



ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2021. március 25-ei soron következő ülésére

Tárgy:

Vagyonhasznosítási ügyek

Előterjesztő:

.....
Nagy Bálint
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, Kastély u. 16. sz. alatti ingatlan hasznosítása

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete 281/2020. (X. 29.) sz. határozatában döntött arról, hogy a Keszthely, Kastély u. 16. sz. alatti 2041 hrsz-ú ingatlant versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani, 41.160.000,- Ft induló vételáron. Az ingatlan meghirdetésére két alkalommal került sor. A hirdetmény megjelent Keszthely Város Honlapján, a helyi és megyei sajtóban, valamint az ingatlan.com hirdetési portálon.

A hirdetést nagy érdeklődés kísérte, személyes bemutatásra 11 alkalommal került sor, volt olyan érdeklődő, aki két alkalommal, építész tervező kíséretében mérte fel az épületet a hasznosítás lehetőségeit vizsgálva.

A meghirdetés mindkét alkalommal eredménytelenül zárult, a pályázati eljárás keretében vételi ajánlat nem érkezett. Azok az érdeklődők, akik megtekintették az ingatlant azon véleményüket fejezték ki, hogy annak műszaki állapota oly mértékben leromlott, olyan magas felújítási költségekkel kell számolni a befektetés során, hogy a beruházás az általuk tervezett célra ily módon nem gazdaságos.

Az első meghirdetést követően, 2021. január 6-án a Hiper Gastro Kft. (8360 Keszthely, Tompa Mihály u. 4.) ügyvezetője, Balogh Zsolt tett vételi ajánlatot, melyben felhívta a figyelmet arra a körülményre, hogy a telken belül fallal elkerített területrészt a korábbi hivatalos térképektől eltérően nem ehhez az ingatlanhoz tartozik. Erre tekintettel ajánlatát 25.000.000,-Ft összeggel tette meg. (1. sz. melléklet – Vételi ajánlat)

A második meghirdetés során – másik érdeklődőtől érkezett hasonló jelzésre tekintettel – egyeztetésre került sor a Zala Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály Keszthely munkatársaival annak tárgyában, hogy a fallal elhatárolt területrészt melyik ingatlanhoz tartozik. Az egyeztetés eredményeként megállapítást nyert, hogy az eredeti, múlt századi, műszaki nyilvántartásban szereplő hivatalos térképektől eltérően a kérdéses ingatlanrész a Kastély u. 18. sz. alatti, 2042 hrsz-ú társasház tulajdonában áll. (2. sz. melléklet – Térképkivonat)

A fentiekre, valamint arra tekintettel, hogy az ingatlanszakértői vélemény érvényessége időközben lejárt, az önkormányzat megbízásában álló Multi Mobility Immobile Bt. (8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.) képviseletében Gyűrűsi Zsolt ingatlanvagyon-értékelő felkérést kapott a 2020. október 4-én kelt szakértői véleménye aktualizálására. A szakértő az ingatlan forgalmi értékét az újabb információk tükrében 25.436.000,-Ft-ban határozta meg. (3. sz. melléklet – Szakértői vélemény)

Időközben a Hiper Gastro Kft. ügyvezetője újabb megkereséssel élt azzal az indokkal, hogy mivel a szomszédos ingatlanon üzemelteti vállalkozását, és üzleti tevékenységének fejlesztéséhez, a szolgáltatás színvonalának bővítéséhez szükséges az önkormányzat tulajdonában álló ingatlan megvásárlása, ezért a vételárra 30.000.000,-Ft összegű ajánlatot tett. (4. sz. melléklet – 2. vételi ajánlat)

Ezt követően, 2021. március 16-án újabb vételi ajánlat érkezett Dr. Horváth Zoltán 1023 Budapest, Frankel Leó út 21-23. sz. alatti lakos részéről, aki 32.928.000,- Ft vételáron tett ajánlatot. (5. sz. melléklet – Vételi ajánlat)

Fentiekre tekintettel az ingatlan mielőbbi hasznosítása érdekében javaslom ismételt versenyeztetési eljárás megindítását, induló vételárként 30.000.000,-Ft megjelölésével.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat
...../2021. (III. 25.) számú képviselő-testületi határozat

