



ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
Pénzügyi, Jogi Bizottsága

2018. február 20-ai soros ülésére

Tárgy:

Lakásvásárlási kérelmek

Előterjesztő:

Törvényességi ellenjegyzés:

.....
Ruzsics Ferenc
polgármester

.....
Dr. Horváth Teréz
jegyző

Az előterjesztést készítette:

Az előterjesztést jóváhagyta:

.....
Szücsné dr. Lancz Anita
vagyongazdálkodási ügyintéző

.....
Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető
Közgazdasági Osztály

Tisztelt Bizottság!

Wirth László és Wirthné Nagy Tünde Keszthely, Fodor u. 28. 4/13., és Farkasné Gönye Erzsébet, Keszthely, Vásár tér 10/A. VIII/25. sz. alatti lakosok az általuk bérelt lakásra vonatkozó lakásvásárlási kérelemmel fordultak az önkormányzat felé.

A lakások értékesítésének feltételeit a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (Lakástörvény), továbbá a törvény felhatalmazása alapján alkotott, az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet szabályozza.

A kérelmezők által bérelt lakások nem esnek a rendelet mellékletében felsorolt, a képviselő-testület döntése alapján nem elidegeníthető lakások körébe. A törvény 49.§-a értelmében az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg a bérlőt, a bérlőtársakat, és azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét. A rendelet 6.§ (3) - (9) bekezdései értelmében az elővásárlási joggal érintett lakás elidegenítése esetén a lakottság tényét a bérleti időszakból még hátralévő évek számával számolt évi 4% - de legfeljebb 20% - értékcsökkenéssel kell figyelembe venni, továbbá a forgalmi értékéből le kell vonni a bérlő értéknövelő ráfordításait is. Szerződéskötéskor 10% vételárrészt kell megfizetni, a fennmaradó vételárrész 15 év alatt törleszthető, illetve egyösszegű fizetés esetén a vételárból 15% engedmény jár. A rendelet 6.§ (1) bekezdése értelmében a lakás vételárát átruházott hatáskörben a Pénzügyi, Jogi Bizottság jogosult megállapítani. (1. sz. melléklet: önkormányzati rendelet kivonata)

Az egyes kérelmek az alábbiak:

I.

Wirth László és Wirthné Nagy Tünde bérlők lakásvásárlási kérelemmel fordultak az önkormányzathoz. (2. sz. melléklet: kérelem) Az általuk Keszthely, Fodor u. 28. 4/13. sz. alatt bérelt 4501/56/A/19 hrsz-ú lakás alapterülete 61 m², 1+2 fél szobás, összkomfortos, távfűtésessel és melegvíz ellátással, egyedi fogyasztás méréssel. A burkolatok a szobákban laminált parketta, egyéb helyiségekben kerámia és PVC. A lakás általános állapota átlagos, de felújítás szükséges (burkolatok, nyílászárók, elektromos és gépészeti rendszer). Bérlők a VÜZ Nonprofit Kft. illetve az önkormányzat felé lejárt tartozással nem rendelkeznek. Sipos György szakértő által készített - összehasonlító adatokon alapuló - értékbecslés szerint a bérleti joggal nem terhelt, beköltözhető lakás forgalmi értéke 8.100.000 Ft. A bérlők a lakást a 143/2017.(V.25.) sz. képviselő-testületi határozattal 2017. júliusától lakják, bérleti jogviszonyuk 2022. július 14-ig tart. A hivatkozott önkormányzati rendelet alapján a lakottság miatti értékcsökkenés 16 %, ennek levonása után a bérlők részére megállapítható vételár 6.804.000 Ft. (3. melléklet: értékbecslés)

II.

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi, Jogi Bizottsága 7/2017. (VI.27.) számú határozatával támogatta Farkasné Gönye Erzsébet lakásvásárlási szándékát az általa bérelt Keszthely, Vásár tér 10/A. VIII/25. sz. alatti, 2805/38/A/62 hrsz-ú ingatlan tekintetében. (4. sz. melléklet: határozat) Bérlő a lakást kiskorú gyermeke részére kívánta megvásárolni. Felek az adásvételi szerződést megkötötték, azonban a Zala Megyei Kormányhivatal Keszthelyi Járási Hivatala mint elsőfokú gyámhatóság az adásvételi szerződést nem hagyta jóvá tekintettel arra, hogy az ingatlan a részletfizetés miatt jelzálogjoggal terheltten került volna a kiskorú tulajdonába. Bérlő lakásvásárlási szándékát továbbra is fenntartja, az ingatlant a saját nevére kívánja megvásárolni. (5. sz. melléklet: kérelem) Bérlő a VÜZ Nonprofit Kft. illetve az önkormányzat felé lejárt tartozással nem rendelkezik. Sipos György ingatlanforgalmi szakértő az általa készített értékbecslést aktualizálta, amelynek értelmében a bérleti joggal nem terhelt, beköltözhető lakás forgalmi értéke 5.500.000 Ft. A bérlő által végzett és el nem számolt felújítás értéknövelő hatása 170.000 Ft. A hivatkozott önkormányzati rendelet alapján a lakottság miatti értékcsökkenés 4%. A felújítás értéknövelő és a lakottság értékcsökkentő hatásának

beszámításával a bérlő részére megállapítható vételár változatlanul 5.116.800 Ft. (6. sz. melléklet: aktualizált értébecslés)

