



ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2020. december 10-ei rendkívüli ülésére

Tárgy:

Vagyongazdálkodási ügyek - Az önkormányzat törzsvagyományának átminősítéséről szóló 39/2013. (X. 31.) önkormányzati rendelet módosítása (rendelet-tervezet)

Előterjesztő:


.....
Nagy Balint
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!

I.

A Keszthelyi Ipartestület (8360 Keszthely, Bercsényi u. 2/a.) – továbbiakban Ipartestület - elnöke Nádler József megkereséssel élt Keszthely Város Önkormányzata felé, melyben a Keszthely, Bercsényi u. 2/a. sz. alatti székházukat övező területből az épület hátsó részén található területrész megvásárlására tett ajánlatot. (1. sz. melléklet – Vételi ajánlat)

Az Ipartestület a keszthelyi 1334/3 hrsz-ú ingatlanra építette a korábban Keszthely, Kossuth u. 69. sz. alatti épület helyett a székházuk épületét. A terület korábban állami tulajdonban volt, majd a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény – továbbiakban Ötv – rendelkezéseinek fogva Keszthely Város Önkormányzata – továbbiakban – Önkormányzat - tulajdonába került 1397 m² nagyságú, „kivett gyermekjátszóter” megnevezésű terület. (2. sz. melléklet – Tulajdoni lap, térképmásolat)

A két szervezet között 1996. november 20-ától folyamatosan élő együttműködési megállapodás jött létre, melynek keretében a székháztól keletre eső, megközelítőleg 800 m²-es telekrészt az Önkormányzat a képviselő-testület 51/2012. (II. 29.) sz. határozata alapján 2012. április 1. napjától 30 éves időtartamra az Ipartestület használatába adta gépjárművek és szabadidős rendezvények megtartására, iparos szakmák bemutatására, szabadtéri kiállítások megszervezése céljára. (3. sz. melléklet – Képviselő-testületi határozat és megállapodás)

Az Ipartestület vételi szándékát azzal indokolta, hogy a jelenlegi konstrukcióban nincs lehetőségük állami támogatás igénylésére, vagy pályázat benyújtására, mivel azok elsődleges feltétele, hogy a támogatás tárgyát képező ingatlan a pályázó tulajdonában legyen. A tulajdonjog megszerzésének feltétele a helyi építési szabályzatnak megfelelő telekalakítás átvezetése az ingatlan-nyilvántartásban, melynek során a megvásárolni kívánt ingatlanrész önálló telekként kerül bejegyzésre.

Fentiekre tekintettel felkérésre került Gyürüsi Zsolt ingatlanvagyon-értékelő értékbecslő, aki az ingatlan fajlagos forgalmi értékeként 4.030,-Ft/m²+ÁFA (összesen 5.118,- Ft) összeget jelölte meg. Az ingatlan nem minősül építési teleknek, így a vevőt ÁFA fizetési kötelezettség nem terheli. (4. sz. melléklet – Szakértői vélemény)

Az előterjesztés tárgyát képező ingatlan önállóan nem beépíthető terület, az igényelt ingatlanrész más célú hasznosításra nem alkalmas, ezért indokolt a határozatlan időre kötött együttműködési megállapodásban foglaltakra tekintettel a vételi ajánlat elfogadásával az ingatlanrész tulajdonjog átruházásával történő hasznosítása. Ehhez szükséges az önkormányzat törzsvagyományának átminősítéséről szóló 39/2013. (X. 31.) önkormányzati rendelet módosítása és a területrész forgalomképes vagyoni körbe történő átsorolása.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 14. § (1) a) bekezdése szerint az üzleti vagyonnak minősülő vagyontárgy elidegenítésére a polgármester jogosult bruttó 5 millió forint egyedi értékhatárig, évente legfeljebb 50 millió forint értékig.

II.

A Keszthely, Deák Ferenc u. 57/A-C. sz. alatti társasházakat magába foglaló Georgikon Lakásszövetkezet – továbbiakban Lakásszövetkezet - elnöke, Gerecs István a taggyűlés határozata értelmében vételi ajánlattal élt az Önkormányzat felé a tulajdonukban lévő lakóházakat és garázsokat övező 1206/24 hrsz-ú terület megvásárlására.

Kérésüket azzal indokolták, hogy a lakóközösség véleménye szerint az ingatlan tisztán- és rendben tartása, vagyon- és állagmegóvása kizárólag annak a lakóközösség tulajdonába kerülésével biztosítható. (5. sz. melléklet – Vételi ajánlat)

A keszthelyi 1206/24 hrsz-ú 5556 m² területű, „kivett közterület” megnevezésű ingatlan Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában lévő három, összesen 54 lakásból álló lakóépület, valamint 11 garázsingatlan tulajdonosainak közös és kizárólagos használatában álló terület. (6. sz. melléklet – Tulajdoni lap, térképmásolat)

A lakásszövetkezet korábban a Magyar Állam tulajdonában és a Georgikon Agrártudomány Egyetem kezelésében lévő, az Egyetem dolgozói számára biztosított, ún. úszótelken, lakóházak számára kialakított terület volt, mely az Ötv. 107. § (2) bekezdése értelmében önkormányzati tulajdonba került.

Az ingatlan a lakóházak és garázsok megközelítését, valamint a lakóközösség életterét biztosítja, beépíthetősége kizárólag korlátozott formában, a garázsok számának gyarapításával lehetséges. Mindezekre tekintettel a közterület funkció korlátozott mértékben, az ott lakók nyugalmanak és vagyonbiztonságának veszélyeztetésével valósulhat meg, az önkormányzat közterület-fenntartási kötelezettsége sem oldható meg kielégítő formában, így megfontolásra érdemes az ingatlan az azt használók rendelkezésébe és tulajdonába adása.

A tulajdonosi döntés előkészítése érdekében felkérésre került Gyűrűsi Zsolt ingatlanvagyon-értékelő értékbecslő, aki az ingatlan forgalmi értékeként 25.591.000,-Ft-ot állapított meg. A forgalmi értékbecslésnél figyelembevételre került az önkormányzat által a lakók kérésére 2019-ben 15.000eFt összegben megvalósított aszfaltozási és csapadékvíz-elvezetési munkálatok értéknövelő hatása. Az ingatlan nem minősül építési teleknek, így a vevőt ÁFA fizetési kötelezettség nem terheli. (7. sz. melléklet – Szakértői vélemény)

A fentiekben leírtakra tekintettel javaslom a szakértői véleményben megállapított érték kerekített formában – 25.600.000,- Ft-ban - történő meghatározását vételárként.

A Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (16) bekezdése kötelezően előírja a vagyontárgy versenyeztetés útján történő hasznosítását, ez alól azonban a (18) bekezdés úgy rendelkezik, hogy a (16) bekezdésben foglalt rendelkezést nem kell alkalmazni, amennyiben természetes személy vagy 100%-ban magántulajdonban álló gazdálkodó szervezet a nemzeti vagyon használója, és a használatában álló nemzeti vagyont hasznosítja.

Mindkét, az előterjesztés tárgyát képező ingatlan az Önkormányzat törzsvagyonát képező, forgalomképtelen ingatlan besorolású.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (1) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat vagyona törzsvagyon, vagy üzleti vagyon lehet. Az önkormányzat kizárólagos tulajdonába tartozó törzsvagyonba, forgalomképtelen vagyoni körbe tartozó ingatlan nem idegeníthető el, nem terhelhető meg, biztosítékul nem adható, és rajta osztott tulajdon nem létesíthető. Az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX.27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonrendelet) 5.§ (1) bekezdés d.) és e.) pontja,

valamint (2) bekezdése alapján a tulajdonosi jogokat gyakorló képviselő-testület a vagyontárgy rendeltetése, jellege, funkciója alapján rendeletalkotással dönt a vagyontárgyak törzsvagyon körébe történő besorolásáról, a besorolás megváltoztatásáról.

Fentiek alapján a keszthelyi 1334/3 hrsz-ú 1397 m² nagyságú területből telekalakítást követően kialakuló telekrész, valamint 1206/24 hrsz-ú közterület megnevezésű, forgalomképtelen törzsvagyonba tartozó ingatlan forgalomképes üzleti vagyoni körbe történő átsorolása szükséges.

Az átminősítés az önkormányzat törzsvagyonának átminősítéséről szóló 39/2013. (X. 31.) önkormányzati rendelet – továbbiakban Rendelet - módosításával lehetséges. (8. sz. melléklet - *Jogszabálykivonat*).

A Rendelet módosításához kapcsolódó előzetes hatásvizsgálat és részletes indokolás elkészült. (9. sz. melléklet - *Előzetes hatásvizsgálat*)

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Határozati javaslat I.
.../2020.(XII. 10.) sz. képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Vagyonhasznosítási ügyek - Az önkormányzat törzsvagyonának átminősítéséről szóló 39/2013. (X. 31.) önkormányzati rendelet módosítása (rendelet-tervezet)” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta:

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló Keszthely 1334/3 hrsz-ú kivett közterület megnevezésű ingatlanból a telekalakítási eljárást követően kialakuló, Keszthelyi Ipartestület által a 2/1255/2012. sz. ingatlanhasználati megállapodás alapján használt területrésze vonatkozóan, az ingatlan rendeltetésének figyelembevételével, Keszthely Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet 33. § (3) bekezdése, valamint az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013.(IX.27.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdés e.) pontja, továbbá (2) bekezdése alapján felkéri a polgármestert, hogy az önkormányzat törzsvagyonának átminősítéséről szóló 39/2013. (X. 31.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelettervezetet terjessze a képviselő-testület ülése elé.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az önkormányzat törzsvagyonának átminősítéséről szóló 39/2013. (X. 31.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet hatályba lépését követően a szükséges telekalakítási, valamint és az értékesítéssel kapcsolatos eljárás lefolytatására.

Határidő: folyamatos, illetve 2021. február 20.

Felelős: Nagy Bálint polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közigazdasági osztályvezető)

Határozati javaslat II.
.../2020.(XII. 10.) sz. képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Vagyonhasznosítási ügyek - Az önkormányzat törzsvagyonának átminősítéséről szóló 39/2013. (X. 31.) önkormányzati rendelet módosítása (rendelet-tervezet)” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta:

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló keszthelyi 1206/24 hrsz-ú kivett közterület megjelölésű 5556 m² nagyságú ingatlant 25.600.000- Ft vételáron értékesíti a Georgikon Lakásszövetkezet (8360 Keszthely, Deák Ferenc u. 57/A-C.) részére.
2. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló keszthelyi 1206/24 hrsz-ú kivett közterület megjelölésű 5556 m² nagyságú ingatlant, az ingatlan rendeltetésének figyelembevételével, Keszthely Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet 33. § (3) bekezdése, valamint az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013.(IX.27.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdés e.) pontja, továbbá (2) bekezdése alapján felkéri a polgármestert, hogy az önkormányzat törzsvagyonának átminősítéséről szóló 39/2013. (X. 31.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendeletervezetet terjessze a képviselő-testület ülése elé.
3. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az önkormányzat törzsvagyonának átminősítéséről szóló 39/2013. (X. 31.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet hatályba lépését követően az adásvétellel kapcsolatos eljárás lebonyolítására és a szerződés megkötésére.

Határidő: folyamatos, illetve 2021. február 20.

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

Keszthely, 2020. december 2.

Nagy Bálint
polgármester

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
...../2020. (...) önkormányzati rendelete
az önkormányzat törzsvagyonának átminősítéséről szóló
39/2013. (X. 31.) önkormányzati rendelet
módosításáról
(rendelettervezet)

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 1. pontjában, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (2) bekezdés b) és c) pontjában, 5. § (4) bekezdésében, 6. § (6) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.

1. § Az önkormányzat törzsvagyonának átminősítéséről szóló 39/2013. (X. 31.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdése az alábbi 25)-26) alponttal egészül ki:

„1.§ (2) Településrendezési célok érdekében – Keszthely közigazgatási területének helyi építési szabályzatáról szóló 32/2009.(X.15.) önkormányzati rendelet alapján –

25) a keszthelyi 1334/3 hrsz-ú, 1397 m² alapterületű, kivett játszótér megnevezésű, az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező forgalomképtelen törzsvagyonba tartozó ingatlanból, a telekalakítást követően kialakuló 1334/6 hrsz-ú ingatlanrészt.

