



## ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE  
PÉNZÜGYI ÉS ÜGYRENDI BIZOTTSÁGA

2022. február 22-ei soron következő ülésére

*Tárgy:*

**Önkormányzati bérlakás vételárának megállapítása**

*Előterjesztő:*

  
Nagy Balint  
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 Város Önkormányzata Képviselő-testülete 241/2020. (IX. 24.) sz. határozatával elfogadott ingatlangazdálkodási koncepció értelmében folyamatban van azoknak a bérlőknek az értesítése a bérleményük megvásárlásának lehetőségéről, ahol az önkormányzat érdekében áll a társasházon belül a kisebbségi tulajdonlásának megszüntetése.

A bérbeadói feladatokat ellátó VÜZ Nonprofit Kft. levélben tájékoztatta a bérlőket az értékesítés várható folyamatáról, a lakások eladásának feltételeit tartalmazó, az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet) előírásairól.

A lakások értékesítésének feltételeit a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (Lakástörvény), továbbá a Rendelet szabályozza.

Az előterjesztésben szereplő bérlők által bérelt lakások nem esnek a Rendelet mellékletében, valamint a Határozatban felsorolt, a képviselő-testület döntése alapján nem elidegeníthető lakások körébe. A Lakástörvény 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.

Azon bérlők esetében, akik a vásárlás lehetőségéről szóló tájékoztató levélre válaszolva jelezték vételi szándékukat és befizették a forgalmi értékbecslés díját – melynek összege a szerződés létrejötte esetén a vételárba beszámít –, elkészültek az ingatlanszakértői vélemények. A rendelet 6.§ (1) bekezdése értelmében a lakás vételárát átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság jogosult megállapítani. (1. sz. melléklet - Jogszabálykivonatok)

## I.

### Keszthely, Rózsa u. 9. I. em. 3. sz. alatti ingatlan

A Rózsa u. 9. I/3. sz. alatti, 1497/18/A/5 hrsz-ú önkormányzati bérlakásra vonatkozóan **Mészáros András Ferenc** lakásvásárlási szándéknyilatkozattal fordult az önkormányzat felé. (2/a. sz. melléklet - Nyilatkozat)

A Keszthely, Rózsa u. 9. I/3. szám alatti lakás költségelví lakótelepi övezetbe tartozó komfortos bérlemény, 54 m<sup>2</sup> hasznos alapterületű 2 szobás lakás ingatlan.

A bérlő a lakást az elhunyt korábbi bérlő, Mészáros Andrásné jogviszonyának folytatásaként 2018. április 14. napjától bérlő, bérleti jogviszonya 2021. július 14. napjáig tartott a szerződés szerint. A bérlő egyoldalú nyilatkozattétele következtében a veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról szóló 609/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet 1. § (1) bekezdése értelmében a bérleti jogviszony folytatólagos határozott idejűnek tekintendő. (2/b. sz. melléklet - Bérlői kérelem)

Az önkormányzat megbízásában álló Simon Csilla ingatlanforgalmi szakértő az ingatlan forgalmi értékekét 14.300.000,-Ft-ban állapította meg. A Rendelet alapján a bérlő részére megállapítható vételár – határozott időre szóló bérleti szerződésre tekintettel a forgalmi érték 98%-a - 14.014.000, Ft. (2/c. sz. melléklet – Szakértői vélemény)

Tisztelt Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság!

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

**Határozati javaslat**  
**...../2022. (II. 22.) számú pénzügyi és ügyrendi bizottsági határozat**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi és Ügyrendi Bizottsága megtárgyalta az „**Önkormányzati bérlakás 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 1497/18/A/5 hrsz.-ú, **Keszthely, Rózsa u. 9. I/3.** sz. alatti önkormányzati bérlakás vételárát a bérlő **Mészáros András Ferenc** vagy egyenes ági rokona részére történő értékesítése esetén ....., Ft összegben állapítja meg.
2. A polgármester gondoskodik az értékesítés lebonyolításáról az 1. pontban megállapított vételár alkalmazásával.

**Határidő:** tájékoztatásra - azonnal  
**Felelős:** Nagy Bálint polgármester  
Dr. Gábor Hajnalka jegyző  
(Tóth Eszter közgazdasági osztályvezető)

Keszthely, 2022. február 10.

Nagy Bálint  
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 HELYISÉGEK  
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 hasznló 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 értékéből 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 árangedmény, 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 vételárangedmény, 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)

III. Fejezet

Lakások elidegenítése

Elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítése

6.§ (1)<sup>III</sup> A lakás vételárát a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság átruházott hatáskörben jogosult megállapítani. A vételárat 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 megkötöti, úgy a vételárba az értékbecslés megelőlegezett költségét be kell számítani.

(3)<sup>[2]</sup> 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)<sup>[3]</sup> <sup>[4]</sup> A határozott időre szóló bérleti szerződéssel rendelkező bérlő részére bérbe adott lakás vételára a forgalmi érték 93%-a.

(4a)<sup>[5]</sup> 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)<sup>[6]</sup> 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.

