



ELŐTERJESZTÉS

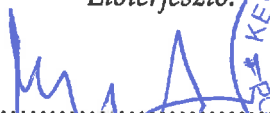
KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2024. július 19-i rendkívüli ülésére

Tárgy:


Vagyonhasznosítási ügyek

Előterjesztő:


.....
Manninger Jenő
polgármester




Törvényességi ellenjegyzés:

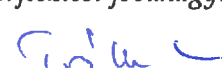

.....
Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:


.....
Jámber Katalin
vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést jóváhagyta:


.....
Tóth Eszter osztályvezető
Közgazdasági Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Keszthely, Kossuth Lajos u. 14. szám alatti ingatlan udvari irodaépületének hasznosítása

Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Keszthely, Kossuth Lajos u. 14. szám alatti társasház udvari szárnyában elhelyezkedő Keszthely 585/A/1 hrsz.-ú, 97 m² alapterületű irodaépület és az azzal szemben található két, 10 és 13 m² alapterületű tárolóhelyiség, mely korábban a Keszthelyi Szolgáltató Szövetkezet központi irodájaként funkcionált, a szövetkezet feloszlása, ill. a kétezres évek eleje óta üresen állt, állaga folyamatosan romlott. (1. sz. melléklet – Tulajdoni lap, alaprajz)

A teljes amortizációt megelőzve a képviselő-testület 250/2023. (X. 26.) sz. határozatában az ingatlan és a hozzá tartozó két tárolóhelyiség pályázat útján történő értékesítéséről döntött, induló vételárként az döntés alapjául szolgáló szakértői vélemény szerint együttesen 20.235.000,- Ft-ot (irodaépület 19.591.000,-Ft, tárolók 364.000,-Ft és 280.000,-Ft) határozva meg. (2. sz. melléklet – Képviselő-testületi határozat)

Az ingatlan meghirdetésre került Keszthely Város Honlapján, a helyi médiában, valamint az ingatlan.com hirdetési felületen. A pályázat eredménytelenül zárult, azonban az érdeklődők számára az ingatlan.com felületen a hirdetés elérhető maradt. Több alkalommal került sor bemutatásra, azonban a rendkívül gyenge műszaki állapotra, továbbá a felújítás/átépítés jelentős költségére, az ingatlan teherszállító járművel történő nehézkes megközelítésére, valamint a szomszédok negatív jelzéseire tekintettel nem érkezett vételi ajánlat.

Ez év májusában a megtekintést követően érkezett Neziri Blerim, a Keszthely, Kossuth Lajos u. 12. alatt található, önkormányzati tulajdonú vendéglátóhelyiség bérlője részéről vételi szándéknyilatkozat, mely alapján az önkormányzat megbízásában álló Multi Mobility Immobile Bt. (8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.) képviselőjében Gyürüsi Zsolt ingatlanvagyon-értékelő (továbbiakban Szakértő) felkérést kapott az ingatlanforgalmi szakvélemény aktualizálására.

A Szakértő az ingatlanegyüttes aktuális forgalmi értéket a jelenlegi ingatlanforgalmi adatok alapján 16.639.000,-Ft-ban (irodaépület 16.098.000,-Ft, tárolók 300.000,-Ft és 241.000,-Ft) határozta meg. (3. sz. melléklet – Szakértői vélemények)

A társasház alapító okirat rendelkezései szerint a társasházi öröklakásra és egyéb helyiségekre a többi társasházi öröklakás (egyéb helyiség) tulajdonosát elővásárlási és előbérleti jog illeti meg, melynek értelmében a pályázati eljárás lezárulását követően az adásvételi szerződés megkötésével biztosítjuk a társasház többi tulajdonosának elővásárlási jogát.

A képviselő-testület júniusi soros ülésének napirendjén szerepelt a tárgyi előterjesztés, azonban megtárgyalására nem került sor, az ügyben döntés nem született.

Az ismételt megtárgyalásra azért teszok javaslatot, mert az ingatlan állagromlása folyamatos, a részben beszakadt tetőhéjazatot tartó gerendák egyike megrepedt, jelentős statikai problémát okozva, a mielőbbi kármegelőzés halaszthatatlanná vált, melyet azonban az önkormányzat hasznosítási cél hiányában nem kíván finanszírozni.

A fentiekben leírtak figyelembevételével javaslom az ingatlanegyüttes versenyeztetési eljárás keretében, tulajdonjog átruházásával történő hasznosítására vonatkozó döntés megerősítését. A pályázat induló vételárként összesen, kerekítve 16.640.000,-Ft meghatározását javaslom.

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

II. Keszthely, Ady Endre u. 49/a. szám alatti teniszcentrum bérbeadása

Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Keszthely 223/19 hrsz-ú „sporttelep” megnevezésű, 1 ha 7590 m² területű, Keszthely, Ady Endre u. 49/a. szám alatti ingatlanok a természetben az Ady-Malom-Lovassy utcák és az Ifjúsági park által határolt bekerített, teniszközpontként használt területrésze. (4. sz. melléklet – Helyszínrajz)

A centrum 8 db salakos, valamint 2 sátorral fedett, fűthető pályát, továbbá egy klubház épületet foglal magába. A pályák mentén betonozott lelátó és egy büfé céljára kialakított emelvény található.

Az ingatlant a '90-es évek második felétől évenkénti szerződeshosszabbítással, majd a bérletre kiírt pályázat elnyerését követően 2000. január 1-jétől 2023. június 30-áig a Sport Utánpótlás Nevelő Tenisz Klub bérelte.

Az ingatlan üzemeltetése során a tulajdonos által tapasztalt problémákra, valamint az ingatlantulajdonosi érdekekre tekintettel a korábbi bérlővel a szerződés nem került meghosszabbításra. A teniszcentrum a képviselő-testület 162/2023. (V. 25.) számú határozatával 2023. július 1. napjától 2024. október 15. napjáig terjedő időszakra a Fatér Csaba - mint korábban a tenisztelep üzemeltetésében résztvevő - által képviselt gazdasági társaság részére került bérbeadásra. (5. sz. melléklet – Képviselő-testületi határozat)

A képviselő-testület felkérte a polgármestert, hogy egy hosszú távra szóló bérleti szerződés megkötése érdekében a Vagyonrendelet előírásainak figyelembevételével a pályázati felhívást terjessze a képviselő-testület ülése elé.