26) a keszthelyi 1206/24 hrsz-ú, 5556 m² alapterületű, kivett közterület megnevezésű, az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező forgalomképtelen törzsvagyonba tartozó ingatlant.”

2.§ Záró rendelkezések

(1) E rendelet a kihirdetés napját követő napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet hatályba lépésének napját követő napon hatályát veszti.

Nagy Bálint
polgármester

Dr. Gábor Hajnalka
jegyző

Keszthelyi Ipartestület
8360 Keszthely Bercsényi u. 2/A.
Tel.: 83/312-458
E-mail: info@keszthelyiipartestulet.hu
Ikt. sz: 2020/93



Tárgy: 1334/3 hrsz. területvásárlási szándék

Polgármesteri Hivatal
8360 Keszthely Fő tér 1.

Nagy Bálint polgármester
részére

Tisztelt Polgármester Úr,
Tisztelt Képviselő Testület!

A Keszthelyi Ipartestület nevében azzal a kéréssel fordulok Önökhöz, hogy az ipartestületi székházat (8360 Keszthely Bercsényi M. u. 2/A) körül vevő 1334/3 hrsz. Önkormányzati ingatlan területből az Ipartestület mögötti területet (földterület, hátsó udvar kb. 800m²) részünkre eladni, szíveskedjenek.

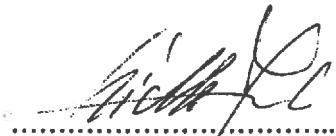
A kormány különböző pályázatokkal támogatja a közösségért tenni akaró civil szervezeteket, de ezeken csak saját tulajdonú ingatlannal lehet pályázni. Ha meg tudjuk vásárolni Keszthely Város Önkormányzatától ezt a területet, közösségi térként Iparos udvarként szeretnénk használni. Nem építkezés céljára szeretnénk megvenni, nem csatoljuk az Ipartestület telkéhez, így a hátsókerti előírások miatt sem beépíthető. Különböző iparos szakmák bemutatására, népszerűsítésére szabadtéri kiállításokat, és más szabadidős rendezvényeket szeretnénk tartani. Amennyiben a területet megvásárolhatnánk, előre egyeztetett időpontban más keszthelyi civil szervezetek is igénybe vehetnék szabadtéri rendezvényeik megtartására.

Kérem Önöket, támogassák vételi szándékunkat.

Kelt, Keszthely 2020. 11. 10.

Tisztelettel:




Nádler József
Keszthelyi Ipartestület elnöke

2. SZ. MELLÉKLET

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	KESI955 (Kilépés)
---------------	--------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatal
8361 Keszthely-Deák F. u. 47. Pf: 22.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30 005/2729 1/2020
2020.07.08

KESZTHELY
Belterület 1334/3 helyrajzi szám

Szektor : 53

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill	alrészlet adatok kat.jöv. ha m2 k.Fill	
. Kivett gyermekjátsszótér	0	1397	0.00		

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 30795/1991.02.12
jogcím: jogutódlás
jogállás: tulajdonos
név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8360 KESZTHELY Pó tér 1.
törzsszám: 15734460
1990. évi LKV. Tvr. 107. paragrafusának 2. bekezdése alapján

III. RÉSZ
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36344/2013.05.31
VezetékJog
42 m2-ra,
jogosult:
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMBÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10732614
cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés
Vissza a főmenübe

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

Bizonyító erővel nem rendelkezik





3. sz. MELLÉKLET

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA POLGÁRMESTERI HIVATALA TITKÁRSÁG

K I V O N A T

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
2012. február 29-i

soros

nyílt

ülésének jegyzőkönyvéből

51/2012. (II. 29.) sz. képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta „A Keszthelyi Ipartestület területhasználati kérelme” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta:

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában lévő keszthelyi 1334/3 hrsz-ú ingatlan kb. 800 m²-es, a Keszthelyi Ipartestület Bercsényi u. 2. sz. alatti székházától K-re eső részét nem kívánja értékesíteni, de az önkormányzati vagyon hasznosításának, használatának és forgalmának rendjéről szóló 31/2003.(XI.03.) önkormányzati rendelet 9.§ b) pontja és 12.§ (2) bekezdés h) pontja alapján a Keszthelyi Ipartestület (Keszthely, Bercsényi u. 2/a) használatába adja.
2. A használat feltételei:
 - a) a használat időtartama 2012. április 1. napjától kezdődően 30 év;
 - b) a bérleti díj nettó 45.000,-Ft/év, amely évente fizetendő, minden év december 15-éig, amennyiben a c.) pontban foglalt értéknövelő beruházás értéke nem éri el a bérleti díj összegét;
 - c) a használó jogosult a fizetendő bérleti díj ellentételezésére a bérleményen - az önkormányzat külön hozzájárulásával - fejlesztéseket (pl. térburkolás, fedett nyitott kiülő, stb.), értéknövelő beruházásokat végezni, amelyről számlát kell kiállítania;
 - d) az önkormányzat fenntartja a jogát, hogy a terület más célú hasznosítási szándéka esetén a bérleti szerződést 1 év felmondási idővel felmondja, ez esetben a fejlesztéssel, értéknövelő beruházással ellentételezett, de igénybe nem vett időszakra eső bérleti díjat az önkormányzat a használónak visszafizeti.
3. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a használati megállapodás megkötésére.

Határidő: 2012. március 31.

Felelős: Ruzsics Ferenc polgármester

Dr. Markó Péter jegyző

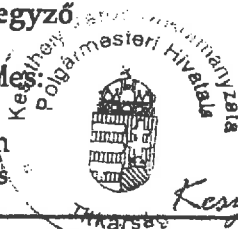
(Némethné Bali Mária közgazdasági osztályvezető)

Dr. Markó Péter sk.
jegyző

Ruzsics Ferenc sk.
polgármester

A kivonat hiteles:

Jámbor Katalin
testületi referens



Keszthely, a Balaton fővárosa

INGATLAN-HASZNÁLATI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről **Keszthely Város Önkormányzata** (8360 Keszthely, Fő tér 1., adószám: 15734460-2-20, képv.: Ruzsics Ferenc polgármester), mint használatba adó,

másrészről **Keszthelyi Ipartestület** (8360 Keszthely, Bercsényi u. 2/A., képv.: Nádler József) mint használó között az alulírt helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

Szerződő felek rögzítik, hogy Keszthely Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a keszthelyi **1334/3 hrsz-ú**, 1397 m² alapterületű, „kivett gyermekjátszótér” megnevezésű, természetben Keszthely, Bercsényi utcában található ingatlan.

