

ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
PÉNZÜGYI ÉS ÜGYRENDI BIZOTTSÁGA

2020. december 8-ai rendkívüli ülésére

Tárgy:

Lakásvásárlási kérelem

Előterjesztő:

.....
Raffai-Réz Ildikó
alelnök

Törvényességi ellenjegyzés:

.....
Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:

.....
Jámbor Katalin
vagyongazdálkodási ügyintéző

Az előterjesztést jóváhagyta:

.....
Tóth Eszter közigazdasági osztályvezető
Közigazdasági Osztály

Tisztelt Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság!

Dr. Bodnár Attila, 8360 Keszthely, Hermann O. u. 1/B. fsz. 1. sz. alatti lakos az általuk bérelt önkormányzati tulajdonú 1291/A/2 hrsz-ú lakásra vonatkozó lakásvásárlási kérelemmel fordult az önkormányzat felé. (1. sz. melléklet - Kérelem)

A lakások értékesítésének feltételeit az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet) szabályozza.

A kérelmezők által bérelt lakás nem esik a rendelet mellékletében felsorolt, a képviselő-testület döntése alapján nem elidegeníthető lakások körébe.

A rendelet 6.§ (1) bekezdése értelmében a lakás vételárát átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság jogosult megállapítani. Szerződéskötéskor a Rendelet 6. §. (6) bekezdése értelmében 10% vételárrészt kell megfizetni, a fennmaradó vételárrész 15 év alatt törleszthető, illetve egyösszegű fizetés esetén a vételárból 15% engedmény jár. (2. sz. melléklet - Jogszabálykivonatok)

A Keszthely, Hermann O. u. 1/B. fsz. 1. szám alatti lakás piaci bérbe adható családi házas övezetbe tartozó összkomfortos komfortfokozatú bérlemény, a tulajdoni lap szerint 52 m², a valóságban, a mellékelt alaprajz és ingatlanforgalmi szakértői vélemény tanúsága szerint 67 m² alapterületű 2,5 szobás ingatlan. A bérlő a lakást 2016. szeptember 20. napjától lakja, jogviszonya 2021. szeptember 19. napjáig tart. A hivatkozott önkormányzati rendelet alapján a bérlő részére megállapítható vételár 17.600.000,- Ft. (3. melléklet - Szakértői vélemény)

Határozati javaslat

.../2020. (XII. 8.) sz. pénzügyi és ügyrendi bizottsági határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi és Ügyrendi Bizottsága megtárgyalta a „Lakásvásárlási kérelem” c. 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 1291/A/2 hrsz-ú, Hermann Ottó u. 1/B. fsz. 1. sz. alatti önkormányzati bérlakás vételárát a bérlő, Dr. Bodnár Attila vagy egyenes ági rokona részére történő értékesítése esetén 17.600.000,-Ft összegben állapítja meg.
2. A bizottság felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon az értékesítés lebonyolításáról az 1. pontban megállapított vételár alkalmazásával.

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

Keszthely, 2020. december 3.

Nagy Bálint
polgármester

Tárgy: FW: Lakásvásárlási kérelem
Feladó: Vozár Péterné <vozar.peterne@keszthely.hu>
Dátum: 2020. 08. 17. 14:45
Címzett: "Dr. Lilla dr. Skoda" <aljegyzo@keszthely.hu>

----- Eredeti üzenet -----

Feladó: Attila Bodnár <bodnatt@gmail.com>
Dátum: 2020. 06. 10. 10:45 (GMT+01:00)
Címzett: polgarmester@keszthely.hu
Másolatot kap: vozar.peterne@keszthely.hu
Tárgy: Lakásvásárlási kérelem

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott dr. Bodnár Attila a 8360 Keszthely Hermann Ottó u. 1/b szám alatti önkormányzati lakás bérlője azzal a tiszteletteljes kéréssel fordulok Önhöz, hogy szeretnénk a fent nevezett lakást megvásárolni az önkormányzati rendeletben foglaltak szerint.
A lakásban a feleségemmel és három kiskorú gyermekünkkel élünk. Óriási biztonságot jelentene családunknak ha meg tudnánk vásárolni a lakást.

Bízva számunkra pozitív döntésükben

Tisztelettel:

dr. Bodnár Attila

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

I. Fejezet

A rendelet hatálya

1.§ (1) A rendelet hatálya Keszthely Város Önkormányzata tulajdonában lévő határozatlan vagy határozott időre bérbe adott lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek, valamint az üresen álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére terjed ki.

(2) A rendelet hatálya nem terjed ki az önkormányzat törzsvagyonához tartozó forgalomképtelen ingatlanokra.

(3) A törzsvagyonba tartozó forgalomképtelen vagyontárgyak körét törvények, valamint Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete rendelete állapítja meg.

(4) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. számú törvény, valamint az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadóak.

(5) A Képviselő-testület e rendelet szabályainak alkalmazásától – méltányossági okokból – különleges méltánylást igénylő körülmények fennállása esetén a város érdekeinek szem előtt tartásával az egyes kérelmek elbírálásánál eltérhet.

Lakások elidegenítése

Elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítése

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

a) az épület teleptülésein 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 megkötö, 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 A határozott időre szóló bérleti szerződéssel rendelkező bérlő részére bérbe adott lakás vételára a forgalmi érték 100%-a.

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

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

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

(4a)⁴ 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 értékéből le kell vonni.

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

(6)⁵ 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 évekként 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.

⁴ Beillesztette a 30/2020. (VI.26.) önkormányzati rendelet. Hatályos: 2020. június 27. napjától.

⁵ Módosította a 38/2020. (IX.25.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2020. szeptember 26. napjától.

2011. évi CXCVI. törvény

a nemzeti vagyonról⁶

----->>----->>--<<-----<<-----

(KIVONAT)

7. A nemzeti vagyon tulajdonjogának átruházása

13. § (1) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.⁷

(2) Nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.

(3) * A nemzeti vagyon tulajdonjogát ingyenesen átruházni csak törvényben meghatározott esetekben és feltételekkel lehet. A nemzeti vagyonba tartozó leselejtezett tárgyi eszközt - amennyiben az a közfeladat ellátásához nem szükséges - a tulajdonosi joggyakorló ingyenesen átruházhatja, ebben az esetben a (4) bekezdés b) pontját nem kell alkalmazni.

(4) Nemzeti vagyon tulajdonjogának ingyenes átruházása esetén a tulajdonjogot megszerző félnek - az állam kivételével - eleget kell tennie a következő feltételeknek:

a) * a nemzeti vagyoni körből ingyenesen tulajdonba adott ingatlant a tulajdonjog megszerzésétől számított 15 évig nem idegenítheti el, és a juttatás céljának megfelelően köteles hasznosítani, valamint állagát megóvni azzal, hogy a juttatási cél megvalósítása érdekében végzett bontás vagy átalakítás nem minősül az állagmegóvási kötelezettség megszegésének;

b) az átruházott vagyon hasznosításáról évente beszámol a vagyont átadó szervezet felé.

