

Szám: 2/469/2018.



sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2018. május 31-ei soros ülésére

Tárgy:

Keszthely, Helikon köz 16. sz. alatti ingatlan értékesítése

Előterjesztő:

Törvényességi ellenjegyzés:

.....
Ruzsics Ferenc
polgármester

.....
Dr. Horváth Teréz
jegyző

Az előterjesztést készítette:

Az előterjesztést jóváhagyta:

.....
Szücsné Dr. Lancz Anita
vagyongazdálkodási ügyintéző

.....
Tóth Eszter osztályvezető
Közgazdasági Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Keszthely, Helikon köz 16. sz. alatti, 775/1 helyrajzi számú, 308 m² nagyságú, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megjelölésű ingatlan. (1. sz. melléklet: térkép) Az ingatlan a korábbi bérlő halála óta üresen áll. Az ingatlanon található építmény bérlakásként történő hasznosítása rossz műszaki állapotra tekintettel nem lehetséges, így indokolt annak értékesítése.

Az ingatlan vonatkozásában a szomszédos 789/2/A/4 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa útszolgalmi jog alapítása iránti kérelmet nyújtott be az önkormányzathoz. Az ingatlan tulajdonosának korábban nem volt tudomása arról, hogy az ingatlan egy részét (20 m²) jogalap nélkül használja garázsbehajtóként. A helyzet rendezése érdekében 2018. március 1. napjával – ellenérték fejében - telki szolgalmi jog alapítására irányuló szerződés került aláírásra a szomszédos ingatlan tulajdonosával. (2. sz. melléklet: változási vázrajz) A szolgalmi jog 2018. március 19-ei hatállyal az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került, így az ingatlan értékesíthető. (3. sz. melléklet: tulajdoni lap)

Az ingatlanok hasznosításának, értékesítésének feltételeit az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelet valamint az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet szabályozza. (4. sz. melléklet: rendelet kivonatok) Az ingatlant fekvése, és kedvező övezeti besorolás miatt (Lk-4b jelű övezet: sűrű beépítésű, kiskertes lakóövezet) célszerű versenytárgyalás útján értékesíteni. Az ingatlan forgalmi értéke Fekete Zsuzsanna ingatlanvagyon-értékelő 2018. május 8-án kelt szakértői véleménye szerint nettó 6.300.000,- Ft. (5. sz. melléklet ingatlan értébecslés)

Kérem, hogy fentiek alapján az ingatlan értékesítésére vonatkozó határozati javaslatot szíveskedjenek támogatni.

Határozati javaslat ../2018. (V. 31.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta „Keszthely, Helikon köz 16. sz. alatti ingatlan értékesítése” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) és az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembe vételével a Keszthely, Helikon köz 16. sz. alatti, 775/1 helyrajzi számú, 308 m² nagyságú, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megjelölésű ingatlant versenytárgyaláson való értékesítéssel kívánja hasznosítani. Az ingatlan kikiáltási vételára nettó 6.300.000,- Ft.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos, illetve 2018. november 8.

Felelős: Ruzsics Ferenc polgármester

Dr. Horváth Teréz jegyző

(Tóth Eszter közigazdasági osztályvezető)

Keszthely, 2018. május 16.