Tisztelt Bizottság! Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat I.
.../2018. (II.20.) sz. pénzügyi, jogi bizottsági határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi, Jogi Bizottsága megtárgyalta a „Lakásvásárlási kérelmek” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi, Jogi Bizottsága az önkormányzati tulajdonú házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 6.§ (1) bekezdésében rögzített jogkörében eljárva, a rendelet 6.§ (2) – (9) bekezdései figyelembe vételével a keszthelyi 4501/56/A/19 hrsz-ú, Keszthely, Fodor u. 28. 4/13. sz. alatti önkormányzati bérlakás vételárát a bérlők, Wirth László és Wirthné Nagy Tünde vagy egyenes ági rokonuk részére történő értékesítés esetén 6.804.000 Ft összegben állapítja meg.

A vételárajánlat 2018. június 6. napjáig érvényes.

2. A Pénzügyi, Jogi Bizottság felkéri a polgármestert az értékesítés lebonyolítására az 1. pontban megállapított vételár alkalmazásával.

Határidő: 2018. június 6.
Felelős: Ruzsics Ferenc polgármester
Dr. Horváth Teréz jegyző
(Tóth Eszter közigazdasági osztályvezető)

Határozati javaslat II.
.../2018. (II.20.) sz. pénzügyi, jogi bizottsági határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi, Jogi Bizottsága megtárgyalta a „Lakásvásárlási kérelmek” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi, Jogi Bizottsága az önkormányzati tulajdonú házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 6.§ (1) bekezdésében rögzített jogkörében eljárva, a rendelet 6.§ (2) – (9) bekezdései figyelembe vételével a keszthelyi 2805/38/A/62 hrsz-ú, Keszthely, Vásár tér 10/A. VIII/25. sz. alatti önkormányzati bérlakás vételárát a bérlő, Farkasné Gönye Erzsébet vagy egyenes ági rokona részére történő értékesítés esetén 5.116.800 Ft-ban állapítja meg.

A vételárajánlat 2018. június 8. napjáig érvényes.

2. A Pénzügyi, Jogi Bizottság felkéri a polgármestert az értékesítés lebonyolítására az 1. pontban megállapított vételár alkalmazásával.

Határidő: 2018. június 8.
Felelős: Ruzsics Ferenc polgármester
Dr. Horváth Teréz jegyző
(Tóth Eszter közigazdasági osztályvezető)

Keszthely, 2018. február 8.

Ruzsics Ferenc
polgármester

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete
31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről
(kivonat)

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban Ltv.) 54.§ (1), (3) valamint 58.§ (2), (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek értékesítéséről szóló rendeletét (továbbiakban: Rendelet) az alábbiak szerint alkotja meg.

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 érintett lakások elidegenítése

6.§ (1) A lakás vételárát a Pénzügyi, Jogi Bizottság átruházott hatáskörben jogosult megállapítani. A vételárát a hasonló adottságú lakások helyi forgalmi értéke alapján, különösen

- a) az épület településen belüli fekvése;
- b) az épületben lévő lakások száma, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagysága;
- c) az épület felszereltsége, műszaki állapota, építése, a felújítás óta eltelt idő;
- d) a lakás alapterülete és komfortfokozata;
- e) a lakottság ténye

figyelembe vételével kell megállapítani.

(2) A bérlő az értébecslés költségét köteles az önkormányzatnak megelőlegezni. Amennyiben a bérlő az adásvételi szerződést megkötö, úgy a vételárba az értébecslés megelőlegezett költségét be kell számítani.

(3) A lakottság tényét a bérleti időszakból még hátra lévő egész évekkel számolva évi 4 %, de legfeljebb összesen 20 % értékcsökkenésként kell figyelembe venni.

(4) A vételár megállapításakor a forgalmi értékéből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét.

(5) Az elidegenítésre kijelölt lakás az elővásárlásra jogosult részére a vételár egy összegben vagy részletfizetéssel történő megfizetésével idegeníthető el.

(6) A bérlő kérelmére részletfizetési kedvezmény esetében a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb 10 %-át egy összegben, a fennmaradó vételár hátralékot 15 év törlesztési idő alatt havonta egyenlő részletekben kell megfizetnie.

(7) Részletre vétel esetén az elővásárlásra jogosult meghatározott mértékű kamatot köteles fizetni. A kamat mértéke azonos a Polgári Törvénykönyvben pénztartozásokra megállapított kamattal.

