

ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
PÉNZÜGYI ÉS ÜGYRENDI BIZOTTSÁGA

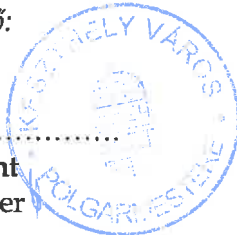
2022. január 25-ei soron következő ülésére

Tárgy:

Önkormányzati bérlakások vételárának megállapítása

Előterjesztő:

Nagy Bálint
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, Szent Miklós u. 14/A. III. em. 11. sz. alatti ingatlan

A Szent Miklós u. 14/A. III/11. sz. alatti, 1326/2/A/20 hrsz-ú önkormányzati bérlakásra vonatkozóan **Somogyi Ákos** lakásvásárlási szándéknyilatkozattal fordult az önkormányzat felé. *(2/a. sz. melléklet - Nyilatkozat)*

A Keszthely, Szent Miklós u. 14/A. III/11. szám alatti lakás költségelví lakótelepi övezetbe tartozó összkomfortos bérlemény, 42 m² hasznos alapterületű 1,5 szobás lakás ingatlan.

A bérlő a lakást 2018. április 14. napjától bérlő, bérleti jogviszonya 2021. március 31. 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 14.700.000,-Ft-ban állapította meg. A Rendelet alapján a bérlő részére megállapítható vételár – határozott időre szóló bérleti szerződésre tekintettel a forgalmi érték 98%-a - 14.406.000, Ft. *(2/c. sz. melléklet – Szakértői vélemény)*

II.

Keszthely, Szent Miklós u. 14/A. III. em. 12. sz. alatti ingatlan

A Szent Miklós u. 14/A. III/12. sz. alatti, 1326/2/A/21 hrsz-ú önkormányzati bérlakásra vonatkozóan **Szegletes-Pikó Éva** lakásvásárlási szándéknyilatkozattal fordult az önkormányzat felé. (3/a. sz. melléklet - Nyilatkozat)

A Keszthely, Szent Miklós u. 14/A. III/12. szám alatti lakás költségelví lakótelepi övezetbe tartozó összkomfortos bérlemény, 52 m² hasznos alapterületű 2 szobás lakás ingatlan.

A bérlő a lakást 2018. november 26. napjától bérlő, bérleti jogviszonya 2021. november 30. 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. (3/b. sz. melléklet - Bérlői kérelem)

Az önkormányzat megbízásában álló Simon Csilla ingatlanforgalmi szakértő az ingatlan forgalmi értékekét 17.900.000,-Ft-ban állapította meg. A Rendelet alapján a bérlő részére megállapítható vételár - határozott időre szóló bérleti szerződésre tekintettel a forgalmi érték 98%-a - **17.542.000, Ft.** (3/c. sz. melléklet - Szakértői vélemény)

III.

Keszthely, Vaszary Kolos u. 24/B. I. emelet 7. sz. alatti ingatlan

A Vaszary Kolos u. 24/B. I/7. sz. alatti, 4380/3/A/55 hrsz-ú önkormányzati bérlakásra vonatkozóan **Molnár Lászlóné** lakásvásárlási szándéknyilatkozattal fordult az önkormányzat felé. (4/a. sz. melléklet - Nyilatkozat)

A Keszthely, Vaszary Kolos u. 24/B. I/7. szám alatti lakás költségelví lakótelepi övezetbe tartozó összkomfortos bérlemény, 64 m² hasznos alapterületű 2,5 félszobás lakás ingatlan.

A bérlő a lakást 1993. december 15. napjától határozatlan időtartamra bérel a szerződés szerint.

Az önkormányzat megbízásában álló Simon Csilla ingatlanforgalmi szakértő az ingatlan forgalmi értékekét 22.300.000,-Ft-ban állapította meg. A Rendelet alapján a bérlő részére megállapítható vételár - határozatlan időre szóló bérleti szerződésre tekintettel a forgalmi érték 95%-a - **21.185.000,- Ft.** (4/b. sz. melléklet - Szakértői vélemény)

Tisztelt Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság!

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

Határozati javaslat I.

..../2022. (I. 25.) 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 1326/2/A/20 hrsz.-ú, **Keszthely, Szent Miklós u. 14/A. III/11.** sz. alatti önkormányzati bérlakás vételárát a bérlő **Somogyi Ákos** vagy egyenes ági rokona részére történő értékesítése esetén **14.406.000, 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)

Határozati javaslat II.

..../2022. (I. 25.) 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 keszthelyi 1326/2/A/21 hrsz.-ú 8360 Keszthely, **Szent Miklós u. 14/A. III/12.** sz. alatti önkormányzati bérlakás vételárát a bérlő, **Szegletes-Pikó Éva** vagy egyenes ági rokona részére történő értékesítése esetén **17.542.000,-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)

Határozati javaslat III.

..../2022. (I. 25.) 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 4380/3/A/55 hrsz.-ú 8360 Keszthely, **Vaszary Kolos u. 24/B. I/7.** sz. alatti önkormányzati bérlakás vételárát a bérlő **Molnár Lászlóné** vagy egyenes ági rokona részére történő értékesítése esetén **21.185.000,- 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. január 4.

Nagy Bálint
polgármester

1. sz. melléklet - Jogszabálykivonatok

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 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 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 százalékanak 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)

III. Fejezet

Lakások elidegenítése

Elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítése

6.§ (1)¹¹ 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 megkötöti, 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.

(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 hátralékból;

c) a vételár hátralékból 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

IKO

VÜZ Nonprofit Kft
Laczkó Mária
ügyvezető igazgató részére

Tárgy: nyilatkozat ingatlanvásárlási
ajánlatra.

Keszthely
Vásártér 10.

Tisztelt Ügyvezető Igazgató Asszony!

Hivatkozással 2021. november 2. napján kelt levélükre kijelentem, hogy a Keszthely,
Selyi Miklós.....u. 14/A sz. 3... em. 11. 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: [REDACTED].....

E-mail cím: [REDACTED]

VÜZ NONPROFIT KFT.		
IZÁNY	2021-11-11	IGAZGATÓ
2021-11-11		
VÁSÁRLÓ MODJA:	HATÁRIDŐ:	VÁSÁRLÓ FELTÉTELEI SZEMÉLYE:

Keszthely, 2021. november. hó 10. nap

SOMOGYI AKOS
.....
olvasható (nyomtatott betűkkel is)
aláírás

bérlő

SOMOGYINÉ SÉNYI MELINDA
.....
olvasható (nyomtatott betűkkel is)
aláírás

bérlőtárs

Címzett: Nagy Bálint
polgármester

Tárgy: Lakásbérleti Szerződés
hosszabbítási kérelem

Kérelmező: Somogyi Ákos Szabolcs

Szig.sz.: 344276MA

Adó sz.: 3369170728

Szül.: Szabolcs, 1967.10.21.

Anyja neve: Somogyi Irma

Tisztelt Polgármester Úr!

A Keszthely Szent Miklós u. 14./A III.em. 11. szám alatti önkormányzati bérlakás bérlőjeként kérem, az érvényes lakásbérleti szerződéselem meghosszabbítását!
Az ingatlanban feleségemmel és két kiskorú gyermekemmel lakom.
Az ingatlannal kapcsolatos bérleti és közüzemi tartozásom nincs.

