



ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2020. szeptember 24-ei soros ülésére

Tárgy:

Keszthely, Kossuth u. 41. I/6. sz. alatti lakás hasznosítása

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 Képviselő-testület!

Keszthely Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Keszthely, Kossuth Lajos u. 41. I. emelet 6. sz. alatti 1042/1/A/8 helyrajzi számú, 65 m² nagyságú, két szoba, előszoba, konyha, fürdőszoba WC-vel és kamra helyiségekből álló bérlakás (1. sz. melléklet – tulajdoni lap)

Az ingatlan jelenleg üresen áll, fűtése korábban cserépkályhával történt, mely azonban elbontásra került. Az emeleti lakás feletti tetőszerkezet jelentősen elavult, megrongálódott, legkedvezőbb esetben héjazatának cseréje szükséges.

Az ingatlan bérlakásként történő hasznosítása korszerűtlen műszaki állapotára tekintettel nem lehetséges, így indokolt annak értékesítése.

Az ingatlanok hasznosításának, értékesítésének feltételeit az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet), valamint az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet szabályozza. (2. sz. melléklet: rendelet kivonatok)

A rendelet 9. § (1) bekezdése értelmében önkormányzati vagyon elidegenítése csak a forgalmi érték megállapítását követően történhet.

A forgalmi érték meghatározásához Sipos György ingatlanforgalmi szakértő megbízására került sor, aki a lakás piaci forgalmi értékét 11.800.000,-Ft-ban állapította meg. (3. sz. melléklet – szakértői vélemény)

A tárgyi lakás kedvező fekvésű, belvárosi lakás, igény esetén a tetőtér beépítésével – a társasházi közgyűlés jóváhagyásával - bővítésére van lehetőség.

A Rendelet 1. sz. melléklet 2. § (1) bekezdése szerint a vagyontárgy hasznosításának induló ára értékesítés esetén legalább az ingatlanforgalmi értékbecslés szerinti összeg, ily módon a tulajdonosi jogok gyakorlója felfelé eltérhet a szakértői véleményben megállapított összegtől.

A kiinduló ár meghatározása érdekében áttekintésre került a lakáspiacon meghirdetett ingatlanok köre, melyre tekintettel javasolom az ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítését, 14.500.000,- Ft induló áron.

Kérem, hogy fentiek alapján az ingatlan értékesítésére vonatkozó határozati javaslatot szíveskedjenek támogatni.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Határozati javaslat
...../2020. (IX. 24.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta „Keszthely, Kossuth u. 41. I/6. sz. alatti lakás hasznosítása” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.), valamint az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendeletében szabályozott hatásköri megosztás és előírások figyelembevételével – a 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 2020. szeptember 24-i módosításának hatályba

lépését követően - a keszthelyi 1042/1/A/8 helyrajzi számú Keszthely, Kossuth Lajos u. 41. I. emelet 6. sz. alatti, 65 m² nagyságú, két szobás önkormányzati lakás ingatlant versenytárgyaláson történő értékesítés útján kívánja hasznosítani. Az ingatlan meghirdetésre kerülő vételára 14.500.000,- Ft.

2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert az értékesítéssel kapcsolatos intézkedések megtételére.

Határidő: folyamatos, illetve 2020. december 31.

Felelős: Nagy Bálint polgármester

Dr. Gábor Hajnalka jegyző

(Tóth Eszter közigazgatási osztályvezető)

Göncz Attila VÜZ Kft. ügyvezető

Keszthely, 2020. szeptember 18.

Nagy Bálint
polgármester

TAKARNET v5.2	Felhasználó:	KES1955 (Kilépés)
---------------	--------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/25687/2020

2020.06.25

KESZTHELY
Belterület 1042/1/A/8 helyrajzi szám

Társasház különlap

9360 KESZTHELY Kossuth Lajos utca 41. "felülvizsgálat alatt"
I RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni form.
Lakás	65	2	1190/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 32716/2001.02.28

2. bejegyző határozat: 32716/2001.02.28

Társasház

A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32716/2001.02.28

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 9360 KESZTHELY Fő tér 1.

törzsszám: 15734460

III RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

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

Új
keresés
Vissza a
főmenübe

A
megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Súgó

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Keszthely Város Önkormányzat Képviselő-testülete
33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelete
az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól
(kivonat)

II. Fejezet

AZ ÖNKORMÁNYZATI VAGYON MINŐSÍTÉSE, NYILVÁNTARTÁSA,
ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Az önkormányzati vagyon értékének meghatározása

9. §. (1) Önkormányzati vagyon elidegenítése és megterhelése – a (3) bekezdésben foglaltak kivételével – csak a forgalmi érték megállapítását követően történhet.

