



NAGYKANIZSA
MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS KÖZGYŰLÉSÉNEK
2024. évi januári soros ülésére

Napirend címe: **Javaslat a Nagykánizsa, Csengery út 88. I. em. 23. szám alatti lakásingatlan csere útján történő elidegenítésével kapcsolatos döntés meghozatalára**

Készítette: **Vagyongazdálkodási és Városüzemeltetési Csoport**
dr. Hegedűs-Juhász Bernadett jogtanácsos *dr. H. J.*

Ellenőrizte: **Dr. Farkas Roland vagyongazdálkodási koordinátor, jogtanácsos** *dr. F.*

Tárgyalja: **Városfejlesztési és Városüzemeltetési Bizottság**
Pénzügyi és Gazdasági Bizottság
Tulajdonosi Bizottság
Ügyrendi, Jogi, Nemzetpolitikai és Közrendi Bizottság

Meghívott: **Kozálek Ibolya**

Egyeztetve: **Bizzer András alpolgármesterrel** *BA*
Kunics György osztályvezetővel *KG*
Zakó László vezérigazgatóval (VG Zrt.) írásban

Melléklet: **csereszerződés tervezet**

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

[Signature]
Dr. Gyergyák Krisztina
jegyző

Tisztelt Közgyűlés!

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában van a Nagykanizsa belterület 3775/2/A/23 hrsz-ú, 51 m² alapterületű, lakás megnevezésű, természetben a 8800 Nagykanizsa, Csengery út 88. 1. em. 23. ajtószám alatt található ingatlan, melyet az önkormányzat 2019. február 28. napjáig bérlakásként hasznosított, és azóta üresen áll.

Kozálik Ibolya azzal a kérelemmel kereste meg az Önkormányzatot, hogy a tulajdonában levő, szintén a 8800 Nagykanizsa, Csengery út 88. szám alatti Társasházban található fsz. 3. ajtószám alatti, 35 m² alapterületű lakását – akár értékkülönbözlet megfizetésével – elcserélhesse a fent megjelölt önkormányzati lakásra. Kérelmében eladta, hogy jelenleg a tulajdonában lévő lakásban szűkös körülmények között négyen élnek, és amennyiben az önkormányzat, mint tulajdonos azt támogatja, a Társasházban található, 1. em. 23. ajtószám alatti ingatlanért cserébe felajánlaná saját lakását, mely a közelmúltban felújításon esett át. A két ingatlanról független értékbecslő által készített szakvélemény készült. A kérelmező tulajdonában lévő ingatlan értéke 8.300.000,- Ft-ban került megállapításra, míg a nagyobb alapterületű, de leromlott állapotban lévő önkormányzati bérlakást a szakértő 8.600.000,- Ft-ra értékelte. */kérelem és szakvélemények mellékelve/*

Az ingatlan bérlakásként az önkormányzat korlátozottan forgalomképes vagyontárgyai közé került besorolásra, azaz olyan nemzeti vagyon, amelyről törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott feltételek szerint lehet rendelkezni.

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének 35/2010. (XI. 04.) számú rendelete az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 4. § (5) bekezdése szerint *„A korlátozottan forgalomképes törzsvagyon tulajdonjogát átruházni, azt hasznosítani, vagyonkezelésbe adni, megterhelni, gazdasági társaságba apportálni – amennyiben önkormányzati rendelet eltérően nem rendelkezik – kizárólag a közgyűlés döntésével, a közgyűlés által meghatározott feltételek mellett lehet.”*

A Vagyonrendelet a korlátozottan forgalomképes ingatlanok értékesítésével kapcsolatos hatáskört nem ruházott át, ennek megfelelően a cserére csak közgyűlési döntéssel van lehetőség. Egyéb rendeletek közül a lakások elidegenítése kapcsán az önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítéséről szóló 48/2009. (XI. 09.) rendelet tartalmaz előírásokat, ezen rendelet azonban a bérlet részére történő elidegenítés kérdéskörét szabályozza.

A Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. megküldte az Önkormányzat részére előzetes állásfoglalását, amelyben a kérelmező által tett csereajánlat elfogadását javasolta. Az önkormányzati ingatlan kezelője kifejtette, hogy az önkormányzati bérlakás felújításának költsége várhatóan meghaladná a 4.500.000,- Ft-ot. Előzetes számítások alapján a cserével érintett két ingatlan esetében – 15 éves időszakra vetítve – mindössze 2.604.060,- Ft bérleti díj díjbevétele különbözet mutatkozna a 4.500.000,- Ft felújítási költség kiadásával szemben. Az ajánlat elfogadása jelentős megtakarítással járna, illetve az is fontos szempont, hogy a csereingatlan kiürítését követően – állapotára tekintettel – azonnal pályáztatható, kiadható lenne. */VG. Zrt. állásfoglalása mellékelve/*

A Ptk. 6:234. §-a szerint *„Ha a felek dolgok tulajdonjogának, más jogoknak vagy követeléseknek kölcsönös átruházására vállalnak kötelezettséget, az adásvétel szabályait kell megfelelően alkalmazni. Ebben az esetben mindegyik fél eladó a saját szolgáltatása és vevő a másik fél szolgáltatása tekintetében.”*

A fentiek alapján az önkormányzati ingatlan cserével történő elidegenítésére az adásvételhez kapcsolódó szabályokat kell figyelembe venni. Ennek alapján megállapítható,

hogy az ingatlan közvetlenül értékesíthető, mert értéke nem éri el a kötelező versenyeztetési értékhatárt, valamint az értékesítést nem terheli áfa.

A csereére irányuló kérelem teljesítésével – az ingatlan bérlakásként történő felhasználását tekintve – az Önkormányzatot hátrány nem éri, figyelemmel arra, hogy a csereingatlan ugyanabban a társasházban található, ugyanúgy hasznosítható bérlakásként, a csereingatlan műszaki állapotát tekintve jobb állapotban van, mint az önkormányzati tulajdonú lakás, továbbá az értékkülönböt a kérelmező megfizeti. Előbbiek alapján javaslom a kérelem pozitív elbírálását.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az alábbiakban előterjesztett határozati javaslatot fogadja el.

Határozati javaslat:

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése egyetért a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonában álló Nagykanizsa belterület 3775/2/A/23 hrsz-ú, természetben 8800 Nagykanizsa, Csengery út 88. 1. emelet 23. ajtószám alatti 51 m² alapterületű, 8.600.000,-Ft forgalmi értékű lakásingatlannak a Kozálk Ibolya 1/1 arányú tulajdonában levő Nagykanizsa belterület 3775/2/A/3 hrsz-ú, természetben 8800 Nagykanizsa, Csengery út 88. fsz. 3. szám alatti 35 m² alapterületű, 8.300.000,-Ft forgalmi értékű lakásingatlannal történő elcserélésével, azzal, hogy Kozálk Ibolyát terheli a 300.000,-Ft értékkülönböt, továbbá valamennyi a csereügylettel összefüggésben bármely félnél felmerült díj és költség megfizetése. Felhatalmazza a polgármestert, hogy az Ügyrendi, Jogi, Nemzetpolitikai és Közrendi Bizottság véleményezését követően az ingatlanok cseréje tárgyában készült szerződést aláírja.

(A határozat elfogadása minősített szótöbbséget igényel)

Határidő: 2024. március 31.
Felelős: Balogh László polgármester
Operatív felelős: Dr. Farkas Roland vagyongazdálkodási koordinátor, jogtanácsos

Nagykanizsa, 2024. január

15.

Balogh László

Balogh László
polgármester



CSERESZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata** (székhely: 8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 7., statisztikai azonosító jel: 15734446-8411-321-20, adószám: 15734446-2-20, képviselő: Balogh László polgármester) - mint **I. számú cserélő fél** (a továbbiakban: I. számú cserélő fél),

másrészről **Kozálik Ibolya** (születési családi és utóneve:, születési hely és idő:, anyja születési családi és utóneve:, személyi azonosítója:, adóazonosító jele:, állandó lakcíme:) — mint **II. számú cserélő fél** (a továbbiakban: II. számú cserélő fél)

/a továbbiakban együttesen: Felek/ között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