A bérlet feltételeinek meghatározása érdekében felmérésre került az ingatlan jelenlegi állapota, az üzemeltetés költségei, valamint a jelenlegi rendszerben, illetve a bérbeadás során elérhető bevétel.

A felmérés alapján a teniszcentrum színvonalas működtetéséhez szükségesnek ítélt korszerűsítési munkálatok a következők:

- a pályák jelenlegi állapota gyenge minőségű - vélhetően a nem teljeskörűen kiépített vízhálózatból eredő elégtelen locsolás eredményként -, megközelítőleg 3 cm vastagságban szükséges a salakréteg növelése, kb. 80 t-t kitevő mennyiségben (pályacsíkok felszedése, szántás, újrarátegezés és hengerelés);
- pályák megfelelő öntözését biztosító vízvezetékrendszer kiépítése (két pályánként egy-egy kiállítás biztosítása);
- fűtésrendszer felülvizsgálata és racionalizálása (korszerű és gazdaságos kazán és légbefúvó rendszer kiépítése);
- fedett pályák héjszerkezetének javítása;
- klubház épületének külső tatarozása, szigetelése;
- világítórendszer korszerűsítése - különös tekintettel a fedett pályákra;
- lelátó felújítása.

A szükséges investíció becsült költsége – igényszinttől függően és ütemezetten – 35-50 MFt.

A bérbeadás feltételeinek meghatározásakor szükséges megvizsgálni az üzemeltetés várható kiadásait és a valószínűsíthető bevételeket.

A jelenlegi bérlő részéről adott tájékoztatás szerint az éves bevétel összességében a jelenlegi feltételekkel 17.500.000,-Ft összegben állapítható meg az alábbi bontásban:

- | | |
|--|-----------------|
| - szabadtéri szezonban (180 nap) legfeljebb | 6.000.000,-Ft, |
| - téli szezonban a fedett pályákon (180 nap)40 óra/hét*25 téli hét br. | 10.000.000,-Ft, |
| - versenyek nevezési díjai | 500.000,-Ft, |
| - büfé üzemeltetéséből, egyéb vendéglátásból származó bevételek cca. | 1.000.000,-Ft. |

(Megjegyzés: a jelenlegi bérlő által végzett számításokból az a következtetés vonható le, hogy a bérleteseket nem számítva nyáron naponta egy pályát egy alkalommal sikerül bérbe adni, télen pedig három alkalommal.)

A jelenlegi műszaki megoldásokkal számított átlagos költségek összege 17.000.000,-Ft-ot tesz ki az alábbi megoszlásban:

- | | |
|---|-----------------|
| - Fűtés becsült költsége (5000 m ³ /év) | 3.000.000,-Ft, |
| - Elektromos energiafogyasztás | 1.000.000,-Ft, |
| - Vízfogyasztás a saját fűtő kút figyelembevételével | 1.000.000,-Ft, |
| - Bérköltségek (2 fő alkalmazott figyelembevételével) | 10.000.000,-Ft, |
| - Egyéb működtetéssel kapcsolatos kiadások | 1.000.000,-Ft, |
| - Marketing költségek | 1.000.000,-Ft. |

A teniszcentrum további hasznosításaként a képviselő-testület a bérbeadást jelölte meg

A bérlet időtartamaként 5 év meghatározását javaslom azzal, hogy a bérlet – amennyiben a bérlő a szerződésben vállalt kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tesz – további 5 évvel meghosszabbítható.

A bérlet feltételei között javaslom meghatározni azt, hogy a szerződést bármelyik fél, legalább 60 naptári napos felmondási idővel a nyári teniszszezon kezdésének (április 15.) vagy zárásának (október 15.) napjával felmondhatja.

A pályázati feltételek között javaslom továbbá meghatározni azt, hogy a pályázatot a legmagasabb összegű bérleti díjajánlatot tevő pályázó nyeri el. A pályázónak az ajánlatában nyilatkoznia kell, illetve a szerződéskötéskor igazolnia kell, hogy a legalább egy fő karbantartói feladatok ellátására megbízott személlyel rendelkezik.

A megfelelő színvonalú üzemeltetés biztonsága érdekében javaslom az önkormányzat részéről pályafenntartás céljára bérbeadói hozzájárulás biztosítását, évente 1.500.000,-Ft összegben.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Határozati javaslat I.

...../2024. (VII. 19.) számú képviselő-testületi határozat

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

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembevételével a Keszthely, Kossuth Lajos u. 14. szám alatti társasházban található három - Keszthely 585/A/1 hrsz.-ú, 97 m² alapterületű, a Keszthely 585/A/5 hrsz.-ú, 13 m² alapterületű, valamint a Keszthely 585/A/6 hrsz.-ú, 10 m² alapterületű - helyiségingatlanát együttesen, versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani.
2. Az ingatlanegyüttes meghirdetésre kerülő induló vételára 16.640.000,-Ft.
Az ingatlan értékesítését általános forgalmi adófizetési kötelezettség nem terheli.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos, illetve 2024. szeptember 30.

Felelős: Manninger Jenő polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Határozati javaslat II.
.../2024. (VII. 19.) számú képviselő-testületi határozat

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

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembevételével az önkormányzat tulajdonát képező Keszthely 223/19 hrsz-ú „sporttelep” megnevezésű, 1 ha 7590 m² területű, Keszthely, Ady Endre u. 49/a. szám alatti ingatlanak a természetben az Ady-Malom-Lovassy utcák és az Ifjúsági park által határolt bekerített, teniszközpontként használt területrészét pályázat keretében történő bérbeadás útján kívánja hasznosítani az alábbi feltételekkel.
 - A bérlet időtartama 2024. október 16-ától terjedő 5 évre szól. Amennyiben a bérlő a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeinek eleget tesz, úgy a bérlet időtartama a bérlő nyilatkozatára közös megegyezéssel további 5 évvel meghosszabbításra kerülhet.
 - A pályázónak igazolnia kell, hogy a Magyar Tenisz Szövetség vagy bármely tenisz szövetség tagja, nincs lejárt esedékességű köztartozása és nem áll csőd-, felszámolás vagy végelszámolás alatt.
 - A pályázó ajánlatának tartalmaznia kell a pályázó által felajánlott éves bérleti díj összegét, mely legfeljebb két részletben teljesíthető.
 - A közüzemi költségek és a biztosítási díj megfizetésére bérlő köteles.
 - A bérlő köteles a szokásos és rendeltetésszerű használatból eredő, annak biztosításához szükséges rendszeres karbantartási, állagmegóvási és állagmegőrzési munkálatokat elvégezni, melynek költségei a bérlőt terhelik. Ezen munkálatok elvégzéséhez a bérbeadó külön hozzájárulása nem szükséges.