Keszthely, 2021.03.11.

Köszönettel:


Somogyi Ákos Szabolcs

2/c. SZ. MELLÉKLET

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY



INGATLAN TÍPUSA: Lakás

INGATLAN CÍME: 8360 Keszthely, Szent Miklós utca 14/A 3/11.

HRSZ.: 1326/2/A/20

BÉRLŐ: Somogyi Ákos

MEGBÍZÓ: Keszthely Város Önkormányzata

FORGALMI ÉRTÉK: 14 700 000 Ft

SZEMLÉT VÉGEZTE: Simon Csilla

SZEMLE IDŐPONTJA: 2021. december 14., kedd

2021. december 15., szerda

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY**

BÉRLŐ:	Somogyi Ákos
MEGBÍZÁS TÁRGYA:	
Értékelt ingatlan megnevezése:	Lakás
INGATLAN CÍME és AZONOSÍTÁSA:	
Ingotlan címe:	8360 Keszthely, Szent Miklós utca 14/A 3/11.
Hrsz:	1326/2/A/20
TULAJDONVISZONYOK:	
Tulajdonos neve,tulajdoni hányad:	Keszthely Város Önkormányzata, 1/1
A tulajdoni helyzet/ forgalomképesség értékelése:	Önkormányzati tulajdon/forgalomképes
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG:	Tiszta tulajdonjog
ÉRTÉKELÉS CÉLJA:	Forgalmi érték meghatározása
AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI:	
Felépítmény (nettó) területe összesen:	42 m ²
Felépítmény redukált területe:	42 m ²
Jelenlegi funkció:	lakás
ÉRTÉKELÉS:	
Megbízás tudomásulvétele:	2021. december 7., kedd
Értékelés fordulónapja/szemle időpontja:	2021. december 14., kedd
Értékelés érvényességi ideje:	180 nap
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT:	
Piaci, forgalmi érték:	14 700 000 Ft
azaz	Tizennégymillió-hétszázezer forint
Bérlő helyszínen tett szóbeli nyilatkozata alapján, a bérleti időszak alatt, általa végzett felújítási munkálatok: burkolatok felújítása, festés, új konyhabútor, új tűzhely beszerelése.	

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

2021. december 15., szerda Készítette:



Simon Csilla
ingatlanvagyron értékelő
Szak. névj: 35/2015

Simon Csilla ÉV
4900 Zalaegerszegi, Dózsa Gy. u. 23. 1/2.
Adószám: 15307231-4-42
Nyilvántartási szám: 42122604
12443020

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP
Értékesítésre felajánlott ingatlan forgalmi értékének becsléséről.

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Keszthely Város Önkormányzata megbízza Simon Csilla ingatlan vagyoneértékelőt a(z)
8360 Keszthely, Szent Miklós utca 14/A 3/11.
szám alatti,
1326/2/A/20
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 (tiszta 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: 2021. december 14., kedd
A szemlén jelen volt: Simon Csilla

2.4. Felhasznált dokumentumok

	neve	dátuma
a.)	tulajdoni lap (kötelező)	2021.12.07
b.)	térképmásolat	-
c.)	alaprajzok	2021.12.14
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, Szent Miklós utca 14/A 3/11.
Tulajdonos	Keszthely Város Önkormányzata, 1/1
Besorolás:	belterület
Hrsz.:	1326/2/A/20
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 útőrerét 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 Rédcis–Lenti felől érkező 75-ös számú, illetve a Körmend–Zalaegerszegről jövő 76-os számú főút. A várost a 71-es út környéjére veszi körül. Ingatlanpiaca kiegyensúlyozott forgalom mellett, enyhén kiálati jellegű.

Környezet, megközelíthetőség

Az értékelt ingatlan a település központtól délnyugati irányban, társasházak, családi házak, közintézmények, környezetében helyezkedik el, a központtól kb. 1000-1500 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:	1980
ingatlan típusa:	lakás
építési mód:	panel
födémszerkezet:	panel födém
falazat:	panel
tetőszerkezet:	lapostető, bitumenes lemezszigeteléssel
héjazat:	bitumenes lemezszigetelés
külső nyílászárók:	műanyag szerkezetű ablakok, hőszigetelő üvegezéssel
belső nyílászárók:	farost szerkezetű ajtók
belső felületképzés:	festett-tapétázott falak, a vizes helyiségek szükség szerint csempézettek.
külső felületképzés:	hőszigetelt, színezett homlokzat
fűtés:	távfűtés, radiátor hőleadókkal, egyedi hőmennyiségmérővel
használati melegvíz:	távhőről biztosított
közművesítettség:	víz, villany, szennyvíz van; gáz nincs

Az értékelt ingatlant magába foglaló - 15 lakásos lépcsőház - társasház 1980 körül épült, panel építési móddal, vasbeton sávalappal, fsz + 4 emelet, lapostető kialakítással. Vízzintes teherhordó szerkezete monolit vasbeton födém. Külső felülete színezett, hőszigetelt homlokzat. Megközelítése zárt, kaputelefonnal ellátott lépcsőházon keresztül lehetséges. A bejárati ajtó fa, a belső ajtók farost szerkezetűek. Belső felületek festett-tapétázottak, vizes helyiségekben csempézett falak. Padlóburkolatok PVC és szőnyegpadló átlagos állapotúak. Fűtését távfűtés biztosítja, hőleadók radiátorok, melegvízellátását távhő biztosítja. Az ablakok műanyag szerkezetűek, hőszigetelt üvegezéssel. Összkomfortos, 3. emeleti, 1+1 fél szobás 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 érték meghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület:

42,00 m²

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 készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok 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 befolyásoló tényezőkért (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, Szent Miklós utca 14/A 3/11.	8360 Keszthely, Szent Miklós utca	8360 Keszthely, Szent Miklós utca	8360 Keszthely, Szent Miklós utca
ingatlan megnevezése:	Lakás	lakás	lakás	lakás
épület korr. alapterülete (m ²)	42	43	51	42
ing.-hoz tart.telek területe (m ²)	0	0	0	0
kínálat K / tényl.adásvétel T		T	T	T
kínálati/adásvételi ár (Ft)		14 000 000	17 000 000	15 000 000
kínálat/adásvétel ideje (év, hó)		2019.	2019.	2019.
fajlagos alapár (Ft/m ²)		325 581	333 333	357 143
kínálat, ill. eltelt idő korrekció				
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		325 581	333 333	357 143

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
Alapterület miatt:		0%	5%	0%
Lakás állapota miatt:		0%	-5%	-5%
Emeleti elhelyezkedése miatt:		-5%	-5%	-5%
Értékesítés óta eltelt idő miatt:		10%	10%	10%
Összes korrekció:		5%	5%	0%
Korrigált fajlagos alapár:		341 860	350 000	357 143
Átlagár kerekítve:		349 700		
Ingatlan értéke kerekítve:		14 700 000		

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

14 700 000 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	14 700 000 Ft	100%	14 700 000 Ft
Költségalapú módszerrel:		0 Ft	0%	0 Ft
Hozamalapú módszerrel:		0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:		14 700 000 Ft		

