



ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
PÉNZÜGYI ÉS ÜGYRENDI BIZOTTSÁGA

2023. február 21-ei soron következő ülésére

Tárgy:

Önkormányzati bérlakások vételárának megállapítása II.

Előterjesztő:


.....
Manningér Jenő
polgármester




Törvényességi ellenjegyzés:



.....
Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:


.....
Jámbor Katalin
vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést jóváhagyta:


.....
Tóth Eszter osztályvezető
Közgazdasági Osztály

Tisztelt Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság!

A Keszthely, Kossuth Lajos u. 12. szám alatt található épület Keszthely Város Önkormányzata többségi tulajdonát képező ingatlan. A bentrakó bérlők jelezték vásárlási szándékukat, hogy bérlakásukat megvásárolni kívánják.

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

Azon bérlők esetében, akik a vásárlás lehetőségéről szóló tájékoztató levélre válaszolva jelezték vételi szándékukat és befizették az ingatlanforgalmi értékbecslés díját – melynek összege a szerződés létrejötte esetén a vételárba beszámít -, elkészültek az ingatlanszakértői vélemények.

A Lakástörvény 52. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzati és az állami lakás 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
- figyelembevételével kell megállapítani.

A Rendelet 6. § (1) bekezdése értelmében a lakás vételárát átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság (továbbiakban Bizottság) jogosult megállapítani. (1. sz. melléklet - Jogszabálykivonatok)

I.

Keszthely, Kossuth Lajos u. 12. II. emelet 1. ajtószám alatti ingatlan

A Keszthely, Kossuth Lajos u. 12. II. emelet 1. ajtószám alatti Keszthely 573/3/A/8 hrsz-ú önkormányzati bérlakásra vonatkozóan **Dr. Mischl Olga** bérlő lakásvásárlási szándéknyilatkozattal fordult az önkormányzat felé. (2. sz. melléklet - Nyilatkozat)

A tárgyi lakás piaci belvárosi övezetbe tartozó összkomfortos bérlemény, az ingatlan-nyilvántartás szerint 103 m², tetőtéri elhelyezkedését tekintve 90 m² hasznos alapterületű – hasznos alapterületként az 1,9 m belmagasság feletti alapterület vehető figyelembe -, 3 és félszobás lakás ingatlan.

A bérlő a lakást 2008. október 20-a óta, a Keszthelyi Kórháznál fennálló munkaviszonya időtartamára kötött bérleti szerződés alapján bérlő.

Az önkormányzat megbízásában álló City Center Direkt Kft. képviselőjében Bali András értékbecslő a helyszíni szemlét követően az ingatlan forgalmi értékét 38.646.000,-Ft-ban határozta meg. (3. sz. melléklet – Szakértői vélemény)

Az ingatlanforgalmi értékbecslést követően a Bizottság az ügyet első alkalommal 2023. január 24-i ülésén tárgyalta meg, melyen hozott 2/2023. (I.24.) sz. határozatában úgy döntött, hogy a tárgyi

javasolja értékesíteni, továbbá kontroll értékbecslést kért a bizottság elé terjeszteni. (4. sz. melléklet – Bizottsági határozat)

Az önkormányzattal megbízásos jogviszonyban álló másik szakértő, a Multi Mobility Immobile Bt. (8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.) képviselőjében Gyűrűsi Zsolt ingatlanvagyon-értékelő a felkérésre adott független szakvéleményében az ingatlan forgalmi értékét 36.386.000,-Ft-ban határozta meg. (5. sz. melléklet – Szakértői vélemény II.)

A Rendelet alapján a bérlő részére megállapítható vételár – határozott időtartamra szóló bérleti szerződésre tekintettel a forgalmi érték 98%-a.

II.

Keszthely, Kossuth Lajos u. 12. II. emelet 2. ajtószám alatti ingatlan

A Keszthely, Kossuth Lajos u. 12. II. emelet 2. ajtószám alatti Keszthely 573/3/A/9 hrsz-ú önkormányzati bérlakásra vonatkozóan **Petik Ákos** bérlő lakásvásárlási szándéknyilatkozattal fordult az önkormányzat felé. (6. sz. melléklet - Nyilatkozat)

A tárgyi lakás piaci belvárosi övezetbe tartozó összkomfortos bérlemény, az ingatlan-nyilvántartás szerint 71 m², tetőtéri elhelyezkedését tekintve 56 m² hasznos alapterületű – hasznos alapterületként az 1,9 m belmagasság feletti alapterület vehető figyelembe - másfélszobás lakás ingatlan.

A bérlő a lakást 2010. augusztus 9. napjától a Keszthelyi Festetics György Zenei AMI intézményben fennálló munkaviszonya időtartamra kötött bérleti szerződés alapján bérlő.

Az önkormányzat megbízásában álló City Center Direkt Kft. képviselőjében Bali András értékbecslő a helyszíni szemlét követően az ingatlan forgalmi értékét 26.640.000,-Ft-ban határozta meg. (7. sz. melléklet – Szakértői vélemény)

A Bizottság az ügyet első alkalommal 2023. január 24-i ülésén tárgyalta meg, melyen hozott 3/2023. (I.24.) sz. határozatában úgy döntött, hogy a tárgyi önkormányzati bérlakást az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi értéken nem javasolja értékesíteni, továbbá kontroll értékbecslést kért a bizottság elé terjeszteni. (8. sz. melléklet – Bizottsági határozat)

Az önkormányzattal megbízásos jogviszonyban álló másik szakértő, a Multi Mobility Immobile Bt. (8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.) képviselőjében Gyűrűsi Zsolt ingatlanvagyon-értékelő a felkérésre adott független szakvéleményében az ingatlan forgalmi értékét 24.584.000,-Ft-ban határozta meg. (9. sz. melléklet – Szakértői vélemény II.)

A Rendelet alapján a bérlő részére megállapítható vételár – határozott időtartamra szóló bérleti szerződésre tekintettel a forgalmi érték 98%-a.

Tisztelt Bizottság!

Mindkét bérlakás esetében az ingatlanok elhelyezkedését, elrendezését és műszaki állapotát figyelembe véve a két ingatlanforgalmi szakértő hasonló álláspontra jutott, ezért az önkormányzat érdekeinek alapulvételével a vételárat az első szakértői véleményben megjelölt összegben javasolom meghatározni.

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

Határozati javaslat I.
...../2023. (II. 21.) számú pénzügyi és ügyrendi bizottsági határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi és Ügyrendi Bizottsága megtárgyalta az „Önkormányzati bérlakások vételárának megállapítása” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi és Ügyrendi 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 figyelembevételével - a Keszthely 573/3/A/8 hrsz.-ú, **Keszthely, Kossuth Lajos u. 12. II/1. ajtószám** alatti 103 m²-es önkormányzati bérlakás vételárát a bérlők, **Dr. Mischl Olga** vagy egyenes ági rokonuk részére történő értékesítése esetén **37.873.080,-Ft** összegben állapítja meg.
2. A polgármester gondoskodik az értékesítés lebonyolításáról az 1. pontban megállapított vételár alkalmazásával.

Határidő: tájékoztatásra - azonnal
Felelős: Manninger Jenő polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)
Laczkó Mária VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető igazgató

Határozati javaslat II.
...../2023. (II. 21.) számú pénzügyi és ügyrendi bizottsági határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi és Ügyrendi Bizottsága megtárgyalta az „Önkormányzati bérlakások vételárának megállapítása” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi és Ügyrendi 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 figyelembevételével - a Keszthely 573/3/A/9 hrsz.-ú, **Keszthely, Kossuth Lajos u. 12. II/2. ajtószám** alatti 71 m²-es önkormányzati bérlakás vételárát a bérlők, **Petik Ákos** vagy egyenes ági rokonuk részére történő értékesítése esetén **26.107.200,-Ft** összegben állapítja meg.
2. A polgármester gondoskodik az értékesítés lebonyolításáról az 1. pontban megállapított vételár alkalmazásával.

Határidő: tájékoztatásra - azonnal
Felelős: Manninger Jenő polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)
Laczkó Mária VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezető igazgató

Keszthely, 2023. február 8.

Manninger Jenő
polgármester

1993. évi LXXVIII. törvény
a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes
szabályokról *

(KIVONAT)

HARMADIK RÉSZ
AZ ÖNKORMÁNYZATI, VALAMINT AZ ÁLLAMI LAKÁSOK ÉS HELYSÉGEK
ELIDEGENÍTÉSE

45-48. § *

49. § * (1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg

- a) a bérlőt;
- b) a bérlőtársakat egyenlő arányban;
- c) * a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában;
- d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét.

(2) * Társbérlet esetén a közösen használt lakóterületet az (1) bekezdés c) pontjában említett arányban kell figyelembe venni.

50. § * Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugdíjas vagy nyugdíjszerű ellátásban részesül, és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.

51. § * (1) Az első adásvételi szerződés megkötését megelőzően - az egylakásos, illetőleg az egy helyiségből (helyiségcsoportból) álló épület kivételével - az épületet társasházzá kell alakítani.

(2) A társasház alapító okirat tervezetének előkészítésébe a leendő tulajdonostársakat be kell vonni. Az alapító okirat tervezetének meg kell felelnie a leendő tulajdonostársak többségi akaratának.

52. § * (1) Az önkormányzati és az állami lakás vételárát - ha a lakást az e törvény alapján arra jogosult vásárolja meg - 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
- figyelembevételével kell megállapítani.

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

53. § * (1) * Ha a lakást az e törvény alapján az arra jogosult vásárolja meg, részére - kérelmére - legalább tizenöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni. Ha a jogosult kéri, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb húsz százaléka egy összegben való megfizetése köthető ki. Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátralékra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

(2) A vételár egy összegben való megfizetése, vagy az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vevőt árengedmény, illetőleg a vételárhátralékból engedmény illeti meg.

(3) Az eladó a szerződés megkötésekor a vételárhátralékra kamatot köthet ki.

54. § * (1) Az önkormányzati rendeletben kell meghatározni az e törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén *

a) a lakás vételárának mértékét;

b) a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértékét;

c) a részletfizetés időtartamát és a szerződéses kamat mértékét, illetőleg a kamatmentesség lehetőségét és feltételeit;

d) a vételárengedmény, illetőleg a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeit és mértékét;

e) elővásárlás esetén az ajánlat tartalmát és az ajánlati kötöttség idejét.

(2) Az (1) bekezdés b), c) és d) pontja szerinti feltételek meghatározása során a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetét figyelembe kell venni.

(3) * Az önkormányzat rendeletében határozza meg az e törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit.

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.

III. Fejezet

Lakások elidegenítése

Elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítése

6.§ (1)¹ A lakás vételárát a Pénzügyi és Ügyrendi 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 értékbecslés költségét köteles az önkormányzatnak megelőlegezni. Amennyiben a bérlő az adásvételi szerződést megkötí, úgy a vételárba az értékbecslés megelőlegezett költségét be kell számítani.

(3)² A határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződéssel rendelkező bérlő részére bérbe adott önkormányzati lakás vételára a Lakástörvény 52. § (1) - (2) bekezdés szerint megállapított forgalmi érték 95%-a.

(4)^{3 4} A határozott időre szóló bérleti szerződéssel rendelkező bérlő részére bérbe adott lakás vételára a forgalmi érték 98%-a.