- A bérlemény berendezési és felszerelési tárgyait meghibásodásuk esetén a bérlő saját költségén köteles megjavítani, illetve pótlásukról saját költségén köteles gondoskodni.
 - A bérleti szerződést bármelyik fél írásban, legalább 60 naptári napos felmondási idővel a nyári teniszszezon kezdetének (április 15.) vagy zárásának (október 15.) napjával felmondhatja.
 - A pályázatot a legmagasabb összegű bérleti díjra ajánlatot tevő pályázó nyeri el.
 - A pályázónak az ajánlatában nyilatkoznia kell, és a szerződéskötéskor igazolnia kell, hogy legalább egy fő karbantartói feladatok ellátására megbízott személyt foglalkoztat.
 - Az önkormányzat pályafenntartás céljára a bérlő által szolgáltatásról kiállított számla ellenében bérbeadói hozzájárulást biztosít, évente bruttó 1.500.000,-Ft összegben.
 - A bérbeadó fenntartja azon jogát, hogy a pályázatot annak bármely szakaszában indokolás nélkül eredménytelenné nyilvánítsa.
2. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a pályázati eljárás lebonyolítására és a bérleti szerződés megkötésére.
 3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az Ady Endre utcai teniszcentrum pályafenntartásának bérbeadói hozzájárulása kiadási előirányzat betervezéséről Keszthely Város Önkormányzata éves költségvetésében gondoskodjon.

Határidő: 2024. augusztus 31., illetve folyamatos
Felelős: Manninger Jenő polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Keszthely, 2024. július 11.

Manninger Jenő
polgármester

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

A. S. HELLÉVOLT
Oldal: 1/1

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

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/30642/2023

2023.08.24

KESZTHELY

Belterület

585/A/1 helyrajzi szám

társasház különlap

8360 KESZTHELY Kossuth Lajos utca 14. földszint. ajtó:1.

IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
iroda	97	0 0		önkormányzati

Bejegyző határozat: 999962/1996.01.02

2. bejegyző határozat: 36969/1994.11.01

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

IRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31615/1992.03.13

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.

törzsszám: 15734460

IRÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/34146/2023
2023.09.20

KESZTHELY

Belterület **585/A/5 helyrajzi szám**

társasház különlap

8360 KESZTHELY Kossuth Lajos utca 14. "felülvizsgálat alatt"
IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség Bejegyző határozat: 999962/1996.01.02	13	0 0		önkormányzati

2. bejegyző határozat: 36969/1994.11.01

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

IRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31615/1992.03.13

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.

törzsszám: 15734460

IRÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap- Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/34147/2023
2023.09.20

KESZTHELY

Belterület: **585/A/6 helyrajzi szám**

társasház különlap

8360 KESZTHELY Kossuth Lajos utca 14. "felülvizsgálat alatt"
LRÉS Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
egyéb helyiség	10	0 0		önkormányzati
Bejegyző határozat: 999962/1996.01.02				

2. bejegyző határozat: 36969/1994.11.01

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II RÉS Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31615/1992.03.13

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.

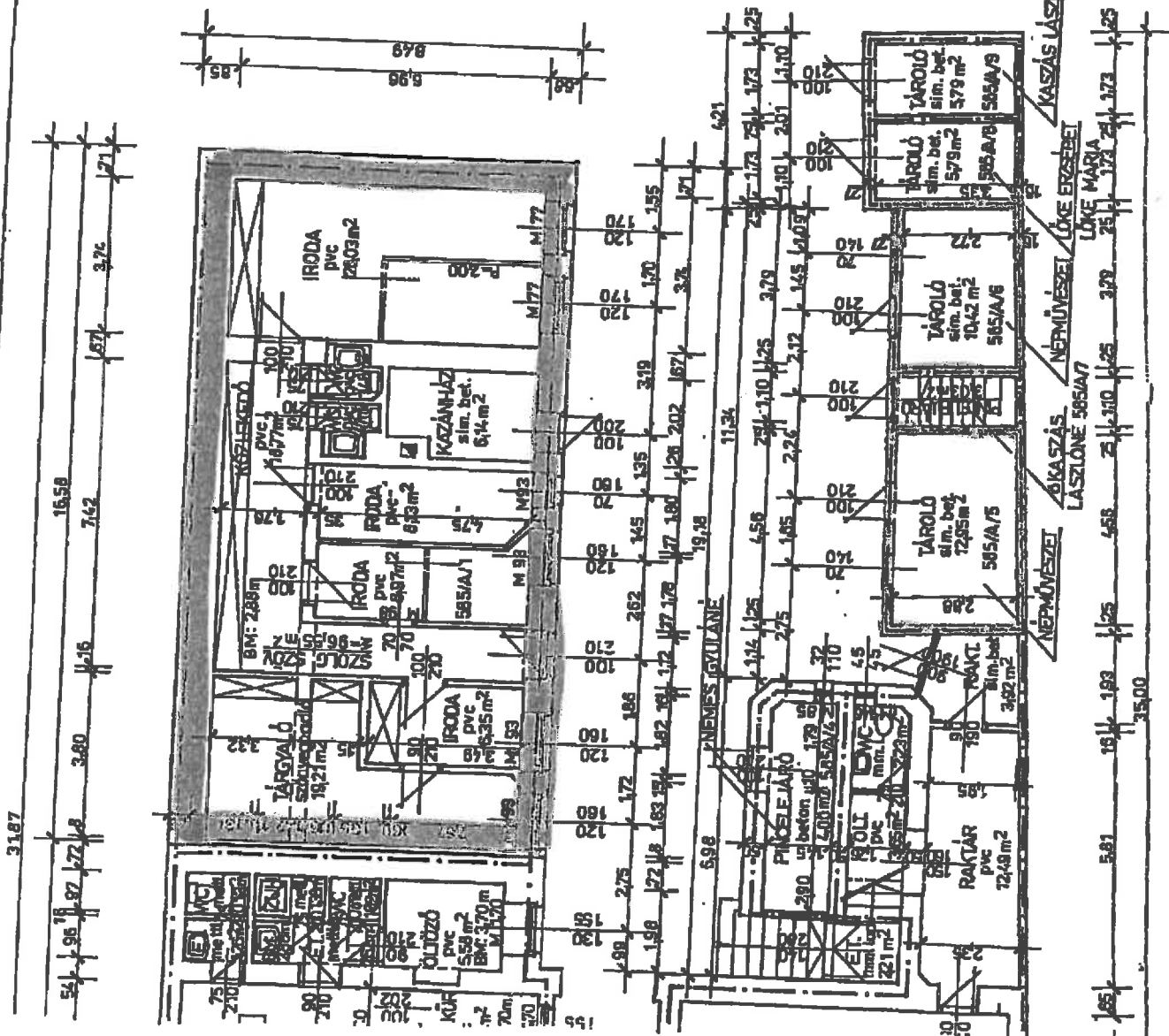
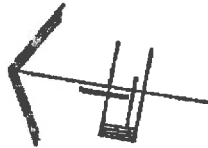
törzsszám: 15734460

