



ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2020. október 29-ei soron következő ülésére

Tárgy:

Önkormányzati ingatlanok hasznosítása

Előterjesztő:


Nagy Bálint
polgármester



Törvényességi ellenjegyzés:



Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:


Jámber Katalin
vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést jóváhagyta:


Tóth Eszter osztályvezető
Közgazdasági Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselő-testület első fordulóban 192/2020. (VI. 25.) számú határozatával, második fordulóban 241/2020. (X. 29.) sz. határozatával elfogadott ingatlangazdálkodási koncepció az elsődlegesen elérendő célok között fogalmazta meg az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon profiltisztítását a gazdaságosabb és hatékonyabb működtetés érdekében.

A júniusi soros ülésen hozott testületi döntést követően megindult azon ingatlanok körének meghatározása, melyek bérleti joggal nem érintettek, az ingatlanokat, illetve az önkormányzatot azokkal kapcsolatban semmiféle jogi vagy pénzügyi kötelezettség nem terheli, önállóan valamely célra hasznosíthatóak.

A felmérő és előkészítő munkálatok az alábbi ingatlan tekintetében jutottak el abba a stádiumba, hogy a tulajdonos, Keszthely Város Önkormányzata döntsön további hasznosításáról.

A Keszthely, Kastély u. 16. sz. alatti ingatlan műemlékileg védett környezetben elhelyezkedő, az ezerhétszáz éves második felében épült, helyi védelem alatt álló műemlék ingatlan. A telek területe 609 m², a rajta található két lakás közül az egyik 34 m²-es egyszobás, a másik 102 m²-es kétszobás lakás. Az ingatlan a korábbi évtizedekben önkormányzati bérlakásként került hasznosításra mindaddig, amíg a VÜZ Nonprofit Kft. a tetőszerkezetet rendkívül rossz műszaki állapotára tekintettel cserélte. Ezt követően az önkormányzat a frekventált helyen lévő értékes ingatlant nem kívánta bérlakásként hasznosítani, üresen állt, műszaki állapota ebből eredően amortizálódott, udvara gondozatlanná vált.

A keszthelyi 2041 hrsz-ú ingatlan Keszthely Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában álló per- és tehermentes, jellegét tekintve kivett lakóház, udvar, gazdasági épület, melyet 9 m²-re a 2042 hrsz-ú ingatlant illető vízvezeték szolgalmi jog, továbbá 2 m²-re az E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt-t megillető vezetékjog terheli. (1. sz. melléklet – tulajdoni lap)

Az ingatlan fekvési adottságaiból eredően vendéglátással vegyes lakóépület funkció betöltésére alkalmas, az elmúlt évtizedben azonban ilyen és hasonló célú hasznosítására nem érkezett ajánlat, a mai kornak megfelelő minőségű felújításának költsége meghaladja a 30.000e Ft-ot, melyre az önkormányzat költségvetése eddig nem biztosított forrást.

A hasznosítás és a képviselő-testület tulajdonosi döntésének megalapozása érdekében ingatlanforgalmi szakértő megbízására került sor a Multi Mobility Immobile Bt. (8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.) képviseletében Gyürüsi Zsolt ingatlanvagyon-értékelő személyében, aki az ingatlan forgalmi értékét 41.159.000,- Ft-ban állapította meg. (2. sz. melléklet – szakértői vélemény)

A hasznosítás módjaként felmerül a bérbeadás lehetősége annak érdekében, hogy a műemléki védettséget élvező ingatlan önkormányzati tulajdonban maradjon. Ennek a megoldásnak ellentmond a felújításhoz, valamint a tényleges hasznosítás megvalósításához szükséges befektetés megtérülési ideje - a képviselő-testület 261/2019. (XI. 13.) számú határozatában megállapított 2020. évre érvényes bérleti díjakat, valamint előnyös makrogazdasági viszonyokat figyelembe véve – kulturális, művelődési, egészségügyi, művészeti cél esetében 2.048,- Ft/m²/hó bérleti díjjal számolva 10 év, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó ipari tevékenység esetében 3.077,- Ft/m²/hó bérleti díjjal számolva kedvező esetben 7 év. Ilyen beruházási és megtérülési mutatókkal a bérbeadás útján történő hasznosításra jelentős befektetői kereslet nem várható.

Fentiekben leírtakra tekintettel indokoltnak tartom az ingatlan tulajdonjog átruházásával történő hasznosítását.

