



ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2022. augusztus 18-ai rendkívüli ülésére

Tárgy:

Vagyonhasznosítási ügyek

Előterjesztő:

Manninger Jenő
polgármester



Törvényességi ellenjegyzés:

Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:

.....
Jámbor Katalin
vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést jóváhagyta:

.....
Tóth Eszter osztályvezető
Közgazdasági Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

Keszthely, Kossuth Lajos u. 12. szám alatti ingatlan tetőteraszának hasznosítása

A Keszthely, Kossuth Lajos u. 12. szám alatti, Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képező ingatlan bérlői jelezték azon szándékukat, hogy elővásárlási jogukkal élve a vonatkozó jogszabályok értelmében a bérlakásukat megvásárolni kívánják.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 51. § bekezdése értelmében az első adásvételi szerződés megkötését megelőzően - az egylakásos, illetőleg az egy helyiségből (helyiségcsoportból) álló épület kivételével - az épületet társasházzá kell alakítani, melynek folyamatába a leendő tulajdonosokat is be kell vonni.

A társasház-alapítás folyamata lezárult, a társasház ingatlan-nyilvántartási bejegyzése folyamatban van.

Ibrahimkhail Yema Ede, a 8360 Keszthely, Kossuth Lajos u. 12. I/2. szám alatti lakás bérlője a bérlemény megvásárlására tett szándéknyilatkozatában jelezte, hogy a lakásból nyíló, Keszthely 573/3/A/5 hrsz-ú, 82,85 m² területű terasz rész, valamint a hozzátartozó lépcső megvásárlására is igényt tart. (1. sz. melléklet – Szándéknyilatkozat, felmérési vázrajz)

A társasház földrendező földmérő által történő felmérésekor, illetve a társasház alapító okirat elkészítésekor a tetőterasz az alatta található, vele szerves egységet alkotó földszinti raktár ingatlan részeként került felmérésre és megjelölésre, azonban mivel a bérlő által lakott emeleti lakás ajtaja erre a teraszra nyílik, bárki számára csak korlátozottan forgalomképes, ezért a lakás mindenkori tulajdonosa részére elővásárlási jog alapítására került sor az okiratban a teraszrészre.

Az önkormányzat megbízásában álló ingatlanszakértő, a Multi Mobility Immobile Bt. (8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.) képviselőként Gyürüsi Zsolt ingatlanvagyon-értékelő felkérést kapott a terasz forgalmi értékének megállapítására, aki azt 19.614.000,-Ft-ban határozta meg. (2. sz. melléklet – Szakértői vélemény)

Az ügy első alkalommal a képviselő-testület 2022. június 30-i soros ülésének napirendjén szerepelt, azonban a javaslat úgy szólt, hogy amennyiben a képviselő-testület hozzájárul az ingatlanrész értékesítéséhez, a bérlő a szakértő, illetve képviselő-testület által megállapított értéket elfogadja, úgy feltétel legyen az, hogy az adásvételi szerződés kizárólag a bérlakás megvásárlásával egyidejűleg kerüljön megkötésre.

A Pénzügy és Ügyrendi Bizottság a képviselő-testületi ülést megelőzően tartott ülésén tárgyalta a Keszthely, Kossuth u. 12. I. em. 2. szám alatti, Ibrahimkhail Yema Ede által bérelt lakás vételárának megállapításáról szóló előterjesztést. A bizottság 28/2022. (VI. 28.) számú határozatában úgy döntött, hogy a Keszthely 573/3/A/7 hrsz.-ú, Keszthely, Kossuth Lajos u. 12. I. em. 2. sz. alatti önkormányzati bérlakást az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi értéken nem javasolja értékesíteni. (3. sz. melléklet – Bizottsági határozat)

E döntés figyelembevételével a tárgyi előterjesztés nem került megtárgyalásra a testületek részéről.

Ezt követően a bérlő beadvánnyal fordult az önkormányzat felé, melyben ügyének ismételt tárgyalását és az ingatlanvásárlási ügyének kedvező elbírálását kérte.