Ruzsics Ferenc
polgármester

1. m. melléklet



Keszthely digitális térkép

Nyomtatás

Letöltés

Kata

Súgó

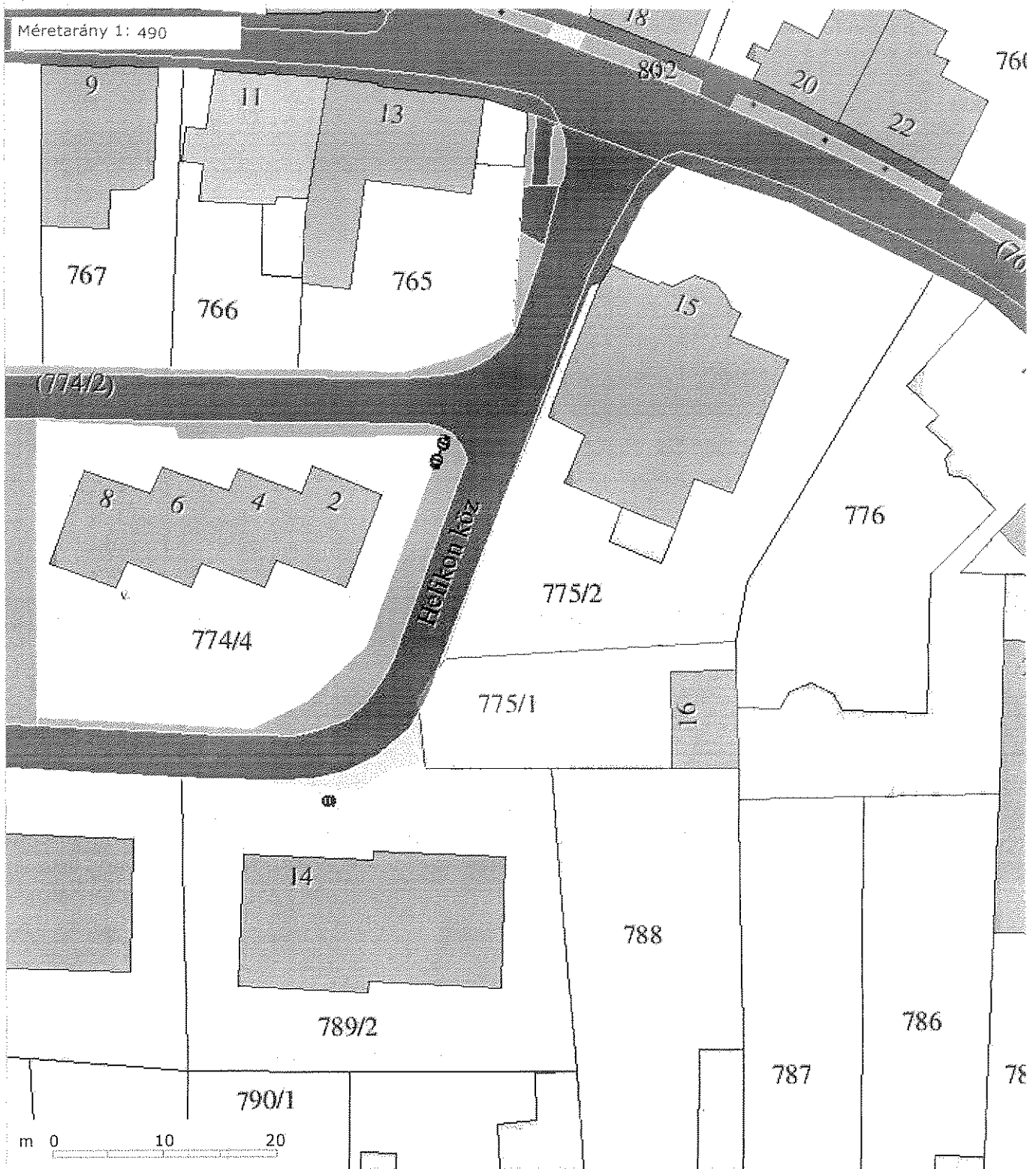
Keres

HRSZ:

Keresés



Méretarány 1: 490



X: 512365 Y: 159243



3. m. melléklet

| | | |
|---------------|--------------|-------------------|
| TAKARNET v5.2 | Felhasználó: | KES1955 (Kilépés) |
|---------------|--------------|-------------------|

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre nincs bejelentett földhasználó.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/16358/2018

2018.04.18

Szektor : 53

KESZTHELY
Beltarület 775/1 helyrajzi szám
8360 KESZTHELY Helikon köz 16.

I. RÉSZ

| 1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | terület ha m2 | kat.t.jöv. k.fill | alóérték k.fill | adatok kat.jöv ha m2 k.fill |
|--|-------|------------------|----------------------|--------------------|-----------------------------------|
| . Kivett lakóház, odvar, gazdasági épület | 0 | 308 | 0,00 | | |

2. bejegyző határozat: 32722/2018.03.19
Terheli a KESZTHELY Beltarület 789/2/A/4 HRSZ-t illető Átjárási és Értékszolgalmi jog 20 m²-re.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 702/1975.02.04
jogcím: igénybevétele
jogállás: tulajdonos
név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.
törzsszám: 15734460

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32722/2018.03.19
Önálló utóveges bejegyzés terheli a Keszthely Beltarület 789/2/A/4 helyrajzi számú ingatlant illető átjárási és értékszolgalmi jog 20 m²-re.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Új keresés
Vissza a főmenübe

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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.