Az ingatlanok hasznosításának, értékesítésének feltételeit az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: vagyonrendelet) szabályozza. Az önkormányzat a vagyonrendelet 21. §-ában - a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13.§ (1) bekezdése felhatalmazása alapján - rögzíti azon ingatlanok körét, amelyek kizárólag versenyeztetés útján értékesíthetőek. A vagyonrendelet a versenyeztetési eljárással értékesíthető ingatlanokra vonatkozóan a mindenkor költésvetési törvényben rögzített értékhatárt jelöli meg, amely jelenleg - a Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 5. § (4) c) bekezdése alapján - bruttó 25 millió forint. (3. sz. melléklet: jogszabály kivonatok)

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Határozati javaslat
..../2020. (X. 29.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az „Önkormányzati ingatlanok hasznosítása” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

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 keszthelyi 2041 hrszú, Keszthely, Kastély u. 16. sz. alatti ingatlant versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítés útján kívánja hasznosítani. Az ingatlan meghirdetésre kerülő vételára 41.160.000,- Ft.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos, illetve 2021. január 31.

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

Keszthely, 2020. október 22.

Nagy Bálint
polgármester

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 - Szenle másolat

Megrendelés szám: 30005/39985/2020

2020.09.24

KESZTHELY

Szektor : 53

Belterület 2041 helyrajzi szám

8360 KESZTHELY Kastély utca 16. ajtó:2.
8360 KESZTHELY Kastély utca 16. ajtó:1.
8360 KESZTHELY Kastély utca 16.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv

k.fill

alrészlet adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

609

0,00

3. bejegyző határozat: 30430/1990.01.25
Műemléki jelentőségű terület4. bejegyző határozat: 34473/1988.10.13
Műemlék

5. bejegyző határozat: 39745/2011.05.13

Terheli a KESZTHELY Belterület 2042 HRSZ-t illető Vízügyetési szolgálmi jog
9 m2-re.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 3314/1947.05.26

jogcím: juttatás

jogállás: tulajdonos

név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.

törzsszám: 15734460

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39745/2011.05.13

Önálló szöveges bejegyzés terheli a KESZTHELY belterület 2042 hrsz-ú ingatlant illető
vízügyetési vezetési szolgálmi jog 9 m2-re.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35585/2013.05.31

Vezetékjog

2 m2-re).

jogosult:

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

cím: 7626 Pécs-Béza tér 8/A.

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

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

**Ingyenértékbecslés
Zalaegerszeg**

Cím: 8900 ZALAEGRSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**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	
ÉRTEKELÉS CÉLJA		
Ingyenforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító,- és költségalapú módszerekkel, az értékek súlyozásával	
ÉRTEKELÉS		
Értékelés forduló napja:	2020. október 04.	
MEGÁLLAPÍTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK		
INGATLANFORGALMI ÉRTÉKEK:		Terület (m2)
Telek érték	11.873.000.-Ft	609.-
Ingyenforgalmi érték	41.159.000.-Ft	166,76.-
ÖSSZESEN:	41.159.000.-Ft,	
azaz:	Negyvenegymillió-százötvenkilencezer forint	

Zalaegerszeg, 2020. október 04.

Multi Mobility Immobile BT.
8900 Zalaegerszeg, Képzőhegy u. 23.
Adószám: 22787611-1-20
Bank: 10700189-68873583-51100005
Web: www.multihouse.hu

Gyürüsi Zolt

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

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKÉLÉS 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, 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.

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 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 érdekelttségünk 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 épület műszaki állapotát, és a hozzá tartozó telken végzett munkálatokat. Az értékelés 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 módszerként a költségalapú megközelítés értékelést alkalmaztuk. Ellenőrzésként piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést végeztünk.

A végső érték meghatározás e két értékelés harmonizálásával, súlyozásával történt.

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.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (2020. 09. 24.)
- térképmásolat (2020. 09. 24.)
- 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 a Festetich kastély-tól 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.

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, ipari termelésre szükséges 3x 120 Amper (220V / 380V)
<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 pedig 1-2 db gépjármű parkolása lehetséges.

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 üvegezésűek.

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 téglá
Födémek:	Vasbeton koszorúval erősített, fa borított gerenda födém
Tetőszerkezet:	Ácsolt faszerkezet, összetett nyeregtető

Szakipari szerkezetek:

Padozatok:	Simított beton, cement járólap, döngölt föld
Homlokzat:	Hő szigetetlen homlokzat, kőporos vakolattal
Bádgozás:	Horganylemez ereszcatorna és lefolyó
Nyílászárók:	Faszerkezetű kültéri ablakok, lemezelt ajtók
Üvegezés:	Dupla üvegezés
Héjazat:	Hódfarkú cserép fedés

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.