(4a)⁵ A vételár megállapításakor az elővásárlási joggal rendelkező bérlő részéről az igazolt és bérbeszámítással meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét – legfeljebb a vételár 5 %-ának mértékéig – a forgalmi értékből le kell vonni.

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

(6)⁶ A bérlő kérelmére részletfizetési kedvezmény esetében a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb 20 %-át egy összegben, a fennmaradó vételár hátralékot 15 év törlesztési idő alatt havonta egyenlő részletekben kell megfizetnie.

¹ Módosította a 2/2020. (I.30.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2020. január 31. napjától.

² Módosította a 30/2020. (VI.26.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2020. június 27. napjától.

³ Módosította a 30/2020. (VI.26.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2020. június 27. napjától.

⁴ Módosította a 3/2021. (II.12.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2021. február 13. napjától.

⁵ Beillesztette a 30/2020. (VI.26.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2020. június 27. napjától.

⁶ Módosította a 38/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2020. szeptember 26. napjától.

(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 vételárat 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 évekként számolva évente 1 % engedmény illeti meg a vételár hátralékából;

c) a vételár hátralékából többletbecsítést teljesít, akkor a többletbecsítés 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.

V. Fejezet

Az értékesítés előkészítése, szerződéskötés elővásárlási joggal érintett házingatlanok tekintetében

9/A.§⁷ (1) Az önkormányzat, vagy az elidegenítéssel megbízott szervezet az eladásra kijelölést követő 30 napon belül értesíti az elidegenítésre kijelölt lakás bérlőjét az elidegenítéssel kapcsolatos szándékról.

(2) A bérlő az értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül nyilatkozhat, hogy a lakást maga, vagy a Lakástörvény 49. §-ában meghatározott más jogosult vásárolja meg.

(3) Az Önkormányzat a bérlőnek a (2) bekezdésben meghatározott nyilatkozata kézhezvételét követő 60 napon belül szerződési ajánlatot tesz.

10.§ (1)⁸ Az elidegenítéssel megbízott szervezet az értékesítés feltételeire vonatkozó eladási ajánlatot a nyilatkozat kézhezvételét követő 60 napon belül köteles az elővásárlásra jogosult számára megküldeni.

(2) A ajánlatnak tartalmaznia kell:

a) a házingatlan (lakás, helyiség) legfontosabb ingatlan-nyilvántartási és más általános adatait (így többek között címe, helyrajzi száma, alapterülete),

b) a tulajdoni lapon feljegyzett jogokat és tényeket,

c) az ingatlan vételárát,

d) az egyösszegű megfizetés összegét,

e) az adható kedvezményeket, a részletfizetés időtartamát,

f) a vételár megállapításának módjáról, kialakításánál figyelembe vett tényezőkről szóló tájékoztatást,

g) a vételárhátralék kamatát,

h) és a teljes ingatlanra vonatkozó főbb műszaki jellemzőket.

(3) Az ajánlat kézhezvételétől számított 30 napig az ajánlattevő ajánlatához kötött. E határnapot követően az ajánlat érvényét veszti. Az ajánlat elfogadásától számított 30 napon belül az adásvételi szerződést meg kell kötni. A szerződéskötési kötelezettség időtartama különös méltánylást érdemlő okból egy alkalommal 15 nappal meghosszabbítható.

(4) A bérlő a szerződéskötés hónapjában köteles a bérlőt terhelő fizetési kötelezettségeit teljesíteni.

(5) A bérleti jog megszerzéséért fizetett használatbavételi díj vagy pénzbeli térítés a lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség vételárból nem számítható le.

⁷ Beillesztette a 30/2020. (VI.26.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2020. június 27. napjától.

⁸ Módosította a 30/2020. (VI.26.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2020. június 27. napjától.

VÜZ Nonprofit Kft
Laczkó Mária
ügyvezető igazgató részére

Tárgy: nyilatkozat ingatlanvásárlási
ajánlatra.

Keszthely
Vásártér 10.

Tisztelt Ügyvezető Igazgató Asszony!

Hivatkozással 2022. november 16. napján kelt levelükre kijelentem, hogy a Keszthely,
Kossuth Lajos u. 12. sz. 2. em. 1. ajtó alatti lakásbérleményemet

(A.) vételi jogunkkal élve, meg kívánjuk vásárolni

B./ nem kívánjuk megvásárolni.

Kérem, szíveskedjenek tájékoztatni az ingatlanvagyon értékelő személyéről, a helyszíni
felmérés konkrét időpontjáról.

Elérhetőségem:

Telefonszám: 06/70-94-11-489

E-mail cím: mischl.olga@gyucip.com

Keszthely, 2022. nov. hó 22. nap

DR. MISCHL OLGA
olvasható (nyomtatott betűkkel is)

aláírás

bérlő



PROZSERIN VERONIKA
olvasható (nyomtatott betűkkel is)

aláírás

bérlőtárs



City Center Direkt Kft.
8900. Zalaegerszeg, Ady u. 11.
Mobil: 30/28-555-55

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

8360 Keszthely Kossuth Lajos utca 12. 2.emelet 1.ajtó
573 / 3 / A / 8 helyrajzi szám



Zalaegerszeg, 2022.12.14.

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK
2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS ELVE, MÓDSZERE, ÉRTÉKELÉSI FOGALMAK
 - 2.1. Az értékbecslés célja
 - 2.2. A tárgyi értékelésnél alkalmazott módszertani sajátosságok bemutatása
3. KIINDULÁSI ALAPADATOK, INFORMÁCIÓK
 - 3.1. Az értékbecslést megelőző feladatok
 - 3.2. A Tulajdoni lap adatai
4. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA
 - 4.1. Telekadottságok
 - 4.2. Az épület műszaki jellemzői
 - 4.3. A lakóingatlan ismertetése
- 5.1. PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS
 - 5.1.1. Az ingatlan értékének meghatározása a piaci összehasonlító adatok alapján
 - 5.2.2. Az ingatlan értékének meghatározása

1.

2. ELŐZMÉNYEK

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 8360 Keszthely, Fő tér 1. felkérte a City Center Direkt Kft-t, hogy a

8360 Keszthely Kossuth Lajos utca 12. 2.emelet 1.ajtó

573 / 3 / A / 8 helyrajzi szám

103 m²-es

lakás megjelölésű ingatlan tehermentes, mai ingatlanforgalmi értékét határozza meg.

A helyszíni szemle időpontja: 2022.12.05.

A helyszíni szemlét megelőzően kézhez kaptuk az értékelés elvégzéséhez szükséges alábbi dokumentumokat:

- tulajdoni lap, alaprajz
- fényképek

A City Center Direkt Kft. a megbízást elvállalta és az érvényben lévő rendeletekben (25/1997. (VIII. 1.) PM. Sz. rendelet) megfogalmazott módszerekből, a megbízó által meghatározottak szerint, -illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján elvégezte.

2. Az értékbecslés elve, módszere, értékelési fogalmak

2.1. Az értékbecslés célja: az ingatlanok likvidációs értékének meghatározása

A likvidációs érték fogalma, megállapítása:

Likvidációs érték: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mint az eladó, mint a vevő tájékozottan, önértékét követve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A likvidációs érték megállapításánál gyors, szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre maximum 6 hónap áll rendelkezésre.

A likvidációs érték megállapításának alapja a piaci érték, melynek meghatározására kétféle módszert alkalmazunk:

1. **Piaci összehasonlító elemzésen alapuló értékelés:** hasonló ingatlanok korábbi értékesítésének tapasztalatai, és az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján készült értékbecslés.

2. **Nettó pótlási költség alapú módszer:** az érték meghatározásának az alapja az adott ingatlan jelenlegi állapotának újrateremtéséhez szükséges befektetés pénzben kifejezve. Az újraelőállítási költséget az értékelés időpontjában ismert építőanyagok és építőipari szolgáltatások áraiból kell levezetni. Az így meghatározott pótlási értéket kell módosítani az értékelendő ingatlan állagának figyelembevételével. Felépítményeknél, építményeknél alkalmazzuk. Tartalmazza még a közművesítési, épületgépészeti, belsőépítészeti elemeket is, a tervezési, engedélyezési, vállalkozási, kivitelezési, pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget, míg az ingóságokat és az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

Jelenlegi műszaki állapot százalékos kimutatása, műszaki állagérték meghatározása:

Számított és becsült avulással az épület jelenlegi műszaki állapotát meghatározó tényező. A természetes avuláson kívül figyelembe kell venni még:

- tervezési, kivitelezési, rendeltetésellenes használatból vagy egyéb külső behatásból származó épületkárokat
- fizikai romlást
- funkcionális avulást
- környezeti avulást

Mértékét százalékos arányban határozzuk meg.

2.2. A tárgyi értékelésnél alkalmazott módszertani sajátosságok bemutatása:

Az ingatlan likvidációs értékénél figyelembevett épületérték, építményérték, és a földterületérték meghatározását a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés alapján végezzük.

Értékmódosító tényezők:

- **építészeti szempontok:** felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség stb.
- **környezeti szempontok:** szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak
- **alternatív hasznosítás szempontjai:** funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

3. Kiindulási alapadatok, információk

3.1. Az értékbecslést megelőző feladatok

- A tulajdoni lap alapján tisztáztuk a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a tulajdoni lap III. oldalán bejegyzett jogokat és kötelezettségeket.
- A helyszíni szemle alkalmával a megbízóval megvizsgáltuk az épületek és építmények műszaki állapotát. Elvégeztük a helyszíni szemle aijapján a

környezetvédelmi kockázat gyors felmérését, az ingatlan jelenlegi hasznosításának feltérképezését (az ingatlanon tárolnak-e veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat, szomszédos telkeken jelenleg folyó tevékenység hatása).