IV. Fejezet

AZ ÖNKORMÁNYZATI VAGYON FELETTI RENDELKEZÉSI JOG GYAKORLÁSA

Versenyeztetési eljárás

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

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.

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.

PARCELLA BT.

8360. Keszthely, Fejér Gy. u. 2.
Tel./Fax : 83 314512 Mobil : 30 9571697
E-mail : info@parcellaimmo.hu
www.parcellaimmo.hu

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**Keszthely 775/1 hrsz-ú ingatlan
forgalmi értékének megállapítása**



Keszthely, 2018. 05. 08.

PARCELLA BT
8360 Keszthely, Fejér Gy. u. 2.
Adószám: 27637803-1-20
K&H: 10404955-50526768-76811000
Fekete Zsuzsanna

Fekete Zsuzsanna
ingatlanvagyon-értékelő

I. Értékelési bizonyítvány

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan megnevezése: lakóház, udvar, gazdasági épület
Az ingatlan címe: Keszthely, Helikon köz 16.
Az ingatlan helyrajzi száma: 775/1
Az értékelés célja: az ingatlan piaci értékének megállapítása
Az értékelés módszere: piaci összehasonlító adatokon alapuló
értékelés

Megállapított forgalmi érték:

Az ingatlan becsült forgalmi értéke a bontási költséget is figyelembe véve:

6.300.000,- Ft, azaz hatmillió-háromszázezer Ft.

A megállapított összeg ÁFÁ-t nem tartalmaz.

A fenti érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Helyszíni szemle időpontja: 2018. 05. 08.

Az értékelés fordulónapja: 2018. 05. 08.

Szakvélemény érvényessége: 6 hónap

Keszthely, 2018. 05. 08.

PARCELLA BT
8360 Keszthely, Fejér Gy. u. 2.
Adószám: 27637803-1-20
K&H: 10404955-50526768-76811000


Fekete Zsuzsanna

Ingatlanvagyon-értékelő

II. Értékbecslési adatlap:

1. Az értékbecslés:

| | |
|---------------------------------|--|
| Értékbecslés célja: | Jelenlegi forgalmi érték meghatározása. |
| Értékelő társaság neve és címe: | Parcella Bt. 8360. Keszthely, Fejér Gy. u. 2. |
| Készült: | 2018. 05. 08. |

2. Megbízás tárgya és a megbízó:

| | |
|-----------------------------------|---|
| Az értékelt ingatlan megnevezése: | lakóház, udvar, gazdasági épület |
| Megbízó: | Keszthely Város Önkormányzata Keszthely, Fő tér 1. |

3. Ingatlan címe és azonosítása:

| | |
|---------------------------|----------------------------------|
| Település, utca, házszám: | 8360. Keszthely, Helikon köz 16. |
| hrsz: | 775/1 |

4. Helyszíni szemle, és átvett iratok:

| | |
|-------------------|--|
| Szemle időpontja: | 2018. 05. 08. |
| Átvett iratok: | tulajdoni lap, térképkivonat, szabályozási rajz, övezeti besorolás |

5. Tulajdoni lap adatai:

| | |
|--------------------------|--|
| Címe: | Keszthely, Helikon köz 16. |
| Besorolása: | belterület |
| Hrsz: | 775/1 |
| Megnevezése: | lakóház, udvar gazdasági épület |
| Terület: | 308 m ² |
| Bejegyző határozat: | Terheli a Keszthely 789/2/A/4 hrsz-ot illető átjárási és útszolgalmi jog |
| Tulajdonos: | Keszthely Város Önkormányzata Keszthely, Fő tér 1. |
| Tulajdoni hányad: | 1/1 |
| Tulajdoni lap III. rész: | Terheli a Keszthely 789/2/A/4 hrsz-ot illető átjárási és útszolgalmi jog |

