

Szám: 2/2399-1/2025.



6 . sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2025. január 29-i rendes ülésére

Tárgy:

Vagyonhasznosítási ügyek I.

Előterjesztő:

Kovács Veronika

Dr. Tóth Gergely
polgármester



Törvényességi ellenjegyzés:

Dr. Gábor Hajnalka

Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:

Jámbor Katalin

Jámbor Katalin
vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést jóváhagyta:

Tóth Eszter

Tóth Eszter osztályvezető
Közgazdasági Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

I. A Keszthely, Nagy Imre – Csapás úti saroktelekrész hasznosítása

Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Keszthely 2774 hrsz.-ú, kivett beépítetlen területként nyilvántartott 5634 m² nagyságú ingatlan, mely a valóságban a Csapás úttal párhuzamos, zöldfelületként hasznosult terület. (1. sz. melléklet – Térképkivonat)

A Keszthely, Nagy Imre u. 13. szám alatt található sarki ingatlant megvásároló Csiszler Szilárd és Sárompek Edina (továbbiakban vevők) jogi képviselőjük útján keresték meg az önkormányzatot, melyben a 2774 hrsz.-ú ingatlan egy részének megvásárlását kérték annak érdekében, hogy a tulajdonukat képező telken a jelenlegi korszerűtlen lakóház helyett egy esztétikusabb, igényesebb és korszerűbb lakást építhessenek családjuk számára. (2. sz. melléklet – Kérelem)

Az ingatlanrész megvásárlását a helyi építési szabályzat szerinti beépítési aránynak való megfelelés teszi szükségessé, mivel az ingatlanuk mindössze 536 m² területű, az Lke-6 övezet esetében pedig – amibe a tárgyi ingatlan tartozik – a maximális beépíthetőség aránya 30 %.

A jelenleg érvényes szabályozási terv a meglévő állapotot vette alapul és a zöldterületi funkció megtartása mellett a jogi állapotot a meglévő helyzethez igazítva a kivett beépítetlen területet felosztva a lakótelkekhez javasolja csatolni, ily módon a vételi igény teljesítésének nincs jogi akadálya. (3. sz. melléklet – Szabályozási tervekivonat).

A vevők megbízásában a földmérő elkészítette a telekalakítási vázrajzot, mely a telekrész leválasztásával egyidejűleg külön helyrajzi számon különítette el a csapadékvízvezető árok célját szolgáló közterületrészt. (4.sz. melléklet – Változási vázrajz)

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonszolgáltatás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelete (továbbiakban Rendelet) értelmében önkormányzati vagyon elidegenítése és megterhelése csak a forgalmi érték megállapítását követően történhet. Az önkormányzat megbízásában álló ingatlanszakértő, a Multi Mobility Immobile Bt. (8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.) képviselőjében Gyürüsi Zsolt ingatlanvagyon-értékelő (továbbiakban Szakértő) szakvéleményében a telekrész értékét 978.000,- Ft-ban határozta meg. (5. sz. melléklet – Szakértői vélemény)

Az adásvétel ÁFA-köteles, miután a telekrész adójogi értelemben építési teleknek minősül, így a forgalmi érték összegét általános forgalmiadó-fizetési kötelezettség terheli. A vevők a szakértői vélemény szerinti értéket elfogadták.

A Rendelet értelmében a polgármester döntési jogkörébe tartozó ügyben - bruttó 5 millió forint egyedi értékhatárig, de évente összesen legfeljebb bruttó 50 millió forint értékig – szükségesnek tartom a képviselő-testület, mint tulajdonos tájékoztatását és hozzájárulását a tulajdonosi döntés meghozatalához.

II. Keszthely 054/1, 055/32-34 és 055/353 hrsz.-ú ingatlanok hasznosítása

Az önkormányzat tulajdonát képező tárgyi ingatlanokra Hajdú Krisztián és felesége, az aranykoszorús östermelők nyilvántartásában szereplő Hajdúné Molnár Csilla részéről érkezett vételi ajánlat.

A képviselő-testület a Rendelet értelmében polgármester döntési jogkörébe, valamint a kötelező versenyeztetési értékhatár – a Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi

XC. törvény 5. § (2) bekezdés a) pontja szerint 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték - alá tartozó ügyet elsőként az októberi rendes ülésén megtárgyalta és 260/2024. (X.30.) számú határozatában úgy döntött, hogy a Keszthely 054/1, 055/32-34 és 055/353 hrsz.-ú, összesen 2,023 ha nagyságú ingatlanokat együttesen kívánja hasznosítani, továbbá felkérte a polgármestert a tárgyi ingatlanok hasznosítási feltételeire vonatkozó javaslatának előterjesztésére. (6. sz. melléklet – *Képviselő-testületi határozat*)