(5) * Az ingyenesen tulajdonba adott ingatlanon e törvény erejénél fogva 15 évig elidegenítési tilalom áll fenn. Az elidegenítési tilalomnak az átruházó javára szóló ingatlan-nyilvántartásba történő feljegyzését a tulajdonjog bejegyzése iránti kérelem benyújtásával egyidejűleg a vagyont átruházó szerv kérelmezi.

(6) Az (5) bekezdés szerinti elidegenítési tilalmat a (4) bekezdés a) pontja szerinti határidő leteltét követően a tulajdonos kérelmére törölni kell az ingatlan-nyilvántartásból.

(7) * Amennyiben megállapítást nyer, hogy a (4) bekezdés szerinti tulajdonjogot megszerző fél a célhoz kötött hasznosításra vonatkozó törvényi előírásnak részben vagy egészben nem tesz eleget, köteles a vagyont átadó szervezet felszólítására, az abban meghatározott határidőig a jogsértő állapotot megszüntetni. A jogsértő állapot megszüntetésére szabott határidő elmulasztása esetén a tulajdonjogot megszerző fél köteles az átadási megállapodásban rögzített forgalmi értéknek a kötelezettség megsértésének napjától számított mindenkori jegybanki alapkamattal növelt összegét a vagyont átadó szervezet felszólítására, az abban meghatározott határidőig nemteljesítési kötbéreként megfizetni.

⁶ Kihirdetve: 2011. XII. 30.

⁷ Lásd: 2012. évi CCIV. törvény 6. § (5) c), 2013. évi CCXXX. törvény 6. § (5) c), 2014. évi C. törvény 5. § (6) c), 2015. évi C. törvény 5. § (5) c), 2016. évi XC. törvény 5. § (5) c), 2017. évi C. törvény 5. § (5) c).

(8) * A vagyont átadó szervezet a jogsértő állapot határidőre történő megszüntetésének elmulasztása esetén a (7) bekezdés szerinti nemteljesítési kötbér követelése helyett az ingyenes tulajdonjog átruházást eredményező szerződéstől elállhat.

(9) * A (4)-(5) bekezdésben foglalt rendelkezést nem kell alkalmazni

a) az állam által ingyenesen megszerzett ingatlanok,

b) a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló törvényben meghatározottak szerint ingyenesen átruházott lakóingatlanok,

c) az épített környezet átalakításáról és védelméről szóló törvényben meghatározott kiszolgáló út létesítése, bővítése során feleslegessé vált, ingyenesen visszaadásra kerülő közterületi ingatlanrész

esetében.

(10) * Az ingyenesen átadott ingatlan tekintetében az (5) bekezdés szerint fennálló elidegenítési tilalom azon személlyel szemben nem áll fenn, aki az ingatlant az ingatlan tulajdonosára ingyenesen átruházta.

(11) * A (3) bekezdés szerint ingyenesen átruházott nemzeti vagyon felett az átruházás időpontjában tulajdonosi jogokat gyakorló személy az átruházást követően, az elidegenítési tilalom hatálya alatt - a tulajdonjogot megszerző fél kezdeményezésére - egyedi döntéssel hozzájárulhat az átruházott vagyon fejlesztését, korszerűsítését, felújítását szolgáló hitelfelvétel vagy állami, valamint európai uniós támogatás érdekében történő megterheléséhez, továbbá ezen teherrel biztosított igény kielégítése érdekében történő elidegenítéséhez.

(12) * A sportcélú ingatlanok vonatkozásában a (11) bekezdés szerinti egyedi döntést a sportigazgatási szerv hozza meg.

(13) * A nemzeti vagyon vonatkozásában osztott tulajdon létesítésére az állami illetve az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodásra vonatkozó jogszabályok szerinti értékesítési eljárási szabályokat kell alkalmazni a Ptk. szerinti, a földtulajdonos és az építkező között kötött megállapodás létrehozása, valamint a hozzá kapcsolódó földhasználati jog alapítása tekintetében. A földhasználati jogért a föld forgalmi értékéhez viszonyított arányos ellenértéket kell fizetni.

14. § * (1) Amennyiben törvény a helyi önkormányzat feladatát más helyi önkormányzat feladataként vagy állami feladatként, illetve állami feladatot helyi önkormányzat feladataként állapít meg, a feladat ellátását közvetlenül szolgáló és ahhoz szükséges helyi önkormányzati, illetve állami vagyonnak a feladatot átvevő részére történő tulajdonba adása nyilvántartási értéken való átvezetéssel, ingyenesen történik. Ez a rendelkezés arra az esetre is vonatkozik, ha az állam vagy az önkormányzat a közfeladat részét képező feladatot ad át, és ennek a feladatnak az ellátását közvetlenül szolgáló és ahhoz szükséges vagyonelem tulajdonjoga kerül ingyenesen átruházásra.

(2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.

(3) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő

a) bérlő;

b) bérlőtárs;

c) társbérlő;

d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokona, valamint örökbe fogadott gyermeke

elővásárlási jogát követi, kivéve a kulturális örökség védelméről szóló törvényben megjelölt hatóság által gyakorolt elővásárlási jogot, amely megelőzi az a)-d) pont szerinti személyek elővásárlási jogát.

(4) A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

(5) Az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

15. § A jelen törvény rendelkezéseibe ütköző szerződés, más jogügylet vagy rendelkezés semmis.

15/A. § *

----->>----->>--<<-----<<-----

2019. évi LXXI. törvény
Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről¹

(KIVONAT)

4. Az állam vagyonával kapcsolatos rendelkezések

5. § (1) A XLIII. Az állami vagyonnal kapcsolatos bevételek és kiadások fejezet kiadásai terhére történő, 1000,0 millió forint összeget elérő mértékű kötelezettségvállalásokat és – a központi alrendszer likviditási helyzetére figyelemmel – a kifizetések ütemezését az állami vagyon felügyeletéért felelős miniszter a rábízott vagyon vagyonkezelési tervének keretében hagyja jóvá.

(2) Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény

a) 33. § (2) bekezdésében meghatározott egyedi könyv szerinti bruttó érték a 2020. évben 25,0 millió forint,

b) 35. § (2) bekezdés *i)* pontjában meghatározott egyedi bruttó forgalmi érték a 2020. évben 25,0 millió forint,

c) 36. § (4) bekezdésében meghatározott ingyenesen átruházható vagyontárgyak 2020. évi összesített bruttó forgalmi értéke 20 000,0 millió forint lehet.