(2) A forgalmi érték megállapításának módja:

a.) ingatlan vagyon és vagyoni értékű jog esetében független ingatlanforgalmi értékbecslő által meghatározott érték 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján, illetve ha rendelkezésre áll 1 évnél nem régebbi értékbecslés, ennek felülvizsgált változata;

...

III. Fejezet

AZ ÖNKORMÁNYZATI VAGYON FELETTI TULAJDONOSI JOGOK
GYAKORLÁSÁNAK SZABÁLYAI

A tulajdonosi jogok gyakorlására vonatkozó hatáskörök

14. § (1) A polgármester jogosult:

a.) az üzleti vagyonnak minősülő vagyontárgyak forgalmi értéken való elidegenítésére és cseréjére, illetve forgalmi értéken vagy forgalmi érték alatti megszerzésére – beleértve az elővásárlási jog gyakorlását is – bruttó 5 millió forint egyedi értékhatárig, de évente összesen legfeljebb bruttó 50 millió forint értékig,

...

16. § (1) Az előzőekben nem szabályozott vagyonhasznosítási kérdésekben a hatáskör a képviselő-testületet illeti.

(2)¹ A képviselő-testület a hatáskörébe tartozó ügyekben, az önkormányzati vagyon tulajdonjogának illetve használatának – jogszabály eltérő rendelkezésének hiányában – ingyenes (adókötelezettség megfizetése mellett) vagy kedvezményes, bármilyen jogcímen történő átruházása, megszerzése vagy megterhelése kapcsán a Pénzügyi, Jogi Bizottság előzetes állásfoglalását követően dönt.

(3) A tulajdonjog elidegenítése nélküli hasznosítás térítési díját és az adható kedvezményeket a képviselő-testület határozatával, a piaci viszonyok változása szerint a szükséges gyakorisággal, vagy esetenként állapítja meg.

¹ Módosította a 27/2014. (XI. 27.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2014. november 28-tól.

IV. Fejezet

AZ ÖNKORMÁNYZATI VAGYON FELETTI RENDELKEZÉSI JOG GYAKORLÁSA

Versenyeztetési eljárás

21. § (1) Az önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba vagy bérbeadása, illetve más módon történő hasznosítása, amennyiben az érintett vagyontárgy 9.§ szerint meghatározott értéke meghaladja a mindenkori költségvetési törvényben megjelölt értékhatárt – ha törvény kivételt nem tesz – csak nyilvános (indokolt esetben zártkörű) versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával történhet.

(2) Amennyiben a teljesítésre csak meghatározott ajánlattevők alkalmasak, vagy a nyilvános versenyeztetési eljárás közérdeket, vagy valakinek jogszabályban védett, vagy méltányolható jogos magánérdekét sértené, meghívásos zártkörű versenytárgyalási vagy pályázati eljárást lehet tartani.

(3) Nem kell versenyeztetési eljárást tartani az alábbi esetekben:

a.) az (1) bekezdés alapján meghatározott értékhatárt el nem érő vagyon esetében,

b.) amennyiben a Nvtv. vagy más törvény alapján mellőzhető a versenyeztetés.

(4) A hatáskör gyakorlója ugyanakkor a (3) bekezdésben foglalt okok ellenére dönthet a versenyeztetési eljárás lefolytatásáról.

(5) A versenyeztetési eljárás versenytárgyalás vagy pályázat útján történik. A versenytárgyalás és a pályázati eljárás szabályait jelen rendelet 1. sz. mellékletében rögzített Versenyeztetési Szabályzat tartalmazza.

Az önkormányzati vagyon hasznosításának rendjéről szóló

VERSENYEZTETÉSI SZABÁLYZAT

Az induló ár meghatározása

2. §

- (1) A vagyontárgy hasznosításának induló ára értékesítés esetén legalább az ingatlanforgalmi értékbecslés szerinti összeg.
- (2) A vagyontárgy bérbeadása, használatba adása, egyéb hasznosítása esetén az induló ár a hatáskörrel rendelkező által szabályozott alapár (bérleti díj stb.), amennyiben jelen rendelet eltérően nem rendelkezik.

**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.

II. Fejezet

Az elidegenítés általános feltételei

- 2.§ (1) A (2) bekezdés hatálya alá nem tartozó önkormányzati tulajdonú lakás, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítéséről a Képviselő-testület határozatában dönt.