A képviselő-testület 2024. november 27-i rendes ülésén tárgyalta az ingatlanok együttes hasznosításának ügyét, melyen hozott 288/2024. (XI. 27.) sz. határozatában az ingatlan-együttes haszonbérbeadás útján történő hasznosításáról döntött 2034. december 31-éig terjedő időtartamra, 31.537,-Ft/év bérleti díj megállapításával. A határozat tartalmazta a bérbeadó felmondási jogát 6 hónapos határidővel, a bérlő által eszközölt beruházások értékének elszámolásával. (7. sz. melléklet – *Képviselő-testületi határozat*)

A határozatra és az annak alapján megküldött szerződés-tervezetre válaszolva az ajánlattevő írásban jelezte, hogy eredeti vételi szándékától eltérően a képviselő-testület a bérbeadás mellett döntött, így a határozatban foglalt feltételeket nem áll módjukban elfogadni. Nyilatkozatát azzal indokolta, hogy a határozott időtartamú bérleti jogviszony alatt a bérbeadó részéről bármikor felmondható szerződés számukra anyagi és jogbizonytalanságot eredményez. Kérte továbbá, hogy a közel egy éve húzódó ügyükben kerüljön sor személyes egyeztetésre, melynek keretében mindkét fél számára kedvező feltételrendszer dolgozható ki. (8.sz. melléklet – *Nyilatkozat*)

Az ajánlattevő kérésére több alkalommal került sor személyes egyeztetésre, melynek eredményeként egy olyan megállapodás született a felek között, hogy az önkormányzat 250.000,- Ft/ha/év bérleti díj megfizetése ellenében 20 éves időtartamra bérbe adja a területet oly módon, hogy a bérlő az ingatlanon szükséges értéknövelő beruházások – pl. közműcsatlakozások kiépítésének – számlával igazolt költségei a fizetendő díj 50 %-ának erejéig a bérleti díjba beszámításra kerülnek.

Az ajánlattevő emellett fenntartotta vételi szándékát úgy, hogy a Szakértő által megállapított 4.074.000,-Ft forgalmi értéktől eltérően 20.000.000,-Ft összegű szóbeli vételi ajánlattal élt.

A Rendelet 26. § (1) bekezdése szerint a mezőgazdasági rendeltetésű földterületeket (külterületi és belterületi mezőgazdasági művelési ágú ingatlanok, belterületi beépítetlen földterület) az önkormányzat elsősorban haszonbérletbe adással hasznosíthatja. A 16. § (3) bekezdése értelmében a tulajdonjog elidegenítése nélküli hasznosításának térítési díját és az adható kedvezményeket a képviselő-testület határozatával, a piaci viszonyok változása szerint a szükséges gyakorisággal, vagy esetenként állapítja meg. E rendelkezésben foglaltakra tekintettel javaslom a felek között létrejött megállapodás elfogadását és a képviselő-testület vonatkozó 293/2009. (X. 29.) sz. határozatában szereplő 3,-Ft/m²/év összegtől eltérő haszonbérleti díj fizetéséhez történő hozzájárulást.

Keszthely Város Önkormányzatának érdeke a turizmust ösztönző beruházások megvalósítása a városban, így az ajánlattevő által megvalósítandó végcél, egy állatkert létrehozása is.

A 2024. október 1-jén felállt önkormányzat részéről jelenleg az ingatlangazdálkodás keretrendszerének meghatározása van soron, így a végleges koncepció megalkotásáig ingatlanvagyon elidegenítését csak jogszabály által alátámasztott esetben tartom indokoltnak.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdése szerint nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. Erre tekintettel a bérlet időtartamát a törvényi rendelkezéseknek megfelelően javaslom meghatározni.

Erre tekintettel javaslom a bérleti jogviszony létesítését, az egyeztető tárgyaláson megszületett megállapodás szerinti feltételekkel.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Határozati javaslat I.
...../2025. (I. 29.) számú képviselő-testületi határozat

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

A./ változat

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.), valamint az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások, továbbá Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének Keszthely Város Építési Szabályzatáról és Szabályozási Tervéről szóló 15/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelete előírásainak figyelembevételével hozzájárul a Keszthely 2774 hrsz.-ú kivett beépítetlen területből a Geopart Bt. által 029-05/2024 munkaszámon készített változási vázrajz szerint a 2773 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolásra kerülő 297 m² nagyságú terület rész pályázati eljárás nélkül történő értékesítéséhez, Csiszler Szilárd és Sárompek Edina 8360 Keszthely, Nagy Imre u. 13. szám alatti lakosok részére 978.000,-Ft+ÁFA vételáron.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére és felhatalmazza az adásvételi szerződés aláírására. Az adásvétellel kapcsolatos költséget a vevőt terhelik.

Határidő: folyamatos, illetve 2025. március 31.

