

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület 2023. október 24-ei ülésére

Tárgy:

**Dunaföldvár, Móra Ferenc utca 51.szám
alatti bérlakás értékesítése**

Előadó:

Horváth Zsolt polgármester

Az előterjesztést készítette:

dr. Révész Judit aljegyző

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

dr. Boldoczki Krisztina jegyző

Előterjesztést véleményezi:

Pénzügyi Ellenőrző Bizottság, Oktatási-,
Kulturális-, Egészségügyi-, Szociális,
Ifjúsági és Sport Bizottság
Városfejlesztési-, Idegenforgalmi-,
Mezőgazdasági és Környezetvédelmi
Bizottság
DFV/1793-4/2023.

Ügyiratszám:

Tisztelt Képviselő-testület!

2023. szeptember 26. napján megtartott testületi ülésen a 188/2023.(IX.26.) KT határozat elfogadásával Dunaföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) úgy döntött, hogy a Dunaföldvár 2250 hrsz-ú, 7020 Dunaföldvár, Móra Ferenc utca 51. szám alatti, 2+fél szoba-konyhás 68 m² alapterületű komfortos önkormányzati bérlakás vonatkozásában energiahatékonysági tanúsítványt, valamint a forgalmi értéket alátámasztó ingatlanszakértői véleményt készített.

Az ingatlan az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2021. (VII. 5.) önkormányzati rendelet 3. melléklete alapján üzleti vagyonnak minősül, erre tekintettel az forgalomképes vagyon.

Dunaföldvár Város Önkormányzata a lakásról értékbecslést készítettett, amely szerint az ingatlan értéke 11 600 000 Ft.

Az előterjesztés mellékletét képezi az értékbecslési igazolás másolata.

Bacsi Gabriella bérlő az általa bérelt Dunaföldvár 2250 hrsz-ú, 2+ fél szoba-konyhás 61,7 m² alapterületű komfortos önkormányzati bérlakás vonatkozásában 11 600 000 Ft vételi ajánlatot tett, melyet alátámaszt az értékbecslés.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástv.) 49. § (1) bekezdés a) pontja szerint az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg a bérlőt.

Az elővásárlási jog kizárólag az olyan bérbe adott állami lakásra, valamint a korábban állami tulajdonban lévő olyan lakásokra terjed ki, amelyek az állami tulajdonból közvetlenül önkormányzati tulajdonba kerültek.

Az állami és az önkormányzati vagyon értékesítése esetén a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) (különösen a Nvtv. 5. § és 13-15. §) rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell.

A bérlőt megillető elővásárlási jog jogszabályon alapul, ezért fennállása alatt ingatlan-nyilvántartási bejegyzés nélkül is mindenkivel szemben hatályos.

A Lakás tv. 49. §-a szerinti elővásárlási jog más személyt megelőzően illeti meg a jogosultakat.

A bérlő a Lakástv. vonatkozó szabályai alapján elővásárlási jogával élhet, ha a Képviselő-testület eladásra kijelöli az ingatlant.

A lakások és helyiségek bérletének, és elidegenítésének szabályairól szóló 12/2015.(II.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 15. § (1) bekezdése értelmében a 15.§ (2)-(15) bekezdésben foglaltak szerint kell értékesíteni az elővásárlási joggal érintett lakásokat és helyiségeket, és az elővásárlási joggal nem érintett lakásokat és helyiségeket is, amennyiben a Képviselő-testület külön határozattal eladásra kijelöli azokat.

A Rendelet 15.§ (2) bekezdése szerint a Képviselő-testület (1) bekezdés szerinti határozata tartalmazza:

- a) az eladásra kijelölt ingatlant, annak műszaki paramétereivel (alapterület, műszaki állapot jellemzők, energiahatékonysági tanúsítvány) együtt,
- b) az eladásra kijelölt ingatlan ingatlanszakértői véleménnyel alátámasztott forgalmi értékét,
- c) a vételár és a letéti díj mértékét, megfizetésének módját, feltételeit,
- d) az ajánlati kötöttség idejét, amely legfeljebb 2- 6 hónap lehet.