Kérését azzal támasztotta alá, hogy ajánlatában lemondott az elmaradt bérbeszámítás jogának érvényesítéséről, vállalja a terasz megvásárlása esetén annak műszaki és városképi szempontból – a szükséges engedélyek birtokában – felújítását és esztétikusabbá tételét.
(4. sz. melléklet – Kérelem)

A bérlő ajánlattevő vállalta mind a bérlakás, mind pedig a tetőterasz vételárának egyösszegű megfizetését, ezért javaslom tulajdonosi döntéssel a képviselő-testület hozzájárulását az adásvételi szerződés megkötéséhez.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslat elfogadásával támogatni szíveskedjenek!

Határozati javaslat
..../2022. (VIII. 18.) számú képviselő-testületi határozat

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

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembevételével, a társasház alapító okiratban a szomszédos, Keszthely 573/3/A/7 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa javára biztosított elővásárlási jogra tekintettel hozzájárul a Keszthely, Kossuth Lajos u. 12. szám alatti ingatlanon található Keszthely 573/3/A/5 hrsz-ú ingatlanhoz tartozó, a társasházi alapító okiratban 5.4 és 5.3 számmal megjelölt 82,85 m² területű terasz és 2,77 m² alapterületű lépcső értékesítéséhez Ibrahimkhail Yema Ede, a 8360 Keszthely, Kossuth Lajos u. 12. I/2. szám alatti lakás bérlője részére.
2. Az ingatlan vételárát a képviselő-testület 19.614.000,-Ft-ban állapítja meg.
Az ingatlan értékesítését általános forgalmi adófizetési kötelezettség nem terheli.
3. Az adásvételi szerződés megkötésének feltétele, hogy az kizárólag a Keszthely 573/3/A/7 hrsz-ú önkormányzati bérlakás értékesítésével egyidejűleg kerülhet aláírásra.
4. Az adásvételi szerződésben a vevő vállalni köteles legkésőbb a tulajdonjog bejegyzés napjától számított 3 éven belül a terasz műszaki és városképi szempontból felújítását, az ennek megvalósításához szükséges engedélyek beszerzése a vevő kötelezettsége.
5. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére a vevő kérelmében foglaltakra tekintettel azzal, hogy vevő a terasz vételárát egyösszegben fizeti meg az önkormányzat részére.

Határidő: folyamatos, illetve 2022. szeptember 30.

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

Keszthely, 2022. augusztus 15.

Manninger Jenő
polgármester

2021 FEBR 01

KÉRELEM

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Alpolgármester Asszony!
Tisztelt Vüz Kft!

Alulírott Ibrahimkhail Yema Ede, azzal a kéréssel fordulok önhöz, hogy a VÜZ Kft-től a Keszthely, Kossuth L. u. 12 ½ szám alatt található lakásunkhoz tartozó terasz részt a lakásbérleményünkkel együtt megvásárolhassam. A lakás megvásárlására 2020.11.18-án kérvényt nyújtottam be önökhöz, amit a Vüz Kft. és a Polgármesteri Hivatal is visszaigazolt számomra, az ügy jelen pillanatban is ügyintézés alatt áll és folyamatban van, de amennyiben lehetőség van rá, a lakáshoz tartozó terasz részt is szeretnék megvásárolni. A tető-terasz rész korábban a lakásbérlemény részét képezte, megközelíthetősége kizárólag ebből a lakásból elérhető, mások számára nem megközelíthető és más lakással nem kapcsolatos, számunkra viszont fontos a lakhatásunk szempontjából! Fontosnak tartom hogy a jelenleg romos és rossz állapotú tető-teraszt, amit az évek folyamán saját forrásból újíttunk és vízszigeteltünk az épület állagmegóvásának érdekében, a megvásárlás után felújítsuk, az Önkormányzattal közösen egyeztetett módon. A teraszról készült fotókat a pontos beazonosítás érdekében e-mail-ben megküldjük az Önkormányzat számára!