(8) Ha a vevő

a) a szerződés megkötésekor a vételárát egy összegben megfizeti a vételárból 15 % engedmény illeti meg;

b) a vételár hátralékot a törlesztési idő lejáratá előtt egy összegben megfizeti, akkor a törlesztési időből még hátra lévő egész évekkel számolva évente 1 % engedmény illeti meg a vételár hátralékából;

c) a vételár hátralékából többletbefizetést teljesít, akkor a többletbefizetés 1 %-a kedvezmény illeti meg.

(9) A határidőben be nem fizetett törlesztő részletek után a vevő a Ptk. szerinti pénztartozás esetén megállapítható késedelmi kamatot köteles megfizetni.

Keszthely Város Önkormányzata
8360 Keszthely főtér 1.
Ruzsics Ferenc polgármester részére

L.m. melléklet

2017 OKT 31.

ROFOS

Uzyp

Vagy
miche

Tisztelt polgármester Úr.

2017.07.17.

2017.07.17.

2015.07.17.óta bérlői vagyunk a Keszthely Fodor u.28 4/13 szám alatti önkormányzati lakásnak.

Bérelti szerződésünk 2022.07.14-ig.tart.

Szeretnénk az általunk bérelt lakást megvásárolni.A vételárat részletfizetéssel tudjuk teljesíteni.

Nyilatkozunk, hogy az Önkormányzattal és a Vüz-kft-vel szemben tartozásunk nincs.

Kelt.: 8360 Keszthely 2017.10.25.

Tisztelettel.:

Wirth László

cím: 8360 Keszthely Fodor u.28 4/13

telefon:+36 20 9726 999

Wirthné Nagy Tünde

cím: 8360 Keszthely Fodor u.28 4/13

.....
Wirth László
mint bérlő,

.....
Wirthné Nagy Tünde
mint bérlőtárs,

Megbízó neve:

Polgármesteri Hivatal Keszthely

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY**LAKÓINGATLAN ÉRTÉKELÉSE**
(Piaci értékesítéshez)

Ingatlan címe:

Keszthely Fopdor u. 28. 4/13.

hrsz.: 4501/56/A/19

Mellékletek:tulajdoni lap

Piaci forgalmi érték: 8 100 000 Ft

Gyorsértékesítési érték: 7 300 000 Ft

fényképek

alapterület: m2 61

szobaszám: 1 + 2 fél

Keszthely Város Önkormányzata megkeresése alapján megbízást kaptam a Keszthely Fodor u. 28. 4/13. szám alatti lakás forgalmi értékének becslésére, értékesítés céljából. Az értékelés alapját a kapott dokumentumok képezték. Feltárást és geodéziai felmérést nem végeztem, feltételeztem az épület folyamatos állagmegóvását, karbantartását. Érvényessége 120 nap, de a piaci viszonyokban és az épület állapotában bekövetkező jelentős változások esetén felülvizsgálata és aktualizálása szükséges. Jelen értékbécslés a vonatkozó hazai jogszabály a 25/1997. (VIII.1.) PM. Rendelet alapján, az EVS 2016. (Európai Értékelési Szabványok) ajánlásainak figyelembe vételével készült.

Az árak tartalmazzák az ÁFA-t, igény, per és tehermentes állapotra vonatkoznak.

Dátum: Keszthely

2018.02.06

Értékelést készítette: Sipos György

ZM névjegyzék:8/2008.

OKJ.:54343902 4/27/2007. KIVOSZ:187/2007.

OKJ.:52343902 91/30/2000. MAISZ: 464/2003.

Megbízó neve:

Polgármesteri Hivatal Keszthely
ADATRÖGZÍTŐ LAP
(Lakóingatlan értékeléséhez)

Helyszíni szemle:Helyszíni szemle dátuma:

2018. február 6.

A szemlén jelen lévők:

Wirth László, Sipos György

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan címe:

Keszthely Fopdor u. 28. 4/13.

HRSZ.: 4501/56/A/19

Tulajdonos(ok) neve:		Tul. hányad	Bejegyzett jogok:	Terhelések
1.	Keszthely Város Önkormányzata	1/1	nincs	nincs

Szelvények tartalma: .

nincs

Az ingatlan fekvése:

belterület

Az ingatlan jellege:

lakás

Bejegyzett haszonélvező:

nincs

Bejegyzett jogok, terhek: .

nincs

Jelenlegi bérlő:

Wirth László

Telek adatai:

összterület:

0

m²

Tulajdoni részarány:

Telekrész területe	0	m ²
Övezeti besorolása		lakó
Formája		m x m
Beépítettsége		
Településen belüli elhelyezkedése		a város dél-nyugati részén
Megközelíthetősége, tömegközlekedési eszk.		autóbuszsal
Határoló utca(k) burkolata		aszfaltozott
Környező ingatlanok		iskola, szolgáltató, kereskedelmi és vendéglátó egységek, lakóházak
Telek tájolása, lejtésviszonya		NY sík
Kerítés anyaga		nincs
A telken található növényzet		nincs
A telken található egyéb építmények		nincs
Szemétyűjtés módja, gyakorisága		szeméttároló konténer
A telek általános megítélése		szabadonálló beépítés
Környezeti ártalom szennyezettség		nincs
Ingatlan értékét befolyásoló körülmények		távhő ellátás