Az ingatlan becsült egyeztetett értéke (kerekítve):

14 700 000 Ft

azaz

Tizennégymillió-hétszáz ezer forint

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

6. ÖSSZEFOGLALÁS

A

8360 Keszthely, Szent Miklós utca 14/A 3/11.

szám alatti

1326/2/A/20

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

14 700 000 Ft

azaz

Tizennégymillió-hétszáz ezer forint

Kelt: 2021. december 15., szerda

Simon Csilla
 Simon Csilla E.V.
 8400 Zirc, Rózsavirág utca 14. 74 112
 Adószám: 25207041-41
 Képviselet: 40720794
 40720794

Simon Csilla
értékbecslő

Mellékletek:

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

Kelt:

- 2021. december 14., kedd
- 2021. december 15., szerda
- 2021. december 7., kedd
- 2021. december 14., kedd

TERÜLETKIMUTATÁS

Helyiségek	Alapterület [m ²]	Hasznos terület [m ²]	Módosító tényező	Redukált terület [m ²]
Lakás				
szoba	10,46	10,46	100%	10,46
nappali	19,62	19,62	100%	19,62
közlekedő	2,27	2,27	100%	2,27
fürdő-wc	2,97	2,97	100%	2,97
előtér és főzőfülke	7,03	7,03	100%	7,03
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
Osszesen:	42,35	42,35		42,35
Loggia				
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
Osszesen:	0,00			0,00
				0,00
				0,00
Osszesen:	0,00			0,00
Alapterületek összesen (kerekítve):	42,35	42,35		42,00

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	42,00
--	--------------

Megjegyzés:

nincs

KÉPEK



Utcakép



Homlokzat



Homlokzat



Homlokzat



Homlokzat



Lépcsőház bejárata

KÉPEK



Kaputelefon



Bejárati ajtó



Lakásszámzás



Főzőfülke-előtér



Közlekedő



Szoba

KÉPEK



Szoba



Főzőfülke-előtér



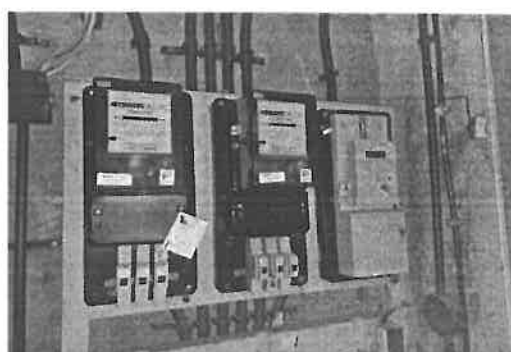
Fürdő-wc



Fürdő-wc



Vízóra



Villanyóra

TÉRKÉPEK (forrás: google maps)



TULAJDONI LAP

S040420211207103901Fq-174515290-1-174515301.pdf001.jpg (J... https://www3.takamet.hu/tulajlap/S040420211207103901Fq-174515...

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Zala Megyei Földművelésügyi
Hivatal Keszthelyi Iktatási Főosztály

Címlet 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Tájékoztató
Négyesjegy száma: 30908/1993/02.01
2021.12.07RÖGÖZÍTÉS
Helyrajzi szám: 1366/2/A/20 helyrajzi szám

Egy oldalas

Ez a tájékoztató a Keszthelyi Földhivatal 13. Iktatási Főosztályánál
2021.12.07

1. Az egyéb állító ingatlan adatai	terület m ²	szobák száma szoba/szál	esemélyi adó százalék	helyrajzi szám
Idétek	42	0 0		
Helyrajzi határozat: 9993/1/1997.04.15				
2. Helyrajzi határozat: 30908/1993.02.01				
Társaság				
Az állító ingatlanhoz tartoznak az alábbi okirattal meghatározott helyrajzi				

Nem hiteles tulajdoni lap

MÉRÉS	
1. Tulajdoni helyrajzi: 1/1	
Helyrajzi határozat, érzékelés dátum: 30908/1993.02.01	
Jogviszony jogszabály	
Jogviszony: Tulajdonosi	
Név: KESZTHELYI SZÉKES ÖTMUNKÁSOK	
Cím: 8363 KESZTHELYI FŐ ÚT 1.	
Érzékelési szám: 15734460	

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

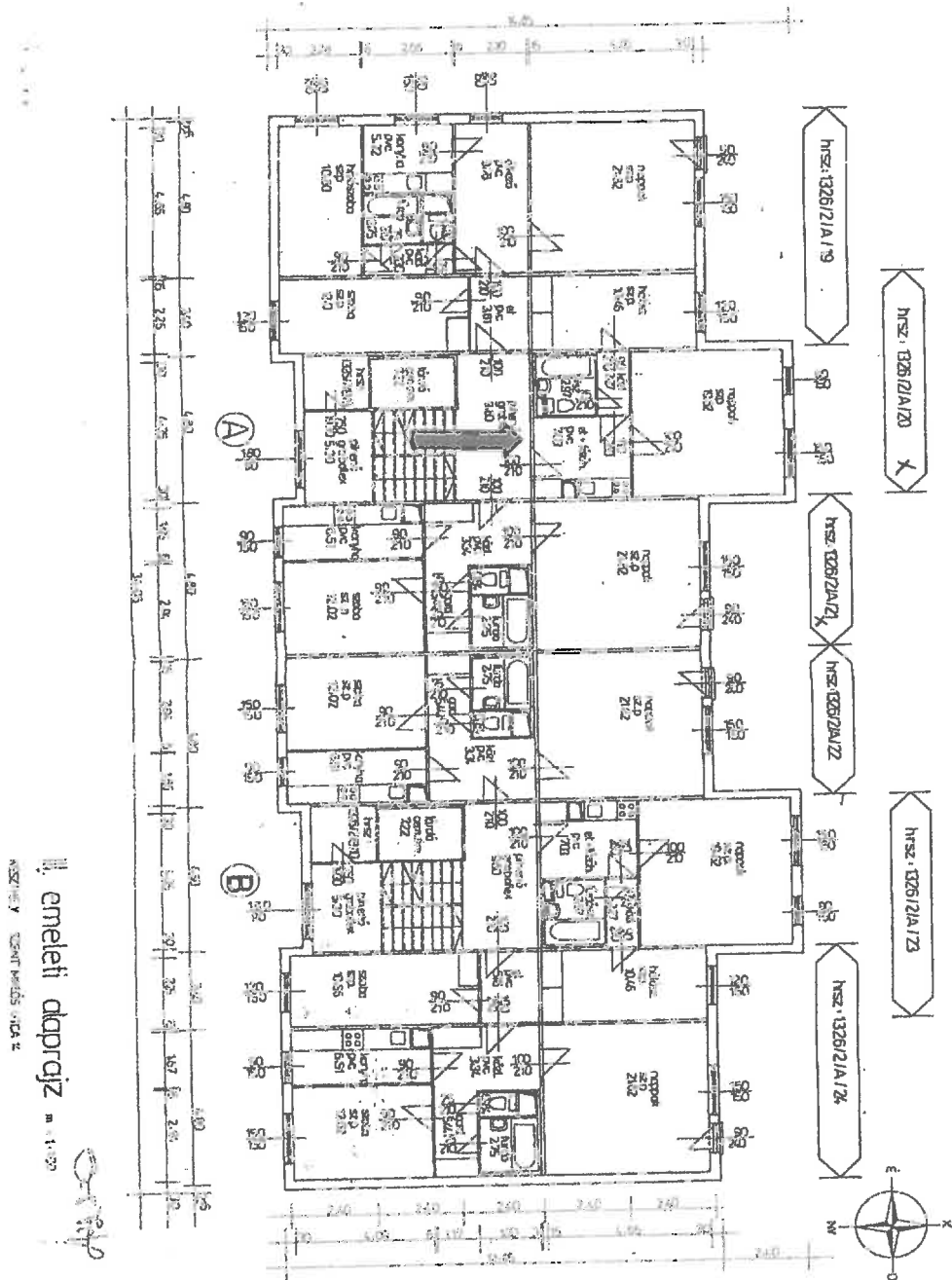
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ALAPRAJZ



