Géfin Gyula utca 24.
Asz.: 25397587-2-18

Puskás 7 Apartman Kft.
Rácz Elemér Antal ügyvezető



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	iratazonosító:	

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 kapják:

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

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
120/2021. (IV. 29.) számú határozata

Keszthely Város Polgármestere - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében eljárva, figyelemmel a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) Korm. rendelet rendelkezéseire - a „Vagyonhasznosítási ügyek” című előterjesztés tárgyában az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások, valamint 21. § (1) bekezdésében foglaltak figyelembevételével a Keszthely 2805/91 hrsz-ú 4.0632 m² nagyságú telekingatlanból a telekalakítási eljárást követően kialakuló 630 m² nagyságú területrészt a TETŐ-TOP Építőipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (8360 Keszthely, Rezi út 9.) részére értékesíti 31.000,- Ft/m²+ÁFA vételáron.
2. A polgármester gondoskodik az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételéről.
3. A polgármester az önkormányzat tulajdonát képező Keszthely 2805/91 hrsz-ú kivett közterület megnevezésű ingatlanból a telekalakítási eljárást követően kialakuló területrésze vonatkozóan az ingatlan rendeltetésében bekövetkező változást figyelembe véve, Keszthely Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet 33. § (3) bekezdése, valamint az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013.(IX.27.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdés e.) pontja, továbbá (2) bekezdése alapján gondoskodik az önkormányzat törzsvagyonának átminősítéséről szóló 39/2013. (X. 31.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelettervezet képviselő-testület elé terjesztéséről.

Határidő: tájékoztatásra 2021. május 15., illetve folyamatos

Felelős: Nagy Bálint polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

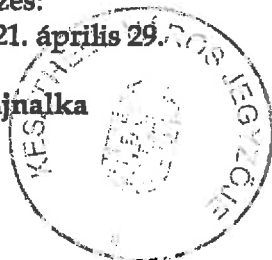
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)



Jogi ellenjegyzés:

Keszthely, 2021. április 29.

[Handwritten signature]
 Dr. Gábor Hajnalka
 jegyző

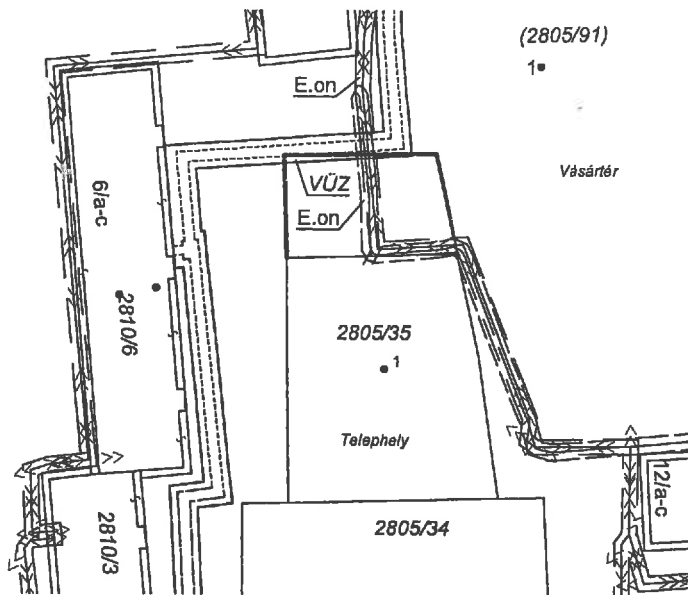


VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

Munkaszám: 39/A/2023

a 2805/35 és 2805/91 helyrajzi számú földrészetek határrendezéséről

Méretarány: 1:1000



Címkoordináták (2805/91) hrsz		
Psz.	Y	X
1	512727	160186
Címkoordináták 2805/35 hrsz		
Psz.	Y	X
1	512706	160144