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

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

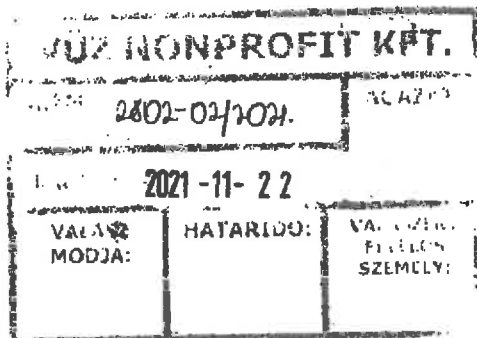
(9) A határidőben be nem fizetett törlesztő részletek után a vevő a Ptk. szerinti pénztartozás esetén megállapítható késedelmi kamatot köteles megfizetni.

2/a, sz. MELLÉKLET  
160

VÜZ Nonprofit Kft  
Laczkó Mária  
ügyvezető igazgató részére

Tárgy: nyilatkozat ingatlanvásárlási  
ajánlatra.

Keszthely  
Vásártér 10.



Tisztelt Ügyvezető Igazgató Asszony!

Hivatkozással 2021. november 16. napján kelt levelükre kijelentem, hogy a Keszthely,  
.....Rózsá.....u. 9.sz. I. em. 3... 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: 0630 714 2574

E-mail cím: andras530806@freemail.hu

Keszthely, 2021. November 20. nap

*Mészáros András Ferenc*

MESZÁROS ANDRÁS FERENC

olvasható (nyomtatott betűkkel is)

aláírás

bérlő

olvasható (nyomtatott betűkkel is)

aláírás

bérlőtárs

## Kérvény.

Tisztelt Keszthely város Polgármestere!  
Szeretném továbbra is fenntartani,  
a Keszthely Rózsa ú. 9. I/3.-as lakás  
birtleti jogviszonyát.  
Indoklás: egyéb lakhatási lehetőségem nincs  
Augusztus 6-án töltöm be a 67. életévemet,  
nyugdíjam átlag alatti, 127 480.— (48 év 22 nap mun-  
daviszony után, az öregségi nyugdíj korhatár elévete utáni  
menten nyugdíjba) Utoljára, több mint 10 évig  
az önkormányzat cégeinél dolgoztam, a vá-  
ros rózsaút gondoztam.

|   |                |
|---|----------------|
| KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL<br>8300 Keszthely, Fő tér 1. |                |
| Iktatószám:   | 2021 JÚL 07.   |
| Ügyintéző:  | STI            |
| Ügyintéző:  | 4/1660-2/2021. |

Tisztelettel:

Mészáros András Ferenc

Keszthely 2021. július. 03.

T: 06 30 714 2574



2/c. sz. MEMLÉKLET

## INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY



**INGATLAN TÍPUSA:** Lakás

**INGATLAN CÍME:** 8360 Keszthely, Rózsa utca 9. 1/3.

**HRSZ.:** 1497/18/A/5

**BÉRLŐ:** Mészáros András

**MEGBÍZÓ:** Keszthely Város Önkormányzata

**FORGALMI ÉRTÉK:** 14 300 000 Ft

**SZEMLÉT VÉGEZTE:** Simon Csilla

**SZEMLÉ IDŐPONTJA:** 2022. január 26., szerda

2022. január 28., péntek

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS  
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY**

|  |   |
|--|---|
| <b>BÉRLŐ:</b>  | <b>Mészáros András</b>                      |
| <b>MEGBÍZÁS TÁRGYA:</b>  |   |
| Értékelt ingatlan megnevezése:   | Lakás                                       |
| <b>INGATLAN CÍME és AZONOSÍTÁSA:</b>   |   |
| Ingotlan címe:   | 8360 Keszthely, Rózsa utca 9. 1/3.          |
| Hrsz:  | 1497/18/A/5                                 |
| <b>TULAJDONVISZONYOK:</b>  |   |
| Tulajdonos neve,tulajdoni hányad:  | <b>Keszthely Város Önkormányzata, 1/1</b>   |
| A tulajdoni helyzet/ forgalomképesség értékelése:  | Önkormányzati tulajdon/forgalomképes        |
| <b>ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG:</b>   | Tiszta tulajdonjog                          |
| <b>ÉRTÉKELÉS CÉLJA:</b>  | Forgalmi érték meghatározása                |
| <b>AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI:</b>   |   |
| Felépítmény (nettó) területe összesen:   | 56 m <sup>2</sup>                           |
| Felépítmény redukált területe:   | 54 m <sup>2</sup>                           |
| Jelenlegi funkció:   | lakás                                       |
| <b>ÉRTÉKELÉS:</b>  |   |
| Megbízás tudomásulvétele:  | 2021. december 7., kedd.                    |
| Értékelés fordulónapja/szemle időpontja:   | 2022. január 26., szerda                    |
| Értékelés érvényességi ideje:  | 180 nap                                     |
| <b>MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT:</b>   |   |
| <b>Piaci, forgalmi érték:</b>  | <b>14 300 000 Ft</b>                        |
| azaz   | <b>Tizennégymillió-háromszázezer forint</b> |
| <b>Bérlő helyszínen tett szóbeli nyilatkozata alapján, az átfolyásos gázkazán nem működik, így az ingatlan melegvízellátás jelenleg nem biztosított, így a lakás jelenleg nem komfortos, a lakhatási igények kielégítésére nem alkalmas.</b> |   |

A megállapított piaci, forgalmi érték a lakáshoz tartozó tároló értékét is magában foglalja.