Ha a Képviselő-testület eladásra kijelöli az ingatlant, azt az alábbiak ismeretében teheti meg.

1. Amennyiben a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak értékét a Lakástv. szabályai szerint a vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni. A bérlő ilyen ráfordítást nem jelentett be.
2. A bérlő külön kérelmére legalább 15 évi részletfizetési kedvezményt kell adni a törvény szerint. Ha a jogosult kéri, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár 10 %-ának egy összegben való megfizetése köthető ki. Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátralékra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani. A törvény szerint a vételár egy összegben való megfizetése, vagy az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vevőt árendemény, illetőleg a vételárhátralékból engedmény illeti meg. Az eladó a szerződés megkötésekor a vételárhátralékra kamatot köthet ki a helyi rendeletben foglalt szabályok szerint. A bérlő a fenti jogával nem él. A vételi ajánlatában vállalta a vételár egyösszegű megfizetését.
3. A Képviselő-testület korábbi döntési gyakorlata szerint - amennyiben a bérlő az ingatlan vételárát ingatlan-értékbecslő szakvéleménnyel alátámasztotta és az értékbecslésben foglalt vételár egyösszegű megfizetését vállalja - a vételi ajánlatot el szokta fogadni.

A vételár megfizetésének határidejének meghatározásakor figyelembe kell venni, hogy a vevő esetleg Családi Otthontermelési Kedvezményt (CSOK) vagy hitelt igényel.

A bérlő vételi ajánlata az előterjesztés mellékletét képezi.

A Képviselő-testületnek arról kell döntenie, hogy az ingatlant értékesítésre kijelöli és ezáltal a vételi ajánlatot elfogadja, vagy nem fogadja el.

Kérem az előterjesztésben foglaltak megvitatását és a határozati javaslat elfogadását.

Dunaföldvár, 2023. október 12.

Horváth Zsolt sk.
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT (I.)

Dunaföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határozott, hogy

1. Dunaföldvári 2250 hrsz-ú, 7020 Dunaföldvár, Móra Ferenc utca 51. szám alatti, 2+fél szoba-konyhás 68 m² alapterületű, II energetikai minőség szerinti besorolású komfortos önkormányzati ingatlant értékesítésre kijelöli.
2. megállapítja, hogy az 1. pont szerinti ingatlan ingatlanszakértő által alátámasztott forgalmi értéke 11 600 000 Ft. .
3. Bacsí Gabriella bérlő által bérelt 1. pontban meghatározott önkormányzati bérlakás vonatkozásában 11 600 000 Ft vételi ajánlatot az alábbiak szerint elfogadja:
 - a. a vételár 11 600 000.- Ft, amely vételár megfizetésének módja: egyösszegben kell megfizetni, legkésőbb az adásvételi szerződés megkötését követő 90 napon belül.
 - b. a vevő tulajdonjogának bejegyzésére csak a teljes vételár megfizetését követően kerülhet sor, az eladó képviselőjének írásos nyilatkozata alapján.
 - c. a vételár a 70600133-15000037 bankszámlaszámra kerüljön megfizetésre.
 - d. az adásvétellel összefüggő valamennyi költség a vevőt terhelik.
4. a vevő, amennyiben a szerződéskötési határidőn belül – legkésőbb 2023. december 15. napjáig- nem él az ingatlanvásárlás ezen határozatban biztosított jogával, akkor a Képviselő-testület eláll az ingatlan eladási szándékától.
5. az 1. pont szerinti ingatlan elidegenítéséből származó vételár a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 62.§ (3) bekezdésében foglaltaknak megfelelően kell felhasználni.
6. felhatalmazza a polgármester a szükséges nyilatkozat, jognyilatkozat, valamint intézkedések megtételére.

Határidő: 2023. október 31.értesítésre, szerződéskötésre 2023. december 15.

Felelős: Horváth Zsolt polgármester

Erről értesül:

1. Kérelmező
2. Aljegyző
3. Pénzügyi és Adó Iroda
4. Városfejlesztési és Műszaki Iroda

HATÁROZATI JAVASLAT (II.)

Dunaföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határozott, hogy Bacsí Gabriella által bérelt Dunaföldvár 2250 hrsz-ú, 7020 Dunaföldvár, Móra Ferenc utca 51. szám alatti, 2+fél szoba-konyhás 68 m² alapterületű komfortos **önkormányzati bérlakás vonatkozásában** 11 600 000.- Ft vételi ajánlatát nem fogadja el, és az önkormányzati bérlakást nem jelöli ki eladásra.

Határidő: 2023. október 31. értesítésre

Felelős: Horváth Zsolt polgármester

INGATLAN ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY



AZ INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

Település (város, kerület): Dunaföldvár

Utca, házszám: Móra Ferenc utca 51.

Tulajdoni lapon szereplő cím: Móra Ferenc utca 51.

Irányító szám: 7020

Hrsz.: 2250

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen:	754	m ²	
Felépítmény (nettó) területe összesen:	91	m ²	
Felépítmény hasznos (redukált) területe:	68	m ²	
Közműellátottság:			részlegesen közművesített
Komfortfokozat:			komfort nélküli
Jelenlegi funkció:			lakóingatlan

ÉRTÉKELÉS

Értékelés megrendelője: Dunaföldvár Város Önkormányzata

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító módszer/ Költségalapú módszer

Értékelés fordulónapja: 2023. október 5.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKE

Aktuális forgalmi érték: 11 600 000 Ft azaz

Tizenegymillió-hatszáz ezer Forint

Értéktanúsítvány érvényessége 30 nap.

Dunaújváros 2023. október 7.

Készítette:

Csavajda Dávid

Ingyenértéktanúsító (33/03/12)

1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Dunaföldvár Város Önkormányzata megbízza Csavajda Dávid egyéni vállalkozót (2421 Nagyvenyim, Fő út 36/1) a
2250 helyrajzi számú, 7020 Dunaföldvár Móra Ferenc utca 51.
szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékbecslésére.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan forgalmi értékének megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

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

(EVS 2003, RICS (Red book), IVS, 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, ...)

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Piaci érték fogalmát, és hitelbiztosítéki érték fogalmát lásd a mellékletben.

2.3 Helyszíni szemle és időpontja

Dunaföldvár Móra Ferenc utca 51. 2250 Dátum: 2023. október 5., csütörtök

2.4 Felhasznált dokumentumok

-Piaci kínálati adatok dokumentált adatbázisa - 25/1997 PM rendelet - EVS 2003 - MAISZ Irányelvek - Ingatlan gazdaságtan - OTÉK - Helyi építési szabályzatok - CD Jogtár

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

3.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok:

A tulajdoni lap kelte: 2023.09.20

Település	:	Dunaföldvár
Besorolás	:	Belterület
Helyrajzi szám	:	2250
Megnevezése	:	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Terület (m2)	:	754
Tulajdonos(ok) bejegyezten	:	Dunaföldvár Város Önkormányzata 1/1 (7020 Dunaföldvár, Kossuth Lajos utca 2.)
Terhek (III. rész bejegyzései)	:	nem tartalmaz
Széljegy	:	nem tartalmaz
Szolgálat, egyéb	:	nem tartalmaz

3.2 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Az ingatlan elhelyezkedése, környezete:

Az értékelt ingatlan Tolna megyében, a megyeszékhelytől kb. 60 km-re északra, Dunaföldváron található, jellemzően családi házas környezetben. Az ingatlan szilárd burkolatú, aszfaltozott útról közvetlenül megközelíthető.

A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	lakóingatlanok
Településen belüli elhelyezkedése:	a városon áthaladó 6. számú főúttól nyugatra a 61. számú úttól kissé délre
Megközelíthetősége:	Szilárd burkolatú, aszfaltozott útról
Közlekedési eszközök:	gépkocsi, távolsági autóbussz, gyalog
Hasznosítás jelenlegi formája:	lakóingatlan
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	jelenlegi
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	-
Bérlő:	-
Bérelti szerződés időtartama, lejáratá:	-