(2) Az önkormányzati tulajdonú házingatlan elidegenítésére a polgármester jogosult bruttó 5 millió forint egyedi forgalmi értékhatárig az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelet rendelkezéseinek figyelembe vételével.

3.§ (1) Az önkormányzati házingatlanok vonatkozásában nem köthető adásvételi szerződés azzal a természetes személlyel, jogi személlyel, jogi személyiség nélküli gazdasági társasággal, akinek

a) az önkormányzattal szemben köztartozása, vagy polgári jogi megállapodásból eredő egyéb lejárt határidejű tartozása van,

b) az önkormányzat által alapított szolgáltatók felé lejárt határidejű tartozása van.

(2) Nem köthető adásvételi szerződés az Lt. rendelkezései alapján elővásárlási jog gyakorlására jogosult bérlővel, akinek

a) az önkormányzattal szemben köztartozása, vagy polgári jogi megállapodásból eredő egyéb lejárt határidejű tartozása van;

b) az önkormányzat által alapított szolgáltatók felé lejárt határidejű tartozása van;

c) bérleti díj vagy azzal egy tekintet alá eső hátraléka van;

d) használatbavételi díj, bérleti óvadék, vagy üzemeltetési költség tartozása van;

e) ha a bérlői kötelezettség elmulasztása miatt bírósági eljárás van vele szemben folyamatban.

4.§ Az ingatlan értékesítése előtt az épülethez tartozó, azzal egy önálló ingatlant alkotó földrészletet a hatályos szabályozási terv előírásainak megfelelően a természetben és az ingatlan-nyilvántartásban meg kell osztani, ha a telek a szabályozási terv szerinti területfelhasználási övezet előírt telekméretét meghaladja és abból új telek alakítható ki.

5.§ A lakás vagy helyiség vételárának megfizetéséhez helyi önkormányzati támogatás nem vehető igénybe.

III. Fejezet

Lakások elidegenítése

Elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítése

7.§. (1) Megüresedett, bérbeadás útján nem hasznosítandó lakás versenytárgyaláson vagy versenytárgyaláson kívül történő elidegenítéséről az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendeletben felhatalmazott dönt, majd döntése alapján az elidegenítéssel megbízott szerv a lakást értékesíti.

(2) Az elővásárlási joggal nem érintett lakások elidegenítése esetében a vevőnek egy összegben kell a vételárat megfizetni, részletfizetés és kedvezmény nem illeti meg. Egyedi esetekben kérelemre a hatáskör gyakorlója a részletfizetés kérdésében ettől eltérően dönthet.

Megbízó neve:

Polgármesteri Hivatal Keszthely

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY**LAKÓINGATLAN ÉRTÉKELÉSE**

(Piaci értékesítéshez)

Ingatlan címe:

Keszthely Kossuth L. u. 41.

hrsz.: 1042/1/A/8

Mellékletek:

tulajdoni lap

Lakás piaci forgalmi érték: 11 800 000 Ft

Gyorsértékesítési érték: 10 600 000 Ft

fényképek

alapterület: m² 61 + 5

szobaszám: 1 + 2 fél

Keszthely Város Önkormányzata megkeresése alapján megbízást kaptam a Keszthely Kossuth L. u. 41. sz. 1. em. 1042/1/A/8 hrsz. alatti lakás forgalmi értékének becslésére, értékesítés céljából. Az értékelés alapját a kapott dokumentumok képezték. Feltárást és geodéziai felmérést nem végeztem, feltételeztem az épület folyamatos állagmegóvását, karbantartását. Érvényessége 120 nap, de a piaci viszonyokban és az épület állapotában bekövetkező jelentős változások esetén felülvizsgálata és aktualizálása szükséges. Jelen értékbecslés a vonatkozó hazai jogszabály a 25/1997. (VIII.1.) PM. Rendelet alapján, az EVS 2016. (Európai Értékelési Szabványok) ajánlásainak figyelembe vételével készült.

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

Dátum: Keszthely

2020-07-28

Értékelést készítette:

ZM névjegyzék:8/2008.

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

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

Mebízó neve:

Polgármesteri Hivatal Keszthely
ADATRÖGZÍTŐ LAP
 (Lakóingatlan értékeléséhez)

Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle dátuma:

2020. július 3.

A szemlén jelen lévők:

Sipos György

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan címe:

Keszthely Kossuth L u. 41.