Megbízó neve:

Polgármesteri Hivatal Keszthely
Felépítmény, lakás adatai

Az épület jellege:

társasház

Építésének időpontja (becsülhető)

1982

Bruttó alapterület nagysága (m²)

61

A lakás komfortfokozata:

összkomfortos

Legutóbbi felújítás

nem ismert

Szobaszám

1 + 2 fél

Szintek száma	Nettó alapterület nagysága (m ²)
Pince	0
Földszint	0
Emelet(ek)	61
Tetőtér	0
Összesen:	61

Az emelet területi jellemzői:

Helyiség	Db	Nettó alapt. (m ²)	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
nappali	1	20,94	laminált park	felújítandó	tapátázott	átlagos
félszoba	1	11,04	laminált park	felújítandó	tapátázott	átlagos
konyha	1	5,91	kerámia	átlagos	festett	átlagos
előszoba	1	5,83	kerámia	átlagos	festett	átlagos
félszoba	1	8,53	laminált park	felújítandó	tapátázott	átlagos
közlekedő	1	2,05	kerámia	átlagos	festett	átlagos
fürdőszoba	1	3,84	kerámia	átlagos	csempézett	átlagos
wc	1	0,96	kerámia	átlagos	csempézett	átlagos
kamra	1	0,96	pvc	felújítandó	festett	átlagos
erkély 4 m ² , 1/4-e	1	1,00	műkö	felújítandó		
Összesen:		61,06		kerekítve		61

Felépítmény szerkezetei:

Szerkezet	Anyaga, típusa	Károsodásra utaló jel	megjegyzés
Alapozás	beton	nincs	---
Falazatok	vasbeton	nincs	---
Födémek	vasbeton	nincs	---
Egyéb erkély, lépcső	vasbeton	nincs	---
Tető formája, szerkezete, fedése	lapos, bitumenes	nincs	---
Talajnedvesség elleni szigetelés	2 rtg	nincs	---
Homlokzat vakolata, burkolata	nemesvakolat	nincs	---
Nyílászárók és üvegezésük	fa 2 rtg.	korszerűtlen	---
Hőszigetelés, akusztikai szigetelés	nincs	---	---
Megújuló energiahasznosítás	nincs	---	---
Egyéb szak-szerelőipari szerk. leírása	festés-mázolás, gépészet	kisebb penészedés	---

Megbízó neve:

Polgármesteri Hivatal Keszthely

Közművek

Elektromos ellátás	240 V külön mérőórával
Vízellátás	közműhálózatos, külön mérőórával
Melegvízellátás	távhő ellátás
Fűtés	távfűtés, hőmennyiség mérővel
Szennyvízelvezetés	szennyvízcsatorna
Gázellátás	nincs
Egyéb ellátottság	kábel TV
Megújuló energiahasznosítás	nincs
Épület körüli vízelvezetés, járda, térburkolat	járda

Az épületre vonatkozó egyéb információk

Érvényes övezeti besorolás, építési előírások	lakó
Átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség	nem
Az épület szerkezetein észlelt károsodások	nincs
Tetőtér beépíthetősége	nem beépíthető
Gépészeti berendezések állapota	átlagos
Az ingatlan általános műszaki állapotának megítélése szakértői becslés alapján	A lakás részleges felújítása szükséges.

Melléképület:

nincs

A helyszíni szemle alapján az értékelő megállapításai:

A város dél-nyugati részén található 4. emeleti, 1 + 2 félszobás, összkomfortos lakás, távfűtéssel és melegvíz ellátással, egyedi fogyasztás méréssel. Az épület alsó szintjén garázsok, a felső szinteken lakások találhatóak. A lakás lakott, karbantartott, de felújítás szükséges. (burkolatok, korszerűtlen nyílászárók, elektromos és gépészeti rendszer) a mennyezeten kisebb penészedés nyoma látható.