2022. január 28., péntek

Készítette:

*Simon Csilla*

**Simon Csilla**

ingatlanvagyon értékelő

Szak. névj: 35/2015

Simon Csilla ÉV  
4000 Zalaegerszeg, Simon Gy. u. 23. 112  
ADÓSZÁM: 15312314-45  
Tul. reg. szám: 40704281  
VÉBÉNY

**INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP**  
**Értékesítésre felajánlott ingatlan forgalmi értékének becsléséről.**

**1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA**

**Keszthely Város Önkormányzata** megbízta Simon Csilla ingatlan vagyoneértékelőt a(z)  
**8360 Keszthely, Rózsa utca 9. 1/3.**  
szám alatti,  
**1497/18/A/5**  
hrsz-ú ingatlan értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az értékesítésre kijelölt bérlakások ingatlanforgalmi értékének megállapítása.

**2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**

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

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2003), a 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben, valamint 54/1997. (VIII.1.) FM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtak figyelembe vételével készülnek.

**2.2. A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése**

**2.2.1 Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer**

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékbecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- műszaki állapot

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

### 2.2.2 A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

- Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
- A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
- Jövőbeni pénzfolyamatok felállítása használati módonként.
- A tőkésítési kamatláb meghatározása.
- A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
- A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

### 2.2.3 Költségalapú érték (nettó pótlási érték) módszer

A költségalapú érték (nettó pótlási érték) -megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása piaci
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlás
3. Avulások számítása.
4. Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számítása
5. Érték képzés.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének érték kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újrapótlási értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével közelíti.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- > városi téglá épületek 60-100 év, > városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- > családi ház jellegű épületek 50-100 év, > ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

### 2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Helyszíni szemle időpontja: 2022. január 26., szerda  
A szemlén jelen volt: Simon Csilla

### 2.4. Felhasznált dokumentumok

|     | neve                     | dátuma     |
|-----|--------------------------|------------|
| a.) | tulajdoni lap (kötelező) | 2021.12.07 |
| b.) | térképmásolat            | -          |
| c.) | alaprázok                | 2022.01.26 |
| d.) |                          |            |
| e.) |                          |            |

Az ingatlanról fénykép-felvételek készültek, melyeket mellékletként csatoltunk.

## 3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### 3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok - az értékelt tulajdoni hányad vonatkozásában

A tulajdoni lap kelte: 2021.12.07

Ingatlan címe: 8360 Keszthely, Rózsa utca 9. 1/3.  
Tulajdonos Keszthely Város Önkormányzata, 1/1  
Besorolás: belterület  
Hrsz.: 1497/18/A/5  
Megnevezése: Lakás

#### Terhek, egyéb szöveges bejegyzés:

Teher: Nincs  
Széljegy: Nincs  
Teher, széljegy tartalma: Nincs

#### Jogi rendezettség tisztázása, egyéb körülmények

Az értékelt ingatlan 1/1 tulajdoni hányadú. Jogilag rendezett. Beazonosítható.

**3.2.1. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása****Település leírása, ingatlanpiac**

Keszthely, Zala megyében, a Balaton nyugati végén, a Keszthelyi-öböl partján, a Zala folyó torkolatától északra fekszik, délen sík, északra kissé dombos területen. A város a Balatonszentgyörgy–Tapolca–Ukk-vasútvonalon van. Keszthely közlekedésének az ütőerét a jó vasúti összeköttetések ellenére nem a vasúti, hanem a közúti közlekedés adja. A város autóval a 71-es számú főúton a Balaton északi partján vagy Balatonszentgyörgyön át a déli partja felől is megközelíthető. A város határában ér véget a Rédicss–Lenti felől érkező 75-ös számú, illetve a Körmen–Zalaegerszegről jövő 76-os számú főút. A várost a 71-es út körgyűrűje veszi körül. Ingatlanpiaca kiegyensúlyozott forgalom mellett, enyhén kiálati jellegű.

**Környezet, megközelíthetőség**

Az értékelt ingatlan a település központtól délnyugati irányban, társasházak, közintézmények, üzletek környezetében helyezkedik el, a központtól kb. 800 méterre délnyugatra. Megközelítése szilárd burkolatú úton bármely közúti közlekedési eszközzel megoldott. Parkolás az ingatlan előtt illetve az utcán biztosított.

