



ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2023. november 30-ai soron következő ülésére

Tárgy:

Vagyonhasznosítási ügyek I.

Előterjesztő:


.....
Manning Jenő
polgármester




Törvényességi ellenjegyzés:



.....
Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:


.....
Jámbor Katalin
vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést jóváhagyta:


.....
Tóth Eszter osztályvezető
Közgazdasági Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Keszthely, Kossuth Lajos u. 13. szám alatti ingatlanok cseréje

Keszthely Város Önkormányzata többségi tulajdonát képezi a Keszthely, Kossuth Lajos u. 13. szám alatti hatlakásos társasház, melyben a földszinten két kereskedelmi üzlet is helyet kapott. A magántulajdonban álló lakások tulajdonosa, Erdőháti Károlyné 8100 Várpalota, Erdődy Pálffy Tamás u. 15. fsz. 3. szám alatti lakos képviselőjében Erdőháti Károly részéről megkeresés érkezett a tulajdonukat képező lakás mellett található Keszthely 1122/A hrsz.-ú 1,7 m²-es tároló, valamint az előtte található közös tulajdonú előtér – mely a lépcsőháztól és közlekedőtől jól szeparálható – önkormányzati tulajdoni illetőségének megvásárlására annak érdekében, hogy megfelelő előszobát tudjanak kialakítani. Az igényelt ingatlanrészek vételárában a felek – Keszthely Város Önkormányzata részéről a Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 14. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a polgármesteri átruházott hatáskörbe tartozóan - 1.060.900,-Ft összegben megállapodásra jutottak.

Az egyeztetések során merült fel a lehetősége annak, hogy az Erdőháti család által ugyanazon emeleten megvásárolt Keszthely 1122/A/15 hrsz.-ú 53 m²-es kétszobás lakást elcseréljék a jelenleg lakott lakásukkal szomszédos, önkormányzat tulajdonát képező Keszthely, 1122/A/14 hrsz.-ú, 69 m²-es üresen álló önkormányzati bérlakással. A két lakás eredetileg a megépítésekor egy egységet képezett, a cserével az eredeti építészeti koncepció jut érvényre. (1. sz. melléklet – Emeleti alaprajz és tulajdoni lapok)

A tárgyalások során olyan igény fogalmazódott meg az önkormányzat részéről, hogy a tulajdonos a cserelakást felújított, beköltözhető állapotban bocsássa rendelkezésre.

A tulajdonosi döntés megalapozása érdekében felkérést kapott az önkormányzat vagyonhasznosítási ügyekben megbízott Multi Mobility Immobile Bt. (8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.) képviselőjében Gyürüsi Zsolt ingatlanvagyon-értékelő (továbbiakban Szakértő) a csereingatlanok forgalmi értékének megállapítására. A Szakértő az önkormányzat lakását tartotta lényegesen értékesebbnek a fekvésére és benapozottságára tekintettel.

A felújítási munkálatok értékének megállapítása érdekében ugyancsak szakértő felkérésére került sor, aki ennek összegét 2.553.771,-Ft-ban határozta meg. (2. sz. melléklet – Szakértői vélemények)

Erdőháti Károly a szakértői véleményeket tiszteletben tartva indokoltnak látta újabb szakértők véleményének megismerését. Ennek keretében felkérésére az önkormányzat által az önkormányzati bérlakások forgalmi értékének megállapításával megbízott Bali András ingatlanszakértő a lakások értékét más oldalról megközelítve az önkormányzat lakását elrendezésére és korszerűtlen fűtési módjára tekintettel a másik szakértő által megadottnál lényegesen alacsonyabb értéken állapította meg. (3. sz. melléklet – Szakértői vélemények)

Az értékmegállapításokat az alábbi táblázat mutatja be.

Ingatlan megnevezése	Gyürüsi Zsolt értékmegállapítása (Ft)	Bali András értékmegállapítása (Ft)
I.em. 3. Erdőháti lakás	27.000.000,-	30.500.000,-
I.em.2. Önkormányzati lakás	36.525.000,-	33.100.000,-
Értékkülönbözlet összege	9.525.000,-	2.600.000,-

A felújítási munkálatok összegének meghatározására egy építőipari kivitelező cég felkérésére került sor, mely egyes tisztázatlan igény-tényezőkre tekintettel néhány munkára nem adott ajánlatot, összességében 2.463.687,-Ft-ban határozta meg a munkálatok költségvetését.

A két forgalmi érték közötti jelentős különbségre tekintettel került sor egyeztető tárgyalás összehívására, ahol a felek álláspontjaik megismerését követően egyezség létrehozására törekedtek.

A tárgyalás eredményeként Erdőháti Károly azzal az ajánlattal élt, hogy amennyiben Bali András szakértő véleménye kerül elfogadásra az önkormányzat részéről, úgy a tároló és előtéri tulajdonrész vételárának megfizetésén, valamint a tulajdonában lévő cserelakás felújítási költségeinek viselésén felül vállalja a lépcsőház és a bejárati kapu felújításának költségét.

Az ügylet megvalósulása az önkormányzat érdekében áll amiatt, hogy a jelenleg tulajdonában álló kedvezőtlen elrendezésű, egyedi fafűtéses lakás helyett egy jobb elrendezésű, beköltözhető, összkomfortos lakás bérbeadására lenne lehetőség amellett, hogy a társasház belső megjelenésében a kor követelményeit megközelítő állapothoz közelítene. Mindezekre tekintettel a csereajánlat elfogadását javasolom.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. §-a szerint: 108/A. § * (1) * A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető:

a) a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon gazdasági társaság részére, nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként történő rendelkezésre bocsátásakor,

b) a helyi önkormányzat tulajdonában lévő nemzeti vagyon állam részére történő értékesítése vagy állammal kötött csereügylet esetén és

c) a helyi önkormányzat tulajdonában lévő társasági részesedés vagy ingatlan cseréje esetén.

(2) * Az (1) bekezdés c) pontja esetén, ha a cserével érintett önkormányzati vagyon értéke a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt meghaladja, az illetékes fővárosi vagy vármegyei kormányhivatal dönt a csereügylet jóváhagyásáról. A kormányhivatal a csereügyletet jóváhagyja, ha az egyes vagyontárgyak értékére és a szerződésben foglalt egyéb vagyoni kötelezettségvállalásra tekintettel az értékarányosság követelménye megvalósul és egyébként az ügylet megkötése az önkormányzat kötelező feladatainak ellátása vagy gazdasági érdekei szempontjából indokolt.

(4. sz. melléklet – Jogszabálykivonatok)

A helyi önkormányzat által kötött csereügyletkez szükséges kormányhivatali jóváhagyás eljárási szabályairól szóló 126/2015. (V. 27.) Korm.rendelet vonatkozó szabályozása:

2. § (1) Az eljárás kérelemre indul, az eljárást a helyi önkormányzat kezdeményezi.

(2) A csereügylet jóváhagyásáról a helyi önkormányzat székhelye szerint illetékes kormányhivatal dönt. Amennyiben a csereügylet helyi önkormányzatok között jön létre, a helyi önkormányzatok képviselő-testületei állapotdnak meg arról, hogy a kérelmet melyik helyi önkormányzat székhelye szerint illetékes kormányhivatalhoz nyújtják be.

3. § (1) A kérelemhez mellékelni kell:

a) a helyi önkormányzat képviselő-testületének döntését, amely tartalmazza a polgármester felhatalmazását a csereszerződés aláírására, valamint a csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelem benyújtására,

b) a helyi önkormányzat képviselő-testületének döntését arról, hogy a csereügylet megkötése mely kötelező feladat ellátását vagy gazdasági érdek érvényesülését biztosítja,

c) társasági részesedés, illetve ingatlanok cseréje esetén - a (2) bekezdés a) pont szerinti eset kivételével - a szerződő felek által aláírt csereszerződést,

d) amennyiben a csereügylet helyi önkormányzatok között jön létre a helyi önkormányzatok képviselő-testületeinek döntését arról, hogy a kérelmet melyik helyi önkormányzat székhelye szerint illetékes kormányhivatalhoz nyújtják be.

(2) A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvényben meghatározott mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek esetében a kérelemhez mellékelni kell:

a) a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyását tartalmazó csereszerződést, vagy

¹ 2023. évben 25 MFt

b) a mezőgazdasági igazgatási szerv hatósági jóváhagyását nem igénylő csereszerződés esetében igazolást arról, hogy a szerződés hatályosságához nem szükséges a hatósági jóváhagyása.

(3) Ha a szerződésből nem állapítható meg, hogy az értékarányosság fennáll-e, annak igazolása érdekében a kérelemhez mellékelni kell:

a) az egyes vagyontárgyak értékét igazoló szakértői véleményt,

b) önkormányzati tulajdonú ingatlan tekintetében a vagyonkataszter nyilvántartás kivonatát, vagy

c) a felek által beterjesztett egyéb bizonyítékokat.

(4) Ha a csereügylet helyi önkormányzatok között jön létre az (1) bekezdésben foglalt mellékleteket önkormányzatonként egy-egy példányban kell benyújtani. A csereszerződést legalább eggyel több, ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez szükséges példányban kell benyújtani.

4. § A kormányhivatal a csereügylet jóváhagyására vonatkozó kérelem elbírálása során vizsgálja, hogy a csereügylet megfelel-e az Möt. 108/A. § (2) bekezdésében foglalt feltételeknek.

5. § (1) A csereügylet jóváhagyásról a kormányhivatal egyszerűsített határozatot hoz, és ezzel egyidejűleg a csereszerződés valamennyi példányát záradékkal látja el.

Fentiekre tekintettel a csereszerződés a kormányhivatali jóváhagyást követően hatályosul.

II. Keszthely, Sopron u. 2/ A. szám alatti ingatlan hasznosítása

Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Keszthely 1992 hrsz.-ú kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű, 925 m² területű ingatlan, mely a természetben Keszthely, Sopron u. 2/a. szám alatt helyezkedik el. (5. sz. melléklet – Tulajdoni lap és térképmásolat)

Az ingatlan a Helikon Kastélymúzeum és az Alapellátási Intézet szomszédságában, a Sopron és a Bástyá utca sarkán helyezkedik el. Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az ingatlan műemléki jelentőségű területen található műemlék.

A telken a korábban lebontott romos harmadik épület helyére civil kezdeményezésre és az akkori önkormányzati képviselő támogatásával játszótér kialakítására került sor, az északi épület Sopron utcai részében található 86 m² alapterületű helyiségcsoportot a képviselő-testület döntése alapján a 2019. szeptember 23-án kelt megállapodás alapján a Kiskeszthelyért Egyesület (8360 Keszthely, Sopron u. 38. képviseli Szindekovics József elnök) használja rendezvények és összejövetelek céljára.

A telekingatlan északi és déli határán található egy-egy épület összesen 362 m² alapterülettel, melyeken a nyílászárókat az illegális lakásfoglalás elkerülése érdekében kibontották vagy bedeszktázták, a helyiségek többsége – a Kiskeszthelyért Egyesület által használt helyiségcsoport kivételével – romosak, a tetőszerkezet az egyik épületen már megbomlott, a tetőgerinc több helyen meghajolt.

Az ingatlan az utolsó lakó több, mint egy évtizeddel ezelőtti kiköltöztetése óta üresen, a korábbi lakók által felhalmozott lomokkal telítetten állt. A bemutathatóság és hasznosítás érdekében az épületek kiürítésre kerültek, az udvar rendezése és gyomtalanítása megtörtént.

A statikai vizsgálatok során megállapítást nyert, hogy a bárminemű hasznosítást megelőzően szükséges egy ingatlanfejlesztési tanulmányterv, különös tekintettel az ingatlan műemlék jellegére. A helyi építési szabályzat előírásain alapuló tanulmányterv szerint az ingatlanon két épület építhető, összesen két rendeltetési egységgel. (6. sz. melléklet – Ingatlanfejlesztési tanulmányterv)

A tanulmányterv megvalósíthatósága érdekében az önkormányzat megkereste a Kiskeszthelyért Egyesület elnökét a 2029. szeptember 30-áig szóló használati szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése érdekében, melynek során az önkormányzat felajánlotta az egyesület rendezvényei számára az időközben pályázati forrásból felújításra kerülő Keszthely, Szalasztó u.

1. szám alatti közösségi ház térítésmentes használatát. Az egyesület elnöke a közgyűlés határozata értelmében az ajánlatot elfogadta. (7. sz. melléklet – Nyilatkozat)

A további állagromlás és pusztulás megakadályozása érdekében mielőbb indokolt a tulajdonosi döntés meghozatala. Az épület műszaki állapota és a magas investíció a bérlet lehetőségét kizárja, ezért az önkormányzat megbízásában álló Szakértő kapott felkérést az ingatlan forgalmi értékének megállapítására, aki azt 63.484.000,-Ft összegben határozta meg. (8. sz. melléklet – Szakértői vélemény)

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendeletében megfogalmazott főszabályként az önkormányzati vagyon elidegenítése csak nyilvános versenyztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére történhet.

Fentiekre tekintettel javaslom az ingatlan tulajdonjog átruházásával pályázat útján történő hasznosítását azzal, hogy az önkormányzat a telek nyugati végén található 323 m² területű játszótér tulajdonjogát használati megosztással, valamint használati jog alapításával a közösségi szolgáltatás biztosítása érdekében tartsa meg, ily módon kerüljön meghirdetésre a fennmaradó ingatlanrész. A Szakértő az ingatlan forgalmi értékének megállapításakor az építmények piaci értékét azok hasznos alapterületi mértékére vetített belvárosi telekárnak feleltette meg, így a meghirdetésre kerülő ingatlanrész hinduló vételárként – játszótérrel nem érintett telekrész 602 m²*68.631,-Ft/m=41.315.862,-Ft - kerekítve 41.320.000,- Ft megállapításával.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Határozati javaslat I.
.../2023. (XI. 30.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Vagyonhasznosítási ügyek I.” 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 az Erdőhádi Károlyné (8100 Várpalota, Erdődy Pálffy Tamás u. 15. fsz. 3.) 1/1 tulajdonát képező Keszthely 1122/A/15 hrsz.-ú, valamint a Keszthely Város Önkormányzata 1/1 tulajdonát képező Keszthely 1122/A/14 hrsz.-ú lakás megjelölésű ingatlanok cseréjéhez az alábbi feltételekkel:
 - a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képező ingatlan értéke 33.100.000,-Ft összegben kerül megállapításra;
 - az önkormányzat a felajánlott csereingatlant felújított, tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, 30.500.000,-Ft értékben fogadja el;
 - a kölcsönös birtokbaadásra legkésőbb a szerződéskötéstől számított 180 napon belül kerülhet sor;
 - Erdőhádi Károlyné vállalja a két lakás előtti előtér és a lépcsőház, valamint a bejárati kapu esztétikai felújítását.

2. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete rögzíti, hogy a jelen jogügyletről az önkormányzat kötelezően ellátandó lakásgazdálkodási feladatainak, ezen belül a bérlakásállomány minőségének javítása érdekében, annak érvényesülése céljából döntött.
3. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a csereszerződés fentiek szerinti előkészítésére és aláírására, továbbá Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. §, és a helyi önkormányzat által kötött csereügylethez szükséges kormányhivatali jóváhagyás eljárási szabályairól szóló 126/2015. (V. 27.) Korm.rendelet alapján a csereügylet Zala Vármegyei Kormányhivatal által történő jóváhagyására irányuló eljárásban a kérelem benyújtására, valamint a jogügylet lebonyolításával kapcsolatos további intézkedések megtételére és dokumentumok aláírására.

Határidő: az érintettek tájékoztatására 2023. december 10.

a csereszerződés aláírására és a kérelem benyújtására 2024. január 31.

Felelős: Manninger Jenő polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Határozati javaslat II.

.../2023. (XI. 30.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Vagyonhasznosítási ügyek I.” 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, Sopron u. 2/a. szám alatti Keszthely 1992 hrsz.-ú, 925 m² területű kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan játszótérrel nem érintett 602 m²-es keleti oldali részét versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani az alábbi feltételekkel:
 - Az ingatlan meghirdetésre kerülő induló vételára 41.320.000,-Ft.
Az ingatlan értékesítését általános forgalmi adófizetési kötelezettség nem terheli.
 - Keszthely Város Önkormányzata az ingatlan nyugati oldali, játszótérként hasznosított, 323 m² nagyságú telekrészének tulajdonjogát és használati jogát fenntartja.
2. A képviselő-testület hozzájárul a Kiskeszthelyért Egyesülettel (8360 Keszthely, Sopron u. 38., képviseli Szindekovics József elnök) kötött használati szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez azzal, hogy az egyesület a helyiségeket az adásvételi szerződést követő birtokbaadás napjáig használja, továbbá ahhoz, hogy az Egyesület ezt követően a Keszthely, Szalasztó u. 1. szám alatti, közösségi célokat szolgáló helyiségcsoportban kapjon elhelyezést rendezvényei és összejövetelei céljára.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére, továbbá a Kiskeszthelyért Egyesülettel kötendő megállapodások megkötésére.

Határidő: folyamatos, illetve 2024. február 28.