*2805/35: Vezetékjog 47 négyzetméterre.
 Jogosult: E.ON DEL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT.
 Bejegyző hat.szám: 36645/2013.05.31
 *2805/35: Vezetékjog 56 négyzetméterre.
 Jogosult: E.ON DEL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT.
 Bejegyző hat.szám: 42439/2012.09.17
 *2805/35: Vezetékjog 12 négyzetméterre.
 Jogosult: VÜZ KESZTHELYI VÁROSÜZEMELTETŐ EGYSZEMÉLYES NONPROFIT KFT.
 Bejegyző hat.szám: 42379/2010.(2010.10.29)

** (2805/91) Vezetékjog 2544 négyzetméterre.
 Jogosult: E.ON DEL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT.
 Bejegyző hat.szám: 36645/2013.05.31
 ** (2805/91): Vezetékjog 516 négyzetméterre.
 Jogosult: E.ON DEL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT.
 Bejegyző hat.szám: 42439/2012.09.17
 ** (2805/91): Vezetékjog 2760 négyzetméterre.
 Jogosult: VÜZ KESZTHELYI VÁROSÜZEMELTETŐ EGYSZEMÉLYES NONPROFIT KFT.
 42379/2010.(2010.10.29)

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min.o.				jel	műv. ága	Min.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2805/35		kivett, telephely		0.0890	-	2805/35		kivett, telephely		0.1198	-	*	
(2805/91)		kivett, közterület		4.0632	-	(2805/91)		kivett, közterület		4.0324	-	**	
Összesen:				4.1522						4.1522			

A változás akarataknak megfelelően történt:

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Keszthely, 2023.06.04.

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

Készítő és minőséget tanúsító:

Keszthely, 2023. hó nap

MOLNÁR SZILÁRD IMRE
 Földmérő igazolvány szám: 7451
 Ing.rend.min.szám: 0401/1990
 Mérnök kamarai szám: GD-T:20-0282

P.H. Záradékoló:.....
 Ing.rend.min.szám:/.....

18. sz. melléklet

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

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



TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**8360 Keszthely, Vásár tér
kivett közterület**

Hrsz.: 2805/35

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,		FŐBB JELLEMZŐI
Település:	Keszthely	
Irányítószám:	8360	
Utca, házszám:	Vásár tér	
Hrsz.:	2805/35	
Terület:	308 m ²	
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata	
Művelési ág:	kivett közterület	
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes	
ÉRTÉKELES CÉLJA		
Ingatlanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel	
ÉRTÉKELES		
Értékelés forduló napja:	2023. szeptember 17.	
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK		
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:		Terület
Telek egységár	17.800.-Ft/m ²	(m ²)
		308.-
ÖSSZESEN:	5.482.000.-Ft	
azaz:	Ötmillió-négyszáznyolcvankettőezer forint	

Zalaegerszeg, 2023. szeptember 17.

Multi Mobility Immobile BT.
 8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
 Adószám: 22767611-1-20
 Bank: 10700189-68873683-51109005
 Web: www.muithouse.hu

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

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely, Fő tér 1.) megbízta a Multi Mobility Immobile Bt-t, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező, természetben *8360 Keszthely, Vásár tér Hrsz.:2805/35 szám alatti található, kivett közterület* besorolású terület 308.-m2-es egysége ingatlanforgalmi értékét határozza meg, az ingatlan értékelésével.

Az ingatlan értékelés célja: piaci ingatlanforgalmi érték megállapítása értékesítés céljából

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

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

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

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

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

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

2.1.1. Az értékbecslést megelőző feladatok

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

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

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

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

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

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. A helyszíni szemle időpontja

A helyszíni szemle időpontja: **2023. augusztus 24. 11,00**

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 belvárosához és a Balaton parthoz is közel kerül el.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (2023. 07. 03.)
- Változási vázrajz (2023. 06. 04.)
- Telekalakítási helyszínrajz (2023. 06. 05.)

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 az kelet-nugati irányú Szalasztó utca és északi irányba található Zsidi városrészhez kivezető Vásártéri utcák által határolt lakótelepen, 4 emeletes tömbházak között kialakult közterület.

Közvetlen környezetében elbontásra került a régi pakuratároló, illetve közparkolók, játszótér találhatóak. Jogilag rendezett közútról közelíthető meg.