Kérem biztosítsanak lehetőséget a tető-terasz rész, a lakással együtt történő megvásárlására!

Kérelmemet postai úton is elküldöm a polgármester Úr, az Alpolgármester Asszony és a VÜZ Kft. ingatlankezelési osztályának!

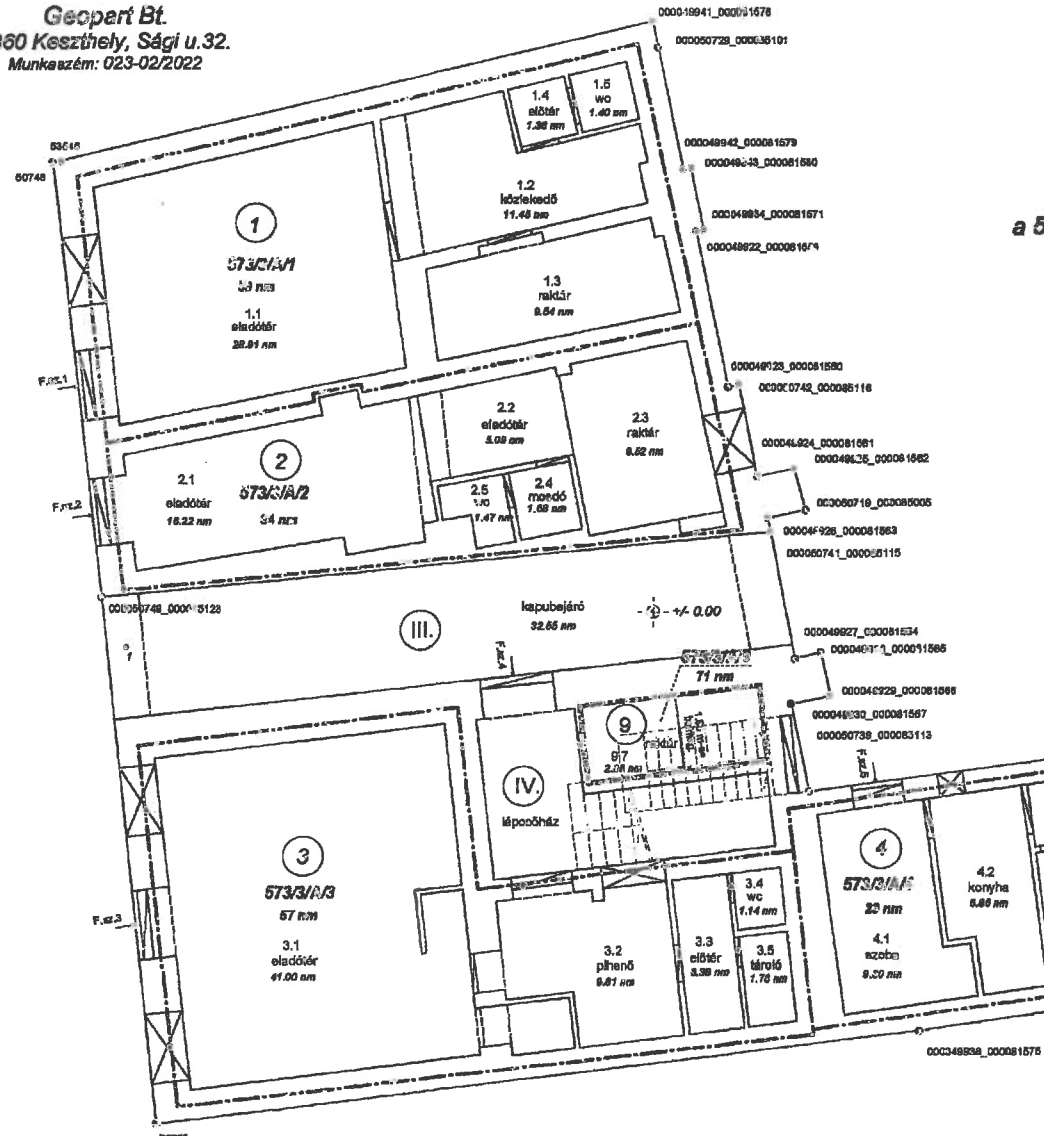
Bízva pozitív elbírálásukban,

Köszönettel és Tisztelettel,


Ibrahimkhail Yema Ede

Keszthely, 2021.01.28

5 4 0 0 8 7 2 0 2 2



VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 573/3 helyrajzi számú földrészleten lévő épület társasházi alapító okiratához
8360 Keszthely, Kossuth Lajos u. 12.
Földszint
Méretarány: 1:100

573/3/A/5
Földszint: 42.12 m².
I. Emelet: 2.77 m² lépcső + 82.85 m² terasz.
Összesen: 42.12 m² + 2.77 m² lépcső + 82.85 m² terasz.
Keretítés: 42 m² + 3 m² lépcső + 83 m² terasz.

573/3/A/6
Földszint: 2.85 m².
Tetőtér: 67.72 m² I + 3.99 m² erkély.
Összesen: 70.57 m² + 3.99 m² erkély.
Keretítés: 71 m² + 4 m² erkély.

Az alaprajz mértékek levételére nem alkalmaz

Az épület címkoordinátája			
Poz.	Y	X	pontkód
1	512158	159742	5412

Az alaprajz megfelel a területi követsímkönyvnek.
Nyilvántartásba vétel: 2022. MÁJUS 25.

