

ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2024. március 28-i soron következő ülésére

Tárgy:

Vagyonhasznosítási ügyek

Előterjesztő:

M. Péter
.....
Manninger Jenő
polgármester



Törvényességi ellenjegyzés:

H. Gábor
.....
Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:

J. Katalin
.....
Jámbor Katalin
vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést jóváhagyta:

Tóth Eszter
.....
Tóth Eszter osztályvezető
Közgazdasági Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Keszthely, Pethő u. 5. szám alatti társasház ingatlan hasznosítása

Keszthely Város Önkormányzata többségi tulajdonát képezi a 8360 Keszthely, Pethő u. 5. sz. alatti társasház ingatlan. A korábban hat lakóegységet magába foglaló épületegyüttes egy részének műszaki állapotromlása miatt kettő lakás, a hozzájuk tartozó tároló- és egyéb helyiségek elbontásra kerültek.

A társasház akkor magántulajdonban álló részének tulajdonosával megállapodás született az alapító okirat módosítása tárgyában. E szerint a társasház a továbbiakban két önkormányzati tulajdonú lakásból és két magántulajdonban lévő lakásból állt. (1. sz. melléklet – Térképkivonat és társasház alapító okirat módosítás)

A társasház osztatlan közös tulajdonában maradt 527 m²-es telkén a VÜZ Nonprofit Kft. a bontást követően aszfaltozott utat létesített, megvalósítva a Zeppelin tér és a Pethő utca közötti átjárást, emellett az aszfaltozott út két oldalán közparkolókat alakított ki, az épület Zeppelin tér felé eső három lakását pedig esztétikai takarást biztosító és bejutást akadályozó molinóval fedte el.

A lefedett lakások egyikének - a Keszthely 1113/A/2 hrsz-ú, lakásként nyilvántartásba vett 15 m² alapterületű ingatlan - új tulajdonosai megkeresésére a képviselő-testület 270/2021. (IX. 30.) sz. határozatában hozzájárulását adta ingatlan csereszerződés megkötéséhez a Keszthely, Pethő u. 5. 2. ajtószám alatti 1113/A/2 hsz-ú 15 m² alapterületű, valamint az önkormányzat tulajdonát képező Keszthely, Kossuth Lajos u. 19. fsz. 1. ajtószám alatti 1119/1/A/2 hrsz-ú 34 m² alapterületű lakás ingatlanokra.

Az ingatlancsere lebonyolítását követően a még magántulajdonban lévő épületrész jelenlegi tulajdonosa, Kqira Anton megkereséssel fordult az önkormányzathoz, melyben az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanrész megvásárlására tett ajánlatot, a mellékelt vázrajz szerinti, összesen 314 m²-es területrésszel együtt. (2. sz. melléklet – Vázrajz)

Ezzel párhuzamosan a szomszédos, Keszthely, Pethő u. 7. szám alatti ingatlan tulajdonosa, Lóth Levente Magor a tulajdonát képező cukrászda bővítése érdekében ugyancsak vételi ajánlattal élt az önkormányzati tulajdonú ingatlanrészekre.

Az önkormányzatnak és a város lakosságának érdekében áll a belváros megfelelő forgalomszabályozása, ezen belül a Zeppelin tér és a Pethő utca közötti átjárás fenntartása. Ennek biztosítása, valamint az ingatlan-együttes jövőbeni hasznosítása érdekében szükséges a birtok- és tulajdonviszonyok megegyezéssel történő rendezése, miután a telek az érvényben lévő jogszabályok értelmében nem megosztható.

Mіндеzen problémák megoldására született az a javaslat, mely szerint a társasház épülete - 231 m² - az ingatlan-nyilvántartásban külön helyrajzi számon kiemelésre kerül az ingatlanból oly módon, hogy a társasház az 527 m² nagyságú telek tulajdonjogát kizárólagosan az önkormányzatra ruházza át. Ennek ellentételezéseként az önkormányzat a társasház részére az épület alatti földterületre az építmény tulajdonosát törvény erejénél fogva megillető mértéken túl, a tulajdonostárs igényének megfelelő nagyságú - 314 m² -területre földhasználati jogot, az albetétek tulajdonosainak pedig elővásárlási jogot biztosít. Mindkét ügylet tekintetében a felek térítésmentességben állapodtak meg.

A fenti javaslat támogatása esetén szükséges egy adásvétellel vegyes földhasználati jogot alapító megállapodás létrejötte a társasház két tulajdonosa között, ezzel egyidejűleg pedig a társasház alapító okirat módosítása.

A tulajdonostárs a fentiekben vázolt megoldástól nem zárkózik el, azonban megítélése szerint a megállapodások megkötésére az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanok hasznosítására vonatkozó pályázati eljárás lezárása után lát lehetőséget.

Az önkormányzat tulajdonát képező három, lakásként nyilvántartott ingatlan hasznosítására kizárólag a tulajdonjogátruházást tartom kivitelezhetőnek, mivel az ingatlanok rendkívül rossz műszaki állapotban vannak, gazdaságosan nem felújíthatóak.

A hasznosítás érdekében felkérést kapott az önkormányzat megbízásában álló Multi Mobility Immobile Bt. (8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.) képviselőjében Gyürüsi Zsolt ingatlanvagyon-értékelő az ingatlanok forgalmi értékének megállapítására, aki a lakások ingatlanforgalmi értékét az alattuk található telekrész értékének figyelembevétele nélkül összesen 14.735.000,-Ft-ban határozta meg az alábbi bontásban:

- Keszthely 1113/A/2 hrsz.-ú 15 m²-es lakás megjelölésű ingatlan – 2.350.000,-Ft;
 - Keszthely 1113/A/3 hrsz.-ú 43 m²-es lakás megjelölésű ingatlan – 8.155.000,-Ft;
 - Keszthely 1113/A/4 hrsz.-ú 27 m²-es lakás megjelölésű ingatlan – 4.230.000,-Ft.
- (3-5 sz. melléklet – Szakértői vélemények)

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban – Rendelet) 21. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzati vagyon elidegenítése – ha törvény kivételt nem tesz – csak nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával történhet. (6. sz. melléklet – Jogszabálykivonat)

A társasház tulajdonostársának igényeire tekintettel a társasházban Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képező lakás ingatlanok együttesen, pályázati eljárás formájában történő értékesítésére teszek javaslatot, melynél az induló vételárát 14.735.000,-Ft összegben javaslom megállapítani. A pályázat során a szerződéskötés feltételeként javaslom meghatározni a társasház alapító okirat módosítását, továbbá a földhasználati jogot alapító, valamint a telekingatlan tulajdonjogának átruházására vonatkozó megállapodás aláírását.

A Rendelet 11. § (2) bekezdése szerint az önkormányzat tulajdonosi részesedésével működő társasházak közgyűlésein szerződés alapján az önkormányzatot a VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft. képviseli.

Fentiekre tekintettel javaslom a társasházban a tulajdonosi joggyakorlással megbízott VÜZ Nonprofit Kft. felhatalmazását a konstrukcióra tett javaslat társasházi közgyűlés elé terjesztésére azzal, hogy a társasház részére adományozásra kerülő vagyoni értékű jog megszerzésének esetleges költségeit a Kft. városrendezési érdekből magára vállalja. A társasház közgyűlési határozatát követően a polgármester kap felhatalmazást a megállapodások, valamint a társasház alapító okirat aláírására.

II. Keszthely, Erzsébet királyné u. 36. fsz. 2. szám alatti bérlakás vételárának megállapítása

A Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete 241/2020. (IX. 24.) sz. határozatával (továbbiakban Határozat) elfogadott ingatlangazdálkodási koncepció értelmében az önkormányzat lehetőséget biztosít a bentlakó bérlők számára az önkormányzat tulajdonában álló bérlakás megvételére azokban a társasházakban, melyek nem tartoznak az el nem idegeníthető

ingatlanok körébe, illetve ahol az önkormányzat érdekében áll a társasházon belül a kisebbségi tulajdonlásának megszüntetése.

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

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

Azon bérlők esetében, akik jelezték vételi szándékukat és befizették a forgalmi értékbecslés díját - melynek összege a szerződés létrejötte esetén a vételárba beszámít -, az értékesítés előkészítését lebonyolító VÜZ Nonprofit Kft. megrendeli az ingatlanszakértői véleményt. A Rendelet 6.§ (1) bekezdése értelmében a lakás vételárát a képviselő-testület jogosult megállapítani.

A Keszthely 341/A/2 hrsz. alatt felvett, Keszthely, Erzsébet királyné u. 36. fsz. 2. sz. alatti lakás piaci alapú övezetbe tartozó összkomfortos, 40 m² hasznos alapterületű egyszobás ingatlan, melyet Frank András bérlő 2026. április 14-éig terjedő jogviszony alapján bérel.

A lakás penészes - vélhetően a társasház által nem szakszerűen elvégzett külső szigetelési munkálatok miatt -, komoly vízszigetelési munkálatokat igényel, melyet a bérlő kíván elvégeztetni, azonban ennek finanszírozását csak akkor vállalja magára, ha a bérlemény tulajdonjogát megszerzi. Erre tekintettel nyújtotta be vételi szándéknyilatkozatát. (7. sz. melléklet - Vételi nyilatkozat)

Az önkormányzat megbízásában álló City Center Direkt Kft. (8900 Zalaegerszeg, Ady u. 11. képviselőjében Bali András értékbecslő a lakás forgalmi értékét 18.900.000,-Ft-ban határozta meg. A Rendelet alapján a bérlő részére megállapítható vételár - a határozott időre szóló bérleti szerződésre tekintettel a forgalmi érték 98%-a - 18.522.000,- Ft. (8. sz. melléklet - Szakvélemény)

III. Keszthely, Vásár tér 10/A. I. emelet 5. szám alatti bérlakás vételárának megállapítása

A Keszthely 2805/38/A/26 hrsz. alatt felvett, Keszthely, Vásár tér 10/A. I/5. sz. alatti lakás költségelví lakótelepi övezetbe tartozó összkomfortos, 58 m² hasznos alapterületű 1+2 félszobás ingatlan, melyre a vételi szándéknyilatkozatát benyújtó Nagy Lászlóné bérlő határozatlan időtartamra szóló bérleti jogviszonnyal rendelkezik. (9. sz. melléklet - Vételi nyilatkozat)

Az önkormányzat megbízásában álló City Center Direkt Kft. (8900 Zalaegerszeg, Ady u. 11.9 képviselőjében Bali András értékbecslő a lakás forgalmi értékét 26.800.000,-Ft-ban határozta meg. A Rendelet alapján a bérlő részére megállapítható vételár - a határozatlan időre szóló bérleti szerződésre tekintettel a forgalmi érték 95%-a - 25.460.000,- Ft. (10. sz. melléklet - Szakvélemény)

IV. Térítésmentes vagyonátruházás közút céljából a Magyar Állam javára

A 7347 j. Gyenesdiás - Keszthely összekötő út 0+321 - 0+578 km szelvények közötti országos közúti szakasz területrendezése kapcsán a Magyar Közút Nonprofit Zrt. (1024 Budapest, Fényes Elek u. 7-13.) (továbbiakban Közút) részéről megállapítást nyert, hogy Keszthely város közigazgatási területén a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képező, Keszthely 4663/5 hrsz.-ú, 2924 m² területű, kivett közterület megjelölésű ingatlan Keszthely, Csapás út STOP-SHOP Bevásárlóközpont előtti szakaszán 48 m² terjedelemben érintett.

A Közút megkereséssel fordult Keszthely Város Önkormányzatához, melyben jelezte, hogy a beruházás lezárása és az Úttörvény rendelkezéseinek való megfelelés érdekében társaságuk elkészítette a Keszthely 4663/5 hsz.-ú ingatlan megosztására vonatkozó változási vázrajzot, mely alapján az önkormányzat tulajdonát képező ingatlanból az út céljára igénybevételekre kerülő 48 m² nagyságú terület rész leválasztásra és állami tulajdonba kerül. (11. sz. melléklet – Megkeresés és térképvonlat)

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény (továbbiakban Úttörvény) 32. § (1) bekezdése, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban Nvtv.) 4. § (1) bekezdés f) pontja alapján kizárólagos állami tulajdonba tartoznak.

Az Úttörvény 32. § (6) bekezdése értelmében az állami tulajdonban lévő országos közutak vagyonkezelője a Közút, mely a vagyonkezelői feladatokat – ideértve a vagyonkezelésében álló vagyonelemek hasznosítását is – állami feladatként, közfeladatként látja el.

Az Úttörvény 29. § (6) bekezdése szerint a 32. § (6) bekezdésében meghatározott szervezet a befejezett beruházások Magyar Állam tulajdonában álló területének rendezése során saját hatáskörben a Magyar Állam javára és nevében jár el. A befejezett beruházások területének rendezése érdekében megvásárolt, kisajátított vagy más jogcímen megszerzett további földrészlet a Magyar Állam tulajdonába és e törvény erejénél fogva, ellenérték nélkül a 32. § (6) bekezdésében meghatározott szervezet vagyonkezelésébe kerül, amely köteles azt az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 23. § (3) bekezdése értelmében önkormányzati vagyon tulajdonjogának ingyenesen, bármilyen jogcímen (így különösen ajándékozás, közérdekű kötelezettség vállalás stb.) történő átruházása, vagy megterhelése kérdésében a képviselő-testület határoz.

Az úthálózat-fejlesztési beruházás teljes megvalósulása és lezárása, valamint az Úttörvény előírásainak betartása érdekében kérem a képviselő-testület hozzájárulását a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képező, a telekalakítás során a telekalakítási vázrajz szerint kialakuló Keszthely 4663/12 hrsz.-ú ingatlanrész térítésmentes átadásához a Magyar Állam javára.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Határozati javaslat I.

..../2024. (III. 28.) számú képviselő-testületi határozat

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

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a keszthelyi belváros gépjárműforgalmának, forgalmi rendjének zökkenőmentes szabályozása és fenntartása céljából a város lakossága érdekeinek figyelembevételével kezdeményezi a Keszthely, Pethő u. 5. szám alatti társasház használati és tulajdonviszonyainak rendezését.
2. 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, Pethő u. 5. szám alatti társasházban az önkormányzat tulajdonát képező három lakást – Keszthely 1113/A/2-4 hrsz. – együttesen, versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani az alábbi feltételekkel.