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

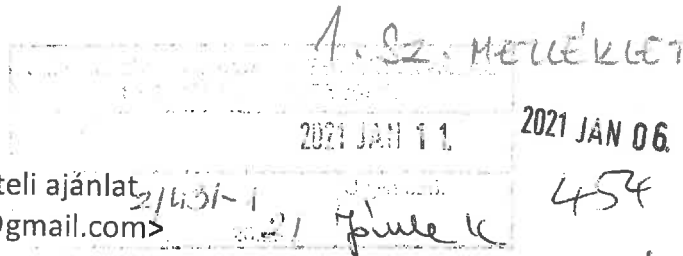
1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.), valamint az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembevételével a 281/2020. (X. 29.) sz. határozatát módosítja és a Keszthelyi 2041 hrsz-ú, Keszthely, Kastély u. 16. sz. alatti ingatlant ismételten versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani. Az ingatlan meghirdetésre kerülő vételára 30.000.000,- Ft.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos, illetve 2021. május 31.

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

Keszthely, 2021. március 18.

Nagy Bálint
polgármester



Tárgy: Kastély utca 16 önkormányzati ingatlan vételi ajánlat

Feladó: Zsolt Balogh <nyugatgastro.baloghzsolt@gmail.com>

Dátum: 2021. 01. 06. 0:14

Címzett: Keszthely Város Polgármestere <polgarmester@keszthely.hu>, Péterné Vozár <vozar.peterne@gmail.com>, Jámbor Katalin <vagyonvez@keszthely.hu>

Tisztelt Polgármester Úr!

alulírott Hiper gastro Kft, ügyvezető és cégtulajdonos: Balogh Zsolt, adószám: 13863474-2-20, székhely: 8360 Keszthely Tompa Mihály utca 4, ezúton szeretnék a Keszthely Kastély u 16 szám alatti KESZTHELY VÁROS tulajdonában lévő ingatlanra vásárlási ajánlatot tenni!

Az ingatlanért többszöri megtekintés után, rengeteg kalkulációt követően 27 000 000, azaz huszonhétmillió forintot tudok fizetni.

Az ajánlat összegének oka a következő:

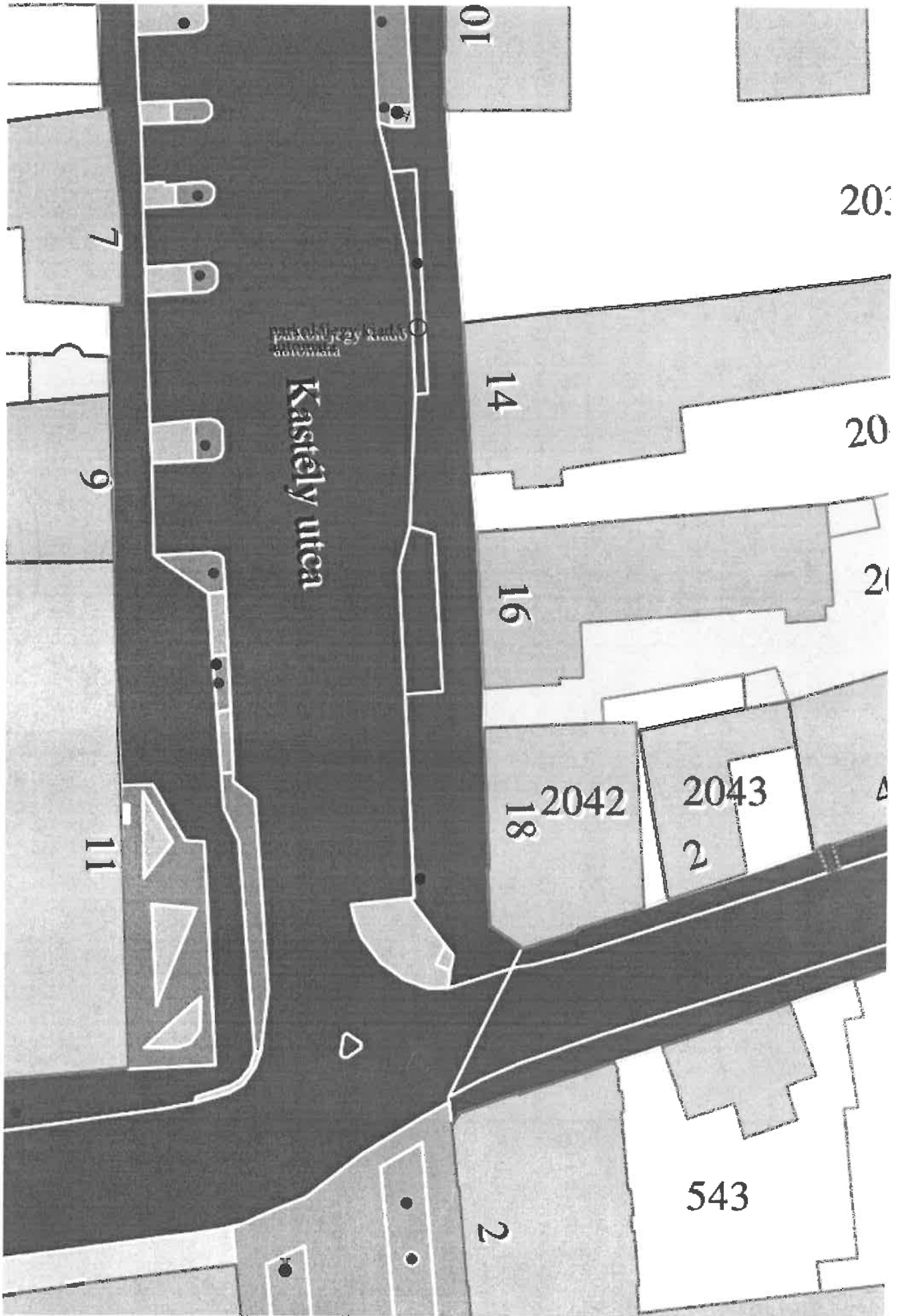
az ingatlan belső telekszintje fával és lomb hulladékokkal legalább fél méterrel nőtt így feljebb van a ház aljzatánál. Az ingatlan romlott, dűledező, szigeteletlen, nyílászárók szinte használhatatlanok, allig lehetett bejutni az épületbe. Minden falon omlik a vakolat, a salétrom bontja a falat, mely több helyen repedezik, belső térbe minden nyílászáró elavult, rohad, tele van szúval, használhatatlan. Közmű teljes cseréje indokolt, aljzat párnafázott, vagy kővel kirakott, szigeteletlen, felbontása és újraépítése nélkül az ingatlan használhatatlan. Mennyezet repedezett, több helyen omladozó, ahol nem, ott is rossz a kivitelezése. Az épület homlokzata műemlék védelem alatt áll, emiatt műemlékvédelmi tervezővel és műemlékvédelmi hivatal engedélyével és az általuk előírt alapanyagokkal lehet csak dolgozni, mely rendkívül megemeli a felújítási költségeket. A telek belső része megvan bontva egy kőfallal, melyről ellentétes információt kaptam. Az önkormányzatot képviselő személy aki az ingatlanban is körbevezetett, azt az információt adta, hogy a fal által elkerített rész a szomszéd tulajdonában van. Egy értékbecslő ellentétes információt adott. Amennyiben az adott, elkerített rész valóban a szomszéd tulajdonában van így az ingatlanért a fent írt összeg helyett 25 000 000, azaz huszonötmillió forintot tudok fizetni, mivel ez az udvarba bejárás lehetőségét is gátolja, mely további problémákat és költségeket vet fel. Az ingatlanon egyedül a tető jó állapotú, de a tetőtér, padlás csak leterített szigeteléssel rendelkezik, nincs rajta külön semmiféle felület, ezért így még csak tárolásra, raktározásra, vagy egyáltalán közlekedésre is alkalmatlan, rálépni sem lehet, tehát ebben a formában használhatatlan. A telek rendkívül kicsi, alig több 600m²-nél, melyen használhatatlan romos melléképületek is találhatóak. Az ingatlan használható belső terében egyetlen jelentős felújítás nélkül használható rész sincs. Az ingatlanra, legalább az ingatlanért kínált összeg dupláját, de inkább közel háromszorosát kell költeni, hogy használható legyen.

Kérem az ajánlatot fontolják meg, mérlegeljék és mielőbb tájékoztassanak döntésükkel kapcsolatban!

Köszönöm!