A telek ismertetése

A telek területe:	754	m2
A telek alakja, formája:	közel szabályos téglalap alakú	
A telek határai, kerítettség:	A telek három oldaláról hasonló kialakítású ingatlanokkal határos, észak-keletről a Móra Ferenc utca határolja. A telek körbekerített.	
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	a városon áthaladó 6. számú főúttól nyugatra a 61. számú úttól kissé délre, ÉK-Dny hossztenge lyű	
Domborzati és lejtésviszonyok:	enyhén lejtős	
Az ingatlanon jelenleg található:	üres családi ház, melléképület	
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	lakóingatlanok	
A telefonvonalak száma	-	
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	jelenlegi	
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	-	

Rövid szöveges ismertető:

Az értékelt ingatlan egy 754 m²-es építési telek és a rajta található felépítmények. A telek Fejér megyében, a megyeszékhelytől kb. 60 km-re északra, Dunaföldváron található, jellemzően családi házas környezetben. Szilárd burkolatú útról közvetlenül megközelíthető. A telek közel szabályos téglalap alakú, ÉK-Dny hossztenge lyű, enyhén lejtős kialakítású, három oldaláról hasonló kialakítású ingatlanokkal határos, észak-keletről a Móra Ferenc utca határolja. A telek körbekerített, Részlegesen közműves.

Felépítmény(ek) ismertetése

* értelemszerűen a lakás adatai

Az épület becsült építési éve:	1974
Az utolsó felújítás éve (ha volt):	-
Szintszám a földszint felett:	földszint
Szintszám a földszint alatt:	nincs
Alapozás, szigetelés:	vasbeton alapozás, bitumenes szigetelés
Felmenő falazat:	tégla falazóblokk
Födémek:	vasbeton gerendás
Tetőszerkezet, héjalás:	magastetős, cserépfedéses
Külső felületek:	dörzsölt vakolat
Belső felületek: *	festett, csempézett
Nyílászáró szerkezetek: *	műanyag szerkezetű, hőszigetelt üvegezéssel
Padlóburkolatok: *	kerámia lap, PVC
Vízhálózat	kiépítve
Elektromos hálózat:	kiépítve
Gázhálózat:	nincs
Fűtési rendszer:	nincs
Melegvíz ellátás:	villanybojler (üzemen kívül)
Közműellátottság	részlegesen közműves
Szobaszám: * (db)	2 szoba + 1 félszoba
Komfortfokozat: *	komfort nélküli
Igény szint általában:	rossz, felújítása időszerű
Fizikai állapot: (%) készség, avulás, befejezetlenség miatt	60%
Egyedileg értékelendő elem ismertetése (garázs, gk. be- álló stb.)	-

Rövid szöveges ismertető:

Az értékelt ingatlan Tolna megyében, a megyeszékhelytől kb. 60 km-re Északra, Dunaföldváron a városon áthaladó 6. számú főúttól nyugatra a 61. számú úttól kissé délre található, jellemzően családi házas környezetben.

Az ingatlanon található felépítmény az 1974-ben épült, téglá falazatú, magastetős, cserépfedéses, homlokzati megjelenésében földszinti kialakítású.

Alaprajzi elrendezése: A bejáraton át közvetlenül az egybenyitott konyha-étkező-nappali, helyiségbe érkezünk. A bejárati ajtótól balra kialakított belső nyílászárókön keresztül egy szoba, majd a fürdő+WC, majd a kamra helyiségek érhetőek el. A szobából nyílik egy félszoba.

Az ingatlan belső burkolatai, gépészeti berendezései rossz állapotban vannak, felújításuk időszerű. Nyílászárói átlagos állapotúak. Fűtése jelenleg nincs, használati melegvíz ellátását villanybojler szolgáltatja.

Az ingatlan belső falazatának alsó részén vizesedés és penészesedés látható, mely a vízszigetelés hibájára vezethető vissza. A vizesedés okát javasolt kivizsgálni, és a hibát megszüntetni az ingatlan hosszútávú értékállóságának biztosítása érdekében. Az ingatlan mennyezeti részén leázás nyomai észlelhetőek, külső szermrevételezés alapján a tetőszerkezet elöregedése lehet a kiváltó oka. Az ingatlan külső felületképzése szintén felújításra szorul.