(3) A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény

a) 11. § (6) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2020. évben 500,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték,

b) 11. § (16) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2020. évben a hasznosítással érintett rész tekintetében 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték,

c) 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2020. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY



INGATLAN TÍPUSA: Lakás

INGATLAN CÍME: 8360 Keszthely, Hermann Ottó utca 1/B fsz/1.

HRSZ.: 1291/A/2

BÉRLŐ: Dr. Bodnár Attila

MEGBÍZÓ: Keszthely Város Önkormányzata

FORGALMI ÉRTÉK: 17 600 000 Ft

SZEMLÉT VÉGEZTE: Simon Csilla

SZEMLE IDŐPONTJA: 2020. október 14.

2020. október 15.

**SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY**

BÉRLŐ:	Dr. Bodnár Attila	
MEGBÍZÁS TÁRGYA:		
Értékelt ingatlan megnevezése:	Lakás	
INGATLAN CÍME és AZONOSÍTÁSA:		
Ingotlan címe:	8360 Keszthely, Hermann Ottó utca 1/B fsz/1.	
Hrsz:	1291/A/2	
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:	67	m ²
Felépítmény redukált területe:	67	m ²
Jelenlegi funkció:	lakás	
ÉRTÉKELÉS:		
Megbízás tudomásulvétele:	2020. október 8.	
Értékelés fordulónapja/szemle időpontja:	2020. október 14.	
Értékelés érvényességi ideje:	180 nap	
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT:		
Piaci, forgalmi érték:	17 600 000 Ft	
azaz	Tizenhétmillió-hatszáz ezer forint	
Az értékelt ingatlan a tulajdoni lapon 52 m ² -re bejegyzett, azonban a természetbeni mérete 67 m ² , valószínűsíthetően a társasház bejegyzés során hibásan vezették fel a lakások alapterületeit, mivel a mellékelt társasház információ alapján az épületben található 4 lakás mindegyike 52 m ² -re bejegyzett. Az értékelés során a valóságban mért alapterülettel számoltunk (67 m ²), azonban javasoljuk a nagyfokú eltérés miatt az ingatlan nyilvántartásban az alapterület rendezését, a jogi és a valós helyzet egyeztetését. A Bérlő helyszínen tett szóbeli nyilatkozata alapján, a bérleti időszak alatt, általa végzett felújítási munkálatok: festés, parkettázás.		

2020. október 15.

Készítette:



Simon Csilla

ingatlanvagyon értékelő

Szak. névj: 35/2015

Simon Csilla E.V.
4800 Zalatorzsze, Dózsa Gy. u. 23-10
Adószám: 20307231-1-04
Nyilvántartási szám: 40109284
V. KATOZÁS

INGATLANÉRTÉKELŐ ADATLAP
Értékesítésre felajánlott ingatlan forgalmi értékének becsléséről.

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Keszthely Város Önkormányzata megbízta Simon Csilla ingatlan vagyoneértékelőt a(z)
8360 Keszthely, Hermann Ottó utca 1/B fsz/1.
szám alatti,
1291/A/2
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 (tisztza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztza 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-előállítás költségeből 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: 2020. október 14.
A szemlén jelen volt: Simon Csilla

2.4. Felhasznált dokumentumok

neve	dátuma
a.) tulajdoni lap (kötelező)	2020.10.07
b.) térképmásolat	-
c.) alaprajzok	2020.10.14
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: 2020.10.07

Ingatlan címe: 8360 Keszthely, Hermann Ottó utca 1/B fsz/1.
Tulajdonos: Keszthely Város Önkormányzata, 1/1
Besorolás: belterület
Hrsz.: 1291/A/2
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 rendezetlen. 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 kiálati jellegű.

Környezet, megközelíthetőség

Az értékelt ingatlan a település központjától nyugati irányban helyezkedik el, társasházak, családi házak környezetében, a központtól 1000-1500 méterre, a település nyugati szélén. Megközelítése szilárd burkolatú úton bármely közúti közlekedési eszközzel megoldott. Parkolás az ingatlan előtt illetve az utcán biztosított.

3.2.2. Felépítmények ismertetése

építés ideje:	1965 körül
ingatlan típusa:	lakás
építési mód:	hagyományos (tégla)
födémszerkezet:	monolit vasbeton
falazat:	tégla falazat
tetőszerkezet:	nyeregtető
héjazat:	bitumenes zsindefedés
külső nyílászárók:	műanyag, hőszigetelt üvegezésű ablakok, redőnyel
belső nyílászárók:	MDF szerkezetű ajtók
belső felületképzés:	festett falak, a vizes helyiségek szükség szerint csempézettek.
külső felületképzés:	színezett, hőszigetelt homlokzat
fűtés:	kombi gázkazánról, radiátoros hőleadókkal
használati melegvíz:	kombi gázkazán
közművesítettség:	összközműves

Az értékelt ingatlant magába foglaló - 4 lakásos - társasház 1965 körül épült, téglafalazattal, vasbetonsávalappal, fsz +1 emelet+padlástér, nyeregtető kialakítással. Vízsintes teherhordó szerkezete monolit vasbeton födém. A tető bitumenes zsidely fedéssel ellátott. Külső felülete színezett, hőszigetelt homlokzat. Megközelítése zárt, kaputelefonnal ellátott lépcsőházon keresztül lehetséges. A bejárati ajtó műanyag, a belső ajtók MDF szerkezetűek. Beazonosítható a lekért társasház információk alapján. Belső felületek festett csempézett falak. Padlóburkolatok laminált parketta és kerámia. Fűtését kombi gázkazán biztosítja, hőleadók radiátorok, melegvízellátását kombi gázkazánról megoldott. A konyha illetve a fürdő falán víz vagy szennyvíz szivárgás nyomai láthatóak, a gardróbban az elégtelen szigetelés miatt hőhidasság jelei láthatóak, a parkettán az aljzatbeton hibájára utaló jel látható, a korábbi konventor kivezetések a homlokzaton nem lettek lejavítva.

