

ELŐTERJESZTÉS

**Komló Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2010. június 17 -én**

tartandó ülésére

Az előterjesztés tárgya: **Komló Víz Kft. üzletrész értékesítése**

Iktatószám: 10005/2010

Melléklet: 15 oldal

A napirend előterjesztője: Páva Zoltán polgármester

Az előterjesztést készítette: Notheisz József gazdaság politikai főtanácsadó

Az előterjesztést véleményező bizottságok a hatáskör megjelölésével:

Bizottság	Hatáskör
Pénzügyi Bizottság	SZMSZ 27. § (2.) bekezdés
Ügyrendi Bizottság	SZMSZ 27. § (2.) bekezdés
Városüzemeltetési Bizottság	SZMSZ 27. § (2.) bekezdés

Meghívott:

Határozatot kapja:

Tisztelt Képviselő-testület!

Mint Önök előtt is ismert a Völgysegi települések szennyvízberuházása körül kialakult anomáliák megoldása miatt hosszú idő óta tárgyalások folynak a Komló - Víz Kft. tulajdonosaival.

A DRV Zrt. és az Aquainvest Kft. korábbi közös elképzelése a Pécsi Vízmű kapcsán kialakult helyzet miatt okafogyottá vált. A DRV Zrt. azonban, mint stratégiai partner változatlanul érdekelt tulajdonostárs, ezért Komló Város Önkormányzata részére 2010. június 1-én kelt levélben a Komló – Víz Kft. üzletrész vásárlására és a Kft. fejlesztésére ajánlatot tett. (1. sz. melléklet)

Az ajánlat lényege: Komló Város Önkormányzata korábbi 108/2008 (VI.26) számú (2.sz. melléklet) a Komló-Víz Kft alaptőke emelése tárgyú határozatát vissza kellene vonni, mivel a tulajdonostárs DRV Zrt felértékelése szerint alacsonyabb apportérték jött ki és ez főleg a Bajai ingatlan esetében domborodott ki. Emiatt az alaptőke emelés nem valósulhatott meg. Időközben a Bajai ingatlan hosszú távra bérbe lett adva, így annak az apportálása már nem aktuális.

A Balatonmária fürdő belterület 449 hrsz-ú, valamint a Balatonmária fürdő belterület 453 hrsz-ú ingatlanok esetében az értékeket illetően konszenzus alakult ki, így azok apportálását támogatja a DRV Zrt. Az ingatlanok értéke friss ingatlanbecsléssel alátámasztva a Balatonmária fürdő belterület 449 hrsz-ú esetén nettó 24 M Ft (3. sz. melléklet), valamint a Balatonmária fürdő belterület 453 hrsz-ú esetén az ingatlan értéke nettó 4,9 M Ft (4. sz. melléklet) mindösszesen nettó 28,9 M Ft.

Ezen értékeken javasoljuk a fent jelzett két ingatlant a Komló-Víz Kft-be apportálni. Komló Város Önkormányzatának jelenleg 124.940.000.- Ft törzsbetéte van. Az apportálás után Komló Város Önkormányzatának összesen 153.840.000.- Ft lesz a jegyzett tőkéje, melyet javasunk megosztani egy 30.000.000.- Ft-os, valamint egy 123.840.000.- Ft-os üzletrészre. Az így létrejött 30 M Ft-os üzletrészt javasoljuk a DRV Zrt ajánlatában szereplő 90 M Ft-ért a DRV Zrt részére értékesíteni. A két ingatlan jelenleg jelzáloggal terhelt, melyet az apportálás érdekében tehermentesíteni kell. (5. és 6. melléklet)

A jelenlegi szakszervezeti üdültetést, mely a Balatonmária fürdő belterület 453 hrsz-ú ingatlanban folyik, javasoljuk a Balatonlelleli üdülőbe áttenni. A gyermeküdültetést a jövőben egy visszabérlés formájában meg lehetne oldani az eredeti helyszínen.

Ezzel egyidejűleg tájékoztatni kívánom a T. Képviselő-testületet, hogy Vásárosdombó önkormányzata, Komló-Víz Kft-ben lévő üzletrésze megvásárlásra került. A Komló-Víz Kft taggyűlésén Szabó László vásárosdombói polgármester lemondott felügyelő bizottsági tagságáról, ezért takarékosági okokból, célszerű a FEB létszámát 5 főről, 4 főre csökkenteni.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést az illetékes bizottságok javaslatának figyelembe vételével vitassa meg és fogadja el.