- Az ingatlanok meghirdetésre kerülő együttes induló bruttó vételára 14.735.000,-Ft. Az értékesítést általános forgalmiadófizetési kötelezettség nem terheli;
 - a pályázat feltételeként a vevő tudomásul veszi, hogy a társasház közös tulajdonát képező telekingatlan tulajdonjoga a társasház részéről térítésmentesen átadásra kerül Keszthely Város Önkormányzata javára.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a pályázati eljárás lebonyolítására és az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.
 4. A képviselő-testület Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelete 11. § (2) bekezdése értelmében felkéri a VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezetőjét a Keszthely 1113/A/2-4 hrsz.-ú ingatlanok értékesítésére vonatkozó pályázati eljárás lebonyolítását követően a társasház közgyűlésének összehívására, valamint a társasház közgyűlésén Keszthely Város Önkormányzata képviselőjére azzal, hogy a társasház osztatlan közös tulajdonát képező telek területének tulajdonjogát a társasház térítésmentesen adja át Keszthely Város Önkormányzata részére. Az eljárás során felmerülő esetleges költségek a Keszthely Város Önkormányzata és a VÜZ Keszthelyi Nonprofit Kft. között fennálló, az önkormányzat tulajdonában álló földterületek, egyes lakó- és egyes rendeltetésű épületek használatáról és kezeléséről szóló 1/43-34/2021. számon kötött szerződés alapján kerülnek elszámolásra.
 5. A képviselő-testület a Keszthely, Pethő u. 5. szám alatt bejegyzett társasház részéről történő felajánlás esetén a Keszthely 1113 hrsz.-ú 527 m² nagyságú telekingatlan tulajdonjogának az önkormányzat részére történő térítésmentes átadását elfogadja.
 6. A képviselő-testület az 1. pontban meghatározott közcélok megvalósulása érdekében hozzájárul ahhoz, hogy Keszthely Város Önkormányzata a Keszthely 1113 hrsz.-ú telekingatlanon az azon található épület tulajdonosait megillető földhasználati jog mértékén felül további 101 m² nagyságú területre, összesen 314 m² nagyságú ingatlanrészre az épületek tulajdonosai javára a telekingatlan területéből térítésmentesen földhasználati jogot alapítson.
 7. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a jelen határozatban foglaltaknak megfelelő jognyilatkozatok megtételére, továbbá a társasházi közgyűlési határozat meghozatalával egyidejűleg a társasház alapító okirat módosításának, valamint az adásvételi szerződéssel vegyes földhasználati jogot alapító megállapodás aláírására.

Határidő: folyamatos, illetve 2024. június 30.

Felelős: Manninger Jenő polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Tóth Eszter közigazdasági osztályvezető)
Laczkó Mária VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető igazgató

Határozati javaslat II.
.../2024. (III. 28.) számú képviselő-testületi határozat

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

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonú házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdésében rögzített jogkörében eljárva, a rendelet 6. § (2)-(9) bekezdései figyelembevételével - a Keszthely 341/A/2 hrsz.-ú, **Keszthely, Erzsébet királyné u. 36. fsz. 2. ajtószám** alatti 40 m²-es önkormányzati bérlakás vételárát a bérlő, **Frank András** vagy egyenes ági rokona részére történő értékesítése esetén **18.522.000,- Ft** összegben állapítja meg.
2. A polgármester gondoskodik az értékesítés lebonyolításáról az 1. pontban megállapított vételár alkalmazásával.

Határidő: tájékoztatásra – 2024. április 15.
Felelős: Manninger Jenő polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)
Laczkó Mária VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető igazgató

Határozati javaslat III.
.../2024. (III. 28.) számú képviselő-testületi határozat

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

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonú házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdésében rögzített jogkörében 2805/38/A/21 hrsz.-ú, **Keszthely, Vásár tér 10/A. I. emelet 5. szám** alatti 58 m²-es önkormányzati bérlakás vételárát a bérlő, **Nagy Lászlóné** vagy egyenes ági rokona részére történő értékesítése esetén **25.460.000,- Ft** összegben állapítja meg.
2. A polgármester gondoskodik az értékesítés lebonyolításáról az 1. pontban megállapított vételár alkalmazásával.

Határidő: tájékoztatásra – 2024. április 15.
Felelős: Manninger Jenő polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)
Laczkó Mária VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető igazgató

Határozati javaslat IV.
.../2024. (II. 29.) számú képviselő-testületi határozat

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

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembevételével a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 29. § (6) bekezdésének rendelkezései értelmében a 7347 j. Gyenesdiás - Keszthely összekötő út 0+321 - 0+578 km szelvények közötti országos közúti szakaszt érintően az önkormányzat tulajdonát képező Keszthely 4663/5 hrsz.-ú ingatlan területéből 48 m² nagyságú terület tulajdonjogát a 640156/2023 sz. záradékkal ellátott változási vázrajznak megfelelően térítésmentesen átruházza a Magyar Állam javára.
2. A képviselő-testület felkéri és felhatalmazza a polgármestert az 1. pontban meghatározott ingatlant érintő, Magyar Közút Nonprofit Zrt. bonyolításában és költségviselésével lefolytatott telekalakítási eljárásban történő közreműködésre, annak lezárását követően pedig a kialakuló Keszthely 4663/12 hrsz.-ú ingatlan tulajdonjogának átruházásáról szóló szerződés megkötésére.

Határidő: folyamatos, határozat megküldésére 2024. április 15.

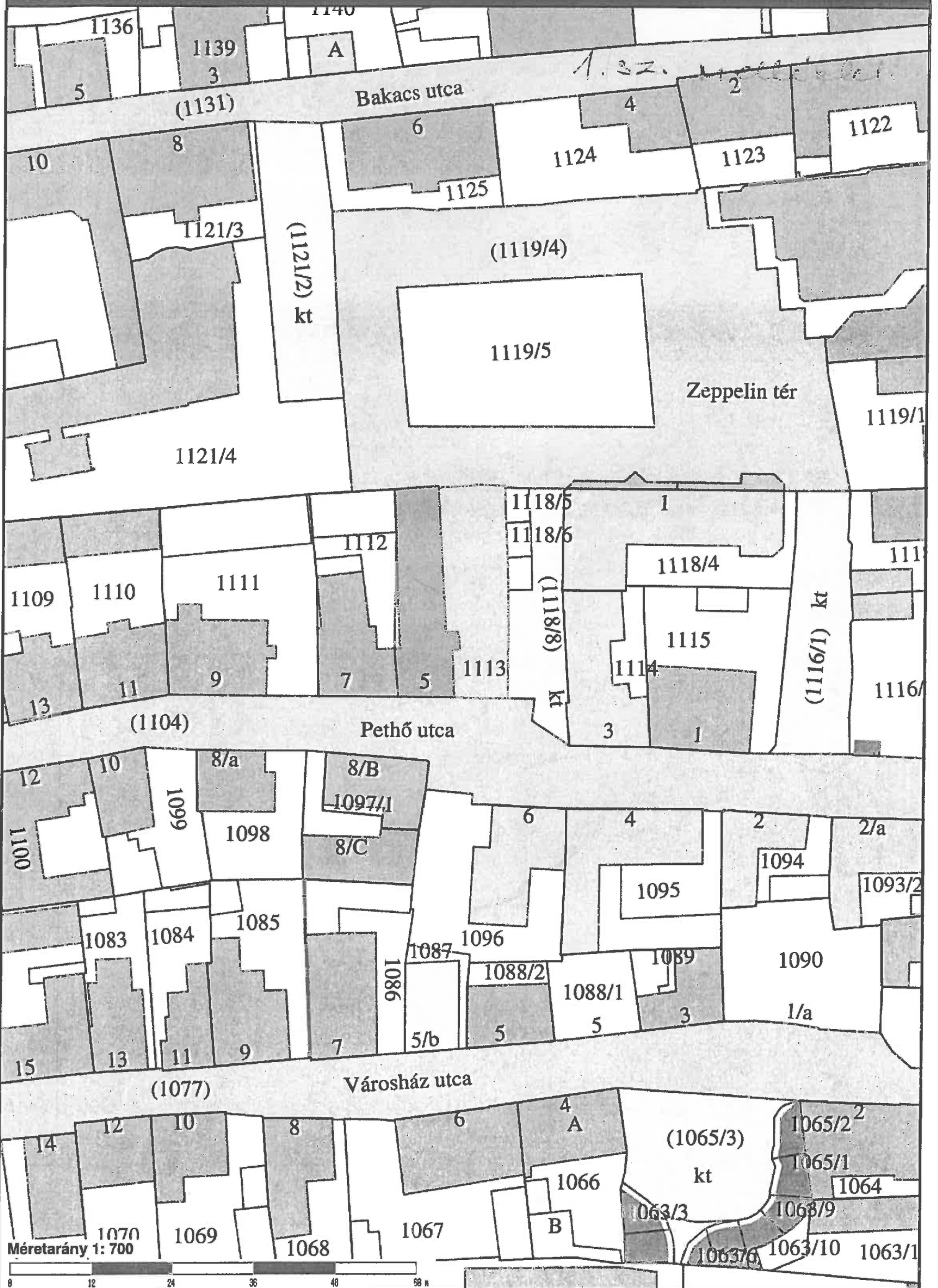
Felelős: Manning János polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Keszthely, 2024. március 8.

Manning János
polgármester



Méretarány 1: 700





7 3 377 0792
2008 AUG 24
1113

MÓDOSÍTÁSSAL EGYSÉGES SZERKEZETBE FOGLALT ALAPÍTÓ OKIRAT

Alulírottak mint a keszthelyi 1113. helyrajzi szám alatt felvett, természetben Keszthely, Pethő u. 5. sz. alatt található Társasház tulajdonosai kijelentjük, hogy Vonyarcvashegy Nagyközség Jegyzője E-68-4/2008. sz. alatt kiadott bontási engedélye alapján az alábbi hrszú különtulajdonú ingatlanok lebontásra kerültek:

keszthelyi 1113/B/1, 1113/B/2. , 1113/C/1, 1113/C/2, 1113/C/3, 1113/D/1, 1113/D/2, 1113/D/3, 1113/D/4, 1113/D/5, 1113/D/6, 1113/D/7.

Tulajdonosok kijelentik továbbá, hogy Keszthely Város Önkormányzatának tulajdonában álló keszthelyi 1118/8. hrszú szomszédos ingatlannal történő a Geomol Bt 2/553/2008. sz. a. záradékolt változási vázrajza alapján telekhatárrendezés történt, melynek következtében a társasház alapterülete - a telek területe - 527 m²-re változott.

A fenti változásokra tekintettel vált szükségessé a társasházi alapító okirat módosítása, mely módosítással egységes szerkezetbe foglalt alapító okirat tartalmát tulajdonosok az alábbiak szerint fogadják el és kérik a Keszthelyi Körzeti Földhivatal, hogy jelen okirat alapján a változásokat az ingatlan-nyilvántartásban vezesse át, nevezetesen:

- kerüljenek törlésre a keszthelyi 1113/B/1, 1113/B/2. , 1113/C/1, 1113/C/2, 1113/C/3, 1113/D/1, 1113/D/2, 1113/D/3, 1113/D/4, 1113/D/5, 1113/D/6, 1113/D/7. hrszú ingatlanok
- a Geomol Bt 2/553/2008. sz. a. záradékolt változási vázrajza és a Telekhatárrendezést szabályozó Megállapodás alapján a keszthelyi 1113. hrszú ingatlan térmértéke 527 m²-ben kerüljön módosításra.

I. ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. Az ingatlan adatai

- helyrajzi szám: Keszthelyi 1113.
- címe: Keszthely, Pethő u. 5.
- alapterület: 527 m²
- jellege: 4 lakásos lakóépület a hozzá tartozó telekkel

2. A társasház elnevezése: Keszthely, Pethő u. 5 . Társasház

A társasház tagjainak külön tulajdonába kerülnek a III. pontban felsorolt lakások , míg a II. pontban felsorolt egységek közös tulajdonban maradnak, a tulajdonostársak használati jogával. A tulajdonostársak egymás közötti viszonyát a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény, a Polgári Törvénykönyv, valamint jelen alapító okirat szabályozza.

II. A KÖZÖS TULAJDON

Osztatlan közös tulajdonban maradnak az alábbiak:

- I. 527 m² telek;
- II. Épületszerkezetek: alapok, főfalak, födémek, külsőhomlokzat, közös padlástér, tetőszerkezet.
- III. Tetőszerkezet: nyeregtető, cserépfedés, bádogos szerkezet
- IV. Kémények, szellőzők és szegélyek

DR. KISS ANDREA TUNDE
ügyvéd

9360 Keszthely, Georgikon u. 19
Tel.: 06-83-311.044
Adószám: 64825154-3-01

(Végh Szilárd)

V. Az épületen lévő csapadékvízcsatornák, közművezetékek a telekhatárig. Nyomó, alap és felmenő vízvezetékek azok elzáró szerelvényei, vízóra a különtulajdonú ingatlan ágvezetékek bekötéséig

VI. Elektromos vezetékek utcai bekötéstől, főelosztótól a különtulajdonú ingatlanok fogyasztómérőjéig.

VII. Kábeltelevízió közös vezetéke

Közös tulajdonba tartoznak továbbá azok az épületrészek, berendezések, melyek esetlegesen nem szerepelnek a jelen pontbeli felsorolásban, de az alapító okirat külön tulajdonként nem jelöl meg.

III. A KÜLÖN TULAJDON

A tulajdonostársak külön tulajdonába kerülnek az alább meghatározott lakások a közös tulajdonba nem tartozó épületszerkezetekkel és berendezésekkel (különösen: külső falak, belső válaszfalak, tető, tetőszerkezet, hideg- és melegburkolatok, nyílászárók, víz-, gáz-, elektromos és csatornavezetékek, fogyasztásmérők, fogyasztásmérő akna, fűtőtestek, azaz minden a lakásingatlanhoz tartozó ingóság, berendezési, felszerelési tárgy stb.). A külön tulajdon az egyes tulajdonostársakat a közös tulajdonból rájuk eső tulajdoni hányaddal együtt és a közös tulajdonú részek használati jogával – a V. Pontban szabályozott módon - illeti meg.

A tulajdonostársak külön tulajdona és a közös tulajdonból őket megillető tulajdoni hányad egymástól függetlenül nem idegeníthető el és nem terhelhető meg.

Felek kijelentik, hogy a közös tulajdonból az egyes tulajdonostársakat - illetve az egyes különtulajdonú ingatlanokat - megillető összes hányad mértéke megegyezik a lebontás előtti összes különtulajdonú hrsz-hoz rendelt közös tulajdoni hányaddal -, mivel a lebontott különtulajdonú ingatlanok helyett a meglévő lakásingatlanokra történő ráépítéssel fog Keszthely Város Önkormányzata új különtulajdonú ingatlanokat létrehozni (a lebontott és kizárólagosan keszthelyi Város Önkormányzatának tulajdonában álló és jelen okirat alapján törlésre kerülő keszthelyi tulajdonában álló - bontásra került - keszthelyi 1113/B/1, 1113/B/2, 1113/C/1, 1113/C/2, 1113/C/3, 1113/D/1, 1113/D/2, 1113/D/3, 1113/D/4, 1113/D/5, 1113/D/6, 1113/D/7. hrszú ingatlanok helyett, melyekhez tartozó összes közös tulajdoni hányad 4.148/10.000-ed volt), így tehát Szekeres Zoltánné 1. és 2. pontban írt különtulajdonú ingatlanához változatlanul 2558/10.000-ed és 581/10.000-ed, összesen tehát 3.139/10.000-ed közös tulajdoni hányad tartozik, míg Keszthely Város Önkormányzatának tulajdonában volt lebontott különtulajdonú ingatlanokhoz tartozó 4148/10.000-ed tulajdoni hányad hozzáadódik a 3. és 4. pontban írt korábban 1667/10.000-ed és 1046/10.000-ed tulajdoni hányadhoz, tehát Keszthely Város Önkormányzatának tulajdonában álló 3. és 4. pontban rögzített különtulajdonú ingatlanokhoz mindösszesen 6861/10.000-ed közös tulajdoni hányad tartozik.