Felelős: Dr. Tóth Gergely polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Tóth Eszter közigazdasági osztályvezető)

B./ változat

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.), valamint az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembevételével az önkormányzat gazdasági érdekeire tekintettel a Keszthely 2774 hrsz.-ú kivett beépítetlen területből a Geopart Bt. által 029-05/2024 munkaszámon készített változási vázrajz szerint a 2773 hrsz.-ú ingatlanhoz csatolásra kerülő 297 m² nagyságú terület rész pályázati eljárás nélkül történő értékesítéséhez nem járul hozzá.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a vételi ajánlatot tevők tájékoztatására.

Határidő: 2025. február 15.

Felelős: Dr. Tóth Gergely polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Tóth Eszter közigazdasági osztályvezető)

Határozati javaslat II.
...../2025. (I. 29.) számú képviselő-testületi határozat

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

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Keszthely 054/1, 055/32-34 és 055/353 hrsz.-ú, összesen 2,023 ha nagyságú ingatlanokat nem kívánja értékesíteni.
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 288/2024. (XI. 27.) sz. határozatát módosítja és a Keszthely 054/1, 055/32-34 és 055/353 hrsz.-ú, összesen 2,023 ha nagyságú ingatlanokat együttesen, Hajdúné Molnár Csilla 8360 Keszthely, Dobó István u. 4. 1. ajtószám alatti lakos őstermelő részére haszonbérbe adja az alábbi feltételekkel:
 - a bérleti jogviszony 2040. január 31-éig szól. Amennyiben bérlő a szerződésben vállalt kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tesz – különös tekintettel a hasznosítási célként vállalt állatkert megvalósítására és üzemeltetésére -, úgy a bérleti jog további 5 évvel kerül meghosszabbítására;
 - a bérlő által fizetendő bérleti díj összege 500.000,-Ft/év (a bérleti díjat általános forgalmiadófizetési kötelezettség nem terheli);
 - a bérleti jogviszony időtartama alatt az ingatlan használatához szükséges – bérbeadóval előzetesen egyeztetett - értéknövelő beruházások – különös tekintettel a közműellátás csatlakozás megvalósítására – számlával igazolt költségeinek megtérítésére a fizetendő díj 50 %-ának erejéig bérbeszámítás formájában jogosult;
 - abban az esetben, amennyiben a bérlő a bérleti szerződés megkötésétől számított legfeljebb kettő éven belül a hasznosítási célhoz szükséges hatósági engedélyeket nem szerzi meg, vagy az engedélyben szereplő jogosultságát elveszíti, úgy a bérbeadó jogosult a szerződést 6 hónapos felmondási idővel a gazdasági év végére felmondani;
 - egyebek tekintetében Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelete mezőgazdasági művelésű ingatlanok hasznosítására vonatkozó szabályait kell alkalmazni.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a bérleti szerződés megkötésével kapcsolatos intézkedések megtételére és felhatalmazza a haszonbérleti szerződés aláírására.

Határidő: szerződéskötésre 2025. március 31.

Felelős: Dr. Tóth Gergely polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Tóth Eszter közigazdasági osztályvezető)

Keszthely, 2025. január 24.

Dr. Tóth Gergely
polgármester

Térképkivonat



Tárgy: Fwd: Csiszler Szilárd és Sárompek Edina, keszthelyi 2773 hrsz.-ú lakóház, Keszthely, Nagy Imre u. 13. szám alatti lakóházas ingatlannal kapcsolatos ügy

Feladó: Dr. Varga Éva <aljegyzo@keszthely.hu>

Dátum: 2023. 12. 09. 11:11

Címzett: Dr. Gábor Hajnalka <jegyzo@keszthely.hu>

2. sz. melléklet

2023 DEC 11.

29764

Szia Hajni,

Légy szíves segíts ebben. Érkeztessük?

Köszönöm szépen.

Évi

Kap

----- Továbbított üzenet -----

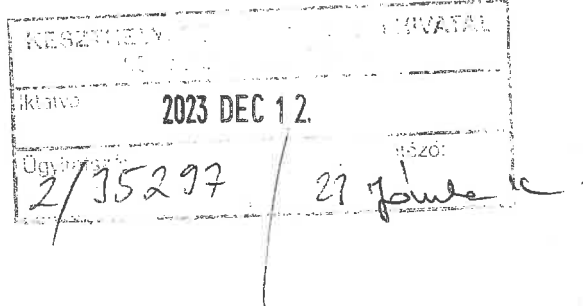
Feladó: frank.erzsebet@t-online.hu

Dátum: 2023. dec. 8. 11:50

Tárgy:

Címzett: "Dr. Varga Éva" <aljegyzo@keszthely.hu>

Másolatot kap:



Kedves Éva,

Ne haragudjon kérem, hogy Önt zavarom az e-mailemmel. Ön biztosan meg fogja tudni mondani, személy szerint kit kell keresnünk az ügyben.

Ügyfeleim, Csiszler Szilárd és Sárompek Edina esztergályhorváti lakosok nemrégiben megvásárolták a keszthelyi 2773 hrsz.-ú lakóház, Keszthely, Nagy Imre u. 13. szám alatti lakóházas ingatlant.