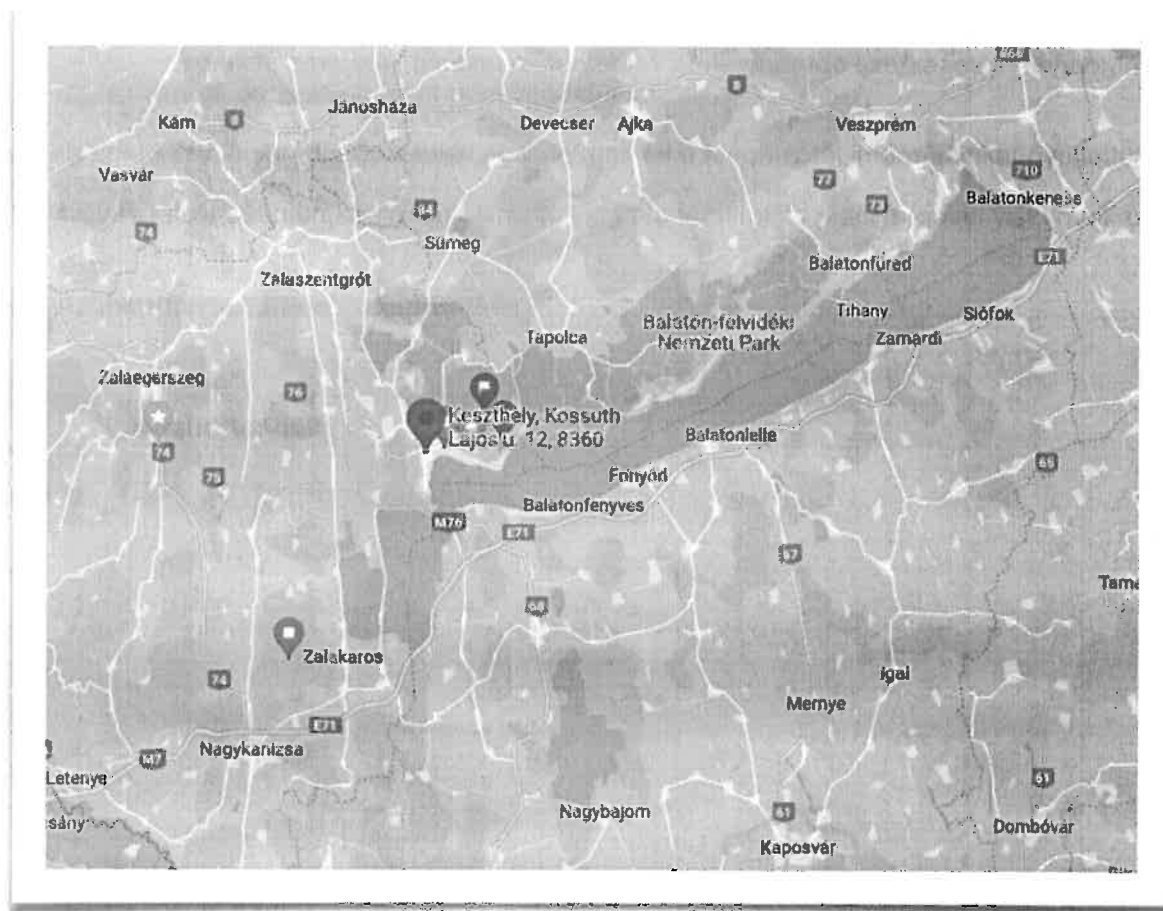
- Részletes, a takart szerkezetekre is kiterjedő, illetve műszeres vizsgálatokat, környezeti hatásvizsgálatot, talajelemzést, geológiai vizsgálatot a rövid átfutási idő, megfelelő pénzügyi fedezet és a meglévő, megmaradó szerkezetek megbontásából eredő problémák miatt nem végeztünk.

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízótól információkat gyűjtöttünk.

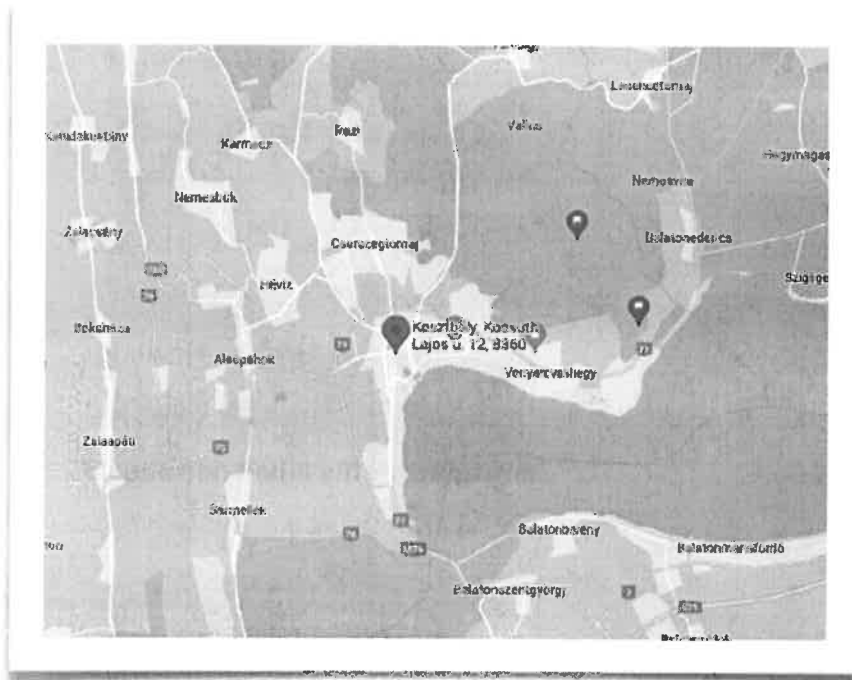
Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanárakról és piaci forgalmi viszonyokról.

4. Az ingatlan általános bemutatása

4.1. Telekadottságok

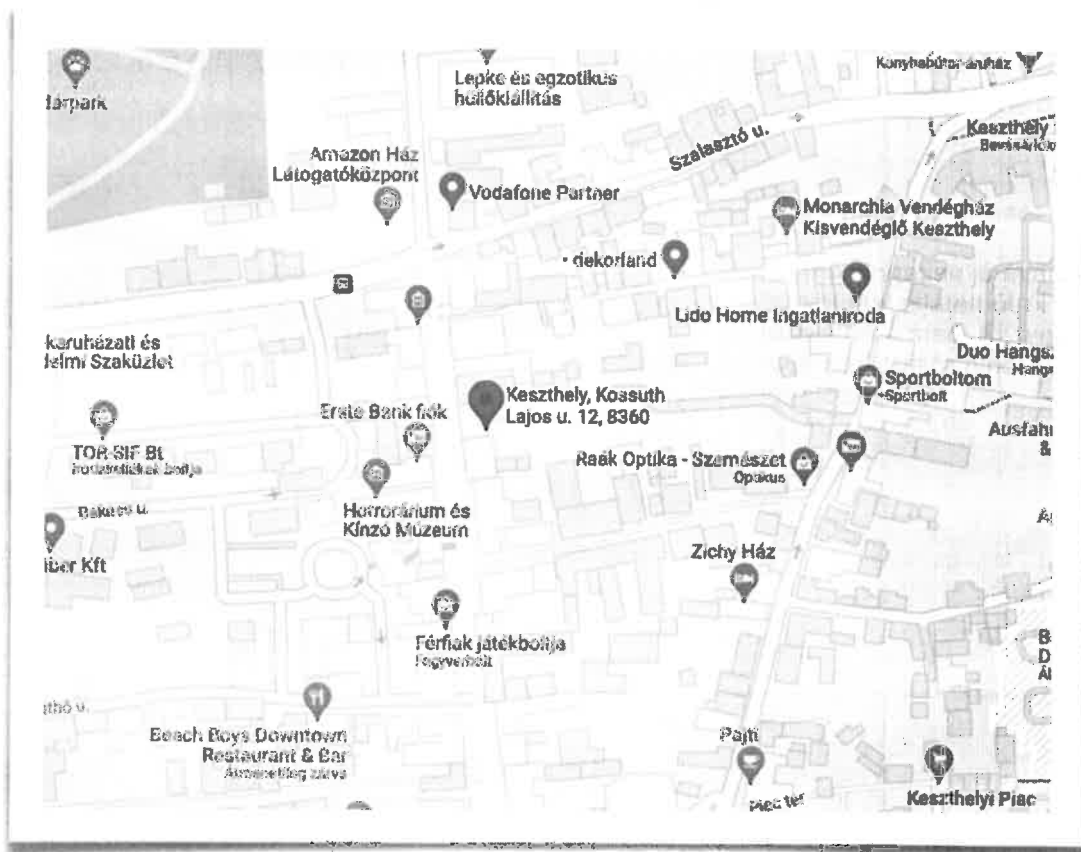


Településen belüli elhelyezkedése:



Megközelítése:

A tárgyi ingatlan jó minőségű burkolattal ellátott útról közelíthető meg. Az ingatlan előtt parkolásra nincs lehetőség.



Infrastrukturális ellátottság:

Elektromos energia:	Az ingatlan a kommunális elektromos hálózatra csatlakozik a szükséges elektromos energia rendelkezésre áll.
Vízellátás:	Az ingatlan a kommunális ivóvíz hálózatra csatlakozik.
Csapadékvíz elvezetés:	Nyílt csapadékvíz elvezetés
Csatornázás:	Csatornahálózat
Gázellátás:	Az ingatlan kommunális gázhálózatra csatlakozik

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében családi házak és társasházi lakások találhatóak. A területen környezetre ártalmas-, vagy egyéb veszélyes hulladékot a helyszíni szemle időpontjában nem tároltak.

4.2. Az épületek műszaki jellemzői

4.2.1. A lakás

Építési övezet:	belterület,
Építés éve:	kb 1890
Felújítás éve:	—
Szintek száma:	1.szintes + tetőtérbeépítés

Tartószerkezet:

Alapozás:	—
Tartófalak:	tégla
Födémek:	—

Szakiari szerkezetek:

Válaszfalak:	tégla
Padozatok:	mázas kerámia ,laminált parketta
Falburkolatok:	vakolat, festett, csempe
Homlokzat :	kőporos vakolat, hőszigetelés
Nyílászárók:	fa
Üvegezés :	hőszigetelés nélkül
Elektromos hálózat:	közüzemi (220V)
Fűtés:	egyedi cirokfűtés
Vízellátás:	kommunális
Melegvíz ellátás:	kombi kazán
Csatornázás, szennyvízkezelés:	kommunális csatorna

Hasznos alapterület: : 103 m².

5. Az ingatlan értékelése

5.1. Piaci összehasonlító megközelítéssel

5.1.2. A lakás értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.

Az értékelte összehasonlító értékadatok a Nemzeti Adó- és Vámhivatal adatbázisából és Ingatlanirodák konkrét adásvételi tranzakcióiból származnak ,amelyek azonos rendeltetésű és hasonló jellemzőkkel bíró ingatlanok. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Itv.) 101. §-a mellett a forgalmi érték megállapítására az Itv. 69. §-a, valamint a 72. §-a az irányadó.

Az adatok hasonló lokációjú és méretű ingatlanokra vonatkoznak!

2022. első félévében értékesített hasonló specifikációjú ingatlanok átlagára:

536.000,- Ft / m2

Korrektációs tényezők az összehasonlító adathalmazra vetítve:

Korrektációs tényező	Érték
– piaci helyzet	100%
- elhelyezkedés	100%
- megközelíthetőség	100%
- szolgáltatások távolsága	100 %
- belső terek, elosztás	90 % / A korrekció azért szükséges ,mert a közös tároló a 103 m2 alapterületbe beszámításra került/
- életkor	95%
- állag	95%
- parkolás	95%
-homlokzat,esztétika	95%

A teljes korrekció mértéke: 70 %

Fajlagos alapár korrekcióval:

536.000,- ft/m2 x 103 m2 x 70% = 38.646.000,- ft

6. ÖSSZEFOGLALÁS

Az ingatlan értékének meghatározása.

A fentiek alapján a

**8360 Keszthely Kossuth Lajos utca 12. 2.emelet 1.ajtó
573 / 3 / A / 8 helyrajzi szám
103 m2-es**

lakás megjelölésű ingatlan tehermentes, mai ingatlanforgalmi értékét :

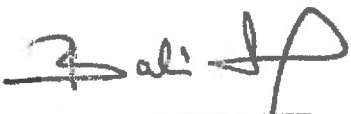
38.646.000,- ft

forintban javasoljuk elfogadni.