A tulajdonostársak külön tulajdona és a közös tulajdoni hányaduk, valamint az ingatlan-nyilvántartáshoz szükséges személyi adataik a következők:

1. Az alaprajzon 1. sorszámmal jelölt, Keszthely, Pethő u. 5. fsz. 1. sz alatti 1113/A/1. hrszú 66 m² alapterületű 2 szoba, előszoba, étkező, főzőfülke, fürdő-WC, kamra helyiségekből álló lakás, valamint a közös tulajdonból ehhez tartozó 2558/10.000-ed tulajdoni hányad tulajdonosa:

Szekeres Zoltánné (sz.: Horváth Edit Éva,

8360 Keszthely, Pethő u. 5. sz. a. lakos, magyar állampolgár.

Az ingatlant a Raiffeisenbank zRt (Budapest, V. ker. Akadémia u. 5., keszthelyi bankfiókja útján) javára 10.971.000,- Ft erejéig keretbiztosítékijelzálogjog terheli.

2. Az alaprajzon 2. sorszámmal jelölt, Keszthely, Pethő u. 5. fsz. 2. sz alatti 1113/A/2. hrszú 15 m² alapterületű 1 szoba helyiségből álló lakás, valamint a közös tulajdonból ehhez tartozó 581/10.000 tulajdoni hányad tulajdonosa:

DR. KISS ANDREA TÜNDE
ügyvéd

8360 Keszthely, Georgikon u. 19.
Tel.: 06-83-311-944
Adószám: 54825154-3-40

Keszthely

(sz. Horváth Edit Éva)

Szekeres Zoltánné (sz.:Horváth Edit Éva,
8360 Keszthely, Pethő u. 5. sz. a. lakos, magyar állampolgár.

3. Az alaprajzon 3. sorszámú jelölt, Keszthely, Pethő u. 5. fsz. 3. sz. alatti 1113/A/3. hrszú 43 m² alapterületű 2 szoba, konyha, fürdő-WC, kamra helyiségekből álló lakás, valamint a közös tulajdonból ehhez tartozó 4216/10.000-ed tulajdoni hányad tulajdonosa: Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely, Fő tér 1., képvis.: Ruzsics Ferenc polgármester, törzsszáma: 15432711) képviseli Keszthelyi Városüzemeltető Kft (8360 Keszthely, Vásár tér 10., képvis.: Végh Szilárd, cg.: 20-09-060943, stat. jelzőszáma: 10746569-3530-113-20, adószáma: 10746569-2-20)

4. Az alaprajzon 4. sorszámú jelölt, Keszthely, Pethő u. 5. fsz. 4. sz. alatti 1113/A/4. hrszú 27 m² alapterületű 1 szoba+hálófülke, konyha helyiségekből álló lakás, valamint a közös tulajdonból ehhez tartozó 2645/10.000-ed tulajdoni hányad tulajdonosa: Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely, Fő tér 1., képvis.: Ruzsics Ferenc polgármester, törzsszáma: 15432711) képviseli Keszthelyi Városüzemeltető Kft (8360 Keszthely, Vásár tér 10., képvis.: Végh Szilárd, cg.: 20-09-060943, stat. jelzőszáma: 10746569-3530-113-20, adószáma: 10746569-2-20)

IV. RENDELKEZÉSEK AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSSAL KAPCSOLATBAN

A tulajdonosok kéri és hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a társasház alapítását a Földhivatal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezze a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 52-55. §-ának megfelelően:

1. A II. pontban felsorolt, közös tulajdonban maradó épületrészeket a földrészlettel a társasházi törzslapon egyesítve tüntesse fel.
2. A III. pontban felsorolt, külön tulajdonú lakások a hozzájuk tartozó közös tulajdoni hányadokat együtt, mint önálló ingatlanokat jegyezze be "ráépítés" jogcímén a társasházi különlapon a III. pontban megjelöltek külön tulajdonaként, valamint kerüljenek bejegyzésre a III. pontban megjelölt különtulajdonokat terhelő jelzálogjogok, valamint elidegenítési és terhelési tilalmak.

V. A TULAJDONOSTÁRSÁK EGYMÁS KÖZÖTTI JOGVISZONYA

1. A tulajdonosi jogosítványok és azok korlátjai

1.1. A külön tulajdon vonatkozásában

A tulajdonostársakat külön tulajdonuk vonatkozásában megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének és a rendelkezés joga, azonban nem gyakorolhatják e jogukat a többi tulajdonostársnak a dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelmével. Egyebekben a tulajdonostársak külön tulajdonukkal és az ahhoz tartozó közös tulajdoni hányaddal együttesen, szabadon rendelkezhetnek, a tulajdonostársakat elővásárlási, illetve előbérleti jog nem illeti meg. A külön tulajdon elidegenítése esetén az új tulajdonos köteles magára nézve az alapító okirat rendelkezéseit – az elidegenítésről szóló szerződésben vagy ennek hiányában (pl. öröklés) külön nyilatkozatban – kötelező erejűnek elismerni. A tulajdonjog védelmében az egyes tulajdonostársak önállóan is felléphetnek. A tulajdonostársak kötelesek a rendeltetésszerű használatra, a többi tulajdonostárs ilyen jogának sérelme nélkül.

A tulajdonostárs köteles

- fenntartani a külön tulajdonában álló lakást;

DR. KISS ANDREA TÜNDE

ügyvéd

8360 Keszthely, Georgikon u. 19.

Tel.: 06-83-311-944

Adószám: 54825154-2-20

(Végh Szilárd)

– a szükséges intézkedést megtenni ahhoz, hogy a vele együtt lakó személy, valamint az, akinek lakása használatát átengedte, a használati jogát a többi tulajdonostárs dologhoz fűződő joga és törvényes érdeke sérelme nélkül gyakorolja;

1.2. A közös tulajdon vonatkozásában

Minden tulajdonostárs jogosult a közös tulajdon tárgyainak birtoklására és használatára, ez azonban nem sértheti a többi tulajdonostárs ezzel kapcsolatos jogát és jogos érdekét.

A közgyűlés határozata alapján bármely tulajdonostárs kérheti a bíróságtól, hogy a közös tulajdonban álló olyan épületrészre, amely önálló ingatlanként kialakítható, vagy amellyel a meglevő külön tulajdon tárgya bővíthető, megszüntesse a közös tulajdont, ha az a kisebbség méltányos érdekét nem sérti.

Amennyiben a közös tulajdonhoz tartozó valamely ingatlanrész – az épületszerkezet, az épület biztonságát (állékonyságát), a tulajdonostársak közös célját szolgáló épületrészek kivételével – önálló ingatlanként kialakítható, úgy ennek elhatározására, és az ingatlanrészrel kapcsolatos elidegenítés jogának a gyakorlására a közösség jogosult. E jog gyakorlásához a közgyűlésnek az összes tulajdoni hányad legalább kétharmados többségével meghozott határozata szükséges.

2. Költségviselés

2.1. A külön tulajdon költségei

A külön tulajdon tárgyainak fenntartásával, felújításával, karbantartásával stb. járó költségek, közüzemi díjak és egyéb közterhek a mindenkori tulajdonost terhelik.

2.2. A közös tulajdon költségei

A tulajdonostársak közös tulajdoni hányaduk arányában viselik a közös tulajdonnal kapcsolatos fenntartási (üzemeltetési, karbantartási), felújítási stb. költségeket, a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokat és a társasház egyéb közös kiadásait (közös közüzemi díjak, kezelési költség stb.). A közösség egészét terhelő kötelezettség teljesítéséért a tulajdonostársak az egyszerű (sörtartásos) kezesség szabályai szerint felelnek.

A közös tulajdonban álló épületrészekkel kapcsolatos rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokról csak egyhangú szavazattal lehet határozni.

VI. A SZERVEZETI ÉS MŰKÖDÉSI KÉRDÉSEK

Tekintettel arra, hogy a társasház 4 lakásból áll, tagok kijelentik, hogy az alapító okiratban nem szabályozott kérdésekben a PTK vonatkozó rendelkezései az irányadók.

VII. AZ ALAPÍTÓ OKIRAT MÓDOSÍTÁSA

Az alapító okirat – a társasházakról szóló törvényben foglalt kivételekkel – csak valamennyi tulajdonostárs hozzájárulásával módosítható. Amennyiben az alapító okirat módosításával a tulajdonosok négyötöde egyetért és a kisebbségben maradt tulajdonostársak a szavazás napjától, illetve írásbeli szavazás esetén a négyötödös szavazási arány elérésétől számított 30 napon belül nem élnek keresetindítási jogukkal, úgy az alapító okirat, illetve annak módosítása hatályba lép.

DR. KISS ANDREA TÜNDE

ügyvéd

8360 Keszthely, Georgikon u. 19.

Tel.: 06-83-311-944

Adószám: 54825154-3-40

[Handwritten signature]

(vegh seilard)


Az alapító okirat módosítását közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni. A változást az okiratok becsatolásával be kell jelenteni a földhivatalnak.

VIII. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK


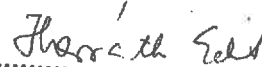
A jelen alapító okiratban nem szabályozott kérdésekre a Polgári Törvénykönyv és a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény rendelkezései irányadóak. Az alapító okirat hatálya kiterjed a társasház mindenkori tulajdonostársaira és – az V. 1.1. pontban foglalt nyilatkozat hiányában is – jogutódjaikra. A tulajdonosok kijelentik, hogy magyar állampolgárok. Tulajdonosok meghatalmazzák Dr. Kiss andrea Tünde ügyvédet, hogy jelen okiratot szerkessze meg, ellenjegyzésével lássa el és abból kifolyólag a hatóságok és harmadik személyek előtt járjon el.

Jelen alapító okirat valamennyi oldalát a tulajdonosok elolvasás és értelmezés után mint akaratukkal mindenben megegyezőt írják jóváhagyólag alá.

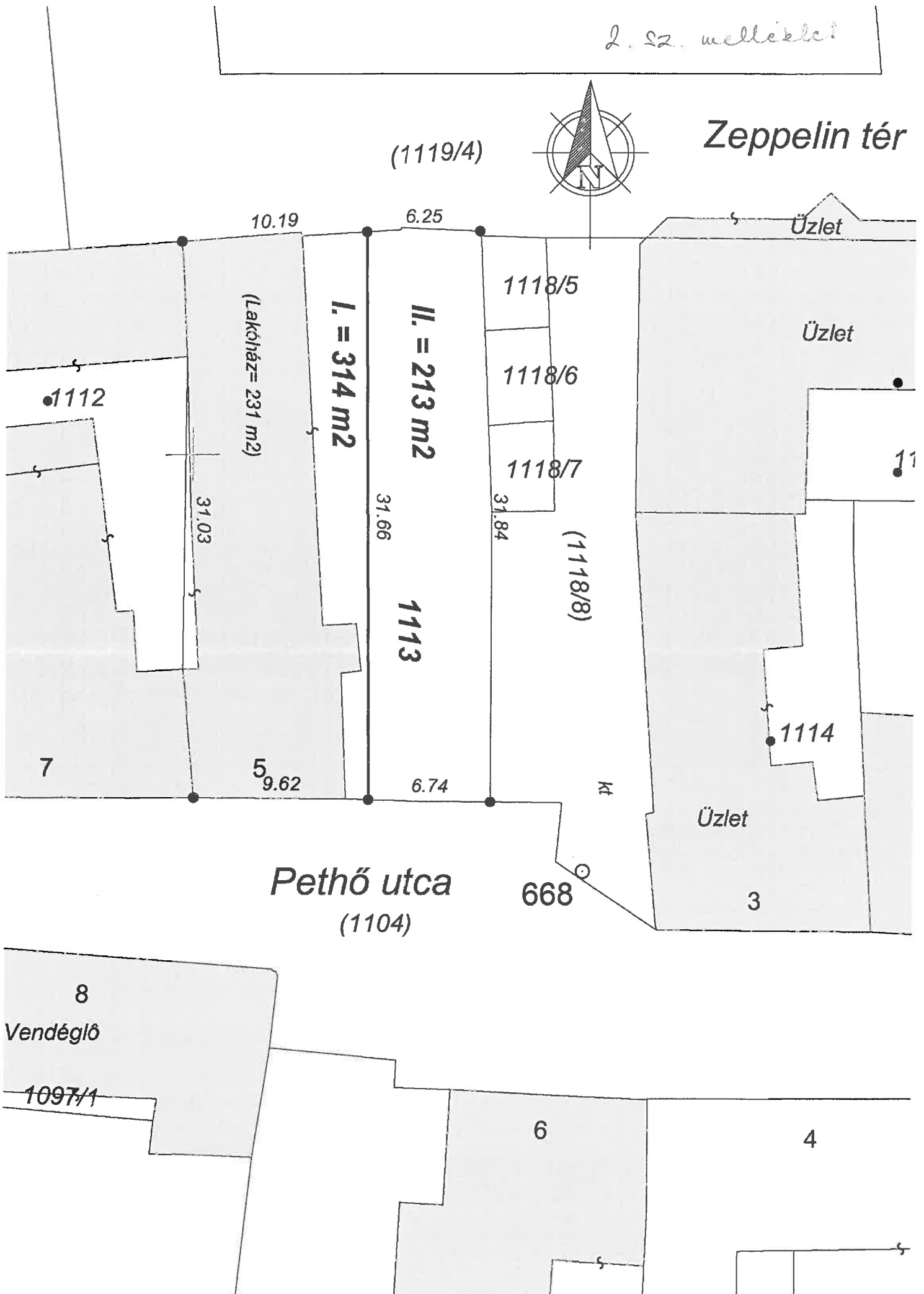
Keszthely, 2008 szeptember 20.


.....
Keszthely Város Önkormányzata
képviselő: Keszthelyi Városüzemeltető Kft
(képviselő: Végő Szilárd)

Készítettem és Keszthelyen 2008. szeptember 20. napján ellenjegyzem:

 
.....
Szekeres Zoltánné
sz.: Horváth Edit Éva

DR. KISS ANDREA TÜNDE
ügyvéd
8360 Keszthely, Georgikon u. 19.
Tel.: 06-83-311-944
Adószám: 54825154-3-40



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

Cím: 8900 ZALAEGRSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



Vetünk célba ért

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

**AKTUALIZÁLT
INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS**

**8360 Keszthely, Pethő utca 5.
2. ajtó
szám alatti lakásról**


Hrsz.: 1113/A/2

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,	FŐBB JELLEMZŐI	HASZNOSÍTÁS	M2
Település:	8360 Keszthely		
Utca, házsám:	Pethő utca 5. 2. ajtó		
Tulajdonosok:	Keszthely Város Önkormányzata	1/1 rész	
Művelési ág:	Társasház	lakás	15.-m2
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog		
ÉRTÉKELÉS CÉLJA			
Ingyanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító alapú módszerrel		
ÉRTÉKELÉS			
Értékelés forduló napja:	2024. március 04.		
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉK			
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:			
INGATLAN ÖSSZESEN:	2.350.000.-Ft, azaz		
<i>Kettőmillió-háromszázötvenezer forint</i>			

Zalaegerszeg, 2024. március 04.