A főépület mögött kialakításra került egy melléképület, melyben kettő tároló helyiség és ól került kialakításra. Állapota rossz.

4. ÉRTÉKELÉSE**4.1 A szabályoknak való megfelelés; indoklás, ahol a szabálytól eltérés történt**

Az értékelés a hatályos 25/1997. (VIII.1.) sz. PM rendelet előírásainak megfelelően készült. Használt lakóingatlanok esetén a jellemző forgalmi értéket a piaci összehasonlító módszerrel kapott érték adja. Költségmódszert ellenőrző céllal végeztünk.

4.2 Speciális feltételezések**4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények;**

Az ingatlan a földhivatali hivatalos térképmásolat szerint 39/b. épületszámozással ellátott. Tulajdoni lap szerint 51. épületszámmal rendelkezik. A helyszíni szemle során az ingatlan egyértelműen beazonosítható volt.

4.4 Eszközök, amelyek az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz (ha vannak)**4.5 Érték meghatározás****A telekérték meghatározása**

A telek területe (m2):	754	Besorolása:	Lakó
------------------------	-----	-------------	------

A környezet fajlagos telekárjai

	Helyszín	Idő	funkció	méret	(T)/(K)	piaci ár*	fajlagos ár
1.	Dunaföldvár Belterület	2023.10.07	építési telek	988	K	7 200 000	7 287
2.	Dunaföldvár Szőlőskertek útja	2023.10.07	építési telek	1050	K	6 200 000	5 905
3.	Dunaföldvár Öreghegy	2023.10.07	építési telek	1047	K	6 600 000	6 304
Átlagár:							6 499

*megvalósult tranzakció jelölése: (T)

kínálati ár jelölése: (K)

a felhasznált adatok forrása:

saját adatbázis

A telekérték korrekciója

Összehasonlító adatok	Korrekció leírása egyes ingatlanonként	Korr.(±)	Korr fajlagos ár	
1. összehasonlító adat korrekciója	kínálat (-5%); alapterület (+5%); kialakított pince (-5%)	-5%	6 923,08	Ft/m2
2. összehasonlító adat korrekciója	kínálat (-5%); alapterület (+5%); közművek (+5%)	5%	6 200,00	Ft/m2
3. összehasonlító adat korrekciója	kínálat (-5%); alapterület (+5%)	0%	6 303,72	Ft/m2
Korrigált fajlagos alapár:			6 476	Ft/m2

A telekérték megállapítás

TÉ=	754,00	m ² x	6 476	Ft / m ² =	4 882 603	Ft	
Telek fogalmi értéke :						4 900 000	Ft