Megbízó neve:	Polgármesteri Hivatal Keszthely
----------------------	---------------------------------

3. ÉRTÉKELŐ LAP

1. PIACI ÖSSZEHAJONLITÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

Összehasonlító adatok

	Ingatlan címe	Telek nagysága m ²	Felépítmény nagysága m ²	Ára Ft	forrás	Fajlagos érték Ft/m ²
1	Keszthely Fodor utca		61	8 700 000	av. 2017.11.15.	142 623
2	Keszthely Fodor utca		61	8 800 000	av. 2017.02.14.	144 262
3	Keszthely Fodor utca		61	8 000 000	av. 2016.11.14.	131 148
	Átlag					139 344

Fajlagos átlagár

139 344

		Korrekciós tényező %	Korrekciós érték Ft
	Értéknövelő tényező		
1			
2			
3			
	Értékcsökkentő tényező		
1	lelakottság	-5%	
2			
3			
	Összes korrekció	-5%	-6 967

Módosított fajlagos alapérték:

132 377

Alapterület számítás

Főépület	Nettó alap terület m ²	Hasznos terület m ²	Egyneműsítő szorzó: %	Egyneműsített terület m ²
földszint	61	61	100%	61

Egyneműsített összalapterület (m²)

61

emelet

Forgalmi érték:	Ft	8 075 000
------------------------	----	------------------

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé):	kerekítve	8 100 000	Ft
--	-----------	------------------	----

Megbízó neve:	Polgármesteri Hivatal Keszthely
----------------------	---------------------------------

2. AZ INGATLAN VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

A végső forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési módszer, az értékelő részéről megállapított súlyozott értékek és a kiválasztás indokai:

AZ INGATLAN KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKE (Ft)	Kész állapotban	0
--	-----------------	---

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Ft)	kerekítve	8 100 000
--	-----------	------------------

A KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉK (Ft)	készültség szerint	0	kerekítve	0
----------------------------------	--------------------	---	-----------	----------

A legjellemzőbb forgalmi értéket a piaci összehasonlítás adja az ingatlanok összevetéséből adódó korrekciós tényezők figyelembe vételével.

3. AZ INGATLAN HITELBIZTOSÍTÉKI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Karbantartott, de felújításra szoruló 4. emeleti, távhő ellátású lakás.

Forgalmi érték:	igény, per és tehermentesen	Ft	
			8 100 000
Az ingatlan értékesíthetősége a javasolt értéken	90 - 360	360 nap	
Hosszútávú értékállóság kockázata	2%	162 000	
Piaci adatok megbízhatóságának kockázata	2%	162 000	
Egyéb adatok megbízhatóságának kockázata	1%	81 000	
Értékesítési kockázat	5%	405 000	
Összes kockázati elem értéke	10%	Ft	-810 000
		Ft	7 290 000
Gyorsértékesítési érték	igény, per és tehermentesen	Ft	7 300 000

Az értékelés a megbízás szerinti célra használható, publikálásához az értékelő hozzájárulása szükséges.

A fenti árak tartalmazzák az ÁFA-t.

Az értékelés érvényessége 120 nap

Készítette: **Sipos György**
 ZM névjegyzék: 8/2008.
 OKJ.:54343902 4/27/2007. KIVOSZ:187/2007.
 OKJ.:52343902 91/30/2000. MAISZ: 464/2003.

Dátum: **2018.febr.6**

Sipos György

Keszthely Fodor u. 28. 4/13.

hrs.: 5401/56/A/19



homlokzat



homlokzat



nappali



loggia



szoba 1



szoba 2



fürdőszoba



konyha



előszoba



közlekedő



wc



hőmennyiség mérő

...



KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE PÉNZÜGYI, JOGI BIZOTTSÁGA

KIVONAT

a Pénzügyi, Jogi Bizottság 2017. június 27-i nyílt ülésének
jegyzőkönyvéből

7/2017. (VI.27.) sz. pénzügyi, jogi bizottsági határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi, Jogi Bizottsága megtárgyalta a „Lakásvásárlási kérelmek” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi, Jogi Bizottsága az önkormányzati tulajdonú házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 6.§ (1) bekezdésében rögzített jogkörében eljárva, a rendelet 6.§ (2) - (9) bekezdései figyelembe vételével a keszthelyi 2805/38/A/62 hrsz-ú, Keszthely, Vásár tér 10/A. VIII/25. sz. alatti önkormányzati bérlakás vételárát a bérlő, Farkasné Gönye Erzsébet vagy egyenes ági rokona részére történő értékesítés esetén 5.116.800 Ft-ban állapítja meg.

A vételárajánlat 2017. szeptember 16. napjáig érvényes.

2. A Pénzügyi, Jogi Bizottság felkéri a polgármestert az értékesítés lebonyolítására az 1. pontban megállapított vételár alkalmazásával.

Határidő: 2017. szeptember 16.

Felelős: Ruzsics Ferenc polgármester
Dr. Horváth Teréz jegyző
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Keszthely, 2017. június 28.

Mohácsi József sk.
elnök

A kivonat hiteles:

Molnár Melinda
jegyzőkönyvvezető

Keszthely, a Balaton fővárosa

A_ 5. sz. melléklet 75/17

2018 JAN 10.

Keszthely Város Önkormányzata

Közgazdasági Osztály

Tóth Eszter

2/459 18
Jan' 2/5682/17

Keszthelyi Város Önkormányzata Közgazdasági Osztály	
2018 JAN 12.	