HRSZ.: 1042/1/A/8

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

Széljegyek tartalma:

nincs

Az ingatlan fekvése:

belterület

Az ingatlan jellege:

lakás

Bejegyzett haszonélvező:

nincs

Bejegyzett jogok, terhek:

nincs

Jelenlegi bérlő:

nincs

Telek adatai:

összterület:

0 m²

Tulajdoni részarány:

Telekrész területe	0 m ²
Övezeti besorolása	lakó
Formája	m x m
Beépítettsége	
Településen belüli elhelyezkedése	a város centrumában
Megközelíthetősége, tömegközlekedési	szgk.
Határoló utca(k) burkolata	térkövel burkolt
Környező ingatlanok	Polg.hiv. szolgáltató, kereskedelmi, vendéglátó egységek, iskola, templom, lakóházak
Kerítés anyaga	nincs
A telken található növényzet	fák, gyepek
Szemétküldés módja, gyakorisága	szeméttároló
A telek általános megítélése	zárt sorú, utcafronti beépítés
Környezeti ártalom szennyezettség	nincs
Ingatlan értékét befolyásoló körülmények	kedvező fekvés, felújítandó állapot

Megbízó neve:

Polgármesteri Hivatali Keszthely
Felépítmény, lakás adatai

Az épület jellege:

társasház

Építésének időpontja (becsülhető)

1992

Bruttó alapterület nagysága (m2)

61

A lakás komfortfokozata:

összkomfortos

Szintek száma	Nettó alapterület nagysága (m2)
Pince	0
Földszint	0
Emelet(ek)	66
Tetőtér	0
Összesen:	66

Az emelet területi jellemzői: lakás

Helyiség	Db	Nettó alapt. (m2)	Padlóburkolat	Állapota	Falburkolat	Állapota
előszoba	1	6,11	mm lap	felújítandó	festett	felújítandó
közlekedő	1	8,71	parketta	felújítandó	festett	felújítandó
nappali	1	21,01	parketta	felújítandó	festett	felújítandó
szoba	1	15,23	parketta	felújítandó	festett	felújítandó
konyha	1	9,31	mm lap	felújítandó	festett	felújítandó
kamra	1	2,06	mm lap	felújítandó	festett	felújítandó
fürdőszoba-wc	1	3,50	mm lap	felújítandó	festett, csempézett	felújítandó
Összesen:		65,93		kerekítve		66

Felépítmény szerkezetei:

Szerkezet	Anyaga, típusa	Károsodásra utaló jel	megjegyzés
Alapozás	beton	nincs	---
Falazatok	tégla	nincs	---
Födémek	hajlott	nincs	---
Egyéb erkély, lépcső	vasbeton	nincs	---
Tető formája, szerkezete, fedése	magas, fa, cserép	korhadt	felújítandó
Talajnedvesség elleni szigetelés	részleges	nincs	---
Homlokzat vakolata, burkolata	festett	nincs	---
Nyílászárók és üvegezésük	fa, 2 rtg.	korszerűtlen	felújítandó
Hőszigetelés, akusztikai szigetelés	nincs	---	---
Megújuló energiahasznosítás	nincs	---	---
Egyéb szak-szerelőipari szerk. leírása	festés-mázolás, gépészet	---	---

Megbízó neve:

Polgármesteri Hivatal Keszthely

Közművek

Elektromos ellátás	240 V külön mérőórával
Vízellátás	közműhálózatos, külön mérőórával
Melegvízellátás	villanybojler
Fűtés	nincs
Szennyvízelvezetés	közüzemi csatorna
Gázellátás	nincs
Egyéb ellátottság	nincs
Megújuló energiahasznosítás	nincs
Épület körüli vízelvezetés, járda, térburkolat	járda

Az épületre vonatkozó egyéb információk

Érvényes övezeti besorolás, építési előírások	vegyes
Átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség	nem
Az épület szerkezetein észlelt károsodások	felújítandó tető
Tetőtér beépíthetősége	beépíthető
Gépészeti berendezések állapota	felújítandó
Az ingatlan általános műszaki állapotának megítélése szakértői becslés alapján	A lakás teljes belső felújítása, korszerűsítése szükséges.