VAGYONÉRTÉKELŐI NÉVJEGYZÉK BEJEGYZÉS

ZALAEGERSZEG 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.
Ügyműző: 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. 1/3. szám alatti egyéni vállalkozót 35. sorszámmal a Zala Megyei Ingatlanvagyon-értékelő és Közvetítői Névjegyzékbe bejegyeztem

A személyi adataiban és lakcímében 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 illetékbellyel ellátott fellebbezéssel lehet élni.

Az eljárás során ismertté vált 3.000,- Ft közigazgatási eljárási illetéket illetékbellyeg lerovásával 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. 1/3. szám alatti egyéni vállalkozó felvételét kérte a Zala Megyei Ingatlanvagyon-értékelő és Közvetítői Névjegyzékbe. Kérelméhez csatolta a képesítését igazoló bizonyítvány-másolatot, igazolást a nemleges közzétartásáról, valamint az igazolást hatósági erkölcsi bizonyítványáról, és leróta a 3.000 Ft eljárási 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 szolgáltatási tevékenység üzletszerűen történő végzésének feltételeiről és a nyilvántartásba vétel részletes szabályairól szóló 23/2013. (VI.28.) NGM rendelethez előírt feltételek teljesülnek, ezért a kérelemnek helyt adtam, az ingatlanközvetítői szolgáltatás tevékenység folytatását engedélyeztem, és a kérelmezőt hivatalból nyilvántartásba vettem.

VAGYONÉRTÉKELŐI NÉVJEGYZÉK BEJEGYZÉS

Hatáskörömet és illetékességemet az ingatlanváltásközvetítő-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 kapták:

1. Simon Csilla 8900 Zalaegerszeg, Dozsa György u. 23. 13.
2. Zala Megyei Iparkamara, Zalaegerszeg (tájékoztatásul)
3. Inattar

L. G.

2015 JAN 19

3/a. sz. MELLÉKLET
2648 -
K

VÚZ Nonprofit Kft
Laczkó Mária
ügyvezető igazgató részére

Tárgy: nyilatkozat ingatlanvásárlási
ajánlatra.

Keszthely
Vásártér 10.

VÚZ NONPROFIT KFT.		
SZÁM:	2648-01/2021	
ERKEZETT:	2021-11-12	
VALÁS MODJA:	HATARIDO:	VALÁS FELELŐS SZEMELT

Tisztelt Ügyvezető Igazgató Asszony!

Hivatkozással 2021. november 2. napján kelt levelükre kijelentem, hogy a Keszthely,
Szegetes Pál utca 12. sz. H. em. 12. 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: [REDACTED]

E-mail cím: [REDACTED]

Keszthely, 2021. november 22. hó 12. nap

Szegetes Pál E. a
SZEGETES-PIKÓ Eva
olvasható (nyomtatott betűkkel is)
aláírás

bérlő

Szegetes Szabolcs
SZEGETES SZABOLCS
olvasható (nyomtatott betűkkel is)
aláírás

bérlőtárs

Szegletes-Pikó Éva
Keszthely
Szent Miklós u. 14/A. III/12.
8360

3/b. SZ. MELLÉKLET

Keszthely Város Önkormányzata
Nagy Bálint polgármester úr részére
Keszthely
Fő tér 1.
8360

Tisztelt Polgármester Úr!

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 2012. október 31-i soros ülésén határozott a Keszthely, Szent Miklós u. 14/A, III/12. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötésének engedélyezéséről.

A lakásba élettársammal együtt költöztünk, akivel azóta összeházasodtunk. 2016. január 11-én kislányunk született.

Ez év novemberében a jelenleg érvényes bérleti szerződésünk lejár, ezért tisztelettel kérem, hogy a szerződés meghosszabbítását engedélyezni szíveskedjék.

Keszthely, 2021. november 3.

Köszönettel és tisztelettel:

Szegletes-Pikó Éva
Szegletes-Pikó Éva

Keszthely, Szent Miklós u. 14/A.
III/12.

3/c. sz. MELLÉKLET

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY



INGATLAN TÍPUSA: Lakás

INGATLAN CÍME: 8360 Keszthely, Szent Miklós utca 14/A 3/12.

HRSZ.: 1326/2/A/21

BÉRLŐ: Szegletes-Pikó Éva

MEGBÍZÓ: Keszthely Város Önkormányzata

FORGALMI ÉRTÉK: 17 900 000 Ft

SZEMLÉT VÉGEZTE: Simon Csilla

SZEMLÉ IDŐPONTJA: 2021. december 14., kedd

2021. december 15., szerda

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY**

BÉRLŐ:	Szegletes-Pikó Éva
---------------	--------------------

MEGBÍZÁS TÁRGYA:

Értékelt ingatlan megnevezése:	Lakás
--------------------------------	-------

INGATLAN CÍME és AZONOSÍTÁSA:

Ingatlan címe:	8360 Keszthely, Szent Miklós utca 14/A 3/12.
Hrsz:	1326/2/A/21

TULAJDONVISZONYOK:

Tulajdonos neve,tulajdoni hányad:	Keszthely Város Önkormányzata, 1/1
A tulajdoni helyzet/ forgalomképesség értékelése:	Önkormányzati tulajdon/forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG:

Tiszta tulajdonjog

ÉRTÉKEKÉLÉS CÉLJA:

Forgalmi érték meghatározása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI:

Felépítmény (nettó) területe összesen:	52	m ²
Felépítmény redukált területe:	52	m ²
Jelenlegi funkció:	lakás	

ÉRTÉKEKÉLÉS:

Megbízás tudomásulvétele:	2021. december 7., kedd
Értékelés fordulónapja/szemle időpontja:	2021. december 14., kedd
Értékelés érvényességi ideje:	180 nap

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT:

Piaci, forgalmi érték:	17 900 000 Ft
azaz	Tizenhétmillió-kilencszázezer forint
Bérlő helyszínen tett szóbeli nyilatkozata alapján, a bérleti időszak alatt, általa végzett felújítási munkálatok: konyha csempézése, új konyhabútor, új tűzhely beszerelése.	