1./ Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a használatba adó a 1334/3 hrsz-ú ingatlan kb. 800 m² területű, használó székházától keletre eső részét a jelen okiratban foglalt feltételek szerint a használó használatába adja gépjárművek parkolására, szabadidős rendezvények megtartására, iparos szakmák bemutatására, szabadtéri kiállítások megszervezésére. Jelen megállapodás Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete 51/2012. (II. 29.) sz. határozata alapján került megkötésre.

2./ A szerződő felek rögzítik, hogy a használati szerződés határozott időre, 2012. április 1. napjától 2042. március 31. napjáig szól. A szerződő felek rögzítik, hogy a használati idő leteltét követően a felek közös megegyezésével a használati jogviszony a jelen okiratban foglalt feltételekkel meghosszabbítható.

3./ Szerződő felek rögzítik, hogy a használó nettó 45.000,- Ft/év bérleti díjat köteles fizetni használatba adó részére, minden év december 15. napjáig. Használó abban az esetben köteles ezt az összeget használatba adó részére megfizetni, amennyiben a 4./ pontban rögzített értéknövelő beruházás értéke nem éri el a bérleti díj összegét.

4./ Használó jogosult a fizetendő bérleti díj ellentételezésére a bérleményen -az önkormányzat külön hozzájárulásával- fejlesztéseket (pl. térburkolás, fedett-nyitott kiülő stb.), értéknövelő beruházásokat végezni, amelyről számlát kell kiállítania.

5./ A használó a használati jogviszony kezdetének napján lép az ingatlan birtokába. A jogviszony alatt a fenntartási és karbantartási költségek használót terhelik. Használó a használati jogviszony lejártának napján saját tulajdonú ingóságaitól kiürített, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotában köteles az ingatlant a használatba adó birtokába visszabocsátani.

6./ Használó tudomásul veszi, hogy a használatba adott ingatlan harmadik személy részére történő bérbe, albérletbe adásához, továbbá az ingatlannak a jelen szerződésben megjelölt céltól eltérő használatához használatba adó előzetes hozzájárulása szükséges.

7./ Szerződő felek rögzítik, hogy amennyiben a használat ideje alatt az önkormányzat az ingatlanon egyéb fejlesztési elképzelést kíván akár önmaga, akár más beruházó közreműködésével megvalósítani, illetve a terület értékesítéséről dönt, úgy a használatba adó jelen ingatlan-használati megállapodást 1 év felmondási idővel felmondhatja. Ez esetben

a használatba adó a fejlesztéssel, értéknövelő beruházással ellentételezett, de igénybe nem vett időszakokra eső bérleti díjat a használónak visszafizeti. Felek rögzítik, hogy a terület értékesítése esetén használó elővásárlási joggal rendelkezik.

8./ Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen használati szerződés bármely okból történő módosítása vagy megszűnése esetén a használó csereingatlan biztosítását nem igényelhet. A jelen szerződés megszűnése esetén használó jogosult és egyben köteles az ingatlan saját tulajdonú ingóságaitól kiüríteni és megtérítési igény nélkül időlegesen létesített felépítményeit lebontani, illetve elszállítani.


9./ Szerződő felek rögzítik, hogy magyar jogalanyok és rendelkeznek a jelen szerződés megkötéséhez szükséges szerződéskötési képességgel.

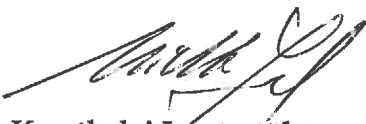
10./ Szerződő felek a jelen jogviszonyból eredő esetleges jogvitás kérdések tekintetében a Keszthelyi Városi Bíróság kizárólagos illetékességét kötik ki.

11./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv rendelkezései és a vonatkozó jogszabályok előírásai az irányadók.

Ezen ingatlan-használati megállapodást a szerződő felek elolvasták, megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg aláírták.

Keszthely, 2012. március 28.



Keszthely Város Önkormányzata
képviseli: Ruzsics Ferenc polgármester
használatba adó


Keszthelyi Ipartestület
képviseli: Nádler József
KESZTHELYI PARTESTÜLET
8360 Keszthely, Bercsényi u. 2/A
Tel: 83/312-458
OTP: 833-3611-5
Adósz: 19268437-2-20

Jogi ellenjegyző
Keszthely, 2012. március 28.:


Dr. Markó Péter
jegyző

Pénzügyi ellenjegyző
Keszthely, 2012. március 28.:


Némethné Bali Mária
közgazdasági osztályvezető

**Ingatlan értékbecslés
Zalaegerszeg**

Cím: 8900 ZALAEGRSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**8360 Keszthely, Bercsényi Miklós utca
kivett gyermekjátszótér**

Hrsz.: 1334/3

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,		FŐBB JELLEMZŐI
Település:	Keszthely	
Irányítószám:	8360	
Utca, házszám:	Bercsényi Miklós utca	
Hrsz.:	1334/3	
Terület:	1.397.-m ²	
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata	
Művelési ág:	kivett gyermekjátsszótér	
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes	
ÉRTÉKELÉS CÉLJA		
Ingyanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel	
ÉRTÉKELÉS		
Értékelés forduló napja:	2020. november 27.	
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK		
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:		Terület (m²)
Telek egységár	4.030.-Ft/m ² +ÁFA	1.397.-
ÖSSZESEN:		5.118.-Ft/m²
azaz:		Ötezer egyszáztizennyolc forint/m²

Zalaegerszeg, 2020. november 27.

.....
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, Bercsényi Miklós utca Hrsz.:1334/3 szám alatti található, kivett gyermekjátszótér* 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 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 (Jámber 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 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.

Visszaellenőrzésként a maradványértéken alapuló vizsgálatot is elvégeztük.

2.3. A helyszíni szemle időpontja

A helyszíni szemle időpontja:

2020. november 20. 10,00

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízó képviselőjétől információkat gyűjtöttünk. Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanárakról és piaci forgalmi viszonyokról. Figyelembe vettük, hogy az ingatlan a belvárosához és a Balaton parthoz is közel kerül el.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (2020. 07. 08.)
- digitális térkép (2020. 07. 08.)