7. Megjegyzések:

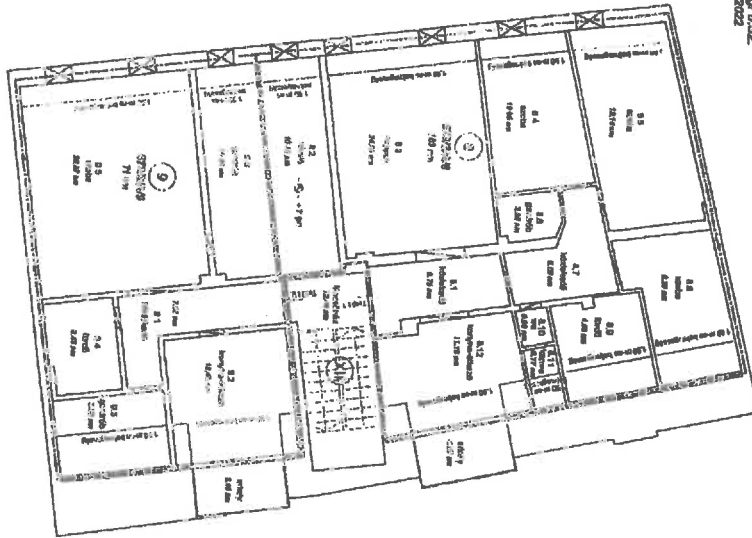
- jelen értékelés megőrzésre kerül a City Center Direkt Kft.irattárában
- tárgyi értékbecslés keltezésétől számított 3 hónapig érvényes.

Zalaegerszeg 2022.december 14.


CITY CENTER DIREKT KFT.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 11.
Adószám: 14186644-1-20
Bsz.: 10104981-51038700-01004001
Cgj.: 20-09-068229
E-mail.: citycenterdirekt@gmail.com
Stat.sz.: 14186644-3312-113-20

Bali András
Értékbecslő
Ügyvezető
City Center Direkt Kft

Gospert Bt.
8300 Keszthely, Saly u. 12
Műhelyszám: 023-028022



Műhelyszám: 023-028022
Készítette: [Signature]
Dátum: 2007. 09. 25.
Műhelyszám: 023-028022

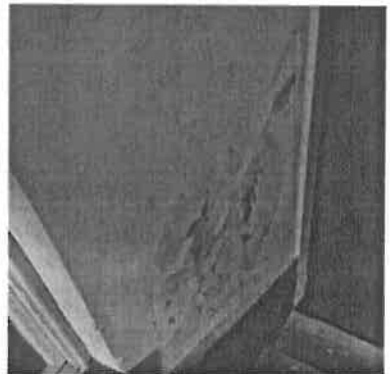
VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
a BT/33 helynyelz számú földrajzi területen lévő építési tervrajzok alapján
8300 Keszthely, Kossuth Lajos u. 12
Tér: 300
Műhelyszám: 1-100

BT/33/09
Földrajzi terület: 2.000 m²
Tervezés: 07.78 m² + 3.000 m² + 4.000 m²
Csalékos: 70.07 m² + 3.000 m² + 4.000 m²
Készítette: 79.11 + 4.000 m² területre.

Keszthely
Bécsfalvi út
2007. 09. 25.
Lapozatszám: 44
0 4 3 9 7 / 2 2 2 2



Államnév: Keszthelyi Építési Hivatal
Készítette: [Signature]
Dátum: 2007. 09. 25.
Műhelyszám: 023-028022



14/11. oldal

citycenterdirekt@gmail.com

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 - Szettile másolat

Megrendelés szám: 30005/53832/2022

2022.11.30

KESZTHELY

Belterület 573/3/A/8 helyrajzi szám

társasház különlap

0360 KESZTHELY Kossuth Lajos utca 12. 2. emelet. ajtó:l.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni hányad
------------	---------------	---------------------------	-----------------	------------------

lakás	103		1853/10000	Önkormányzati
-------	-----	--	------------	---------------

Bejegyző határozat: 336097/2/2022.06.10

2. bejegyző határozat: 336097/2/2022.06.10

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 336097/2/2022.06.10

jogcím: átadás tulajdoni hányad: 0/1 31925/1993.03.22

jogcím: társasház alapítás tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 0360 KESZTHELY Pó tér 1.

törzsszám: 15734460

III. RÉSZ

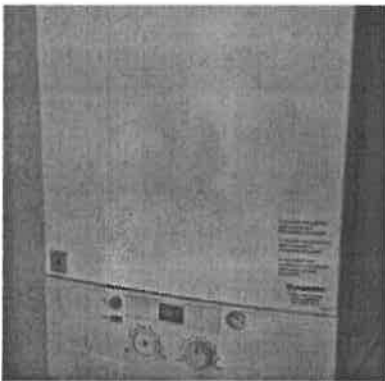
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap







h. sz. MELLÉKLET

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE PÉNZÜGYI ÉS ÜGYRENDI BIZOTTSÁGA

KIVONAT

a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság 2023. január 24-i soros nyílt ülésének
jegyzőkönyvéből

2/2023. (I.24.) számú pénzügyi és ügyrendi bizottsági határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi és Ügyrendi Bizottsága megtárgyalta az „Önkormányzati bérlakások vételárának megállapítása - II. forduló” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

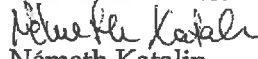
1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi és Ügyrendi Bizottsága az önkormányzati tulajdonú házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdésében rögzített jogkörében eljárva, a rendelet 6. § (2)-(9) bekezdései figyelembevételével a Keszthely 573/3/A/8 hrsz.-ú, 103 m² alapterületű Keszthely, Kossuth L. u. 12. II/1. sz. alatti önkormányzati bérlakást az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi értéken nem javasolja értékesíteni.
2. A bizottság kontroll értékbecslést kér a bizottság elé terjeszteni.
3. A bizottság felkéri a polgármestert az érintettek tájékoztatására.

Határidő: tájékoztatásra: azonnal, kontroll értékbecslés előterjesztésére: 2023. február 28.

Felelős: Manninger Jenő polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Raffai-Réz Ildikó sk.
elnök

A kivonat hiteles:


Németh Katalin
jegyzőkönyvvezető



**Ingyenértékbecslés
Zalaegerszeg**

Cím: 8900 ZALAEGERSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



Velünk célba érsz!

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**8360 Keszthely, Kossuth utca 12. II/1.
lakás**

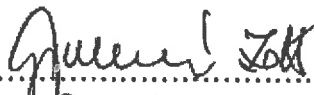
Hrsz.: 537/3/A/8

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,		FŐBB JELLEMZŐI	
Település:	Keszthely		
Irányítószám:	8360		
Utca, házszám:	Kossuth Lajos utca 12. II/1.		
Hrsz.:	537/3/A/8		
Terület:	103,00.-m2	hasznos:	74.-m2
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata		
Hasznosítás:	lakás		
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes		
ÉRTÉKELÉS CÉLJA			
Ingyanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel		
ÉRTÉKELÉS			
Értékelés forduló napja:	2023. február 09.		
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK			
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:			
ÖSSZESEN:	36.386.000.-Ft		
azaz:	Harminchatmillió-háromszáznyolcvanhatezer forint		

Zalaegerszeg, 2023. február 09.

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


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

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely, Fő tér 1.) megbízta a Multi Mobility Immobile Bt-t, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező, természetben *8360 Keszthely, Kossuth utca 12. II/1. szám alatti Hrsz.:537/3/A/8 található, lakás* besorolású ingatlan ingatlanforgalmi értékét határozza meg, az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

Az ingatlan értékelés célja: a piaci ingatlanforgalmi érték megállapítása

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az érvényben lévő rendeletekben (25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet, EVS 2016.) megfogalmazott módszerek-, az értékbecslésekkel kapcsolatos tartalmi-, és formai előírások, illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült az értékelés.

Ezen értékelési szakvéleményt a Megbízó saját érdekeltségi körében szabadon felhasználhatja. Azonban a Megbízott előzetes írásbeli engedélye nélkül sem részeiben, sem egészében nem publikálható, csak az értékelést készítő Szakértő beleegyezésével adható ki másnak.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

Nem vállalunk felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai eseményekért, amelyek befolyásolhatják az itt magadott értékeket.

Az ingatlanforgalmi érték megállapítás, tehermentes ingatlanra vonatkozik, és a kibocsátástól számított 90 napig érvényes, ezt követően aktualizálni szükséges.

Kijelentjük, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségünk nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával, valamint azt, hogy a megállapított ingatlanforgalmi érték nem függ az értékbecslésért kapott ellenértéktől.

2.1.1. Az értékbecslést megelőző feladatok

Az értékbecslésben a tulajdoni lapot és a vonatkozó térképmásolatban feltüntetett adatokat vettük figyelembe.

Az ebben foglalt tulajdonosi és kezelői viszonyokat, bejegyzett jogokat és kötelezettségeket a szükség szerint a szakértői véleményben jelezzük.

A bejegyzett jogok, határozatok földhivatali ellenőrzését, az ügyiratok átnézését nem végeztünk.

A helyszíni szemle során a Megbízó képviselőjével (Jámber Katalin) szemrevételezéssel megvizsgáltuk az ingatlan állapotát és környezetét. Az értékelés során, az értékelés tárgyát képező ingatlanon terület felmérést a rendelkezésünkre álló dokumentáció alapján szűrőpróba szerint végeztünk.

A területi adatok pontosságát az értékelés pontosságához illeszkedőként fogadtuk el, szintén a rendelkezésre bocsátott dokumentáció, és a helyszíni szemlén végzett részleges felmérés alapján.

Elvégeztük a helyszíni szemle alapján a környezetvédelmi kockázat gyors felmérését, az ingatlan jelenlegi hasznosításának feltérképezését (az ingatlanon tárolnak-e veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat, illetve a szomszédos telkeken tapasztaltak kihatásait).

Műszeres talajmechanikai vizsgálatokat, talajelemzést, környezeti hatásvizsgálatot, geológiai vizsgálatot nem végeztünk.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Az ingatlanforgalmi érték meghatározására fő módszerként a piaci összehasonlító módszerű értékelést alkalmaztuk.

2.3. A helyszíni szemle időpontja

A helyszíni szemle időpontja: **2023. január 31. 14,00**

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízó képviselőjétől információkat gyűjtöttünk. Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanokról és piaci forgalmi viszonyokról. Figyelembe vettük, hogy az ingatlan a belvárosi „sétáló utca” zöldterületi részen való elhelyezkedését és a tetőtéri kialakítását is.

Mindemellett figyelembe vettük a lakás jelenleg lakhatásra alkalmas állapotát, önálló gázcirkó fűtési módját és részbeni felújítását, valamint belső hőszigetelését.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (2022. 11. 30.)
- p.mapper térképábrázolás
- fotók

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 elhelyezkedő, „sétáló utcai” funkciót betöltő Kossuth utcáról közelíthető meg. Az ingatlan jogilag rendezett társasház, amelynek a földszintjén üzlethelyiségek, míg az emeleti és tetőtéri szintjén lakások találhatóak.

Közvetlen környezetében is nívós, műemlék jellegű lakóépületek, kereskedelmi- és szolgáltató egységek sorakoznak.

A teljes-körű városi szolgáltatások azonnal, autómentes sétával elérhetőek.

Megközelítése:

Gyalogosan a Kossuth Lajos utcáról. Gépjárművel a Bem utcai közparkoló felől.

A terület alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A 3 db üzlethelyiséget és 4 db lakást magába foglaló társasház egy tömböt alkot, de a kialakult épület elhelyezés miatt erősen tagolt, optikailag több részre osztható. Az üzlethelyiségek a Kossuth utcára nyílnak, nyugati tájolásúak.

A belső udvar bal oldalán üzlethelyiségek találhatóak.

Az ingatlan középső részén található kapubejáróból nyílik a zárt lépcsőház.