Multi Mobility Immobile BT.
 8900 Zalaegerszeg, Kispárhelyi u. 23
 Adószám: 22767611-1-20
 Bank: 10700169-88873563-81000006
 Web: www.multimobility.hu


 Gyürüsi Zsolt
 Ingatlanvagyon-értékelő, értékbcselő
 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, Pethő utca 5. 2. szám alatt található, társasházi lakás* ingatlanforgalmi értékét határozza meg, az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével, melynek aktualizálását az alábbiak szerint végeztük el.

Az ingatlan értékelés célja: aktualizált 2024. évi piaci ingatlanforgalmi érték megállapítása

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Ezen értékelési szakvélemény előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem részeiben, sem egészében nem publikálható a Megbízó és az értékelést készítő Szakértő együttes 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 (ÁFA-t nem tartalmaz), 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 lap és a vonatkozó térképmásolatban feltüntetett adatokat vetjük figyelembe.

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

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

A korábbi helyszíni szemle során a Megbízó képviselőjével (Jámbor Katalin) szemrevételezéssel megvizsgáltuk a társasházban található földszinti lakás műszaki állapotát. Az értékelés során, az értékelés tárgyát képező ingatlanon lévő felépítményen műszaki felmérést, terület felmérést a rendelkezésünkre álló dokumentáció alapján szűrőpróba szerint végeztünk. A hasznos alapterületek és 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).

Részletes, a takart szerkezetekre is kiterjedő, illetve műszeres vizsgálatokat, környezeti hatásvizsgálatot, talajelemzést, geológiai vizsgálatot a meglévő, megmaradó szerkezetek megbonthatásából eredő problémák miatt nem végeztünk.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Az ingatlanforgalmi érték meghatározására a rossz állapotú használt lakások körében mutatózó piaci árcsökkenésre, valamint az értékesítés eddigi nehézségeire is, a piaci viszonyokat kevésbé tartalmazó, leginkább műszaki értéket képviselő újraelőállítási költség alapú értékelést tartunk reálisnak.

Az ingatlanforgalmi érték tartalmazza még a közművesítési, épületgépészeti, és a belsőépítészeti elemeket is, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget, míg a mobiliákat nem tartalmazza.

2.3. A helyszíni szemle időpontja

A 2. helyszíni szemle időpontja: 2023. augusztus 24. 10,00

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízó képviselőjétől információkat gyűjtöttünk. Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanárakról és piaci forgalmi viszonyokról. Figyelembe vettük, hogy az ingatlan belvárosi részen található.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lapok (2023. 08. 24.)
- alaprajz
- társasházi alapító okirat

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 belvárosában a Kossuth Lajos utcára merőlegesen futó Pethő utca keleti végén helyezkedik el. Vele szemben a kereskedelmi és szolgáltató üzletsor található. Környezetében a Zeppelin téri köztéri parkolók, hasonló lakásokat magukba foglaló épületek és családi házak találhatók. A teljes-körű városi szolgáltatások a közelben elérhetők.

Megközelítése:

Gyalogosan Keszthely város belvárosában a kelet-nyugati irányban futó Pethő utca felől jó minőségű, aszfalt burkolattal fedett közterületről közelíthető meg.

Gépjárművel a Pethő utcáról és az mögött kialakított Zeppelin tér felől érhető el.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A társasházhoz tartozó telek szabályos négyszög alakú, sík terület. Környezete rendezett, tájolása észak-déli irányú. Mérete átlagos.

A földterületek növényzete:

A terület szinte teljes egészében lakóházzal beépített. Szabad zöldfelületen nincs, ezért parkolóhely sem áll rendelkezésre.

A földterületek tartozékai: —

Infrastrukturális ellátottság:

Elektromos energia: az ingatlan a kommunális elektromos hálózatra csatlakozik, ipari termelésre szükséges 3x 120 Amper (220V / 380V)

Vízellátás: az ingatlan a kommunális ivóvízhálózatra csatlakozik.

Csatornázás: az ingatlan a kommunális szennyvízcsatorna hálózatra csatlakozik.

Gázellátás: az ingatlan a kommunális gázhálózatra csatlakozik.

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében rendezett lakóházak és szolgáltató egységek, közparkolók találhatóak.

3.2. Felépítmények ismertetése

A belvárosi területen lévő szintes egységből álló, társasháziasított lakóépület található. A tetőtér nincs beépítve.

Az ingatlan bejárata a Zeppelin teret a Pethő utcával összekötő, pár éve megnyitott közútról lehetséges. Az egy légtérű helyiségből álló lakásban a kialakítása óta jelentős, értékképző beruházás nem történt. Ezért mind a burkolatok, vezetékek, nyílászáról, szaniterárúk, stb. cseréje vagy felújítása szükséges. Fentiek alapján a tényleges lakhatás akadályozott.

A lakás bejárata és egyetlen ablaka is keleti tájolású.

A homlokzata málló, felülete nem hőszigetelt.

A lakóépületben lévő ingatlan általános műszaki jellemzői**3.3. I. ingatlan: 1113/A/2 hrsz.**

Szakértői becslések szerint az épület még a XIX. század második felében épülhetett. Erre utalnak az társasház csatlakozó helyiségei térrendezési kialakításai, a vegyes teherhordó falazat, valamint az eredeti belső burkolatok, és nem hőszigetelő külső nyílászárók.

A Keszthely, Pethő utca 5. szám alatti telken található ingatlanról általánosságban megállapítható, hogy az a gazdasági életkoránál rosszabb állapotú. A lakhatáshoz tartozó funkcionális helyiségekkel (konyha, fürdő-WC) nem rendelkezik.

Azonnal beavatkozást a teherhordó falazat nem igényel, viszont a tetőszerkezet és a közös kiosztású kémény állékonysága rossz. A használaton kívüliségből, valamint a víz-és hőszigetelés hiánya miatt külső megjelenése elhanyagolt.

Az ingatlan Keszthely a központjában található. Azonban a felhasznált alapanyagok és az alkalmazott építési,- műszaki technológiák elhasználódása, vagy hiánya okán, műemléki védelem alá nem tartozik.

<i>Építés éve:</i>	~1870
<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 faszerkezet, nyeregtető

Szkipari szerkezetek:

Padozatok:	Cementlap, simított beton
Homlokzat:	Hő szigeteletlen homlokzat, színezett vakolattal
Bádogozás:	Horganylemez ereszcsonna és lefolyó több helyen sérült
Nyílászárók:	Faszerkezetű kültéri ablakok, lemezeelt ajtók
Üvegezés:	Dupla üvegezés, hőszigetelés nélkül
Héjazat:	Hagyományos cserép fedés, elmozdult-hiányzó darabokkal

Épületgépészet:

Elektromos hálózat:	Közüzemi (220/380V)
Vízellátás:	Közüzemi
Fűtés:	Kályhával
Melegvíz-ellátás:	Villanybojlerről
Csatornázás:	Közüzemi
Csapadékvíz elvezetés:	Felszíni csapadékvíz elvezetés

Összes hasznos alapterület:**15,00.- m2****Igénybevétel, karbantartottság:**

A földszint 1 szobás lakás állaga a koránál rosszabb állapotú. Funkciójának ellátására jelenleg csak jelentős felújítás, átalakítás, modernizálás mellett lehetséges.

Mind a teherhordó szerkezetek, mind azok külső homlokzata és az erősen korhadt fa szerkezetű nyílászárók felújítása, cseréje aktuális. A rakott kémény statikája is ingatag.

A belső egységek felszereltsége hiányos, elavult, tönkrement. A födémhibák miatt a csapadékvíz beázásból vakolatmállás, penészesedés tapasztalható.

3.3. I. ingatlan: 1113/A/2 hrsz ingatlan

Az építményértékek megállapítása a költségalapú értékelés szerint:

Keszthely, Pethő u. 5. 2. ajtó	Hasznos alap- terület	Fajlagos pótlási költség	Netó pótlási költség	Avulás			Korr. nettó pótlási költség
				Fizikai	Erkölcsei	Piaci	
	(m2)	(Ft/m2)	(Ft)	(%)	(%)	(%)	(Ft)
Főépület							
- Földszinti lakás	15	700 000	10.500.000	65	20	20	2.352.000.-
Összesen	15		10.500.000.-				2.352.000.-
LAKÁS összesen:	15.-	2.352.000.-Ft					
Épületek összesen kerekítve: 2.350.000.-Ft							

ÉRTÉKELEÉS

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

Az ingatlanpiacon általánosan visszaesés tapasztalható a keresletben, de Keszthely belvárosában a korábbi árak maradtak. Jelen esetben a nagyon kis alapterületű ingatlan értéke kis mértékben csökkent.

Szakértői véleményem szerint a Pethő utca 5. szám alatti társasházi lakások műszaki állapota, a jelen piaci környezet és a magas felújítási költségek miatt az épület helyreállítása nem célszerű, az elbontás és építési hulladékkezelés pedig további költséget eredményez.

5. AKTUALIZÁLT FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, Pethő utca 5. 2. szám alatti Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló belterületi, lakóingatlan tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2024. március 04.-i fordulónappal:

2.350.000.-Ft, azaz

Kettőmillió-háromszázötvenezer forint.

Zalaegerszeg, 2024. március 04.

Multi Mobility Immobile BT.
8900 Zalaegerszeg, Képzőhegyi u. 23.
Adószám: 22787611-1-20
Bank: 10700189-88873583-51100005
Web: www.milihoused.hu



Gyürüsi Zsolt

Ingatlanvagyon-értékelő értékbecslő

Eng.sz.: ZM Reg.17.

OKJ 54343902

h. sz melléklet

Multi Mobility Immobile Bt.
Ingatlan értékbécslés
Zalaegerszeg

Cím: 8900 ZALAEGRSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

AKTUALIZÁLT
INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBÉCSLÉS

8360 Keszthely, Pethő utca 5.
3. ajtó
szám alatti lakásról

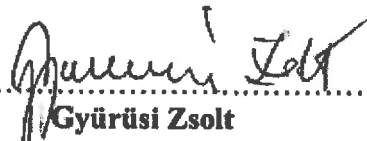
Hrsz.: 1113/A/3

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,	FŐBB JELLEMZŐI	HASZNOSÍTÁS	M2
Település:	8360 Keszthely		
Utca, házszám:	Pethő utca 5. 3. ajtó		
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata	1/1 rész	
Művelési ág:	Társasház	lakás / 43.-m2	
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog		
ÉRTÉKELÉS CÉLJA			
Ingyenforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító alapú módszerrel		
ÉRTÉKELÉS			
Értékelés forduló napja:	2024. március 04.		
MEGÁLLAPITOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉK			
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:			
INGATLAN ÖSSZESEN:	8.155.000.- Ft, azaz		
<i>Nyolcmillió-egyszázötvenötezer forint</i>			

Zalaegerszeg, 2024. március 04.

Multi Mobility Immobile BT.
 8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
 Adószám: 22187611-1-20
 Bank: 10700189-68873583-81100005
 Web: www.multihouse.hu


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

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELEÉS CÉLJA

A Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely, Fő tér 1.) megbízta a Multi Mobility Immobile Bt-t, hogy az 1/1 arányú tulajdonát képező, természetben *8360 Keszthely, Pethő utca 5. 3. szám alatt található, társasházi lakás aktualizált ingatlanforgalmi értékét* határozza meg.

Az ingatlan értékelés célja: a 2024. évi piaci ingatlanforgalmi érték megállapítása

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Ezen értékelési szakvélemény előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem részeiben, sem egészében nem publikálható a Megbízó és az értékelést készítő Szakértő együttes 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 (ÁFA-t nem tartalmaz), 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 lap és a vonatkozó térképmásolatban feltüntetett adatokat vettük figyelembe.

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

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

A korábbi helyszíni szemle során a Megbízó képviselőjével (Jámber Katalin) szemrevételezéssel megvizsgáltuk a társasházban található 3. ajtó alatt található földszinti lakás műszaki állapotát. Az értékbecslés során, az értékelés tárgyát képező ingatlanon lévő felépítményen műszaki felmérést, terület felmérést a rendelkezésünkre álló dokumentáció alapján szűrőpróba szerint végeztünk.

A hasznos alapterületek és 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).

Részletes, a takart szerkezetekre is kiterjedő, illetve műszeres vizsgálatokat, környezeti hatásvizsgálatot, talajelemzést, geológiai vizsgálatot a meglévő, megmaradó szerkezetek megbontásából eredő problémák miatt nem végeztünk.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Az ingatlanforgalmi érték meghatározására a rossz állapotú használt lakások körében mutatózó piaci árcsökkenésre, valamint az értékesítés eddigi nehézségeire is, a piaci viszonyokat kevésbé tartalmazó, leginkább műszaki értéket képviselő **újraelőállítási költség alapú értékelést** tartunk reálisnak.

Az ingatlanforgalmi érték tartalmazza még a közművesítési, épületgépészeti, és a belsőépítészeti elemeket is, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget, míg a mobiliákat nem tartalmazza.

2.3. A helyszíni szemle időpontja

A helyszíni szemle időpontja:

2023. augusztus 24. 10,00

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízó képviselőjétől információkat gyűjtöttünk. Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanárakról és piaci forgalmi viszonyokról. Figyelembe vettük, hogy az ingatlan belvárosi részen található.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (2023. 08. 24.)
- alaprajz

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 belvárosában a Kossuth Lajos utcára merőlegesen futó Pethő utca keleti végén helyezkedik el. Vele szemben a kereskedelmi és szolgáltató üzletsor található. Környezetében a Zeppelin téri köztéri parkolók, hasonló lakásokat magukba foglaló épületek és családi házak találhatók. A teljes-körű városi szolgáltatások a közelben elérhetők.

Megközelítése:

Gyalogosan Keszthely város belvárosában a kelet-nyugati irányban futó Pethő utca felől jó minőségű, aszfalt burkolattal fedett közterületről közelíthető meg.

Gépjárművel a Pethő utcáról és az mögött kialakított Zeppelin tér felől érhető el.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A társasházhoz tartozó telek szabályos négyszög alakú, sík terület. Környezete rendezett, tájolása észak-déli irányú. Mérete átlagos.

A földterületek növényzete:

A terület szinte teljes egészében lakóházzal beépített. Szabad zöldfelületen nincs, ezért parkolóhely sem áll rendelkezésre.

A földterületek tartozékai: ---

Infrastrukturális ellátottság:

<u>Elektromos energia:</u>	az ingatlan a kommunális elektromos hálózatra csatlakozik.
<u>Vízellátás:</u>	az ingatlan a kommunális ivóvízhálózatra csatlakozik.
<u>Csatornázás:</u>	az ingatlan a kommunális szennyvízcsatorna hálózatra csatlakozik.
<u>Gázellátás:</u>	az ingatlan a kommunális gázhálózatra csatlakozik.

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében rendezett lakóházak és szolgáltató egységek, közparkolók találhatóak.

3.2. Felépítmények ismertetése

A belvárosi területen lévő szintes egységből álló, társasházként bejegyzett lakóépület található, melynek padlástere nincs beépítve.