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

2021. december 15., szerda Készítette:

Simon Csilla

Simon Csilla
ingatlanvagyon értékelő
Szak. névj: 35/2015

Simon Csilla E.V.
9000 Zalaegerszeg, Gömböc Gy. u. 23. 1/2
Adószám: 12597231-1-11
Köznevelési szám: 40702284
VÁROSDZŐ

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP
Értékesítésre felajánlott ingatlan forgalmi értékének becsléséről.

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Keszthely Város Önkormányzata megbízza Simon Csilla ingatlan vagyoneértékelőt a(z)
8360 Keszthely, Szent Miklós utca 14/A 3/12.
szám alatti,
1326/2/A/21
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 becstérték. 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 (tiszta 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: 2021. december 14., kedd
A szemlén jelen volt: Simon Csilla

2.4. Felhasznált dokumentumok

	neve	dátuma
a.) tulajdoni lap (kötelező)		2021.12.07
b.) térképmásolat		-
c.) alaprajzok		2021.12.14
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, Szent Miklós utca 14/A 3/12.

Tulajdonos Keszthely Város Önkormányzata, 1/1

Besorolás: belterület
Hrsz.: 1326/2/A/21
Magnevezése: 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 Rédics–Lenti felől érkező 75-ös számú, illetve a Körmend–Zalaegerszegről jövő 76-os számú főút. A várost a 71-es út környéke veszi körül. Ingatlanpiaca kiegyensúlyozott forgalom mellett, enyhén kiálatti jellegű.

Környezet, megközelíthetőség

Az értékelt ingatlan a település központtól délnyugati irányban, társasházak, családi házak, közintézmények, környezetében helyezkedik el, a központtól kb. 1000-1500 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:	1980
ingatlan típusa:	lakás
építési mód:	panel
födémszerkezet:	panel födém
falazat:	panel
tetőszerkezet:	lapostető, bitumenes lemezszigeteléssel
héjazat:	bitumenes lemezszigetelés
külső nyílászárók:	műanyag szerkezetű ablakok, hőszigetelő üvegezéssel
belső nyílászárók:	farost szerkezetű ajtók
belső felületképzés:	festett-tapétázott falak, a vizes helyiségek szükség szerint csempézettek.
külső felületképzés:	hőszigetelt, színezett homlokzat
fűtés:	távfűtés, radiátor hőleadókkal, egyedi hőmennyiségmérővel
használati melegvíz:	távhőről biztosított
közművesítettség:	víz, villany, szennyvíz van; gáz nincs

Az értékelt ingatlant magába foglaló - 15 lakásos lépcsőház - társasház 1980 körül épült, panel építési móddal, vasbeton sávalappal, fsz + 4 emelet, lapostető kialakítással. Vizszintes teherhordó szerkezete monolit vasbeton födém. Külső felülete színezett, hőszigetelt homlokzat. Megközelítése zárt, kaputelefonnal ellátott lépcsőházon keresztül lehetséges. A bejárati ajtó fa, a belső ajtók farost szerkezetűek. Belső felületek festett-tapétázottak, vizes helyiségekben csempézett falak. Padlóburkolatok PVC és szőnyegpadló átlagos állapotúak. Fűtését távfűtés biztosítja, hőleadók radiátorok, melegvízellátását távhő biztosítja. Az ablakok műanyag szerkezetűek, hőszigetelt üvegezéssel. Összkomfortos, 3. emeleti, 2 szobás 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 érték meghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület:

52,00 m²

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, vagyonjogok 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 vizsgálatnál 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 rendeltetészerű 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, Szent Miklós utca 14/A 3/12.	8360 Keszthely, Szent Miklós utca	8360 Keszthely, Szent Miklós utca	8360 Keszthely, Szent Miklós utca
ingatlan megnevezése:	Lakás	lakás	lakás	lakás
épület korr. alapterülete (m ²)	52	50	51	42
ing.-hoz tart.telek területe (m ²)	0	0	0	0
kínálat K / tényl.adásvétel T		T	T	T
kínálati/adásvételi ár (Ft)		18 200 000	17 000 000	15 000 000
kínálat/adásvétel ideje (év, hó)		2019.	2019.	2019.
fajlagos alapár (Ft/m ²)		364 000	333 333	357 143
kínálat, ill. eltelt idő korrekció				
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		364 000	333 333	357 143

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
Alapterület miatt:		0%	0%	-5%
Lakás állapota miatt:		-10%	0%	-5%
Emeleti elhelyezkedése miatt:		-5%	-5%	-5%
Értékesítés óta eltelt idő miatt:		10%	10%	10%
Összes korrekció:		-5%	5%	-5%
Korrigált fajlagos alapár:		345 800	350 000	339 286
Átlagár kerekítve:		345 000		
Ingatlan értéke kerekítve:		17 900 000		

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

17 900 000 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	17 900 000 Ft	100%	17 900 000 Ft
Költségalapú módszerrel:		0 Ft	0%	0 Ft
Hozamalapú módszerrel:		0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:		17 900 000 Ft		

Az ingatlan becsült egyeztetett értéke (kerekítve):

17 900 000 Ft

azaz

Tizenhétmillió-kilencszázezer forint

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

6. ÖSSZEFOGLALÁS

A

8360 Keszthely, Szent Miklós utca 14/A 3/12.

szám alatti

1326/2/A/21

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

17 900 000 Ft

azaz

Tizenhétmillió-kilencszázezer forint

Kelt: 2021. december 15., szerda

Simon Csilla
Simon Csilla E.V.
8360 Zsengerytelep, Dózsa Gy. u. 23. 11.
KÖZHASZNÚ EGYESÜLET
Tulajdonosi nyilvántartás az AOT/2020/1340/2020
KÖZÖSSÉGI SZERZŐDÉS

Simon Csilla
értékbecslő

Mellékletek:

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

Kelt:

- 2021. december 14., kedd
- 2021. december 15., szerda
- 2021. december 7., kedd
- 2021. december 14., kedd

TERÜLETKIMUTATÁS

Helyiségek	Alapterület [m ²]	Hasznos terület [m ²]	Módosító tényező	Redukált terület [m ²]
Lakás				
szoba	12,02	12,02	100%	12,02
nappali	21,62	21,62	100%	21,62
közlekedő	3,34	3,34	100%	3,34
fürdő	2,75	2,75	100%	2,75
wc	0,84	0,84	100%	0,84
gardrób-közlekedő	5,24	5,24	100%	5,24
konyha	6,51	6,51	100%	6,51
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
Összesen:	52,32	52,32		52,32
Loggia				
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
Összesen:	0,00			0,00
				0,00
				0,00
Összesen:	0,00			0,00
Alapterületek összesen (kerekítve):	52,32	52,32		52,00

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	52,00
--	--------------

Megjegyzés:

nincs

KÉPEK



Utcakép



Homlokzat



Homlokzat



Homlokzat



Homlokzat



Lépcsőház bejárata

KÉPEK



Kaputelefon



Bejárati ajtó



Lakásszámzás



Előtér



Konyha



Szoba

KÉPEK



Szoba



Wc



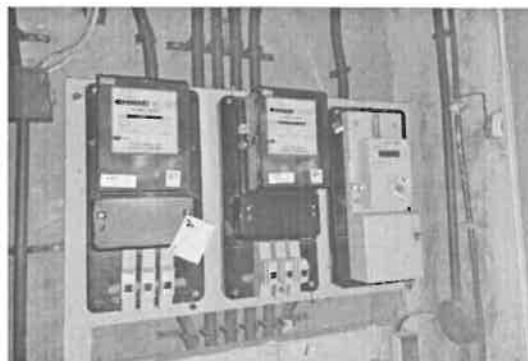
Fürdő



Szoba



Vízóra



Villanyóra

TÉRKÉPEK (forrás: google maps)



TULAJDONI LAP

S040420211207103901Fq-174515568-1-174515589.pdf001.jpg (L...

https://www3.takarnet.hu/tulajlap/S040420211207103901Fq-174515...