6. Ingatlan környezete, infrastruktúrája:

| | |
|--|--|
| Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése, megközelíthetősége: | Az értékelendő ingatlan Keszthely Város belvárosi részén található. A K-Ny-i irányú Helikon utcáról D-i irányban leágazó Helikon köz K-i oldalán található. Autóval az ingatlanra be lehet hajtani. Megközelítése a Kossuth L. utca felől gyalogosan lehetséges. |
| Az ingatlan közműellátottsága: | Az ingatlan rendelkezik víz, villany és csatorna csatlakozással. |
| Telek rövid leírása: | Az értékelendő ingatlan K-Ny-i fekvésű, alakja trapézhoz hasonlít, utcafronti szélessége 11 m, mélysége 28 m. Lejtése enyhén K-i irányú. A terület gondozatlan, füvesített, rajta bokrok találhatóak. Az ingatlanon a lakóház a K-i és D-i telekhatáron helyezkedik el. A terület a K-i és a D-i oldalon bekerített. Az utcafronti részen nincs kerítés. Az É-i oldalon a meglévő szomszédos ingatlan kerítése nem a telekhatáron van, így a valós telekhatár a meglévő kerítéstől ca. 3 méterre D-re esik. A szomszéd ezen a 3 m-es sávon helyezte el a gépkocsi tárolására alkalmas mobil garázsát. A telekhatár kitűzésre került. A D-i oldali ingatlanon egy társasház található, mely sorházi lakásokból áll. A K-i oldali szélső ingatlan tulajdonosa a sorház alagsorában található garázsához az értékelendő ingatlan területét használva tud csak lehajtani. A területhasználatra szolgálmi jog bejegyzésre került. |

7. Felépítmény jellemzése:

| | |
|--------------------|----------------------------------|
| Felépítmény száma: | 1 db lakóház, és 1 melléképület. |
| Lakóház szintjei: | földszint+padlásteres |
| Lakóház fekvése: | É-D |
| Lakóház tájolása: | É-K-Ny |
| Építés éve: | 50-es években |

8. Hasznosíthatóság:

| | |
|---|--------------|
| Jelenlegi funkció: | Lakóház |
| Legelőnyösebb, leggazdaságosabb használat | A jelenlegi. |

| | |
|--------------------|---|
| Övezeti előírások: | <p>Az Lk-4b jelű övezet sűrű beépítésű, kiskertes lakóövezet villasorokkal, amely több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, a 6,5 m-t meg nem haladó építménymagasságú lakóépületek elhelyezésére szolgál. Kialakítható legkisebb telekméret 600 m², illetve a kialakult állapot. Legnagyobb beépítettség mértéke 40 %. Beépítés módja új építés esetén oldalhatáron álló legyen, illetve zárt sorúvá fejleszthető. Amennyiben a kialakult oldalkert oldalhatáron álló beépítés esetén < 7,0 m-nél, ott legalább a tényleges építménymagasság tartandó. Az ingatlanon elhelyezhető épületek száma ≤ 600 m² telekméret esetén csak egy épület lehetséges. Az övezetben telkenként legfeljebb 4 lakás létesíthető.</p> |
|--------------------|---|

9. Épület szerkezeti ismertetése:

| Szerkezet | Anyaga, típusa | állapota |
|-------------|-----------------------------|-------------------|
| alapozás | sávalap | |
| szigetelés | nem történt feltárás, | rossz |
| falazat | vegyes falazat | rossz |
| födém | fafödém | rossz |
| tető | féltető | korának megfelelő |
| héjazat | palatető | korszerűtlen |
| bádogozás | horganyzott lemez | rossz |
| kémény | falazott | rossz |
| homlokzat | festett simított vakolat | rossz |
| nyílászárók | kapcsolt gerébtokos ablakok | rossz |