Az építményértékek megállapítása a költségalapú értékelés szerint:

Kastély utca 16. sz. lakóház	Hasznos alap- terület	Fajlagos pótlási költség	Nettó pótlási költség	Avulás			Korrigált pótlási költség
				Fizikai	Erkölcsei	Piaci	
lakóház	(m2)	(Ft/m2)	(Ft)	(%)	(%)	(%)	(Ft)
- Pince tároló 1.	19,3/2	360 000	3.474.000	60	0	0	1.389.600
- Pince tároló 2.	15,2	360 000	2.700.000	60	0	0	1.080.000
- Pince lejáró, előtár	3,2/2	360 000	576.000	60	0	0	230.400
- Előtér	1,9	390 000	684.000	40	0	0	410.400
- Konyha	8,5	390 000	3.315.000	50	0	0	1.657.500
- Fürdő	4,9	390 000	1.911.000	60	0	0	764.400
- WC	1,9	390 000	391.900	50	0	0	195.500
- Szoba (nyugati jobb o.)	17,3	390 000	6.747.000	40	0	0	4.048.200
- Folyosó	16/2	390 000	3.120.000	50	0	0	1.560.000
- Konyha (udvari részen)	17,3	390 000	6.747.000	50	0	0	3.373.500
- Szoba	20,6	390 000	8.034.000	40	0	0	4.820.400
- Szoba (nyugati, bal o.)	26,46	390 000	10.374.000	40	0	0	6.224.400

- Fürdő	3,0	390 000	1.170.000	60	0	0	468.000
- Kamra	6,2	360 000	2.232.000	40	0	0	1.339.200
- Kamra (folyosó végén)	8,6	360 000	3.096.000	40	0	0	1.857.600
- Kamra (belső)	5,4	360 000	1.944.000	40	0	0	1.166.400
- Közlekedő (fáskamrához)	5,8	360 000	2.088.000	45	0	0	1.148.400
- Fáskamra	8,3/2	330 000	1.369.500	50	0	0	684.750
- Fáskamra (végső)	7,5/2	330 000	1.237.500	55	0	0	556.875
- Hátsó bejáró	2,25	360 000	810.000	50	0	0	405.000
- Tároló (toldalék)	1,0	360 000	360.000	50	0	0	180.000
- WC (toldalék)	1,0	360 000	360.000	55	0	0	162.000
Épület összesen:	166,76		62.740.900.-				29.574.125.-
Épület összesen kerekítve:							29.574.000.-Ft

3.3. I. ingatlan: 2041 hrsz. Beépített telek

Az építési telek piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK			
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360	8360
Utca, házszám:	Kastély utca 16.	belterület, 453/15 hrsz	belterület,	belterület, Bem u.	
Jelenlegi funkció:	beépített telek	telek	telek	telek	
Közmű-ellátottság:	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves	
az ingatlan rövid bemutatás		építési terület, 40% beépíthető, lakóövezetben	építési terület, 60% beépíthető, Vt-3 övezetben	építési terület, 65% beépíthető, lakóövezetben	
telek területe	609	1974	801	840	
eladási/kín. ár Ft	----	99 000 000	29 900 200	25 000 000	
fajlagos ár (Ft/m ²)	----	50.151	37.328	29.762	
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)					
- piaci helyzet		0	0	0	
- kínálati ár		-10	-10	-10	

- elhelyezkedés	-10	-10	-5
- domborzat és lejtés	0	0	-5
- környezeti szennyezettség	0	0	0
- megközelíthetőség	0	-2	-2
- szolgáltatások távolsága	-5	-5	-2
- infrastruktúra	0	0	0
- beépíthetőség	10	0	2
- telek területének térmértéke miatt	10	2	2
- alak, forma	5	5	5
- meglévő közművek, kiépített úthálózat	0	0	0
- a bejegyzett jogok miatt korrekció	10	10	10
A teljes korrekció mértéke	10 %	-10 %	5 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m2)	47.643.-	41.061.-	28.274.-
a beépítettség miatt alkalmazott korrekció	50 %		
piaci értékelésnél alkalmazott számított fajlagos ár kerekítve	19.496.-Ft/m2		
A beépítetlen telek ingatlanforgalmi értéke:	kerekítve:		11.873.064.-Ft