A megvásárolt ingatlan és a Csapás út között elhelyezkedő 2774 hrsz.-ú ingatlan az Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi.

A csatolt helyszínrajzból látható, hogy az önkormányzati ingatlan melletti telkek tulajdonosai a hosszanti telekhatáruk meghosszabbításában használják az önkormányzati tulajdonú ingatlant is.

A Google térképről készült fotón látszik, hogy a telkek kerítései kifutnak egészen a járdáig.

Ügyfeleim meg szeretnék vásárolni az ingatlanuk és a járda közötti területrészt, melyet a helyszínrajzon lila színnel karikáztunk be.

Ki tudna nekem arra választ adni, hogy volt-e esetleg hasonló kezdeményezés a Cszimadia utcai ingatlanok tulajdonosaitól, esetleg született-e korábbi hasonló kérelem tárgyában döntés, illetve szándékában állna-e az Önkormányzatnak a 2773 hrsz.-ú ingatlan megosztása, és a szomszédos ingatlanokkal való telekhatárrendezése, adásvétellel.

Köszönöm szépen előre is a választát.

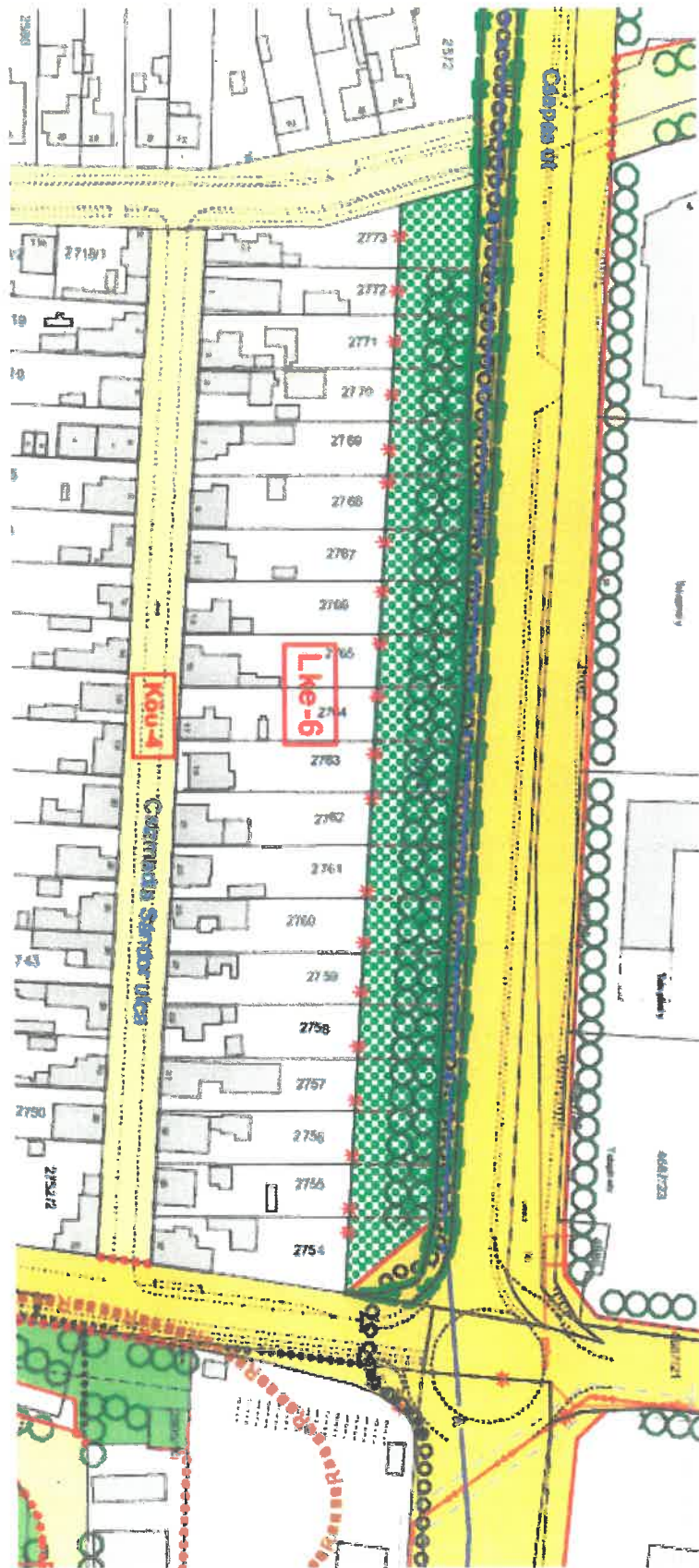
Tisztelettel és üdvözléssel:

dr. Frank Erzsébet ügyvéd

8360 Keszthely, Bercsényi Miklós u. 2/A. 1. em. 2.

83/311-462, 30/9939-122

3.22 milled!