Határozati javaslat:

A képviselő-testület a polgármester előterjesztésében, a pénzügyi, az ügyrendi és a városüzemeltetési bizottság javaslatának figyelembevételével megtárgyalta a Komló - Víz Kft. üzletrész értékesítéséhez kapcsolódó előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

I.

- 1.) Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete, a 2. sz. mellékletben szereplő 108/2008 (VI.26). sz. határozatot visszavonja.

Határidő: értelem szerint

Felelős: Páva Zoltán polgármester

- 2.) Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul ahhoz, hogy a Komló-Víz Kft Felügyelő Bizottsága 5 főről 4 főre csökkenjen.

Határidő: értelem szerint
Felelős: Páva Zoltán polgármester

- 3.) Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete, mint a Komló-Víz Kft többségi tulajdonosa a Balatonmária fürdő belterület 453 hrsz-ú (5. sz. melléklet) 24M Ft nettó értékben, valamint a Balatonmária fürdő belterület 453 hrsz-ú (6. sz. melléklet) 4,9 M Ft nettó értékben mindösszesen nettó 28,9 M Ft értékben történő apportálását határozza el a Komló-Víz Kft-be jegyzett tőke emelése céljából. A törzstőke emelését követően Komló Város Önkormányzatának tagi betétje 153.840.000.- Ft-ra, üzletrészenek aránya 62,16 %-ra emelkedik.

Határidő: értelem szerint
Felelős: Páva Zoltán polgármester

- 4.) Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a DRV Zrt 1. sz. mellékletében foglalt ajánlatát.

Határidő: értelem szerint
Felelős: Páva Zoltán polgármester

- 5.) Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárul ahhoz, hogy a tulajdonát képező Komló-Víz Kft üzletrész megosztásra kerüljön, egy 30.000.000.-Ft-os, valamint egy 123.840.000.-Ft-os üzletrészre. Továbbá hozzájárul ahhoz, hogy a DRV Zrt részére az újonnan létrejövő 30 M Ft-os üzletrész 90 M Ft-ért értékesítésre kerüljön.

Határidő: értelem szerint
Felelős: Páva Zoltán polgármester

- 6.) Az értékesítésből befolyó bevételt az alábbi célokra kell felhasználni:
- 5 millió Ft összeget az önkormányzat tulajdonában álló balatonlellei .3080 hrsz.-ú ingatlan részleges felújítására (tető és vizesblokk) kell fordítani. Ebben az ingatlanban kell biztosítani az MKKSZ Komló Alapszervezet üdülési lehetőségeit. 10 millió Ft összegért a balatonmáriai 453 hrsz. és 449. hrsz. alatti ingatlanokat a Komló-Víz Kft.-től vissza kell bérelni 10 évre oly módon, hogy az ingatlant a bérleti díj fejében június 15-től augusztus 20-ig minden évben az önkormányzat rendelkezésére kell bocsátani a gyermeküdültetés céljára. Az új tulajdonos az ingatlanon szükséges felújításokat legalább a bérleti díj összegének mértékéig köteles elvégezni.
 - Amennyiben az OTP Nyrt. részben vagy egészében nem járul hozzá ahhoz, hogy vis maior pályázat önrészt az önkormányzat a kötvénybevétel terhére finanszírozza, úgy az üzletrész értékesítés bevételeiből kell a vis maior pályázat önrészenek részbeni vagy teljes fedezetét biztosítani.
 - A fennmaradó összeg a 2010. évi hiány csökkentését szolgálja.

Határidő: értelem szerint
Felelős: Páva Zoltán polgármester

- 7.) Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy a jelen határozatokban felsoroltak végrehajtása érdekében teljes jogkörrel eljárjon, minden szükséges nyilatkozatot megtegyen és a fentieknek megfelelően módosított társasági szerződést aláírja.

Utasítja a jegyzőt, hogy a vagyonváltás, valamint az apportálandó ingatlanok tehermentesítéséről gondoskodjon.

Határidő: **értelem szerint**
Felelős: **Páva Zoltán polgármester**

Komló, 2010. június 8.

Páva Zoltán
Polgármester



8601 Siófok, Tanácsház u. 7. Pf.: 59.
tel.: 84/501-000 fax: 84/501-001
GSM központ: 30/288-3460
<http://www.drv.hu> e-mail: drv.zrt@drv.hu
OTP Bank Rt. 11743040-20056780-00000000

ISO 9001



Központ Tanúsított cég

1. sz. melléklet

Szám: ÉM-278-3/2010.
Ügyintéző: Polcz Miklós

Komló Város Önkormányzata
Páva Zoltán úr
polgármester

K o m l ó 7300
Városház tér 3.