Felelős: Manninger Jenő polgármester

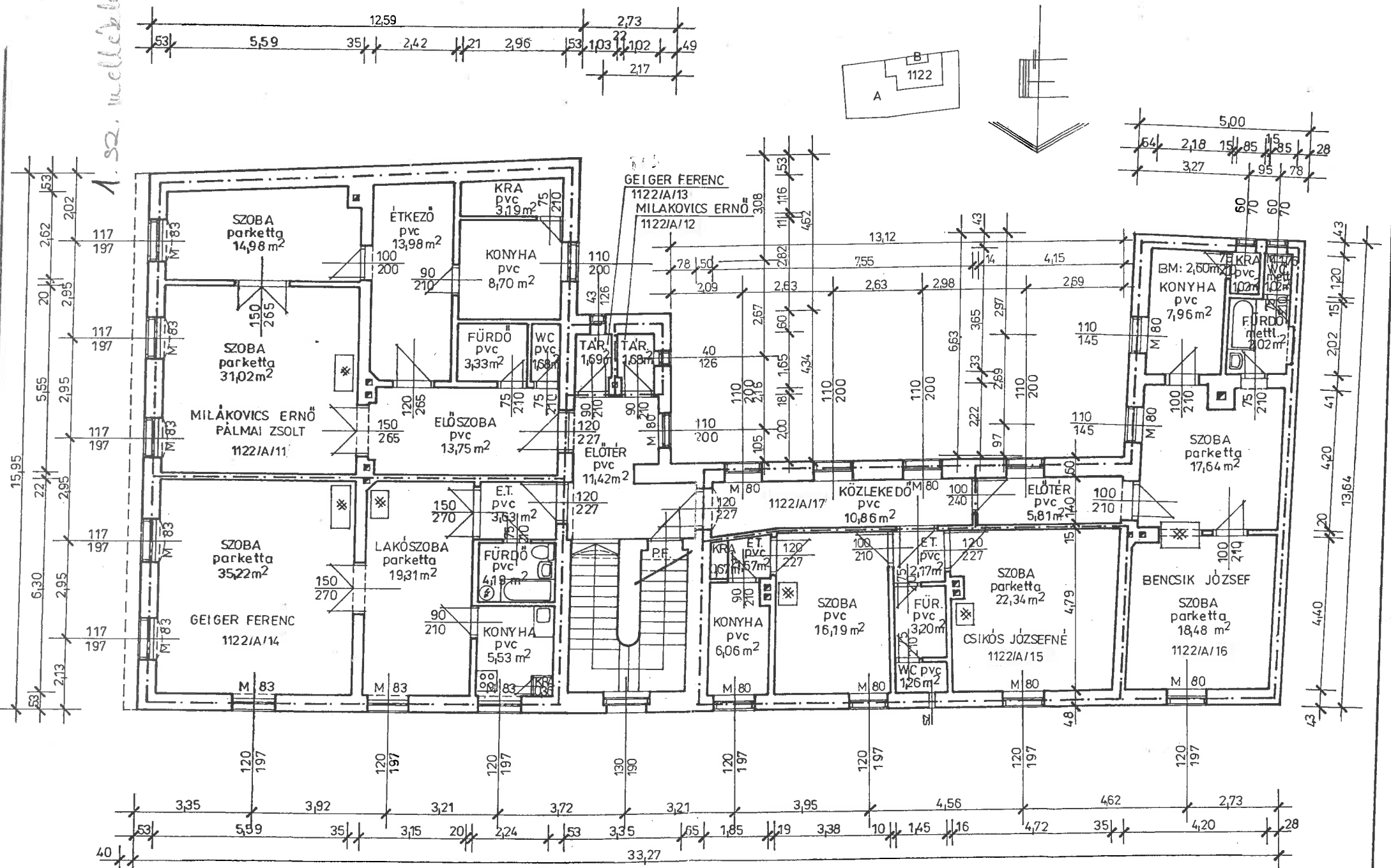
Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Keszthely, 2023. november 23.

Manninger Jenő
polgármester

1. sz. melléklet



KESZTHELY KOSSUTH L. U. 13. É - 3
EMELETI ALAPRAJZ

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/23241/2023

2023.06.22

KESZTHELY

Belterület 1122/A/15 helyrajzi szám

társasház különlap

8360 KESZTHELY Kossuth Lajos utca 13. 1. emelet. ajtó:3.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	53	0 0		magán
-------	----	-----	--	-------

Bejegyző határozat: 33197/1997.04.11

2. bejegyző határozat: 33197/1997.04.11

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 34473/1988.10.13

Műemlék

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 339629/2/2022.09.30

jogcím: adásvétel

utalás: II /4-5.

jogállás: tulajdonos

név : Erdőháti Károlyné

sz.név: Katona Etelka

szül. : 1941

a.név : Csire Róza

cím : 8100 VÁRPALOTA Erdődy Pálffy Tamás utca 15. fszt.3.

III. RÉSZ

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 339629/2/2022.09.30

Holtig tartó haszonélvezeti jog

utalás: II /6.

jogosult:

név : Erdőháti Károly Tibor

szül. : 1963

a.név : Katona Etelka

cím : 8360 KESZTHELY Kossuth Lajos utca 13. 1. emelet 1.

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



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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/23240/2023

2023.06.22

KESZTHELY

Belterület 1122/A/14 helyrajzi szám

társasház különlap

8360 KESZTHELY Kossuth Lajos utca 13. 1. emelet. ajtó:2.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	69	0 0		önkormányzati
-------	----	-----	--	---------------

Bejegyző határozat: 33197/1997.04.11

2. bejegyző határozat: 33197/1997.04.11

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 34473/1988.10.13

Műemlék

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33197/1997.04.11

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.

törzsszám: 15734460

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

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

II. Fejezet

AZ ÖNKORMÁNYZATI VAGYON MINŐSÍTÉSE, NYILVÁNTARTÁSA,
ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Az önkormányzati vagyon értékének meghatározása

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

(2) A forgalmi érték megállapításának módja:

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

...

III. Fejezet

AZ ÖNKORMÁNYZATI VAGYON FELETTI TULAJDONOSI JOGOK
GYAKORLÁSÁNAK SZABÁLYAI

A tulajdonosi jogok gyakorlására vonatkozó hatáskörök

14. § (1) A polgármester jogosult:

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

...

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

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

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

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

IV. Fejezet

AZ ÖNKORMÁNYZATI VAGYON FELETTI RENDELKEZÉSI JOG GYAKORLÁSA

Versenyeztetési eljárás

21. § (1) Az önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba vagy bérbeadása, illetve más módon történő hasznosítása, amennyiben az érintett vagyontárgy 9.§ szerint meghatározott értéke meghaladja a mindenkori költségvetési törvényben megjelölt értékhatárt – ha törvény kivételt nem tesz – csak nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával történhet.

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

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

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

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

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

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

2011. évi CXCVI. törvény

a nemzeti vagyonról²

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

(KIVONAT)

7. A nemzeti vagyon tulajdonjogának átruházása

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

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

² Kihirdetve: 2011. XII. 30.

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

2022. évi XXV. törvény

Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről

(KIVONAT)

4. Az állam vagyonával kapcsolatos rendelkezések

5. § (1) Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény

a) 33. § (2) bekezdésében meghatározott egyedi könyv szerinti bruttó érték a 2023. évben 100,0 millió forint,

b) 35. § (2) bekezdés *i)* pontjában meghatározott egyedi bruttó forgalmi érték a 2023. évben 25,0 millió forint,

c) 36. § (4) bekezdésében meghatározott ingyenesen átruházható vagyontárgyak 2023. évi összesített bruttó forgalmi értéke 20 000,0 millió forint,

d) 39. § (1) bekezdésében meghatározott egyedi könyv szerinti bruttó érték a 2023. évben 5000,0 millió forint

lehet.

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

a) 11. § (16) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2023. évben a hasznosítással érintett rész tekintetében 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték,

b) 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2023. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

2011. évi CLXXXIX. törvény

Magyarország helyi önkormányzatairól*

(KIVONAT)

108/A. §* (1)* A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 13. § (1) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető:

a) a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon gazdasági társaság részére, nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként történő rendelkezésre bocsátásakor,

b) a helyi önkormányzat tulajdonában lévő nemzeti vagyon állam részére történő értékesítése vagy állammal kötött csereügylet esetén és

c) a helyi önkormányzat tulajdonában lévő társasági részesedés vagy ingatlan cseréje esetén.

(2)* Az (1) bekezdés c) pontja esetén, ha a cserével érintett önkormányzati vagyon értéke a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt meghaladja, az illetékes fővárosi vagy vármegyei kormányhivatal dönt a csereügylet jóváhagyásáról. A kormányhivatal a csereügyletet jóváhagyja, ha az egyes vagyontárgyak értékére és a szerződésben foglalt egyéb vagyoni kötelezettségvállalásra tekintettel az értékarányosság követelménye megvalósul és egyébként az ügylet megkötése az önkormányzat kötelező feladatainak ellátása vagy gazdasági érdekei szempontjából indokolt.

108/B. §* Az Nvt. 11. § (16) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető:

a) az Nvt. 11. § (17) bekezdésében foglalt esetekben, továbbá

b) ha az önkormányzati vagyon használatát biztosító, határozott időre kötendő szerződés tartama a kilencven napot nem haladja meg.

108/C. §* A 108. §-ban meghatározottaktól eltérően a helyi önkormányzat – az önkormányzati rendeletben meghatározott értékhatárig – dönthet a tulajdonában álló ingóság tulajdonjogának ingyenes átruházásáról. Az ingyenes vagyonátadás az önkormányzati feladatok ellátását nem veszélyeztetheti.

L. sz. melléklet

**Ingyen értékbécslés
Zalaegerszeg**

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



Velünk célba érsz

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBÉCSLÉS

**8360 Keszthely, Kossuth utca 13. I/2.
lakás**

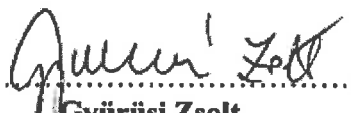
Hrsz.: 1122/A/14

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,		FŐBB JELLEMZŐI
Település:	Keszthely	
Irányítószám:	8360	
Utca, házsám:	Kossuth Lajos utca 13. I/2.	
Hrsz.:	1122/A/14	
Hasznos alapterület:	69,00.-m2	
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata	
Hasznosítás:	lakás	
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes	
ÉRTÉKELES CÉLJA		
Ingatlanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel	
ÉRTÉKELES		
Értékelés forduló napja:	2023. július 07.	
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK		
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:		
ÖSSZESEN:	36.525.000.-Ft	
azaz:	Harminchatmillió-ötszázhuszonöt ezer forint	

Zalaegerszeg, 2023. július 07.

Multi Mobility Immobilie Bt.
 8900 Zalaegerszeg, Kispáthy u. 23.
 Adószám: 22787611-1-20
 Bank: 10700189-88873583-51100005
 Web: www.multihouse.hu


 Gyürüsi Zolt
 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 13. I/2. szám alatti Hrsz.:I122/A/14 található, lakás** besorolású ingatlan ingatlanforgalmi értékét határozza meg, az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

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

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

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. A helyszíni szemle időpontja

A helyszíni szemle időpontja:

2023. június 22. 12,00

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 és első emeleti kialakítását is.

Mindemellett figyelembe vettük a lakás jelenleg lakhatásra alkalmas állapotát, cserépkályhákkal való fűtési módját, valamint felújítást igénylő állapotát.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (2023. 06. 22.)
- műszaki alaprajz
- 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 szintjén 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 a Kossuth Lajos utcáról. Gépjárművel a Bakacs utca felől.

A terület alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A földszinten üzlethelyiséget és az emeleten lakásokat magába foglaló társasház egy tömböt alkot, de sarokházi kialakítása okán erősen tagolt, optikailag több részre osztható. Az üzlethelyiségek a Kossuth utcára nyílnak, keleti tájolásúak.

A belső udvar bal kis méretű elhanyagolt állapotú, ezért érdemben nem hasznosított.

Az ingatlan Bakacs utca frontján található kapubejáróból nyílik a zárt lépcsőház.

Az értékelt lakóingatlan az első emelet észak-keleti részén helyezkedik el, ezért részben északról, részben keleti irányból megvilágított, átlagosan benapozott. A keleti oldal a Kossuth Lajos, mint sétálóutcára nyílik.

Közös tulajdonú lépcsőházi folyosóról nyílik. Hasznos alapterülete 69.-m².

A területek növényzete:

A Kossuth utca 13. szám alatti társasház nyugati oldalán teljesen zárt, belső udvar alakult ki. Az udvar területe füvesített, fákkal benőtt. Külső megjelenése gondozatlan.

A területek tartozékai:

A társasház nem kerített. Az értékelt lakáshoz terület nem tartozik.

Infrastrukturális ellátottság:

Elektromos energia: kommunális elektromos hálózatra csatlakozik

Vízellátás: kommunális ivóvízhálózatra csatlakozik

Csatornázás: kommunális csatornára csatlakozik

Gázellátás: kommunális gázhálózatra csatlakozik.

Extra: ---

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében magántulajdonú lakóingatlanok kereskedelmi-és szolgáltató egységek, közparkoló helyezkedik el.

Hasznos alapterület: 69,00.- m²

Igénybevétel karbantartottság:

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a természetben megfelel Keszthely Kossuth utca első felében üzlethelyiségekkel és lakóegységekkel rendelkező, I. emeleti szintjén, a döntően Kossuth Lajos utcára tájolt 2 szobás lakásnak.

Az önkormányzati lakás a korának megfelelő állapotú, az időjárási viszonyoknak kevésbé kitett külső nyílászárók cseréje nem történt.

Az észak-keletikialakítás miatt nem túlzott a hőterhelés, külső belső hőszigetelés került alkalmazásra a homlokzaton.

A lakás alaprajzi kialakítása az átlagosnál nagyobb alapterülete okán optimális, a funkcionális helyiségek (konyha, fürdőszoba, lakószobák) jól elkülönülnek.

A lakószobák alapterülete átlagos.

Az ingatlan gépészeti felszereltsége működőképes, a műszaki megoldása elavult cserépkályha.

Az ingatlan lakhatásra jelentős beruházás, átalakítás nélkül alkalmas.

A belső hideg-és melegburkolatok sérülései a napi használatból fakadóak, azok csupán esztétikailag rontják a lakás megítélését.

3.3. L ingatlan: 1122/A/14 hrsz. lakás

A piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házszám:	Kossuth u. 13. I/2.	Vaszary Kolos utca	Deák Ferenc utca	belváros
Jelenlegi funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Közmű-ellátottság:	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
az ingatlan rövid bemutatás		4 szobás, keleti tájolású, távhőfűtésű	3 szobás, 3. emeleti, udvari gk. beálló, 26.-m2 erkély	2 szobás, 1968-ban épült, II. emeleti, cirkó+cserépkályha
hasznos alapterülete	69	67	68	84
eladási/kin. ár Ft	----	41 900 000	45 800 000	48 900 000
fajlagos ár (Ft/m ²)	----	625.373	673.529	582.143
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		5	10	10
- kínálati ár		-5	-5	-5
- elhelyezkedés		-2	-1	-1
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		0	0	0
- szolgáltatások távolsága		-1	0	0
- infrastruktúra		0	0	0
- beépíthetőség		0	0	0
- lakás területének térmértéke miatt		0	0	2
- alak, forma, elrendezés		4	5	2
- meglévő közművek, műszaki állag		2	2	2
- felújítások		8	5	10
A teljes korrekció mértéke		11 %	16 %	20 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m ²)		556.582.-	565.764.-	465.714.-
piaci értékelésnél alkalmazott átlagos fajlagos ár kerekítve		529.353.-Ft/m ²		
A lakás ingatlanforgalmi értéke:		36.525.000.-Ft		

4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, Kossuth utca 13. I/2. szám alatti, 1122/A/14 hrsz-ú, a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló, lakás megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi egységértéke 2023. július 07.-i fordulónappal kerekítve:

36.525.000.-Ft azaz,

Harminchatmillió-ötszázhuszonötezer forint

Zalaegerszeg, 2023. július 07.

Multi Mobility ImmoBile Bt.
8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
Adatszám: 22787611-1-20
Bank: 10700189-88873583-51100005
Web: www.multihouse.hu



Gyürüsi Zsolt

Ingatlanvagyon-értékelő értékbecslő

Eng.sz.: ZM Reg.17.

OKJ 54343902



Keszthely, Kossuth utca 13.



Északi homlokzat



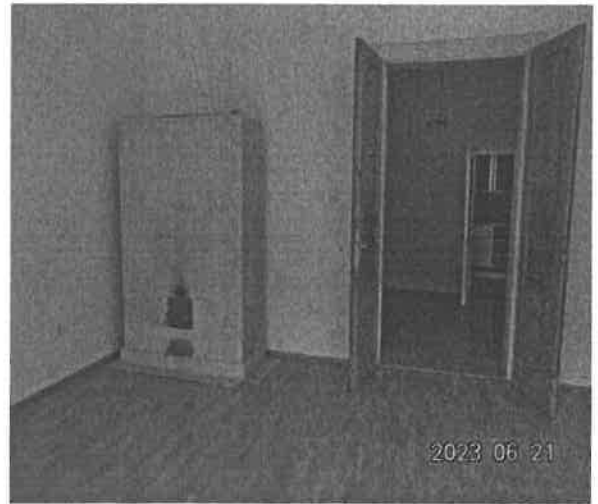
Előszoba



Fürdőszoba részlet



Fürdőszoba és WC



Szoba 1. részlet



Konyha részlet



Szoba 2. részlet



Szoba 1. részlet (konyha bejárata)



Kossuth utcára nyíló kazettás ablakfülke

**Ingyen értékbécslés
Zalaegerszeg**

Cím: 8900 ZALAEGRSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



Velünk célba éri

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBÉCSLÉS

**8360 Keszthely, Kossuth utca 13. I/3.
lakás**

Hrsz.: 1122/A/15

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,		FŐBB JELLEMZŐI
Település:	Keszthely	
Irányítószám:	8360	
Utca, házszám:	Kossuth Lajos utca 13. I/3.	
Hrsz.:	1122/A/15	
Hasznos alapterület:	53,00.-m2	
Tulajdonos:	Erdőháti Károlyné	1/1 arány
Hasznosítás:	lakás	
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	tulajdonjog, haszonélvezeti joggal terhelt	
ÉRTÉKELES CÉLJA		
Ingatlanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel	
ÉRTÉKELES		
Értékelés forduló napja:	2023. július 07.	
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK		
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:		
ÖSSZESEN:	27.000.000.-Ft	
azaz:	Huszonhétmillió forint	

Zalaegerszeg, 2023. július 07.