III RÉS Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE



GEO-KISS FÜLDMÉRŐ ÉS FÜLDRENDEZŐ BÉTIEN TÁRSASÁG ZALASZENTGRÓTI, SZABADSÁG ÚT 51.		Regisztráció
Építelmény címe:	KESZTHELY, KOSSUTH L. U. 4.	Méretarány: 1:100
Rajz megnevezése:	FÜLDSZINTI ALAPRAJZ	Tervrajz FELMÉRÉSI
Szerkesztő:	CSONKA OTTO	Mező: 1904. 10. 02
Ügyvezető:	KISS LAJOS	



2. sz. melléklet

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL
ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

KIVONAT

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2023. október 26-ai soros
nyílt
ülésének jegyzőkönyvéből

250/2023. (X.26.) számú Képviselő-testületi határozat

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

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembevételével a Keszthely, Kossuth Lajos u. 14. szám alatti társasházban található három - Keszthely 585/A/1 hrsz.-ú, 97 m² alapterületű, a Keszthely 585/A/5 hrsz.-ú, 13 m² alapterületű, valamint a Keszthely 585/A/6 hrsz.-ú, 10 m² alapterületű - helyiségingatlanát együttesen, versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani.
2. Az ingatlanegyüttes meghirdetésre kerülő induló vételára 20.235.000,-Ft.
Az ingatlan értékesítését általános forgalmi adófizetési kötelezettség nem terheli.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos, illetve 2023. december 31.

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

Dr. Gábor Hajnalka sk.
jegyző

Manninger Jenő sk.
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya
testületi referens



3. sz. melléklet

**Ingyen értékbecslés
Zalaegerszeg**

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



TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

**AKTUALIZÁLT
INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS**

**8360 Keszthely, Kossuth utca 14. fsz. 1.
iroda**


Hrsz.: 585/A/1

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,		FŐBB JELLEMZŐI	
Település:	Keszthely		
Irányítószám:	8360		
Utca, házszám:	Kossuth Lajos utca 14. fsz. 1.		
Hrsz.:	585/A/1		
Terület:	97,00.-m2	számított:	84.-m2
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata		
Hasznosítás:	iroda		
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes		
ÉRTÉKELES CÉLJA			
Ingyanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel		
ÉRTÉKELES			
Értékelés forduló napja:	2024. június 07.		
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK			
AKTUALIZÁLT INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:			
ÖSSZESEN:	16.098.000.-Ft		
azaz:	Tizenhatmillió-kilencvennyolcezer forint		

Zalaegerszeg, 2024. június 07.

Multj Mobility Immobile BT.
8900 Zalaegerszeg, Klapáshegy u. 23.
Adószám: 22787611-1-20
Bank: 10700169-68873583-51100005
Web: www.multjhouse.hu


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

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely, Fő tér 1.) megbízta a Multi Mobility Immobile Bt-t, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező, természetben *8360 Keszthely, Kossuth utca 14. fsz. 1. szám alatti Hrsz.:585/A/1 található, iroda* besorolású terület ingatlanforgalmi értékegységét határozza meg, melynek aktualizálást az alábbiak szerint végeztük el.

Az ingatlan értékelés célja: aktualizál 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 szakvéleményt a Megbízó saját érdekeltségi körében szabadon felhasználhatja. Azonban a Megbízott előzetes írásbeli engedélye nélkül sem részeiben, sem egészében nem publikálható, csak az értékelést készítő Szakértő beleegyezésével adható ki másnak.

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

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

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

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

2.1.1. Az értékbecslést megelőző feladatok

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

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

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

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

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

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Az 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 korábbi helyszíni szemle időpontja:

2023. augusztus 24. 10,00 óra

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízó képviselőjétől információkat gyűjtöttünk. Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanokról és piaci forgalmi viszonyokról. Figyelembe vettük, hogy az ingatlan a belvárosi „sétáló utca” belső udvarán való elhelyezkedését, valamint az épület keleti részén a földem teljes megsemmisülését.

Mindemellett figyelembe vettük az iroda-komplexum jelenlegi rossz műszaki állapotát, és nagy viszonylag nagy alapterületéből adódó alternatív hasznosítási lehetőségét.

2.4. Felhasznált dokumentumok

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

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlanok elhelyezkedése, környezete, általános leírásai

Településen belüli elhelyezkedése:

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

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

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

Megközelítése:

Gyalogosan és gépjárművel is a Kossuth Lajos utcáról.

A terület alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A 2 db üzlethelyiséget és 4 db lakást magába foglaló társasház egy tömböt alkot, de a kialakult épület elhelyezés miatt erősen tagolt, optikailag több részre osztható. Az üzlethelyiségek a Kossuth utcára nyílnak, nyugati tájolásúak.

Az ingatlan középső részén található kapubejáróból közelíthető meg az értékelt iroda-komplexum, valamint a vele szemben épített, kis méretű udvari tárolók és pince.

A belső udvar bal kéz felőli ingatlanrészben található a 97.-m² alapterületű, 7 helyiségből álló iroda-komplexum.

A területek növényzete:

A Kossuth utca 14. szám alatti társasház középső, hátsó részén belső udvar található.

Az udvar belső képe elhanyagolt, elvadult növényzettel benőtt.

A területek tartozékai:

Az értékelt irodához terület nem tartozik.