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:

67,00 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 ingatlan, 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 bejegyzettekben 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 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, Hermann Ottó utca 1/B fsz/1.	8360 Keszthely, Vaszary Kolos utca	8360 Keszthely, Béri Balogh Ádám utca	8360 Keszthely, Damjanich utca
ingatlan megnevezése:	Lakás	lakás	lakás	lakás
épület korr. alapterülete (m ²)	67	52	75	72
ing.-hoz tart.telek területe (m2)	0	0	0	0
kínálat K / tényl.adásvétel T		T	T	T
kínálati/adásvételi ár (Ft)		18 000 000	23 000 000	22 700 000
kínálat/adásvétel ideje (év, hó)		2019	2020	2019
fajlagos alapár (Ft/m ²)		346 154	306 667	315 278
kínálat, ill. eltelt idő korrekció				
kínálat ill. idő miatt mód. fajlagos alapár (Ft/m ²)		346 154	306 667	315 278

Értékmódosító tényezők	Összehasonlító ingatlan 1.	Összehasonlító ingatlan 2.	Összehasonlító ingatlan 3.
Településen belüli elhelyezkedés miatt:	-5%	0%	0%
Állapot miatt:	0%	-5%	-10%
Alapterület miatt:	-10%	0%	0%
Földszinti elhelyezkedés miatt:	-5%	-5%	0%
Jogi rendezetlenség miatt:	-5%	-5%	-5%
Összes korrekció:	-25%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos alapár:	259 615	260 667	267 986
Átlagár kerekítve:	262 800		
Ingatlan értéke kerekítve:	17 600 000		

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

17 600 000 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	17 600 000 Ft	100%	17 600 000 Ft
Költségalapú módszerrel:		0 Ft	0%	0 Ft
Hozamalapú módszerrel:		0 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:		17 600 000 Ft		

Az ingatlan becsült egyeztetett értéke (kerekítve):

17 600 000 Ft

azaz

Tizenhétmillió-hatszáz ezer forint

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

6. ÖSSZEFOGLALÁS

A

8360 Keszthely, Hermann Ottó utca 1/B fsz/1.

szám alatti

1291/A/2

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

17 600 000 Ft

azaz

Tizenhétmillió-hatszáz ezer forint

Kelt: 2020. október 15.

Simon Csilla

Simon Csilla
értékbecslő

Simon Csilla E.V.
1400 Zalaegerszeg, Dózsa Gy. u. 23. 1/2
Adószám: 14907251-140
Helyettesítő: 14907251-140
14907251

Mellékletek:

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

Kelt:

- 2020. október 14.
- 2020. október 15.
- 2020. október 7.
- 2020. október 14.

TERÜLETKIMUTATÁS

Helyiségek	Alapterület [m ²]	Hasznos terület [m ²]	Módosító tényező	Radukált terület [m ²]
Lakás				
gardrób	3,63	3,63	100%	3,63
előtér	2,13	2,13	100%	2,13
fürdő-wc	3,76	3,76	100%	3,76
szoba	9,57	9,57	100%	9,57
konyha-étkező	14,96	14,96	100%	14,96
szoba	19,11	19,11	100%	19,11
szoba	13,65	13,65	100%	13,65
				0,00
<i>Osszesen:</i>	<i>66,81</i>	<i>66,81</i>		<i>66,81</i>
Loggia				
				0,00
				0,00
				0,00
				0,00
<i>Osszesen:</i>	<i>0,00</i>			<i>0,00</i>
				0,00
				0,00
<i>Osszesen:</i>	<i>0,00</i>			<i>0,00</i>
Alapterületek összesen (kerekítve):	66,81	66,81		67,00

Az értékelés során figyelembe vett hasznos alapterület [m²]:	67,00
--------------------------------------------------------------------------------	--------------

Megjegyzés:

nincs

KÉPEK



Útcakép



Homlokzat



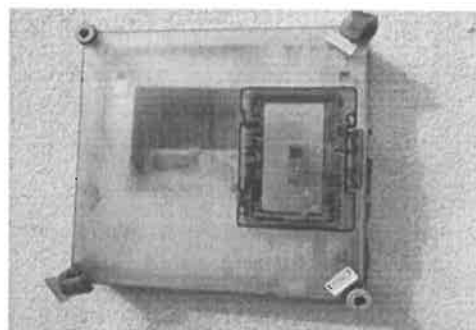
Homlokzat



Homlokzat

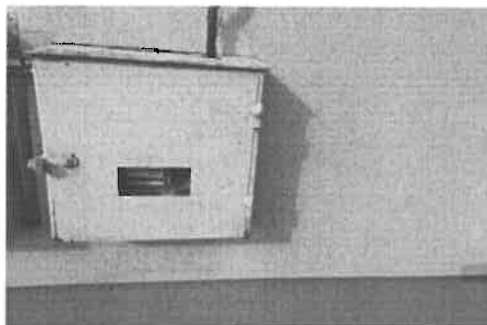


Hákszám



Villanyóra

KÉPEK



Gázóra



Vízóra



Korábbi konvektor kivezetés helye a homlokzaton



Kombi gázkazán



Fürdő-wc, kádburkolat hiányzik



Gardrób

KÉPEK



Konyha



Konyha, víz vagy szennyvíz szivárgás nyomai



Szoba



Szoba



Szoba



Szoba

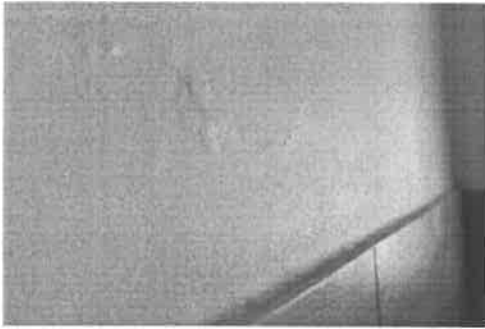
KÉPEK



Radiátor, nyílászáró



Gardrób hőhíd

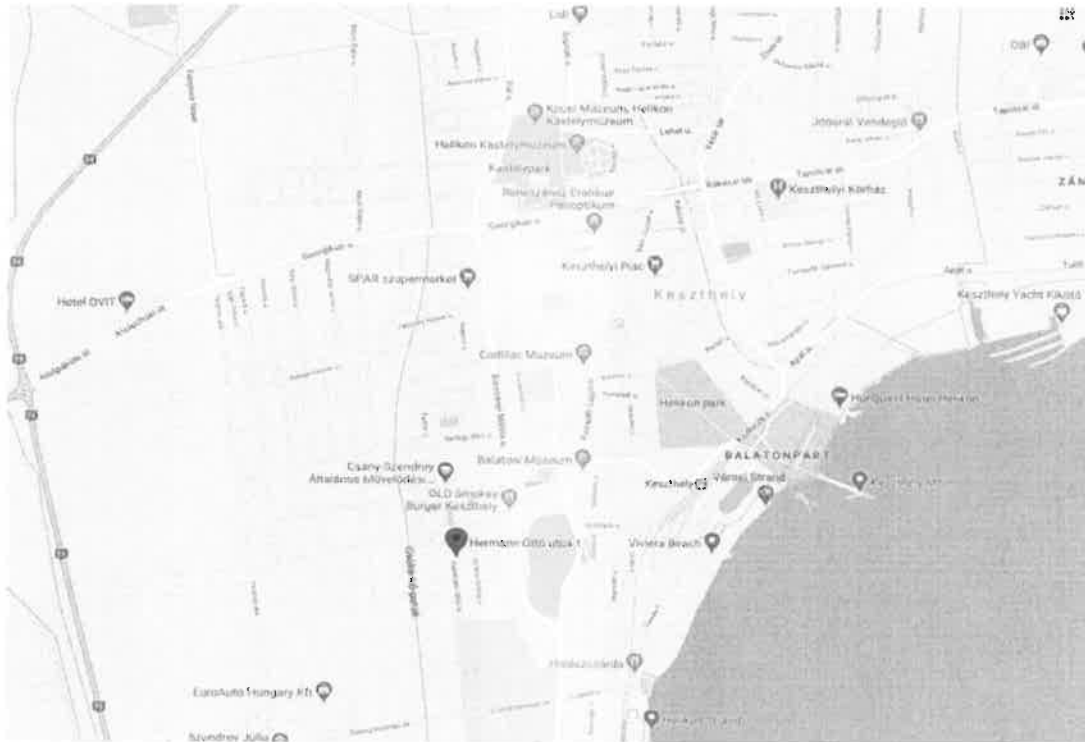


Fürdő, vizesedés nyomai a falon



Parketta alatti aljzat hiba

TÉRKÉPEK (forrás: google maps)



TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

A/B Megyei Kormányhivatal

351 Keszthely Deák F. u. 47. Pf. 22.

Cím: 117

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művelés

Mégrendelés szám:30905442231/2020

2020.10.07

KÖZTULAJ

Művelési mód: 1291/8/2 hólyagnyelés során

Tulajdonosok különlap

8360 KESZTHELY Hermann Ottó utca 1/B. Földhaszn. ajtó:1.		MÉREK		
Az egyéb működő ingatlan adatai:				
megnevezés	terület	szűkei méretek	szűkei hányad	tulajdoni forma
	m ²	m/m		
terület	52	0/0		örökösbirtok
bejegyzés határozat:	309052/2000.01.02			
bejegyzés határozat:	2415/2002.06.01			
Értékelés				
Az ingatlan ingatlanos tartozásai az alsó pótó okirattal meghatározott hólyagnyelés.				
BELÉNY				
tulajdoni hányad:	1/2	terület határozat:	34349/2002.03.27	terület határozat:
bejegyzés határozat:	Értékelési infó: 2415/2002.06.01			34349/2002.03.27
jogvisz. adóvezetési tulajdoni hányad:	0/1	55/1998.01.08		
jogvisz. eredeti földrésbeli tulajdoni hányad:	0/1	2415/1972.06.01		
jogállás: tulajdonos				
név:	Dőrei György			
szül.:	1931			
sz.név:	Fenyvesi Teréz			
cím:	8360 KESZTHELY Hermann Ottó utca 1 földhaszn. 2			
tulajdoni hányad:	1/2	terület határozat:	34349/2002.03.27	terület határozat:
bejegyzés határozat:	Értékelési infó: 2415/2002.06.01			34349/2002.03.27
jogvisz. adóvezetési tulajdoni hányad:	0/1	55/1998.01.08		
jogvisz. eredeti földrésbeli tulajdoni hányad:	0/1	2415/1972.06.01		
jogállás: tulajdonos				
név:	Dőrei György			
sz.név:	Mészáros Terézanna			
szül.:	1948			
sz.név:	Kisvári Mária			
cím:	8360 KESZTHELY Hermann Ottó utca 1. ajtó			
tulajdoni hányad:	1/2	terület határozat:	30977/2003.07.10	terület határozat:
bejegyzés határozat:	Értékelési infó: 34349/2002.03.27			30977/2003.07.10
jogvisz. adóvezetési				
utalás:	11/1-2			
jogállás: tulajdonos				
név:	Fekete Dóra Ivetta			
sz.név:	Fekete Dóra Ivetta			
szül.:	1971			
sz.név:	Horváth Beata			
cím:	8214 VÖRÖSKÖVÁRHEGY Csárdás utca 2.			

Földhaszn. a társaság tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

161 Keszthelyi Kertészkert
161 Keszthelyi Dalk F. u. 47. Ft. 22.

Oldal: 2/7

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégsejtés szám: 30005/42231/2020

2020.10.07

KESZTHELY

sitonozás: 1231/A/2 helyrajzi szám

Készlet: Készlet

Folytatás az előző lapról

H. H. H. H.

* tulajdoni hányad: 1/2 törzsi határozat: 33202/2007.02.15
bejegyzés határozat, érvényes idő: 18977/2008.07.10

törzsi határozat: 14562/2007.02.15

jogcím: adósvétel
utalás: II / 2.
jogállás: tulajdonos
név: Dócsi Györgyné
sz.név: Hémesz Imannanna
szül.: 1948
sz.név: Hémesz Mária
cím: 8360 KESZTHELY Hermann Ottó utca 1/B

* tulajdoni hányad: 1/2 törzsi határozat: 35112/2006.05.05
bejegyzés határozat, érvényes idő: 18977/2008.07.10

törzsi határozat: 35112/2006.05.05

jogcím: adósvétel
utalás: II / 2.
jogállás: tulajdonos
név: Dócsi Györgyné
szül.: 1948
sz.név: Hémesz Terézia
cím: 8360 KESZTHELY Hermann Ottó utca 1/B

* tulajdoni hányad: 1/2 törzsi határozat: 34102/2007.02.15
bejegyzés határozat, érvényes idő: 35112/2006.05.05

törzsi határozat: 33062/2007.02.15

jogcím: ajándékozás
utalás: II / 5.
jogállás: tulajdonos
név: Dócsi Györgyné
sz.név: Hémesz Imannanna
szül.: 1948
sz.név: Hémesz Mária
cím: 8360 KESZTHELY Hermann Ottó utca 1/B

* tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzés határozat, érvényes idő: 34362/2007.02.15

jogcím: átvétel
utalás: II / 4, 12 / 26.
jogállás: tulajdonos
név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÉNYE
cím: 8360 KESZTHELY Fő tér 1.
törzsi határozat: 15734400

H. H. H. H.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ala Magyar Körményhatárral
161. Mezővárosi Dűlt F. u. 47. Ft. 22.