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 az észak-déli irányú Bercsényi Miklós utcáról, illetve arról leágazó Rózsa utcai tömbházak között kialakított, de jogilag nem rendezett udvari bejárón közelíthető meg.

Környezetében az 1960 években épült családi házak, illetve az 1970-as években épült 4 emeletes társasház-tömbök, és a lakosságot kiszolgáló kereskedelmi és szolgáltató egységek találhatóak.

A teljes-körű városi szolgáltatások a néhány percnyi sétával elérhetőek.

Megközelítése:

Gyalogosan és gépjárművel is a Keszthely belvárosi részén található Bercsényi Miklós utcai KISOSZ székház előtt kialakított parkoló északi végénél kialakított kapuzaton keresztül.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A KISOSZ székház erősen tagolt homlokzati kialakítása okán a hátsó játszótéri rész is osztott. A székházban működő irodák, valamint a fölszíni részen bérleményként üzemelő szolgáltató és kereskedelmi egységek gazdasági bejáratai is a játszótér felől közelíthetőek meg.

Az értékelte terület első része bejárési célt szolgál, míg a középső területen 3 db. gépjármű tárolására is alkalmas fedett terasz található. A játszótér belső harmadában 2 db. könnyűszerkezetes tároló épült.

A játszótér területe füvesített és fákkal beültetett. Felülete sík. Nem szabályos alakzatú, erősen tagolt terület. Környezete rendezett, mérete átlagos.

A földterületek növényzete:

A terület füvesített és diófával kisebb cserjékkel beültetett. Külső megjelenése gondozott.

A földterületek tartozékai:

A terület a szomszédos telkek által teljesen kerített. A telken kb. 36.-m² nagyságú, fa szerkezetű fedett terasz és 2 db könnyű szerkezetes tároló található. A telkek észak-keleti sarkában bekötött villanyoszlop is található.

Infrastrukturális ellátottság:

<u>Elektromos energia:</u>	kommunális elektromos hálózatra 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 környezetében társasházak és magántulajdonú családi házak telkei-udvar részei, valamint az nyugati oldal lezárásaként a KISOSZ szákház található.

Hasznos alapterület: 1.397.- m²

Igénybevétel karbantartottság:

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a természetben megfelel Keszthely belvárosában található Bercsényi Miklós utcai szolgáltató-üzletsoron található KISOZ székház mögött elterülő gyekmekjátszótér besorolású közterületnek.

A területen a játszótéri funkció nem betöltött, mert arra alkalmas játékok, sporteszközök nem kerültek elhelyezésre. Jelenlegi funkciója gazdasági bejáró, időszakos külső tartózkodású szabadidős tevékenység, gépjárműtárolás.

Besorolása és kialakítottsága miatt építmény elhelyezésre alkalmatlan.

A játszótéri közterületen gondozott füves területek, valamint kisebb fás rész található.

A terület észak-keleti sarkában önálló villamos áram betáplálást biztosító, kiegészítő gyám erősítéssel ellátott villanyoszlop található, amely tény a tulajdoni lapra E-ON Zrt. vezetékjogként bejegyzésre került.

A játszótér déli végében a megközelítést segítő, eltolós kapuzattal rendelkező, jogilag rendezetlen bejáró található. Ide torkollik az egyik keleti telekszomszéd szintén bejegyzetlen kerti kijárója is.

3.3. I. ingatlan: 1334/3 hrsz. Kivett gyermekjátszótér

A telek piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házsám:	Bercsényi utca	belterület, Goldmark u	belterület,	belterület,
Jelenlegi funkció:	kivett játszótér	telek	telek	telek
Közmű-ellátottság:	közmű nélküli	közművek utcában	közműves	közművek utcán
az ingatlan rövid bemutatás		lakóövezetben	sarok építési telek, Kertvárosi részben	építési terület, 30% beépíthető, Kertvárosban
telek területe	1.397	2.632	2.179	2.526
eladási/kín. ár Ft	----	6 900 000	14 563 000	21 900 000
fajlagos ár (Ft/m ²)	----	2.621	6.683	8.670
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		10	10	10
- kínálati ár		-5	-5	-5
- elhelyezkedés		5	-5	-5
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		5	5	5
- szolgáltatások távolsága		0	-15	-15
- infrastruktúra		10	10	10
- beépíthetőség		15	15	15
- telek területének térmértéke miatt		-10	-10	-10
- alak, forma		10	10	10
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		2	2	2
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		2	2	2
A teljes korrekció mértéke		44 %	19 %	19 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m ²)		1.468.-	5.413.-	5.896.-
a beépítettség miatt alkalmazott korrekció		0 %		
piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár kerekítve		4.030.-Ft/m ²		

4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, 1334/3 hrsz. alatt a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló, Bercsényi Miklós utcai kivett gyermekjátszótér ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2020. november 27-i fordulónappal kerekítve:

***4.030.-Ft/m² + ÁFA azaz,
Ötezer egyszáztizennyolc forint/m² egységár.***

Zalaegerszeg, 2020. november 27.

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

5. MELLÉKLETEK



Bercsényi utca részlet



Parkoló felőli bejáró



Játszótér fedett terasz felépítményel



Könnyű szerkezet tárolók

2020. 8. 25.

Keszthely Város Önkormányzata
Nagy Bálint Polgármester Úrnak

Keszthely
Fő tér 1.
8360

KESZTHELYI POLGÁRMESTER IRODA	
1000 Keszthely, Fő tér 1.	
Dátum:	2020 AUG 26.
Ügyiratszám:	2/16860
Ügyintéző:	Plumina L.

2020 AUG 25.

19184

Tisztelt Polgármester Úr!

Mint Önök előtt is ismert az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a Keszthelyi 1206/24 helyrajzi számú ingatlanon, mely a t. Önkormányzat tulajdonában van, önálló helyrajzi számmal 3 egyenként 18 lakásos felépítmény található összesen 54 lakással, melyek egy lakásszövetkezetet alkotnak.

A fent megjelölt földterületeket a felépítmény lakói használják ingatlanaik megközelítésére mind gyalogosan, mind gépjárművel.

A földterület rendben tartásában a t. Önkormányzat is részt vesz, de annak folyamatos, mindennapi karbantartását, tisztítását a felépítmény lakói végzik.