Tisztelettel: Balogh Zsolt Ügyvezető Igazgató
Hiper Gastro Kft
8360 Keszthely Tompa Mihály utca 4
Adószám: 13863474-2-20

2. sz. MELŐKÉP



**Ingyen értékbécslés
Zalaegerszeg**

Cím: 8900 ZALAEGERSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

**AKTUALIZÁLT
INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBÉCSLÉS**

**8360 Keszthely, Kastély utca 16.
szám alatti
kivett lakóház, udvar, gazdasági épület ingatlanról**

**Hrsz.: 2041
(Műemlék épület)**

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,		FŐBB JELLEMZŐI
Település:	Keszthely	
Irányítószám:	8360	
Utca, házszám:	Kastély utca 16.	
Hrsz.:	2041	
Terület:	609.-m2	
lakások összterülete:	166,76.-m2	
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata	
Művelési ág:	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	
	műemléki jelentőségű terület	
	műemlék épület	
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes	
ÉRTÉKELÉS CÉLJA		
Ingyenforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel	
ÉRTÉKELÉS		
Értékelés forduló napja:	2021. március 08.	
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉK		
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK		
ÖSSZESEN:	25.436.000.-Ft,	
azaz:	Huszonötmillió-négyszázharminchatezer forint	

Zalaegerszeg, 2021. március 08.

.....
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.) 2020. évben megbízta a Multi Mobility Immobile Bt-t, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező, természetben *8360 Keszthely, Kastély utca 16. szám alatti található, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület besorolású, és műemlék jelentőségű területen álló, műemlék épület* ingatlanforgalmi értékét határozza meg, az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével, melynek aktualizálását az alábbiak szerint végeztük el.

Az ingatlan értékelés célja: aktualizált 2021. évi piaci ingatlanforgalmi érték megállapítása

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

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

Ezen értékelési szakvélemény előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem részeiben, sem egészében nem publikálható a Megbízó és az értékelést készítő Szakértő együttes beleegyezésével adható ki másnak.

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

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

Az ingatlanforgalmi érték megállapítás, tehermentes ingatlanra vonatkozik, 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 (Jámbor Katalin) szemrevételezéssel megvizsgáltuk az épület műszaki állapotát, és a hozzá tartozó telken végzett munkálatokat. Az értékbecslés során, az értékelés tárgyát képező ingatlanon lévő felépítményen műszaki felmérést, terület felmérést a rendelkezésünkre álló dokumentáció alapján szűrőpróba szerint végeztünk.

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

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

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

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Az ingatlanforgalmi érték meghatározására fő módszereként a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk.

Kizárólag ezen értékelési módszer alkalmazását a műemléki védettségű épület 2020. évi, részben költségalapú értékeléssel meghatározott, de az ingatlanpiaci érdeklődők és ingatlanfejlesztők által nem preferált kínálati ár aktualizálása indokolta.

A 2020. évi sikertelen értékesítések azt igazolták, hogy önmagában a műemléki védettség jogi, építészeti- és társadalmi értéke az ingatlanpiacon nem érvényesül.

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

2.3. A helyszíni szemle időpontja

A helyszíni szemle időpontja:

2020. szeptember 24. 14,00

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízó képviselőjétől információkat gyűjtöttünk. Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanárakról és piaci forgalmi viszonyokról. Figyelembe vettük, hogy az ingatlan műemléki jelentőségű területen álló, helyi védettség alatt álló épület.

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 a Festetics kastélytól a sétálóutca felé vezető Kastély utcában helyezkedik el. Környezetében hasonló korú lakóépületek és üzlethelyiségeket magába foglaló lakóházak találhatók. A teljes-körű városi szolgáltatások a közelben elérhetők.

Megközelítése:

Gyalogosan és gépjárművel is a Keszthely belvárosában észak-déli irányban futó Kastély utcáról jó minőségű, aszfalt burkolattal fedett utcáról közelíthetők meg.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A telek szabálytalan, erősen tagolt, dél-keleti irányban enyhén lejtős terület. Környezete rendezett, tájolása kelet-nyugati irányú. Mérete átlagos.

Az előző értékbecslés óta hivatali adategyeztetés során tisztázást nyert, hogy a telek alakzatában lévő lefalazás tulajdonjogilag a szomszédos ingatlané, így a telek már nem szabályos, rosszul kihasználható.