Az ingatlan bejárata a Zeppelin teret a Pethő utcával összekötő, pár éve megnyitott közútról lehetséges.

Az egymástól jól elkülönülő funkcionális helyiség kialakítása és műszaki állapota az eredeti építés szerinti. Azon értékkepző beruházás, átalakítás vagy javítás nem történt.

Ezért mind a burkolatok, vezetékek, nyílászárók, szaniterárúk, stb. cseréje vagy felújítása szükséges. Fentiek alapján a lakás jelenleg nem lakott.

A lakás bejárata és a 2 db lakószobai ablak keleti tájolású, míg a WC- Fürdőszoba helyiség nyugatra, azaz a szomszédos ingatlan belső udvari részére nyílik.

A homlokzata málló, felülete nem hőszigetelt. A tető állékonysága, vízzárósága rossz.

A lakóépületben lévő ingatlan általános műszaki jellemzői**3.3. I. ingatlan: 1113/A/3 hrsz.**

Szakértői becslésem szerint az épület még a XIX. század második felében épülhetett. Erre utalnak az társasház csatlakozó helyiségei térrendezési kialakításai, a vegyes teherhordó falazat, valamint az eredeti belső burkolatok, és nem hőszigetelő külső nyílászárók.

A Keszthely, Pethő utca 5. szám alatti telken található ingatlanról általánosságban megállapítható, hogy az a gazdasági életkorának megfelelő állapotú. A lakhatáshoz tartozó funkcionális helyiségekkel (szoba, konyha, fürdő-WC) rendelkezik.

Azonnal beavatkozást a teherhordó falazat nem igényel, viszont a tetőszerkezet és a közös kiosztású kémény állékonysága rossz. A használaton kívüliségből, valamint a víz-és hőszigetelés hiánya miatt külső megjelenése elhanyagolt.

Az ingatlan Keszthely város központjában található. Az épület a felhasznált alapanyagok és az alkalmazott építési,- műszaki technológiák elhasználódása, vagy hiánya okán, műemléki védelem alá nem tartozik.

<i>Építés éve:</i>	~1870
<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

Szakiipari szerkezetek:

Padozatok:	Cementlap, simított beton
Homlokzat:	Hő szigetetlen homlokzat, színezett, málló vakolattal
Bádogozás:	Horganylemez ereszcatorna és lefolyó több helyen sérült
Nyílászárók:	Faszervezetű kültéri ablakok, lemezelt ajtók
Üvegezés:	Dupla üvegezés, hőszigetelés nélkül
Héjazat:	Hagyományos cserép fedés, elmozdult-hiányzó darabokkal

Épületgépészet:

Elektromos hálózat:	Közüzemi (220/380V)
Vízellátás:	Közüzemi
Fűtés:	Kályhával
Melegvíz-ellátás:	Villanybojlerről
Csatornázás:	Közüzemi
Csapadékvíz elvezetés:	Felszíni csapadékvíz elvezetés

Összes hasznos alapterület: 43,00.- m²

Igénybevétel, karbantartottság:

A földszint 2 szobás lakás állaga a korának megfelelő. Funkciójának ellátására jelenleg csak jelentős felújítás, átalakítás, modernizálás mellett lehetséges.

Mind a teherhordó szerkezetek, mind azok külső homlokzata és az erősen korhadt fa szerkezetű nyílászárók felújítása, cseréje aktuális. A rakott kémény statikája is ingatag.

A belső egységek felszereltsége hiányos, elavult, tönkrement. A födémhibák miatt a csapadékvíz beázásból vakolatmállás, penészesedés tapasztalható.

3.3. I. ingatlan: 1113/A/3 hrsz ingatlan

Az építményértékek megállapítása a költségalapú értékelés szerint:

Keszthely, Pethő u. 5. 3. ajtó	Hasznos alap- terület	Fajlagos pótlási költség	Nettó pótlási költség	Avulás			Korr. nettó pótlási költség
				Fizikai	Erkölcsi	Piaci	
	(m ²)	(Ft/m ²)	(Ft)	(%)	(%)	(%)	(Ft)
Főépület							
- Földszinti lakás	43	750 000	32.250.000	65	15	15	8.155.200.-
Összesen	43		32.250.000.-				8.155.200.-
LAKÁS összesen:	43.-	8.155.000.-Ft					
Épületek összesen kerekítve: 8.155.000.-Ft							

ÉRTÉKELÉS

A tárgyi ingatlan vonatkozásában az értékbecslést a vonatkozó jogszabályokban rögzítettek, valamint a használhatóság általános elvárásainak megfelelően végeztük.

A szabályokhoz képest eltérés alkalmazása nem volt indokolt, így arra jelen anyagban nem került sor.

A jelen értékbecslés vonatkozásában speciális feltételezések megtételére nem volt szükség, korlátozásokat nem alkalmaztunk.

Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények:

Az ingatlanpiacon általánosan visszaesés tapasztalható a keresletben, de Keszthely belvárosában a korábbi árak maradtak.

Szakértői véleményem szerint a Pethő utca 5. szám alatti társasházi lakások műszaki állapota, a jelen piaci környezet és a magas felújítási költségek miatt az épület helyreállítása nem célszerű, az elbontás és építési hulladékkezelés pedig további költséget eredményez.

5. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA


A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, Pethő utca 5. 3. ajtó szám alatti Keszthely Város Önkormányzata 1/1 tulajdonában álló belterületi, lakóingatlan, tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2024. március 04.-i fordulónappal:

8.155.000.-Ft, azaz

Nyolcmillió-egyszázötvenötezer forint.

Zalaegerszeg, 2024. március 04.

Multi Mobilitly Immobile BT.
8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
Adószám: 22787611-1-20
Bank: 10700189-68673563-51000005
Web: www.mobilhouse.hu


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

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

Cím: 8900 ZALAEGRSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



Vatünk célba éri

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

**AKTUALIZÁLT
INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBÉCSLÉS**

**8360 Keszthely, Pethó utca 5.
4. ajtó
szám alatti lakásról**

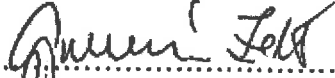
Hrsz.: 1113/A/4

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,	FŐBB JELLEMZŐI	HASZNOSÍTÁS	M2
Település:	8360 Keszthely		
Utca, házszám:	Pethő utca 5. 4. ajtó		
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata	1/1 rész	
Művelési ág:	Társasház	lakás / 27.-m2	
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog		
ÉRTÉKELÉS CÉLJA			
Ingatlanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító alapú módszerrel		
ÉRTÉKELÉS			
Értékelés forduló napja:	2024. március 04.		
MEGÁLLAPITOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉK			
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:			
INGATLAN ÖSSZESEN:	4.230.000.-Ft, azaz		
	<i>Négymillió-kettőszázharmincezer forint</i>		

Zalaegerszeg, 2024. március 04.

Multi Mobility Immobile BT.
 8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
 Adószám: 22787811-1-20
 Bank: 10700189-68873583-51100005
 Web: www.multihouse.hu



Gyürüsi Zsolt

Ingatlanvagyon-értékelő, értékbecslő

Eng.sz.: ZM Reg. 17.

OKJ 54343902

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely, Fő tér 1.) megbízta a Multi Mobility Immobile Bt-t, hogy az 1/1 arányú tulajdonát képező, természetben *8360 Keszthely, Pethő utca 5. 4. szám alatt található, társasházi lakás aktualizált* ingatlanforgalmi értékét határozza meg.

Az ingatlan értékelés célja: a 2024. évi piaci ingatlanforgalmi érték megállapítása

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Ezen értékelési szakvélemény előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem részeiben, sem egészében nem publikálható a Megbízó és az értékelést készítő Szakértő együttes 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 (ÁFA-t nem tartalmaz), és a kibocsátástól számított 90 napig érvényes, ezt követően aktualizálni szükséges.

Kijelentjük, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltységünk 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 lap és a vonatkozó térképmásolatban feltüntetett adatokat vettük figyelembe.

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

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

A korábbi helyszíni szemle során a Megbízó képviselőjével (Jámber Katalin) szemrevételezéssel megvizsgáltuk a társasházban található 4. ajtó alatt található földszinti lakás műszaki állapotát. Az értékebecslés során, az értékelés tárgyát képező ingatlanon lévő felépítményen műszaki felmérést, terület felmérést a rendelkezésünkre álló dokumentáció alapján szűrőpróba szerint végeztünk.

A hasznos alapterületek és 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).

Részletes, a takart szerkezetekre is kiterjedő, illetve műszeres vizsgálatokat, környezeti hatásvizsgálatot, talajelemzést, geológiai vizsgálatot a meglévő, megmaradó szerkezetek megbontásából eredő problémák miatt nem végeztünk.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Az ingatlanforgalmi érték meghatározására a rossz állapotú használt lakások körében mutatózó piaci árcsökkenésre, valamint az értékesítés eddigi nehézségeire is, a piaci viszonyokat kevésbé tartalmazó, leginkább műszaki értéket képviselő újraelőállítási költség alapú értékelést tartunk reálisnak.

Az ingatlanforgalmi érték tartalmazza még a közművesítési, épületgépészeti, és a belsőépítészeti elemeket is, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget, míg a mobiliákat nem tartalmazza.

2.3. A helyszíni szemle időpontja

A helyszíni szemle időpontja:

2023. augusztus 24. 10,00

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízó képviselőjétől információkat gyűjtöttünk. Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanárakról és piaci forgalmi viszonyokról. Figyelembe vettük, hogy az ingatlan belvárosi részen található.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (2023. 08. 24.)
- alaprajz

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 belvárosában a Kossuth Lajos utcára merőlegesen futó Pethő utca keleti végén helyezkedik el. Vele szemben a kereskedelmi és szolgáltató üzletsor található. Környezetében a Zeppelin téri köztéri parkolók, hasonló lakásokat magukba foglaló épületek és családi házak találhatók. A teljes-körű városi szolgáltatások a közelben elérhetők.

Megközelítése:

Gyalogosan Keszthely város belvárosában a kelet-nyugati irányban futó Pethő utca felől jó minőségű, aszfalt burkolattal fedett közterületről közelíthető meg.

Gépjárművel a Pethő utcáról és az mögött kialakított Zeppelin tér felől érhető el.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A társasházhoz tartozó telek szabályos négyszög alakú, sík terület. Környezete rendezett, tájolása észak-déli irányú. Mérete átlagos.

A földterületek növényzete:

A terület szinte teljes egészében lakóházzal beépített. Szabad zöldfelületen nincs, ezért parkolóhely sem áll rendelkezésre.

A földterületek tartozékai: ---

Infrastrukturális ellátottság:

Elektromos energia:

az ingatlan a kommunális elektromos hálózatra csatlakozik.

Vízellátás:

az ingatlan a kommunális ivóvízhálózatra csatlakozik.

Csatornázás:

az ingatlan a kommunális szennyvízcsatorna hálózatra csatlakozik.

Gázellátás:

az ingatlan a kommunális gázhálózatra csatlakozik.

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében rendezett lakóházak és szolgáltató egységek, közparkolók találhatóak.

3.2. Felépítmények ismertetése

A belvárosi területen lévő szintes egységből álló, társasházként bejegyzett lakóépület található, melynek padlástere nincs beépítve.

Az ingatlan bejárata a Zeppelin teret a Pethő utcával összekötő, pár éve megnyitott közútról lehetséges.

Az egymásból nyíló funkcionális helyiség kialakítása és műszaki állapota az eredeti építés szerinti. Azon értéképítő beruházás, átalakítás vagy javítás nem történt.

Ezért mind a burkolatok, vezetékek, nyílászárók, szaniterárúk, stb. cseréje vagy felújítása szükséges. Fentiek alapján a lakás jelenleg nem lakott.

A lakás bejárata, valamint az 1 db szoba és a konyha ablaka keleti tájolású. A kisméretű hálófülke ablaka északi tájolású.

A homlokzata málló, felülete nem hőszigetelt. A tető állékonysága, vízzárósága rossz.

A lakóépületben lévő ingatlan általános műszaki jellemzői**3.3. I. ingatlan: 1113/A/4 hrsz.**

Szakértői becslésem szerint az épület még a XIX. század második felében épülhetett. Erre utalnak az társasház csatlakozó helyiségei térérendezési kialakításai, a vegyes teherhordó falazat, valamint az eredeti belső burkolatok, és nem hőszigetelő külső nyílászárók.

A Keszthely, Pethő utca 5. szám alatti telken található ingatlanról általánosságban megállapítható, hogy az a gazdasági életkoránál rosszabb állapotú. A lakhatáshoz tartozó funkcionális helyiségekkel (szoba, konyha) részben rendelkezik, mivel fürdőszoba nem került kialakításra.

Azonnal beavatkozást a teherhordó falazat nem igényel, viszont a tetőszerkezet és a közös kiosztású kémény állékonysága rossz. A használaton kívüliségből, valamint a víz-és hőszigetelés hiánya miatt külső megjelenése elhanyagolt.

Az ingatlan Keszthely város központjában található. Az épület a felhasznált alapanyagok és az alkalmazott építési,- műszaki technológiák elhasználódása, vagy hiánya okán, műemléki védelem alá nem tartozik.

Építés éve: ~1870

Felújítás éve: ---

Felújítás tartama: ---

Tartószerkezet:

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

Szakiipari szerkezetek:

Padozatok:	Cementlap, simított beton
Homlokzat:	Hő szigetetlen homlokzat, színezett, málló vakolattal
Bádorgozás:	Horganylemez ereszcsonna és lefolyó több helyen sérült
Nyílászárók:	Faszerkezetű kültéri ablakok, lemezelt ajtók
Üvegezés:	Dupla üvegezés, hőszigetelés nélkül
Héjazat:	Hagyományos cserép fedés, elmozdult-hiányzó darabokkal

Épületgépészet:

Elektromos hálózat:	Közüzemi (220/380V)
Vízellátás:	Közüzemi
Fűtés:	Kályhával
Melegvíz-ellátás:	Villanybojlerről
Csatornázás:	Közüzemi
Csapadékvíz elvezetés:	Felszíni csapadékvíz elvezetés

Összes hasznos alapterület: 27,00.- m²

Igénybevétel, karbantartottság:

A földszint 1 szoba + hálófülkés (5.-m²) lakás állaga a korának megfelelő. Funkciójának ellátására jelenleg csak jelentős felújítás, átalakítás, modernizálás mellett lehetséges.

Mind a teherhordó szerkezetek, mind azok külső homlokzata és az erősen korhadt fa szerkezetű nyílászárók felújítása, cseréje aktuális. A rakott kémény statikája is ingatag.

A belső egységek felszereltsége hiányos, elavult, tönkrement. A födémhibák miatt a csapadékvíz beázásból vakolatmállás, penészesedés tapasztalható.