GEOPART BT.

8360 Keszthely, Ság János u. 32

Tel.: 06 70/333-2392

A munkavégző neve

029-05/2024.

Munkaszám:

Keszthely

belterület

település

Adatszolgáltatás iktatószáma: Z/467/2024

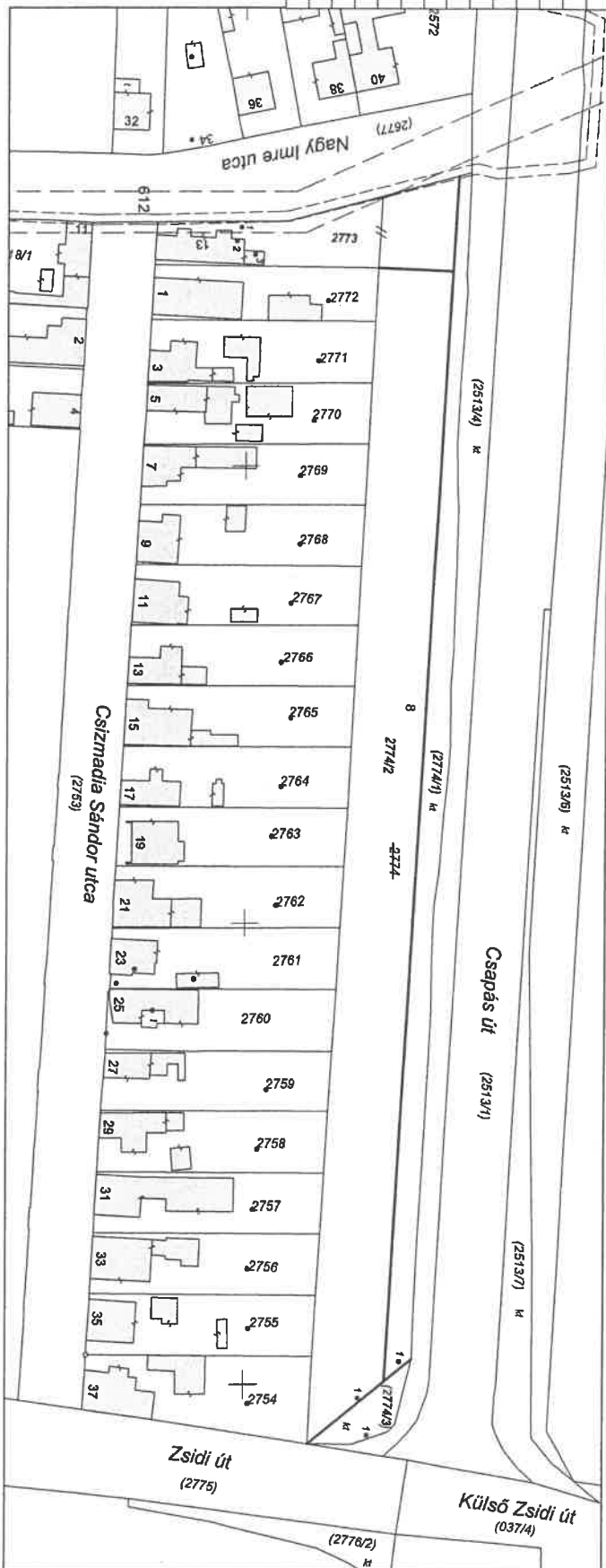
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 2773, 2774 helyrajzi számú földrészelek telekcsoportjának újraosztásáról

Méretarány = 1:1000

h. sz. melléklet

Cimkoordináták (2774/1) hrsz	Psz	Y	X
1	512895	160734	
Cimkoordináták (2774/3) hrsz			
Psz	Y	X	
1	512911	160727	
Cimkoordináták 2773 hrsz			
Psz	Y	X	
1	512648	160699	
2	512651	160698	
3	512654	160702	
Cimkoordináták 2774/2 hrsz			
Psz	Y	X	
1	512903	160725	



Hrsz	Változás előtti állapot			Változás utáni állapot			Megjegyzés
	Alfésztlet jel	m ² , ága	Terület ha, m ²	Alfésztlet jel	m ² , ága	Terület ha, m ²	
1	3	3	0,0536	3	3	0,0536	
2773	3	3	0,5634	3	3	0,5634	
2774	3	3	0,5634	3	3	0,5634	
Összesen:			0,6170			0,6170	

* vezetéklíng 115 m²-re, jogosult E.on déli-dunántúli áramhálózati zrt. (bej.hat.szám: 47125/2011, 10.25), vezetéklíng 20 m²-re, jogosult E.on déli-dunántúli áramhálózati zrt. (bej.hat.szám: 42582/2009, 10.13)

** vezetéklíng 1 m²-re, jogosult E.on déli-dunántúli áramhálózati zrt. (bej.hat.szám: 42582/2009, 10.13)

A vázrajz méretek javára nem alkalmas!