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

284 Bányai Karoly utcán
8360 Keszthely (Hód) 3 u. 47. Pk 22.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat
Mégsejtés száma: 30909/1997/07.01
2021. 12. 07.

KERESZNEVEZET

Bánai Karoly 1324/3/A/21 helyrajzi szám

Helyrajzi szám

8360 Keszthely, Szent Miklós utca 14. (Hód) 3. u. 47. sz. ajtó: 22.

KERESZ

2. Az egyedi azonosító adatai:

megnevezés	terület	szélesség	hossz	terület	terület
	m ²	m	m	m ²	m ²

terület: 50 0 0

De jure hátsószám: 30909/1997/07.01

2. Megjegyés hátsószám: 30909/1997/07.01

Tervezési
Az azonosító azonosítójának az adatai az alábbiakban megnevezésű tulajdoni lapban:

KERESZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

De jure hátsószám: 30909/1997/07.01

Jegyzet: jogterhelés

Jegyzet: tulajdonos

név: KESZTHELYI MÁRCS ÖNKÖRÖNTÖZÉS

cím: 8360 KESZTHELY Pk 22. sz. 1.

Telefon: 15774000

KERESZ

HÍV TARTALOMMAGYELŐZÉS

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

VAGYONÉRTÉKELŐI NÉVJEGYZÉK BEJEGYZÉS

ZALAEGERSZEG 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. 1/3. szám alatti egyéni vállalkozó **35. sorszámmal a Zala Megyei Ingatlanvagyon-értékelő és Közvetítői Névjegyzékbe bejegyeztem**

A személyi adataiban és lakcímében 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, 5.000,- Ft illetékbélyeggel ellátott jellebbvezéssel lehet élni

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

INDOKOLÁS

Simon Csilla (sz: Zalaegerszeg, 1981.12.02. an: Bocsföldi Piroska) 8900 Zalaegerszeg, Dózsa György u. 23. 1/3. szám alatti egyéni vállalkozó felvételét kérte a Zala Megyei Ingatlanvagyon-értékelő és Közvetítői Névjegyzékbe. Kérelméhez csatolta a képesítését igazoló bizonyítvány-másolatot, igazolást a nemleges köztartozásáról, valamint az igazolást hatósági erkölcsi bizonyítványáról, és lerőta a 3.000 Ft eljárási illetéket.

Megállapítottam, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítéstükre 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 elődegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 64C. § (4) pontja határozza meg.

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

Zalaegerszeg, 2015. január 19.

dr. Kovács Gábor jegyző meghívásából:



Uradomb Judit
szociális és igazgatási osztályvezető

Határozatot kapták:

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

L. U.

2015. JAN 19.

4/a. SZ. MELLÉKLET

VÜZ Nonprofit Kft
Laczkó Mária
ügyvezető igazgató részére

Tárgy: nyilatkozat ingatlanvásárlási
ajánlatra.

Keszthely
Vásártér 10.

VÜZ NONPROFIT KFT.	
SZÁM: 2803-042021.	ÁLLAGYAN:
ÉRTÉKELÉS DÁTUM: 2021-11-23	ÁLLAGYAN:
VALÓSZÍNŰSÉG MODOR:	HATÁR MÉRETEK MÉRETEK

Tisztelt Ügyvezető Igazgató Asszony!

Hivatkozással 2021. november 16. napján kelt leveletükre kijelentem, hogy a Keszthely, Vasváry. Kötés.....u. 24.sz. B/1. em. 7... 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: [REDACTED]

E-mail cím: [REDACTED]

Keszthely, 2021.11.....hó 22...nap

Molnár Lászlóné
.....
olvasható (nyomtatott betűkkel is)
aláírás

bérlő

íj Molnár László
.....
olvasható (nyomtatott betűkkel is)
aláírás

bérlőtárs

4/B. SZ. MELÉKLET

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY



INGATLAN TÍPUSA: Lakás

INGATLAN CÍME: 8360 Keszthely, Vaszary Kolos utca 24/B. 1/7.

HRSZ.: 4380/3/A/55

BÉRLŐ: Molnár Lászlóné

MEGBÍZÓ: Keszthely Város Önkormányzata

FORGALMI ÉRTÉK: 22 300 000 Ft

SZEMLÉT VÉGEZTE: Simon Csilla

SZEMLE IDŐPONTJA: 2021. december 14., kedd

2021. december 16., csütörtök

SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

BÉRLŐ:	Molnár Lászlóné
---------------	------------------------

MEGBÍZÁS TÁRGYA:

Értékelt ingatlan megnevezése:	Lakás
--------------------------------	-------

INGATLAN CÍME és AZONOSÍTÁSA:

Ingatlan címe:	8360 Keszthely, Vaszary Kolos utca 24/B. 1/7.
Hrsz:	4380/3/A/55

TULAJDONVISZONYOK:

Tulajdonos neve,tulajdoni hányad:	Keszthely Város Önkormányzata, 1/1
A tulajdoni helyzet/ forgalomképesség értékelése:	Önkormányzati tulajdon/forgalomképes

ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG:

Tiszta tulajdonjog

ÉRTÉKELÉS CÉLJA:

Forgalmi érték meghatározása

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI:

Felépítmény (nettó) területe összesen:	66	m ²
Felépítmény redukált területe:	64	m ²
Jelenlegi funkció:	lakás	

ÉRTÉKELÉS:

Megbízás tudomásulvétele:	2021. december 7., kedd
Értékelés fordulónapja/szemle időpontja:	2021. december 14., kedd
Értékelés érvényességi ideje:	180 nap

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT:

Piaci, forgalmi érték:	22 300 000 Ft
azaz	Huszonkettőmillió-háromszázezer forint
Bérlő helyszínen tett szóbeli nyilatkozata alapján, a bérleti időszak alatt, általa végzett felújítási munkálatok: burkolatesere, festés, tapétázás, új esempézés a konyhában, új konyhabútor, új tűzhely beszerelése, bejárati ajtó cseréje.	

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

2021. december 16., csütörtök Készítette:

Simon Csilla

Simon Csilla

ingatlanvagyon értékelő

Szak. névj: 35/2015

Simon Csilla E.V.
4900 Zalabográny, Dózsa Gy. u. 23. 1/2
Adószám: 22972311-42
Nyilvántartási szám: 40709284
V-640020

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP
Értékesítésre felajánlott ingatlan forgalmi értékének becsléséről.