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

Gyürüsi Zolt

Gyürüsi Zolt

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 Erdőháti Károlyné tulajdonát képező, természetben **8360 Keszthely, Kossuth utca 13. I/3. szám alatti Hrsz.:1122/A/15 található, lakás besorolású ingatlan ingatlanforgalmi értékét határozza meg, az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.**

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

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

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. A helyszíni szemle időpontja

A helyszíni szemle időpontja:

2023. június 22. 12,00

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

Mindemellett figyelembe vettük a lakás jelenleg lakhatásra alkalmas állapotát, önálló villanykazánnal és cserépkályhákkal való fűtési módját, valamint részbeni felújítását.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (2023. 06. 22.)
- műszaki alaprajz
- 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 szintjén 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 a Kossuth Lajos utcáról. Gépjárművel a Bakacs utca felől.

A terület alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A földszinten üzlethelyiséget és az emeleten lakásokat magába foglaló társasház egy tömböt alkot, de sarokházi kialakítása okán erősen tagolt, optikailag több részre osztható. Az üzlethelyiségek a Kossuth utcára nyílnak, keleti tájolásúak.

A belső udvar bal kis méretű elhanyagolt állapotú, ezért érdemben nem hasznosított.

Az ingatlan Bakacs utca frontján található kapubejáróból nyílik a zárt lépcsőház.

Az értékelt lakóingatlan az első emelet északi szárnyán helyezkedik el, ezért kizárólag északi tájolású.

Közös tulajdonú lépcsőházi folyosóról nyílik. Hasznos alapterülete 53.-m².

A területek növényzete:

A Kossuth utca 13. szám alatti társasház nyugati oldalán teljesen zárt, belső udvar alakult ki. Az udvar területe füvesített, fákkal benőtt. Külső megjelenése gondozatlan.

A területek tartozékai:

A társasház nem kerített. Az értékelt lakáshoz terület nem tartozik.

Infrastrukturális ellátottság:

<u>Elektromos energia:</u>	kommunális elektromos hálózatra csatlakozik
<u>Vízellátás:</u>	kommunális ivóvízhálózatra csatlakozik
<u>Csatornázás:</u>	kommunális csatornára csatlakozik
<u>Gázellátás:</u>	kommunális gázhálózatra csatlakozik.
<u>Extra:</u>	---

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében magántulajdonú lakóingatlanok kereskedelmi-és szolgáltató egységek, közparkoló helyezkedik el.

Hasznos alapterület: 53,00.- m²

Igénybevétel karbantartottság:

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a természetben megfelel Keszthely Kossuth utca első felében üzlethelyiségekkel és lakóegységekkel rendelkező, I. emeleti szintjén, 2 szobás lakásnak.

A lakás a gazdasági életkorának megfelelő állapotú, az időjárási viszonyoknak nagyban kitett külső nyílászárók felújítása (hőszigetelő) 2014. évben megtörtént.

Az északi tájolás miatti a benapozás csekély, de viszonylag állandó a megvilágítás.

A lakás alaprajzi kialakítása az átlagos méretű alapterülete okán optimális, a funkcionális helyiségek (konyha, fürdőszoba, lakószobák) jól elkülönülnek.

A lakószobák alapterülete átlagos.

Az ingatlan gépészeti felszereltsége ép, működőképes, a műszaki megoldása részben modern (elektromos kazán). Ezen kívül az eredeti cserépkályha fűtés-kiegészítő célt szolgál.

Az ingatlan lakhatásra jelentős beruházás, átalakítás nélkül alkalmas.

A belső hideg-és melegburkolatok sérülései a napi használatból fakadóak, azok csupán esztétikailag rontják a lakás megítélését.

3.3. I. ingatlan: 1122/A/15 hrsz. lakás

A piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK			
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360	8360
Utca, házszám:	Kossuth u. 13. I/3.	Nyugati rész	belváros	Nyugati rész	Nyugati rész
Jelenlegi funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Közmű-ellátottság:	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
az ingatlan rövid bemutatás		2 szobás, földszinti és keleti tájolású, távhőfűtésű, felújítandó állapotú	2 szobás, 4. emeleti, konvektor fűtéses, 1970-ben épült, új ablakok	1980-ban épült, nyugati tájolású, felújítandó állapotú, tömb fűtéses, erkély	
hasznos alapterülete	53	54	52	54	
eladási/kín. ár Ft	----	32 500 000	29 900 000	24 400 000	
fajlagos ár (Ft/m ²)	----	601.852	575.000	451.852	
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)					
- piaci helyzet		5	5	10	
- kínálati ár		-5	-5	-5	
- elhelyezkedés		2	-2	-2	
- domborzat és lejtés		0	0	0	
- környezeti szennyezettség		0	0	0	
- megközelíthetőség		-1	0	-1	
- szolgáltatások távolsága		-1	0	-1	
- infrastruktúra		0	0	0	
- beépíthetőség		0	0	0	
- lakás területének térmértéke miatt		0	0	0	
- alak, forma, elrendezés		2	2	2	
- meglévő közművek, műszaki állag		2	2	5	
- felújítások		0	5	0	
A teljes korrekció mértéke		4 %	7 %	8 %	
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m ²)					
		577.778.-	534.750.-	415.704.-	
piaci értékelésnél alkalmazott átlagos fajlagos ár kerekítve		509.411.-Ft/m ²			
A lakás ingatlanforgalmi értéke:		27.000.000.-Ft			

4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, Kossuth utca 13. I/3. szám alatti, 1122/A/15 hrsz-ú, erdőháti Károlyné tulajdonában álló, lakás megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú ingatlanforgalmi egységértéke 2023. július 07.-i fordulónappal kerekítve:

27.000.000.-Ft azaz,

Huszonhétmillió forint

Zalaegerszeg, 2023. július 07.

Multi Mobility Immobile BT.
8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
Adószám: 22767611-1-20
Bank: 10700189-68873583-51100006
Web: www.multihouse.hu



Gyürüsi Zsolt

Ingatlanvagyon-értékelő értékbecslő

Eng.sz.: ZM Reg.17.

OKJ 54343902



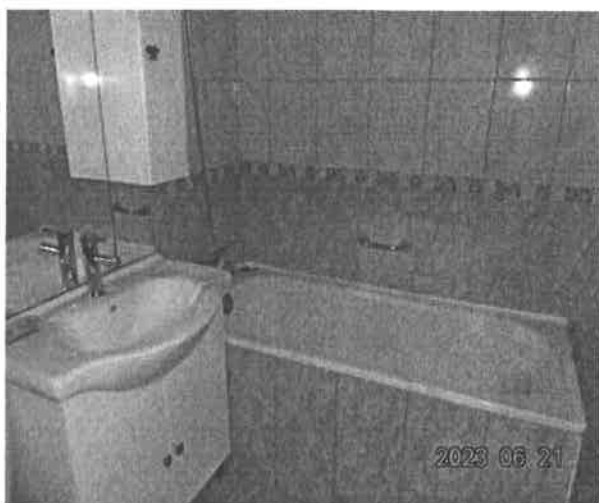
Keszthely, Kossuth utca 13.



Északi homlokzat



Előszoba



Fürdőszoba részlet



Fürdőszoba és WC



Szoba 1. részlet



Konyha részlet



Szoba 2. részlet



Szoba 1. részlet (konyha bejárata)



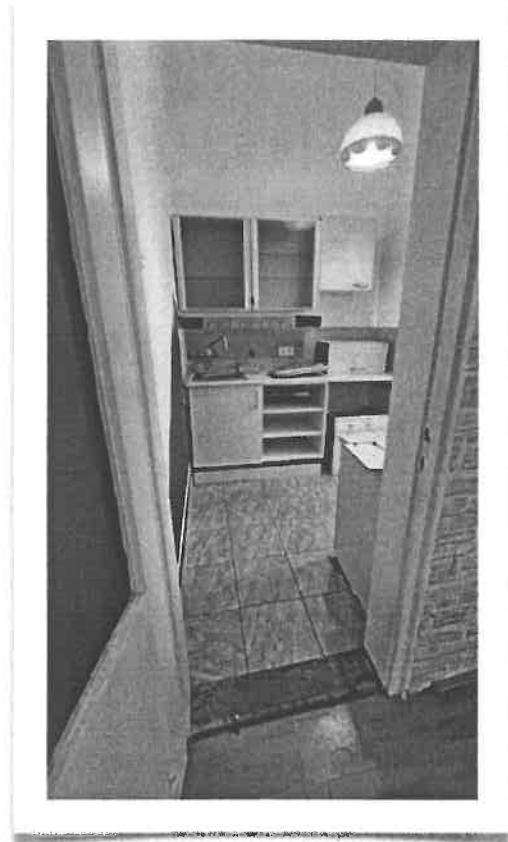
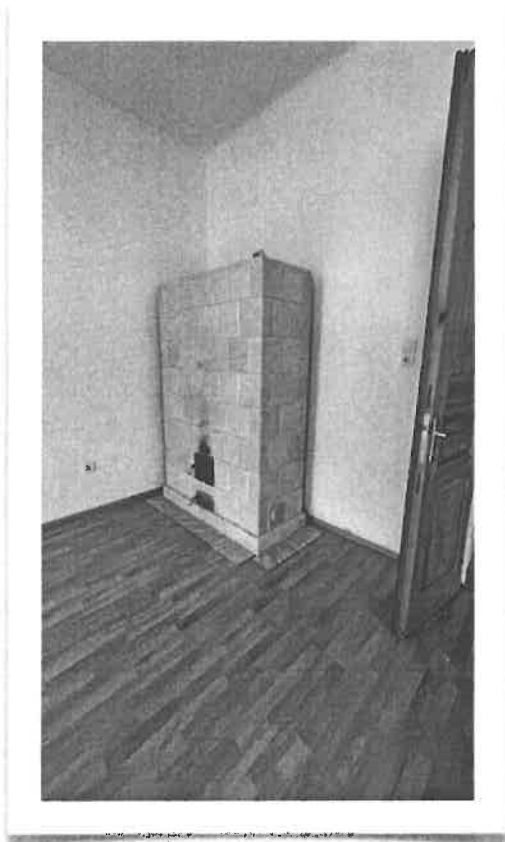
Kossuth utcára nyíló kazettás ablakfülke

3. sz. melléklet

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

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

8360 Keszthely Kossuth Lajos utca 13. 1.emelet 2.ajtó
1122 / A / 14 helyrajzi szám



Zalaegerszeg, 2023.08.25.

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 ÖSSZEHAISONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS
 - 5.1.1. Az ingatlan értékének meghatározása a piaci összehasonlító adatok alapján
 - 5.2.2. Az ingatlan értékének meghatározása

1. ELŐZMÉNYEK

Erdőháti Károly felkérte a City Center Direkt Kft-t, hogy a
8360 Keszthely Kossuth Lajos utca 13. 1.emelet 2.ajtó
1122 / A / 14 helyrajzi számú 69 m2-es

lakás megjelölésű ingatlan tehermentes, mai ingatlanforgalmi
értékét határozza meg.

A helyszíni szemle időpontja: 2023.08.18.

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 meghatá-
rozottak 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.

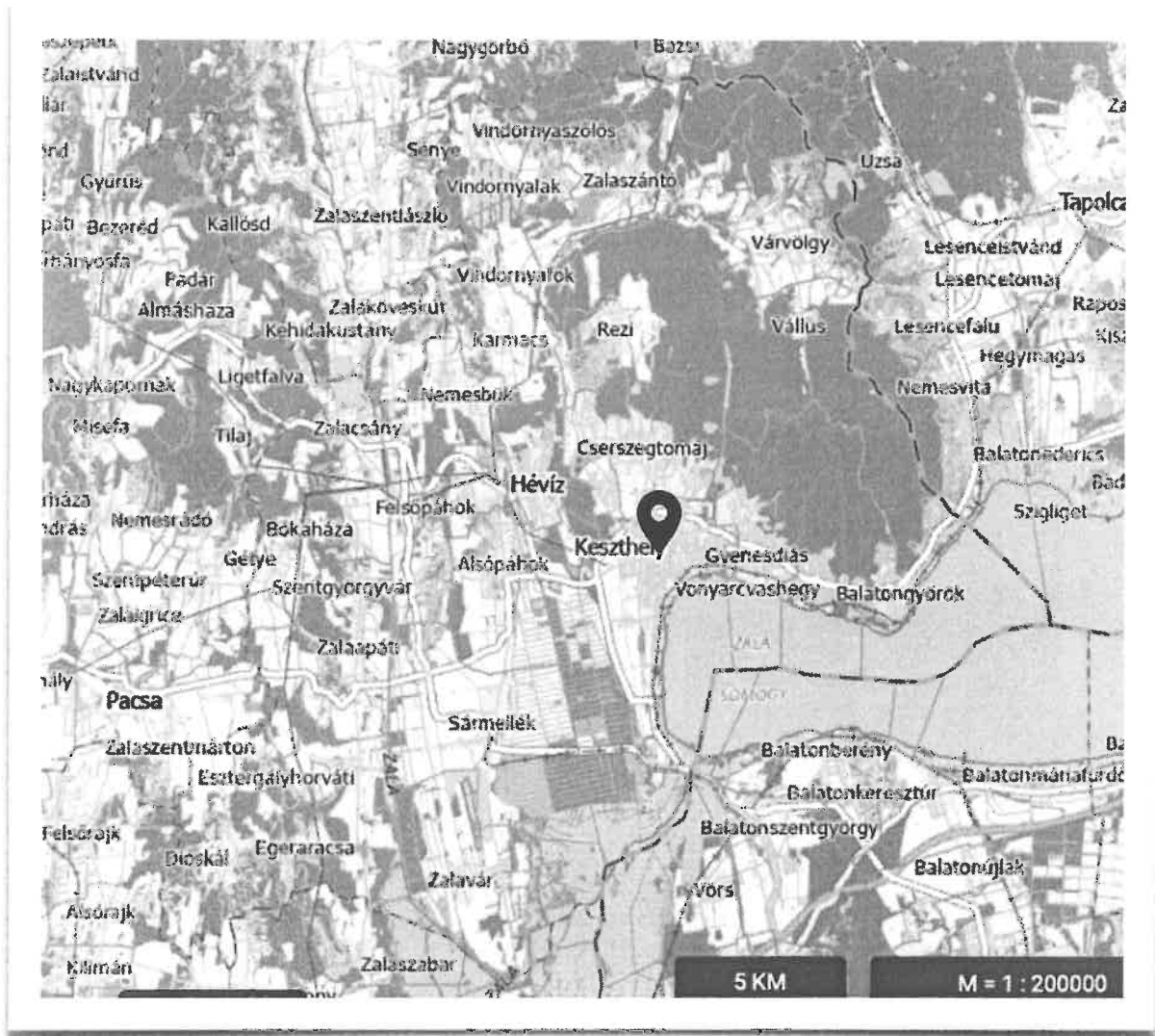
Értékmódosító tényezők:

- **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

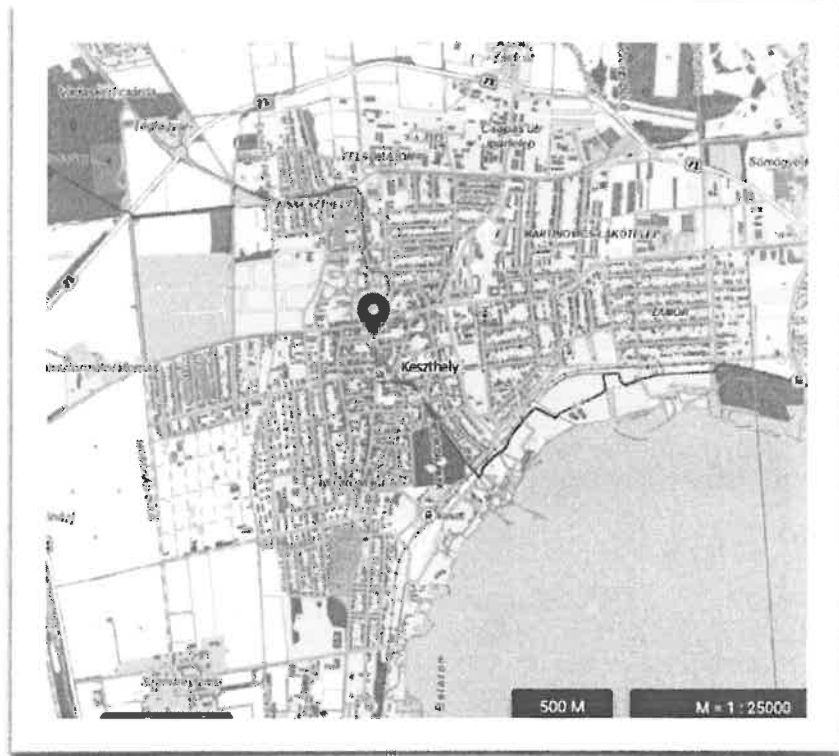
3.1. Az értékbecslést megelőző feladatok

- 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.