Melléképület:

nincs

A helyszíni szemle alapján az értékelő magállapításai:

A város Fő terén található 1. emeleti, 2 szobás, komfort nélküli lakás, fűtés nélkül, melegvíz ellátása villany bojleres, gáz nincs bevezetve. Az épület alsó szintjén üzlet, a felső szinten 3 lakás található. A lakás jelenleg üres, az 1 db cserépkályhát elbontották, nem fűthető. a fürdőszoba és a konyha erősen lelakott állapotú, a nyílászárók korszerűtlenek, teljes felújítás, korszerűsítés szükséges. (burkolatok, fürdőszoba, elektromos és gépészeti rendszer, nyílászárók, új fűtés, fürdőszoba kiépítése, gáz bevezetés). A lakás feletti tetőszerkezet beázik, a kúpcserépek jelentős része hiányzik, a cserépfedés porlad, a lécezés és a székállás teljes felújítása szükséges. A lakás és a tetőszerkezet felújítása cca 6,0 + 6,0 millió Ft. ami a vételár feletti költség. Így a lakás ára beköltözhetően, 24,0 millió forint körül várható.

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

3. ÉRTÉKELŐ LAP

1. PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

Összehasonlító adatok

	Ingtatlan címe	Telek nagysága m2	Felépítmény nagysága m2	Ára Ft	forrás	Fajlagos érték Ft/m2
1	Keszthely Kossuth u 41.		85	17 500 000	adásvétel	205 882
2	Keszthely Kossuth u 44.		48	11 000 000	adásvétel	229 167
3	Keszthely Kossuth utca		71	14 000 000	NAV	197 183
	Átlag					210 744

Fajlagos átlagár

210 744

		Korrekciós tényező % 1. lakás	Korrekciós tényező % 2. lakás	Korrekciós tényező % 3. lakás	Korrekciós érték Ft
	Értéknövelő tényező				
1	kedvező fekvés	10%	10%	10%	
2	alapterület	5%	-5%		
3	piaci kereslet	10%	10%	10%	
	Értékcsökkentő tényező				
1	felújítandó belső állapot	-20%	-20%	-20%	
2	felújítandó tető	-15%	-15%	-15%	
3					
	Összes korrekció	-10%	-20%	-15%	-31 612

Módosított fajlagos alapérték:

179 132

Alapterület számítás

Főépület		Nettó alap terület m2	Hasznos terület m2	Egyneműsítő szorzó: %	Egyneműsített terület m2
	emelet lakás	66	66	100%	66

Egyneműsített összalapterület (m2)

66

emelet

Forgalmi érték:	Ft	11 800 000
------------------------	-----------	-------------------

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé):	kerekítve	11 800 000
--	------------------	-------------------

Ft

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

2. AZ INGATLAN VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

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

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Ft)	kerekítve	11 800 000
A KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉK (Ft)	készültség szerint	kerekítve ---

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

3. AZ INGATLAN PIACI FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Teljes felújításra, korszerűsítésre szoruló 1. emeleti lakás, fűtés nélkül.

Forgalmi érték:	igény, per és tehermentesen	Ft	
Az ingatlan értékesíthetősége a javasolt értéken	90 - 360	360 nap	
Hosszútávú értékállóság kockázata	2%	236 000	11 800 000
Piaci adatok megbízhatóságának kockázata	2%	236 000	
Egyéb adatok megbízhatóságának kockázata	1%	118 000	
Értékesítési kockázat	5%	590 000	
Összes kockázati elem értéke	10%	Ft	
		Ft	-1 180 000
		Ft	10 620 000
Gyorsértékesítési érték	igény, per és tehermentesen	Ft	10 600 000

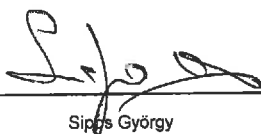
Az értékelés a megbízás szerinti célra használható, publikálásához az értékelő hozzájárulása szükséges.

A fenti árak tartalmazzák az ÁFA-t.

Az értékelés érvényessége 120 nap

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

Dátum: **2020.júl.28**


 Sipos György

Keszthely Kossuth L u. 41.