3.3. I. ingatlan: 2041 hrsz. Lakások

A lakások piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK			
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360	8360
Utca, házszám:	Kastély utca 16.	belváros	belváros	belváros	belváros
Jelenlegi funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Közmű-ellátottság:	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
az ingatlan rövid bemutatás		5szobás, 1950 előtti, barokk épület	1935 előtti, I. emeleti, cirkós	tetőtér kialakítható, cirkós	
lakások alapterülete	166,76	120	140	130	
eladási/kín. ár Ft	----	24 000 000	36 900 000	59 500 000	
fajlagos ár (Ft/m2)	----	200.000	263.571	457.692	
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)					

- piaci helyzet	10	15	20
- kínálati ár	-10	-10	-10
- elhelyezkedés	-10	-10	-10
- domborzat és lejtés	0	0	0
- környezeti szennyezettség	0	0	0
- megközelíthetőség	5	2	0
- szolgáltatások távolsága	0	2	0
- infrastruktúra	0	15	10
- beépíthetőség	5	10	5
- telek területének térmértéke miatt	0	0	0
- alak, forma	5	2	2
- meglévő közművek, kiépített úthálózat	0	0	0
- a bejegyzett jogok miatt korrekció	10	10	10
A teljes korrekció mértéke	15 %	28 %	27 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m²)	170.000.-	189.771.-	334.115.-
piaci értékelésnél alkalmazott átlagos fajlagos ár kerekítve	231.295.-Ft/m²		
A családi ház ingatlanforgalmi értéke:	38.570.000.-Ft		

Igénybevétel karbantartottság:

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a természetben megfelel, egy karbantartott műemlék épületnek. Benne pince szint és földszint került kialakításra. Korábban két önálló lakásként funkcionált, jelenleg lakatlan. A tartó falazaton vizesedés tapasztalható. Az épület nyílászárói és épület gépészeti elemei elhasználódtak, hiányosak.

A helyiség kapcsolatok a klasszikus kiosztás szerintiék. Az épület tetőszerkezete és héjalása újszerű, felújítást vagy halaszthatatlan javítást nem igényel.

Az ingatlanban gépjármű tárolására alkalmas garázs nem került kialakításra.

Az udvar részen tárolására alkalmas faszervezetű melléképület épült a szomszédos épület falazatának támasztva.

ÉRTÉKELÉS

A tárgyi ingatlan vonatkozásában az értékbecslést a vonatkozó jogszabályokban rögzítettek, valamint a használhatóság általános elvárásainak megfelelően végeztük. A szabályokhoz képest eltérés alkalmazása nem volt indokolt, így arra jelen anyagban nem került sor. A jelen értékbecslés vonatkozásában speciális feltételezések megtételére nem volt szükség, korlátozásokat nem alkalmaztunk, mert a műemléki jelleget csak a homlokzat viseli.

5. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA (ÉRTÉK EGYEZTETÉS)

5.1. A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása

Jelen gazdasági körülmények között a piaci összehasonlító adatok alapján történő megközelítés és a költségalapú módszer eredményét az I. emeleti lakás vonatkozásában 10-90% arányban vettük figyelembe a forgalmi érték megállapításánál, mert ez tükrözi legjobban a gazdasági életben jelenleg mutatkozó változásokat.

Piaci összehasonlító módszer	38.570.000.- Ft						
Értékelési súlyaránya			10 %	3.857.000.- Ft			
Költségalapú módszer	41.447.189.- Ft						
Értékelési súlyaránya			90 %	37.302.470.- Ft			
Az ingatlanok egyeztetett összértéke						41.159.470.- Ft	
Forgalmi érték kerekítve			100 %			41.159.000.- Ft	

A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, Kastély utca 16. szám alatt a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló belterületi műemléki ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi értéke 2020. október 04.-i fordulónappal kerekítve:

41.159.000,-Ft azaz,

Negyvenegymillió-százötvenkilenc ezer forint.

Zalaegerszeg, 2020. október 04.