Piaci összehasonlító megközelítés

Piaci összehasonlító adatok

a telekértéket tartalmazzák

	Értékelt ingatlan	1. összehasonlító adat		2. összehasonlító adat		3. összehasonlító adat	
Irányítószám:	7020	7020		7020		7020	
Település:	Dunaföldvár	Dunaföldvár		Dunaföldvár		Dunaföldvár	
Utca:	Móra Ferenc utca 51.	p		Belváros		Táncsics Mihály utca	
Ingatlan típusa:	lakóingatlan	családi ház		családi ház		családi ház	
Tagolódása:	földszint	földszint		földszint		földszint	
Ingatlan jellemzés	Az ingatlan Dunaföldváron található, jellemzően családi házas környezetben. A épület 1974-ben épült, téglaszerkezetes, magastetős, cserépfedéses, homlokzati megjelenésében földszinti kialakítású. Jelenleg nem lakott. Az épület felújítandó állapotú. Fűtése jelenleg nincs, HMV ellátását villanybojler szolgáltatja.	Az ingatlan Dunaföldváron található, jellemzően családi házas környezetben. A épület az 1960-as években épült, vegyes falazatú, magastetős, homlokzati megjelenésében földszinti kialakítású. Az épület felújítandó állapotú. Fűtése villanyról történik.		Az ingatlan Dunaföldváron található, jellemzően családi házas környezetben. A épület az 1950-es évek előtt épült, vályogfalazatú, magastetős, cserépfedéses, homlokzati megjelenésében földszinti kialakítású. Az épület felújítandó állapotú. Fűtése kályháról történik.		Az ingatlan Dunaföldváron található, jellemzően családi házas környezetben. A épület az 1960-as években épült, vegyes falazatú, magastetős, homlokzati megjelenésében földszinti kialakítású. Az épület felújítandó állapotú. Fűtése központi vegyes tüzelésű és gázkazánal történik.	
Adásvétel kezte/vagy kínálat ideje		2023.10.07		2023.10.07		2023.10.07	
Építés éve	1974	1960		1940		1960	
Telek területe (m2)	754	1196		587		845	
Összes redukált alapterület:	68	80		80		80	
Eladási/kínálási ár (Ft)		14 900 000		13 000 000		16 900 000	
Kínálási korrekció (%) adásvételi ár/vagy kínálási ár		kínálat 90%		kínálat 90%		kínálat 90%	
Adásvételi ár (100%) vagy Korrigált kínálási ár		13 410 000		11 700 000		15 210 000	
Fajlagos ár (Ft/m2)		167 625		146 250		190 125	
	Korrekció megnevezése	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%	Korrekció megnevezése	%
Környezeti korrekció, (%)							
Infrastrukturális megközelíthetőség (%)	korrekció,						
Állapot korrekció (%)							
Alapterület korrekció (%)	68 m2	80 m2	5%	80 m2	5%	80 m2	5%
Telek terület miatti korrekciót (%)	754 m2	1196 m2	-5%			1000 m2	-5%
Komfort fokozat	komfort nélküli	komfortos	-5%	komfortos	-5%	összkomfortos	-10%
Falazat	tégla	vegyes	5%	vályog	10%	vegyes	5%
Építés éve	1974			1950 előtt	5%		
Összes korrekció mértéke (%)		0%		15%		-5%	
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m2)	172 144	167 625		168 188		180 619	
Típus							

Az ingatlan értékének megállapítása

	Telek terület	Redukált terület	a telekértéket tartalmazzák <input checked="" type="checkbox"/>			
Főépület	63	63 m ² x	172 144	Ft / m ² =	10 815 981	Ft
Melléképület	28	5 m ² x	172 144	Ft / m ² =	805 977	Ft
Összesen:					11 621 958	Ft
Egyéb értékelem					-	Ft
Becsült forgalmi értéke kerekítve:					11 600 000	Ft

Költség alapú megközelítés

A telek értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint

TÉ = 754 m² x 6 476 Ft / m² = 4 900 000 Ft**Az építményérték megállapítása**

	Alapterület	Bruttó pótlási költség		Avulás			Nettó pótlási költség
				Fizikai	Erkölcsei	Piaci	
	(m ²)	(Ft / m ²)	(Ft)	(%)	(%)	(%)	(Ft)
Főépület	63	500 000	31 415 550	40%	10%	15%	10 995 443
Melléképület	28	150 000	4 186 500	60%	10%	15%	627 975
Épületek összesen							11 623 418
Egyedileg értékelendő elem	0	-	-	0%	0%	0%	-
Építmények összesen							11 623 418
Ingatlan mindösszesen:							16 500 000

Hozamalapú megközelítés

Jelenlegi használat	Fajlagos mennyiség	Összeg
Bevételek		-
Meglévő szerződések szerint számolva	- Ft/m ²	- Ft
Piaci adatok szerint számolva	- Ft/m ²	- Ft
Kihasználtság	90	%
Figyelembe vehető bevétel		- Ft
Költségek		
A tulajdonos fenntartási költségei	Az éves bevételek 0 %-a	- Ft
Menedzselési költségek	Az éves bevételek 0 %-a	- Ft
Felújítási költségalap		Ft
Egyéb költségek		- Ft
Éves üzemi eredmény		- Ft
Tőkésítési ráta		7,00 %
Tőkésített érték		- Ft
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges kezdeti ráfordítások összege)		Ft

A hozam alapú módszer eredményeként a	helyrajzi számú	tulajdoni hányadú ingatlan
	sám alatti	
Az ingatlan hozadéki értéke		- Ft
	azaz	Ötvenkilencmillió-hatszáz ezer Forint

A forgalmi érték meghatározása (érték egyeztetés)