**3.2.2. Felépítmények ismertetése**

|                      |   |
|----------------------|---|
| építés ideje:        | 1982  |
| ingatlan típusa:     | lakás   |
| építési mód:         | tégla középblokkos  |
| födémszerkezet:      | monolit vasbeton  |
| falazat:             | tégla   |
| tetőszerkezet:       | lapostető, vasbeton zárófödém   |
| héjazat:             | kavicsolt bitumenes lemezszigetelés   |
| külső nyílászárók:   | fa kapcsolt gerébtokos ablakok, kétrétegű üvegezéssel, felújítandó állapotúak |
| belső nyílászárók:   | farost szerkezetű ajtók   |
| belső felületképzés: | festett falak, a vizes helyiségek szükség szerint csempézettek                |
| külső felületképzés: | hőszigetelt, színezett homlokzat  |
| fűtés:               | gázkonvektor  |
| használati melegvíz: | átfolyásos gázkazán (nem működőképes)   |
| közművesítettség:    | összközműves  |

Az értékelt ingatlant magába foglaló - 14 lakásos lépcsőház - társasház 1982 körül épült, téglafalazattal, vasbeton sávalappal, földszint + 3 emelet+tetőtér, magastető kialakítással, cserép fedéssel. Vízzintes teherhordó szerkezete monolit vasbeton födém. A lapostető bitumenes szigetelő lemez lefedéssel készült. Külső felülete hőszigetelt, színezett homlokzat. Megközelítése zárt, kaputelefonnal ellátott lépcsőházon keresztül lehetséges. A bejárati ajtó fa szerkezetű, a belső ajtók farost szerkezetűek. Ajtószámozás nincs, de a szomszédos lakásszámozás alapján indirekt módon beazonosítható. Belső felületek festett-csempézett falak. Padlóburkolatok felújítandó állapotúak. Fűtését gázkonvektorok biztosítják, az átfolyásos gázkazán nem működik, így az ingatlan melegvízellátás jelenleg nem biztosított, így a lakás jelenleg nem komfortos, a lakhatási igények kielégítésére nem alkalmas. 1. emeleti, 2 szobás, felújítandó állapotú lakás.

**3.3. Alapterületi adatok**

Az ingatlan hasznos alapterületi adatai az ügyfél által részünkre átadott alaprajz és a tulajdoni lap alapján, vagy helyszíni felmérés szerint történt. Külön mellékletben részletezve.

**Az értékmeghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület:**

**53,79 m<sup>2</sup>**

## 4. ÉRTÉKELÉS

### 4.1. A szabályoknak való megfelelés

Az értékelést a vonatkozó hazai jogszabályok és törvények figyelembe vételével végeztük el, a TEGOVA által javasolt módszerek és a hitelbiztosítéki érték meghatározására vonatkozó, később módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben előírtak alapján.

### 4.2. Speciális feltételezések, korlátozások

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan

- a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készületségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyongajok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- az ingatlan nyilvántartási, ill. a rendelkezésünkre bocsátott alaprajzban feltüntetett alapterületi adatok, és a valóságos vagy méret adatok eltérése miatt felelősségünket kizárjuk; az alapterületek felmérése nem képezi az értékbecslő feladatát;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét, valamint az általános forgalmi adót (kivéve a lakóingatlanokat);
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- az értékelés effektív időpontjától eltelt idő, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;
- az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

#### Speciális feltételezések, korlátozások

Nincsenek

**Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz:**

Nincsenek

## 4.3. Az ingatlan értékének meghatározása

## 4.3.1 Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

| Értékmódosító tényezők megnevezései                              | értékelt ingatlan                  | Összehasonlító ingatlan 1. | Összehasonlító ingatlan 2. | Összehasonlító ingatlan 3. |
|--|------------------------------------|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| az ingatlan címe:  | 8360 Keszthely, Rózsa utca 9. 1/3. | 8360 Keszthely, Rózsa utca | 8360 Keszthely, Rózsa utca | 8360 Keszthely, Rózsa utca |
| ingatlan megnevezése:  | Lakás                              | lakás                      | lakás                      | lakás                      |
| épület korr. alapterülete (m <sup>2</sup> )                      | 54                                 | 53                         | 53                         | 53                         |
| ing.-hoz tart.telek területe (m <sup>2</sup> )                   | 0                                  | 0                          | 0                          | 0                          |
| kínálat K / tényl.adásvétel T                                    |                                    | T                          | T                          | T                          |
| kínálati/adásvételi ár (Ft)                                      |                                    | 15 500 000                 | 17 500 000                 | 19 000 000                 |
| kínálat/adásvétel ideje (év, hó)                                 |                                    | 2020.                      | 2020.                      | 2021.                      |
| fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )                             |                                    | 292 453                    | 330 189                    | 358 491                    |
| kínálat, ill. eltelt idő korrekció                               |                                    |                            |                            |                            |
| kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> ) |                                    | <b>292 453</b>             | <b>330 189</b>             | <b>358 491</b>             |

| Értékmódosító tényezők            |  | Összehasonlító ingatlan 1. | Összehasonlító ingatlan 2. | Összehasonlító ingatlan 3. |
|-----------------------------------|--|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| Állapot miatt:                    |  | -10%                       | -20%                       | -15%                       |
| Értékesítés óta eltelt idő miatt: |  | 10%                        | 10%                        | 0%                         |
| Komfort nélküli:                  |  | -10%                       | -10%                       | -10%                       |
|                                   |  |                            |                            |                            |
| <b>Összes korrekció:</b>          |  | <b>-10%</b>                | <b>-20%</b>                | <b>-25%</b>                |
| Korrigált fajlagos alapár:        |  | 263 208                    | 264 151                    | 268 868                    |
| <b>Átlagár kerekítve:</b>         |  | <b>265 400</b>             |                            |                            |
| <b>Ingatlan értéke kerekítve:</b> |  | <b>14 300 000</b>          |                            |                            |