A földterületek növényzete:

A terület füvesített, melynek déli oldalán jelenleg elhanyagolt, gazos, lombhullató fákkal benőtt udvar található.

A földterületek tartozékai:

A terület részben régi kőkerítéssel kerített. A telken tüzelőanyag tároló épület a szomszédos épület falához támaszkodva, térvilágítás nincs.

Infrastrukturális ellátottság:

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

A lakóház víz,- villany,- gáz közüzemi szolgáltatásai almérőkkel mérhetők.

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében rendezett lakóházak és szolgáltató egységek találhatóak.

3.2. Felépítmények ismertetése

A belváros műemléki jelentőségű területen lévő szintes (pince + fsz.) műemléki védelem alatt álló lakóépület található. A lakóház csak a Kastély utca felől közelíthető meg. A műemlék épület tetőszerkezete és héjalása újonnan kialakított. A tetőtéri rész nem beépíthető, nem terhelhető. A műemlék Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában áll. Jelenleg hasznosításra nem került. A telken gépjármű parkolása nehézkes.

A lakóépület műszaki jellemzői

3.3. I. ingatlan: 2041 hrsz.

Az épületcsoport lakóházból és hozzá szervesen (zárttá tett közlekedő) kapcsolódó gazdasági épület részhez (pince, kamra). A műszaki kialakításuk vegyes, többször átépítésre és toldásra került. Ezért további kiegészítő funkcionális egységek csatlakoznak (fatároló).

A főépület teherhordó falazata kőből készült, amelyen jelentős vizesedés tapasztalható.

A pince átlag belmagassága nem éri el a 2 métert.

A külső homlokzat kőporos felületű, hőszigeteléssel nem rendelkezik. Az épület aljazat döntőn cementlap, ablakai fapofilúak, nem hőszigetelt üvegezések.

Az épület fűtése cserépkályhával és konvektorokkal történt.

<i>Építés éve:</i>	~1770
<i>Felújítás éve:</i>	2017. évben
<i>Felújítás tartama:</i>	tetőszerkezet és héjazat csere
<i>Szintek száma:</i>	fsz. + pince

Tartószerkezet:

Alapozás:	Rakott kőalap
Felmenő szerkezetek:	Vegyes falazat, kő tartófalak
Válaszfalak:	Kisméretű téglák
Födémek:	Vasbeton koszorúval erősített, fa borított gerenda födém
Tetőszerkezet:	Ácsolt faszervezet, összetett nyeregtető

Szakipari szerkezetek:

Padozatok:	Simított beton, cement járólappal, döngölt föld
Homlokzat:	Hő szigetetlen homlokzat, kőporos vakolattal
Bádogozás:	Horganylemez ereszcatorna és lefolyó
Nyílászárók:	Faszervezetű kültéri ablakok, lemezelt ajtók
Üvegezés:	Dupla üvegezés
Héjazat:	Hódfarkú cserépfedés

Épületgépészet:

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

Hasznos alapterület: 166,76.- m²

Igénybevétel, karbantartottság:

A műemléki védelem alatt álló lakóépület állaga a korának megfelelő. Funkciójának ellátására jelenleg csak jelentős beruházás, felújítás után lehetséges.

3.3. I. ingatlan: 2041 hrsz. Lakások**Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés**

Az összehasonlító adatok kiválasztása során figyelembe vettük az kínálati adatok 2021. évi forrását, valamint a műemléki ingatlan együttes jelenlegi műszaki állapotát, valamint a hasznos alapterületének nagyságrendjét és Keszthely belvárosában elfoglalt helyét.

PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ ADATOK						
Sorszám	Település	Elhelyezkedése	Építés ideje	Alapterület (m ²)	Kínálati ár (Ft)	Egységár (Ft/m ²)
1.	Keszthely	belváros	1950 előtti	150,00.-	32.990.000.-	219.933.-
2.	Keszthely	belváros	1950 előtti	160,00.-	33.900.000.-	211.875.-
3.	Keszthely	belváros közeli	1950 előtti	150,00.-	31.900.000.-	212.667.-
4.	Keszthely	Helikon közeli	1950 előtti	120,00.-	19.000.000.-	158.333.-
Fajlagos területi alapérték:						200.702.-Ft

A fajlagos területi alapérték korrekciója:

<i>Részletezés</i>	<i>az alapérték %-ában</i>
- Piaci viszonyok	96 %
- Beépíthetőség	95 %
- Alak, forma, területi méret	90 %
- Fekvés	105 %
- Elhelyezkedés	105 %
- megközelíthetőség	100 %
- infrastruktúra	100 %
- Esztétikai benyomás	90 %
- környezeti szennyezettség	100 %
- közművek, kiépített úthálózat	100 %
- Gazdasági környezet	120 %
- Hatósági előírások	95 %
- Hasznosíthatóság	95 %
- Egyéb, műszaki állapot	85 %
Összesen: - 24 %	
Korrigált fajlagos alapérték megállapítás: 200.702.-Ft/m² x 0,76 % = 150.526.-Ft/m²	
A ingatlan érték megállapítás: 166,76.-m² x 150.526.-Ft/m² = 25.436.403.-Ft	
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTEK (kerekítve): 25.436.000.-Ft	

5. AKTUALIZÁLT FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A fentiek eredményeként, a 8360 Keszthely, Kastély utca 16. szám alatt a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló belterületi műemléki ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2021. március 08.-i fordulónappal kerekítve:

25.436.000.-Ft azaz,

Huszonötmillió-négyszázharminchatezer forint.

Zalaegerszeg, 2021. március 08.

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

4. 12. MELEKLET

Tárgy: KESZTHELY KASTÉLY U 16 AJÁNLATTÉTEL**Feladó:** Zsolt Balogh <nyugatgastro.baloghzsolt@gmail.com>**Dátum:** 2021. 03. 09. 11:18**Címzett:** Keszthely Város Polgármestere <polgarmester@keszthely.hu>, Jámbor Katalin <vagyonvez@keszthely.hu>, Péterné Vozár <vozar.peterne@gmail.com>

Tisztelt Polgármester Úr!

alulírott Hiper gastro Kft, ügyvezető és cégtulajdonos: Balogh Zsolt, adószám: 13863474-2-20, székhely: 8360 Keszthely Tompa Mihály utca 4, ezúton szeretnék a Keszthely Kastély u 16 szám alatti KESZTHELY VÁROS tulajdonában lévő ingatlanra vásárlási ajánlatot tenni!

Az írt Kastély utcai ingatlanra már tettem egyszer ajánlatot melyet most zárójelbe újra idemásoltam.

(Az ingatlanért többszöri megtekintés után, rengeteg kalkulációt követően 27 000 000, azaz huszonhétmillió forintot tudok fizetni.

Az ajánlat összegének oka a következő:

az ingatlan belső telekszintje fával és lomb hulladékokkal legalább fél méterrel nőtt így feljebb van a ház aljzatánál. Az ingatlan romlott, dűledező, szigeteletlen, nyílászárók szinte használhatatlanok, allig lehetett bejutni az épületbe. Minden falon omlik a vakolat, a salétrom bontja a falat, mely több helyen repedezik, belső térbe minden nyílászáró elavult, rohad, tele van szúval, használhatatlan. Közmű teljes cseréje indokolt, aljzat párnafázott, vagy kővel kirakott, szigeteletlen, felbontása és újraépítése nélkül az ingatlan használhatatlan. Mennyezet repedezett, több helyen omladozó, ahol nem, ott is rossz a kivitelezése. Az épület homlokzata műemlék védelem alatt áll, emiatt műemlékvédelmi tervezővel és műemlékvédelmi hivatal engedélyével és az általuk előírt alapanyagokkal lehet csak dolgozni, mely rendkívül megemeli a felújítási költségeket. A telek belső része megvan bontva egy kőfallal, melyről ellentétes információt kaptam. Az önkormányzatot képviselő személy aki az ingatlanban is körbevezetett, azt az információt adta, hogy a fal által elkerített rész a szomszéd tulajdonában van. Egy értékbecslő ellentétes információt adott. Amennyiben az adott, elkerített rész valóban a szomszéd tulajdonában van így az ingatlanért a fent írt összeg helyett 25 000 000, azaz huszonötmillió forintot tudok fizetni, mivel ez az udvarba bejárás lehetőségét is gátolja, mely további problémákat és költségeket vet fel. Az ingatlanon egyedül a tető jó állapotú, de a tetőtér, padlás csak leterített szigeteléssel rendelkezik, nincs rajta külön semmiféle felület, ezért így még csak tárolásra, raktározásra, vagy egyáltalán közlekedésre is alkalmatlan, rálépni sem lehet, tehát ebben a formában használhatatlan. A telek rendkívül kicsi, alig több 600m²-nél, melyen használhatatlan romos melléképületek is találhatóak. Az ingatlan használható belső terében egyetlen jelentős felújítás nélkül használható rész sincs. Az ingatlanra, legalább az ingatlanért kínált összeg dupláját, de inkább közel háromszorosát kell költeni, hogy használható legyen.)