Tisztelt Polgármester Úr!

Mellékelten megküldjük Komló-Víz Kft. üzlet rész vásárlására és a Kft. fejlesztésére vonatkozó ajánlatunkat Komló Város Önkormányzata részére, további szíves felhasználás céljából.

Kérjük ajánlatunk harmadik féllel szembeni bizalmas kezelését.

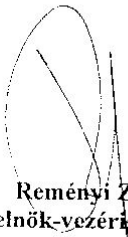
A későbbiekben felmerülő kérdésekkel kapcsolatban egy személyes konzultáció keretében állunk az Önkormányzat rendelkezésére.

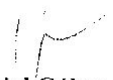
Melléklet: 1 pld. ajánlat

S i ó f o k, 2010. június 1.

Tisztelettel:

Dunántúli
Regionális Vízmű Zrt.
12.


Reményi Zoltán
elnök-vezérigazgató


Veigl Gábor
értékesítési igazgató

Dunántúli Regionális Vízmű Zrt.

1. sz. melléklet



AJÁNLAT

KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA SZÁMÁRA

DRV Zrt.
Siófok, 2010. június 1.

Előzmények

A DRV Zrt., mint a Komló-víz Kft. egyik meghatározó tulajdonosa kiemelten fontos céljának tekinti a Komló-víz Kft. sikeres és eredményes jövőbeni működését, a tulajdonosi és fogyasztói célok magasabb szintű kielégítését, a DRV Zrt. szakmai tapasztalatainak átadását és a közös együttműködési lehetőségek feltérképezését, kihasználását, melyeken keresztül biztosítható a hatékonyság növelése is.

A DRV Zrt az elmúlt években önállóan és a Pécsi Vízmű Zrt.-vel közösen is megfogalmazta ajánlatát, az együttműködés további fejlesztése érdekében.

Jelen ajánlatunk a DRV Zrt. önálló ajánlata, célja a két Társaság együttműködésének további erősítése, a DRV Zrt. tulajdonosi részesedésének növelésével és a működésben, irányításban való jelentősebb részvételen keresztül a Komló-Víz Kft. sikeres és eredményes jövőbeni működtetése, a tulajdonosi és fogyasztói célok magasabb szintű kielégítésének biztosítása.

Az ajánlat bemutatása

A DRV Zrt. jelen ajánlatában kifejezi vételi szándékát a fő tulajdonos Komló önkormányzat üzletrészesének részbeni megvásárlására, valamint azon vételi opcióra melyet a többi tulajdonos önkormányzat részére kíván nyújtani:

1. A DRV Zrt. megvásárolja Komló város 30.000.000 Ft névértékű üzletrészt 90.000.000 Ft-ért.
2. A DRV Zrt. részletes szakmai együttműködési programot hajt végre a Komló-Víz Kft.-vel közösen, annak érdekében, hogy a Társaság hatékonysági és szolgáltatás minőségi mutatóit javítsa.
3. A DRV Zrt. kiemelt figyelmet és erőforrásokat fordít a Komló-Víz Kft. üzemeltetési területén szükséges fejlesztésekre. A település teljes területére kiterjedő részletes diagnosztikai vizsgálattal megalapozott ivóvíz hálózati rekonstrukciót hajt végre. A 2011-2012-es időszakban a Komló-Víz Kft. 200 millió Ft-os beruházást hajt végre Komló város közüzemi ivóvízhálózatán. A beruházás forrása a hatékonyságnövelés eredménye és az eszközhasználati díj meghatározott időszaki, illetve megelőlegezett része.
4. A DRV Zrt. és Komló város közösen meghatározza a jövőbeni működés kulcselemeit, különös tekintettel az alábbiakra:
 - A szolgáltatási díjak 2012. évtől az üzemeltetés időtartama alatt az ismert és a KSH által közzétett előző évi éves átlagos fogyasztói árindexet meg nem haladó mértékben változnak (a jelentős fogyasztásváltozás esetét kivéve, mely egyedi elbírálást igényel).
 - 2011-es évben Komló városban a lakossági díjemelések mértéke 0%!