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott becstelt forgalmi értéke (kerekítve):

**14 300 000 Ft**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.



**5. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE****5.1. Módszerek indoklása**

A piaci összehasonlító módszer, mint fő számítást alkalmaztuk, mert ez a számítás tükrözi leginkább a piaci viszonyokat. A költségalapú értékkel (nettó pótlási érték) meghatározott érték jellemzően nem tükrözi ezen ingatlanok valós piaci helyzetét; ezért ezt a módszert nem alkalmaztuk a forgalmi érték meghatározásánál.

| Az alkalmazott módszerek               | Módszer    | Számított érték [Ft] | Súly [%] | Súlyozott érték [Ft] |
|--|------------|----------------------|----------|----------------------|
| Piaci összehasonlító módszerrel:       | fő módszer | 14 300 000 Ft        | 100%     | 14 300 000 Ft        |
| Költségalapú módszerrel:               |            | 0 Ft                 | 0%       | 0 Ft                 |
| Hozamalapú módszerrel:                 |            | 0 Ft                 | 0%       | 0 Ft                 |
| <b>Az ingatlan egyeztetett értéke:</b> |            | <b>14 300 000 Ft</b> |          |                      |

Az ingatlan becsült egyeztetett értéke (kerekítve):

**14 300 000 Ft**

azaz

**Tizennégymillió-háromszázezer forint**

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik.

**6. ÖSSZEFOGLALÁS**

A

**8360 Keszthely, Rózsa utca 9. 1/3.**

szám alatti

**1497/18/A/5**

hrsz.-ú ingatlan értékelését elvégezve a tehermentes becsült forgalmi értéke:

**14 300 000 Ft**

azaz

**Tizennégymillió-háromszázezer forint**

**Kelt: 2022. január 28., péntek**

*Simon Csilla*  
Simon Csilla F.V.  
1400 Zalaegerszegi út 10. Gy. 23. 1/2.  
Közlési Ikt. 123/2021.42  
Tulajdonosi Ikt. 4072028  
2547027

**Simon Csilla**  
**értékbecslő**

**Mellékletek:**

- képek, térképek
- területkimutatás
- tulajdoni lap (kötelező)
- alaprajzok

**Kelt:**

2022. január 26., szerda  
2022. január 28., péntek  
2021. december 7., kedd  
2022. január 26., szerda

## TERÜLETKIMUTATÁS

| Helyiségek   | Alapterület [m <sup>2</sup> ] | Hasznos terület [m <sup>2</sup> ] | Módosító tényező | Radukált terület [m <sup>2</sup> ] |
|--|-------------------------------|-----------------------------------|------------------|------------------------------------|
| <b>Lakás</b>   |                               |                                   |                  |                                    |
| konyha   | 6,35                          | 6,35                              | 100%             | 6,35                               |
| fürdő  | 4,60                          | 4,60                              | 100%             | 4,60                               |
| szoba  | 12,41                         | 12,41                             | 100%             | 12,41                              |
| szoba  | 4,13                          | 4,13                              | 100%             | 4,13                               |
| kamra  | 0,54                          | 0,54                              | 100%             | 0,54                               |
| közlekedő  | 22,32                         | 22,32                             | 100%             | 22,32                              |
| kamra  | 0,82                          | 0,82                              | 100%             | 0,82                               |
|  |                               |                                   |                  | 0,00                               |
|  |                               |                                   |                  | 0,00                               |
| <b>Osszesen:</b>   | <b>51,17</b>                  | <b>51,17</b>                      |                  | <b>51,17</b>                       |
| <b>Loggia</b>  |                               |                                   |                  |                                    |
| erkély   | 4,37                          | 4,37                              | 60%              | 2,62                               |
|  |                               |                                   |                  |                                    |
|  |                               |                                   |                  |                                    |
|  |                               |                                   |                  |                                    |
|  |                               |                                   |                  |                                    |
| <b>Osszesen:</b>   | <b>4,37</b>                   | <b>4,37</b>                       |                  | <b>2,62</b>                        |
|  |                               |                                   |                  | 0,00                               |
|  |                               |                                   |                  | 0,00                               |
| <b>Osszesen:</b>   | <b>0,00</b>                   | <b>0,00</b>                       |                  | <b>0,00</b>                        |
| <b>Alapterületek összesen (kerekítve):</b>                                     | <b>55,54</b>                  | <b>55,54</b>                      |                  | <b>53,79</b>                       |
| <b>Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m<sup>2</sup>]:</b> |                               |                                   |                  | <b>53,79</b>                       |