Az új határpontok feltüntetve vannak megjelölve!

A változás ábrázolásának megfelelően történt:

Készítette: Keszthely, 2024. május 5.

Part Jánosné
Földmérő
Földmérési és Tervezési Intézet
Földmérési és Tervezési Intézet
Földmérési és Tervezési Intézet
Földmérési és Tervezési Intézet

Part Arnold
Műszaki vezető
Földmérési és Tervezési Intézet
Földmérési és Tervezési Intézet
Földmérési és Tervezési Intézet
Földmérési és Tervezési Intézet

P.H.
(Kor. Ft.)

Keszthely,
záradékköv

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a helyrajzi számozást egy érvényes hatályos.

Készítette: Keszthely, 2024. május 5.

Part Jánosné
Földmérő
Földmérési és Tervezési Intézet
Földmérési és Tervezési Intézet
Földmérési és Tervezési Intézet
Földmérési és Tervezési Intézet

Part Arnold
Műszaki vezető
Földmérési és Tervezési Intézet
Földmérési és Tervezési Intézet
Földmérési és Tervezési Intézet
Földmérési és Tervezési Intézet

P.H.
(Kor. Ft.)

Keszthely,
záradékköv

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

Cím: 8900 ZALAEGRSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



Velünk célba érs!

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**8360 Keszthely, Csapás utca 8.
kivett beépítetlen terület**


Hrsz.: 2774/2

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,		FŐBB JELLEMZŐI
Település:	Keszthely	
Irányítószám:	8360	
Utca, házszám:	Csapás utca 8.	
Hrsz.:	2774/2	
Terület:	297.-m2	
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata	
Művelési ág:	kivett beépítetlen terület	
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	tulajdonjog, vezetékjoggal tehermentes	
ÉRTÉKELÉS CÉLJA		
Ingyenforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel	
ÉRTÉKELÉS		
Értékelés forduló napja:	2025. január 16.	
MEGÁLLAPITOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK		
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:		Terület (m2)
Telek egységár	3.293.-Ft/m2	297.-
ÖSSZESEN:	978.000.-Ft	
azaz:	Kilencszázhetvennyolcezer forint	

Zalaegerszeg, 2025. január 16.

Multi Mobility ImmoBile BT.
 8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
 Adószám: 22787611-1-20
 Bank: 10700183-68873583-51100005
 Web: www.multimobilia.hu


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

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely, Fő tér 1.) megbízta a Multi Mobility Immobile Bt-t, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező, természetben *8360 Keszthely, Csapás utca 8. Hrsz.: 2774/2 szám alatti található, kivett beépítetlen terület* besorolású terület ingatlanforgalmi értékét határozza meg, az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

Az ingatlan értékelés célja: piaci ingatlanforgalmi érték megállapítása értékesítés céljából

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

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

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

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

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

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

2.1.1. Az értékbecslést megelőző feladatok

Az értékbecslésben a tulajdoni lapon, és a vonatkozó változási vázrajzon feltüntetett adatokat vettük figyelembe.

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

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

A helyszíni szemle során a Megbízó képviselőjével (Jámbor Katalin) szemrevételezéssel megvizsgáltuk az ingatlan állapotát és környezetét. Az 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 tervdokumentáció, és a helyszíni szemlén végzett részleges felmérés alapján.

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

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

2.3. A helyszíni szemle időpontja

A helyszíni szemle időpontja: **2024. augusztus 21. 12,00**

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízó képviselőjétől információkat gyűjtöttünk. Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanokról és piaci forgalmi viszonyokról. Figyelembe vettük, hogy az ingatlan a külterületi elhelyezkedését, valamint a kommunális lomokkal szennyezett állapotát.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (2024. 08. 21.)
- változási vázrajz (2024. 05. 05.)

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlanok elhelyezkedése, környezete, általános leírásai

Településen belüli elhelyezkedése:

A tárgyi ingatlan Magyarország nyugati részén, a Zala-megyében, Zalaegerszegtől ~40 km-re lévő Keszthely város lakövezete északi szélén elhelyezkedő Csapás utca és Nagy Imre utca találkozásánál helyezkedik el. Az ingatlan a környező lakóházak mögött és a közvetlenül a Csapás út, mint elkerülő út melletti, beépítetlen és jogilag rendezett terület. Környezetében az 1980-as években épült családi házak, illetve a lakosságot kiszolgáló kereskedelmi és szolgáltató egységek találhatóak (benzinkút, élelmiszerbolt). A teljes-körű városi szolgáltatások a néhány percnyi autózással elérhetőek.