Már korábban is felmerült a lakásszövetkezet tulajdonosaiban az az igény, hogy a fent megjelölt ingatlant az Önkormányzattól megvásárolják és ezáltal az Önkormányzatot az ingatlannal kapcsolatos és az ingatlan tulajdonosát terhelő fenntartási kötelezettségtől mentesítsék, illetőleg ez által lakókörnyezetük használatát, fenntartását, szépítését saját „kezükhöz” vehessék.

Ezen igénynek megfelelően a lakásszövetkezet igazgatósága felhatalmazást kapott a közgyűléstől arra, hogy a t. Önkormányzattal tárgyalásokat kezdeményezzen az 1206/24 helyrajzi számú ingatlan megvásárlása céljából.

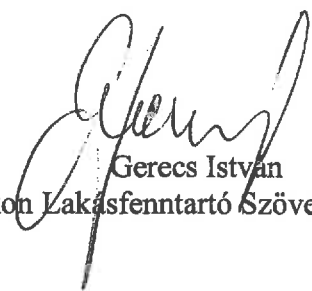
A fentiekre tekintettel Én, mint a lakásszövetkezet Elnöke, jelen levelemmel keresem meg a t. Polgármester Urat és kérem, nyilatkozatát arról, hogy a t. Önkormányzat hajlandó lenne-e a fent megjelölt terület értékesítésére és ha igen, milyen feltételek mellett.

Kérem a t. Önkormányzatot, hogy amennyiben a fenti földterület értékesítése mellett döntenek, úgy a vételár meghatározásakor a jogszabály adta lehetőségek között a méltányosság elvét is figyelembe véve legyenek tekintettel arra, hogy a lakásszövetkezet anyagi forrásai korlátozottak.

Valamennyi érdekelt fél számára kedvező és méltányos döntésük meghozatalában bízva várom tiszteletteljes válaszukat.

Keszthely, 2020. augusztus 24.

Tisztelettel:


Gerecs István
Georgikon Lakásfenntartó Szövetkezet Elnöke



G. S. MELLÉKLET
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatal
8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf: 22.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/S0048/2020

2020. 12. 02

KESEZTHELY

Szektor : 53

Belterület 1206/24 helyrajzi szám

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 5456 (m2) törli6 határozat: 36712/2005.06.10

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv	aloztatly adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

Kivett közterület

0

5556

0,00

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30795/1991.02.12

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.

törzsszám: 15734460

1990. évi LKV. Tvr. 107. paragrafusának 2. bekezdése alapján

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36354/2013.05.31

Vezetékjog

213 m2-rej.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Bóza tér 8/A.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



**Ingyen értékbecslés
Zalaegerszeg**

Cím: 8900 ZALAEGRSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**8360 Keszthely, Deák Ferenc utca
kivett közterület**

Hrsz.: 1206/24

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,		FŐBB JELLEMZŐI
Település:	Keszthely	
Irányítószám:	8360	
Utca, házszám:	Deák Ferenc utca	
Hrsz.:	1206/24	
Terület:	5.556.-m2	
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata	
Művelési ág:	kivett közterület	
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes	
ÉRTÉKELÉS CÉLJA		
Ingyenforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel	
ÉRTÉKELÉS		
Értékelés forduló napja:	2020. október 31.	
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / Piaci ÉRTÉKEK		
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:		Terület (m2)
Telek érték	25.591.000.-Ft	5.556.-
ÖSSZESEN:	25.591.000.-Ft,	
azaz:	Huszonötmillió ötszázkilencvenegyezer forint	

Zalaegerszeg, 2020. október 31.

.....
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, Deák Ferenc utca Hrsz.:1206/24 szám alatti található, kivett közterület 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 2003.) 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 (Jámber 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.

Visszaellenőrzésként a maradványértéken alapuló vizsgálatot is elvégeztük.

2.3. A helyszíni szemle időpontja

A helyszíni szemle időpontja:

2020. október 26. 13,00

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 Balaton partjához közel terül el.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (2020. 10. 15.)
- digitális térkép (2020. 10. 26.)

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 az Észak-déli irányú Vak Bottyán utcával párhuzamosan futó Deák Ferenc utca 57 A-C. tömbházak között és mögött található. Megközelítése gépkocsival kizárólag az aszfaltos burkolatú Deák Ferenc utcából lehetséges.

Gyalogosan pedig a Vak Bottyán utcával átkötő sétányról van átjárási lehetőség.

Környezetében az 1970-es években épült 4 emeletes társasház-tömbök, illetve a Vak Bottyán utca sorház udvarai határolják.

Északi végében pedig 9 db garázs található. A teljes-körű városi szolgáltatások a néhány percnyi sétával elérhetőek.

Megközelítése:

Gyalogosan és gépjárművel is a Keszthely belvárosi részén található Deák Ferenc utcáról.

A földterületek alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A Deák Ferenc utca 57/A-C. társasházak között aszfaltozott gépjármű behajtók és ezen épületek mögött elterülő füvesített és fákkal beültetett terület. A közterület sík, legnagyobb kiterjedése észak-déli irányú. Közvetlen út csatlakozása csak a Deák Ferenc utca felől adott. Nem szabályos alakzatú, erősen tagolt terület. Környezete rendezett, mérete átlagos.

A földterületek növényzete:

A terület fákkal és cserjékkel beültetett terület. Külső megjelenése gondozott, lakossági hulladék lerakás nem tapasztalható.

A földterületek tartozékai:

A terület nem kerített. A telken építmény és közmű kiépítés nincs.

Infrastrukturális ellátottság:

Elektromos energia: kommunális elektromos hálózatra nem csatlakozik

Vízellátás: kommunális ivóvízhálózatra nem csatlakozik

Csatornázás: kommunális szennyvízcsatornára nem csatlakozik

Gázellátás: kommunális gázhálózatra nem csatlakozik.

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében társasházak és magántulajdonú sorházi telkek-udvarok résszel, valamint az északi oldal lezárásaként garázssor található.

Hasznos alapterület: 5.556.- m2

Igénybevétel karbantartottság:

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a természetben megfelel Keszthely belvárosában található Deák Ferenc utca 57/A-C. úszó telken lévő tömbházak között és mögött elterülő Ln-2 övezeti besorolású közterületnek.