**Megjegyzés:**

nincs

**KÉPEK**



Utcakép



Homlokzat



Homlokzat



Homlokzat



Házzám



Homlokzat

**KÉPEK**



Homlokzat



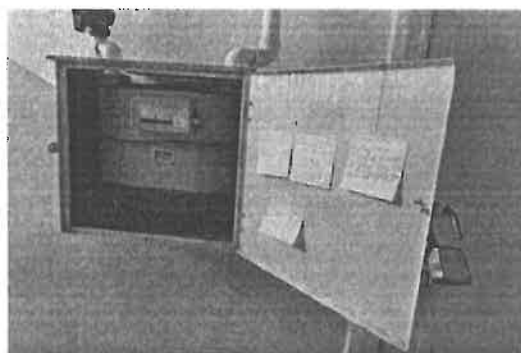
Lépcsóház bejárata



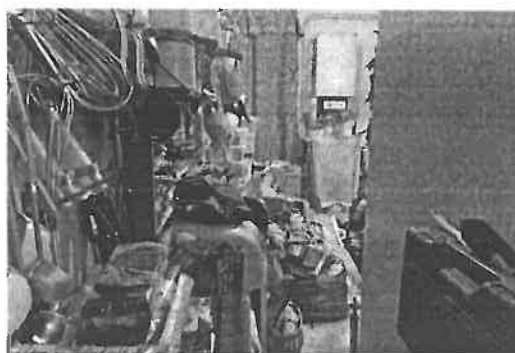
Bejárati ajtó



Villanyóra



Gázóra



Konyha

**KÉPEK**



Átfolyásos gázkazán (nem működik)



Konyha



Wc



Vízóra

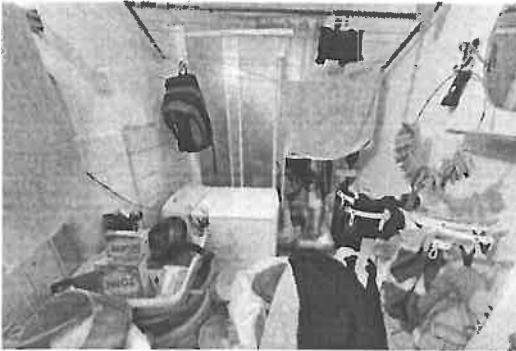


Közlekedő



Fürdő

**KÉPEK**



Fürdő



Szoba



Szoba



Szoba



Szoba



Konyha

**TÉRKÉPEK (forrás: google maps)**



TULAJDONI LAP

S040420211207103901Fq-174515758-1-174515771.pdf001.jpg (J... https://www3.takarnet.hu/tullap/S04042021120710390

Nem hiteles tulajdoni lap      Nem hiteles tulajdoni lap      Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Kormányhivatal  
8361 Keszthely Deák F. u. 47. Pf. 22.

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művellet  
Megrendelés szám: 30005/36969/2021  
2021.12.07

Oldal: 1/2

**KESZTHELY**  
Balt ördület      1497/19/A/5 helyrajzi szám

Egyesítő táblázat

---

**8360 KESZTHELY Rózsa utca 9. 1. emelet. ajtó: 3.**

**IRÉSE**

1. az egyéb önálló ingatlanok adatai:

| megnevezés                                | terület m <sup>2</sup> | szobák száma | személyi hányad | tulajdoni egység/E61          |
|---|------------------------|--------------|-----------------|-------------------------------|
| lakás                                     | 54                     | 0            | 0               | 0                             |
| bejegyzéskor határozat: 999982/1992.01.02 |                        |              |                 | törzslé határozat: 2001.12.08 |
| lakás                                     | 54                     | 0            | 0               | 54/710                        |
| bejegyzéskor határozat: 43350/2004.12.08  |                        |              |                 | személyi hányad               |

2. bejegyzéskor határozat: 33756/1992.07.27  
Tartalmát az önálló ingatlanhoz tartozó az alá írtó kiterjedésű ingatlanok adatai:

---

**IRÉSE**

\* tulajdoni hányad: 1/2      törzslé határozat: 36438/2001.06.06  
bejegyzéskor határozat, azonosítási kód: 35362/1992.11.06      törzslé határozat: 36438/2001.06.06

jogviszony: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: Bincsis Gyula  
szül.: 1958  
a.név: Kékés Terézia  
cím: 8360 KESZTHELY Bikedi sor 5.

---

\* tulajdoni hányad: 1/2      törzslé határozat: 36438/2001.06.06  
bejegyzéskor határozat, azonosítási kód: 35362/1992.11.06      törzslé határozat: 36438/2001.06.06

jogviszony: adásvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: Bincsis Gyula  
szül.: 1958  
a.név: Varga Emma  
cím: 8360 KESZTHELY Bikedi sor 5.