Megközelítése:

Megközelítése forgalomtechnikai okok miatt gyalogosan és gépjárművel is Nagy Imre utca felől lehetséges.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

Az értékelt kivett beépítetlen terület alakja szabálytalan négyszög-alakot formáz. A terület a környező terepszinttől kb. 0,4.-m-el lejjebb helyezkedik el, ezért a vízelvezetés nyílt, de betonelemekből kiépített árokban (Hrsz.: 2774/1) húzódik mellette.

A fenti adottságok miatt a terület kevésbé hasznosítható. A terület felülete enyhén lejtős.

A földterületek növényzete:

A terület fűvel fedett. Külső megjelenése kaszált, gondozott.

A földterületek tartozékai:

Az értékelendő területrész (297.-m²) beton gyámolítású fonott drótkerítéssel kerített. A területen felépítmény nem található. Közműcsatlakozások nincsenek.

Infrastrukturális ellátottság:

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

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan közvetlen környezetében családi házak, távolabb pedig kereskedelmi és szolgáltató egységek találhatóak.

Hasznos alapterület: 5.634.- m² (297.-m²)

Igénybevétel karbantartottság:

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a természetben megfelel Keszthely belterületén található kivett beépítetlen területnek.

Jelenlegi állapotában csupán a Nagy Imre utca 13. szám (Hrsz.: 2773) alatti családi házas ingatlan zöldterületének a növelésére alkalmas.

A tulajdoni lap III. része szerint az E-ON Zrt.-nek vezetékjoga került bejegyzésre.

3.3. I. ingatlan: 2774/2 hrsz. Kivett beépítetlen terület

A közterület piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házszám:	Csapás utca 8.	kertváros	kertváros	belterület
Jelenlegi funkció:	kivett beépítetlen terület	építési telek	építési telek	építési telek
Közmű-ellátottság:	közmű nélküli	közművek utcában	közművek utcán	közműves
az ingatlan rövid bemutatás		lakóövezet közelében	30% beépíthető	Zámor városrészben
telek területe	297	463	2.526	750
eladási/kín. ár Ft	----	11 800 000	21 900 000	24 900 000
fajlagos ár (Ft/m ²)	----	25.486	8.670	33.200
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		55	55	55
- kínálati ár		-5	-5	-5
- elhelyezkedés		5	5	5
- domborzat és lejtés		2	0	2
- környezeti szennyezettség		5	5	5
- megközelíthetőség		2	2	2
- szolgáltatások távolsága		0	0	0
- infrastruktúra		0	0	0
- beépíthetőség		10	10	10
- telek területének térmértéke miatt		0	-15	2
- alak, forma		10	10	5
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		5	5	5
- tulajdoni viszonyok miatt korrekció		0	0	0
A teljes korrekció mértéke		89 %	72 %	86 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m ²)				
		2.803.-	2.428.-	4.648.-
egyéb alkalmazott korrekció				
		0 %		
piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár (kerekítve, nettó)		3.293.-Ft/m ²		

4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, 2774/2 hrsz. alatt a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló, Csapás utca 8. szám alatti, kivett beépítetlen terület ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2024. szeptember 18-i fordulónappal kerekítve:

978.000.-Ft azaz,

Kilencszázhetvennyolcezer forint.

Zalaegerszeg, 2024. szeptember 18.

Mult Mobility Immobile BT.
8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
Adószám: 22787811-1-20-100005
Bank: 10700189-68873583-51100005
Web: www.multhouse.hu



Gyürüsi Zsolt

Ingatlanvagyon-értékelő értékbecslő

Eng.sz.: ZM Reg.17.

OKJ 54343902



KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL
ÖNKORMÁNYZATI ELNÖKSÉG ALKALMAZOTT ELNÖK

KIVONAT

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2024. november 27-ei rendes
nyílt
ülésének jegyzőkönyvéből

288/2024. (XI.27.) 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 054/1, 055/32-34 és 055/353 hrsz.-ú, összesen 2,023 ha nagyságú ingatlanokat együttesen, Hajdúné Molnár Csilla 8360 Keszthely, Dobó István u. 4. 1. ajtószám alatti lakos őstermelő részére bérbe adja az alábbi feltételekkel:

- a bérleti jogviszony 2034. december 31-ig szól;
- a bérlő által fizetendő bérleti díj összege a 293/2009. (X. 29.) sz. képviselő-testületi határozatában foglaltak szerint 31.537,-Ft/év;
- a haszonbérleti díj évenként az előző évi díj 5%-ával emelkedik;
- abban az esetben, amennyiben az önkormányzat a területet szerződésben megjelölttől eltérő célra kívánja hasznosítani, úgy a bérbeadó jogosult a szerződést 6 hónapos felmondási idővel a gazdasági év végére felmondani. Ez esetben a szerződő felek a bérlő által elvégzett értéknövelő beruházások értékével elszámolnak.

2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a bérleti szerződés megkötésével kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: szerződéskötésre 2024. december 31.