Handwritten notes: "Közgazd.", "Vasárnap", "Keszthely"

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

Alulírott, Farkasné Gönye Erzsébet

ezúton szeretném kérni önkormányzati lakásvásárlásomról szóló szerződésem módosítását az alábbiak szerint:

Szabó Laura

helyett Farkasné Gönye Erzsébet névre.

A Keszthely, Vásár tér 10. VIII/25. szám alatti lakást a továbbiakban is szeretném megvásárolni, az előleg már befizetésre került, valamint 2017. szeptember hótól kezdve már fizetem a havi törlesztési díjat. Emiatt nem kérem a 10 %-os előleg visszautalását.

Ismételten kérem segítségüket, hogy a szerződés Farkasné Gönye Erzsébet névre kerüljön módosításra.

Segítségét előre is köszönöm!

2018.01.10.

Tisztelettel

Farkasné Gönye Erzsébet
Farkasné Gönye Erzsébet

8360. Keszthely, Vásár tér 10. VIII/25.

Megbízó neve:

Polgármesteri Hivatal Keszthely

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY ATUALIZÁLÁS**LAKÓINGATLAN ÉRTÉKELÉSE**
(Piaci értékesítéshez)

Ingtalan címe:	Keszthely Vásár tér 10/A. 8/25.	hrs.: 2805/38/A/62
-----------------------	--	---------------------------

Mellékletek:tulajdoni lap**Piaci forgalmi érték: 5 500 000 Ft**alaprajz**Gyorsértékesítési érték: 5 000 000 Ft**fényképek**Bérlő által elvégzett felújítások értéke: 170 000 Ft****alapterület: m2 51****szobaszám: 1 + 2 fél**

Keszthely Város Önkormányzata megkeresése alapján megbízást kaptam a Keszthely Vásár tér 10/A. 8/25. szám alatti lakás forgalmi értékének becslésére, értékesítés céljából. Az értékelés alapját a kapott dokumentumok képezték. Feltárást és geodéziai felmérést nem végeztem, feltételeztem az épület folyamatos állagmegóvását, karbantartását. Érvényessége 120 nap, de a piaci viszonyokban és az épület állapotában bekövetkező jelentős változások esetén felülvizsgálata és aktualizálása szükséges. Jelen értékbecslés a vonatkozó hazai jogszabály a 25/1997. (VIII.1.) PM. Rendelet alapján, az EVS 2003. (Európai Értékelési Szabványok) ajánlásainak figyelembe vételével készült.

Az árak tartalmazzák az ÁFA-t, igény, per és tehermentes állapotra vonatkoznak.

Dátum: Keszthely

2018.02.08Értékelést készítette: **Sipos György**

ZM névjegyzék: 8/2008.

OKJ.:54343902 4/27/2007. KIVOSZ:187/2007.

OKJ.:52343902 91/30/2000. MAISZ: 464/2003.

Megbízó neve:

Polgármesteri Hivatal Keszthely
ADATRÖGZÍTŐ LAP
(Lakóingatlan értékeléséhez)

Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle dátuma:

2018. február 7.

A szemlén jelen lévők:

Farkasné Gönye Erzsébet, Sipos György

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan címe:

Keszthely Vásár tér 10/A. 8/25.

HRSZ.: 2805/38/A/62

Tulajdonos(ok) neve:	Tul. hányad	Bejegyzett jogok:	Terhelések
1. Keszthely Város Önkormányzata	1/1	nincs	nincs

Széljegyek tartalma: .

nincs

Az ingatlan fekvése:

belterület

Az ingatlan jellege:

lakás

Bejegyzett hasznélvező:

nincs

Bejegyzett jogok, terhek: .

nincs

Jelenlegi bérlő:

Farkasné Gönye Erzsébet

Telek adatai:

összterület:

0

m²

Tulajdoni részarány:

Telekrész területe	0	m ²
Övezeti besorolása	lakó	
Formája	m x	m
Beépítettsége		
Településen belüli elhelyezkedése	a város északi részén	
Megközelíthetősége, tömegközlekedési eszk.	autóbusszal, vonattal	
Határoló utca(k) burkolata	aszfaltozott	
Környező ingatlanok	iskola, szolgáltató, kereskedelmi és vendéglátó egységek, lakóházak	
Telek tájolása, lejtésviszonya	NY sík	
Kerítés anyaga	nincs	
A telken található növényzet	nincs	
A telken található egyéb építmények	nincs	
Szemétygyűjtés módja, gyakorisága	szeméttároló konténer	
A telek általános megtétele	szabadonálló beépítés	
Környezeti ártalom szennyezettség	autóforgalom	
Ingatlan értékét befolyásoló körülmények	távfűtés, lakás beázása	

Megbízó neve:

Polgármesteri Hivatal Keszthely
Felépítmény, lakás adatai

Az épület jellege:

társasház

Építésének időpontja (becsülhető)

1993.