---

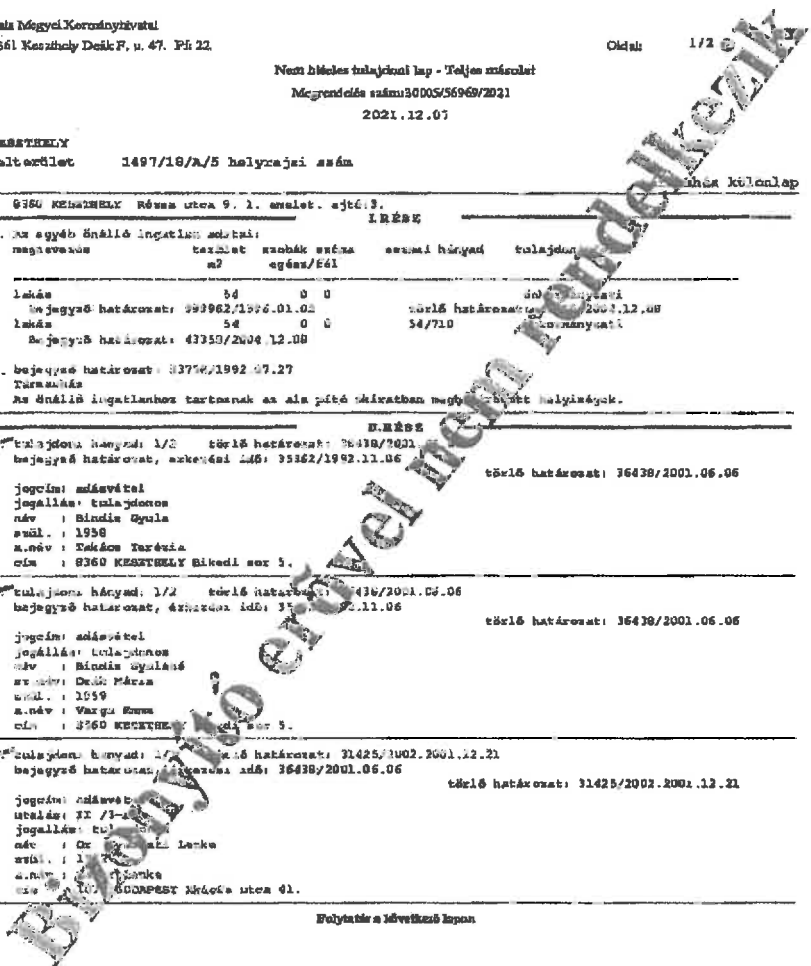
\* tulajdoni hányad: 1/2      törzslé határozat: 31425/2002.2002.12.21  
bejegyzéskor határozat, azonosítási kód: 36438/2001.06.06      törzslé határozat: 31425/2002.2002.12.21

jogviszony: adásvétel  
jogállás: II./1-  
jogállás: tulajdonos  
név: Cs. Mária  
szül.: 1959  
a.név: Cs. Mária  
cím: 8360 KESZTHELY Rózsa utca 9. 1.

---

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap      Nem hiteles tulajdoni lap      Nem hiteles tulajdoni lap