Keszthely, 2022. május 25. napján

Zárókétség:
Ingatlanregisztrációs szám: 2058/2022

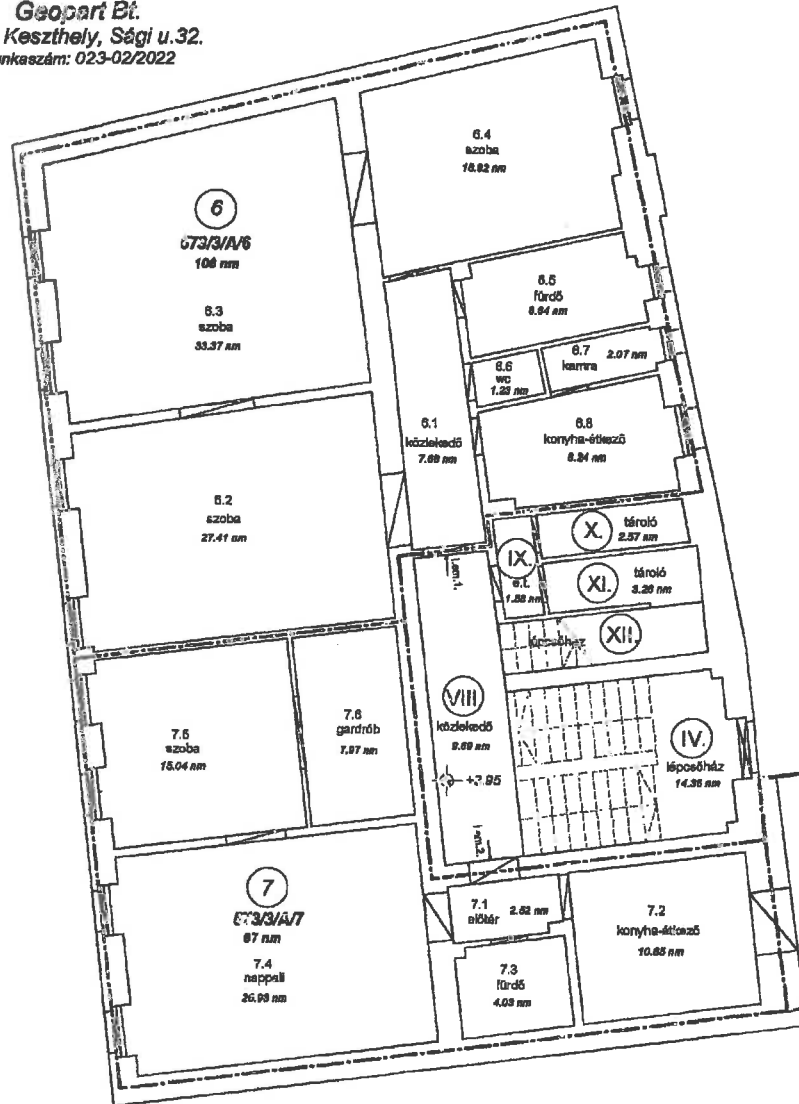


Készítette: Keszthely, 2022-02-28

Készítés:
Készítő:
Munkaszám: 4202

Működést tanúsító:
Munkaszám: 225/2014

5499 07 12022



VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 573/3 helyrajzi számú földrészleten lévő épület társasházi alapító okiratához

8360 Keszthely, Kossuth Lajos u. 12.

I.Emelet

Méretarány: 1:100

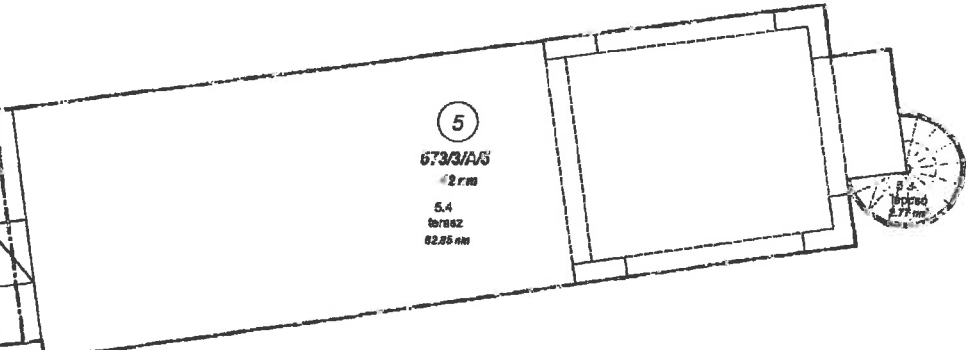
573/3/A/5

Földszint: 42.12 m².

I. Emelet : 2.77 m² léposó + 82.85 m² terasz.

Összesen: 42.12 m² + 2.77 m² léposó + 82.85 m² terasz.

korlátive: 42 m² + 3 m² léposó + 83 m² terasz.



Készítette: Keszthely, 2022-02-28

Készítő:

Geopart Bt.
Földmérő és Földrajzi Irat
8360 Keszthely, Sági u. 32.
Tel.: 06-83-212-017
Földmérő lg. száma: 212-017
Munkaszám: 023-02/2022

Nyilvános felhívás:

Geopart Bt.
Irg. nyilv. szám.: 2253/2014

Az alaprajz mértékét levételre nem alkalmazzuk

Az alaprajz megfelel a területi követelményeknek.
Nyilvános felhívás: 2022. MÁRC. 2. 5.

Keszthely, 2022. ... hó ... nap

Záródtétel
Irg. rend. min. száma:



Handwritten signature and initials, including 'Keszthely, 2022.' and 'Irg. rend. min. száma:'.

**Ingyen értékbécslés
Zalaegerszeg**

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



Valünk célba ért

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBÉCSLÉS

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


Hrsz.: 537/3/A/5

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,		FŐBB JELLEMZŐI
Település:	Keszthely	
Irányítószám:	8360	
Utca, házszám:	Kossuth Lajos utca 12.	
Hrsz.:	537/3/A/5	
Terület:	82,85.-m ²	
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata	
Hasznosítás:	terasz	
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes	
ÉRTÉKELÉS CÉLJA		
Ingatlanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel	
ÉRTÉKELÉS		
Értékelés forduló napja:	2022. június 13.	
MEGÁLLAPITOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK		
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:		
ÖSSZESEN:	19.614.000.-Ft	
azaz:	Tizenkilencmillió-hatszáztizennégyezer forint	

Zalaegerszeg, 2022. június 13.