- A Komló-víz Kft. éves nettó árbevételének 2,5%-a, a DRV Zrt. által végzett tevékenységekért és szolgáltatásokért DRV Zrt.-t illeti meg menedzsment (szolgáltatási) díj formájában. Mindezt lehetőség szerint biztosítunk a DRV Zrt. különböző speciális tevékenységeinek igénybevételére:
 - Pénzügyi tanácsadás, szakmai támogatás banki lehetőségek felkutatásában
 - Műszaki tanácsadás, együttműködés
 - Humán erőforrás gazdálkodás terén szerzett tapasztalatok átadása
 - PR tevékenység bevezetése, fejlesztése
 - A 2015-ig képződő adózott eredményt a tulajdonosok a szükséges fejlesztésekre fordítják.
 - A Komló-Víz Kft. irányítási joga DRV Zrt.-t illeti meg. A Komló-Víz Kft. társasági szerződése ezért az alábbiak szerint módosul:
 - ügyvezető jelölés joga a DRV Zrt.-t illeti meg,
 - a DRV Zrt. a Társaság Felügyelő Bizottságába a szavazati arányának megfelelő számú tagot delegálhat,
 - a Társaság működésével kapcsolatos stratégiai kérdésekben a DRV Zrt. hozzájáruló szavazata nélkül taggyűlési határozatok érvényesen nem hozhatók meg.
 - A DRV Zrt. együttdöntési jogot biztosít Komló Városának, következő stratégiai kérdésekben/témákban:
 - a társaság megszűnésének elhatározása,
 - a társaság átalakulásának/beolvadásának/szétválásának elhatározása,
 - a társaság fő tevékenységének megváltoztatása,
 - a társaság székhelyének megváltoztatása,
 - elismert vállalatcsoport létrehozása, uralmi szerződés megkötése/jóváhagyása,
 - tagkizárás elhatározása,
 - jegyzett tőke leszállítása,
 - az éves beszámoló elfogadása,
 - A Komló Város Önkormányzata számára fizetett eszközhasználati díj 25%-a szabad felhasználású, 75%-a az üzemeltető döntése alapján a rendszerek rekonstrukciójára kerül felhasználásra.
 - Az eszközhasználati díjak 3 éves időtartamban elérendő célértéke a díjak 10%-a.
 - Komló város 25 éves üzemeltetési szerződést köt Komló-Víz Kft.-vel fentiek szerint.
5. Komló városon kívül üzemeltetett települések módosítják üzemeltetési szerződéseiket, minimális az alábbi kiegészítések tekintetében: szerződés időtartama 25 év, díjképzés díjképlet alkalmazásával rögzítetten, eszközhasználati díjak mértéke és esetleges megelőlegezési módja.

Szakmai ajánlat

A szakmai tapasztalatok átadása, megosztása, a szinergia lehetőségek kiaknázása és a szükséges fejlesztések elvégzése lehetőséget teremt a kiszolgálás színvonalának javítására, és az üzemeltetés hatékonyságának növelésére.

1. A hálózati vízvesztesség fokozatos csökkentése a hálózati rekonstrukció, és a DRV Zrt. által rendelkezésre álló eszközök, kapacitás és szakmai tapasztalat felhasználásával. A vízvesztesség csökkentésének tervezett mértéke minimum 3%/év 5 éven keresztül. A DRV Zrt. szakmai javaslata alapján hálózatdiagnosztikán alapuló célzott rekonstrukció kerül végrehajtásra.
2. A vízbázisok és vásárolt víz tekintetében hatékonysági elemzést végzünk, és elvégezzük a beszerzési források optimalizációját, úgy, hogy a DRV Zrt-től átvett ivóvízmennyiség minimális mértéke 2011-től 500 ezer m³.
3. A DRV Zrt. és Komló-Víz Kft. szakmai együttműködése az alábbi főbb területeken: kintlévőség-kezelés, pénzügy, számlázás, ügyfélszolgálat, labor tevékenység, kivitelezés és beszerzés. Az együttműködés célja, hogy a fogyasztói kiszolgálás és háttértevékenységek színvonala megfeleljen egy modern szolgáltató vállalat követelményeinek. A tevékenységek elvégzésnek jövőbeni végrehajtóját audit után állapítja meg DRV Zrt. A változások során elsősorban a társaság jelenlegi szakember gárdájára kívánunk támaszkodni. Az optimális tevékenység struktúra és létszám elérése során a természetes fluktuációnak és átképzésnek kívánunk prioritást biztosítani.
4. Az informatikai rendszerek fejlesztése, az adatbázisok megbízhatóságának javítása, az automatizáltság fokozása.
5. A Komló-Víz Kft. átlagos bérszínvonalának emelése és Cafeteria rendszer bevezetése a hatékonyságnövelésből eredő személyi jellegű megtakarítások részbeni visszaforgatásán keresztül.