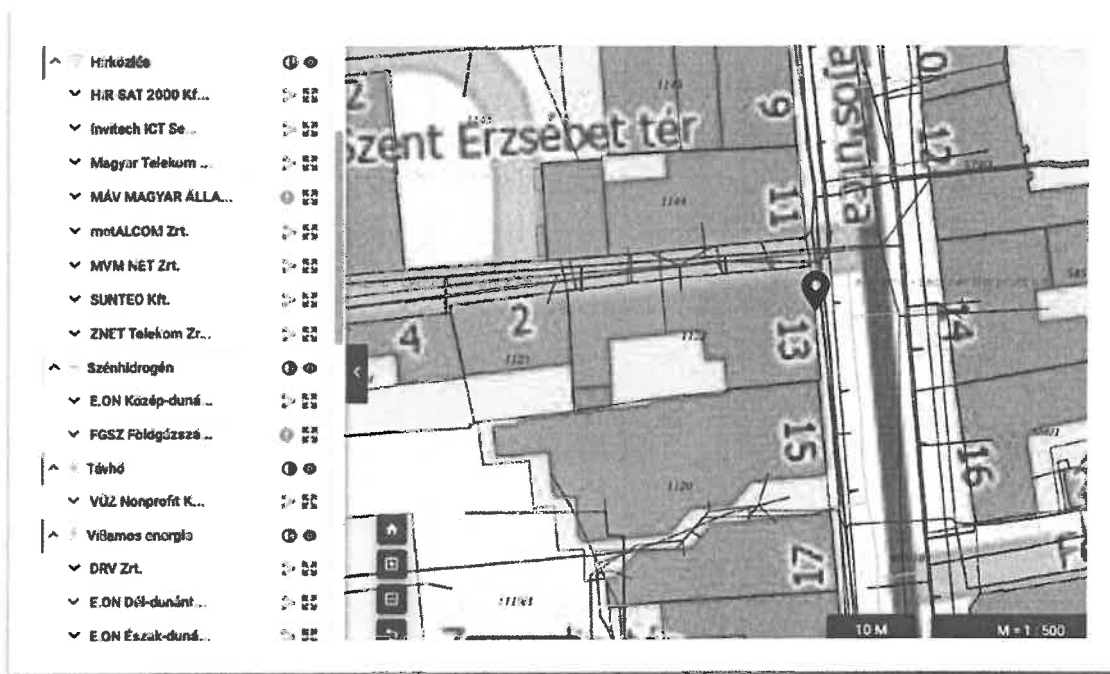
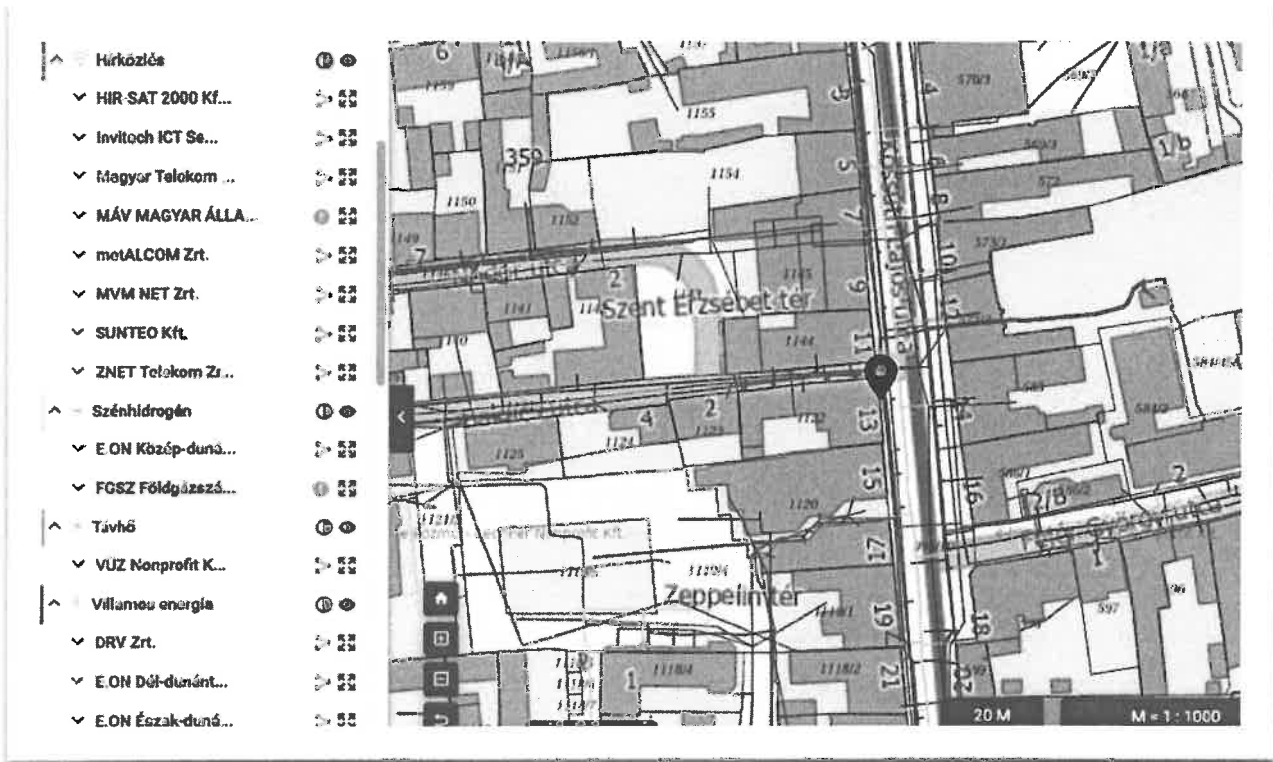
Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanárakról és piaci forgalmi viszonyokról.



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 személygépkocsi parkolásra nincs 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:	A lakás kommunális gázhálózatra nem csatlakozik

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében sétáló utca és több mint 100 éves 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:	1860
Felújítás éve:	—
Szintek száma:	földszint + emelet , 1. emelet

Tartószerkezet:

Alapozás:	—
Tartófalak:	tégla
Födémek:	gerendás fafödém

Szkipari szerkezetek:

Válaszfalak:	tégla
Padozatok:	mázas kerámia ,laminált parketta
Falburkolatok:	vakolat, festett, csempe
Homlokzat :	vakolat,
Nyílászárók:	fa
Üvegezés :	hőszigetelés nélkül
Elektromos hálózat:	közüzemi (220V)
Fűtés:	fa tüzelésű cserépkályha
Vízellátás:	kommunális
Melegvíz ellátás:	hőtárolós villany bojler

Csatornázás,
szennyvízkezelés: kommunális csatorna

Hasznos alapterület: 69 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:

640.000,- Ft / m²

Korrekciós tényezők az összehasonlító adathalmazra vetítve:

Korrekciós tényező	Érték
– piaci helyzet	100%
- elhelyezkedés	100%
- megközelíthetőség	100%
- szolgáltatások távolsága	100 %
- belső terek, elosztás	95 %
- életkor	95%
- állag	90%
- parkolás	95%
-homlokzat,esztétika	100%

A teljes korrekció mértéke: 75 %

Fajlagos alapár korrekcióval:

640.000,- ft/m² x 69 m² x 75 % = 33.100.000,- ft

6. ÖSSZEFOGLALÁS

Az ingatlan értékének meghatározása.

A fentiek alapján a

**8360 Keszthely Kossuth Lajos utca 13. 1.emelet 2.ajtó
1122 / A / 14 helyrajzi számú 69 m2-es**

lakás megjelölésű ingatlan tehermentes, mai ingatlanforgalmi értékét :

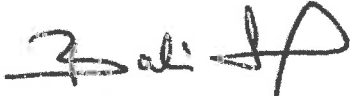
33.100.000,- ft

forintban javasoljuk elfogadni.

7. Megjegyzések:

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

Zalaegerszeg 2023. augusztus 25.


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

Bali András
Értékbecslő
Ügyvezető
City Center Direkt Kft

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/30621/2023
2023.08.24

KESZTHELY

Belterület 1122/A/14 helyrajzi szám

társasház különlap

8360 KESZTHELY Kossuth Lajos utca 13. 1. emelet. ajtó:2.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	69	0 0		önkormányzati
-------	----	-----	--	---------------

Bejegyző határozat: 33197/1997.04.11

2. bejegyző határozat: 33197/1997.04.11

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 34473/1988.10.13

Műemlék

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33197/1997.04.11

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



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

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

8360 Keszthely Kossuth Lajos utca 13. 1.emelet 3.ajtó
1122 / A / 15 helyrajzi szám



Zalaegerszeg, 2023.08.25.

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 ÖSSZEHAISONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS
 - 5.1.1. Az ingatlan értékének meghatározása a piaci összehasonlító adatok alapján
 - 5.2.2. Az ingatlan értékének meghatározása

1. ELŐZMÉNYEK

Erdőháti Károly felkérte a City Center Direkt Kft-t, hogy a
8360 Keszthely Kossuth Lajos utca 13. 1.emelet 3.ajtó
1122 / A / 15 helyrajzi számú 53 m²-es

lakás megjelölésű ingatlan tehermentes, mai ingatlanforgalmi
értékét határozza meg.

A helyszíni szemle időpontja: 2023.08.18.

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 meghatá-
rozottak 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.

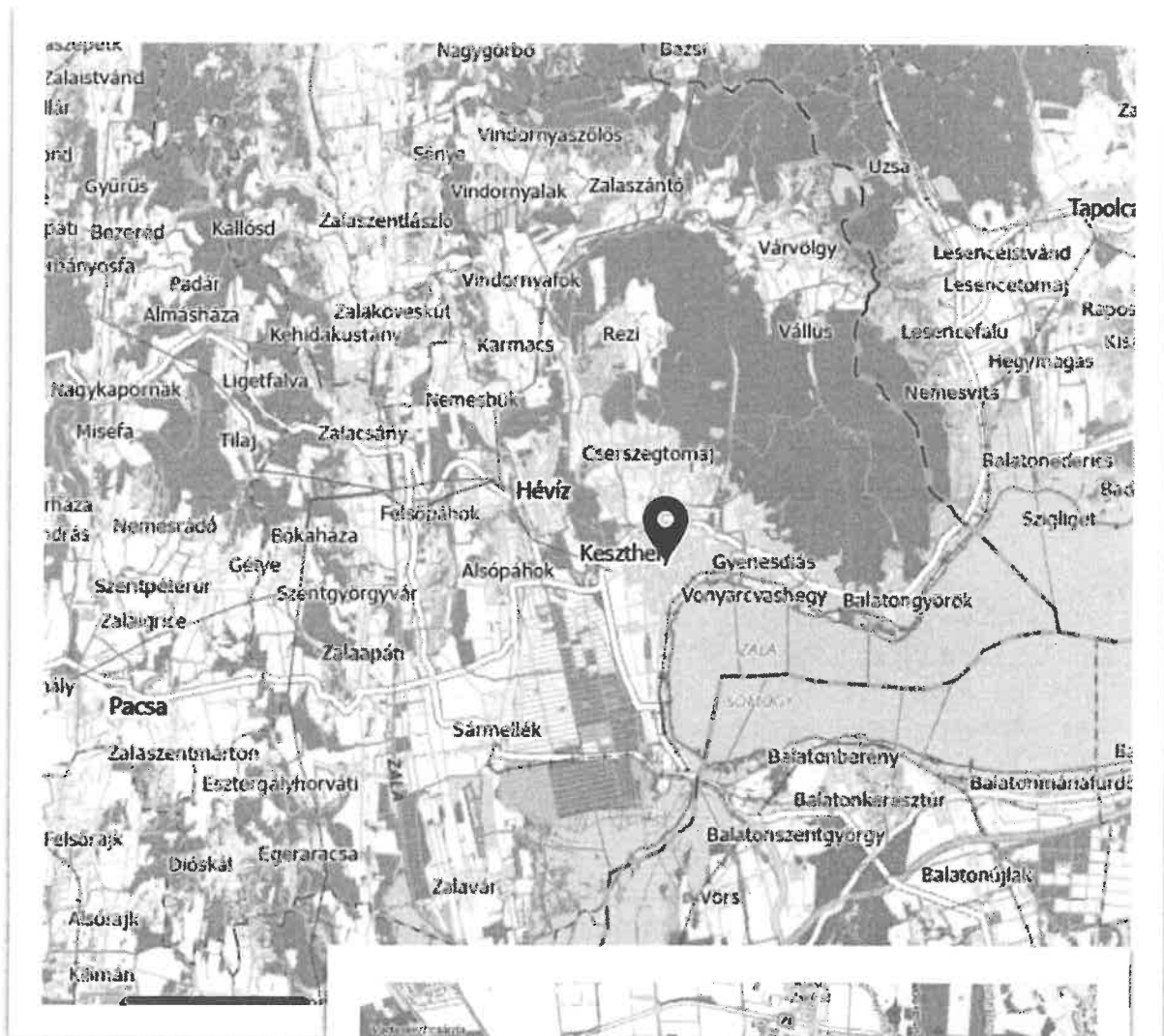
Értékmódosító tényezők:

- **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

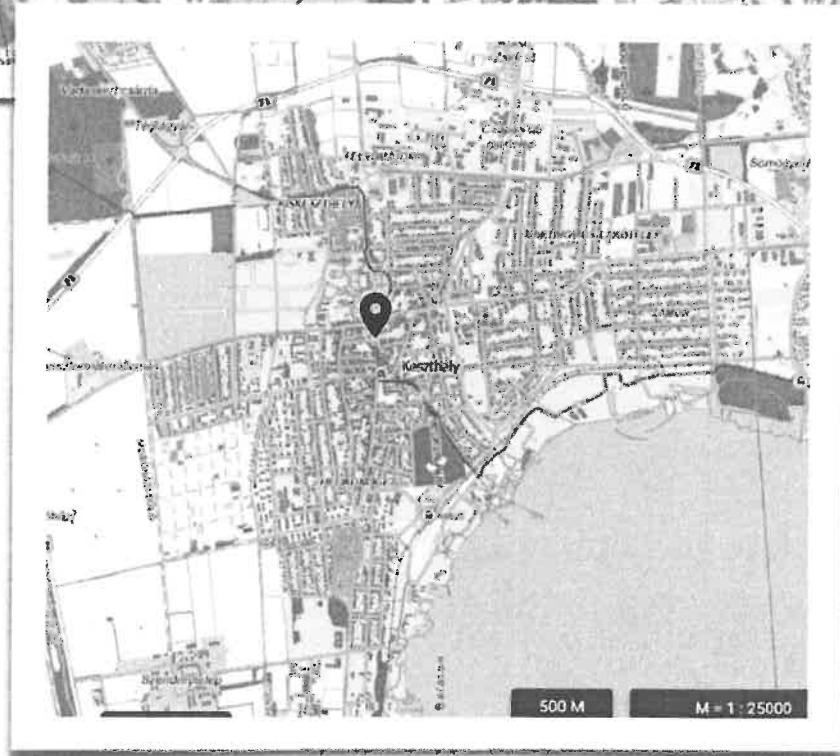
3.1. Az értékbecslést megelőző feladatok

- 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.

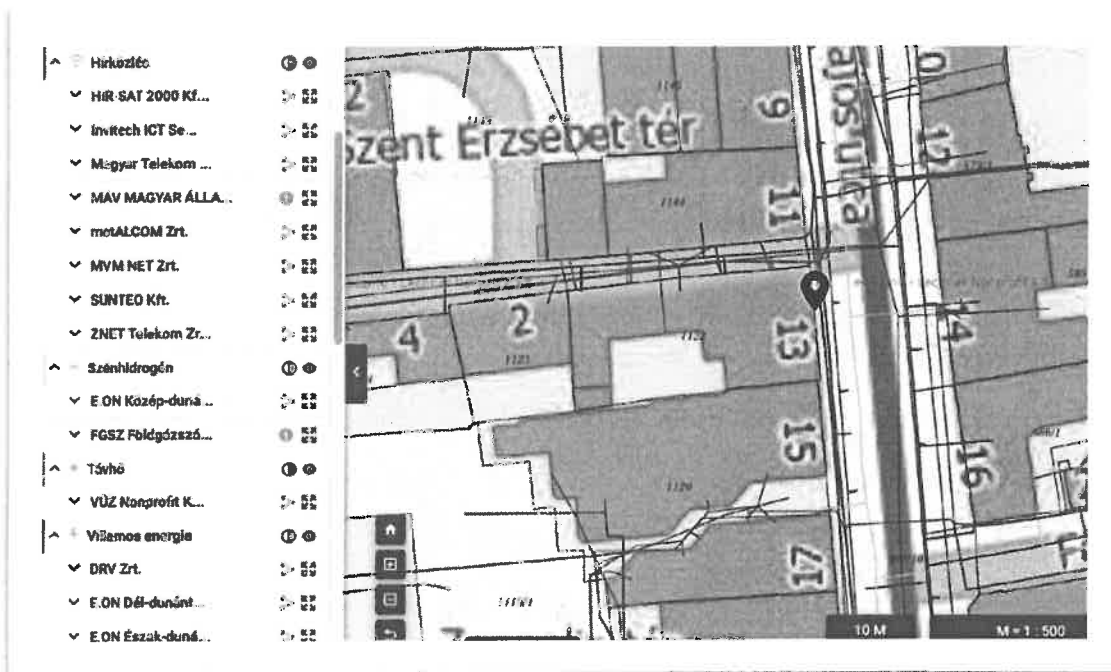
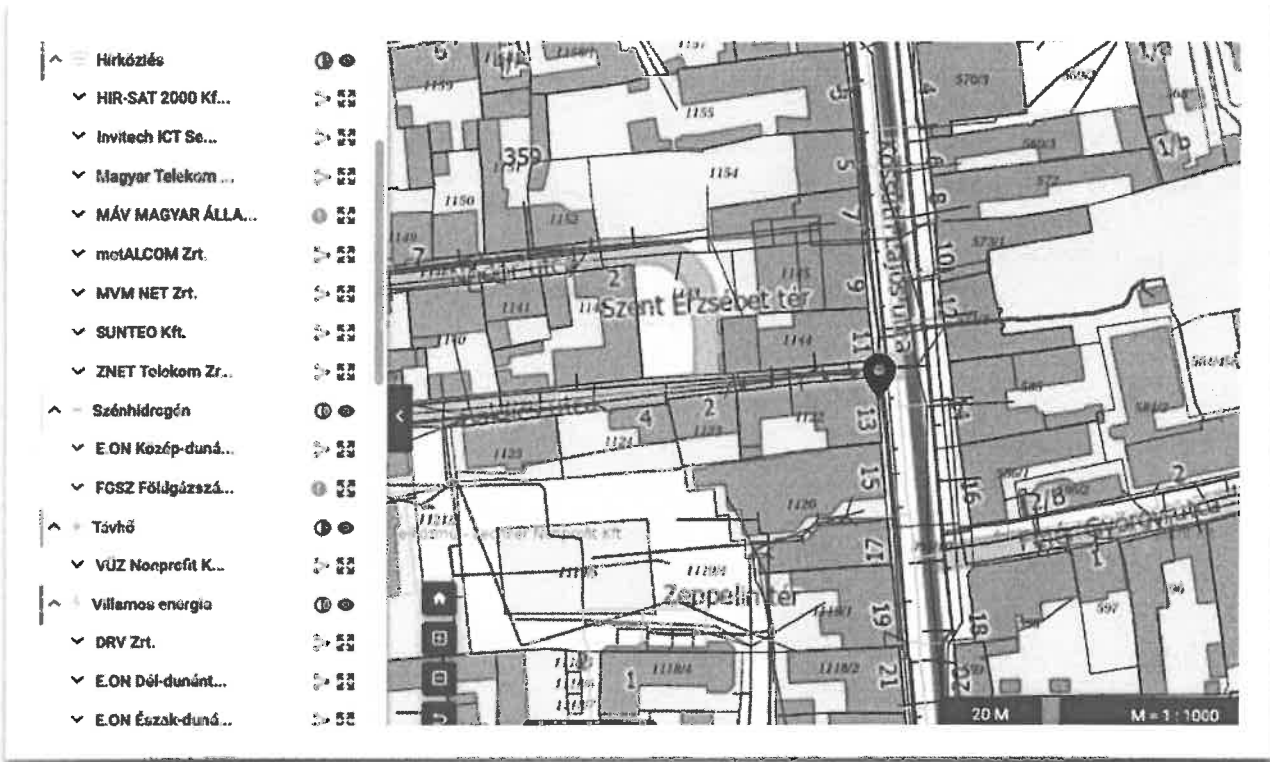
Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanárakról és piaci forgalmi viszonyokról.