Infrastrukturális ellátottság:

Elektromos energia: kommunális elektromos hálózatra csatlakozik

Vízellátás: kommunális ivóvízhálózatra csatlakozik

Csatornázás: csapadékvíz csatornára csatlakozik

Gázellátás: kommunális gázhálózatra csatlakozik.

Környezeti szempontok:

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

3.2. Felépítmények ismertetése

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

Az ingatlan megközelítése kizárólag a Kossuth utca felől lehetséges. A belső udvar épületek által lehatárolt.

Az iroda-komplexum egymástól jól elkülönülő funkcionális helyiség kialakítása és műszaki állapota az eredeti építés szerinti. Azon értékkepző beruházás, átalakítás vagy javítás a '80-as években történt.

Ezért mind a burkolatok, vezetékek, nyílászárók, szaniterárúk, stb. cserére vagy felújításra szorulnak. Fentiek alapján az egész épület hasznosítatlan.

Az irodaépület bejárata és a helyiségeinek ablakai déli tájolásúak, a belső udvarra néznek.

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

A lakóépületben lévő ingatlan általános műszaki jellemzői

3.3. I. ingatlan: 585/A/1 hrsz.

Szakértői becslésem szerint az épület még a XX. század első felében épülhetett. Erre utalnak az irodaépület helyiségei térrendezési kialakításai, a vegyes teherhordó falazat, valamint a nem hőszigetelő külső nyílászárók.

A Keszthely, Kossuth Lajos utca 14. szám alatti telken található irodakomplexumról általánosságban megállapítható, hogy az a gazdasági életkorának megfelelő állapotú. A hasznosításához tartozó funkcionális helyiségekkel (tárgyaló, irodák, szociális helyiségek) rendelkezik.

Azonnal beavatkozást a teherhordó falazat nem igényel, viszont a tetőszerkezet beázása miatt beszakadás és komplett födém hiány alakult ki. A tetőszerkezet és a kémény állékonysága is 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: ~1920
Felújítás éve: ---
Felújítás tartama: ---

Tartószerkezet:

Alapozás:	Tégla-kőalap
Felmenő szerkezetek:	Vegyes (kö-és tégl a) falazat
Válaszfalak:	Kisméretű tégl a
Födémek:	Borított fafödém, stukatúr fedéssel
Tetőszerkezet:	Ácsolt faszerkezet, nyeregtető

Szakipari szerkezetek:

Padozatok:	Cementlap, simított beton
Homlokzat:	Hő szigetetlen homlokzat, színezett, málló vakolattal
Bádogozás:	Horganylemez ereszcatorna 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)
Vizellátás:	Közüzemi
Fűtés:	Gázkazán
Melegvíz-ellátás:	Villanybojlerről
Csatornázás:	Közüzemi
Csapadékvíz elvezetés:	Felszíni csapadékvíz elvezetés

Alapterület: $97.-m2 - (26.-m2 \times 50\%) = 84,00.-m2$

Igénybevétel karbantartottság:

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

A belső udvari épületrész a korának megfelelő állapotú, ezért a külső homlokzat és a fa szerkezetű nyílászárók felújítása, cseréje aktuális. Ugyanakkor az iroda-és szociális helyiségek hiányos felszereltsége, valamint elavult, tönkrement burkolati és csapadékvíz beázásból adódó födémhibái miatt hasznosításra csak jelentős beruházást követően alkalmas. A belső vakolat sérült, szerkezet málló.

A legnagyobb méretű (26.-m2) iroda helyiség födém fedése annak károsodása miatt elbontásra került. Mivel a tetőzet is sérült, így hő-, hang-, és vízszigetelés sem funkcionál.

Az értékbecslés során ezen helyiséget fedett terasz minőségben értékelhető, így a hasznos alapterülete számításánál - 50%-os korrekciót alkalmaztam!

3.3. I. ingatlan: 585/A/1 hrsz. irodaépület

Az építményérték megállapítása a költségalapú értékelés szerint:

Keszthely, Kossuth u. 14.	Hasznos alap- terület	Fajlagos pótlási költség	Nettó pótlási költség	Avulás			Korr. nettó pótlási költség
				Fizikai	Erkölcai	Piaci	
	(m2)	(Ft/m2)	(Ft)	(%)	(%)	(%)	(Ft)
Irodaépület							
- Földszinti iroda helyiségek	56,10	700 000	39.270.000.-	65	25	20	8.246.700.-
- Földszinti szociális helyiség	3,00	730.000	2.190.000.-	50	15	20	744.600.-
- Földszinti kazánház	6,14	690.000	4.236.600.-	30	30	25	1.556.950.-
- Földszinti közlekedő	18,77	660.000	12.388.200.-	30	20	20	5.549.914.-
Összesen:	84,00		58.084.200.-				16.098.000.-
ÖSSZESEN:	84.-		16.098.000.-Ft				

Az irodai szegmens ingatlanpiacán általánosan visszaesés tapasztalható a keresletben az átalakuló munkakörnyezet és foglalkoztatási módszerek miatt. Ezért az eladás árak és a bérleti díjak is stagnálnak. Jelen esetben a viszonylag nagyon alapterületű ingatlan értéke is csökkent.

Szakértői véleményem szerint a Kossuth utca 14. szám alatti irodaház rossz műszaki állapota, a jelen piaci környezet és a magas felújítási költségek miatt az épület piacképessége nehézkes lehet.

4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

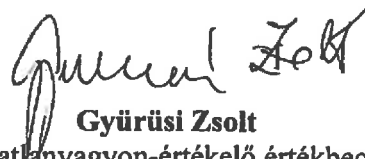
A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, Kossuth utca 14. fsz. 1. szám alatti, 585/A/1 hrsz-ú, a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló, iroda megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, ingatlanforgalmi aktualizált értéke 2024. június 07.-i fordulónappal kerekítve:

16.098.000.-Ft azaz,

Tizenhatmillió-kilencvennyolcezer forint

Zalaegerszeg, 2024. június 07.