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

Dr. Gábor Hajnalka sk.
jegyző

Dr. Tóth Gergely sk.
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya
testületi referens



KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL
ÖNKORMÁNYZATI KÖZTITKARSÁG

KIVONAT

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2024. november 27-ei rendes
nyílt
ülésének jegyzőkönyvéből

288/2024. (XI.27.) 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 054/1, 055/32-34 és 055/353 hrsz.-ú, összesen 2,023 ha nagyságú ingatlanokat együttesen, Hajdúné Molnár Csilla 8360 Keszthely, Dobó István u. 4. 1. ajtószám alatti lakos őstermelő részére bérbe adja az alábbi feltételekkel:

- a bérleti jogviszony 2034. december 31-ig szól;
 - a bérlő által fizetendő bérleti díj összege a 293/2009. (X. 29.) sz. képviselő-testületi határozatában foglaltak szerint 31.537,-Ft/év;
 - a haszonbérleti díj évenként az előző évi díj 5%-ával emelkedik;
- abban az esetben, amennyiben az önkormányzat a területet szerződésben megjelölttől eltérő célra kívánja hasznosítani, úgy a bérbeadó jogosult a szerződést 6 hónapos felmondási idővel a gazdasági év végére felmondani. Ez esetben a szerződő felek a bérlő által elvégzett értéknövelő beruházások értékével elszámolnak.

2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a bérleti szerződés megkötésével kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: szerződéskötésre 2024. december 31.

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

Dr. Gábor Hajnalka sk.
jegyző

Dr. Tóth Gergely sk.
polgármester

A kivonat hiteles:

Tóth Ibolya
testületi referens

Fwd: Egyeztetés

l. k. melléklet

Tárgy: Fwd: Egyeztetés

Feladó: Kovács Viktória <alpolgarmester@keszthely.hu>

Dátum: 2025. 01. 21. 13:57

Címzett: vagyonvez@keszthely.hu

2025 JAN 21

3/76

----- Továbbított üzenet -----

Feladó: Csilla Hajdúné <csilitifi@gmail.com>

Dátum: 2024. dec. 19. 17:00

Tárgy: Egyeztetés

Címzett: polgarmester@keszthely.hu,szantoa@karmacsko.hu,alpolgarmester@keszthely.hu

Másolatot kap:

—Mellékletek:_____

Megkeresés egyeztetésre.docx

7,9 KB

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönettel kézhez vettük a képviselő-testület 288/2024. (XI. 27.) sz. határozatát, melyben hozzájárult a Keszthely 054/1, 055/32-34 és 055/353 hrsz.-ú ingatlanok bérbeadásához 2034. december 31-éig terjedő időtartamra, állatpark, illetve állatkert céljára.

Eredeti célunk az ingatlan megvásárlására irányult, kérelmünket ilyen formában nyújtottuk be arra tekintettel, hogy a terület körülkerítése, közművek biztosítása, az állatok biztonságos elhelyezését szolgáló építmények felépítése olyan jelentős költséggel jár, hogy a befektetés biztonsága érdekében a saját tulajdonon történő beruházást tartottuk legcélravezetőbbnek.

Megértettük és a magunk részéről elfogadhatónak tartjuk a képviselő-testület azon szempontjait, hogy a vállalkozás és a hasznosítás céljának tényleges megvalósulása érdekében a bérlet intézményét tekinti garanciának.

Ezzel egyet tudunk érteni, azonban azzal a feltétellel nem áll módunkban a határozott időtartamra szóló haszonbérleti szerződést aláírni, hogy az bármikor – még a 6 hónapos felmondási idő ellenére is – felmondható.

A képviselő-testületi határozat nem rendelkezik továbbá arról, hogy a bérlet esetleges megszűnése esetén az el nem bontható beruházások – pl. közművek – értéknövekményével a felek hogyan számolnak el.

Mindezen kérdések tisztázatlansága miatt legnagyobb sajnálatunkra nem áll módomban jelen formájában aláírni a haszonbérleti szerződést.

Tájékoztatom, hogy első megkeresésünket 2023. február 26-án küldtük meg az önkormányzat felé és bár segítőkészséget tapasztaltunk, azonban nem sikerült tárgyalásos formában egyeztetni a város képviselőivel annak érdekében, hogy mindenki megfogalmazhassa igényeit és azokat összehangolhassuk. Az azóta eltelt közel egy év a bizonytalanság jegyében zajlott, a már megvásárolt, de a tulajdonosi döntés elhúzódása miatt bértartásba adott állatok költségei jelentős teherrel jártak.

A leírtakra tekintettel kérem Tisztelt Polgármester Urat a legutóbbi találkozásunkkor Ön részéről is igényként megfogalmazott egyeztető tárgyalás összehívására, ahol a városvezetés, Szántó András képviselő úr és a hivatal szakembereinek részvételével egy mindkét fél számára előnyös megoldás születhet meg.

Megértő és segítő közreműködését előre is köszönöm.

Hajdúné Molnár Csilla