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 személygépkocsi parkolásra nincs 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:	A lakás kommunális gázhálózatra nem csatlakozik

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében sétáló utca és több mint 100 éves 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:	1860
Felújítás éve:	—
Szintek száma:	földszint + emelet , 1. emelet

Tartószerkezet:

Alapozás:	—
Tartófalak:	tégla
Födémek:	gerendás fafödém

Szakiipari szerkezetek:

Válaszfalak:	tégla
Padozatok:	mázás kerámia , laminált parketta
Falburkolatok:	vakolat, festett, csempe
Homlokzat :	vakolat,
Nyílászárók:	fa -felújított
Üvegezés :	hőszigetelt üveg
Elektromos hálózat:	közüzemi (220V)
Fűtés:	fa tüzelésű cserépkályha, elektromos cirokfűtés
Vízellátás:	kommunális
Melegvíz ellátás:	hőtárolós villany bojler

Csatornázás,
szennyvízkezelés: kommunális csatorna

Hasznos alapterület: : 53 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:

640.000,- Ft / m²

Korrekción tényezők az összehasonlító adathalmazra vetítve:

Korrekción tényező	Érték
– piaci helyzet	100%
- elhelyezkedés	100%
- megközelíthetőség	100%
- szolgáltatások távolsága	100 %
- belső terek, elosztás	100%
- életkor	95%
- állag	100%
- parkolás	95%
-homlokzat,esztétika	100%

A teljes korrekció mértéke: 90 %

Fajlagos alapár korrekcióval:

640.000,- ft/m² x 53 m² x 90 % = 30.500.000,- ft

6. ÖSSZEFOGLALÁS

Az ingatlan értékének meghatározása.

A fentiek alapján a

**8360 Keszthely Kossuth Lajos utca 13. 1.emelet 3.ajtó
1122 / A / 15 helyrajzi számú 53 m²-es**

lakás megjelölésű ingatlan tehermentes, mai ingatlanforgalmi értékét :

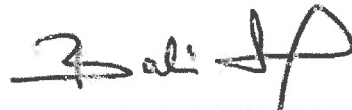
30.500.000,- ft

forintban javasoljuk elfogadni.

7. Megjegyzések:

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

Zalaegerszeg 2023. augusztus 25.



CITY CENTER DIREKT KFT.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 11.
Adószám: 14186644-1-20
Bsz.: 10104961-51038700-01004001
Cgj.: 20-09-063229
E-mail.: citycenterdirekt@gmail.com
Stat.sz.: 14186644-3312-113-20

Bali András
Értékbecslő
Ügyvezető
City Center Direkt Kft

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/30622/2023
2023.08.24

KESZTHELY

Belterület 1122/A/15 helyrajzi szám

társasház különlap

8360 KESZTHELY Kossuth Lajos utca 13. 1. emelet. ajtó:3.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	53	0 0		magán
-------	----	-----	--	-------

Bejegyző határozat: 33197/1997.04.11

2. bejegyző határozat: 33197/1997.04.11
Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 34473/1988.10.13
Műemlék

II. RÉSZ

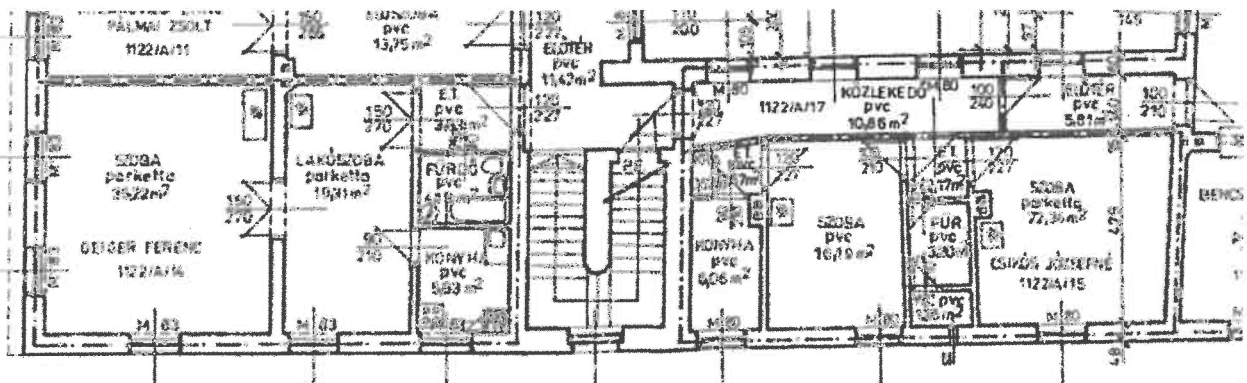
6. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 339629/2/2022.09.30
jogcím: adásvétel
utalás: II /4-5.
jogállás: tulajdonos
név : Erdőháti Károlyné
sz.név: Katona Etelka
szül. : 1941
a.név : Csire Róza
cím : 8100 VÁRPALOTA Erdődy Pálffy Tamás utca 15. fszt.3.

III. RÉSZ

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 339629/2/2022.09.30
Holtig tartó hasznélvezeti jog
utalás: II /6.
jogosult:
név : Erdőháti Károly Tibor
szül. : 1963
a.név : Katona Etelka
cím : 8360 KESZTHELY Kossuth Lajos utca 13. 1. emelet 1.

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

TULAJDONILAP VÉGE





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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/38655/2023

2023.10.25

5. sz. melléklet

KESZTHELY

Szektor: 53

Belterület 1992 helyrajzi szám

8360 KESZTHELY Sopron utca 2.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	925	0.00	

3. bejegyző határozat: 30430/1990.01.25
Műemléki jelentőségű terület

5. bejegyző határozat: 43824/2009.11.30
Műemlék

II R É S Z

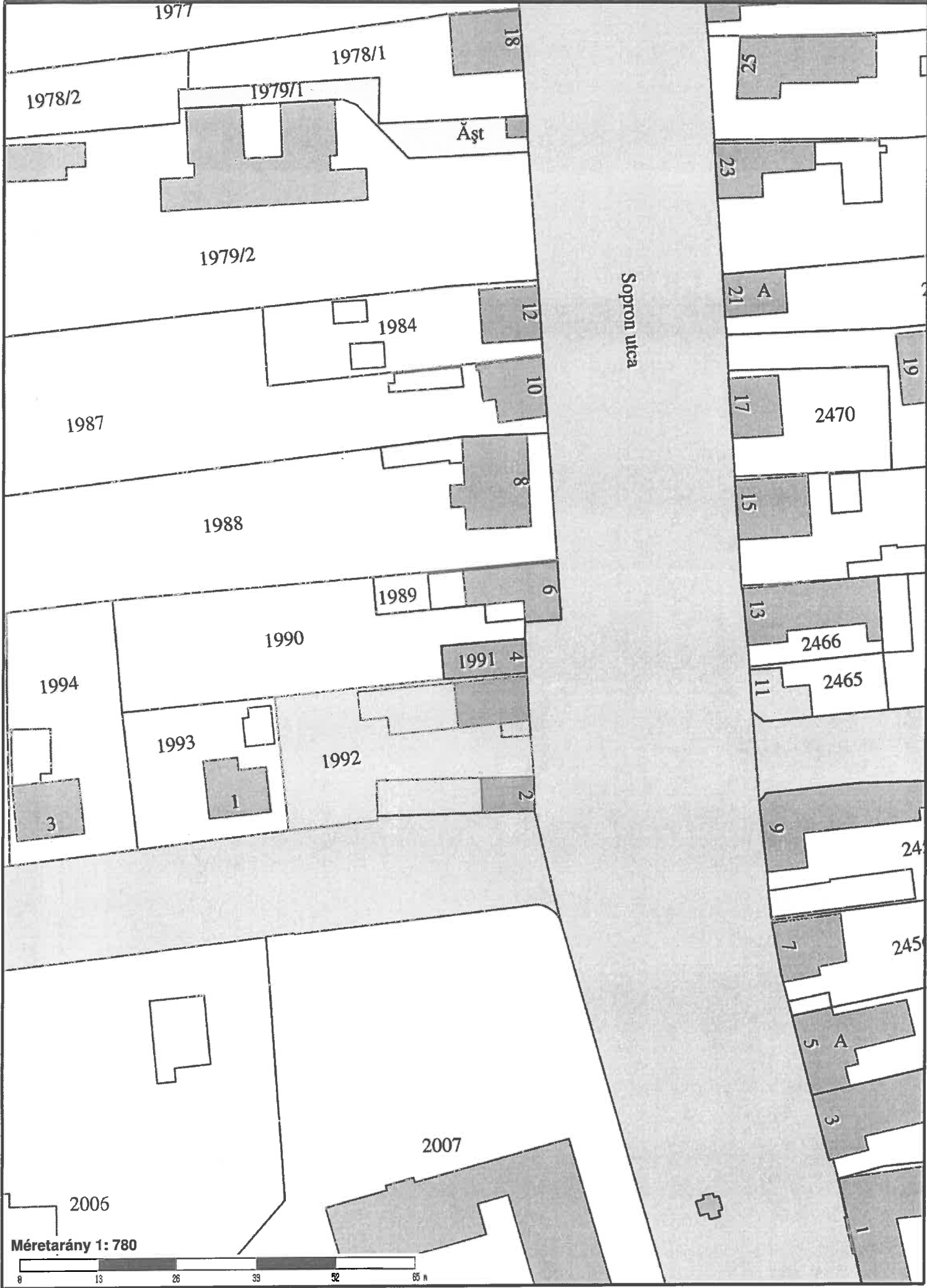
3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 33878/1992.08.03
jogcím: átadás
jogállás: tulajdonos
név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.
törzsszám: 15734460

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE



Méterarány 1: 780



Ingyatlanfejlesztési tanulmányterv

Helyszín: Keszthely Sopron u. 2. Hrsz.: 1992,
Műemléki védettség: műemlék, népi jellegű lakóház,
műemléki törzsszám: 4797 azonosító: 10902.
műemléki jelentőségű terület, azonosító: 10907,
a Festetics kastély ex lege
műemléki környezetet azonosító: 26196

Készítette:

Kerner Gábor

Kerner Gábor műemlékvédelmi szakmérnök
8360 Keszthely, Hanczók utca 13.

Csángó Zsuzsanna

Csángó Zsuzsanna építésmérnök É 20-0020
8360 Keszthely nagy Lajos király utca 45

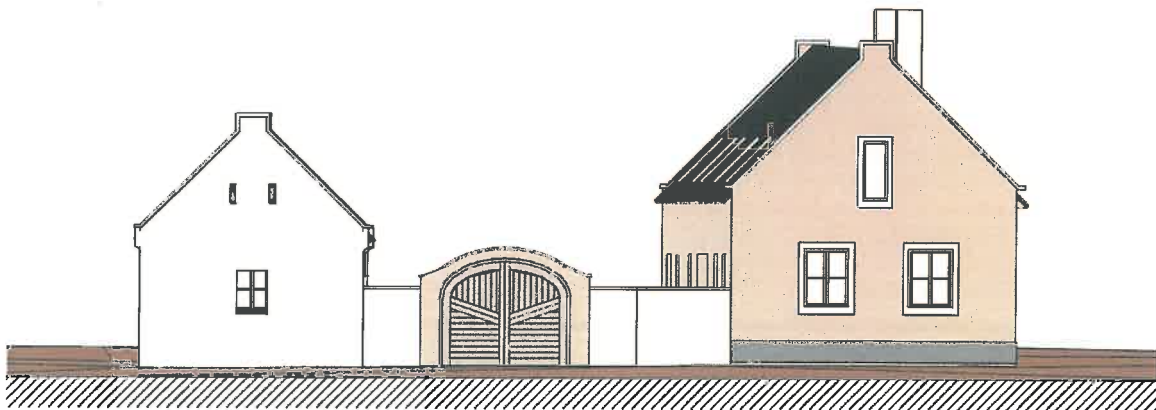
Tartalom:

Örökségvédelmi fejezet

Fotódokumentáció

Ingyatlanfejlesztési tanulmányterv:

1. térkép és szabályozási terv kivonat
2. felmérés felülvizsgálata
3. területkimutatás, adottságok
4. utcai homlokzatok
5. udvari homlokzatok
6. metszetek



Keszthely 2023.október 10.

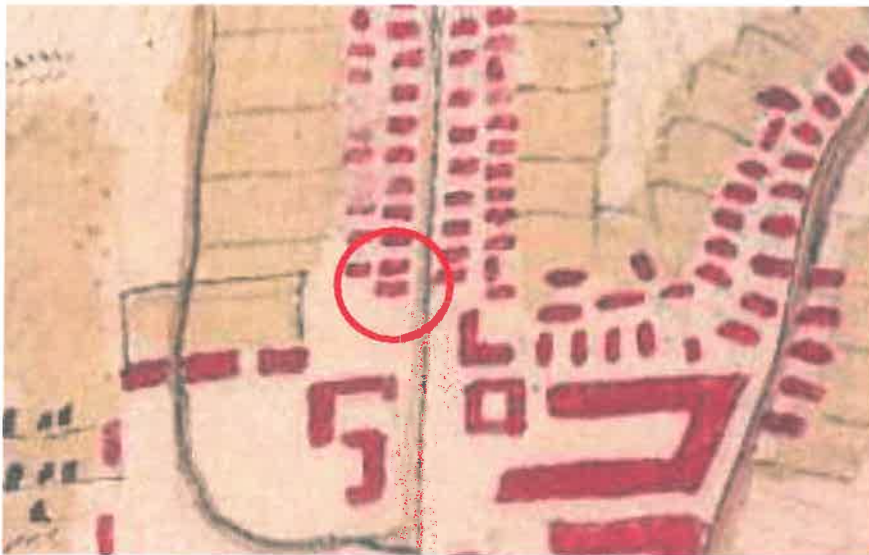
ÖRÖKSÉGVÉDELMI FEJEZET

Előzmények:

Az épületegyüttes Keszthely Város tulajdona, az ingatlant értékesíteni kívánják, melyhez hasznosítási tanulmányterv készül.

Történeti előzmények:

Az ingatlan Keszthely történeti belvárosának része, a 18. századtól kezdve már biztosan beépített volt.



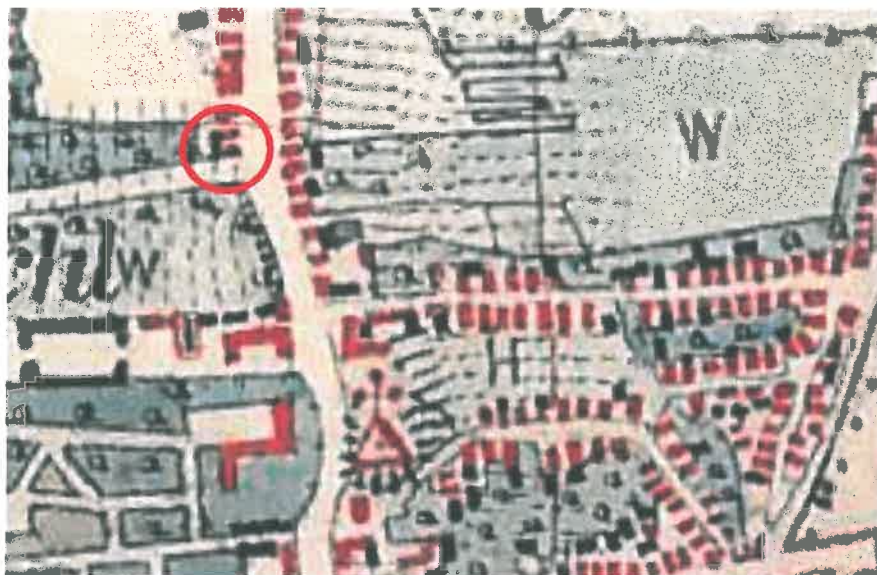
Keszthely I. katonai felmérése 1782-1785 (Hungaricana adatbázis)

A Sopron utca már beépített, de ingatlanunk egyértelműen nem azonosítható be.