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

Keszthely Város Önkormányzata megbízza Simon Csilla ingatlan vagyoneértékelőt a(z)
8360 Keszthely, Vaszary Kolos utca 24/B. 1/7.
szám alatti,
4380/3/A/55
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: 2021. december 14., kedd
A szemlén jelen volt: Simon Csilla

2.4. Felhasznált dokumentumok

	neve	dátuma
a.) tulajdoni lap (kötelező)		2021.12.06
b.) térképmásolat		-
c.) alaprajzok		2021.12.14
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: 2021.12.06

Ingatlan címe: 8360 Keszthely, Vaszary Kolos utca 24/B. 1/7.

Tulajdonos: Keszthely Város Önkormányzata, 1/1

Besorolás: belterület
Hrsz.: 4380/3/A/55
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 Rédics–Lenti felől érkező 75-ös számú, illetve a Körmend–Zalaegerszegről jövő 76-os számú főút. A várost a 71-es út körgyűrűje veszi körül. Ingatlanpiaca kiegyensúlyozott forgalom mellett, enyhén kiálatti jellegű.

Környezet, megközelíthetőség

Az értékelt ingatlan a település központtól nyugati irányban, társasházak, üzletek környezetében helyezkedik el, a központtól kb. 600-800 méterre nyugatra. Megközelítése szilárd burkolatú úton bármely közúti közlekedési eszközzel megoldott. Parkolás az ingatlan előtt illetve az utcán biztosított.

3.2.2. Felépítmények ismertetése

építés ideje:	1976
ingatlan típusa:	lakás
építési mód:	alagútszalus (öntött falas vasbeton)
födém szerkezet:	monolit vasbeton
falazat:	vasbeton falazat
tetőszerkezet:	lapostető, vasbeton zárófödém
héjazat:	kavicsolt bitumenes lemezszigetelés
külső nyílászárók:	fa egyesített szárnyú 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:	házközponti gázkazánról radiátoros hőleadókkal
használati melegvíz:	házközponti gázkazánról biztosított
közművesítettség:	víz, villany, szennyvíz van; gáz nincs

Az értékelt ingatlant magába foglaló - 20 lakásos lépcsőház - társasház 1976 körül épült, alagútszalus falazattal, vasbeton sávalappal, garázsszint+földszint + 4 emelet, lapostető kialakítással. Vízszintes teherhordó szerkezete monolit vasbeton födém. A lapostető bitumenes szigetelő lemez lefedéssel készült. Külső felülete 2019-ben hőszigetelt, színezett homlokzat. Megközelítése zárt, kaputelefonnal ellátott lépcsőházon keresztül lehetséges. A bejárati ajtó acél szerkezetű, a belső ajtók farost szerkezetűek. Ajtószámozás nincs, de a szomszédos lakásszámozás alapján indirekt módon beazonosítható. Belső felületek festett-csempézett falak. Padlóburkolatok PVC, laminált parketta és kerámia átlagos állapotúak. Fűtését és melegvízellátását házközponti gázkazán biztosítja, hőleadók radiátorok. Összkomfortos, 1. emeleti, 2+1 fél szobás 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 érték meghatározás során figyelembe vett hasznos alapterület:

64,00 m²

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 értékelő 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, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek 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 értékbecsölő tényezőkért (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 értékelő feladatát;
- az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű 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, Vaszary Kolos utca 24/B. 1/7.	8360 Keszthely, Vaszary Kolos utca	8360 Keszthely, Vaszary Kolos utca	8360 Keszthely, Vaszary Kolos utca
ingatlan megnevezése:	Lakás	lakás	lakás	lakás
épület korr. alapterülete (m ²)	64	66	64	64
ing.-hoz tart.telek területe (m ²)	0	0	0	0
kínálat K / tényl.adásvétel T		T	T	T
kínálati/adásvételi ár (Ft)		24 000 000	22 500 000	19 400 000
kínálat/adásvétel ideje (év, hó)		2019	2019	2019
fajlagos alapár (Ft/m ²)		363 636	351 563	303 125
kínálat, ill. eltelt idő korrekció				
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		363 636	351 563	303 125

Értékmódosító tényezők		Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
Állapot miatt:		-15%	-10%	5%
Értékesítés óta eltelt idő miatt:		10%	10%	10%
Összes korrekció:		-5%	0%	15%
Korrigált fajlagos alapár:		345 455	351 563	348 594
Átlagár kerekítve:		348 500		
Ingatlan értéke kerekítve:		22 300 000		

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

22 300 000 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	22 300 000 Ft	100%	22 300 000 Ft
Költségalapú módszerrel:		0 Ft	0%	0 Ft
Hozamalapú módszerrel:		0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:		22 300 000 Ft		

Az ingatlan becsült egyeztetett értéke (kerekítve):

22 300 000 Ft

azaz

Huszonkettőmillió-háromszázezer forint

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

6. ÖSSZEFOGLALÁS

A

8360 Keszthely, Vaszary Kolos utca 24/B. 1/7.

szám alatti

4380/3/A/55

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

22 300 000 Ft

azaz

Huszonkettőmillió-háromszázezer forint

Kelt: 2021. december 16., csütörtök

Simon Csilla E.V.
1950 Zalaegerszeg, Dózsa Gy. u. 23. 10.
Adószám: 6907201-1-42
Tulajdonosi nyilvántartás azonosító: 40709284
Köznevelési felügyelőség
Köznevelési felügyelőség

Simon Csilla
értékbecslő

Mellékletek:

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

Kelt:

- 2021. december 14., kedd
- 2021. december 16., csütörtök
- 2021. december 6., hétfő
- 2021. december 14., kedd

TERÜLETKIMUTATÁS

Helyiségek	Alapterület [m ²]	Hasznos terület [m ²]	Módosító tényező	Radukált terület [m ²]
Lakás				
szoba	8,43	8,43	100%	8,43
szoba	12,11	12,11	100%	12,11
konyha	5,65	5,65	100%	5,65
szoba	18,60	18,60	100%	18,60
fürdő	3,39	3,39	100%	3,39
étkező	5,73	5,73	100%	5,73
wc	0,98	0,98	100%	0,98
kamra	2,46	2,46	100%	2,46
közlekedő	4,46	4,46	100%	4,46
Összesen:	61,81	61,81		61,81
Loggia				
erkély	4,35	4,35	50%	2,18
				0,00
				0,00
				0,00
Összesen:	4,35			2,18
				0,00
				0,00
Összesen:	0,00			0,00
Alapterületek összesen (kerekítve):	66,16	61,81		64,00