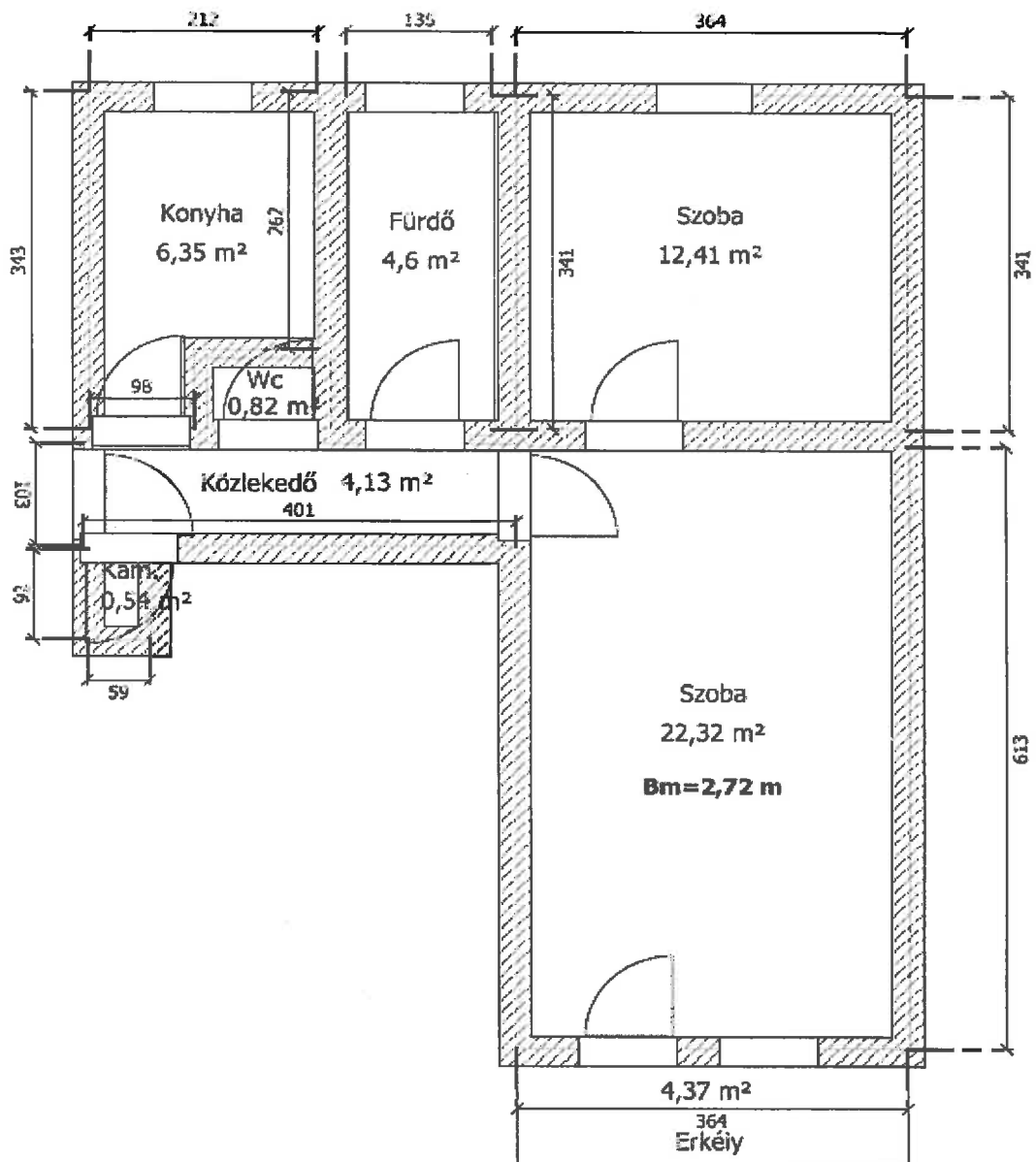


TULAJDONI LAP





ALAPRAJZ



## VAGYONÉRTÉKELŐI NÉVJEGYZÉK BEJEGYZÉS

### ZALAEGRSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS JEGYZŐJÉTŐL

8900 Zalaegerszeg, Ady u. 15.  
Telefon: (92) 502-144    Telefax: (92) 502-140  
E-mail: szoc.ig@ph.zalaegerszeg.hu.

Ügyiratszám: 929-3/2015.  
Ügyintéző: Fenyvesi Márton  
Tel: 92/502-146

Tárgy: Zala Megyei Ingatlanvagyon-értékelő és  
Közvetítői Névjegyzékbe történő bejegyzés

### HATÁROZAT

Simon Csilla (sz: Zalaegerszeg, 1981.12.02. an: Bocsföldi Piroska) 8900 Zalaegerszeg, Dózsa György u. 23. l/3. szám alatti egyéni vállalkozót 35. sorszámmal a Zala Megyei Ingatlanvagyon-értékelő és Közvetítői Névjegyzékbe bejegyeztem

A személyi adataiban és lakcímben bekövetkező változásokat 8 munkanapon belül köteles jelezni a hivatalnak.

Felhívom a figyelmét, hogy tevékenysége során ügyleti okiratot nem készíthet.

*E határozat ellen a kézhezvételt követő 15 napon belül hivatalomnál benyújtott, a Zala Megyei Kormányhivatalhoz címzett, 3.000,- Ft illetékbélyeggel ellátott fellebbezéssel lehet élni.*

Az eljárás során ismertté vált 3.000,- Ft közigazgatási eljárás illetéket illetékbélyeg lerováásával a kérelmező viseli.

### I N D O K O L Á S

Simon Csilla (sz: Zalaegerszeg, 1981.12.02. an: Bocsföldi Piroska) 8900 Zalaegerszeg, Dózsa György u. 23. l/3. szám alatti egyéni vállalkozó felvételét kérte a Zala Megyei Ingatlanvagyon-értékelő és Közvetítői Névjegyzékbe. Kérelméhez csatolta a képesítését igazoló bizonyítvány-másolatot, igazolást a nemleges közírtózásáról, valamint az igazolást hatósági erkölcsi bizonyítványáról, és lerőna a 3.000 Ft eljárás illetéket.

Megállapítottam, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 64/C. § (1)-(4) bekezdésében, valamint a társasházkezelő, az ingatlankezelő, az ingatlanközvetítő, valamint az ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő szolgáltatói tevékenység üzletszerűen történő végzésének feltételeiről és a nyilvántartásba vétel részletes szabályairól szóló 23/2013. (VI.28.) NGM rendeletben előírt feltételek teljesülnek, ezért a kérelemnek helyt adtam, az ingatlanközvetítői szolgáltató tevékenység folytatását engedélyeztem, és a kérelmezőt hivatalból nyilvántartásba vettem.

## VAGYONÉRTÉKELŐI NÉVJEGYZÉK BEJEGYZÉS

Hatáskörömet és illetékességemet az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok kijelöléséről szóló 217/2009. (X. 2. ) Korm. rendelet 2 §-a, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 64/C. § (4) pontja határozza meg.

A határozat elleni jogorvoslati lehetőségről a Ket. 98.§ (1) bekezdése rendelkezik.

Zalaegerszeg, 2015. január 19.

dr. Kovács Gábor jegyző megbízásából:



**Hardubé Judit**  
szociális és igazgatási osztályvezető

**A határozatot kapják:**

1. Simon Csilla 8900 Zalaegerszeg, Dózsa György u. 23. J/3.
2. Zala Megyei Iparkamara, Zalaegerszeg (tájékoztatásul)
3. Irattár

2015 JAN 19.