Oldal: 3/7

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művelés
Mégrendelés száma: 3005342231/2020
2020.10.07

MÉRLEK

eltérőket 1291/A/2 helyrajzi azán

hitelesítés: Különlap

Folytatás az előző lapról	
III. B. 5.1.7.	
<p>bejegyzés határozat, ékezetes idő: 40144/2000.10.11</p> <p>Törzskönyvi határozat: 13429/2002.03.08</p> <p>Jelzálogjog 1 000 000 Ft, azaz egy millió Ft és járulékal arányig . Közvetítő: Keszthelyi Értékpapír Rt. Utalás: 11 / 2. Jogtulár: név: CNIKOR KÖZHASZNÓ EGYESÜLET ÉS KÖZHASZNÓSI SZOLG. RT. törzsszáma: 10517914 cím : 1051 BUDAPEST Német utca 16</p>	
<p>bejegyzés határozat, ékezetes idő: 15814/2002.05.22</p> <p>Törzskönyvi határozat: 10977/2003.07.10</p> <p>Jelzálogjog 3 600 000 Ft, azaz három millió-hat százhatvan ezer Ft és járulékal arányig . A lakásérték állama társaságokról szóló 12/2001. (I.21.) Korm. rendelet 24.5 (6) bekezdése alapján a Keszthelyi Értékpapír Rt. Utalás: 11 / 1. Jogtulár: név: OTF JELZÁLOGHIREK SZÁMVEVŐI RÖPÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszáma: 12715574 cím : 1051 BUDAPEST Német utca 21</p>	
<p>bejegyzés határozat, ékezetes idő: 16414/2002.06.27</p> <p>Törzskönyvi határozat: 10977/2003.07.10</p> <p>Hitelesítés és törlesztés: Keszthelyi Értékpapír Rt. Közvetítő: Keszthelyi Értékpapír Rt. Utalás: 11/1. Jogtulár: név: OTF JELZÁLOGHIREK SZÁMVEVŐI RÖPÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszáma: 12715574 cím : 1051 BUDAPEST Német utca 21</p>	
<p>bejegyzés határozat, ékezetes idő: 18511/2003.06.27</p> <p>Törzskönyvi határozat: 42164/2003.10.17</p> <p>Megvásárlási jog 10 531 Ft, azaz tízezer ötvenháromszázharmincegy Ft és járulékal arányig . Utalás: 21 / 1. Jogtulár: név: PINGON GSH TÁRSASÁG RT cím : 2040 BUDAPEST Német utca 165</p>	
<p>bejegyzés határozat, ékezetes idő: 18977/2003.07.10</p> <p>Törzskönyvi határozat: 15312/2006.05.05</p> <p>Jelzálogjog 8 542 905 Ft, azaz nyolcmillió-ötvenháromezer-hatvanháromezer Ft és járulékal arányig . Utalás: 11 / 4-5. Jogtulár: név: CNIKOR KÖZHASZNÓSI ÉS SZOLGÁLTATÓ INT. törzsszáma: 10927951 cím : 1023 BUDAPEST Német utca 25</p>	

Folytatás a következő lapra

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap
 8360 Keszthely, Hermann Ottó u. 1-B fsz-1

Oldal 4/7

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művelet

Mégsejtés azonosító: 10205/41231/2020

2020.10.07

Keszthely

Községi Önkormányzat

Községi Önkormányzat

Folytatás a következő lapra
II. 5. 5. 5.

Művelet határozat, érhovási idő: 10277/2021.07.10

Törzsi határozat: 15312/2006.05.05

Előzetesítési és technikai tisztségviselői jogviszonyok biztosítása

otálám: II/5.

jogviszony:

név: GYÖRGI NERESZKEDÉLMI ÉS SZOLGÁLTATÓ INT. törzsszám: 10927951

cím : 1023 BUDAPEST Bécsi út 25.

Művelet határozat, érhovási idő: 17352/2004.06.25

Törzsi határozat: 15312/2006.05.05

Végrehajtási jog 8 100 269 FT, azaz nyolcvanhatezer-hatvencsatvankilenc FT és járuléka

201. sz. 100/2004/3 Lakás Ártilla önálló bírósági végrehajtó 8161 Keszthely, Vassary Géza u.

11/A. II/5.

otálám: II/5.

jogviszony:

név: GYÖRGI NERESZKEDÉLMI ÉS SZOLGÁLTATÓ INT. törzsszám: 10927951

cím : 1023 BUDAPEST Bécsi út 25.

Művelet határozat, érhovási idő: 17353/2004.06.25

Törzsi határozat: 15312/2006.05.05

Végrehajtási jog 8 100 269 FT, azaz nyolcvanhatezer-hatvencsatvankilenc FT és járuléka

201. sz. 100/2004/3 Lakás Ártilla önálló bírósági végrehajtó 8161 Keszthely, Vassary Géza u.

11/A. II/5. Egyidejűleg érhovás: 17352/2004

otálám: II/5.

jogviszony:

név: GYÖRGI NERESZKEDÉLMI ÉS SZOLGÁLTATÓ INT. törzsszám: 10927951

cím : 1023 BUDAPEST Bécsi út 25.

Művelet határozat, érhovási idő: 4410/2006.12.11

Törzsi határozat: 15312/2006.05.05

Végrehajtási jog 266 500 FT, azaz kétszázhatvanhatezer-ötvenár PF és járuléka

201. sz. 505/2004/2 Lakás Ártilla önálló bírósági végrehajtó 8160 Keszthely, Vassary G. u. 11/A.

II/5.

otálám: II/5.

jogviszony:

név: BALA MEGYEI IDEGYÉNIVATAL törzsszám: 14411169

cím : 8900 BALNEGRÉSZDÉ Széchenyi tér 5

Folytatás a következő lapra

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Ala Mária Kornélffyval
86/ Keszthely Dózsa F. u. 47. Fb 12

Oldal: 5/7

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes állásolat
Négyirattal szám:30205/43231/2020
2020.10.07