Szomszédságában az 1970 években épült tömbházak és a lakosságot kiszolgáló kereskedelmi és szolgáltató egységek, valamint közintézmények (kórház, iskola) találhatóak. A teljes-körű városi szolgáltatások a néhány percnyi sétával elérhetőek.

Megközelítése:

Gyalogosan és gépjárművel is a Keszthely belvárosi részén található Vásártéri utcákról.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

Az értékelt kivett közterület alakja szabálytalan négyszög alakot formáz, amely a jelenlegi telekalakítás (bővítés) után a 2805/35 hrsz-ú, ingatlannal együtt alkot majd jól kihasználható geometriájú és méretű területet.

A terület Vt-1-es övezeti besorolású, vegyes beépítésre alkalmas terület.

A területe sík, füvesített, tájolása kelet-nyugati irányú.

Környezete rendezett, az értékelt terület egység mérete az átlagos telekméreteknél kisebb.

A földterületek növényzete:

A terület füvesített, külső megjelenése gondozott.

A földterületek tartozékai:

A terület kerítetlen és felépítmény nélküli. Az értékelt bővítményi részt az E-On Zrt. közműnyomvonal, a terület hosszanti középvonali síkjában elhelyezkedve terheli. Továbbá figyelemmel kell lenni a VÜZ Nonprofit Kft. távhővezeték védvonal távolságára is!

Infrastrukturális ellátottság:

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

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében 4 emeletes tömbházak, közparkolók, játszótér és közintézmények és szolgáltató egységek (bolt, gyógyszertár, kórház, iskola) találhatóak.

Hasznos alapterület: 308.-m2

Igénybevétel karbantartottság:

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a természetben megfelel Keszthely belvárosában található közterületnek.

Jelenlegi funkciójában időszakos külső tartózkodásra és szabadidős tevékenység végzésére alkalmas.

A tulajdoni lap III. részében az E-ON Zrt.-nek és a VÜZ Nonprofit Kft.-nek is vezetékjoga, illetve távhővezeték védőtávolság tartási joga bejegyzésre került.

3.3. I. ingatlan: 2805/35 hrsz. Kivett közterület

A közterület piaci összehasonlító értékmeghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házszám:	Vásár tér	zártkert	Hévízi út	Kertváros
Jelenlegi funkció:	kivett közterület	telek	telek	telek
Közmű-ellátottság:	részben közműves	közmű nélküli	közműves	közmű utcában
az ingatlan rövid bemutatás		Fenyő-alléhoz közel, 3%-ban beépíthető,	Kertvárosi részen, 25%-ban beépíthető, Lke-7 övezeti besorolású,	25%-ban beépíthető, panorámás és sík terület,
telek területe	308	500	395	690
eladási/kín. ár Ft	----	9 000 000	13 000 000	20 900 000
fajlagos ár (Ft/m ²)	----	18.000	32.911	30.290
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		0	15	15
- kínálati ár		-10	-10	-10
- elhelyezkedés		-5	10	10
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		-5	0	0
- szolgáltatások távolsága		-2	-2	-2
- infrastruktúra		0	0	0
- beépíthetőség		0	10	10
- telek területének térmértéke miatt		5	0	8
- alak, forma		5	5	5
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		-5	10	5
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0
A teljes korrekció mértéke		-17 %	38 %	41 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m ²)				
		21.060.-	20.405.-	17.871.-
korrekció a közművezetékek miatt				
		10 %		
piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár (kerekítve, nettó)		17.800.-Ft/m ²		

4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, 2805/35 hrsz. alatt a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló, Vásár téri kivett közterület ingatlan, tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2023. szeptember 17-i fordulónappal kerekítve:

17.800.-Ft/m² azaz,

Tizenhétézer-nyolcszáz forint/m² egységár.

Zalaegerszeg, 2023. szeptember 17.

Multi Mobility ImmoBile Bt.
8900 Zalaegerszeg, Kiscsillag utca 23.
Adatszám: 22187611-1-20
Bank: 10700169-88873589-51100005
Web: www.multimobility.hu



Gyürüsi Zsolt

ingatlanvagyon-értékelő értékbecslő
Eng.sz.: ZM Reg.17.
OKJ 54343902