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

6. MELLÉKLETEK



Belvárosi részlet



Barokk homlokzat



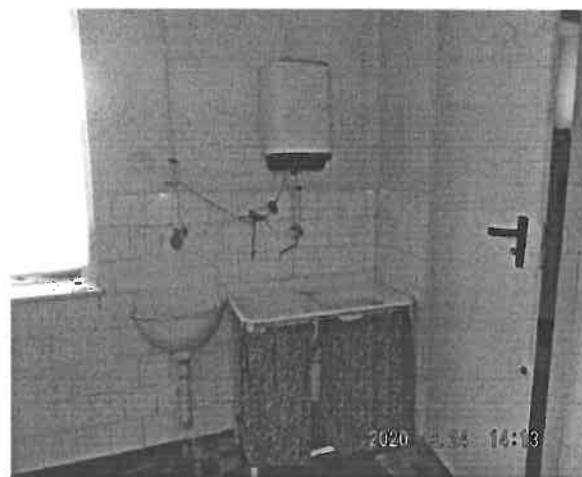
Bejárati kapu



Belső udvar részlet



Zárt folyosó



Konyha részlet



Pince tároló



Udvari tároló

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

II. Fejezet

**AZ ÖNKORMÁNYZATI VAGYON MINŐSÍTÉSE, NYILVÁNTARTÁSA,
ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA**

Az önkormányzati vagyon értékének meghatározása

9. §. (1) Önkormányzati vagyon elidegenítése és megterhelése – a (3) bekezdésben foglaltak kivételével – csak a forgalmi érték megállapítását követően történhet.

(2) A forgalmi érték megállapításának módja:

a.) ingatlan vagyon és vagyoni értékű jog esetében független ingatlanforgalmi értékbecslő által meghatározott érték 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján, illetve ha rendelkezésre áll 1 évnél nem régebbi értékbecslés, ennek felülvizsgált változata;

...

III. Fejezet

**AZ ÖNKORMÁNYZATI VAGYON FELETTI TULAJDONOSI JOGOK
GYAKORLÁSÁNAK SZABÁLYAI**

A tulajdonosi jogok gyakorlására vonatkozó hatáskörök

14. § (1) A polgármester jogosult:

a.) az üzleti vagyonnak minősülő vagyontárgyak forgalmi értéken való elidegenítésére és cseréjére, illetve forgalmi értéken vagy forgalmi érték alatti megszerzésére – beleértve az elővásárlási jog gyakorlását is – bruttó 5 millió forint egyedi értékhatárig, de évente összesen legfeljebb bruttó 50 millió forint értékig,

...

16. § (1) Az előzőekben nem szabályozott vagyonhasznosítási kérdésekben a hatáskör a képviselő-testületet illeti.

(2)¹ A képviselő-testület a hatáskörébe tartozó ügyekben, az önkormányzati vagyon tulajdonjogának illetve használatának – jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – ingyenes (adókötelezettség megfizetése mellett) vagy kedvezményes, bármilyen jogcímen történő átruházása, megszerzése vagy megterhelése kapcsán a Pénzügyi, Jogi Bizottság előzetes állásfoglalását követően dönt.

(3) A tulajdonjog elidegenítése nélküli hasznosítás térítési díját és az adható kedvezményeket a képviselő-testület határozatával, a piaci viszonyok változása szerint a szükséges gyakorisággal, vagy esetenként állapítja meg.

¹ Módosította a 27/2014. (XI. 27.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2014. november 28-tól.

IV. Fejezet

AZ ÖNKORMÁNYZATI VAGYON FELETTI RENDELKEZÉSI JOG GYAKORLÁSA

Versenyeztetési eljárás

21. § (1) Az önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba vagy bérbeadása, illetve más módon történő hasznosítása, amennyiben az érintett vagyontárgy 9.§ szerint meghatározott értéke meghaladja a mindenkori költségvetési törvényben megjelölt értékhatárt – ha törvény kivételt nem tesz – csak nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával történhet.

(2) Amennyiben a teljesítésre csak meghatározott ajánlattevők alkalmasak, vagy a nyilvános versenyeztetési eljárás közérdeket, vagy valakinek jogszabályban védett, vagy méltányolható jogos magánérdekét sértené, meghívásos zártkörű versenytárgyalási vagy pályázati eljárást lehet tartani.

(3) Nem kell versenyeztetési eljárást tartani az alábbi esetekben:

a.) az (1) bekezdés alapján meghatározott értékhatárt el nem érő vagyon esetében,

b.) amennyiben a Nvtv. vagy más törvény alapján mellőzhető a versenyeztetés.

(4) A hatáskör gyakorlója ugyanakkor a (3) bekezdésben foglalt okok ellenére dönthet a versenyeztetési eljárás lefolytatásáról.