Multi Mobility Immobile BT.
 8900 Zalaegerszeg, Kiscálhegyi u. 23.
 Adószám: 22787611-1-20
 Bank: 10700189-88873583-5100005
 Web: www.multihouse.hu


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

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely, Fő tér 1.) megbízta a Multi Mobility Immobile Bt-t, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező, természetben *8360 Keszthely, Kossuth utca 12. szám alatti Hrsz.:537/3/A/5 található, terasz* besorolású terület ingatlanforgalmi értékegységét határozza meg, az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

Az ingatlan értékelés célja: a piaci ingatlanforgalmi érték megállapítása

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

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

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

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

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

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

2.1.1. Az értékbecslést megelőző feladatok

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

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

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

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

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

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

2022. június 10. 09,00

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízó képviselőjétől információkat gyűjtöttünk. Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanokról és piaci forgalmi viszonyokról. Figyelembe vettük, hogy az ingatlan a belvárosi „sétáló utca” zöldterületi részén való elhelyezkedését és az 537/3/A/7 hrsz-ú társasházi lakásból, valamint a Kossuth utca 12. szám alatti telekről csigalépcsőn való közvetlen megközelíthetőségét.

Mindemellett figyelembe vettük a terasz jelenleg befejezetlen felület kialakítását is.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (2022. 06. 03.)
- alaprajzok

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlanok elhelyezkedése, környezete, általános leírásai

Településen belüli elhelyezkedése:

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

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

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

Megközelítése:

Gyalogosan és gépjárművel is a Kossuth Lajos utcáról.

A terület alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

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

Az ingatlan középső részén található kapubejáróból nyílik a lépcsőház.

Az emeleti részen viszonylag nagy alapterületű, összkomfortos lakóegységek találhatóak. Az értékelt teraszhoz közvetlenül kapcsolódó 537/3/A/7 hrsz-ú I. emelti lakás kelet-nyugati tájolású. A 67.-m² alapterületű lakás keleti oldalán kialakított konyha-étkező helyiség egy jelenleg lapostető kiképzésű, de terasz funkció betöltésére alkalmas, részben fedett (22.-m²) térre nyílik.

A területek növényzete:

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

A területek tartozékai:

Az értékelt terasz fedett végében kovácsoltvas szerkezetű csigalépcső található, amely közvetlen feljárás biztosít a közterületről.

A terasz fedett részén kémény elfalazás és az csatornázott esővíz levezetés került kialakításra. A terasz déli oldala 80.-cm magas mellvéd résszel kialakított.

A társasházi belső udvari közterület, mely nem kerített.

A közterületről a sétáló utcai üzlethelyiségek és belső udvari földszinti lakóegységek közelíthetőek meg.

A terasz önálló közműcsatlakozással nem rendelkezik.

Infrastrukturális ellátottság:

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

Környezeti szempontok:

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

Alapterület: 82,85.- m²

Igénybevétel karbantartottság:

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a természetben megfelel Keszthely Kossuth utca első felében üzlethelyiségekkel és lakóegységekkel rendelkező, földszint + emelet kialakítású ingatlannak.

Az épület a korának megfelelő állapotú, az emeleti terasz rész vízszigetelése megtörtént. Ugyanakkor a fém szerkezetű korlátok, és csigalépcső is korrodáltak, a mellvéd vakolata sérült, szerkezet málló. A fedett rész kéménye jelenleg nem hasznosítható.

A terasz járófelülete a napi használatra, terhelésre jelenlegi kialakításában nem alkalmas.

A későbbi hasznosítás műszaki kialakítása során figyelemmel kell lenni a földém szerkezet terhelhetőségére!