hrsz.: 1042/1/A/8



homlokzat



homlokzat



homlokzat



homlokzat



tetőszerkezet



lépcsőház

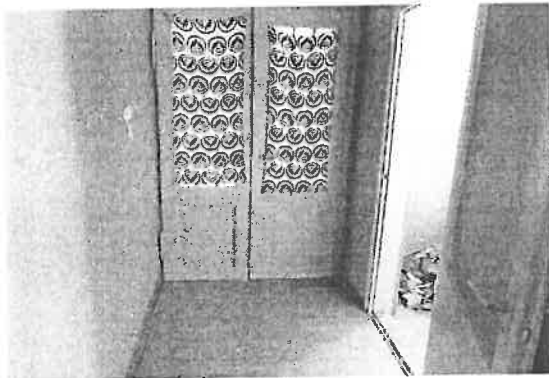


közös folyosó

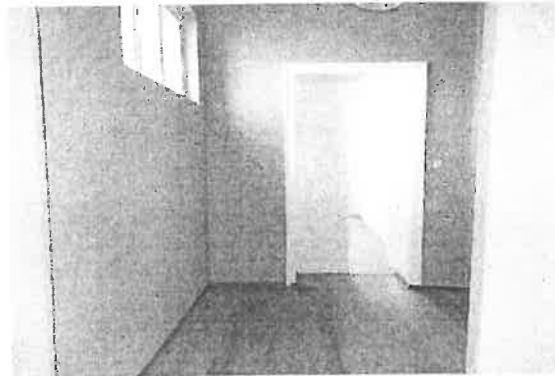


közös folyosó

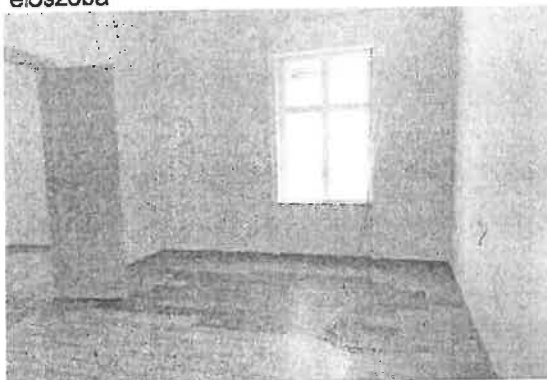
K.hely lakás Kossuth 41.



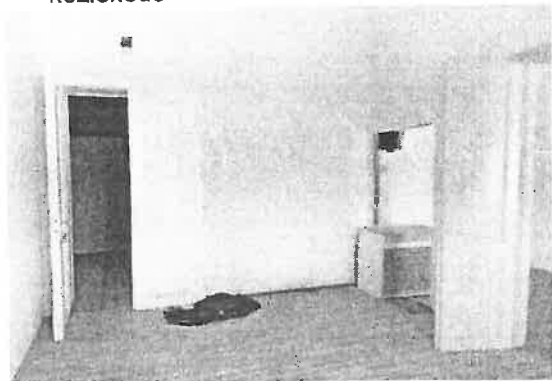
előszoba



közlekedő



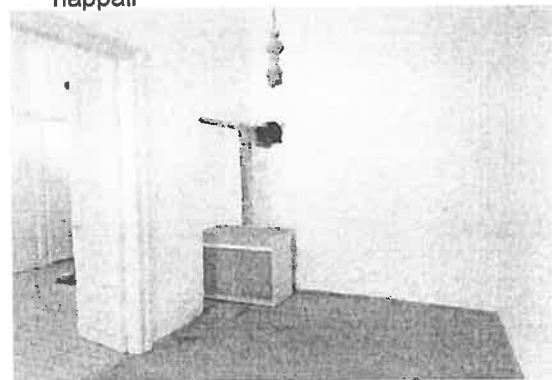
nappali



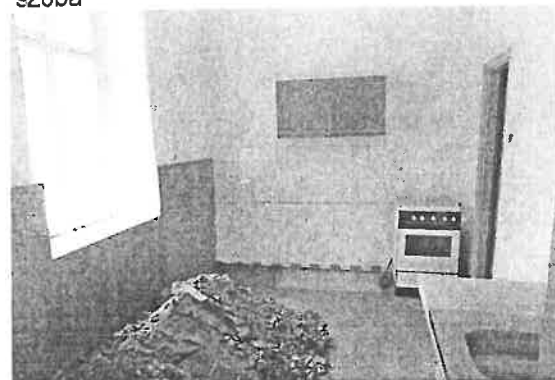
nappali



szoba



szoba



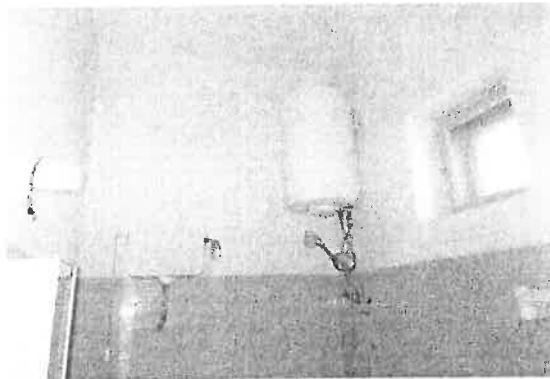
konyha



konyha



fürdőszoba



fürdőszoba