Műlt Mobilny Immoohle Bt.
8300 Zalaegerszeg, Káptalányi u. 23.
Adószám: 22787611-1-20
Bank: 10700108-88873383-57100005
Web: www.muiltonhouse.hu



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

**Ingyen értékbécslés
Zalaegerszeg**

Cím: 8900 ZALAEGERSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



Vetünk célba ért

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

**AKTUALIZÁLT
INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBÉCSLÉS**

**8360 Keszthely, Kossuth utca 14.
egyéb helyiség**

Hrsz.: 585/A/5


Hrsz.: 585/A/6

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,		FŐBB JELLEMZŐI
Település:	Keszthely	
Irányítószám:	8360	
Utca, házszám:	Kossuth Lajos utca 14.	
Hrsz.:	585/A/5	
Terület:	12,95.-m2	
Megnevezés:	egyéb helyiség (tároló)	
Hrsz.:	585/A/6	
Terület:	10,42.-m2	
Megnevezés:	egyéb helyiség (tároló)	
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata	
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes	
ÉRTÉKELÉS CÉLJA		
Ingyenforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel	
ÉRTÉKELÉS		
Értékelés forduló napja:	2024. június 17.	
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK		
AKTUALIZÁLT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKEK:		
Hrsz.: 585/A/5	300.000.-Ft	12,95.-m2
Hrsz.: 585/A/6	241.000.-Ft	10,42.-m2
ÖSSZESEN:	541.000.-Ft	

Zalaegerszeg, 2024. június 17.

Működő Mészáros Immobiles BT.
 8360 Zalaegerszeg, Keszthelyi u. 23.
 Adószám: 22787611-1-20
 Belfic: 10703160-69873583-61100025
 Web: www.multihouse.hu


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

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely, Fő tér 1.) megbízta a Multi Mobility Immobile Bt-t, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező, természetben *8360 Keszthely, Kossuth utca 14. szám alatti Hrsz.:585/A/5 és Hrsz.:585/A/6 található, egyéb helyiség* besorolású ingatlanok forgalmi értékét határozza meg, az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

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

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

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

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

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

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

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

2.1.1. Az értékbecslést megelőző feladatok

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

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

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

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

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

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. A helyszíni szemle időpontja

A helyszíni szemle időpontja: **2023. szeptember 24. 10,00 óra**

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízó képviselőjétől információkat gyűjtöttünk. Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanokról és piaci forgalmi viszonyokról. Figyelembe vettük, hogy az ingatlan a belvárosi „sétáló utca” házának belső udvarán való elhelyezkedését, valamint a főépülettel különálló épület részek rossz műszaki állapotát és abból adódó hasznosítás hiányát.

Mindemellett figyelembe vettük az iroda-komplexum jelenlegi rossz műszaki állapotát, és nagy viszonylag nagy alapterületéből adódó alternatív hasznosítási lehetőségét.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (2023. 09. 20.)
- térképvázrajz
- műszaki rajz

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlanok elhelyezkedése, környezete, általános leírásai

Településen belüli elhelyezkedése:

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

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

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

Megközelítése:

Gyalogosan és gépjárművel is a Kossuth Lajos utcáról.

A terület alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A 2 db üzlethelyiséget és 4 db lakást magába foglaló társasház egy tömböt alkot, de a kialakult épület elhelyezés miatt erősen tagolt, optikailag több részre osztható. Az üzlethelyiségek a Kossuth utcára nyílnak, nyugati tájolásúak.

Az ingatlan középső részén található kapubejáróból közelíthetőek meg az értékelt egyéb helyiség besorolású, kis méretű tároló helyiségek és az alattuk húzódó pince.

A belső udvar bal kéz felőli ingatlanrészben egy elhanyagolt állapotú, 7 helyiségből álló iroda-komplexum helyezkedik el.

A területek növényzete:

A Kossuth utca 14. szám alatti társasház középső, hátsó részén belső udvar található.

Az udvar belső képe elhanyagolt, elvadult növényzettel benőtt.

A területek tartozékai:

Az értékelt udvari tárolókhöz terület nem tartozik.

Infrastrukturális ellátottság:

Elektromos energia: kommunális elektromos hálózatra csatlakozik

Vízellátás: Nem csatlakozik

Csatornázás: Nem csatlakozik

Gázellátás: Nem csatlakozik

Környezeti szempontok:

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

3.2. Felépítmények ismertetése

A belvárosi területen lévő szintes egységből álló, társasházként bejegyzett lakó-, és irodaépület található.

Az ingatlan megközelítése kizárólag a Kossuth utca felől lehetséges. A belső udvar zárt.

A 2 db önálló egyéb helyiség (tároló) egymástól jól elkülönülő ingatlan rész. Kialakításuk és műszaki állapota az eredeti építés szerinti. Azon értékkepző beruházás, átalakítás vagy javítás nem történt.

Ezért mind a burkolatok, vezetékek, nyílászáról cserére vagy felújítása szorulnak. Fentiek miatt mindkét tároló hasznosítatlan.

Az udvari tárolók bejárata és ablakai északi tájolásúak, a belső udvarra néznek.

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

A társasház udvarában lévő egyéb helyiségek általános műszaki jellemzői

3.3. I. ingatlan: 585/A/5 hrsz. és 585/A/6 hrsz

Szakértői becslésem szerint az egyéb helyiségek a XX. század első felében, a lakóház lakásainak kiegészítéseként kizárólag háztartási tároló célra épülhettek. Erre utal a tárolók térrendezési kialakítása, a kis alapterület, és a meleg-és hidegburkolatok vagy más felszereltség hiánya is.

A Keszthely, Kossuth Lajos utca 14. szám alatti telken található udvari tárolókról általánosságban megállapítható, hogy azok a gazdasági életkoruknak megfelelő állapotúak.

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

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: ~1940

Felújítás éve: ---

Felújítás tartama: ---

Tartószerkezet:

Alapozás:	Tégla-kőalap
Felmenő szerkezetek:	Tömörtégla falazat
Válaszfalak:	Kisméretű téglá
Födémek:	Nem került kialakításra
Tetőszerkezet:	Ácsolt faszerkezet, fél-nyeregtető

Szakipari szerkezetek:

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

Épületgépészet:

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

Alapterület:	Hrsz.: 585/A/5 13.-m ²
	Hrsz.: 585/A/6 10.-m ²

Igénybevétel karbantartottság:

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlanok a természetben megfelelnek Keszthely Kossuth utca első felében üzlethelyiségekkel és lakóegységekkel rendelkező társasház, belső udvari földszinti egyéb helyiség besorolású tároló helyiségeknek.

A belső udvari épületrész a korának megfelelő állapotú, ezért a külső homlokzat és a fa szerkezetű nyílászárók felújítása, cseréje aktuális.