3.3. I. ingatlan: 1113/A/4 hrsz ingatlan

Az építményértékek megállapítása a költségalapú értékelés szerint:

Keszthely, Pethő u. 5. 4. ajtó	Hasznos alap- terület	Fajlagos pótlási költség	Nettó pótlási költség	Avulás			Korr. nettó pótlási költség
				Fizikai	Erkölcsei	Piaci	
	(m ²)	(Ft/m ²)	(Ft)	(%)	(%)	(%)	(Ft)
Főépület							
- Földszinti lakás	27	700 000	18.900.000	65	20	20	4.234.000.-
Összesen	27		18.900.000.-				4.234.000.-
LAKÁS összesen:	27.-	4.230.000.-Ft					
Épületek összesen kerekítve: 4.230.000.-Ft							

ÉRTÉKELÉS

A tárgyi ingatlan vonatkozásában az értékbecslést a vonatkozó jogszabályokban rögzítettek, valamint a használhatóság általános elvárásainak megfelelően végeztük.

A szabályokhoz képest eltérés alkalmazása nem volt indokolt, így arra jelen anyagban nem került sor.

A jelen értékbecslés vonatkozásában speciális feltételezések megtételére nem volt szükség, korlátozásokat nem alkalmaztunk.

Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények:

Az ingatlanpiacon általánosan visszaesés tapasztalható a keresletben, de Keszthely belvárosában a korábbi árak maradtak. Jelen esetben a nagyon kis alapterületű ingatlan értéke kis mértékben csökkent.

Szakértői véleményem szerint a Pethő utca 5. szám alatti társasházi lakások műszaki állapota, a jelen piaci környezet és a magas felújítási költségek miatt az épület helyreállítása nem célszerű, az elbontás és építési hulladékkezelés pedig további költséget eredményez.

5. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA


A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, Pethő utca 5. 4. ajtó szám alatti Keszthely Város Önkormányzata 1/1 tulajdonában álló belterületi, lakóingatlan, tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2024. március 04.-i fordulónappal:

4.230.000.-Ft, azaz

Négymillió-kettőszázharmincezer forint.

Zalaegerszeg, 2024. március 04.

Multi Mobility ImmoBilia Bt.
8900 Zalaegerszeg, Képzőhegyi u. 23.
Adószám: 22767611-1-20
Bank: 10700189-8887358051100008
Web: www.multihouse.hu


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

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

(Kivonat)

III. Fejezet
AZ ÖNKORMÁNYZATI VAGYON FELETTI TULAJDONOSI JOGOK GYAKORLÁSÁNAK SZABÁLYAI
A tulajdonosi jogok gyakorlása

11. §

(1) A tulajdonosi jogokat gyakorló, illetve a törvény rendelkezései alapján az önkormányzati vagyont kezelő szerv vagy személy, továbbá a képviselői jogát szerződéssel (a képviselői jogra vonatkozó meghatalmazás kivételével) meghatalmazás alapján eljáró személy - a vonatkozó törvényi rendelkezésekkel összhangban, illetve a szerződés keretén belül meghatalmazás alapján – gyakorolhatja jogait.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott szerv, vagy személy gyakorolja az osztatlan közös tulajdon esetében a tulajdonostársat, társasház és a lakásszövetkezet esetében a külön tulajdoni illetőség tulajdonosát illető jogokat, teljesíti a tulajdonos kötelezettségeit. Az önkormányzat tulajdonosi részesedésével működő társasházak közgyűlésein szerződés alapján az önkormányzatot a VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft. képvisel(het)i.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott szerv, vagy személy az ingatlan és ingó vagyon használatával összefüggésben gyakorolja a használatba-adó, vagy a használatba-vevő jogait és kötelezettségeit.

(4) A képviselő-testület képviselőjében a polgármester jár el, aki e jogát a polgári jog szabályainak megfelelően bízhatja másra.

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 magánérdekeit 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.

Önkormányzati vagyon ingyenes átruházása

23. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő nemzeti vagyon ingyenesen kizárólag közfeladat ellátása céljából, a közfeladat ellátásához szükséges mértékben hasznosítható, illetve adható vagyonkezelésbe.

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő nemzeti vagyon ingyenes átruházására csak a Nvtv. rendelkezései alapján kerülhet sor.

(3) Önkormányzati vagyon tulajdonjogának, illetve használatának – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – ingyenesen (adókötelezettség megfizetése mellett) bármilyen jogcímen (így különösen ajándékozás, közérdekű kötelezettség vállalás stb.) történő átruházása, vagy megterhelése kérdésében a képviselő-testület, illetve a polgármester határoz az alábbi hatásköri megosztás szerint:

- a) a polgármester jogosult a 12. § (1) bekezdésében felsorolt önkormányzati szervek és szervezetek részére esetenként bruttó 5 millió Ft, évente maximum bruttó 20 millió Ft értékhatárig vagyontárgyat térítésmentesen átadni,
- b) a polgármester jogosult a közhasznú és társadalmi szervezetek részére esetenként bruttó 500.000 Ft, évente maximum bruttó 20 millió Ft értékhatárig vagyontárgyat térítésmentesen átadni,
- c) az a-b) pontokon kívüli egyéb esetekben a képviselő-testület jogosult az ingyenes átengedés kérdésében határozni.

(4) A térítésmentes átadás és az ingyenes használat során az önkormányzatnak fizetési kötelezettsége nem keletkezhet. A mindenkor hatályos jogszabályok alapján felszámított adó megfizetési kötelezettsége az új tulajdonost, illetve használót terheli.

160
7.22. MELLÉKLET

VÜZ Nonprofit Kft
Laczkó Mária
ügyvezető igazgató részére

Tárgy: nyilatkozat ingatlanvásárlási
ajánlatra.

Keszthely
Vásártér 10.

Tisztelt Ügyvezető Igazgató Asszony!

Hivatkozással 2024. január 30. napján kelt levelükre kijelentem, hogy a Keszthely, Erzsébet Királyné u. 36. sz. Fr. em. 2. ajtó alatti lakásbérleményemet

A./ vételi jogunkkal élve, meg kívánjuk vásárolni

B./ nem kívánjuk megvásárolni.

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

Elérhetőségem: Frank Andriás

Telefonszám: +36 30 860 5448

E-mail cím: frank71@freemail.hu

Keszthely, 2024. február hó 6. nap

Frank Andriás

olvasható (nyomtatott betűkkel is)
aláírás

bérlő

VÜZ NONPROFIT KFT		
Iktatószám: 247-02/2024	Kérelmőhely:	
Érkezett: 2024-02-07		
Teljesítés igazolás:	Utaványozó:	Kifizető: dátum:

olvasható (nyomtatott betűkkel is)
aláírás

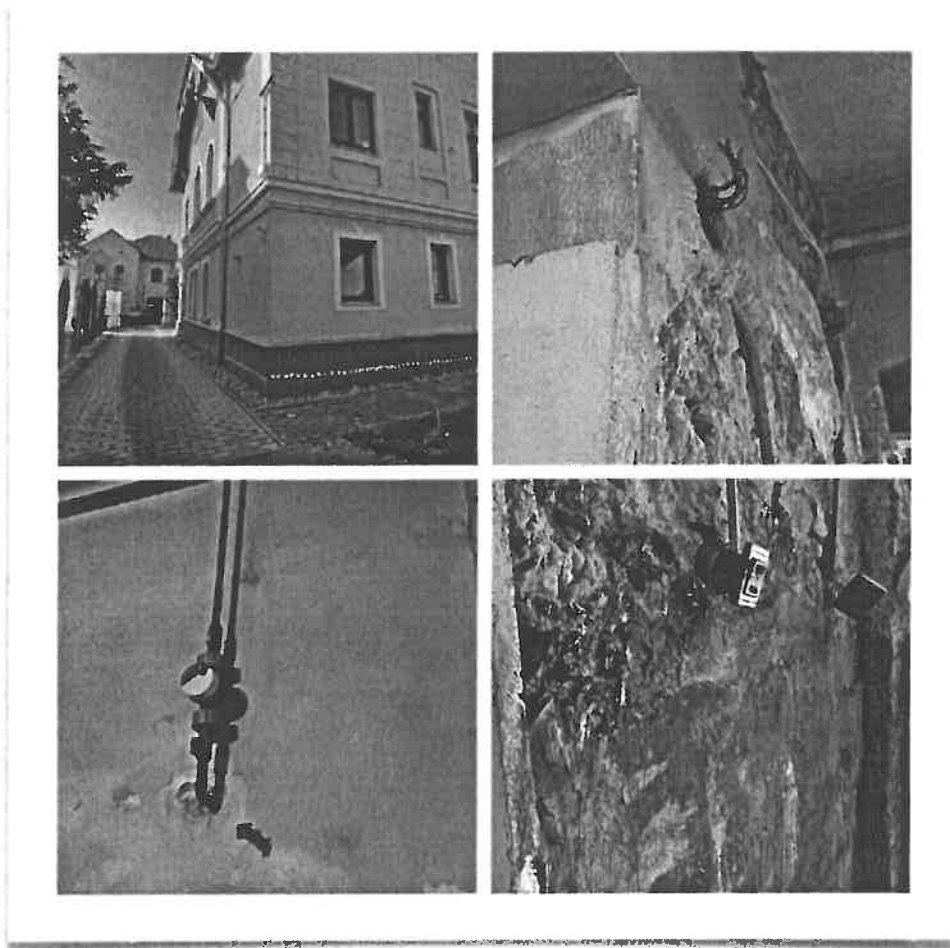
bérlőtárs

E. G. melléklet

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

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

8360 Keszthely Erzsébet királyné útja 36. ép : A. Földszint 2.ajtó
341 / A / 2 helyrajzi szám



Zalaegerszeg, 2024.02.13.

TARTALOMJEGYZÉK

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

1. ELŐZMÉNYEK

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

**8360 Keszthely Erzsébet királyné útja 36. ép : A. Földszint 2.ajtó
341 / A / 2 helyrajzi szám 40 m²-es**

lakás megjelölésű ingatlan tehermentes, mai ingatlanforgalmi értékét határozza meg.

A helyszíni szemle időpontja: 2024.02.08.

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

- tulajdoni lap
- fényképek

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

2. Az értékbecslés elve, módszere, értékelési fogalmak

2.1. Az értékbecslés célja: az ingatlanok likvidációs értékének meghatározása

A likvidációs érték fogalma, megállapítása:

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

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

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

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

Jelenlegi műszaki állapot százalékos kimutatása, műszaki állagérték meghatározása:

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

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

Mértékét százalékos arányban határozzuk meg.

2.2. A tárgyi értékelésnél alkalmazott módszertani sajátosságok bemutatása:

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

Értékmódosító tényezők:

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

3. Kiindulási alapadatok, Információk

3.1. Az értékbecslést megelőző feladatok

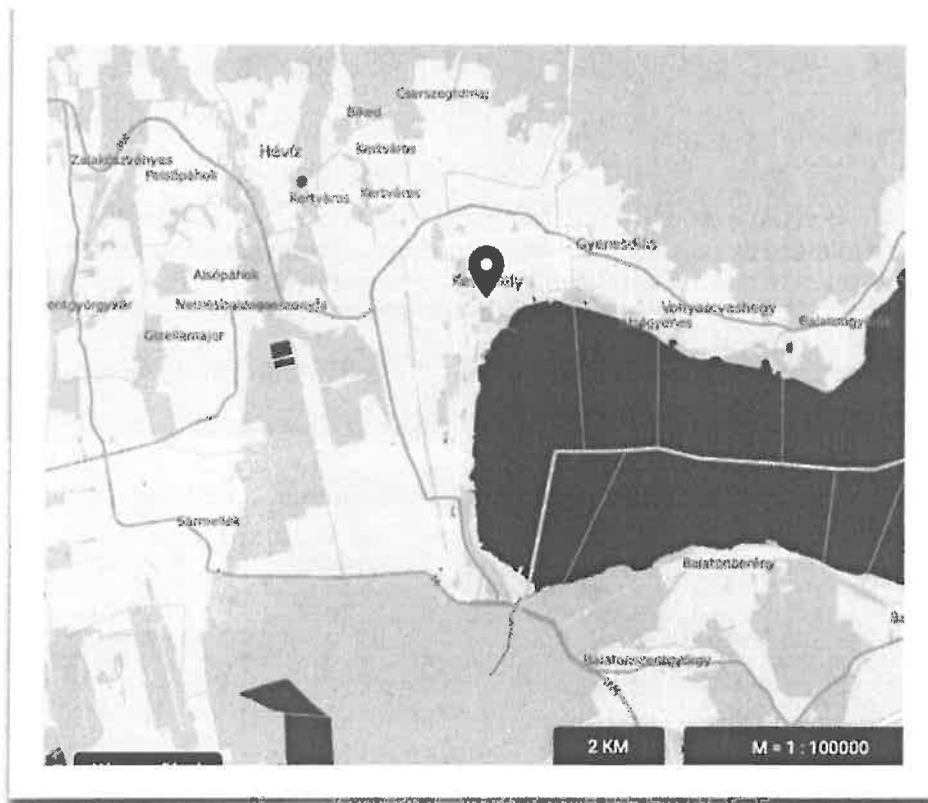
- A tulajdoni lap alapján tisztáztuk a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a tulajdoni lap III. oldalán bejegyzett jogokat és kötelezettségeket.
- A helyszíni szemle alkalmával a megbízóval megvizsgáltuk az épületek és építmények műszaki állapotát. Elvégeztük a helyszíni szemle alapján a környezetvédelmi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

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

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

Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanárakról és piaci forgalmi viszonyokról.

4. Az ingatlan általános bemutatása



4.1. Telekadottságok

Településen belüli elhelyezkedése:



Megközelítése:

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

Infrastrukturális ellátottság:

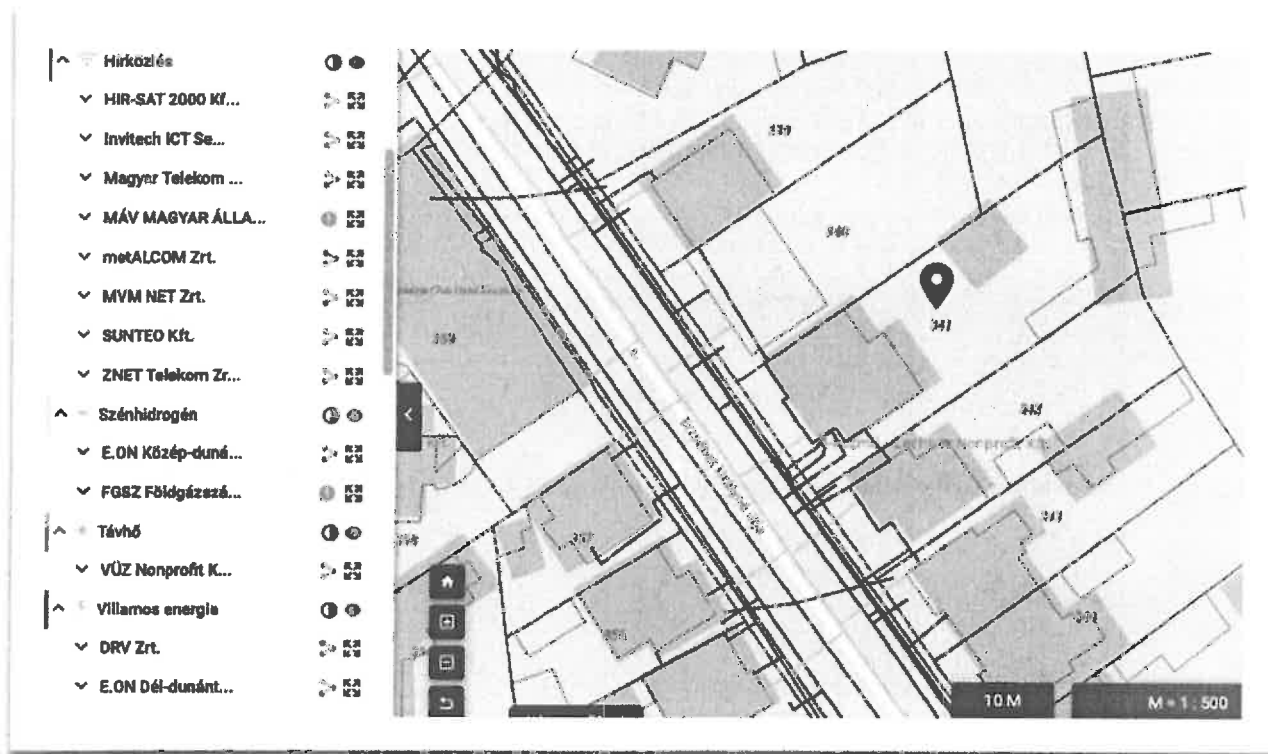
Elektromos energia: Az ingatlan a kommunális elektromos hálózatra csatlakozik a szükséges elektromos energia rendelkezésre áll.