Az értékelt lakóingatlan az 1980-as években kivitelezett padlástér-beépítés során jött létre. Ennek során különböző alapterületű (103.-m² és 71.-m²) lakások jöttek létre.

A II/1. számú lakás a lépcsőfeljárótól jobb kéz felé került kialakításra. Kelet-nyugati tájolású.

A loggia keleti fekvésű, átlagos méretű, a természetes megvilágítást tetőtéri ablakok biztosítják.

A lakáson kívülről megközelíthetően, a padlástér leválasztással alakult ki a tároló helyiség.

A területek növényzete:

A Kossuth utca 12. szám alatti társasház keleti oldalán közterületi belső udvarként funkcionál. Az udvar területe füvesített, fákkal beültetett. Külső megjelenése kissé gondozatlan.

A területek tartozékai:

A társasház keleti oldalán található közterület nem kerített. Az értékelt lakáshoz terület nem tartozik, csupán a II. emeleten a padlástérben kialakított, a szomszédal közös bejáratú tároló.

Infrastrukturális ellátottság:

<u>Elektromos energia:</u>	kommunális elektromos hálózatra csatlakozik
<u>Vízellátás:</u>	kommunális ivóvízhálózatra csatlakozik
<u>Csatornázás:</u>	kommunális csatornára csatlakozik
<u>Gázellátás:</u>	kommunális gázhálózatra csatlakozik.
<u>Extra:</u>	egyedi légkondicionáló berendezés

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében magántulajdonú lakóingatlanok kereskedelmi-és szolgáltató egységek, közparkoló helyezkedik el.

Hasznos alapterület: 74,00.- m²

Igénybevétel karbantartottság:

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a természetben megfelel Keszthely Kossuth utca első felében üzlethelyiségekkel és lakóegységekkel rendelkező, II. emeleti szintjén, de már tetőtéri kialakítású 4 szobás lakásnak.

A tetőtéri lakás a korának megfelelő állapotú, az időjárási viszonyoknak nagyban kitett külső nyílászárók cseréje 2014. évben megtörtént.

A tetőtéri kialakítás miatti nagy hőterhelés (pozitív / negatív) csökkentésére 5 cm-es hungarocell tábla belső hőszigetelés került alkalmazásra a falakon és a mennyezeten is.

A lakás alaprajzi kialakítása az átlagosnál nagyobb alapterülete okán optimális, a funkcionális helyiségek (konyha, fürdőszoba, lakószobák) jól elkülönülnek.

A lakószobák alapterülete átlagos.

A loggia keleti fekvésű, külső tartózkodásra ideális a belső udvari zöldövezet miatt.

Az ingatlan gépészeti felszereltsége ép, működőképes, a műszaki megoldása viszonylag modern.

Az ingatlan lakhatásra jelentős beruházás, átalakítás nélkül alkalmas.

A belső hideg-és melegburkolatok sérülései a napi használatból fakadóak, azok csupán esztétikailag rontják a lakás megítélését.

3.3. I. ingatlan: 537/3/A/8 hrsz. terasz

A piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házszám:	Kossuth u. 12. II/1.	belváros	Balaton utca	belváros
Jelenlegi funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Közmű-ellátottság:	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
az ingatlan rövid bemutatás		3 szobás, tetőtéri, 2005-ben épült, felújított állapotú, autóbeállóval	4 szobás, 4. emeleti, távfűtéses, részben felújított állapotú	3 szobás, tetőtéri, cirkós, Kastélyhoz közel
hasznos alapterülete	74	76	70	84
eladási/kín. ár Ft	---	39 900 000	35 000 000	43 900 000
fajlagos ár (Ft/m ²)	---	525.000	500.000	522.619
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		0	0	0
- kínálati ár		-5	-5	-5
- elhelyezkedés		0	-2	0
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		0	-5	0
- szolgáltatások távolsága		0	-2	0
- infrastruktúra		0	0	0
- beépíthetőség		0	0	0
- lakás területének térmértéke miatt		0	0	0
- alak, forma		0	5	0
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		0	-2	0
- felújítások		15	5	5
A teljes korrekció mértéke		10 %	4%	0 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m ²)				
		472.500.-	480.000.-	522.619.-
piaci értékelésnél alkalmazott átlagos fajlagos ár kerekítve		491.706.-Ft/m ²		
A lakás ingatlanforgalmi értéke:		36.386.000.-Ft		

4. FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

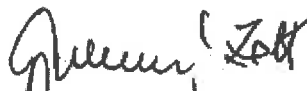
A fentiek végeredményeként, a 8360 Keszthely, Kossuth utca 12. II/1. szám alatti, 537/3/A/8 hrsz-ú, a Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában álló, lakás megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú, tehermentes ingatlanforgalmi egységértéke 2023. február 09.-i fordulónappal kerekítve:

36.386.000.-Ft azaz,

Harminchatmillió-háromszáznolcvanhatezer forint

Zalaegerszeg, 2023. február 09.

Multi Mobility Immobile BT.
8900 Zalaegerszeg, Kispáthy u. 23.
Adatszám: 22767611-1-20
Bank: 10700169-68873583-51100005
Web: www.multihouse.hu



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

VÜZ Nonprofit Kft
Laczkó Mária
ügyvezető igazgató részére

Tárgy: nyilatkozat ingatlanvásárlási
ajánlatra.

Közzététel: 2022-11-29		Közzététel helye:
Értékelés: 2022-11-29		
Tulajdonos neve:	Utárhagyó:	Kifizetés helye:

Keszthely
Vásártér 10.

Tisztelt Ügyvezető Igazgató Asszony!

Hivatkozással 2022. november 16. napján kelt levelükre kijelentem, hogy a Keszthely, Kossuth.....u. 12.sz. 2. em. 2.a ajtó alatti lakásbérleményemet

(A.) vételi jogunkkal élve, meg kívánjuk vásárolni

B./ nem kívánjuk megvásárolni.

Kérem, szíveskedjenek tájékoztatni az ingatlanvagyon értékelő személyéről, a helyszíni felmérés konkrét időpontjáról.

Elérhetőségem:

Telefonszám: 06-20-279-60-24

E-mail cím: hajnalkepeticke@gmail.com

Keszthely, 2022. november 29. nap

Petik Alkos

Petik Alkos
olvasható (nyomtatott betűvel is)
aláírás

bérlő

Petikné Mészáros Hajnalika

Petikné Mészáros Hajnalika
olvasható (nyomtatott betűvel is)
aláírás

bérlőtárs

City Center Direkt Kft.
8900. Zalaegerszeg, Ady u. 11.
Mobil: 30/28-555-55

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

8360 Keszthely Kossuth Lajos utca 12. 2.emelet 2.ajtó
573 / 3 / A / 9 helyrajzi szám



Zalaegerszeg, 2022.12.14.

TARTALOMJEGYZÉK

1. ELŐZMÉNYEK
2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS ELVE, MÓDSZERE, ÉRTÉKELÉSI FOGALMAK
 - 2.1. Az értékbecslés célja
 - 2.2. A tárgyi értékelésnél alkalmazott módszertani sajátosságok bemutatása
3. KIINDULÁSI ALAPADATOK, INFORMÁCIÓK
 - 3.1. Az értékbecslést megelőző feladatok
 - 3.2. A Tulajdoni lap adatai
4. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA
 - 4.1. Telekadottságok
 - 4.2. Az épület műszaki jellemzői
 - 4.3. A lakóingatlan ismertetése
- 5.1. Piaci ÖSSZEHAONLÍTÓ MEGKÖZELÍTÉS
 - 5.1.1. Az ingatlan értékének meghatározása a piaci összehasonlító adatok alapján
 - 5.2.2. Az ingatlan értékének meghatározása

1.

2. ELŐZMÉNYEK

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 8360 Keszthely, Fő tér 1. felkérte a City Center Direkt Kft-t, hogy a

8360 Keszthely Kossuth Lajos utca 12. 2.emelet 2.ajtó

573 / 3 / A / 9 helyrajzi szám

71 m²-es

lakás megjelölésű ingatlan tehermentes, mai ingatlanforgalmi értékét határozza meg.

A helyszíni szemle időpontja: 2022.12.05.

A helyszíni szemlét megelőzően kézhez kaptuk az értékelés elvégzéséhez szükséges alábbi dokumentumokat:

- tulajdoni lap, alaprajz
- fényképek

A City Center Direkt Kft. a megbízást elvállalta és az érvényben lévő rendeletekben (25/1997. (VIII. 1.) PM. Sz. rendelet) megfogalmazott módszerekből, a megbízó által meghatározottak szerint, -illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján elvégezte.

2. Az értékbecslés elve, módszere, értékelési fogalmak

2.1. Az értékbecslés célja: az ingatlanok likvidációs értékének meghatározása

A likvidációs érték fogalma, megállapítása:

Likvidációs érték: egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mint az eladó, mint a vevő tájékozottan, önértékét követve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A likvidációs érték megállapításánál gyors, szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre maximum 6 hónap áll rendelkezésre.

A likvidációs érték megállapításának alapja a piaci érték, melynek meghatározására kétféle módszert alkalmazunk:

1. **Piaci összehasonlító elemzésen alapuló értékelés:** hasonló ingatlanok korábbi értékesítésének tapasztalatai, és az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján készült értékbecslés.

2. **Nettó pótlási költség alapú módszer:** az érték meghatározásának az alapja az adott ingatlan jelenlegi állapotának újrateremtéséhez szükséges befektetés pénzben kifejezve. Az újraelőállítási költséget az értékelés időpontjában ismert építőanyagok és építőipari szolgáltatások áraiból kell levezetni.
- Az így meghatározott pótlási értéket kell módosítani az értékelendő ingatlan állagának figyelembevételével. Felépítményeknél, építményeknél alkalmazzuk. Tartalmazza még a közművesítési, épületgépészeti, belsőépítészeti elemeket is, a tervezési, engedélyezési, vállalkozási, kivitelezési, pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget, míg az ingóságokat és az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

Jelenlegi műszaki állapot százalékos kimutatása, műszaki állagérték meghatározása:

Számított és becsült avulással az épület jelenlegi műszaki állapotát meghatározó tényező. A természetes avuláson kívül figyelembe kell venni még:

- tervezési, kivitelezési, rendeltetésellenes használatból vagy egyéb külső behatásból származó épületkárokat
- fizikai romlást
- funkcionális avulást
- környezeti avulást

Mértékét százalékos arányban határozzuk meg.

2.2. A tárgyi értékelésnél alkalmazott módszertani sajátosságok bemutatása:

Az ingatlan likvidációs értékénél figyelembevett épületérték, építményérték, és a földterületérték meghatározását a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés alapján végezzük.

Értékmódosító tényezők:

- **építészeti szempontok:** felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség stb.
- **környezeti szempontok:** szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak
- **alternatív hasznosítás szempontjai:** funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

3. Kiindulási alapadatok, információk

3.1. Az értékbecslést megelőző feladatok

- A tulajdoni lap alapján tisztáztuk a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a tulajdoni lap III. oldalán bejegyzett jogokat és kötelezettségeket.
- A helyszíni szemle alkalmával a megbízóval megvizsgáltuk az épületek és építmények műszaki állapotát. Elvégeztük a helyszíni szemle alapján a

környezetvédelmi kockázat gyors felmérését, az ingatlan jelenlegi hasznosításának feltérképezését (az ingatlanon tárolnak-e veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat, szomszédos telkeken jelenleg folyó tevékenység hatása).