REGISZTRÁCIÓS SZÁM
1291/A/22 helyrajzi szám

Tulajdoni lap

Folytatás a következő lapról	
NYERELM	
<p>1. bejegyző határozat, délezerdei iktó: 14112/2004.12.14</p> <p>Végrehajtása jog: 366 109 FT, azaz kétezárshatvanhatézer-ötvenégy FT és járulékaik erejéig. 331.05.126/2004/2 Lakásca Ártilla önálló bírósági végrehajtó 8360 Keszthely, Vassagy K.u.11/A 12/1.</p> <p>száma: 41/14 jogosult: név: KALLA MARGIT ILKESKÖZMŰVELŐ Társaság, Vezetőszám: 19421169 cím: 8360 KESZTHELY Dózsa Főutca 5.</p>	<p>2. bejegyző határozat, délezerdei iktó: 15312/2006.05.05</p> <p>Árvesztés Működése 210/2006/10, száma meghosszabbítás alapján. száma: 41/14-5. jogosult: név: DOKTOR ATTILA ÖNÁLLÓ BÍRÓSÁGI VÉGREHJÁJTÓ cím: 8360 KESZTHELY Dózsa Főutca u. 29/A. 1/5.</p>
<p>3. bejegyző határozat, délezerdei iktó: 15112/2006.05.05</p> <p>eredeti határozat: 10977/2001.07.10 Jelzálogjog 0 542 905 FT, azaz nyolcmillióötvenháromezerkéteztizedezer-hatvanötvenégy FT és járulékaik erejéig. száma: 14/14, 21/16. jogosult: név: CARSON KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ ZRT. Vezetőszám: 10927951 cím: 1023 BUDAPEST Bácsai út 25.</p>	<p>4. bejegyző határozat, délezerdei iktó: 15112/2006.05.05</p> <p>eredeti határozat: 10977/2001.07.10 Elidegenítési és terhelési tilalom a bejegyzett jelzálogjog biztosítására. száma: 17/13. jogosult: név: CARSON KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ ZRT. Vezetőszám: 10927951 cím: 1023 BUDAPEST Bácsai út 25.</p>
Folytatás a következő lapra	

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

161 Keszthelyi Községi Hivatal
161 Keszthelyi Dózsa S. u. 47. Pf. 12.

Oldal: 6/7

Nem hiteles tulajdoni lap - Törzsi táblázat
Mégselejte száma: 4005/42761/2020
2020.10.07

Keszthely

Eltérítést: 12917A/2 helyrajzi szám

Készítésház: különlap

Folytatás az előző lapról
H I E S Z T

bejegyző határozat, érvényes idő: 25112/2006.05.05

törzsi határozat: 34362/2007.02.15

eredeti határozat: 37352/2004.06.25

Végrehajtási jog: 8 100 269 FT, azaz nyolcvanöt ezrenyolcszázhatvankilenc forint és járulékal

számmal.

241. sz. 240/2004/2 Lakásos Ártilla Országos Birtokügyi Végrehajtó 9361 Keszthely, Varsány Károly u.

11/A. 11/5.

utalás: 11 / 4.

jogtulár:

név: CARION KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ ZRT. törzesszám: 10927951

cím: 1027 BUDAPEST Bécsi út 25.

bejegyző határozat, érvényes idő: 25112/2006.05.05

törzsi határozat: 34362/2007.02.15

eredeti határozat: 37352/2004.06.25

Végrehajtási jog: 8 100 269 FT, azaz nyolcvanöt ezrenyolcszázhatvankilenc forint és járulékal

számmal.

241. sz. 241/2004/2 Lakásos Ártilla Országos Birtokügyi Végrehajtó 9361 Keszthely, Varsány Károly u.

11/A. 11/5. Nyilvántartás száma: 37352/2004.

utalás: 11 / 6.

jogtulár:

név: CARION KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ ZRT. törzesszám: 10927951

cím: 1027 BUDAPEST Bécsi út 25.

bejegyző határozat, érvényes idő: 25112/2006.05.05

törzsi határozat: 34362/2007.02.15

eredeti határozat: 44312/2004.12.11

Végrehajtási jog: 266 500 FT, azaz kétszázhatvanhatezerötven forint és járulékal

számmal.

241. sz. 525/2004/2 Lakásos Ártilla Országos Birtokügyi Végrehajtó 9360 Keszthely, Varsány Károly u. 11/A.

11/5.

utalás: 11 / 6.

jogtulár:

név: ZALA MEGYEI JELLETÉPHIVATAL törzesszám: 15433169

cím: 8900 ZALAEGERSZEG Bácskányi tér 5

bejegyző határozat, érvényes idő: 25112/2006.05.05

törzsi határozat: 34362/2007.02.15

eredeti határozat: 44312/2004.12.11

Végrehajtási jog: 266 500 FT, azaz kétszázhatvanhatezerötven forint és járulékal

számmal.

241. sz. 526/2004/2 Lakásos Ártilla Országos Birtokügyi Végrehajtó 9360 Keszthely, Varsány Károly u. 11/A.

11/5.

utalás: 11 / 4.

jogtulár:

név: ZALA MEGYEI JELLETÉPHIVATAL törzesszám: 15433169

cím: 8900 ZALAEGERSZEG Bácskányi tér 5

Folytatás a következő lapra

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Alsó-Magyar Nemzeti Nyelvtudományi Intézet
861 Keszthely Déak. F. u. 47. 76/12

Oldal: 7/7

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes üdvözlő

Megnevezés száma: 8000/42051/2020

2020.10.07

KESZTHELY

Ölterület: 1291/A/2 helyrajzi szám

tárolóhely: különlap

Folytatás az előző lapról H. M. S. S.	
97. bejegyző határozat, érvényes idő: 15112/2006.05.05	torlő határozat: 14162/2007.02.15
<p>Árverési határozat: 23217/2006.03.10 Árverési kiírás: 230/2004/10. számú meghívás alapján. Utalás: 12 /4, 11 /6. Jogosult: név: KUNÁCS ATTILA ÖRÖKLŐ BÍRÓSÁGI VÉDELMEZŐ cím : KESZTHELY Sam János u. 29/A. 1/5.</p>	
98. bejegyző határozat, érvényes idő: 10917/2006.09.16	torlő határozat: 14162/2007.02.15
<p>Árverési kiírás: 230/2004/20. számú meghívás alapján. Utalás: 11 /4, 11 /6. Jogosult: név: KUNÁCS ATTILA ÖRÖKLŐ BÍRÓSÁGI VÉDELMEZŐ cím : KESZTHELY Sam János u. 29/A. 1/5.</p>	
99. bejegyző határozat, érvényes idő: 42280/2006.11.17	torlő határozat: 14162/2007.02.15
<p>Közlekedési jog 88 173 VE, azaz nyolcvanhat-háromszázharminchárom VE és járuléka arányáig. Állománytervezés címén. Utalás: 11 /4, 11 /6. Jogosult: név: KALA NEMZETI ELLETTÉRŐZVATAL TÖRZSRENDELŐ: 1561189 cím : 8990 KALASZÉNYIEN Dombóvár, tér 5</p>	
100. bejegyző határozat, érvényes idő: 42689/2006.11.28	torlő határozat: 14162/2007.02.15
<p>Árverési kiírás: 230/2004/32. számú meghívás alapján. Utalás: 11 /4, 11 /6. Jogosult: név: KUNÁCS ATTILA ÖRÖKLŐ BÍRÓSÁGI VÉDELMEZŐ cím : KESZTHELY Sam János u. 29/A. 1/5.</p>	