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

értéket a piaci összehasonlító módszer adja. A költségalapú módszert ellenőrző céllal szoktam végezni. A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték-megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbséget, és kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint például az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota és jövőben várható hasznosítása. **A költségalapú módszer jelen esetben nem reprezentálja az ingatlan valós forgalmi értékét, így a súlyozáskor nem számoltam az itt meghatározott értékkel.**

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	11 600 000	Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100	%
Az ingatlan értéke a költségmódszer szerint	16 500 000	Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	-	%
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	-	Ft
A hozadéki megközelítés súlyozása	-	%
Az ingatlan egyeztetett értéke	11 600 000	Ft
Forgalmi érték kerekítve	11 600 000	Ft
	azaz	Tizenegymillió-hatszáz ezer Forint

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A **2250** helyrajzi számú, **Dunaföldvár** **Móra Ferenc utca 51.** szám alatti,
1/1 tulajdoni hányadú ingatlan **2023. október 5., csütörtök** fordulónapra érvényes
tehermentes **forgalmi értéke**

11 600 000 Ft
azaz
Tizenegymillió-hatszáz ezer Forint

Dunaújváros, 2023. október 7.

Készítette:

Csavajda Dávid

Ingatlan értékbecslő (33/03/12)

Mellékletek

1 Helyiséglista	X
2 Fotómelléklet	X
3 Tulajdoni Lap (ok)	X
4 Alaprajz (ok)	
5 Térképmásolat	
6 Használatbavételi engedély	
7 Építési engedély	
8 Társasház alapító okirat	
9 Címigazoló dokumentum	
10 Adásvételi szerződés	
11 Módszerek, feltételezések	X

HELYISÉGLISTA

Szintek	Padlóburkolat	Falburkolat	Nettó alapterület m2	Hasznos alapterület m2	Egyneműsítés i szorzó	Egyneműsített alapterület m2
Főépület			62,8	62,8		62,8
Konyha-étkező-nappali	kerámia lap	festett	31,2	31,2	100%	31,2
Szoba	PVC	festett	17,1	17,1	100%	17,1
Félszoba	PVC	festett	7,3	7,3	100%	7,3
Fürdőszoba	kerámia lap	csempézett/festett	4,6	4,6	100%	4,6
Kamra	kerámia lap	festett	2,7	2,7	100%	2,7
Melléképület			27,9	27,9		4,7
Tároló	mozaik lap	festett	9,0	9,0	20%	1,8
Tároló	lam. Padló	festett	9,9	9,9	20%	2,0
Ólak	lam. Padló	festett	9,0	9,0	10%	0,9
ÖSSZESEN:			90,7	90,7		67,5

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

Gyorsított eladási Hitelezési érték azonos a forgalmi érték meghatározásával azzal a kiegészítő feltétellel, hogy a marketing tevékenységre rendelkezésre álló idő túlságosan rövid, a nyilvános meghirdetés és a piacon való megjelenés nem megfelelő, összehasonlítva a szükséges idővel és a promóciós intézkedésekkel, melyek a piacon a legjobb ár eléréséhez szükségesek. A likvidációs érték feltételezi, hogy az ingatlan működésen kívül áll, valamint, hogy az értékesítés során az eredeti funkció – kereslet híján - figyelmen kívül hagyható. (6 hónap)

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgy mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m^2 -re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m^3 , szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Műszaki szempontok
2. Építészeti szempontok
3. Használati szempontok
4. Telekadottság
5. Infrastruktúra
6. Környezeti szempontok
7. Alternatív hasznosítás szempontjai
8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végző érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Hozamszámításon alapuló értékelés

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövőbeni jövedelmek jelenértéke.

Ezen értékelési eljárás az ingatlan jövőbeni hasznainak (bevételeinek) és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (a tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket.

A módszer fő lépései:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjakkal magasabbat vélemezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakkal még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni.

2. Jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként

A tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételkiesést és az egyéb rendszeres befektetés- és üzemeltetés jellegű kiadásokat.