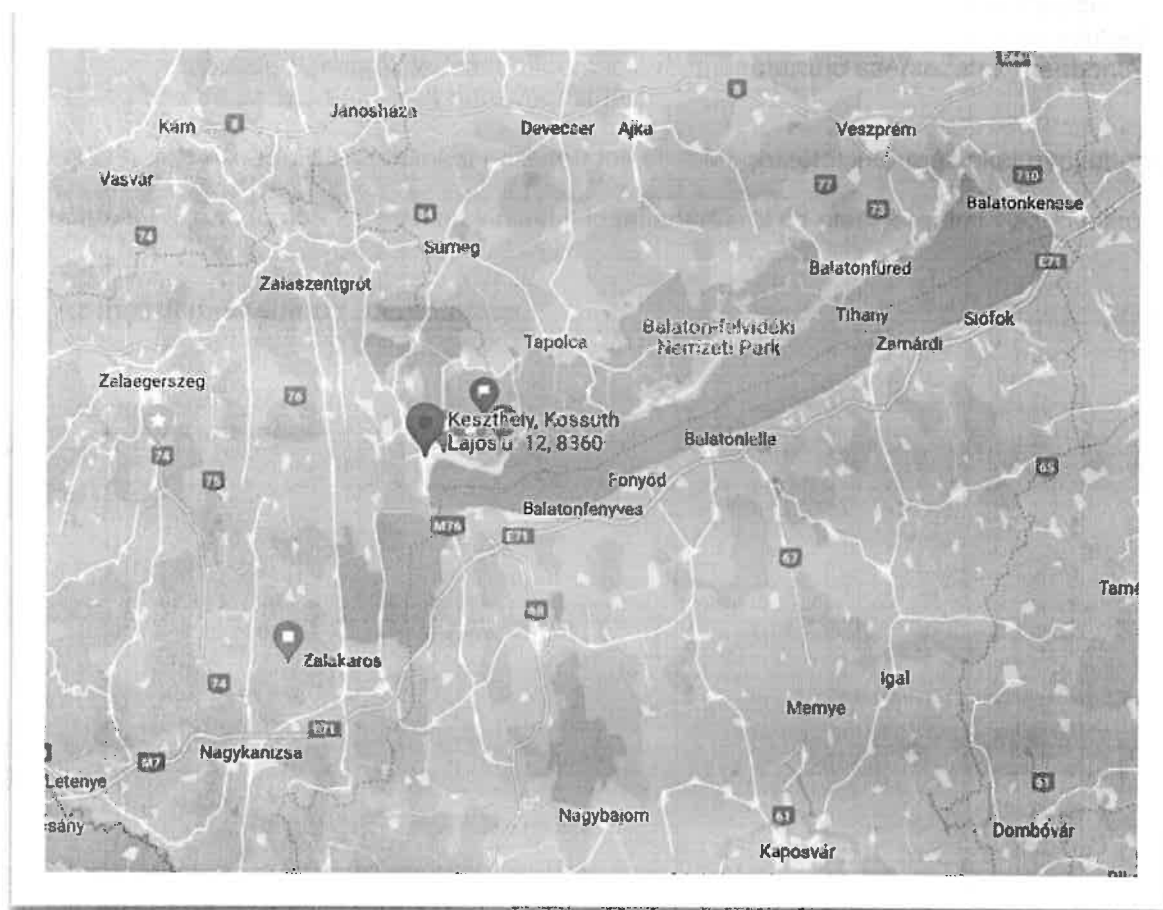
- Részletes, a takart szerkezetekre is kiterjedő, illetve műszeres vizsgálatokat, környezeti hatásvizsgálatot, talajelemzést, geológiai vizsgálatot a rövid átfutási idő, megfelelő pénzügyi fedezet és a meglévő, megmaradó szerkezetek megbontásából eredő problémák miatt nem végeztünk.

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízótól információkat gyűjtöttünk.

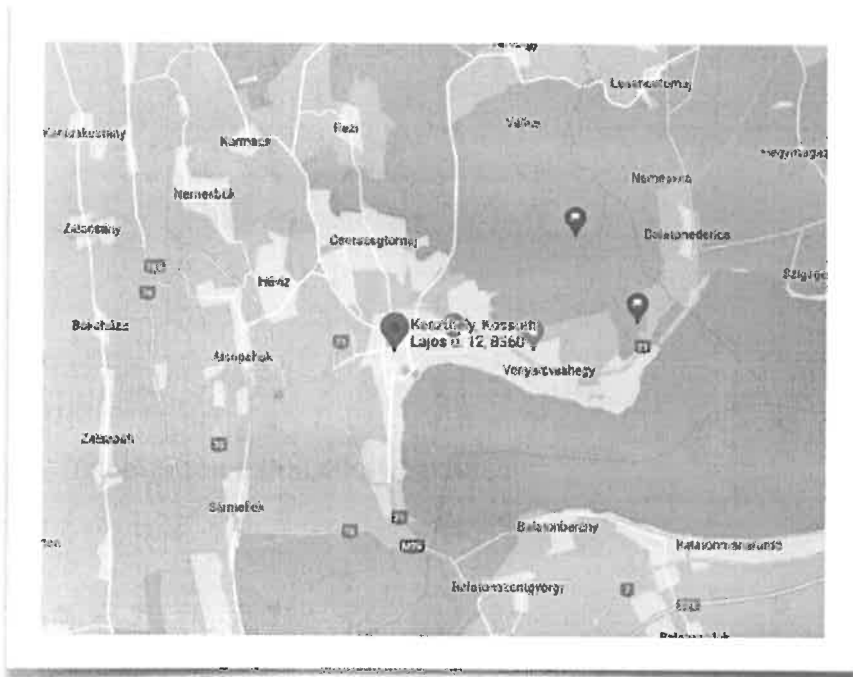
Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanárakról és piaci forgalmi viszonyokról.

4. Az ingatlan általános bemutatása

4.1. Telekadottságok

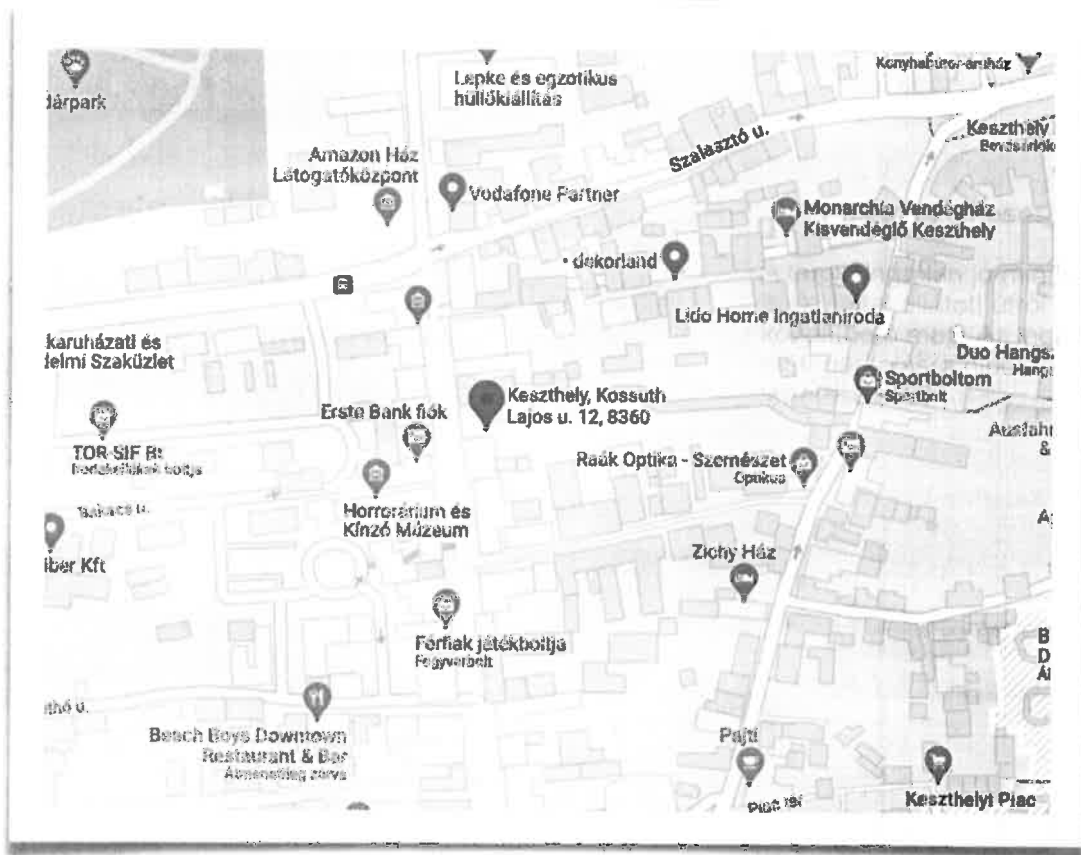


Településen belüli elhelyezkedése:



Megközelítése:

A tárgyi ingatlan jó minőségű burkolattal ellátott útról közelíthető meg. Az ingatlan előtt parkolásra nincs lehetőség.



Infrastrukturális ellátottság:

Elektromos energia:	Az ingatlan a kommunális elektromos hálózatra csatlakozik a szükséges elektromos energia rendelkezésre áll.
Vízellátás:	Az ingatlan a kommunális ivóvíz hálózatra csatlakozik.
Csapadékvíz elvezetés:	Nyílt csapadékvíz elvezetés
Csatornázás:	Csatornahálózat
Gázellátás:	Az ingatlan kommunális gázhálózatra csatlakozik

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében családi házak és társasházi lakások találhatóak. A területen környezetre ártalmas-, vagy egyéb veszélyes hulladékot a helyszíni szemle időpontjában nem tároltak.

4.2. Az épületek műszaki jellemzői

4.2.1. A lakás

Építési övezet:	belterület,
Építés éve:	kb 1890
Felújítás éve:	—
Szintek száma:	1.szintes + tetőtérbeépítés

Tartószerkezet:

Alapozás:	—
Tartófalak:	tégla
Födémek:	—

Szakiipari szerkezetek:

Válaszfalak:	tégla
Padozatok:	mázas kerámia ,laminált parketta
Falburkolatok:	vakolat, festett, csempe
Homlokzat :	kőporos vakolat, hőszigetelés
Nyílászárók:	fa
Üvegezés :	hőszigetelés nélkül
Elektromos hálózat:	közüzemi (220V)
Fűtés:	egyedi cirokfűtés
Vízellátás:	kommunális
Melegvíz ellátás:	kombi kazán
Csatornázás, szennyvízkezelés:	kommunális csatorna

Hasznos alapterület : 71 m².

5. Az ingatlan értékelése

5.1. Piaci összehasonlító megközelítéssel

5.1.2. A lakás értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.

Az értékelt összehasonlító értékadatok a Nemzeti Adó- és Vámhivatal adatbázisából és Ingatlanirodák konkrét adásvételi tranzakcióiból származnak, amelyek azonos rendeltetésű és hasonló jellemzőkkel bíró ingatlanok. Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (továbbiakban: Itv.) 101. §-a mellett a forgalmi érték megállapítására az Itv. 69. §-a, valamint a 72. §-a az irányadó.

Az adatok hasonló lokációjú és méretű ingatlanokra vonatkoznak!