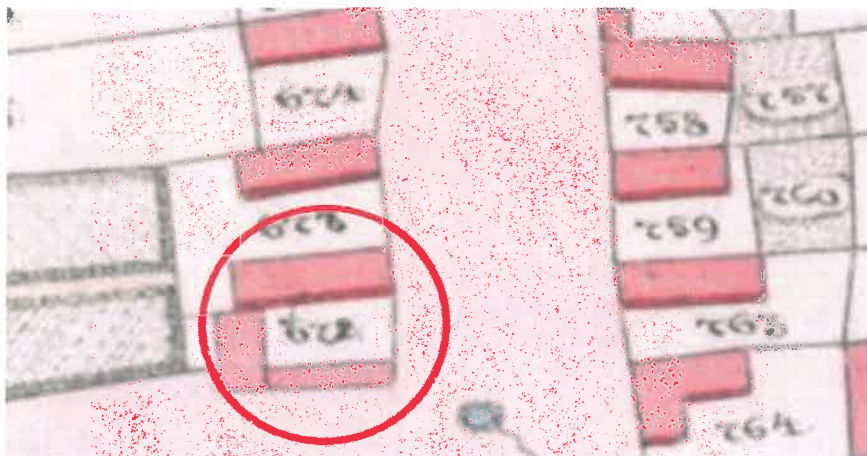
Keszthely II. katonai felmérése 1819-1869 (Hungaricana adatbázis)

A Sopron utcai saroktelken a térkép egy lakóházat jelöl főépületként, de közvetlenül a sarkon mintha jelölne egy melléképületet is.



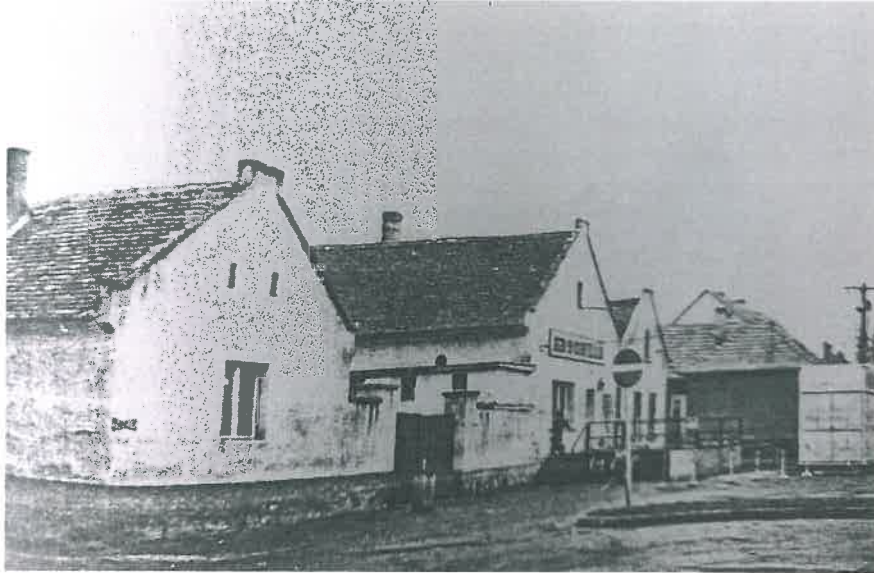
Keszthely III. katonai felmérése 1869-1887 (Hungaricana adatbázis)

A Sopron utcai saroktelek egy „U” alakú beépítést mutat. két épülettel és egy beforduló melléképülettel, (pajta és kocsiszin?)



Keszthely Kataszteri térképe 1856 (Hungaricana adatbázis)

A saroktelek ekkor 672 hrsz. alatt szerepel, rajta egy déli határvonalon álló épület és egy rá merőleges gazdasági épület. Előtte az utca közepén egy „mosógödör” (?) ahonnan a „Büdösárok” indul. A mai telken álló főépület ekkor a 673 hrsz.-ú telken áll, de a bejárata az ingatlanunkról van.



Keszthely Városközpont városképi vizsgálata 1982 Muszik Lászlóné.

„A három egymás mellett álló ház jó építészeti együttes. Az előttük álló trafó zavaró” írja. Azóta a trafó még zavaróbb helyre került és a harmadik hagyományos épületet lebontották.

Az épület lényegében a 19. századi beépítést mutatja, azzal a különbséggel, hogy a keresztirányú pajta már nincs és a főépülethez a délkeleti sarokba egy vízblokkot építettek. A két épület ekkor söröző-lakóház és a különálló épületben lakó és raktár funkciók vannak elhelyezve. Az épületek alapvető szerkezeti rendszere nem változott.

SZAKVÉLEMÉNY

A tárgyi ingatlan bár az elmúlt évtizedekben amortizálódott, de mégis Keszthely műemléki jelentőségű területének és a Festetics kastély környezetének értékes eleme!

A benne elhelyezni kívánt lakó és kereskedelmi funkciók az alapvető szerkezeti és arányrendszerek megtartásával, az épületek helyreállításával jól szolgálnák a terület revitalizációját. Ugyanakkor a rendkívül rossz helyen lévő és az épületek látványát zavaró trafó áthelyezését szükségesnek tartanám!

Keszthely 2023 08. 14.

Kerner Gábor Szakértői szám: 21-0398

műemlékvédelmi szakmérnök – szakértő

Fotódokumentáció



Az épületegyüttes jelenlegi utcaképe a Sopron utca-Bástya utca sarok.



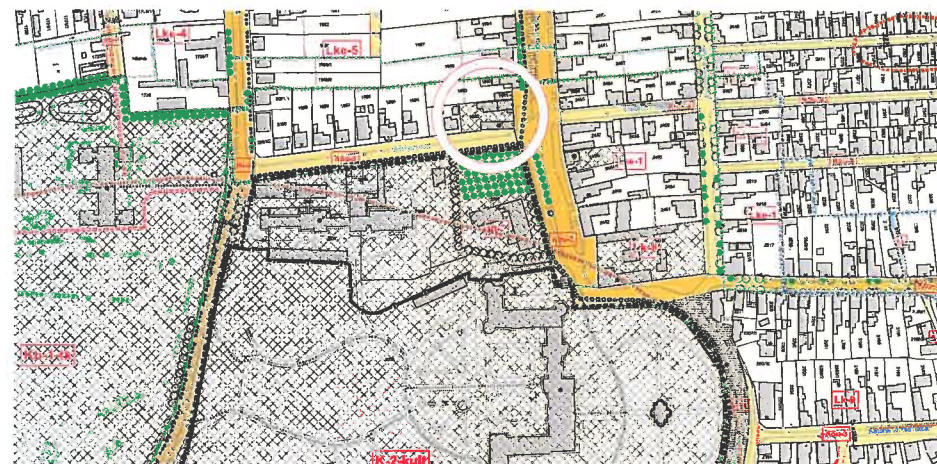
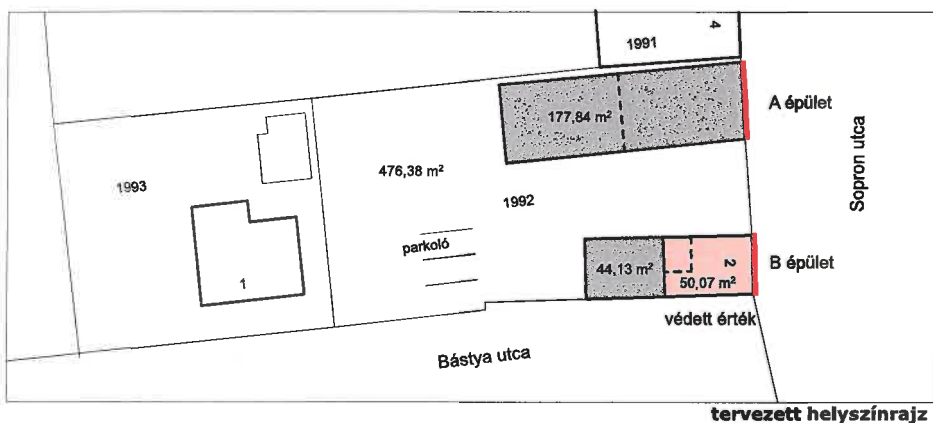
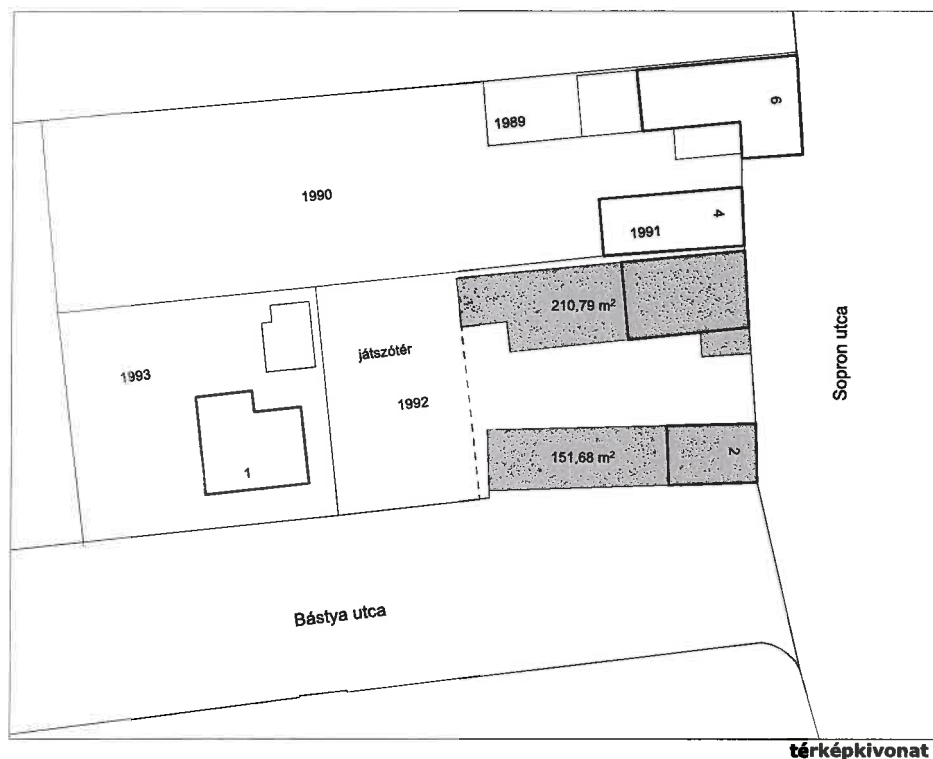
Saroképület utcai és udvari homlokzata a pincelejáróval



A saroképület belső képe a befalazott ablakokkal.



Az északi épület utcai és udvari homlokzata



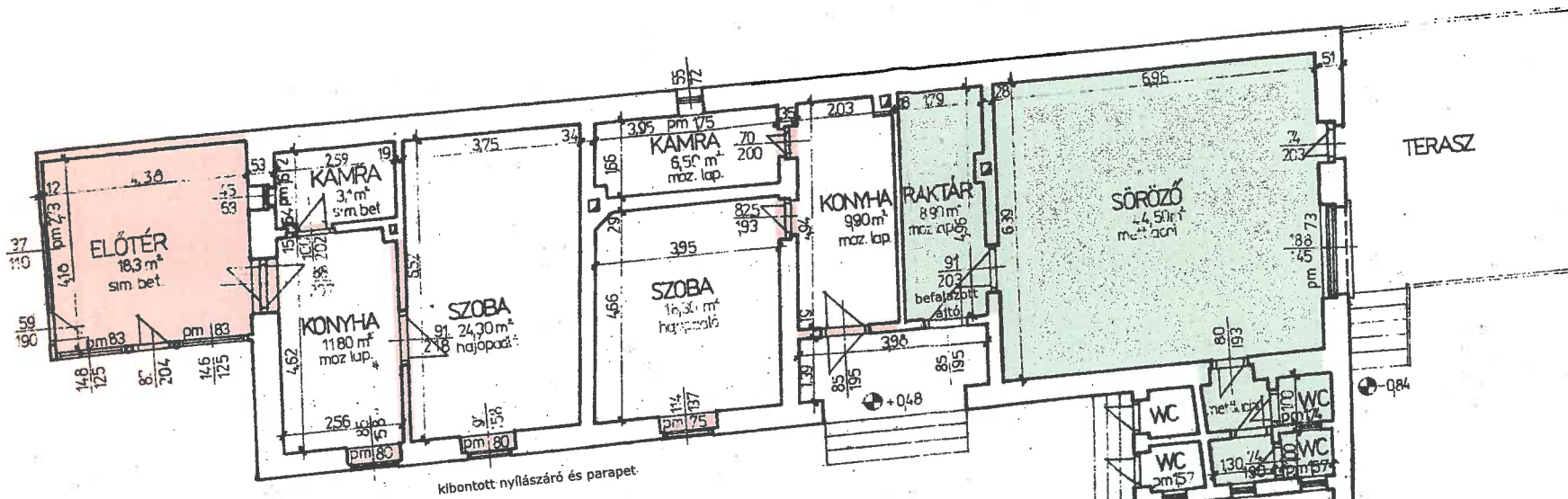
Szabályozási tervkivonat 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet 2. mellékletéből:

Az Lke-5 jelű építési övezetre vonatkozó előírások:

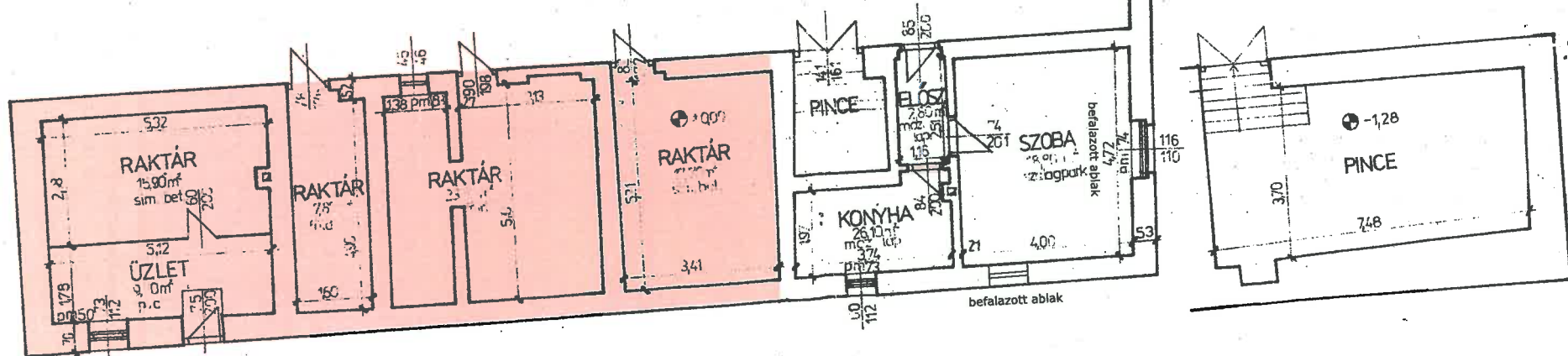
- Az övezetben elhelyezhető a lakó rendeltetésen túl:
 - a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató,
 - hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - sport rendeltetést tartalmazó épület.
- A kialakítható legkisebb telekméret 600 m². 150m² olyan egy-egy lakást magába foglaló beépítésekre vonatkozik, mely lakóépület külsőleg egy épület képét mutatja, de egymástól szerkezetiileg független, nyílás nélküli tűzfalakkal csatlakozó önálló épületekből áll, lényegében ikres illetve zártosú beépítés.
- Zártosú csatlakozás, védelem alatt álló, egytraktusos utcai beépítés esetén (max.7,0 m utcai homlokzatszélesség) az utcavonaltól beljebb, legalább 9,0 m-re létesíthető.
- Oldalkert:**
 - Zártosú beépítés esetén saroktelken illetve hátsókert irányú épületszárny esetén legalább 4,0 m tartandó, zártosú beépítést megszakító oldalkert legalább 6,0 m legyen.
 - Új építés esetén oldalhatáron álló beépítésnél legalább 6,0 m, szabadon álló illetve ikresen csatlakozó beépítésnél legalább 3,0 m biztosítandó.
 - A helyben kialakult oldalhatáron álló beépítés szerint, ahol az oldalhatártól 1,0 vagy 2,0 m-re áll az épület vagy épületegyüttes, ott a szomszédos beépítés oldalkertje 5,0 vagy 4,0 m lehet.
 - A Martinovics Ignác, Táncsics Mihály, Mátyás Király, Munkás, Csizmadia Sándor, Nagy Imre, Fenyves, Hóvirág utcák mentén az oldalkert mérete: min 4,0 m
 - Vízfolyás mentén minden esetben legalább 6,0 m legyen.
- Hátsókert:**
 - azon esetekben, ahol a kialakult beépítés miatt már csak 6,0 m-es hátsókert biztosítható.
 - < 20 m kialakult telekmélység esetén 0,0 m is lehet. 0,0 m-es hátsókert esetén az épület hátsó telekhatáron álló homlokzata tűzfalal kialakítható tású lehet,