Az itt, zárójelben írt tények, ami az ingatlan állapotát, illetve az értékét illeti nem változtak. Mivel a szomszédos területen üzemeltetem az egyik vállalkozásom, és üzleti tevékenységem céljából fejlődést jelent az adott ingatlan megvásárlása, így szeretnék az ingatlanra egy 30 000 000, azaz harmincmillió Forintos vásárlási ajánlatot tenni!

Kérem az ajánlatot fontolják meg, mérlegeljék és mielőbb tájékoztassanak döntésükkel kapcsolatban!

Köszönöm!

Tisztelettel: Balogh Zsolt Ügyvezető Igazgató
Hiper Gastro Kft
8360 Keszthely Tompa Mihály utca 4
Adószám: 13863474-2-20
Telephely: Royal Keszthely Kastély 14.
Tel: 06 20 9 105 029

Tárgy: RE: Keszthely, Kastély u. 16. ingatlannal kapcsolatos adatok
Feladó: dr. Horváth Zoltán <drzoltanhorvath@gmail.com>
Dátum: 2021. 03. 16. 16:20
Címzett: 'Jámbor Katalin' <vagyonvez@keszthely.hu>

Tisztelt Vagyonhasznosítási Osztály, Tisztelt Képviselő Testület,

ezúton vételi ajánlatot teszek az Önkormányzat tulajdonában lévő, Keszthely belterület 2041-es helyrajzi számú, természetben Kastély u. 16. szám alatti lakóingatlanára.

Tekintettel ajánlatomat megelőzően összegyűjtött számos, az épület állagát, műszaki állapotát akutan érintő negatív információra (amelyek rövid időn belül további jelentős állagromláshoz és értékcsökkenéshez fognak vezetni) valamint a műemlékvédelem rendkívül szigorú, modern, mai igények kielégítését csak korlátozottan - azt is csak jelentős többletköltséggel - lehetővé tévő előírásaira, továbbá a szomszédos társasház tulajdonába került - gépjárművel udvari beállást ellehetetlenítő, eredetileg ehhez az ingatlanhoz tartozó - telekrész élhetőséget és hasznosíthatóságot beszűkítő hatására, a korábbi eredménytelen pályázati kiírásokban szereplő árhoz képest 20%-kal alacsonyabb 32.928.000Ft-os vételáron megvásárolnám eladásra kínált ingatlanukat.

Amennyiben ajánlatom nem egyezik az Önök elképzeléseivel, várom megtisztelő ellenajánlatukat, ami - figyelemmel fentebb részletezett körülményekre is - még elfogadható a Tisztelt Önkormányzat számára, ugyanis lassan ebből a szezonból is "kicsúszva" az ingatlan értéke csak tovább csökkenhet, nem beszélve arról, hogy a tulajdonos részéről halaszthatatlan további jelentős инвестиáció nélkül az épület műszaki állapota gyorsuló tempóban tovább fog romlani. Csatolok pár fotót a már ismert műszaki állapoton túli jókarbantartást érintő sürgető problémáról is (toldaléképület kidőlő tetőszerkezete, leszakadt ereszről és emiatt ázó falakról és a bádогоzást valamint tetőhéjazatot rongáló növényzetről).

Bízok benne, hogy kedvező döntésük esetén családommal keszthelyi polgárok lehetünk, инвестиációkkal hozzájárulva a város megújulásához. Mielőbbi pozitív válaszuk reményében maradok tisztelettel,

dr. Horváth Zoltán