2022. első félévében értékesített hasonló specifikációjú ingatlanok átlagára:

536.000,- Ft / m²

Korrekciós tényezők az összehasonlító adathalmazra vetítve:

Korrekciós tényező	Érték
- piaci helyzet	100%
- elhelyezkedés	100%
- megközelíthetőség	100%
- szolgáltatások távolsága	100 %
- belső terek, elosztás	90 % / A korrekció azért szükséges, mert a közös tároló a 71 m ² alapterületbe beszámításra került/
- életkor	95%
- állag	95%
- parkolás	95%
- homlokzat, esztétika	95%

A teljes korrekció mértéke: 70 %

Fajlagos alapár korrekcióval:

536.000,- ft/m² x 71 m² x 70% = 26.640.000,- ft

6. ÖSSZEFOGLALÁS

Az ingatlan értékének meghatározása.

A fentiek alapján a

**8360 Keszthely Kossuth Lajos utca 12. 2.emelet 2.ajtó
573 / 3 / A / 9 helyrajzi szám
71 m2-es**

lakás megjelölésű ingatlan tehermentes, mai ingatlanforgalmi értékét :

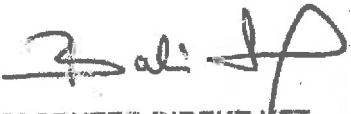
26.640.000,- ft

forintban javasoljuk elfogadni.

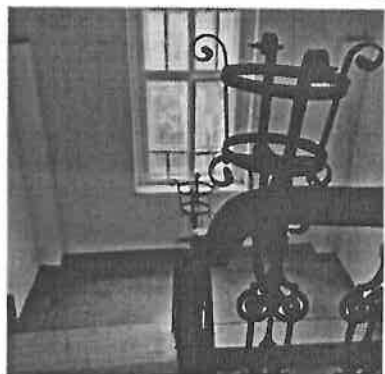
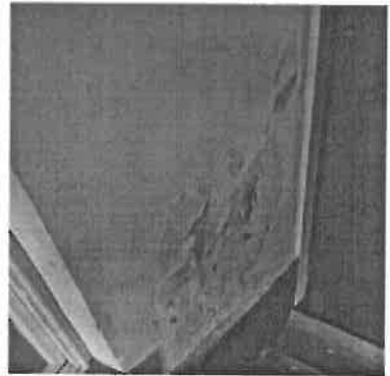
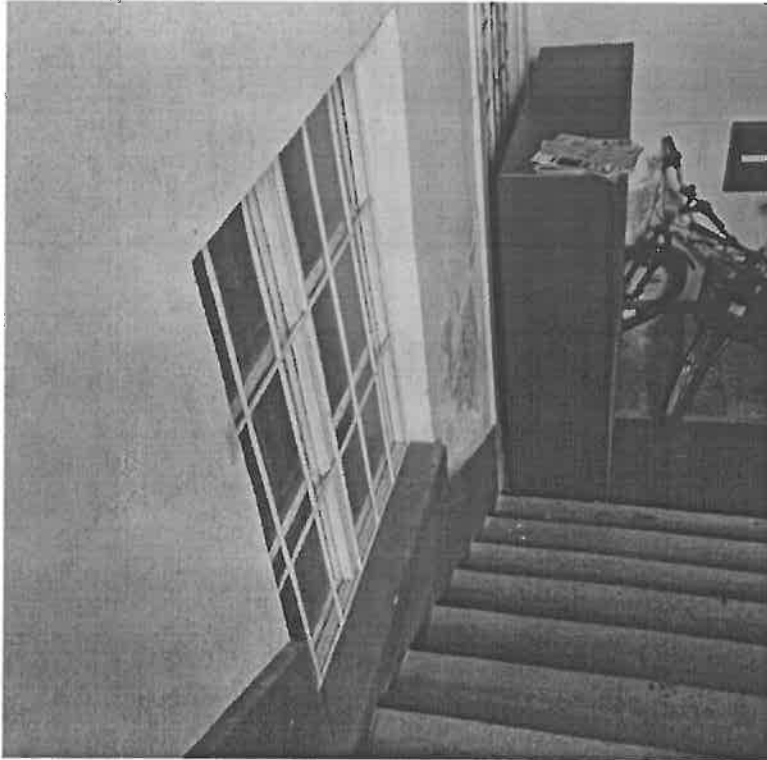
7. Megjegyzések:

- jelen értékelés megőrzésre kerül a City Center Direkt Kft.irattárában
- tárgyi értékbecslés keltezésétől számított 3 hónapig érvényes.

Zalaegerszeg 2022.december 14.

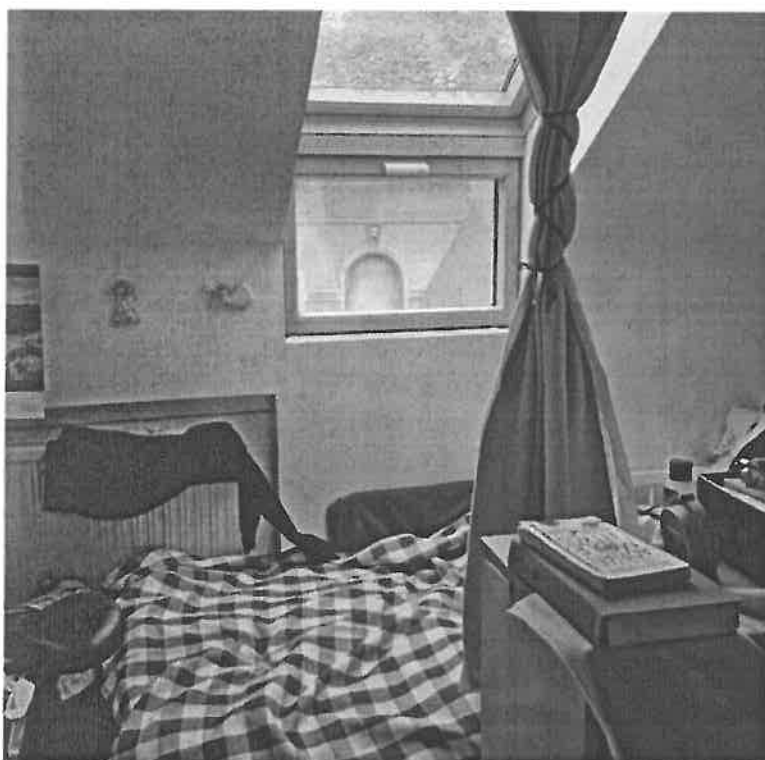

CITY CENTER DIREKT KFT.
8900 Zalaegerszeg, Ady u. 11.
Adószám: 14186644-1-20
Bsz.: 10104961-51038700-01004001
Cgj.: 20-09-068229
E-mail.: citycenterdirekt@gmail.com
Stat.sz.: 14186644-3312-113-20

Bali András
Értékbecslő
Ügyvezető
City Center Direkt Kft



14/11. oldal

citycenterdirekt@gmail.com



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Élelvi Igazgatóság
8951 Keszthelyi Dózsa F. u. 47. Pf. 22.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Mégrendelés száma: 30045/3343/2022
2022. 11. 30

KESZTHELY
Birtokosok: 573/2/2/1 helyrajzi szám

területi különlap

0360 KESZTHELY Keszthely Lakos utca 12. E. emelet, ajtó:2. **ILRÉSZ**

1. Az egész önálló ingatlan adatai:	terület	szobák száma	személyi hányad	tulajdoni form.
megnevezés	m ²	egyet/évt		
Lakás + 4 m ² erkély	71		1277/10000	önkormányzati
Bérelési határidő:	116097/2/2022.06.10			

2. bérelési határidő: 116097/2/2022.06.10
Tartozás
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyszínek.

ILRÉSZ

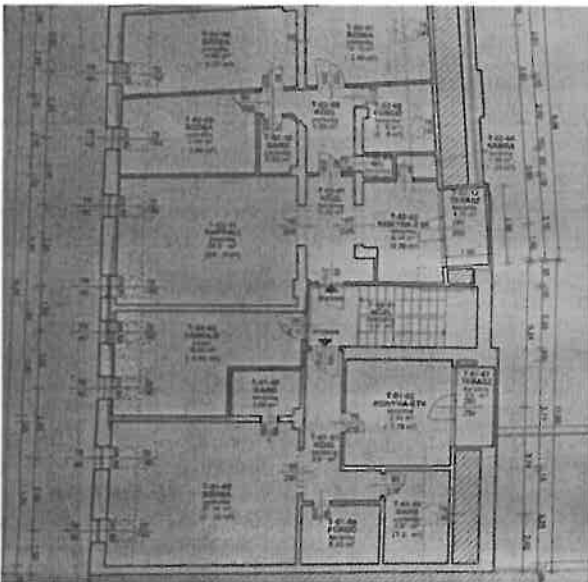
1. tulajdoni hányad: 1/1
bérelési határidő, okiratos ide: 116097/2/2022.06.10
jegyző: Állami tulajdoni hányad: 0/1 11925/1991.03.22
jegyző: társasház alapítás tulajdoni hányad: 1/1
jegyző: tulajdonos
név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 0360 KESZTHELY VÖ. TÉR 1.
telephely: 15734800

ILRÉSZ
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap





KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE PÉNZÜGYI ÉS ÜGYRENDI BIZOTTSÁGA

KIVONAT

a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság 2023. január 24-i soros nyílt ülésének
jegyzőkönyvéből

3/2023. (I.24.) számú pénzügyi és ügyrendi bizottsági határozat

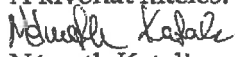
Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi és Ügyrendi Bizottsága megtárgyalta az „Önkormányzati bérlakások vételárának megállapítása - II. forduló” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi és Ügyrendi 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 figyelembevételével a Keszthely 573/3/A/9 hrsz.-ú, 71 m² alapterületű Keszthely, Kossuth L u. 12. II/2. sz. alatti önkormányzati bérlakást az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi értéken nem javasolja értékesíteni.
2. A bizottság kontroll értékbecslést kér a bizottság elé terjeszteni.
3. A bizottság felkéri a polgármestert az érintettek tájékoztatására.

Határidő: tájékoztatásra: azonnal, kontroll értékbecslés előterjesztésére: 2023. február 28.

Felelős: Manninger Jenő polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Raffai-Réz Ildikó sk.
elnök

A kivonat hiteles:

Németh Katalin
jegyzőkönyvvezető



**Ingyen értékbecslés
Zalaegerszeg**

Cím: 8900 ZALAEGERSZEG,
KISPÁLHEGYI ÚT 23.



Velünk célba ér!

TELEFON: 30/454-6323

E-mail: zalaegerszeg@multihouse.hu

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**8360 Keszthely, Kossuth utca 12. II/2.
lakás**

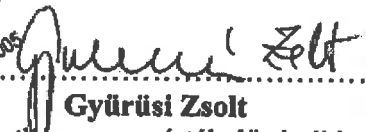
Hrsz.: 537/3/A/9

SZAKÉRTŐI JELENTÉS, ÉRTÉK-TANUSÍTVÁNY

AZ INGATLAN AZONOSÍTÁSA,		FŐBB JELLEMZŐI	
Település:	Keszthely		
Irányítószám:	8360		
Utca, házzám:	Kossuth Lajos utca 12. II/1.		
Hrsz.:	537/3/A/9		
Terület:	71,00.-m ²	hasznos:	53.-m ²
Tulajdonos:	Keszthely Város Önkormányzata		
Hasznosítás:	lakás		
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG	korlátozás nélküli tulajdonjog, tehermentes		
ÉRTEKELÉS CÉLJA			
Ingyanforgalmi érték meghatározása	Piaci összehasonlító módszerrel		
ÉRTEKELÉS			
Értékelés forduló napja:	2023. február 09.		
MEGÁLLAPTOTT FORGALMI / PIACI ÉRTÉKEK			
INGATLANFORGALMI ÉRTÉK:			
ÖSSZESEN:	24.584.000.-Ft		
azaz:	Huszonnégy millió-ötszáznyolcvannégyezer forint		

Zalaegerszeg, 2023. február 09.