Ugyanakkor az udvari tárolók hiányos felszereltsége, valamint elavult, tönkrement burkolati és csapadékvíz beázásból adódó födémhibái miatt hasznosításra csak jelentős beruházást követően alkalmas. A belső vakolat sérült, szerkezete málló.

Az aktualizálás során lényeges értékelési szempont volt, hogy az egyes önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok egy belső udvari melléképület-sor középső részén helyezkednek el. Továbbá az 585/A/6 hrsz-ú tároló alatt pince húzódik.

Ezen műszaki kialakítás miatt a piaci alapú értékesítés, és/vagy az esetleges komolyabb felújítást-átalakítást nehezítheti.

A fentiek miatt a külön helyrajzi számok alatt nyilvántartott ingatlanok (tárolók) piaci értéke csupán azok hasznos alapterületi méretére vetített belvárosi telekártnak feleltethető meg!

3.3. I. ingatlan: 585/A/5 hrsz. 585/A/6 egyéb helyiségek

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házszám:	Kossuth L. utca 14.	Patkó utca 9.	Károly utca	Bem utca
Jelenlegi funkció:	tároló	telek	telek	telek
Közmű-ellátottság:	villany	közműve az utcában	közművek utcában	összközműves
az ingatlan rövid bemutatás		kertvárosi részben, építési terület, 2 útról megközelíthető	északi városrész, építési terület, 30% beépíthető, Kastély közelében	építési terület, 65% beépíthető, lakóövezetben
hasznos alapterületek	12,95 / 10,42	705	1011	840
eladási/kín. ár Ft	----	18 500 000	33 000 000	25 000 000
fajlagos ár (Ft/m ²)	----	26.241	32.641	29.762
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		10	12	15
- kínálati ár		-10	-10	-10
- elhelyezkedés		-5	-2	5
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség, udvar belső		5	5	5
- megközelíthetőség		-1	0	1
- szolgáltatások távolsága		-2	-1	0
- infrastruktúra		-1	-1	0
- beépíthetőség		2	5	5
- telek területének térmértéke miatt		10	15	10
- alak, forma		0	0	0
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		0	0	5
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0
A teljes korrekció mértéke		4 %	23 %	36 %
korrekcióval módosított fajlagos ár Ft/m²				
		25.191.-	25.134.-	19.048.-
alkalmazott korrekció				
		0 %		
Számított fajlagos telekár kerekítve		23.124.-Ft/m²		

4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, Kossuth utca 14. szám alatti, 585/A/5 hrsz-ú, valamint az 585/A/6 hrsz-ú a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló, egyéb helyiség megnevezésű ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadú, aktualizált ingatlanforgalmi értéke 2024. június 17.-i fordulónappal:


hrsz.: 585/A/5 = 300.000.-Ft, azaz Háromszázezer forint

hrsz.: 585/A/6 = 241.000.-Ft, azaz Kettőszáznegyvenegyezer forint

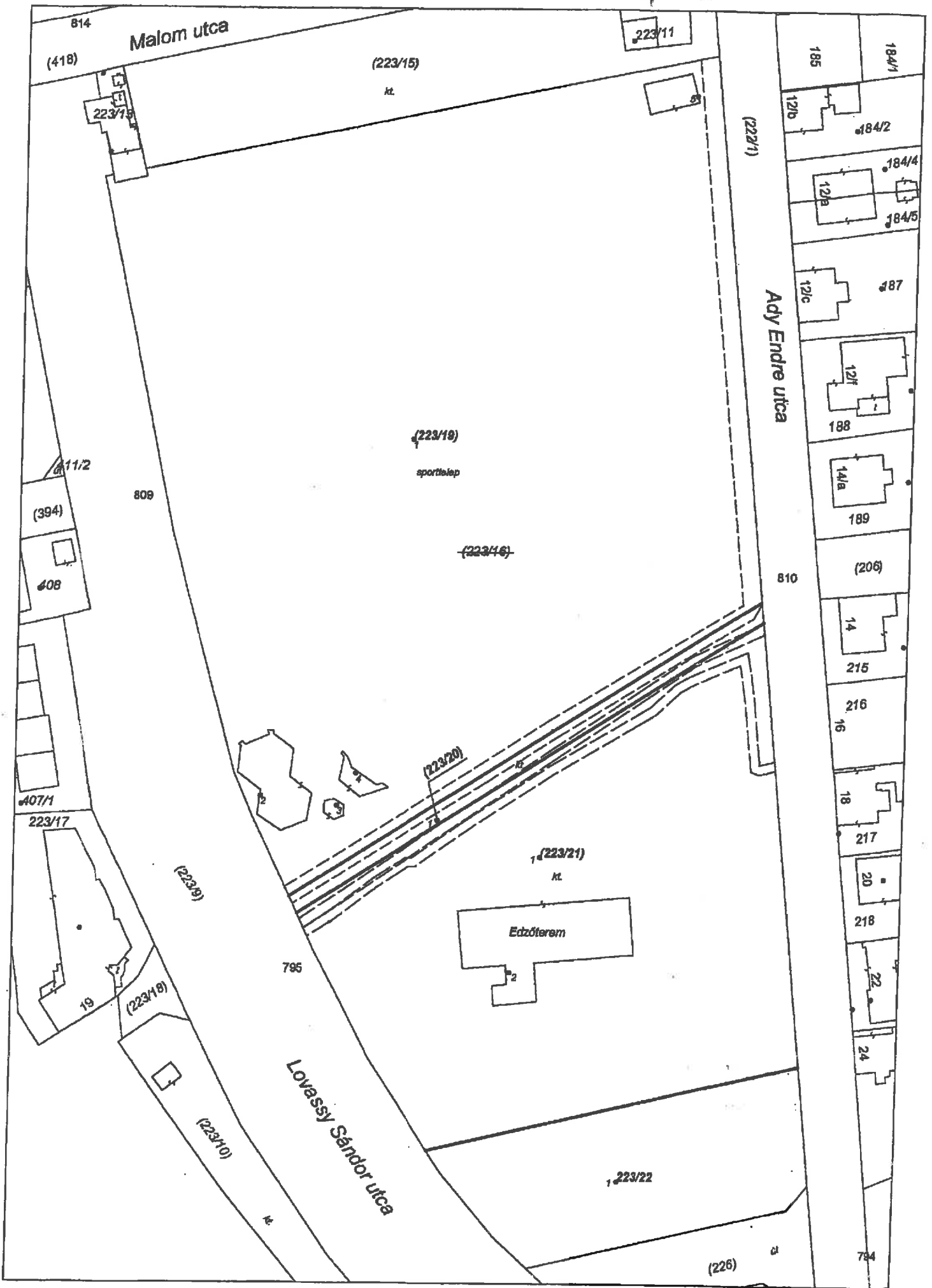
ÖSSZESEN: 541.000.-Ft

Zalaegerszeg, 2024. június 17.