Funkciójából adódóan a közelmúltban gépjárművek behajtására alkalmassá tett aszfaltozott bekötő utak és rendezett csapadékvíz elvezető folyóka került kialakításra.

Az Ln-2-es övezeti besorolás alkalmat adhat több, kisebb méretű lakóépületi beépítésre.

A közterületen gondozott füves területek, valamint ligetes-fás területek váltják egymást, amelyek között játszótér is található.

A terület északi végében 9 db önálló, de garázssort képező garázsépület található, melyek megközelítése szintén közterületről történik.

3.3. I. ingatlan: 1206/24 hrsz. Kivett közterület

A telek piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házsám:	Deák Ferenc utca	belterület, Goldmark u	belterület,	belterület,
Jelenlegi funkció:	kivett közterület	telek	telek	telek
Közmű-ellátottság:	közmű nélküli	közművek utcában	közműves	közművek utcán
az ingatlan rövid bemutatás		lakóövezetben	sarok építési telek, Kertvárosi részben	építési terület, 30% beépíthető, Kertvárosban
telek területe	5.556	2.632	2.179	2.526
eladási/kín. ár Ft	----	6 900 000	14 563 000	21 900 000
fajlagos ár (Ft/m ²)	----	2.621	6.683	8.670
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		5	2	2
- kínálati ár		-10	-10	-10
- elhelyezkedés		-2	-5	-5
- domborzat és lejtés		0	4	3
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		-2	-5	-5
- szolgáltatások távolsága		-2	-5	-5
- infrastruktúra		0	-5	-5
- beépíthetőség		25	20	20
- telek területének térmértéke miatt		25	25	25
- alak, forma		2	2	2
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		-5	-5	-5
- a bejegyzett jogok miatt korrekció		0	0	0
A teljes korrekció mértéke		36 %	26 %	17 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m ²)		1.677.-	4.945.-	7.196.-
a beépítettség miatt alkalmazott korrekció		0 %		
piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár kerekítve		4.606.-Ft/m ²		
A beépítetlen telek ingatlanforgalmi értéke:		kerekítve: 25.591.000.-Ft		

3.4 I. ingatlan: 1206/24 hrsz. Kivett közterület

A telek maradványértéken alapuló érték meghatározása:

Fejlesztési költségek (3 db. IV. emeletes lakóépület)		
- Tervezési költségek	12.000.000.-	Ft
- Jogi és hirdetési költségek	4.000.000.-	Ft
- Telekrendezés, közművesítés	70.000.000.-	Ft
- Építési költség	806.000.000.-	Ft
- Fejlesztői profit	80.000000.-	Ft
Költségek összesen: 972.000.000.-Ft		
Várható bevételek		
- Lakásértékesítés	999.000.000.-	Ft
Bevételek összesen: 999.000.000.-Ft		
Maradványérték: 27.000.000.-Ft		
Telekérték: 27.000.000.-Ft		

A fenti maradványértéken alapuló értékbecslési eljárást önállóan alkalmazni az egyes fejlesztési költség nemek nehezen konkretizálható összegei miatt kockázatos, ezért mi is csak a piaci összehasonlító módszer visszaellenőrzéseként végeztük el.

A maradványérték módszert az üres telkek, vagy átépítésre, fejlesztésre kitűzött ingatlan együttesek értékelésére használjuk.

A maradványértéken alapuló megközelítés egy elméleti módszer, gyakorlati alkalmazásához nagy jártasságra és a fejlesztési költségek ismeretére van szükség.

A módszer azt feltételezi, hogy a fejlesztés vagy átalakítás folyamata egy „nyereség” érdekelt tevékenység, és ezen értéknövekedésből visszaszámítással lehetőségessé válik a telket jelenlegi formájában értékelni, pénzügyileg kötve és optimalva a fejlesztési lehetőségek mértékét.

Általában ott történnek fejlesztések, ahol a jelenlegi használat nem felel meg a legmagasabb, legjobb használat elvének, és ahol a pénz befektetésével látens érték szabadul fel a helyből és a rajta lévő épületekből. Ugyanis a fejlesztés kivitelezésével az ingatlan egészére magasabb kereslet mutatkozik és nagyobb fajlagos érték (Ft/m²) adódik, mint az eredeti formára.

4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A piaci összehasonlító módszer és annak visszaellenőrzéseként elvégzett maradványértéken alapuló becslési eljárások értékei között csak minimális eltérés mutatkozik, amely az értékelési eljárások tűrési határán belüli és ezért megerősíti az ingatlanpiaci alapokon való értékelés helytállóságát.

A fentiek alapján a két érték súlyozása indokolatlan, az önkormányzati közterület, mint telekértéket a piaci összehasonlító módszer szolgálja.

A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, 1206/24 hrsz. alatt a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló, Deák Ferenc utca Hrsz.:1206/24 kivett közterület ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2020. október 31-i fordulónappal kerekítve:

25.591.000.-Ft azaz,

Huszonötmillió ötszázkilencvenegyezer forint.

Zalaegerszeg, 2020. október 31.

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



Deák Ferenc utcai részlet



Lakótömbök közé bevezető út



Parkosított terület játszótérrel



Parkolási lehetőség, háttérben garázsok

**2011. évi CXCVI. törvény
a nemzeti vagyonról¹**

(Kivonat)

5. § (1) A helyi önkormányzat vagyona törzsvagyon vagy üzleti vagyon lehet.

(2) A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon külön része a törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és amelyet

- a) e törvény kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak minősít,
- b) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít (az a) és b) pont a továbbiakban együtt: forgalomképtelen törzsvagyon),
- c) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete korlátozottan forgalomképes vagyonelemként állapít meg.

(3) A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak

- a) a helyi közutak és műtárgyaik,
- b) * a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, parkok, közkertek,
- c) a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzetközi kereskedelmi reptőlőter, a hozzá tartozó légiforgalmi távközlő, rádió navigációs és fénytechnikai berendezésekkel és eszközökkel, továbbá a légiforgalmi irányító szolgálat elhelyezését szolgáló létesítményekkel együtt, valamint
- d) a helyi önkormányzat tulajdonában álló - külön törvény rendelkezése alapján részére átadott - vizek, közcélú vízi létesítmények, ide nem értve a vízi közműveket.