A szerződés létrejöttének szükséges feltételei:

- A DRV Zrt. elvégzi Komló-Víz Kft. átvilágítását, és ennek során, ha bármely olyan információ, vagy adat jut tudomásunkra, amely az Ajánlat tartalmára befolyással bírhat, a DRV Zrt. fenntartja magának a jogot, hogy az Ajánlatot módosítsa, kiegészítse, illetve visszavonja. Az átvilágítás becsült időszükséglete: 8 hét.
- A Komló-Víz Kft. és az érintett önkormányzatok fentiek szerint módosítják üzemeltetési szerződéseit.
- A Komló-Víz Kft. társasági szerződése fentiek szerint módosításra kerül.
- Jelen Ajánlat megvalósításának további feltétele a DRV Zrt. közgyűlésének jóváhagyása.

Jelen Ajánlat a DRV Zrt. részére az Ajánlat benyújtásáig rendelkezésre álló információk és adatok figyelembe vételével készült. Amennyiben az Ajánlat elfogadható Tisztelt Önkormányzat számára Társaságunk elvégzi az említett auditot a Komló-Víz Kft.-ben.

Jelen Ajánlatunk visszavonásig érvényes.

A további részletekkel, illetve felmerülő kérdésekkel kapcsolatban személyes konzultáció keretében állunk a Tisztelt Önkormányzat rendelkezésére.

Bízva ajánlatunk pozitív elbírálásában,

Tisztelettel:



Reményi Zoltán
elnök-vezérigazgató
DRV Zrt.

Győr-Ménfőcsanak
Regionális Vízmű Zrt.
12.



Veigl Gábor
értékesítési igazgató
DRV Zrt.

**KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉTŐL**

2. sz. melléklet

K I V O N A T

a képviselő-testület 2008. június 26-i ülésének
jegyzőkönyvéből

Tárgy: Komló-Víz Kft. alaptőke emelése

108/2008. (VI.26.) sz. határozat

A képviselő-testület – a polgármester előterjesztése, valamint a pénzügyi és az ügyrendi bizottság javaslatának figyelembevételével – megtárgyalta a Komló - Víz Kft. alaptőke emeléséhez kapcsolódó előterjesztést.

Komló Város Önkormányzat Képviselő-testülete, mint a Komló - Víz Kft. többségi tulajdonosa a Balatonmárfürdő belterület 449. HRSZ-ú. (1. számú melléklet) 25.900.000 Ft nettó értékben, valamint a Balatonmárfürdő belterület 453 HRSZ-ú (2. számú melléklet) 5.600.000 Ft nettó értékben, és a Baja belterület 9133 HRSZ-ú (3. számú melléklet) 18.340.000 Ft nettó értékben mindösszesen 49.840.000 Ft nettó értékben történő apportálását határozza el a Komló - Víz Kft-be jegyzett tőke emelése céljából. A törzstőke emelést követően Komló Város Önkormányzatának tagi betétje 162.410.000 Ft-ra, üzletrészének aránya 60,50 %-ra emelkedik.

Üzletrész értékesítése esetén az ingatlanok apportértékének megfelelő összegben a balatonlellei ingatlan kerüljön felújításra úgy, hogy gyermektáboroztatásra is alkalmassá legyen téve.

Felhatalmazza a polgármestert, hogy a taggyűlésen jelen határozat végrehajtása érdekében teljes jogkörrel eljárjon, minden szükséges nyilatkozatot tegyen, a módosított társasági szerződést aláírja. Utasítja a jegyzőt, hogy a vagyonváltozás átvezetéséről gondoskodjon.

Határidő: értelem szerint

Felelős: Páva Zoltán polgármester

Páva Zoltán s.k.
polgármester



dr. Vaskó Ernő s.k.
jegyző

A kiadmány hitelül:

Tóth Mária

3.sz. melléklet

EGYSZERŰSÍTETT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Komló Város Önkormányzat Jegyzője megbízást adott arra, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő, a Komló Város Polgármesteri Hivatal (7300 Komló, Városház tér 3.) megbízást adott arra, hogy a **balatonmárfürdői 449 helyrajzi számon** nyilvántartott, 1406 m² területű, „**üdülőépület és udvar**” megjelölésű, természetben a **Balatonmárfürdő, Vasúti sétány 9. szám alatti üdülőingatlanra** 2002. október 29. napján kelt értékbecslésének aktualizálását készítsük el.