Multi Mobility Immobile BT.
9900 Zalaegerszeg, Kiszálhegyi u. 23.
Adószám: 22787611-1-20
Bank: 10700188-68873533-51100005
Web: www.multihouse.hu


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

4. SZ. HELÉLYLET





5. sz. melléklet

KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL
ÖNKORMÁNYZATI ÉS IGAZGATÁSI OSZTÁLY

KIVONAT

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2023. május 25-ei soros
nyílt
ülésének jegyzőkönyvéből

162/2023. (V. 25.) 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 hozzájárul az önkormányzat tulajdonában lévő 223/19 helyrajzi számú Keszthely, Ady Endre u. 49/a. szám alatti ingatlan – természetben az Ady-Malom-Lovassy utcák és az ifjúsági park által határolt – bekerített, tenisztelepként használt részére Fatér Csaba - mint korábban a tenisztelep üzemeltetésében résztvevő - által képviselt szervezettel (Bérlő) bérleti szerződés megkötéséhez az alábbi főbb feltételekkel:
 - a) a megállapodás 2023. július 1. napjától, illetőleg a tényleges birtokba adás napjától 2024. október 15. napjáig terjed;
 - b) a bérleti díj az a) pont szerinti időtartamra bruttó 2,5 millió Ft, azzal, hogy amennyiben az energiaárak a 2021. évhez képest a későbbiekben jelentős mértékben emelkednek, a képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a bérleti díj ezen okból történő csökkentése iránti esetleges kérelem tárgyában a bérlővel egyeztetést folytasson és a bérleti díj csökkentett mértékben történő megállapításához hozzájáruljon, az ezirányú szerződésmódosítást aláírja;
 - c) a közüzemi költségek és a biztosítási díj megfizetésére bérlő köteles;
 - d) bérlő köteles a szokásos és rendeltetésszerű használatból eredő, annak biztosításához szükséges rendszeres karbantartási, állagmegóvási és állagmegőrzési munkákat elvégezni, melynek költségei a bérlőt terhelik. Ezen munkálatok elvégzéséhez a bérbeadó külön hozzájárulása nem szükséges;
 - e) a bérlemény berendezési és felszerelési tárgyait meghibásodásuk esetén a bérlő saját költségén köteles megjavítani, illetve pótlásukról saját költségén köteles gondoskodni;
 - f) amennyiben a birtokba adás időpontjában felek azt állapítják meg, hogy a teniszpálya létesítmények, továbbá teniszcsarnok létesítmény rendeltetésszerű használatra (tenisz sporttevékenységre) nem alkalmasak, úgy a bérlő - a bérbeadóval történő előzetes egyeztetést és bérbeadói hozzájárulást követően - vállalni köteles, hogy a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotot - az indokoltan felmerült, és igazolt költségeinek bérbeadó előzetes jóváhagyása mellett - helyreállítja. A bérlő a bérbeadó által előzetesen jóváhagyott, a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot helyreállításával kapcsolatos, hitelt érdemlően igazolt bérlői ráfordításainak elszámolására a határozott idejű bérleti jogviszony megszűnésekor tarthat igényt;
 - g) a bérlő - a szokásos mértékű és rendeltetésszerű használatnál szükségképpen felmerülő rendszeres karbantartási, állagmegóvási és megőrzési munkálatok körébe nem tartozó - az egyéb munkálatokat (továbbiakban: értéknövelő beruházások) kizárólag a bérbeadó - a beruházás tárgyát, annak pontos műszaki tartalmát és költségvetését is tartalmazó - előzetes írásbeli hozzájárulásának (bérbeadói hozzájárulás) birtokában és az abban foglalt műszaki tartalom szerint végezhet.

A bérbeadói hozzájárulás nélkül vagy attól eltérően elvégzett bérlői érték növelő beruházások - a bérlemény tulajdonosának gazdagodását eredményező - ellenértéke a bérbeadótól semmilyen jogcímen nem követelhető és a bérbeadóval szemben semmilyen jogcímen nem érvényesíthető. A bérlő bérbeadó által előzetesen jóváhagyott érték növelő beruházásokkal kapcsolatos ráfordításai hitelt érdemlően igazolt költségeinek elszámolására a határozott idejű bérleti jogviszony megszűnésekor tarthat igényt;

- h) az önkormányzat - tekintettel arra, hogy a bérleményben található fűtési rendszer, továbbá az üzemelő gázkazán, energetikai szempontból korszerűtlen, elavult állapotú, ezáltal korszerűsítése indokolt - feltételes hozzájárulását adja ahhoz, hogy - a korszerűsítés műszaki leírása, az esetlegesen megvásárlásra kerülő berendezés műszaki dokumentációja, használt gázkazán esetén a megelőző fogyasztási és használati adatok, továbbá a várható költség igény ismeretében - a bérlő a bérleményben a fűtési rendszer korszerűsítése keretében a gázkazán szakszerű cseréjét saját költségén elvégezze. A bérlő a fűtési rendszer korszerűsítéséből adódó költségeit a jelen határozat szerinti bérleti díj összegében elszámolni jogosult.
2. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a bérbeadó képviselőjében az 1. pontban rögzített feltételekkel a megállapodást kösse meg.
 3. A képviselő-testület a nyilvános pályázatát szándékát továbbra is fenntartva felkéri a polgármestert, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanra egy hosszú távú bérleti szerződés megkötése érdekében a pályázati eljárás előkészítéséről Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelete előírásainak figyelembevételével gondoskodjon, és a pályázati felhívást terjessze a képviselő-testület ülése elé.

Határidő: 2. pontra - 2023. június 30.

3. pontra - 2024. március 31.

Felelős: Manninger Jenő polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető

Dr. Varga Éva önkormányzati és igazgatási osztályvezető)

Dr. Gábor Hajnalka sk.
jegyző

Manninger Jenő sk.
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya testületi referens