Beépítési paraméterek a 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet 3. mellékletéből:

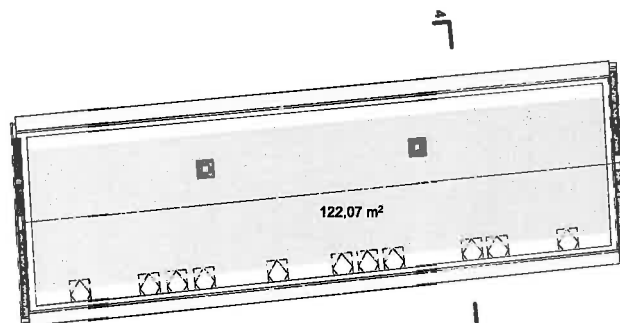
- beépíthetőség 30%
- minimális zöldfelület 50%
- maximális épületmagasság 6,5 m
- elhelyezhető: 2 épület
- rendeltetési egységek száma: 2



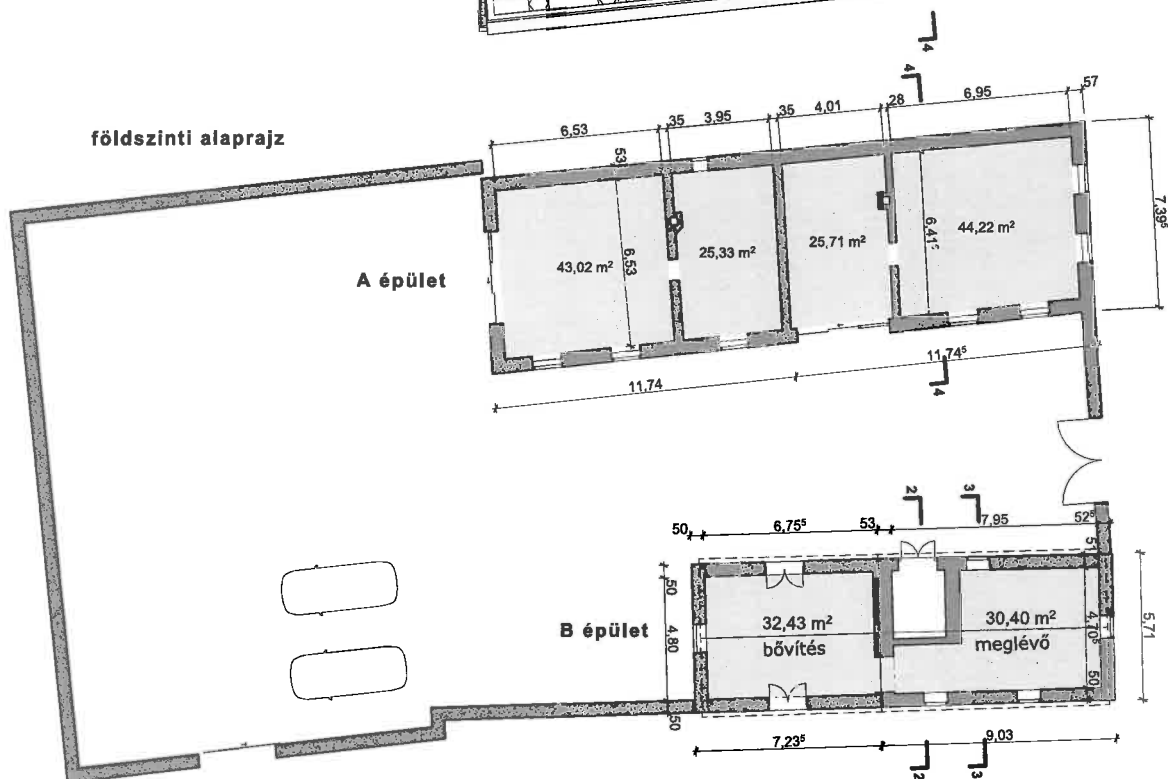
- romossá vált, elbontott épületrész
- használatban lévő épületrész
- meglévő szerkezetek



A épület tetőtér

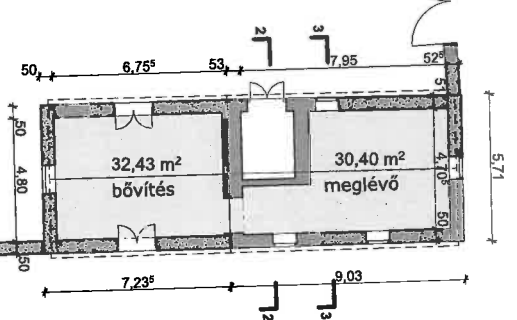


földszinti alaprajz

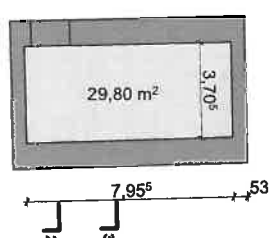


A épület

B épület



B épület pince alaprajz



A telek adottságai

Telek területe: 924,46 m²
 Meglévő beépítettség telekkönyv szerint: 362,47 m² 39,2 %
 Sarokház épületmagassága: ~3,6 m
 Fő épület épületmagassága: ~4,6 m

Beépíthető terület: 277, 34 m²

Az épület tömege védendő történelmi érték, átépítés esetén megtartandó!

A épület földszint + tetőtér födémcserével:

Jelenlegi belmagasság= 3,40 m a fa szerkezeteket cserélni kell.
 Hasznos terület a földszinten ~140 m²

Tetőtér alapterülete ha a födém magasság 2,70 m ~120 m²

A épület tégfalazattal készült, borított fáfödémrel.
 Átépítésre javasolt, a tömegarányok megtartásával.

B épület földszint + meglévő pince, alapterület bővítéssel:

hasznos terület egy szinten: ~63 m²

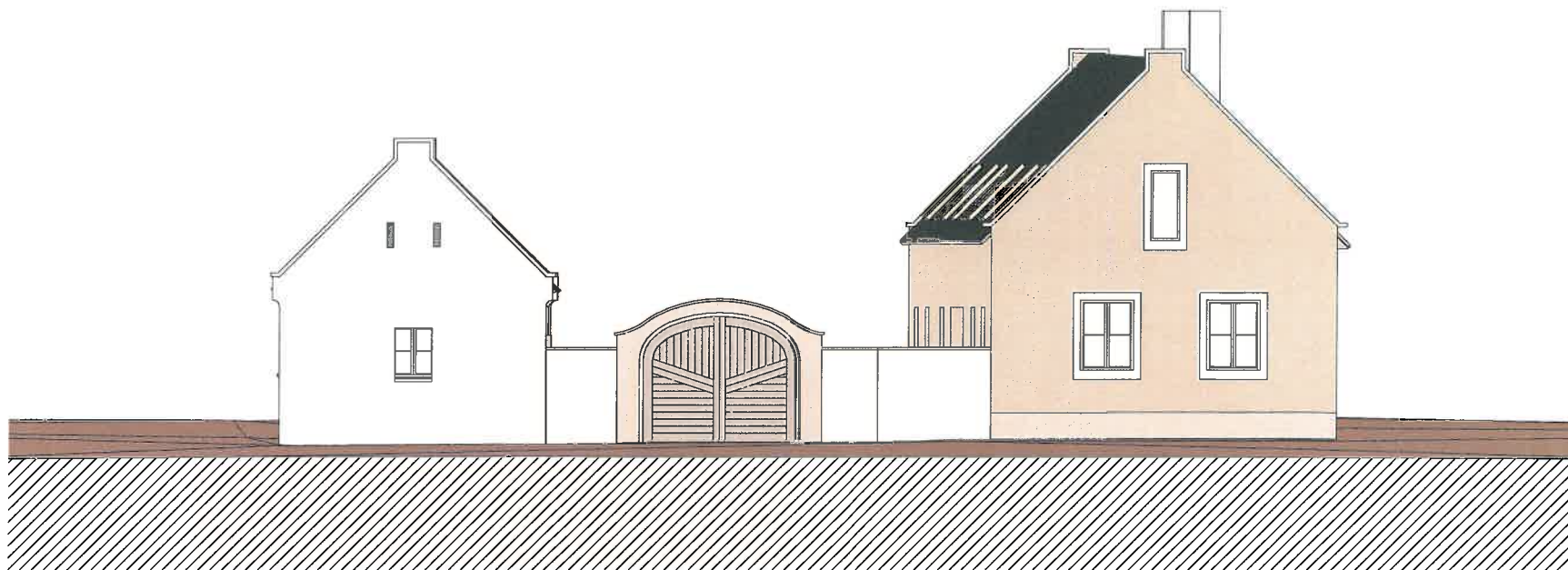
Tetőtér nem hasznosítható

Pince alapterülete: ~22 m²

B épület vegyes, jellemzően kő falazattal készült, látszó gerendás fáfödémrel. A meglévő alapincézett részt érdemes műemléki elveket figyelembe véve felújítani, az eredeti nyílászárókat helyre állítani és a szabályozás által megengedett bővítéssel kiegészíteni.

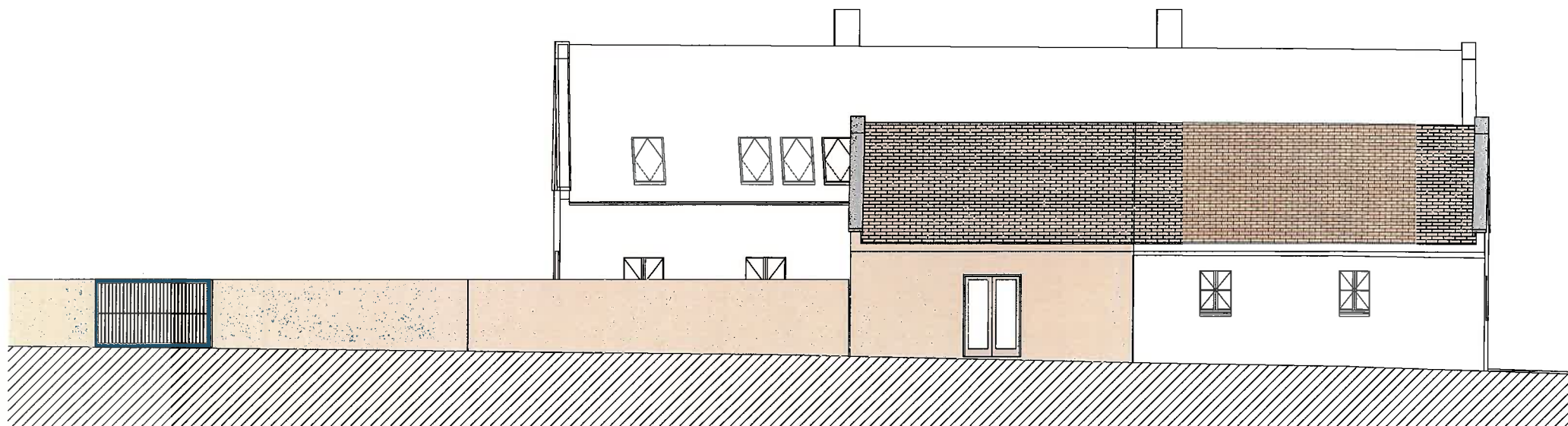
Ebben a vázlatban egy pavilon szerű bővítéssel egészítettem ki, feltételezve, hogy a saroképület kereskedelmi funkciót kap.