3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

4. Tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

5. A legmagasabb jelenérték kiválasztása mint hozamszámításon alapuló érték.

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

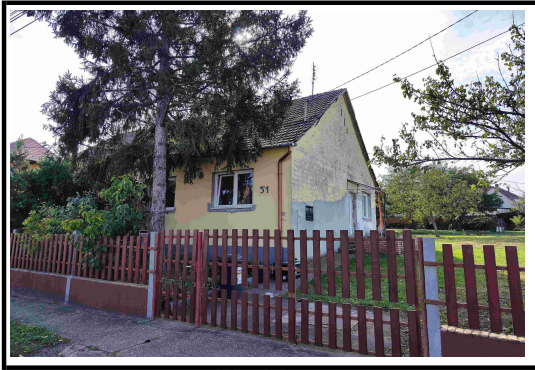
A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

KORLÁTOZÓ ÉS EGYÉB FELTÉTELEK

A Szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet meghatározottak szerint,- illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült.

1. A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelt épületek alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztük. Az ellenőrzés legalább az épületek főbb befoglaló méretének a kontrolljára (bruttó alapterület meghatározása) terjedt ki.
3. A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztünk.
Nincs meg a képesítésünk arra, hogy felismerjük a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. Ugyanakkor a szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezésről a szakvéleményben említést teszünk.
4. Ezen értékelési szakvélemény csak a fentebb megnevezett célra használható fel. Más célra a szakvéleményt csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az összehasonlító adásvételi ingatlanok hátszámát adatvédelmi okok miatt nem közlöm beazonosítható módon, azok irattáramban szükség esetén rendelkezésre állnak. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
5. A meghatározott forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.
6. Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztünk. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásunkra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl. engedély nélküli ingatlanok, ingatlanrészek és használat, külön tulajdonban lévő felépítmény(ek), stb.) a szakvéleményben felhívtuk a figyelmet, ill. az értékmeghatározásnál figyelembe vettük.

Fotóoldal



Homlokzat



Homlokzat



Vízóra



Villanyóra



Konyha-étkező-nappali



Szoba



Penész



Félszoba

Fotóoldal



Penész

9 10



Fürdőszoba



Kamra

11 12

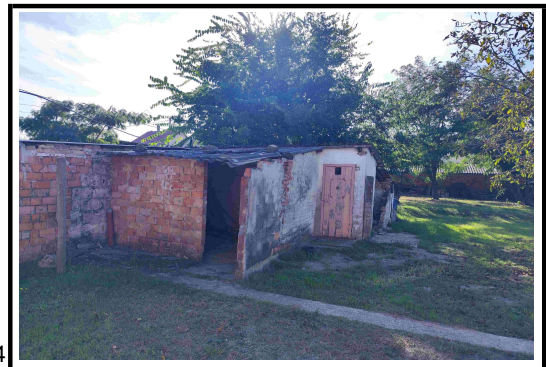


Villanybojler



Nyílászáró

13 14



Melléképület



Tároló

15

Bacsi Gabriella
Dunaföldvár
Móra Ferenc u. 49.
7020

DUNAFÖLDVÁRI POLGÁRMESTERI HIVATAL IKTATÓ	
Érkezett: 2023 OKT 11	Érk. szám: 13325/2023
Szám: 11/1793-3/2023	Beklet:
Ügyintéző: Horváth Zolt	

Dunaföldvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete
Horváth Zolt Polgármester
Dunaföldvár
Kossuth Lajos u. 2.
7020

Tárgy: Ingatlan vásárlási kérelem

Tisztelt Polgármester Úr/Képviselő-testület!

Alulírott **Bacsi Gabriella**, azzal a kéréssel fordulok Önhöz/Önökhöz, hogy a 7020 Dunaföldvár, Móra Ferenc u. 51. szám alatti ingatlan értékbecslésének eredményét megismertem és elfogadom.

A becslésben meghatározott összegnek megfelelően szeretném az ingatlant megvásárolni 11.600.000,-vétélárért.

A vételárat a szerződés megkötésekor egy összegben egyenlítem ki.
Vállalom az adásvételi szerződés megkötésével járó költségeket is.

Dunaföldvár, 2023. október 10.

Tisztelettel:

Bacsi Gabriella