(4) Nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősül a 2. mellékletben meghatározott, valamint törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében ekként meghatározott a helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyonelem.

(5) * A helyi önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyonát képezi

- a) a helyi önkormányzat tulajdonában álló közmű,
- b) a helyi önkormányzat tulajdonában álló, a helyi önkormányzat képviselő-testülete és szervei, továbbá a helyi önkormányzat által fenntartott, közfeladatot ellátó intézmény, költségvetési szerv elhelyezését, valamint azok feladatának ellátását szolgáló épület, épületrész,
- c) a helyi önkormányzat többségi tulajdonában álló, közszolgáltatási tevékenységet vagy parkolási szolgáltatást ellátó gazdasági társaságban fennálló, helyi önkormányzati tulajdonban lévő társasági részesedés, továbbá
- d) a Balatoni Hajózási Zrt.-ben fennálló, a helyi önkormányzat tulajdonában álló társasági részesedés.

(6) * A korlátozottan forgalomképes törzsvagyoni minősítés az (5) bekezdés a)-c) pontja szerinti nemzeti vagyon tekintetében addig áll fenn, amíg az adott vagyontárgy közvetlenül önkormányzati feladat és hatáskör ellátását vagy a közhatalom gyakorlását szolgálja.

(7) * Az (5) bekezdés szerinti korlátozottan forgalomképes vagyon önkormányzati hitelfelvétel és kötvénykibocsátás esetén annak fedezetéül nem szolgálhat, és kizárólag az állam, másik helyi önkormányzat vagy önkormányzati társulás részére idegeníthető el.

(8) * Az (5) bekezdés c)-d) pontja szerinti gazdasági társaságban fennálló önkormányzati tulajdonban álló társasági részesedés vagy annak egy része a (7) bekezdésben foglaltakon kívül az állam, helyi önkormányzat vagy önkormányzati társulás együtt vagy külön-külön 100%-os tulajdonában álló gazdasági társaság részére nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként

¹ Kihirdetve: 2011. XII. 30.

rendelkezésre bocsátható, vagy - ezen társaság részére - más jogcímen történő átruházás útján elidegeníthető.

(9) * A (7) bekezdésben meghatározott feltételek szerint korlátozottan forgalomképes az azon gazdasági társaságban fennálló részesedés is, amely a (8) bekezdés alapján társasági részesedés tulajdonjogát megszerezte.

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

(Kivonat)

Az önkormányzati vagyon átminősítése

5. §. (1) A Képviselő-testület döntése alapján megváltoztatható a kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyon, a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű önkormányzati tulajdonban álló vagyon, illetve a korlátozottan forgalomképes vagyon körébe besorolt vagyontárgyak egészének, vagy megosztással megjelölt részének besorolása, különösen az alábbi feltételek valamelyikének fennállása esetén:

- a.) törvényi rendelkezés módosulása;
- b.) önkormányzati feladatok változása, megszűnése, más módon történő ellátásáról szóló döntés elfogadása;
- c.) önkormányzati feladat átvállalása;
- d.) használat, hasznosítás céljának megváltozása;
- e.) közterületet, közutat, illetve középületet érintő telekalakítás, telekhatár-rendezés;
- f.) egyéb, az önkormányzat érdekeit szolgáló, egyedileg elbírált indok alapján.

(2) A tulajdonosi jogokat gyakorló Képviselő-testület – a törvényi előírásokon alapuló besorolás kivételével – a vagyontárgy rendeltetése, jellege, funkciója alapján rendeletalkotással dönt a vagyontárgyak törzsvagyon – ezen belül kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló, nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű önkormányzati tulajdonban álló vagyon, illetve korlátozottan forgalomképes vagyon – körébe történő besorolásáról, a besorolás megváltoztatásáról.

(3) Amennyiben az (1)-(2) bekezdésben megjelölt eljárás keretében a vagyontárgy forgalomképességében változás történik, a besorolást a vagyonkimutatásban, valamint ingatlan esetén az ingatlanügyi hatósági nyilvántartásban rögzített állapotnak megfelelően az ingatlanvagyon-kataszterben is át kell vezetni.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

Rendelet-tervezet címe:	Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete .../2020. (...) önkormányzati rendelete az önkormányzat törzsvagyományának átminősítéséről szóló 39/2013. (X. 31.) önkormányzati rendelet módosításáról			
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen a				
Társadalmi, gazdasági hatás	Költségvetési hatás	Környezeti, egészségügyi következmények	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás	Egyéb hatás
Nincs	Nincs	Nincs	Nincs	Nincs
A rendelet megalkotása szükséges, mert: az átsorolandó terület ingatlanhasználónak történő értékesítése kizárólag a rendelet módosításával lehetséges.				
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: állami támogatás, fejlesztés elmaradása.				
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:				
Személyi	Szervezeti	Tárgyi	Pénzügyi	
Nem igényel további személyi feltételeket	A jelenlegi szervezeti struktúrában a szükséges feltételek biztosítottak	Nem igényel további tárgyi erőforrásokat	Nem igényel további pénzügyi erőforrásokat.	

INDOKOLÁS

**Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
önkormányzati rendelete
az önkormányzat törzsvagyónának átminősítéséről szóló
39/2013. (X. 31.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

1. §-hoz

A rendelet 1. § (2) bekezdése kiegészül egy további alponnttal, ugyanis a Keszthelyi Ipartestület kizárólagos használatában lévő keszthelyi 1334/3 hrsz-ú, 1397 m² alapterületű, kivett játszótér megnevezésű, az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező forgalomképtelen törzsvagyonba tartozó ingatlanból, a telekalakítást követően kialakuló 1334/6 hrsz-ú ingatlanrész használó részére történő értékesítéséhez a forgalomképes vagyoni körbe történő átminősítés szükséges.

A rendelet 1. § (2) bekezdése kiegészül egy további alponnttal, ugyanis a Georgikon Lakásszövetkezet által kizárólagos használatában lévő keszthelyi 1206/24 hrsz-ú, 5556 m² alapterületű, kivett közterület megnevezésű, az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező forgalomképtelen törzsvagyonba tartozó ingatlanak használó részére történő értékesítéséhez a forgalomképes vagyoni körbe történő átminősítés szükséges.

2. §-hoz

A Záró rendelkezések között a hatályba léptetésről rendelkezik.