Vízellátás: Az ingatlan a kommunális ivóvíz hálózatra csatlakozik.

Csapadékvíz elvezetés: Nyílt csapadékvíz elvezetés

Csatornázás: Csatornahálózat

Gázellátás: Az ingatlan kommunális gázhálózatra csatlakozik



Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében családi házak és műemlék jellegű villák 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:	19.század
Felújítás éve:	—
Szintek száma:	földszint

Tartószerkezet:

Alapozás:	homokkő
Tartófalak:	kő
Födémek:	fa gerendára öntött utólagos betonfödém

Szkipari szerkezetek:

Válaszfalak:	homokkő
Padozatok:	mázas kerámia ,laminált parketta
Falburkolatok:	vakolat, festett, csempe
Homlokzat :	kőporos vakolat, hőszigetelés
Nyílászárók:	fa
Üvegezés :	hőszigetelés nélkül
Elektromos hálózat:	közüzemi (220V)
Fűtés:	gáz cirokfűtés
Vízellátás:	kommunális
Melegvíz ellátás:	villany bojler
Csatornázás, szennyvízkezelés:	kommunális csatorna
Hasznos alapterület :	40 m ² .

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 rendelkezésű 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 év végén értékesített hasonló specifikációjú ingatlanok átlagára:

525.000,- Ft / m²

Korrektíós tényezők az összehasonlító adathalmazra vetítve:

Korrektíós tényező	Érték
- piaci helyzet	95%
- elhelyezkedés	100%
- megközelíthetőség	100%
- szolgáltatások távolsága	100 %
- belső terek, elosztás	95 %
- életkor	95%
- állag	95%
- parkolás	100%
-homlokzat,esztétika	110%

A teljes korrektíó mértéke: 90 %

A lakás gépészeti ,villamos ,fűtési , szigetelési ,energetikai felújításra szorul.
Páralecsapódás miatt egészségtelen ,penészes állapotú.
Felújítása jelentős költségekkel jár.

Fajlagos alapár korrektíóval:

$$525.000,- \text{ ft/m}^2 \times 40 \text{ m}^2 \times 90\% = 18.900.000,- \text{ ft}$$

6. ÖSSZEFOGLALÁS

Az ingatlan értékének meghatározása.

A fentiek alapján a

**8360 Keszthely Erzsébet királyné útja 36. ép : A. Földszint 2.ajtó
341 / A / 2 helyrajzi számú 40 m2-es**

lakás megjelölésű ingatlan tehermentes, mai ingatlanforgalmi értékét :

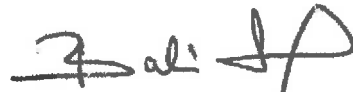
18.900.000,- ft

forintban javasoljuk elfogadni.

7. Megjegyzések:

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

Zalaegerszeg 2024. február 13.



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
Stat.sz.: 14186644-3312-113-20

Bali András
Értébecslő
Ügyvezető
City Center Direkt Kft



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/6225/2024
2024.02.06

KESZTHELY
Belterület: 341/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

8360 KESZTHELY Erzsébet királyné útja 36. ép:A. földszint. ajtó:2.

I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	színei hányad	tulajdoni forma
lakás	48	0 0	1334/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 30543/2006.06.07

2. bejegyző határozat: 2503/1973.05.14

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, árverési ide: 30167/2004.07.21

jogtörvénnyel

átadás: 21 /7.

jövedelm: tulajdonos

név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.

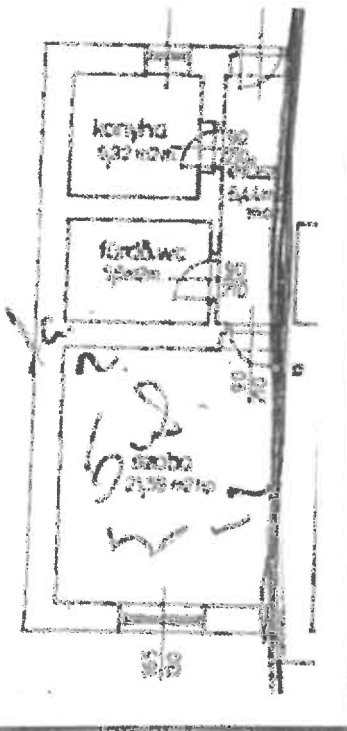
törzsszám: 1572460

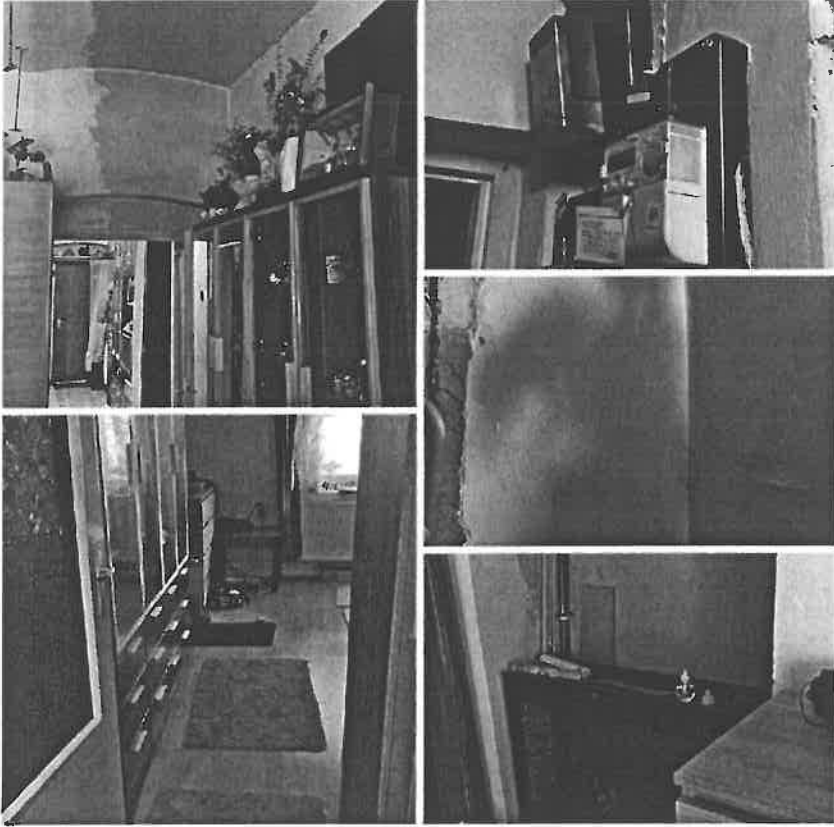
III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig meggyezik az elektronikus hiteles másolatban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, jogi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum hiteles bizonyítékos dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE





9. sz melléklet

1/10

VÜZ Nonprofit Kft
Laczkó Mária
ügyvezető igazgató részére

Tárgy: nyilatkozat ingatlanvásárlási
ajánlatra.

Keszthely
Vásártér 10.

Tisztelt Ügyvezető Igazgató Asszony!

Hivatkozással 2024. január 30. napján kelt levelükre kijelentem, hogy a Keszthely,
Vásártér - Téli.....u. 10.sz. 4. em. 5... ajtó alatti lakásbérletemet

A/ vételi jogunkkal élve, meg kívánjuk vásárolni

B./ nem kívánjuk megvásárolni.

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

Elérhetőségem:

Telefonszám: 06 20 225 99 35.....

E-mail cím:

<p>2024-02/2024</p> <p>2024. 02. 01</p>

Keszthely, 2024. 02.....hó 01.....nap

NAGY LÁSZLÓNE
.....
olvasható (nyomtatott betűkkel is)
aláírás

bérlő

NAGY SZILÁRD
.....
olvasható (nyomtatott betűkkel is)
aláírás

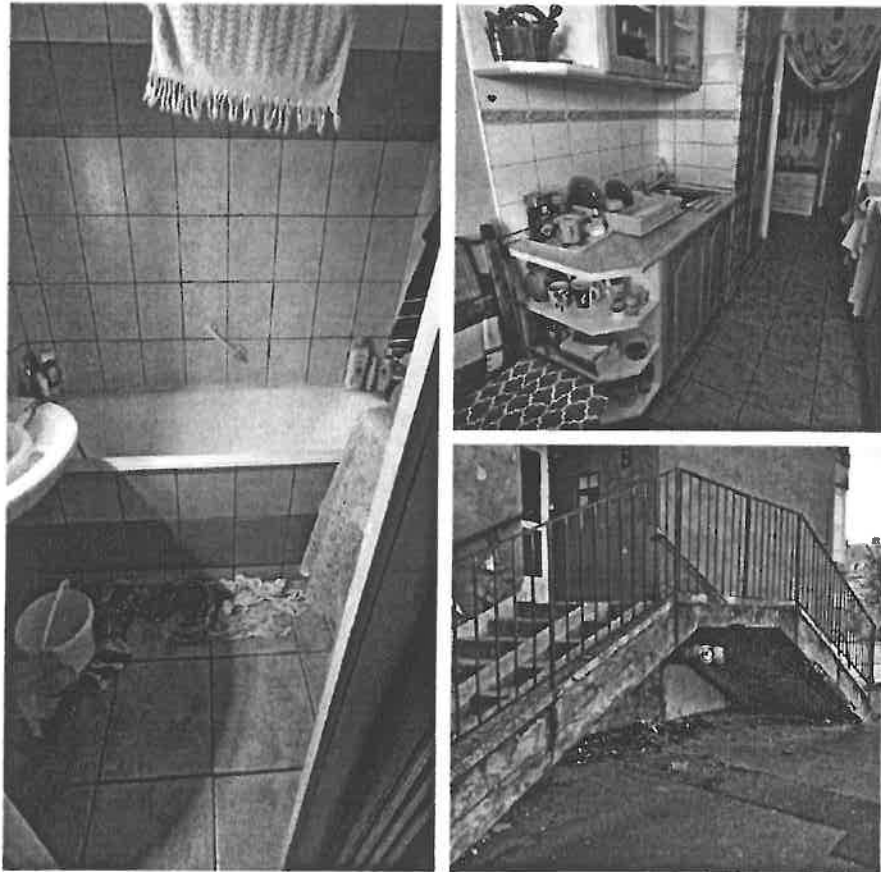
bérlőtárs

10. sz. melléklet

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

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

8360 Keszthely Vásár tér 10. lh.: A. 1.emelet 5.ajtó
2805 / 38 / A / 21 helyrajzi szám



Zalaegerszeg, 2024.02.13.

TARTALOMJEGYZÉK

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

1. ELŐZMÉNYEK

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

8360 Keszthely Vásár tér 10. lh.: A. 1.emelet 5.ajtó

2805 / 38 / A / 21 helyrajzi szám 58 m2-es

lakás megjelölésű ingatlan tehermentes, mai ingatlanforgalmi értékét határozza meg.

A helyszíni szemle időpontja: 2024.02.08.

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

- tulajdoni lap
- fényképek

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

2. Az értékbecslés elve, módszere, értékelési fogalmak

2.1. Az értékbecslés célja: az ingatlanok likvidációs értékének meghatározása

A likvidációs érték fogalma, megállapítása:

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

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

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

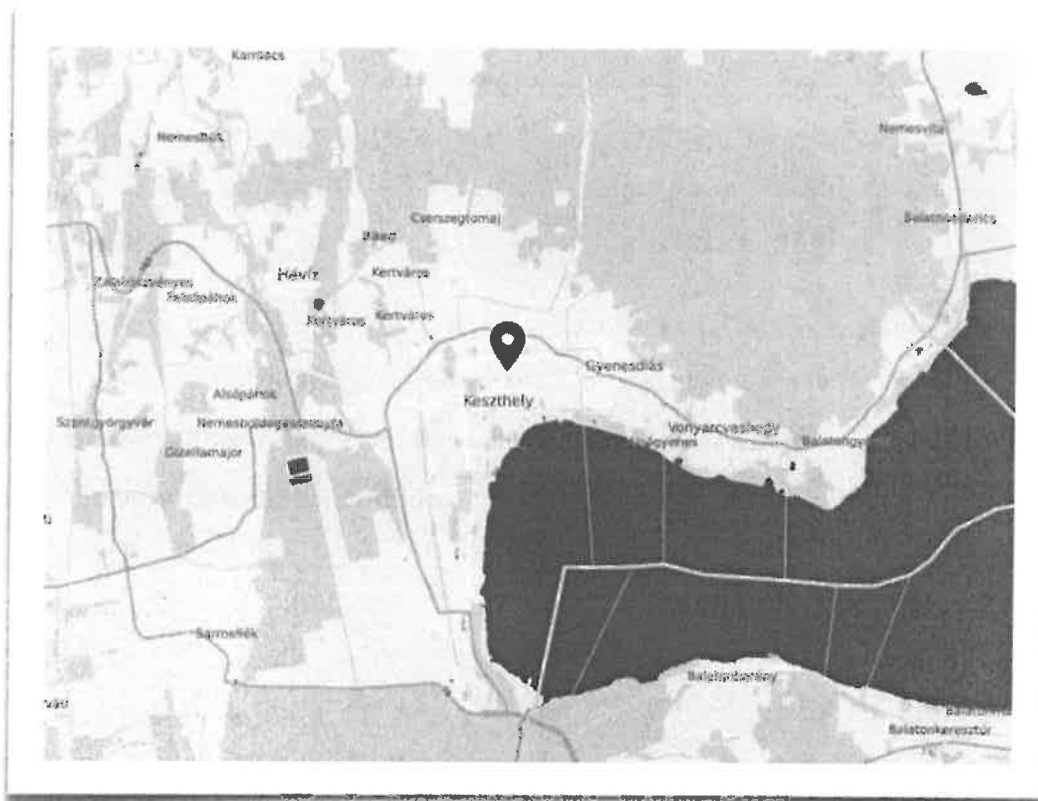
3. Kiindulási alapadatok, Információk

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.