Az értékbecslés célja: Ingatlan apportálása.

Értékbecslés módszere: Összehasonlító módszer.

Az ingatlan leírása: Helyrajzi szám: **Balatonmárfürdő 449**
Megjelölés: **üdülőépület és udvar**
Területe: **1406 m²**
Tulajdonos: **Komló Város Önkormányzata**
Címe: **7300 Komló, Városház tér 3.**
Ingatlan terhei: Jelzálogjog 20.000.000,-Ft, valamint
10.000.000,-Ft és járulékaik erejéig az OTP Bank Nyrt.
javára.

Az ingatlan rövid leírása:

Az ingatlan Balatonmárfürdő üdülőterületének központi belterületének közelében található. A vasútállomástól és autóbussz állomástól távolsága 150 m, élelmiszerbolt, orvosi rendelő 400 m-re, vendéglátó szórakozóhely 150 m távolságra fekszik. Az utca szabályozott, részben kiépített, megközelítése szilárd burkolatú útról 100 m-en keresztül szórt köves, illetve földes útról lehetséges.

Az épület lényeges jellemzője, hogy közvetlenül a vasúti sínpár mellett helyezkedik el, az új 7-es főközlekedési út és a vasút között. A vízpart kb. 500 m-re van, és a vasúton keresztül gyalogosan is megközelíthető.

Balatonmárfürdő a Balaton D-i partjának nem kiemelt üdülőterülete. Sűrűn beépített övezetű. A szabad strandok csak részben kiépítettek, valamennyi felújításra szorul. Az üdülők közelében lévő parti terület gyakorta szennyezettebb a Balaton többi részéhez viszonyítva.

Az üdülő - mind az építményt, mind a telket tekintve - nagy létszámú csoportos üdültetésre kiválóan alkalmas.

Az épület mérete, csoportos üdülési, valamint a konyha kapacitása, továbbá funkcióváltás lehetőségére, jó műszaki állapotára tekintettel értékes. Ugyancsak értéknövelő tényező az ingatlan közművesítettsége és a telefonvonal megléte.

3.sz. melléklet

A részben kedvezőtlen fekvése és a Balaton parttól mért viszonylagos távolsága viszont csökkentő tényezőként hat.

A Somogy Megyei Illetékhivatal a szabadpiaci üdülőingatlan és beépítetlen telek forgalmának elemzése alapján azt állapította meg, hogy a Fonyód - Balatonberény közötti szakaszon a III. sávba tartozó - a vasút és a 7-es főközlekedési út közötti - területen a beépítetlen telkek értéke 1.000 - 6.000,-Ft/m², míg az üdülőingatlanok értéke 30.000 - 80.000,-Ft/m² közötti áron mozog. További általános tapasztalat, hogy az elmúlt két évben az ingatlan kínálati oldala növekedett. Kereslet elsősorban a 10 millió forint alatti, illetve a 25 millió forint feletti értékű ingatlanok iránt van.

Az M7-es autópálya üzembe helyezése élénkülést hozott a szabadpiaci ingatlanforgalomban.

A korábbi értékbecsléshez képest változás, hogy az ingatlan nem tehermentes.

Terhel: Jelzálogjog 20.000.000,-Ft, valamint 10.000.000,-Ft és járulékai erejéig az OTP Bank Nyrt. javára.

Forgalmi érték meghatározása: Az értékbecslés tárgyát képező ingatlant, az alábbiak szerint becsüljük:

Be nem épített földterület:	1110 m ² x 1.500,-Ft/m ² =	1.665.000,-Ft
Épület:	296 m ² x 75.000,-Ft/m ² =	22.200.000,-Ft
Összesen:		23.865.000,-Ft

Összesen:

24.000.000,-Ft
(azaz: Huszonnégymillió forint)

Kelt: Komlón, 2010. június 10. napján

ADVOCATUS BT.
7300 Komló,
Városház tér 4.
Adószám: 20019718-1-02
AT/Bejeg. 2006/08-02-10501935

4. sz. melléklet

EGYSZERŰSÍTETT INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Komló Város Önkormányzat Jegyzője megbízást adott arra, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő, a Komló Város Polgármesteri Hivatal (7300 Komló, Városház tér 3.) megbízást adott arra, hogy a **balatonmáriafürdői 453 helyrajzi számon** nyilvántartott, 309 m² területű, „lakóház, udvar, gazdasági épület” megjelölésű, természetben a **Balatonmáriafürdő, Vasút utca 6. szám alatti üdülőingatlanra** 2002. október 29. napján kelt értékbecslésének aktualizálását készítsük el.