3.3. I. ingatlan: 537/3/A/5 hrsz. terasz

A piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házszám:	Kossuth utca 12.	Deák Ferenc	belváros közeli	belváros
Jelenlegi funkció:	terasz	lakás	lakás	lakás
Közmű-ellátottság:	közmű nélküli	összközműves	összközműves	összközműves
az ingatlan rövid bemutatás		1910-ben épült, 3 szobás, földszinti, karbantartott	1+fél szobás, felújítandó állapotú, földszint és kertkapcsolatos	3 szobás, I. emeleti, felújított állapotú, zárt udvarral rendelkező
telek területe	82,85	64	72	80
eladási/kín. ár Ft	----	60 000 000	35 500 000	77 550 000
fajlagos ár (Ft/m ²)	----	937.500	493.055	969.375
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		10	10	10
- kínálati ár		-5	-5	-5
- elhelyezkedés		0	-5	0
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		-2	-5	-2
- szolgáltatások távolsága		0	0	0
- infrastruktúra		0	0	0
- beépíthetőség		0	0	0
- telek területének térmértéke miatt		0	0	0
- alak, forma		0	0	0
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		0	0	0
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0
A teljes korrekció mértéke		3 %	- 5 %	3 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m ²)		909.375.-	517.708.-	940.294.-
Számított fajlagos egységár		789.126.-Ft/m ²		
korrekció a terasz funkció miatt		50 %		
korrekció a műszaki kialakítás, állapot miatt		40 %		
piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár kerektdíve		19.614.000.-Ft		

4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

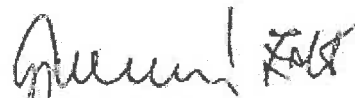
A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, Kossuth utca 12. szám alatti, 537/3/A/5 hrsz-ú, a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló, terasz megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi egységértéke 2022. június 13-i fordulónappal kerekítve:

19.614.000.-Ft azaz,

Tizenkilencmillió-hatszáztizennégyezer forint

Zalaegerszeg, 2022. június 13.

Multit Mobility Immobile BT.
8300 Zalaegerszeg, Kiszálhegyi u. 23.
Adatszám: 22787611-1-20
Bank: 10700189-68873583-51100005
Web: www.multihouse.hu



Gyürüsi Zsolt

ingatlan- vagyon-értékelő értékbecslő

Eng.sz.: ZM Reg.17.

OKJ 54343902



KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE PÉNZÜGYI ÉS ÜGYRENDI BIZOTTSÁGA

KIVONAT


a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság 2022. június 28-i soros nyílt ülésének
jegyzőkönyvéből

28/2022. (VI. 28.) számú pénzügyi és ügyrendi bizottsági határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi és Ügyrendi Bizottsága megtárgyalta az „Önkormányzati bérlakások vételárának megállapítása” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi és Ügyrendi Bizottsága 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 573/3/A/7 hrsz.-ú, Keszthely, Kossuth Lajos u. 12. I. em. 2. sz. alatti önkormányzati bérlakást az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi értéken nem javasolja értékesíteni.
2. A bizottság felkéri az alpolgármestert az érintettek tájékoztatására.

Határidő: tájékoztatásra - azonnal
Felelős: Vozár Péterné alpolgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

A kivonat hiteles:

Németh Katalin
jegyzőkönyvvezető



Raffai-Réz Ildikó sk.
elnök

4.sz. melléklet

Tárgy:	Ibrahimkhail Yema Ede - Keszthely, Kossuth L. u 12. I/2 + terasz - ingatlanvásárlási kérelem
Dátum:	Mon, 8 Aug 2022 05:55:40 +0000
Feladó:	Ibrahimkhail Yema <amey-ibra@hotmail.com>
Címzett:	Dr. Gábor Hajnalka <jegyzo@keszthely.hu>, 'Keszthely Polgármesteri Kabinet' <kabinet@keszthely.hu>, Jámbor Katalin <vagyonvez@keszthely.hu>, polgarmester@keszthely.hu <polgarmester@keszthely.hu>

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Képviselő Testület!