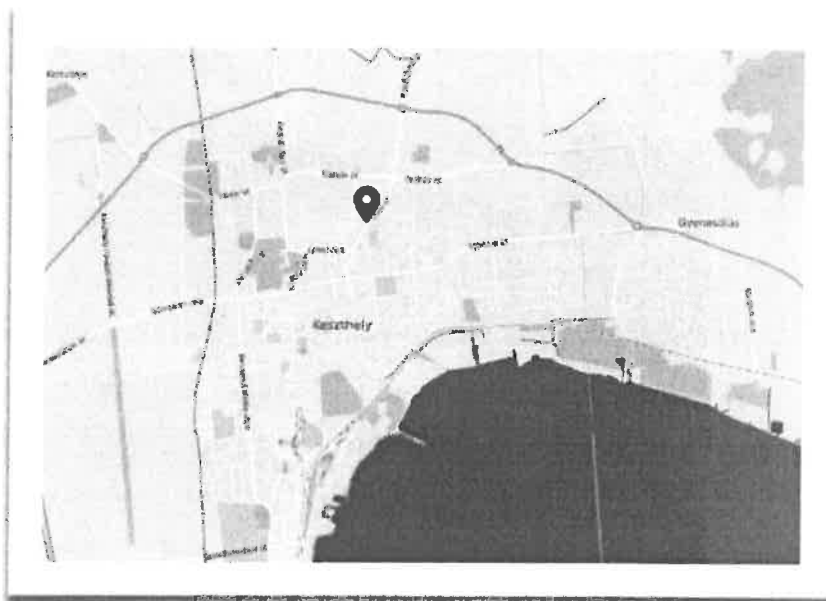
A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízótól információkat gyűjtöttünk. Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanárakról és piaci forgalmi viszonyokról.

4. Az ingatlan általános bemutatása



4.1. Telekadottságok

Településen belüli elhelyezkedése:



Megközelítése:

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

Infrastrukturális ellátottság:

Elektromos energia: Az ingatlan a kommunális elektromos hálózatra csatlakozik a szükséges elektromos energia rendelkezésre áll.

Vízellátás: Az ingatlan a kommunális ivóvíz hálózatra csatlakozik.

Csapadékvíz elvezetés: Nyílt csapadékvíz elvezetés

Csatornázás: Csatornahálózat

Gázellátás: Az ingatlan kommunális gázhálózatra csatlakozik



Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében társasházak 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:	1983
Felújítás éve:	—
Szintek száma:	1.emelet / 10 emeletes

Tartószerkezet:

Alapozás:	beton
Tartófalak:	beton
Födémek:	beton

Szkipari szerkezetek:

Válaszfalak:	beton
Padozatok:	mázás kerámia ,laminált parketta
Falburkolatok:	festett , csempe
Homlokzat :	köporos vakolat, hőszigetelés
Nyílászárók:	fa
Üvegezés :	hőszigetelés nélkül
Elektromos hálózat:	közüzemi (220V)
Fűtés:	leválasztva a hálózatról, egyedi mérővel, távfűtés
Vízellátás:	kommunális
Melegvíz ellátás:	központi
Csatornázás, szennyvízkezelés:	kommunális csatorna

Hasznos alapterület : 58 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 év végén értékesített hasonló specifikációjú ingatlanok átlagára:

578.000,- Ft / m²

Korrektíós tényezők az összehasonlító adathalmazra vetítve:

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

A teljes korrektíó mértéke: 80 %

A lakás gépészeti ,villamos ,fűtési , szigetelési ,energetikai felújításra szorul.

Felújítása jelentős költségekkel jár.

Fajlagos alapár :

$$578.000,- \text{ ft/m}^2 \times 58 \text{ m}^2 = 33.500.000,- \text{ ft}$$

Fajlagos alapár korrektíóval :

$$33.500.000,- \times 0,80 \% = 26.800.000,- \text{ ft}$$

6. ÖSSZEFOGLALÁS

Az ingatlan értékének meghatározása.

A fentiek alapján a

**8360 Keszthely Vásár tér 10. lh.: A. 1.emelet 5.ajtó
2805 / 38 / A / 21 helyrajzi számú 58 m2-es**

lakás megjelölésű ingatlan tehermentes, mai ingatlanforgalmi értékét :

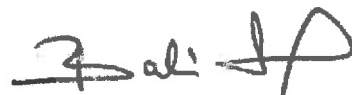
26.800.000,- ft

forintban javasoljuk elfogadni.

7. Megjegyzések:

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

Zalaegerszeg 2024. február 13.



CITY CENTER DIREKT KFT.
8900 Zalaegerszeg, Ady ú. 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
Értébecslő
Ügyvezető
City Center Direkt Kft



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

Oldal: 1/1

Ehiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30085/5916/2024
2024.02.05

KESZTHELY

Beltérület 2805/38/A/21 belyrajzi szám

társasház közlönylap

8360 KESZTHELY Város tér 10. 3h:A. 1. emelet. ajtó:5.

LRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

nagynevezés	terület m ²	szobák száma egész/dél	eszméi hányad	tulajdoni forma
lakás	50	0 0		önkormányzati

Bejegyző határozat: 939931/1997.04.15

2. Bejegyző határozat: 35056/1993.08.18

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

LRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényes idő: 35056/1993.08.18

jegyeim: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

nev: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

címe: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.

törzesszám: 15734460

LRÉSZ

NEVE TARTALMA BEJEGYZÉSE

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

TULAJDONILAP VÉGE



M. Sz. melléklet 2979

2024 FEBR 07.



KÖZMŰVELÉSI ÉS TERÜLETTUDOMÁNYI KÖZPONT	
2024 FEBR 13.	
21702	2024. február 11.

Magyar Közút Nonprofit
Zártkörűen Működő Részvénytársaság

1024 Budapest, Fényes Elek utca 7-13.
+36 (1) 819-9000
+36 (1) 819-9540
info@kozut.hu
MKNZRT (KRID: 153207128) Hivatali Kapu
www.kozut.hu

hogy

Keszthely Város Önkormányzata

Manninger Jenő Vilmos
polgármester részére

8360 Keszthely
Fő tér 1.

Tisztelt Polgármester Úr!

Iktatószám: KOZ-1633/1/2024

Tárgy: Keszthely 4663/5 hrsz.-ú ingatlan területrendezése tárgyában – Tájékoztatás és változási vázrajz megküldése, Meghatalmazás kérése

Ügyintéző: Szabóné dr. Lévai Dalma
szabone.levai.dalma@kozut.hu

Keszthely város közigazgatási területén **Keszthely 4663/5 hrsz.-ú ingatlan által érintett** 4347 j. Gyenesdiás - Keszthely összekötő út 0+321 – 0+578 km szelvények közötti országos közúti szakasz területrendezése kapcsán az Önkormányzat tulajdonában lévő Keszthely 4663/5 hrsz.-ú ingatlanra (a továbbiakban: Ingatlan) Társaságunk elkészítette a szükséges változási vázrajzot annak érdekében, hogy az országos közúttal érintett, változás utáni állapot szerinti **Keszthely 4663/12 hrsz.-ú ingatlan** az önkormányzati tulajdonú ingatlanról leválasztásra és állami tulajdonba vételre kerüljenek.

Az Ingatlan telekalakítását követően kialakuló Keszthely 4663/12 hrsz.-ú „kivett országos közút” megnevezésű földrészlet a magyar állam tulajdonába és a Magyar Közút Nonprofit Zrt. vagyonkezelésébe kerülne, a fennmaradó Keszthely 4663/13 hrsz.-ú „kivett közterület” megnevezésű földterület az Önkormányzat tulajdonában marad.

Mellékelten megküldjük a változási vázrajz 2 példányát, és kérjük, hogy szíveskedjenek aláírni és részünkre visszaküldeni.

Kérjük továbbá, hogy amennyiben a változás utáni állapot szerinti Keszthely 4663/12 hrsz.-ú földrészlet magyar állam tulajdonába és a Magyar Közút NZrt. vagyonkezelésébe kerülésével egyetértenek, úgy hivatkozva a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. tv. 29.§ (6) és 32.§ (6) bekezdésére kérjük, hogy szíveskedjenek az országos közúttal érintett ingatlan (Keszthely 4663/12 hrsz.) az állami vagyonkörbe és a Magyar Közút vagyonkezelésébe történő térítésmentes átadását támogatni és e tekintetben – hivatkozással Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. (Mötv.) 42.§ 16. pontjára – képviselő-testületi határozatukat részünkre megküldeni.

Kérjük, hogy a területrendezési feladat ügyintézése érdekében a fentiek szerinti dokumentumokat, különösen a 2 pld. aláírt változási vázrajzot és területkimutatást, valamint az aláírt Meghatalmazás és hozzájárulást részünkre mihamarabb szíveskedjenek megküldeni azzal, hogy Társaságunk majd a végleges telekalakítási engedély és a képviselő-testületi határozat birtokában készíti elő a térítésmentes tulajdonjog átruházási szerződéstervezetet a telekalakítás ingatlan – nyilvántartási átvezetése és a tulajdonjog átruházása tárgyában.

Annak érdekében, hogy a testületi döntést megelőzően meg tudjuk indítani a telekalakítási eljárást, lehetőség szerint **sonon kívül** – tekintettel arra, hogy a változási vázrajz hamarosan lejár (2024.02.24.

napján) - szíveskedjenek részünkre megküldeni a „Meghatalmazás és hozzájárulás telekalakítási eljárás megindításához” megnevezésű mintánkat, amely visszavonásig érvényes és kizárólag a telekalakítási eljárás során történő képviseletre jogosít, tulajdonjog átvezetésére nem alkalmas.

Köszönjük szíves közreműködését.

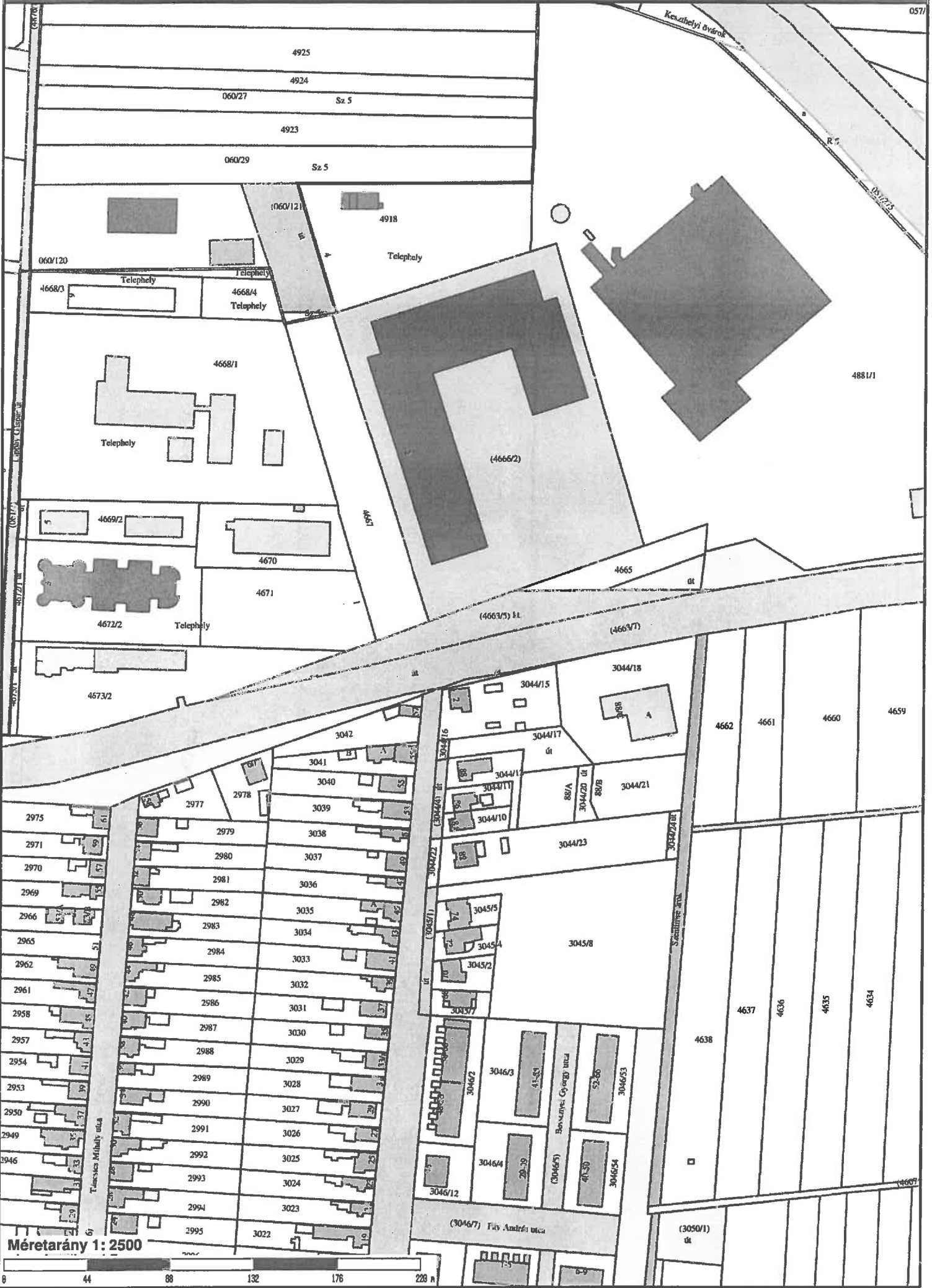
Budapest, 2024. február 02.

Melléklet: - 2 pld. változási vázrajz
- tulajdoni lap másolat
- 2 pld. meghatalmazás minta

Üdvözlettel

dr. Bardóczky  Viktor
vagyongazdálkodási és nyilvántartási
osztályvezető


Tasi Márta
vagyonnyilvántartási
vezető



Méretarány 1: 2500





7622 Pécs, Légszergyár u. 17

M.sz.: 13/0003

6 6 0 1 5 6 / 2 0 2 3

Keszthely

beferült

Adatszolgáltatás iktatószáma:
2/1568/2022

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 4663/5 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

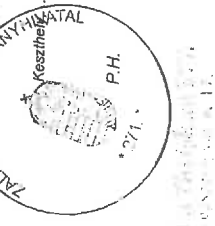
M= 1:1250

Változás előtt				Változás után									
HRSZ	Térület		HRSZ	Térület		Ak.	Mégjegyzés						
	Jel	Ha.Nm		Jel	Ha.Nm								
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.	12.	13.	14.
(4663/5)	- kivett, közterület	-	0.2924	0.00	(4663/12)	- kivett, országos közút	(4663/13)	- kivett, közterület	-	0.2876	0.00	0.00	0.00
Összesen:			0.2924	0.00	Összesen:		0.2924	0.00		0.2924	0.00		

A vázrajz méretei levételre nem alkalmasak.
A tételek alakulatoknak megfelelően történt

Készítette: Kaposvár, 2023. február 10.

2023 FEBR 24
Záródatum: nap
Ing.rend.mln.sz.áma:



Dien Norbert
Földmérő ig.sz.: 7321/2017
Ing.rend.mln.sz.: 2489/2021

Sági István
minőségért felelős
Földmérő ig.sz.: 10015/2020
Ing.rend.mln.sz.: 1945/2006