Az értékbecslés célja: Ingatlan apportálása.

Értékbecslés módszere: Összehasonlító módszer.

Az ingatlan leírása: Helyrajzi szám: **Balatonmáriafürdő 453**
Megjelölés: **lakóház, udvar, gazdasági épület**
Területe: **309 m²**
Tulajdonos: **Komló Város Önkormányzata**
Címe: **7300 Komló, Városház tér 3.**
Ingatlan terhei: Jelzálogjog 20.000.000,-Ft, valamint
10.000.000,-Ft és járulékaik erejéig az OTP Bank Nyrt.
javára.

Az ingatlan rövid leírása:

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan Balatonmáriafürdő üdülőterületének központi belterületének közelében található. A vasútállomástól és autóbusz állomástól távolsága 150 m, élelmiszerbolt, orvosi rendelő 400 m-re, vendéglátó szórakozóhely 150 m távolságra fekszik. Az utca szabályozott, részben kiépített, megközelítése szilárd burkolatú útról 100 m-en keresztül szőrt köves, illetve földes útról lehetséges.

Az épület lényeges jellemzője, hogy közvetlenül a vasúti sínpár mellett helyezkedik el, az új 7-es főközlekedési út és a vasút között. A vízpart kb. 500 m-re van, és a vasúton keresztül gyalogosan is megközelíthető.

Balatonmáriafürdő a Balaton D-i partjának nem kiemelt üdülőterülete. Sűrűn beépített övezetű. A szabad strandok csak részben kiépítettek, valamennyi felújításra szorul. Az üdülők közelében lévő parti terület gyakorta szennyezettebb a Balaton többi részéhez viszonyítva.

Értékcsökkentő tényező a közvetlen vasút és ifjúsági tábor melletti fekvése a nyugodt pihenést kevésbé biztosítja, ezen kívül az épület nyílászárói, padozatai felújításra szorulnak.

4. sz. melléklet

Az üdülő elrendezése két család részére külön üdülési lehetőséget biztosít. Értéknövelő tényezőként vettem figyelembe a teljes közművesítettséget.

A Somogy Megyei Illetékhivatal a szabadpiaci üdülőingatlan és beépítetlen telek forgalmának elemzése alapján azt állapította meg, hogy a Fonyód - Balatonberény közötti szakaszon a III. sávba tartozó területen a beépítetlen telkek értéke 1.000 - 6.000,-Ft/m², míg az üdülőingatlanok értéke 30.000 - 80.000,-Ft/m² közötti áron mozog. További általános tapasztalat, hogy az elmúlt két évben az ingatlan kínálati oldala növekedett. Az M7-es autópálya üzembe helyezése élénkítést hozott a szabadpiaci ingatlanforgalomban. Kereslet elsősorban a 10 millió forint alatti, illetve a 25 millió forint feletti értékű ingatlanok iránt van.

A korábbi értékbecsléshez képest változás, hogy az ingatlan nem tehermentes.

Teljes: jelzálogjog 20.000.000,-Ft, valamint 10.000.000,-Ft és járulékai erejéig az OTP Bank Nyrt. javára.

Forgalmi érték meghatározása: Az értékbecslés tárgyát képező ingatlant, az alábbiak szerint becsüljük:

Be nem épített földterület:	223 m ² x 1.500,-Ft/m ² = 334.500,-Ft
Épület:	86 m ² x 53.000,-Ft/m ² = 4.558.000,-Ft

Összesen: 4.892.500,-Ft

Kerekítve:

4.900.000,-Ft
(azaz: Négymillió-kilencszázezer forint)

Kelt: Komlón, 2010. június 10. napján

ADVOCATUS BT.
7300 Komló,
Városház tér 4.
Adószám: 20019718-1-02
Szlsz: 50800142810501935
ADVOCATUS BT.

5. sz. melléklet

Körzeti Földhivatal Marcali
Marcali 8700 Széchenyi u. 44. Pf.: 14.

Munkapéldány

Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!