Bruttó alapterület nagysága (m²)

51

A lakás komfortfokozata:

összkomfortos

Legutóbbi felújítás

nem ismert

Szobaszám

1 + 2 fél

Szintek száma	Nettó alapterület nagysága (m ²)
Pince	0
Földszint	0
Emelet(ek)	51
Tetőtér	0
Összesen:	51

Az emelet területi jellemzői:

Helyiség	Db	Nettó alapt. (m ²)	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
nappali	1	17,60	szőnyegpadló	átlagos	festett	átlagos
félszoba	1	8,70	szőnyegpadló	átlagos	festett	átlagos
konyha	1	5,60	pvc	átlagos	festett	átlagos
közlekedő-előszoba	1	6,30	pvc	átlagos	festett	átlagos
félszoba	1	8,00	szőnyegpadló	átlagos	festett	átlagos
fürdőszoba	1	2,60	pvc	átlagos	tapétázott	felújítandó
WC	1	1,00	pvc	átlagos	festett	felújítandó
erkély 4 m ² , 1/4-e	1	1,00	műkö	átlagos		
Összesen:		50,80		kerekítve		51

Felépítmény szerkezetei:

Szerkezet	Anyaga, típusa	Károsodásra utaló jel	megjegyzés
Alapozás	beton	nincs	---
Falazatok	vasbeton	nincs	---
Födémek	vasbeton	nincs	---
Egyéb erkély, lépcső	vasbeton	nincs	---
Tető formája, szerkezete, fedése	magas, fa, hullámpala	nincs	---
Talajnedvesség elleni szigetelés	2 rtg	nincs	---
Homlokzat vakolata, burkolata	nemesvakolat	nincs	---
Nyílászárók és üvegezésük	fa 2 rtg., műanyag thermopán	korszerűtlen	---
Hőszigetelés, akusztikai szigetelés	dryvit	nincs	---
Megújuló energiahasznosítás	nincs	---	---
Egyéb szak-szerelőipari szerk. leírása	festés-mázolás, gépészet	beázások	---

Meghízó neve:

Polgármesteri Hivatal Keszthely**Közművek**

Elektromos ellátás	240 V külön mérőórával
Vízellátás	közműhálózatos, külön mérőórával
Melegvízellátás	távhő ellátás
Fűtés	távfűtés
Szennyvízelvezetés	szennyvízcsatorna
Gázellátás	nincs
Egyéb ellátottság	kábel TV
Megújuló energiahasznosítás	nincs
Épület körüli vízvezetés, járda, térburkolat	járda

Az épületre vonatkozó egyéb információk

Érvényes övezeti besorolás, építési előírások	lakó
Átéépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség	nem
Az épület szerkezetein észlelt károsodások	beázások
Tetőtér beépíthetősége	nem beépíthető
Gépészeti berendezések állapota	átlagos
Az ingatlan általános műszaki állapotának megítélése szakértői becslés alapján	A lakás részleges felújítása szükséges.

Melléképület: **nincs**

A helyszíni szemle alapján az értékelő megállapításai:

A város északi részén található 8. emeleti, 1 + 2 félszobás, összkomfortos lakás, távfűtéssel és melegvíz ellátással, egyedi fogyasztás méréssel. Az épület alsó szintjén garázsok, a felső szinteken lakások találhatók. A lakás lakott, a bérlő által részlegesen felújított, de további felújítás szükséges. (fürdőszoba, wc, nyílászárók, beázás megszüntetése) A falakon vízszigetelési problémák továbbra is láthatók. Bérlő által elvégzett felújítás: új konyhabútor, padlószőnyeg és pvc burkolat cseréje, új kapcsolók és dugaljok. Értéke 170.000,-Ft. A 2017.05.25-i értékelés óta a piaci viszonyokban érdemi változás nem következett be.

Mebízó neve:	Polgármesteri Hivatal Keszthely
--------------	---------------------------------

3. ÉRTÉKELŐ LAP

1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

Összehasonlító adatok

	Ingtalan címe	Telek nagysága m ²	Felépítmény nagysága m ²	Ára Ft	forrás	Fajlagos érték Ft/m ²
1	Keszthely Vásár tér 4.		49	5 800 000	av. 2014.07.30.	118 367
2	Keszthely Fodor u.2.		60	6 200 000	av. 2014.06.28.	103 333
3	Keszthely Szent M u. 14.		68	8 000 000	av. 2014.01.27.	117 647
	Átlag					113 116

Fajlagos átlagár

113 116

		Korrekciós tényező %	Korrekciós érték Ft
Értéknövelő tényező			
1	részleges felújítás	5%	
2			
3			
Értékcsökkentő tényező			
1	lelakottság, beázás	-5%	
2	kevésbé kedvelt környezet	-5%	
3			
	Összes korrekció	-5%	-5 656

Módosított fajlagos alapérték:

107 460

Alapterület számítás

Főépület	Nettó alap terület m ²	Hasznos terület m ²	Egyneműsítő szorzó: %	Egyneműsített terület m ²
földszint	51	51	100%	51