(5) A versenyeztetési eljárás versenytárgyalás vagy pályázat útján történik. A versenytárgyalás és a pályázati eljárás szabályait jelen rendelet 1. sz. mellékletében rögzített Versenyeztetési Szabályzat tartalmazza.

Az önkormányzati vagyon hasznosításának rendjéről szóló

VERSENYEZTETÉSI SZABÁLYZAT

Az induló ár meghatározása

2. §

- (1) A vagyontárgy hasznosításának induló ára értékesítés esetén legalább az ingatlanforgalmi értékbecslés szerinti összeg.
- (2) A vagyontárgy bérbeadása, használatba adása, egyéb hasznosítása esetén az induló ár a hatáskörrel rendelkező által szabályozott alapár (bérleti díj stb.), amennyiben jelen rendelet eltérően nem rendelkezik.

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete

31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelete

**az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről
(kivonat)**

I. Fejezet

A rendelet hatálya

- 1.§ (1)** A rendelet hatálya Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában lévő határozatlan vagy határozott időre bérbe adott lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, valamint az üresen álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére terjed ki.
- (2) A rendelet hatálya nem terjed ki az önkormányzat törzsvagyonához tartozó forgalomképtelen ingatlanokra.
- (3) A törzsvagyonba tartozó forgalomképtelen vagyontárgyak körét törvények, valamint Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete rendelete állapítja meg.
- (4) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. számú törvény, valamint az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadóak.
- (5) A Képviselő-testület e rendelet szabályainak alkalmazásától – méltányossági okokból – különleges méltánylást igénylő körülmények fennállása esetén a város érdekeinek szem előtt tartásával az egyes kérelmek elbírálásánál eltérhet.

II. Fejezet

Az elidegenítés általános feltételei

- 2.§ (1)** A (2) bekezdés hatálya alá nem tartozó önkormányzati tulajdonú lakás, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítéséről a Képviselő-testület határozatában dönt.

(2) Az önkormányzati tulajdonú házingatlan elidegenítésére a polgármester jogosult bruttó 5 millió forint egyedi forgalmi értékhatárig az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelet rendelkezéseinek figyelembe vételével.

3.§ (1) Az önkormányzati házingatlanok vonatkozásában nem köthető adásvételi szerződés azzal a természetes személlyel, jogi személlyel, jogi személyiség nélküli gazdasági társasággal, akinek

a) az önkormányzattal szemben köztartozása, vagy polgári jogi megállapodásból eredő egyéb lejárt határidejű tartozása van,

b) az önkormányzat által alapított szolgáltatók felé lejárt határidejű tartozása van.

(2) Nem köthető adásvételi szerződés az Lt. rendelkezései alapján elővásárlási jog gyakorlására jogosult bérlővel, akinek

a) az önkormányzattal szemben köztartozása, vagy polgári jogi megállapodásból eredő egyéb lejárt határidejű tartozása van;

b) az önkormányzat által alapított szolgáltatók felé lejárt határidejű tartozása van;

c) bérleti díj vagy azzal egy tekintet alá eső hátraléka van;

d) használatbavételi díj, bérleti óvadék, vagy üzemeltetési költség tartozása van;

e) ha a bérlői kötelezettség elmulasztása miatt bírósági eljárás van vele szemben folyamatban.

4.§ Az ingatlan értékesítése előtt az épülethez tartozó, azzal egy önálló ingatlant alkotó földrészletet a hatályos szabályozási terv előírásainak megfelelően a természetben és az ingatlan-nyilvántartásban meg kell osztani, ha a telek a szabályozási terv szerinti területfelhasználási övezet előírt telekméretét meghaladja és abból új telek alakítható ki.

5.§ A lakás vagy helyiség vételárának megfizetéséhez helyi önkormányzati támogatás nem vehető igénybe.

III. Fejezet

Lakások elidegenítése

Elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítése

7.§. (1) Megüresedett, bérbeadás útján nem hasznosítandó lakás versenytárgyaláson vagy versenytárgyaláson kívül történő elidegenítéséről az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendeletben felhatalmazott dönt, majd döntése alapján az elidegenítéssel megbízott szerv a lakást értékesíti.

(2) Az elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítése esetében a vevőnek egy összegben kell a vételárat megfizetni, részletfizetés és kedvezmény nem illeti meg. Egyedi esetekben kérelemre a hatáskör gyakorlója a részletfizetés kérdésében ettől eltérően dönthet.