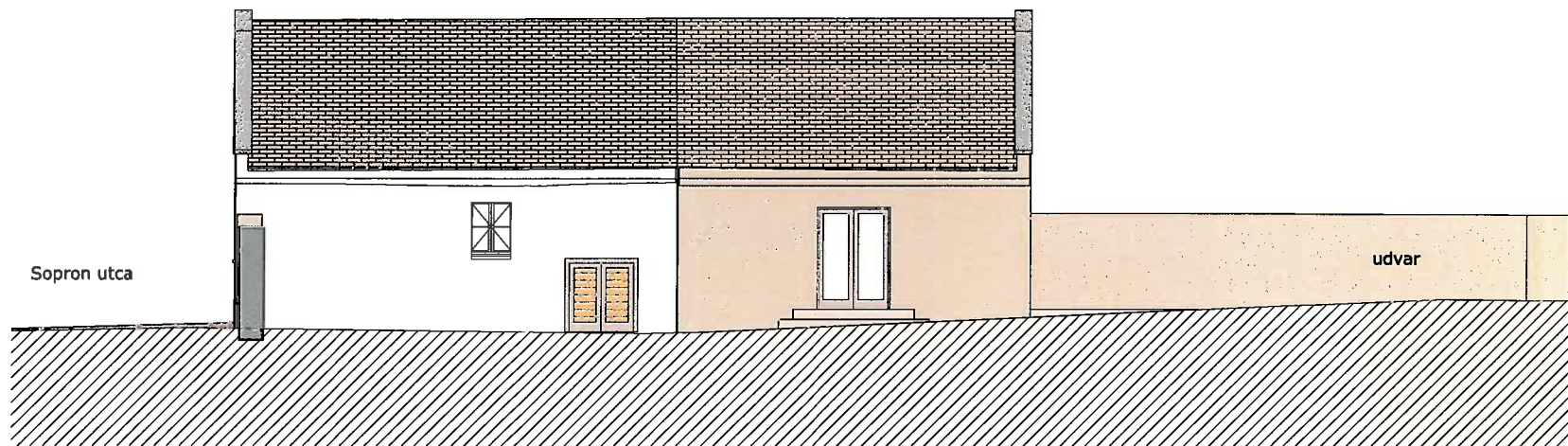
hasznos nettó terület összesen: ~345 m²



Sopron utca - keleti homlokzat

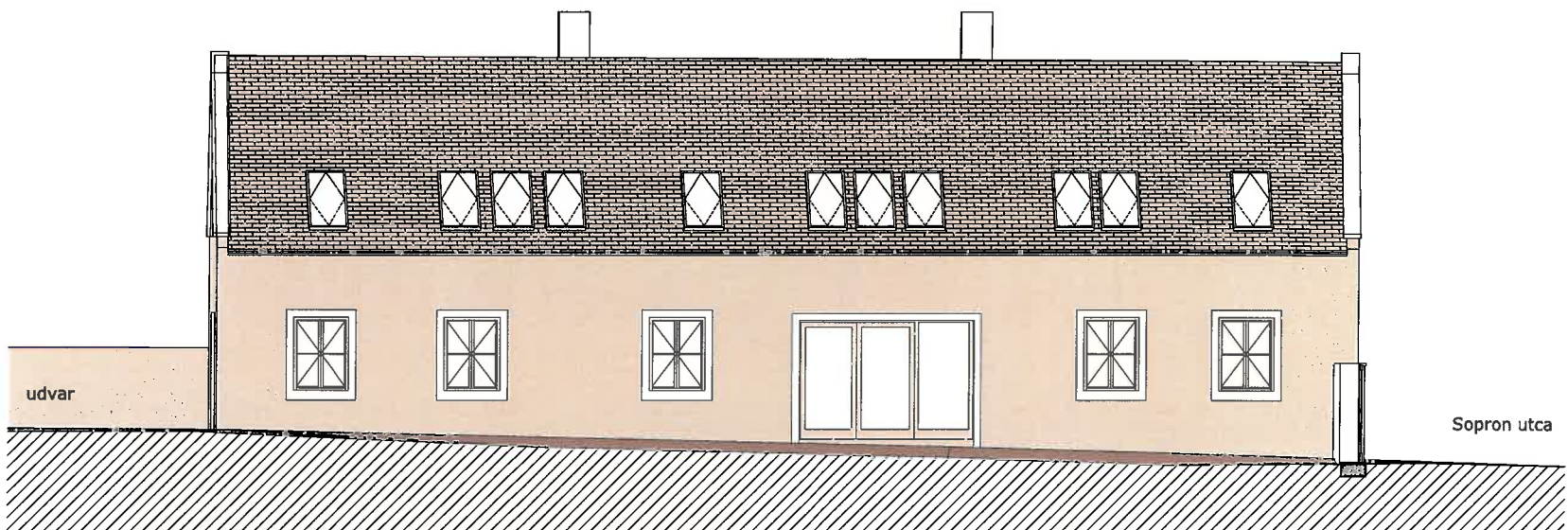
Bástya utca - déli homlokzat

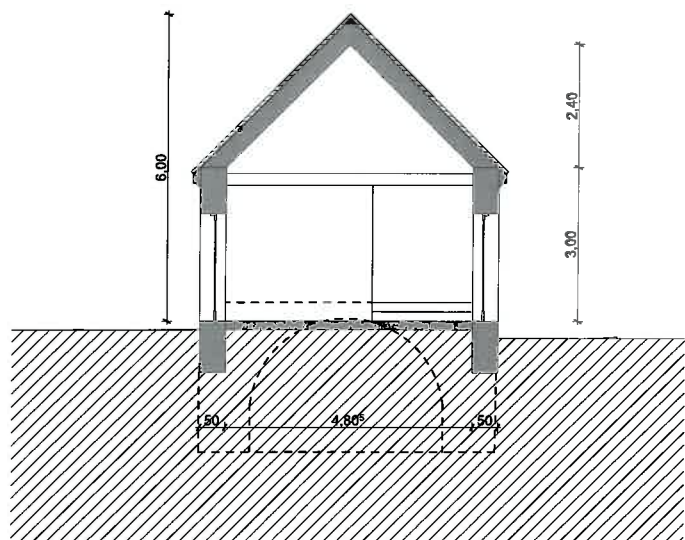




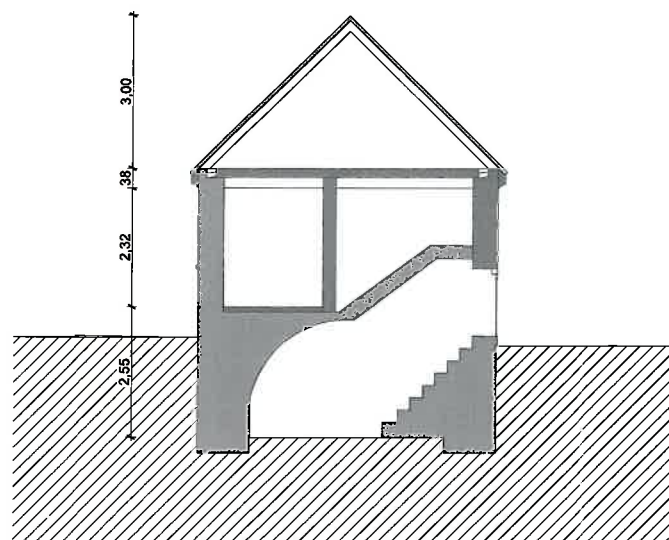
B épület északi homlokzat

A épület déli homlokzat

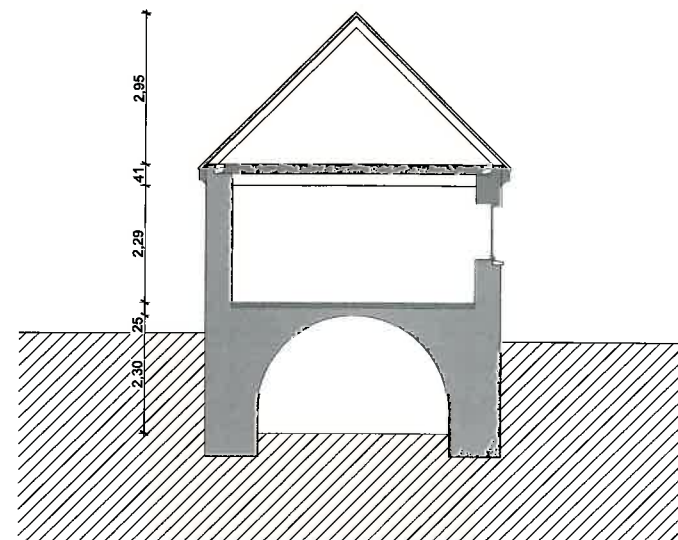




1-1 metszet



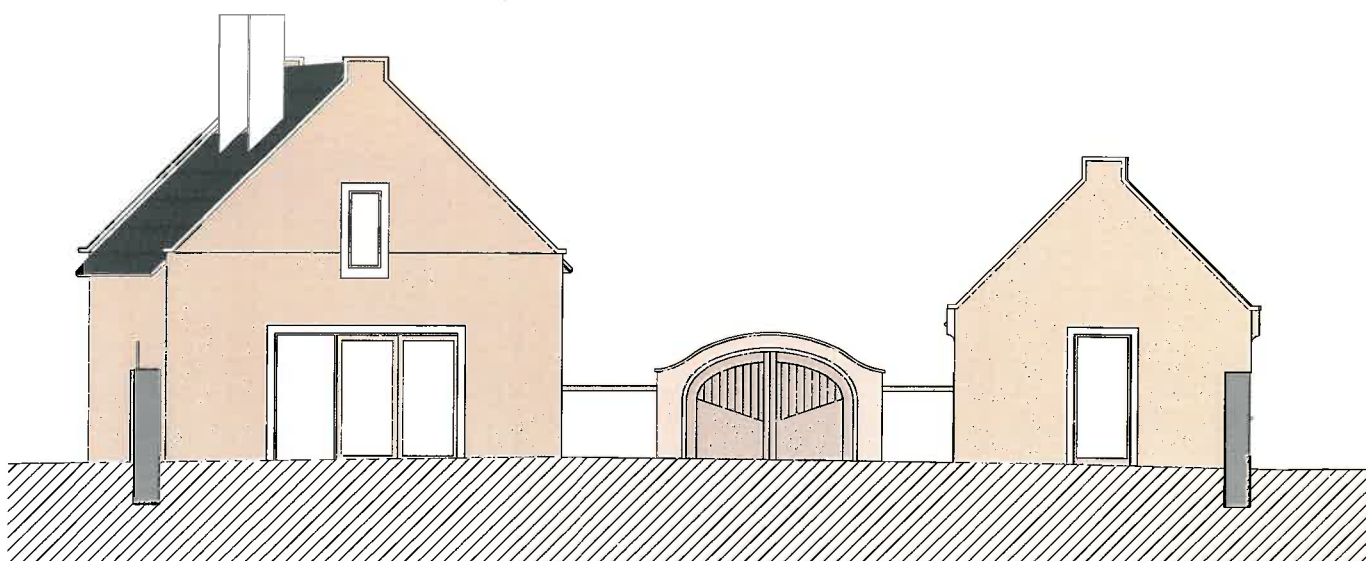
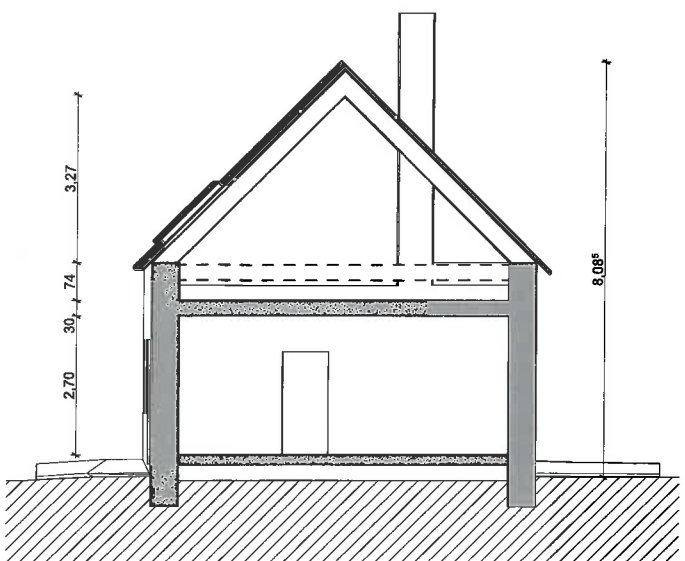
2-2 metszet



3-3 metszet

4-4 metszet

udvari, nyugati homlokzat



Tárgy: Fwd: Nyilatkozat elhelyezés biztosítása ügyben

Feladó: Keszthely Város Polgármestere <polgarmester@keszthely.hu>

Dátum: 2023. 11. 16. 8:34

Címzett: Jámbor Katalin <vagyonvez@keszthely.hu>

7. sz. melléklet

----- Továbbított üzenet -----

Tárgy: Nyilatkozat elhelyezés biztosítása ügyben

Dátum: Tue, 14 Nov 2023 16:44:55 +0100

Feladó: info@szindekovics.hu

Címzett: polgarmester@keszthely.hu

Tisztelt Polgármester Úr!

Örömmel értesültem tájékoztató leveléből arról, hogy a Keszthely Város Önkormányzata Kiskeszthely egyik legrégibb épületének hasznosítását és megújítását tervezi.

Egyesületünk képviseletében tudomásul veszem, hogy a hasznosítás lehetséges módja a Kiskeszthelyért Egyesület helyiséghasználatának megszűnését eredményezi az ingatlanban.

Miután a Sopron u. 2. szám alatti épület műszaki állapota erősen leromlott, így az önkormányzat által a Keszthely, Szalasztó u. 1. szám alatt található, közösségi célokra kialakított ingatlanban történő elhelyezésünket rendezvényeink megtartása céljából elfogadjuk.

Tisztelettel:

Szindekovics József
Kiskeszthelyért Egyesület
elnök

8. Sz. melléklet

**Ingyen értékbécslés
Zalaegerszeg**

Cím: 8900 ZALAEGERSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



Velünk célba érsz

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBÉCSLÉS

**8360 Keszthely, Sopron utca 2.
kivett lakóház, udvar, gazdasági épület**


Hrsz.: 1992

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,		FŐBB JELLEMZŐI
Település:	Keszthely	
Irányítószám:	8360	
Utca, házszám:	Sopron utca 2.	
Hrsz.:	1992	
Terület:	925.-m2	
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata	
Megnevezés:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	múemlék, műemléki jelentőségi terület	
ÉRTÉKELES CÉLJA		
Ingatlanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel	
ÉRTÉKELES		
Értékelés forduló napja:	2023. november 06.	
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉK		
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:		Terület
Ingatlanegyüttes értéke	63.484.000.-Ft	(m2) 925.-
ÖSSZESEN:	63.484.000.-Ft,	
azaz:	Hatvanhárommillió-négyszáznyolcvannégyezer forint	

Zalaegerszeg, 2023. november 06.

Multi Mobility Immobile BT.
8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
Adószám: 22767611-1-20
Bank: 10700188-88873583-51100005
Web: www.multihouse.hu


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

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely, Fő tér 1.) megbízta a Multi Mobility Immobile Bt-t, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező, természetben *8360 Keszthely, Sopron utca 2. Hrsz.: 1992 alatt található, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület besorolású* ingatlan piaci forgalmi értékét határozza meg, az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

Az ingatlan értékelés célja: piaci ingatlanforgalmi érték megállapítása értékesítés céljából

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

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

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

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

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

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

2.1.1. Az értékbecslést megelőző feladatok

Az értékbecslésben a tulajdoni lapot és a vonatkozó alaprajzban 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 a műemléki ingatlan állapotát és környezetét. Az értékelés során, az értékelés tárgyát képező ingatlanon terület felmérést a rendelkezésünkre álló dokumentáció alapján szűrőpróba szerint végeztünk.

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

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. A helyszíni szemle időpontja

A helyszíni szemle időpontja: 2023. október 13.

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

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (2022. 03. 25.)
- alaprajz (1989)
- ingatlanfejlesztési tanulmányterv (2023. 10. 10.)

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan elhelyezkedése, környezete, általános leírásai

Településen belüli elhelyezkedése:

A tárgyi ingatlan Magyarország nyugati részén, a Zala-megyében, Zalaegerszegtől ~40 km-re lévő Keszthely város Festetich kastélypark és Múzeum közvetlen közelében, azaz műemléki jelentőségi területe, családi házas övezetben található, műemlék építészeti együttes.

Gépjárművel és gyalogosan a Sopron utcáról, valamint a Bástya utca felől közelíthető meg. A városrendezési tervek alapján a telek LKe-5 besorolású területnek minősül.

Közvetlen környezetében az 1950-1980-es években épült, életvitel szerűen lakott családi házak találhatóak. Déli irányból a Kórház, nyugatról kisebb játszótér határolja.

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

Megközelítése:

Gyalogosan és gépjárművel is az átlagos minőségű aszfalttal burkolt Sopron és Bástya utcákról lehetséges.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A telek szabályos négyszög alakú, kissé emelkedő terület. A hozzá csatlakozó már beépített ingatlanok azonos szintezésűek. Környezete rendezett, a telek mérete átlagos, besorolási funkciók ellátására alkalmas.

A földterületek növényzete:

A terület fűvel és bokrokkal természetes úton benőtt. Külső megjelenése elhanyagolt.

A földterületek tartozékai:

A terület teljes egészében kerített. A telken 2 db, különböző méretű és funkciójú, döntően romos állapotú épület található. Önálló közmű kiépítésekkel rendelkezik.

Infrastrukturális ellátottság:

Elektromos energia: kommunális elektromos hálózatra csatlakozik

Vízellátás: kommunális ivóvízhálózatra csatlakozik

Csatornázás: kommunális szennyvízcsatornára csatlakozik

Gázellátás: kommunális gázhálózatra csatlakozik.

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan közvetlen környezetében állandóan lakott családi házak, Kórház és a Festetich-kastély található.

A műemléki ingatlanok általános műszaki jellemzői**3.3. I. ingatlan:**

A rendelkezés álló történeti adatok szerint az épületek még a XVIII. század közepén épülhettek. Erre utalnak az északi oldalhatáron elhelyezett lakóépület, valamint a déli telekszélen kialakított gazdasági épület (raktár, pince) helyiségei térrendezési kialakítása, nagy belmagassága, a vegyes teherhordó falazat. A megmaradt épületek több átépítésen (bontás) estek át.

A Keszthely, Sopron utca 2. szám alatti telken található műemléki védettségű épület-együttesről általánosságban megállapítható, hogy azok a rendszeres karbantartás elmaradása okán a gazdasági életkoruknál rosszabb műszaki állapotúak. A hasznosításához tartozó épületelemekkel (nyílászáró, födém, gépészet, stb.) nem rendelkeznek.

Azonnal beavatkozást a teherhordó falazat nem igényel, bár azon több helyen is függőleges és haránt irányú repedések találhatóak. Viszont a lakóépületen még meglévő tetőszerkezet berogyása, beszakadása soron kívül megoldandó. A használaton kívüliségből, valamint a hiányzó primer épületrészek, valamint víz-és hőszigetelés hiánya miatt külső megjelenése elhanyagolt, romos.

Az ingatlan Keszthely város központjában műemléki jelentőségi területen található.

<i>Építés éve:</i>	~1780
<i>Felújítás éve:</i>	---
<i>Felújítás tartama:</i>	---

Tartószerkezet:

Alapozás:	Tégla-kőalap
Felmenő szerkezetek:	Vegyes (kő-és téglá) falazat
Válaszfalak:	Kisméretű téglá
Födémek:	Borított fafödém, stukatúr fedéssel
Tetőszerkezet:	Ácsolt faszervezet, nyeregtető

Szakipari szerkezetek:

Padozatok:	Sérült cementlap, mettlachi, hajópadló
Homlokzat:	Hő szigetetlen homlokzat, színezett, málló vakolattal
Bádgozás:	Horganylemez ereszcsonna és lefolyó több helyen sérült
Nyílászárók:	Lemezelt ajtó, hiányzó ablakok, belső nyílászárók
Üvegezés:	Dupla üvegezés, hőszigetelés nélkül
Héjazat:	Hagyományos cserép fedés, elmozdult-hiányzó darabokkal

Épületgépészet:

Elektromos hálózat:	Közüzemi (220/380V), nincs kiépítve
Vízellátás:	Közüzemi, nincs kiépítve
Fűtés:	Nincs kiépítve
Melegvíz-ellátás:	Nincs kiépítve
Csatornázás:	Közüzemi
Csapadékvíz elvezetés:	Felszíni csapadékvíz elvezetés

Hasznos alapterület:

Telekméret: 925.- m2

Felépítmények: 179.-m2

Igénybevétel karbantartottság:

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a természetben megfelel Keszthely családi házas lakóövezeti részben található a XVIII. század óta beépített, Lke-5 övezeti besorolású, azaz kertvárosias lakóterületi önkormányzati épületeknek és hozzá tartozó teleknek.

Ezen besorolás alapján telkenként 2 épület létesíthető.

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

A legnagyobb beépítettség mértéke 30%.

A telek déli és északi oldalhatáron elhelyezkedő, romos, sérült állapotú, műemléki védettségű épületekkel beépített. A terület is műemléki jelentőségű terület, amely gondozatlan képet mutat.

Az ingatlan együttes övezeti besorolása, valamint a Festetich kastélyhoz való közelsége miatt a jól hasznosítható.

Az ingatlanfejlesztési tanulmányterv szerint az alapvető szerkezeti és arányrendszerek megtartásával, helyreállítást követően a terület revitalizálható.

A Keszthely, Sopron utca és Bástya utca sarkán álló műemléki épület-együttes hasznosítása csak jelentős műszaki felújítás, átalakítás, modernizálás mellett lehetséges.

A fentiek alapján a nem lakócélú, egyéb helyiségek piaci értéke azok hasznos alapterületi mértére vetített belvárosi telekártnak feleltethető meg!

3.3. I. ingatlan: 1992 hrsz. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

A telek piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házszám:	Sopron utca 2.	Kertváros	belváros	belváros
Jelenlegi funkció:	műemlék épület, telek	telek	telek	telek
Közmű-ellátottság:	közműves	villany a telken	víz és villany	telken, gáz nincs
az ingatlan rövid bemutatás		Kertvárosi 30%-ban beépíthető telek, Lke-6 besorolású, aszfaltos úton megközelíthető	többi közmű a telken, sík terület	85% beépíthető, közművek az utcában
telek területe	925	865	526	626
eladási/kín. ár Ft	----	24 900 000	45 000 000	60 000 000
fajlagos ár (Ft/m ²)	----	28.786	85.551	95.846
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		-5	-2	-2
- kínálati ár		-10	-10	-10
- elhelyezkedés		-4	-5	-5
- domborzat és lejtés		-1	0	0
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		-2	0	0
- szolgáltatások távolsága		-2	-1	-1
- infrastruktúra		0	0	0
- beépíthetőség		0	0	10
- telek területének térmértéke miatt		0	-5	0
- alak, forma		0	0	0
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		-10	-15	-15
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0
A teljes korrekció mértéke		-34 %	-38 %	-23 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m ²)				
		38.573.-	118.060.-	117.891.-
korrekció műemléki kötöttség miatt				
		25 %		
piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár kerekítve				
			68.631.-Ft/m ²	
A beépíthető telek ingatlanforgalmi értéke:				
			63.484.000.-Ft	

4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, 1992 hrsz. alatt a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló, Sopron utca 2. szám alatti műemléki ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2023. november 06.-i fordulónappal kerekítve:

63.484.000.-Ft

azaz,

Hatvanhárommillió-négyszáznyolcvannégyezer forint.

Zalaegerszeg, 2023. november 06.

Multi Mobility Immobile BT.
8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
Adószám: 22787611-1-20
Bank: 10700189-68873583-51100006
Web: www.multihouse.hu



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