10. Értékelendő lakás funkcionális leírása:

| Földszint: 38 m ² | | |
|------------------------------|----------------|-----------------------|
| Helyiség | Padló burkolat | mérete m ² |
| előszoba | cementlap+PVC | 5,00 |
| szoba | parketta | 19,50 |
| konyha | cementlap | 8,60 |

| | | |
|------------|-----------|--|
| fürdőszoba | cementlap | 3,20 |
| kamra | cementlap | 1,80 |
| összesen: | | 38,10 m ² ~ 38 m ² |

| | |
|----------------------|---|
| Alapterülete: | 38 m² |
| Jellemzése: | A földszintes lakóházba lépve előszobába jutunk, innen nyílik a konyha, valamint a szoba, a szobából a fürdőszoba. A konyhából nyílik a kamra. A lakóház műszaki állapota rossz, a karbantartás semmilyen jele nem mutatkozik meg rajta. A fürdőszobában WC, mosdó és kád van. A konyhában nincs berendezési tárgy. A lakóház jelenlegi állapota alapján az épület rentábilisan nem felújítható, bontása indokolt. A melléképület a lakóház nyugati oldalához csatlakozik azzal egybeépített. Nem értékbecsélyező, így az értékelésben nem számolok vele. |

III. Értékelés

1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

Az ingatlanon jelenleg található építmények a műszaki állapotuk alapján gazdaságosan nem felújíthatók. A forgalmi érték megállapításánál, mint építési területekkel számolok, az összehasonlító adatok is beépítetlen területek forgalmi értékei. A forgalmi értéket az épületek bontási költsége befolyásolja, mint értékcsökkentő tényező. A bontási költség 500.000.- Ft.

Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztásánál, melyek beépítetlen területek, az összes közmű megtalálható az ingatlannál, a következő szempontokat vizsgáltam:

- az ingatlanok egymástól való eltérése és hasonlósága
- az ingatlanok területe
- az ingatlanok környezete, elhelyezkedése

| | Ingatlan 1. | Ingatlan 2. | Ingatlan 3. |
|-------------------------------------|-----------------------|--------------------|-----------------------|
| Cím | Keszthely Városház u. | Keszthely Malom u. | Keszthely, Jegenye u. |
| Telek terület m² | 450 | 676 | 490 |
| Ár (Ft) | 14.900.000.- | 16.000.000.- | 10.000.000.- |
| Fajlagos ár Ft/m² | 33.000.- | 23.600.- | 20.400.- |
| Átlagérték Ft/m² | | 25.700.- | |
| Kínálati ár korrekció -10% | | 24.000.- | |

Az összehasonlító adatok kínálati árak, ezért -10% korrekciót alkalmazok.

Fajlagos alapár: 24.000.-Ft/m², azaz huszonnégyezer Ft/m²

Az összehasonlított ingatlanok szintén belvárosi elhelyezkedésűek, viszonylag kis területűek.

Értékcsökkentő tényező: épületek bontási költsége: - 500.000.- Ft

szolgalmi joggal terhelt : -10 %

Korrigált alapár: 24.000.- Ft/m² x 0,9 = 21.600.- Ft/m² ~ 22.000.- Ft/m²

Az ingatlan értéke összefoglalva:

| Ingatlan Keszthely | Terület m ² | Alapérték Ft/m ² | Korrigált alapérték Ft/m ² | Becsült érték Ft |
|--------------------|------------------------|-----------------------------|---------------------------------------|------------------------------|
| 775/1 hrsz | 308 | 24.000.- | 22.000.- | 6.776.000.- ~ 6.800.000.- |
| bontási költség. | | | | -500.000.- Ft |
| forgalmi érték: | | | | 6.300.000.- Ft |

A becsült forgalmi értéket az épületek bontási költségével korrigálom, mely 500.000.- Ft.

Az ingatlan becsült forgalmi értéke a bontási költséget is figyelembe véve:

6.300.000,- Ft, azaz hatmillió-háromszázezer Ft.

A megállapított összeg ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Az értékelés végeredménye egy becsült érték, mely ideális esetben tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel a jogegyenlőség alapján".

Keszthely, 2018. 05. 08.

PARCELLA BT
8360 Keszthely, Fejér Gy. u. 2.
Adószám: 27637803-1-20
KSH: 10404955-50526768-76811000
Fekete Zsuzsanna

Fekete Zsuzsanna

Ingatlanvagyon-értékelő