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	64,00
--	--------------

Megjegyzés:

nincs

KÉPEK



Utcakép



Homlokzat



Homlokzat



Házsám



Homlokzat



Lépcsőház bejárata

KÉPEK



Szoba



Kamra



Wc



Étkező



Szoba



Fürdő

KÉPEK



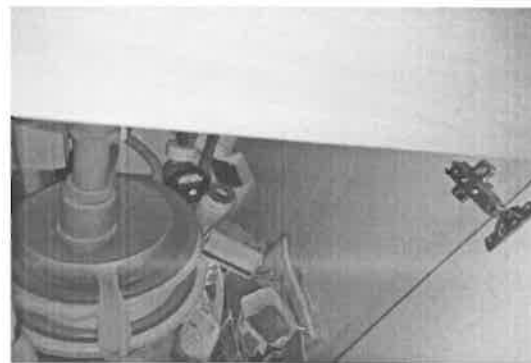
Fürdő



Szoba



Konyha



Vízóra

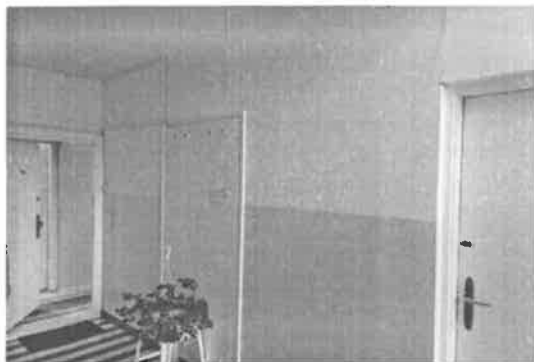


Villanyóra



Bejárati ajtó

KÉPEK



Lépcsőház

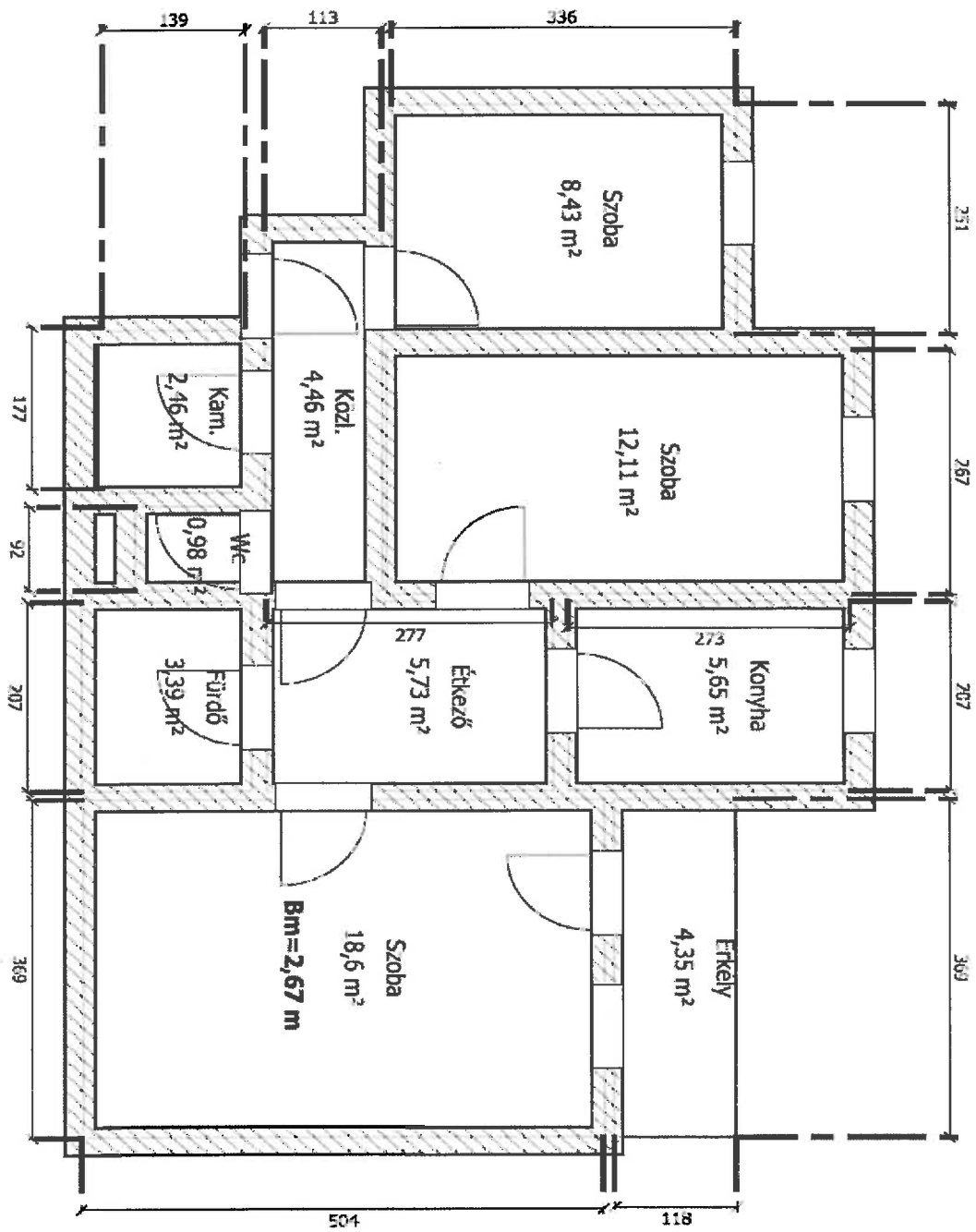


Szomszédos lakásszám

TÉRKÉPEK (forrás: google maps)



ALAPRAJZ



VAGYONÉRTÉKELŐI NÉVJEGYZÉK BEJEGYZÉS

ZALAEGERSZEG MEGYEI JOGÚ VÁROS JEGYZŐJÉTŐL

8900 Zalaegerszeg, Áty u. 15.

Telefón: (92) 502-144 Telefán: (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: Boeföldi Piroska) 8900 Zalaegerszeg, Dózsa György u. 23. 1/3. szám alatti egyéni vállalkozót 35. sorszámmal a Zala Megyei Ingatlanvagyon-értékelő és Közvetítői Névjegyzékbe bejegyeztem

A személyi adataiban és lakcímében 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, 5.000,- Ft illetékbélyeggel ellátott fellebbezéssel lehet élni.

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

INDOKOLÁS

Simon Csilla (sz: Zalaegerszeg, 1981.12.02. an: Boeföldi Piroska) 8900 Zalaegerszeg, Dózsa György u. 23. 1/3. szám alatti egyéni vállalkozó felvételét kérte a Zala Megyei Ingatlanvagyon-értékelő és Közvetítői Névjegyzékbe. Kéréséhez csatolta a képesítését igazoló bizonyítvány-másolatot, igazolást a nemleges köztartozásáról, valamint az igazolást hatósági erkölcsi bizonyítványáról, és leróta a 3.000 Ft eljárásai 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 feltételéről és a nyilvántartásba vétel részletes szabályairól szóló 23/2013. (VI.28.) NGM rendeletben előírt feltételek teljesülnek, ezért a kérelemnek helyi adtam, az ingatlanközvetítői szolgáltató tevékenység folytatását engedélyeztem, és a kérelmezőt hivatalból nyilvántartásba vettem.

VAGYONÉRTÉKELŐI NÉVJEGYZÉK BEJEGYZÉS

Hatáskörmet 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 Kev. 98.§ (1) bekezdése rendelkezik.

Zalaegerszeg, 2015. január 19.

dr. Kovács Gábor jegyző megbízásából:



Hárdohé Judit
szociális és igazgatási osztályvezető

A határozatot kapják:

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

L. G.

2015 JAN 19