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi és Ügyrendi Bizottsága úgy határozott, hogy az általam bérelt az ingatlanszakértő által meghatározott forgalmi értéken nem javasolja értékesíteni az általam bérelt Keszthely, Kossuth Lajos u. 12. I/2. szám alatti önkormányzati bérlakást, valamint ezzel összefüggésben a hozzá kapcsolódó teraszt.

Tisztelettel kérem a városvezetést, hogy e döntést, valamint az ingatlan értékesítésével kapcsolatos álláspontjukat az általam alábbiakban megfogalmazott szempontokra tekintettel szíveskedjenek módosítani.

Az ingatlanszakértő a véleményben a bemutatott eredeti számlák alapján az alábbi megállapítást tette:

„A megállapított piaci érték a lakás jelenlegi, szemlekorai állapotára vonatkozik. A bérlő tájékoztatása alapján azonban a lakás teljes körű felújítása, korszerűsítése, közművesítése és komfort fokozatának növelése, az ő költségén történt 2006-ban és 2019-2022-ben is, a csatolt számlák és egyéb dokumentációk alapján közel 10 millió forintértékben.”

Jelezni kívánom, hogy az értékbecslés tartalmazza azt is, hogy a VÜZ Keszthelyi Nonprofit Kft. levelében lehetőséget nyújtott a fűtőkorszerűsítés, illetve komfortfokozat-növelés ellentételezéseként bérbeszámításra. Azon felkérésére (Isd. melléklet), hogy küldjük meg az ezt megalapozó számlákat, eleget is tettünk, azonban általam nem ismert okokból a megállapodás nem került aláírásra, bérbeszámításra nem került sor.

Mindezek alapján megállapítható az, hogy a lakásnak a jelenlegi piaci értékhez közelítő állapota kizárólag nekem és családomnak köszönhető a ráfordított anyagi és munkaráfordítás eredményeként.

Mind ettől eltekintve, tudomásul veszem az ingatlan értékbecslő által megállapított jelenlegi ingatlan értéket, valamint a bizottság véleményét, és eltekintek az általunk történt felújítási költségek beszámításától, valamint vállalom, hogy a vételárakat a lakás és a terasz vonatkozásában is, egy összegben fizetem meg az önkormányzat számára.

Kérelmem kedvező elbírálása esetén ismételten hangsúlyozom, hogy már korábban felajánlottam, hogy vállalom a terasz megvásárlása esetén annak műszaki és városképi szempontból – természetesen a szükséges engedélyek beszerzése után – felújítását és esztétikusabbá tételét. Erre a jelenlegi engedélyeztetési, gazdasági és építőipari körülmények között három évben tudok vállalást tenni az ingatlan tulajdonjogának bejegyzését követően.

Bízva a pozitív elbírálásában,

Üdvözlettel:

Ibrahimkhail Yema Ede
Viviera Group
General Manager
+3670/4261989

Ez az elektronikus levél bizalmas és/vagy jogilag védett információkat tartalmazhat, és kizárólag a címzettnek szól. Amennyiben ezt a levelet sérülten kapta meg vagy nem ön annak valós címzettje kérjük, haladéktalanul tájékoztassa erről a feladót, és a levelet törölje rendszeréből. Az elektronikus levél engedély nélküli másolása, sokszorosítása, terjesztése, módosítása és nyilvánosságra hozatala szigorúan tiltott. Az elektronikus úton történő levelezés elsősorban információs célokat szolgál. A **Viviera Group** nem tesz és nem fogad el hivatalos kötelezettségvállalásokat kizárólag elektronikus levél útján, hacsak erről ellentétes tartalmú megállapodás nem született a felek között. Az elektronikus levél tartalma nem feltétlenül tükrözi a **Viviera Group** hivatalos álláspontját adott ügyben.

Nyomtatás előtt gondoljon a környezetére! Think of the environment before printing!