Multu Mobilitiy Immobile BT.
8900 Zalaegerszeg, Kispálhegyi u. 23.
Adószám: 22787611-1-20
Bank: 10700189-68873563-51100005
Web: www.multuhouse.hu


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

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

A Keszthely Város Önkormányzata (8360 Keszthely, Fő tér 1.) megbízta a Multi Mobility Immobile Bt-t, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező, természetben *8360 Keszthely, Kossuth utca 12. II/2. szám alatti Hrsz.:537/3/A/9 található, lakás* besorolású ingatlan ingatlanforgalmi értékét határozza meg, az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.

Az ingatlan értékelés célja: a piaci ingatlanforgalmi érték megállapítása

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1. Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült

Az érvényben lévő rendeletekben (25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet, EVS 2016.) megfogalmazott módszerek-, az értékbecslésekkel kapcsolatos tartalmi-, és formai előírások, illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült az értékelés.

Ezen értékelési szakvéleményt a Megbízó saját érdekeltségi körében szabadon felhasználhatja. Azonban a Megbízott előzetes írásbeli engedélye nélkül sem részeiben, sem egészében nem publikálható, csak az értékelést készítő Szakértő beleegyezésével adható ki másnak.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad.

Nem vállalunk felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai eseményekért, amelyek befolyásolhatják az itt magadott értékeket.

Az ingatlanforgalmi érték megállapítás, tehermentes ingatlanra vonatkozik, és a kibocsátástól számított 90 napig érvényes, ezt követően aktualizálni szükséges.

Kijelentjük, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltségünk nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával, valamint azt, hogy a megállapított ingatlanforgalmi érték nem függ az értékbecslésért kapott ellenértéktől.

2.1.1. Az értékbecslést megelőző feladatok

Az értékbecslésben a tulajdoni lapot és a vonatkozó térképmásolatban feltüntetett adatokat vettük figyelembe.

Az ebben foglalt tulajdonosi és kezelői viszonyokat, bejegyzett jogokat és kötelezettségeket a szükség szerint a szakértői véleményben jelezzük.

A bejegyzett jogok, határozatok földhivatali ellenőrzését, az ügyiratok átnézését nem végeztünk.

A helyszíni szemle során a Megbízó képviselőjével (Jámber Katalin) szemrevételezéssel megvizsgáltuk az ingatlan állapotát és környezetét. Az értékelés során, az értékelés tárgyát képező ingatlanon terület felmérést a rendelkezésünkre álló dokumentáció alapján szűrőpróba szerint végeztünk.

A területi adatok pontosságát az értékelés pontosságához illeszkedőként fogadtuk el, szintén a rendelkezésre bocsátott dokumentáció, és a helyszíni szemlén végzett részleges felmérés alapján.

Elvégeztük a helyszíni szemle alapján a környezetvédelmi kockázat gyors felmérését, az ingatlan jelenlegi hasznosításának feltérképezését (az ingatlanon tárolnak-e veszélyes vagy környezetkárosító anyagokat, illetve a szomszédos telkeken tapasztaltak kihatásait).

Műszeres talajmechanikai vizsgálatokat, talajelemzést, környezeti hatásvizsgálatot, geológiai vizsgálatot nem végeztünk.

2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Az ingatlanforgalmi érték meghatározására fő módszerként a piaci összehasonlító módszerű értékelést alkalmaztuk.

2.3. A helyszíni szemle időpontja

A helyszíni szemle időpontja: **2023. január 31. 14,30**

A helyszíni szemle során jegyzeteket készítettünk és a Megbízó képviselőjétől információkat gyűjtöttünk. Ismereteket szereztünk a környéken kialakult ingatlanokról és piaci forgalmi viszonyokról. Figyelembe vettük, hogy az ingatlan a belvárosi „sétáló utca” zöldterületi részén való elhelyezkedését és a tetőtéri kialakítását is.

Mindemellett figyelembe vettük a lakás jelenleg lakhatásra alkalmas állapotát, önálló gázcirkó fűtési módját és részbeni felújítását, valamint belső hőszigetelését.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap (2022. 11. 30.)
- p.mapper térképábrázolás
- fotók

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 elhelyezkedő, „sétáló utcai” funkciót betöltő Kossuth utcáról közelíthető meg. Az ingatlan jogilag rendezett társasház, amelynek a földszintjén üzlethelyiségek, míg az emeleti és tetőtéri szintjén lakások találhatóak.

Közvetlen környezetében is nívós, műemlék jellegű lakóépületek, kereskedelmi- és szolgáltató egységek sorakoznak.

A teljes-körű városi szolgáltatások azonnal, autómentes sétával elérhetőek.

Megközelítése:

Gyalogosan a Kossuth Lajos utcáról. Gépjárművel a Bem utcai közparkoló felől.

A terület alakja, domborzati viszonyok, tájolás:

A 3 db üzlethelyiséget és 4 db lakást magába foglaló társasház egy tömböt alkot, de a kialakult épület elhelyezés miatt erősen tagolt, optikailag több részre osztható. Az üzlethelyiségek a Kossuth utcára nyílnak, nyugati tájolásúak.

A belső udvar bal oldalán üzlethelyiségek találhatóak.

Az ingatlan középső részén található kapubejáróból nyílik a zárt lépcsőház.

Az értékelt lakóingatlan az 1980-as években kivitelezett padlástér-beépítés során jött létre. Ennek során különböző alapterületű (103.-m² és 71.-m²) lakások jöttek létre.

A II/2. számú lakás a lépcsőfeljárótól bal kéz felé került kialakításra. Kelet-nyugati tájolású.

A loggia keleti fekvésű, átlagos méretű, a természetes megvilágítást tetőtéri ablakok biztosítják.

A lakáson kívülről megközelíthetően egy tetőtéri leválasztással alakult ki a tároló helyiség.

Míg az udvar keleti irányú végében a Bem utcával összeköttetésben lévő közparkoló található.

A területek növényzete:

A Kossuth utca 12. szám alatti társasház keleti oldalán közterületi belső udvarként funkcionál.

Az udvar területe füvesített, fákkal beültetett. Külső megjelenése kissé gondozatlan.

A területek tartozékai:

A társasház keleti oldalán található közterület nem kerített. Az értékelt lakáshoz 1 db. földszinti tároló, valamint a II. emeleten, a lakáson kívül kialakított, a szomszédal közös padlástéri részben leválasztott tároló tartozik.

Infrastrukturális ellátottság:

Elektromos energia:	kommunális elektromos hálózatra csatlakozik
Vízellátás:	kommunális ivóvízhálózatra csatlakozik
Csatornázás:	kommunális csatornára csatlakozik
Gázellátás:	kommunális gázhálózatra csatlakozik.
Extra:	egyedi légkondicionáló berendezés

Környezeti szempontok:

A tárgyi ingatlan környezetében magántulajdonú lakóingatlanok kereskedelmi-és szolgáltató egységek, közparkoló helyezkedik el.

Hasznos alapterület: 53,00.- m²

Igénybevétel karbantartottság:

A helyszíni szemlén megállapítottuk, hogy a tárgyi ingatlan a természetben megfelel Keszthely Kossuth utca első felében üzlethelyiségekkel és lakóegységekkel rendelkező, II. emeleti szintjén, de már tetőtéri kialakítású 2 szobás lakásnak.

A tetőtéri lakás a korának megfelelő állapotú, az időjárási viszonyoknak nagyban kitett külső nyílászárók cseréje 2014. évben megtörtént.

A tetőtéri kialakítás miatti nagy hőterhelés (pozitív / negatív) csökkentésére 5 cm-es hungarocell tábla belső hőszigetelés került alkalmazásra a falakon és a mennyezeten is.

A lakás alaprajzi kialakítása jelenleg kevésbé előnyös a tetőtér rossz térképzése miatt.

A funkcionális helyiségek (konyha, fürdőszoba, lakószobák) jól elszeparáltak.

A keleti tájolású lakószoba (a műszaki terv szerint gardrób) alapterülete nagyon kicsi, csupán egy dolgozószobának megfelelő. A szűkös térérzetet a tetőtéri falsík benyúlása felerősíti.

Ezzel szemben a nyugati tájolású nappali alapterülete aránytalanul nagy, műszaki megosztása a tetőzetbe ágyazott ablakok miatt csak a külső tároló-rész összenyitásával lenne praktikus.

A loggia keleti fekvésű, külső tartózkodásra ideális a belső udvari zöldövezet miatt.

Az ingatlan gépészeti felszereltsége ép, működőképes, a műszaki megoldása viszonylag modern. Az ingatlan lakhatásra jelentős beruházás nélkül alkalmas.

A belső hideg-és melegburkolatok sérülései a napi használatból fakadóak, azok csupán esztétikailag rontják a lakás megítélését.

3.3. I. ingatlan: 537/3/A/9

A piaci összehasonlító érték meghatározása:

Értékelt ingatlan		ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK		
Település:	Keszthely	Keszthely	Keszthely	Keszthely
Irányítószám:	8360	8360	8360	8360
Utca, házszám:	Kossuth u. 12. II/2.	belváros	Nyugati városrész	belváros
Jelenlegi funkció:	lakás	lakás	lakás	lakás
Közmű-ellátottság:	összközműves	összközműves	összközműves	összközműves
az ingatlan rövid bemutatás		2 szobás, I. emeleti, ablakok cserélve, cirkó fűtésű	2 szobás, I. emeleti, műanyag ablakok, külső hőszigetelés, konvektoros fűtés	1 szobás, 1915-ben épült, cirkós, udvari parkolás
hasznos alapterület	53	55	53	55
eladási/kín. ár Ft	---	26 900 000	35 900 000	35 000 000
fajlagos ár (Ft/m ²)	---	489.091	677.358	636.364
korrekció alkalmazása az adatbázisra (%)				
- piaci helyzet		15	15	10
- kínálati ár		-5	-5	-5
- elhelyezkedés		2	2	0
- domborzat és lejtés		0	0	0
- környezeti szennyezettség		0	0	0
- megközelíthetőség		0	-2	0
- szolgáltatások távolsága		0	-2	0
- infrastruktúra (parkolás)		1	1	5
- beépíthetőség		0	0	-2
- lakás területének térmértéke miatt		2	0	2
- alak, forma (térképzés)		8	8	5
- meglévő közművek, kiépített úthálózat		2	-5	2
- felújítások		0	10	5
A teljes korrekció mértéke		25 %	22 %	22 %
korrekcióval módosított fajlagos ár (Ft/m ²)				
		366.818.-	528.339.-	496.364.-
piaci értékelésnél alkalmazott átlagos fajlagos ár kerekítve		463.840.-Ft/m ²		
A lakás ingatlanforgalmi értéke:		24.584.000.-Ft		