Egyneműsített összalapterület (m²)

51

emelet

Forgalmi érték:	Ft	5 480 466
-----------------	----	-----------

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé):	kerekítve	5 500 000	Ft
---	-----------	-----------	----

Megbízó neve:	Polgármesteri Hivatal Keszthely
---------------	---------------------------------

2. AZ INGATLAN VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

A végső forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési metódus, az értékelő részéről megállapított súlyozott értékek és a kiválasztás indokai:

AZ INGATLAN KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKE (Ft)	Kész állapotban	0		0
PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Ft)		kerekítve		5 500 000
A KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉK (Ft)	készültség szerint		kerekítve	0

A legjellemzőbb forgalmi értéket a piaci összehasonlítás adja az ingatlanok összevetéséből adódó korrekciós tényezők figyelembe vételével.

3. AZ INGATLAN HITELBIZTOSÍTÉKI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Részlegesen felújított, de további felújításra, szoruló 8. emeleti, távhő ellátású lakás.

Forgalmi érték:	igény, per és tehermentesen	Ft			
Az ingatlan értékesíthetősége a javasolt értéken	90 - 360	360	nap		
Hosszútávú értékállóság kockázata		2%		110 000	
Piaci adatok megbízhatóságának kockázata		2%		110 000	
Egyéb adatok megbízhatóságának kockázata		1%		55 000	
Értékesítési kockázat		5%		275 000	
Összes kockázati elem értéke		10%	Ft		-550 000
			Ft		4 950 000
Gyorsértékesítési érték	igény, per és tehermentesen		Ft		5 000 000

Az értékelés a megbízás szerinti célra használható, publikálásához az értékelő hozzájárulása szükséges.

A fenti árak tartalmazzák az ÁFA-t.

Az értékelés érvényessége 120 nap

Készítette: **Sipos György**
 ZM névjegyzék: 8/2008.
 OKJ.:54343902 4/27/2007. KIVOSZ:187/2007.
 OKJ.:52343902 91/30/2000. MAISZ: 464/2003.

Dátum: **2017.máj.25**

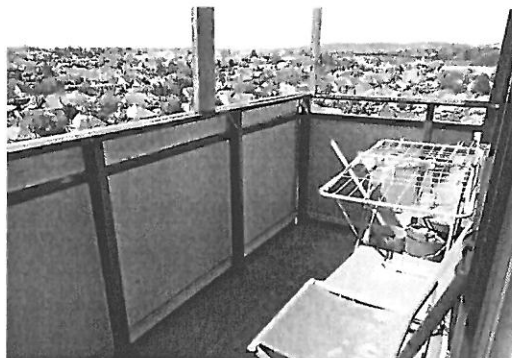
Sipos György

Keszthely Vásár tér 10/A. 8/25.

hrsz.: 2805/38/A/62



nyugati homlokzat



loggia



nappali



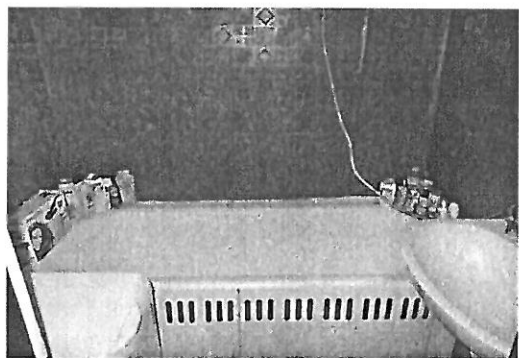
nappali



szoba 1



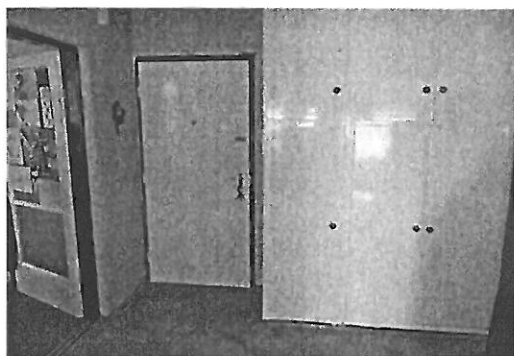
szoba 2



fürdőszoba



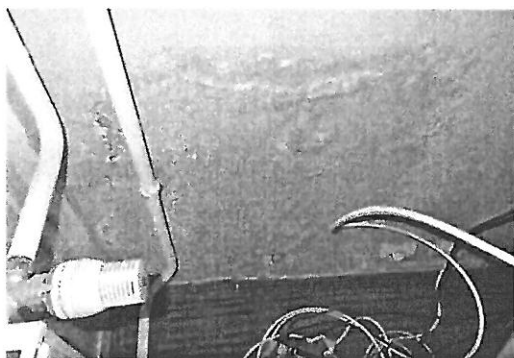
konyha



közlekedő



wc



beázás

...