2008.06.18

BALATONMÁRIAFÜRDŐ
Belterület 453 helyrajzi szám

Szi
Térképszelv

8647 BALATONMÁRIAFÜRDŐ Vasúti sétány 9.

I. rész

1. Az ingatlan adatai:	terület	kat.t.jöv.	alosztály ada
alrészlet adatai	ha m2	k.fill.	ter. kat.
művelési ág/kivett megnevezés/	min.c		ha m2 k.f
Kivett üdülőépület és udvar	0	309	0.00

II. rész

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 35672/1993.11.03
jogcin: jogtulódlás
jogállás: tulajdonos
név: KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 7300 KOMLÓ Városház tér 3

III. rész

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 35672/1993.11.03
Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe kisajátítás folytán 112 m2-rel csökkentve ezzel a terület- tel a 445/1 hrsz-u ingatlan területe megnövelve a 145/1986/I.10./szám a
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 35672/1993.11.03
Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe felmérési hiba ki- igazítása következtébe m2-rel nőtt a 653/1988./IX.22./ szám alatt.
15. bejegyző határozat, érkezési idő: 37709/1999.10.04
Jelzálogjog 20 000 000 FT, azaz húszmillió FT és járuléka erejéig .
Lásd a Balatonmáriafürdő 449.hrsz-u ingatlant is.
jogosult:
név: ORSZÁGOS TAKARÉKPÉNZTÁR ÉS KERESKEDELMi BANK NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
törzsszám: 10537919
cím : 1876 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 16
16. bejegyző határozat, érkezési idő: 35492/2000.06.19
Jelzálogjog 10 000 000 Ft, azaz tízmillió Ft és járuléka erejéig .

5. sz. melléklet

TAKARNET Felhívatali Információs Rendszer

2. oldal, összesen 2

Cégneve:

Név: ORSZÁGOS TAKARÉKPÉNZTÁR ÉS KERESKEDELMI BANK NYILVÁNCOS MÉRŐDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG

Cégjegyzékszám: 10537914

Cím : 1876 BUDAPEST V. KER. Nagor utca 16

Tulajdoni lap vége

https://www4.takarnet.hu/tknet/betekintes5_p.hrsz_s6?sid=04042008061808571180ve7oOfuEw&... 2008.06.18.

3. számú melléklet

6. sz. melléklet

TAKARNET v5.1.1	Felhasználó:	841KOM (Külépés)
-----------------	--------------	------------------

Közzeti Földhivatal Marcali
Marcali 8700 Széchenyi u. 44. Pf.: 14.

Munkapéldány

Csak belső használatra, ügyfélnek nem adható!

2008.06.18

BALATONMÁRIAFÜRDŐ
Belterület 453 helyrajzi szám

Szel
Térképszelv

8647 BALATONMÁRIAFÜRDŐ Vasúti sétány 9.

I. rész

1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.-t.jöv.	alosztály ada	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.
				ha m2	k.f
Kivett udulópépület és udvar	0	309	0.00		

II. rész

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 35672/1993.11.03
jogcím: jogutódlás
jogállás: tulajdonos
név: KOMLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 7300 KOMLÓ Városház tér 3

III. rész

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 35672/1993.11.03
Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe kisajátítás folytán 112 m2-rel csökkentve ezzel a terület- tel a 445/1 hrsz-u ingatlan területe megnöveve a 145/1986/1.10./szám a
6. bejegyző határozat, érkezési idő: 35672/1993.11.03
Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe felmérési hiba ki- igazítása következtébe m2-rel nőtt a 653/1988./IX.22./ szám alatt.
15. bejegyző határozat, érkezési idő: 37709/1999.10.04
Jelzálogjog 20 000 000 FT, azaz húszmillió FT és járulékaik erejéig .
Lásd a Balatonmáriafürdő 449.hrsz-u ingatlant is.
jogosult:
 név: ORSZÁGOS TAKAREKPÉNZTÁR ÉS KERESKEDELMI BANK NYILVÁNOSAN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
 törzsszám: 10537914
 cím : 1876 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 16
16. bejegyző határozat, érkezési idő: 35492/2000.06.19
Jelzálogjog 10 000 000 FT, azaz tízmillió Ft és járulékaik erejéig .

6.sz. melléklet

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

2. oldal, összesen: 2

jogosult:

név: ORSZÁGOS TAKARÉPÉNYTÁR ÉS KÖZNEVELÉSI ÉS KULTURÁLIS DOLGOK MINISZTERI HÍRŐRÖS RÉSZVÉNYTÁRSASÁG
törzsszám: 10537314
cím : 1476 BUDAPEST V.KER. Nádas utca 16

Tulajdoni lap vége

https://www4.takarnet.hu/tknet/betekintes5_p.hrsz_36?sid=0404200306180857118ove7cOfuEw&... 2008.06.18.

2. számú melléklet