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÁRSASHÁZ INFORMÁCIÓK



Földhivatal
Online

ÜGYFÉL-SZOLGÁLAT

1056 Budapest, Árpád köz 1-2. ét. 1056 Budapest

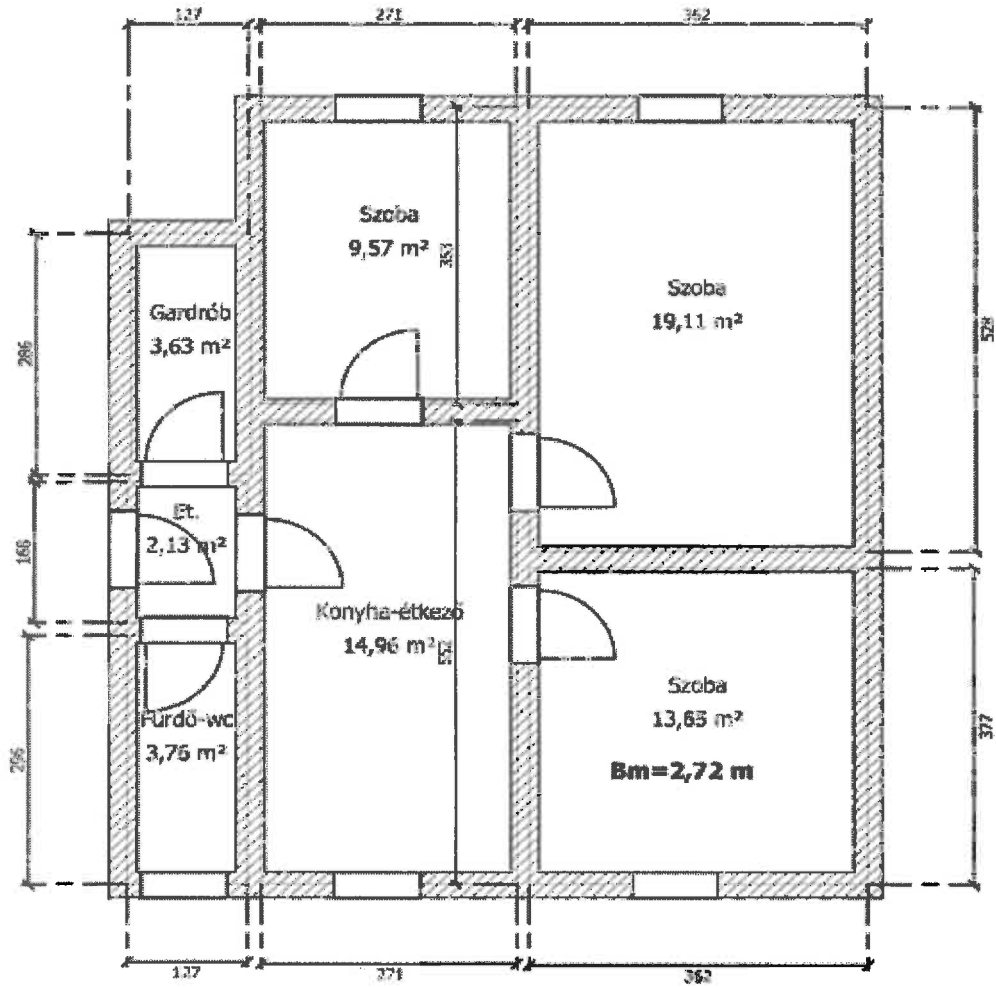
1056 Budapest, Árpád köz 1-2. ét. 1056 Budapest

Az oldal előzetes kiemelt engedélyekkel készült a honlap fejlesztéséről a honlapról. 2014. június 10-én a Magyar Államkincstár felügyeleti feladatait átveszi az Államkincstár.

Társasházi információk

Helyreál szám	Cím	Méretezés	Jogi jelleg	Szobor száma	Felületi száma	Építési költség	Statisztika
KESZTHELYI Társasház 1201AA	8360 KESZTHELYI Hermann Ottó u. 1. A.	100 m ²	Társasház	0	0	0	0
KESZTHELYI Társasház 1201AB	8360 KESZTHELYI Hermann Ottó u. 1. A.	100 m ²	Társasház	0	0	0	0
KESZTHELYI Társasház 1201AC	8360 KESZTHELYI Hermann Ottó u. 1. B.	100 m ²	Társasház	0	0	0	0
KESZTHELYI Társasház 1201AD	8360 KESZTHELYI Hermann Ottó u. 1. B.	100 m ²	Társasház	0	0	0	0
KESZTHELYI Társasház 1201AE	8360 KESZTHELYI Hermann Ottó u. 1. A.	100 m ²	Társasház	0	0	0	0

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.

Ügyintéző: Fenyvesi Márton

Tel: 92-502-146

*Tárgy: Zala Megyei Ingatlanvagyon-értékelő és
Közvetítő Névjegyzékbe történő bejegyzés*

B A T Á R O Z A T

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 Közvetítő 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 kézhezvételét követő 15 napon belül hivatalomnál benyújtott, a Zala Megyei Kormányhivatalhoz címzett, 3.000,- Ft illetékbellyeggel 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: Boeföldi Piroska) 8900 Zalaegerszeg, Dózsa György u. 23. 1/3. szám alatti egyéni vállalkozó felvételt kérte a Zala Megyei Ingatlanvagyon-értékelő és Közvetítő Névjegyzékbe. Kérelméhez csatolta a képesítést igazoló bizonyítvány-másolatot, igazolást a nemleges köztartozásáról, valamint az igazolást bírósági erkölcsi bizonyítványáról, és lerőlt 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 szolgáltatói tevékenység üzletszerűen történő végzésének feltételeiről és a nyilvántartásba vételi részletes szabályairól szóló 23/2013. (VI.28.) NGM rendeletben előírt feltételek teljesülnek, ezért a kérelemnek helyt adtam, az ingatlanközvetítő szolgáltató tevékenység folytatását engedélyeztem, és a kérelmezőt hivatalból nyilvántartásba vettem.

VAGYONÉRTÉKELŐI NÉVJEGYZÉK BEJEGYZÉS

Hatáskörömet és illetékességemet az ingatlanértékelés-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 hitrozszt elleni jogorvoslati lehetőségről a Ket. 98. § (1) bekezdése rendelkezik.

Zalaegerszeg, 2015. január 19.

dr. Kovács Gábor jegyző megbízásából:



Hajdúné Juhász
szociális és igazgatási és ügyvezető

A határozatot kapták:

1. Simon Csilla 8900 Zalaegerszeg, Dósa György u. 23. I/3.
2. Zala Megyei Iparkamara, Zalaegerszeg (tájékoztatásul)
3. Irottár

L. G.

2015 JAN 19