1. Az I. számú cserélő fél kijelenti, hogy 1/1 arányban tulajdonosa a **Nagykanizsa belterület 3775/2/A/23 hrsz-ú**, természetben a 8800 Nagykanizsa, Csengery út 88. 1. emelet 23. ajtószám alatti lakás megnevezésű, 51 m² alapterületű társasházi ingatlannak a közös tulajdonban maradó részekből hozzá tartozó 265/10000 eszmei hányadrésszel, valamint az alapító okirat szerint hozzátartozó helyiségekkel.
2. A II. számú cserélő fél kijelenti, hogy 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a **Nagykanizsa belterület 3775/2/A/3 hrsz-ú**, természetben a 8800 Nagykanizsa, Csengery út 88. földszint 3. ajtószám alatti, lakás megnevezésű 35 m² alapterületű társasházi ingatlan a közös tulajdonban maradó részekből hozzá tartozó 182/10000 eszmei hányadrésszel, valamint az alapító okirat szerinti hozzátartozó helyiségekkel.
3. Felek a szerződés aláírásával kijelentik, hogy a fenti adatok az ingatlan-nyilvántartási adatokkal megegyeznek, az ingatlanok tulajdoni lapjain elintézetlen széljegy nincs.
4. A Felek megállapodnak abban, hogy az 1. és 2. pontban megjelölt ingatlanok tulajdonjogát a jelen szerződéssel egymással elcserélik. Ennek megfelelően az 1. pont alatt megjelölt ingatlan tulajdonjogát 1/1 arányban a II. számú cserélő fél, a 2. pont alatt megjelölt ingatlan tulajdonjogát pedig 1/1 arányban az I. számú cserélő fél szerzi meg csere jogcímén.

Felek kijelentik, hogy tudatában vannak a csereszerződés azon jellegének, hogy a szerződő felek dolgok tulajdonának kölcsönös átruházására vállalnak kötelezettséget, ezért az adásvétel szabályait kell megfelelően alkalmazni, így mindegyik fél eladó a saját szolgáltatása és vevő a másik fél szolgáltatása tekintetében.

5. A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlanokat kölcsönösen megtekintették, egymást az ingatlanok minden lényeges sajátosságáról a szerződéskötést megelőzően részletesen tájékoztatták.
6. II. számú cserélő fél tudomásul veszi, hogy az I. számú cserélő fél tulajdonában és az I. számú cserélő fél 100 %-os tulajdonában álló gazdasági társaságként a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. (székhelye: 8800 Nagykanizsa, Garay u. 21., cégjegyzékszám: 20-10-040261, adószáma: 14482270-2-20) kezelésében lévő bérlakás 2019. március 1. napjától üresen áll.
7. Felek az 1. pont alatt megjelölt, az I. számú cserélő fél tulajdonát képező ingatlan értékét (vétélárát) **bruttó 8.600.000,-Ft-ban, azaz bruttó nyolcmillió-hatszázézer forintban, a 2. pont alatt megjelölt, a II. számú cserélő fél tulajdonát képező ingatlan értékét (vétélárát) pedig bruttó 8.300.000,-Ft-ban, azaz bruttó nyolcmillió-háromszázézer forintban határozzák meg.** Az I. számú cserélő fél az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) és k) pontja, továbbá a 88. § (4) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a lakóingatlanok nem

minősülő egyes beépített ingatlan (ingatlanrész) értékesítési tevékenységére – lakóingatlan értékesítése kivételével — az adómentesség helyett az általános szabályok szerinti adókötelessé tételt választotta, ezáltal a jelen csereszerződés tárgyát képező lakóingatlan értékesítése mentes az ÁFA alól.

8. Felek megállapodnak abban, hogy a kölcsönös tulajdonátruházás folytán a **II. számú cserélő felet terhelő 300.000,-Ft, azaz háromszázezer forint értékkülönbséget a II. számú cserélő fél a jelen szerződés aláírását követően kiállított 30 napos fizetési határidejű számla ellenében köteles megfizetni az I. számú cserélő fél OTP Bank NyRt-nél vezetett 11749015-15432694 számú számlaszámára.**

II. számú cserélő fél tudomásul veszi, hogy amennyiben az értékkülönbséget megfizetésével késedelembe esik, I. számú cserélő fél a Ptk. 6:48 § szerinti késedelmi kamat követelésére jogosult. Amennyiben II. számú cserélő fél fizetési késedelme a 15 napot meghaladja, úgy I. számú cserélő fél jogosult ezen csereszerződéstől a fizetési késedelembe esett féllel szemben a szerződés teljesítéséhez fűződő érdek megszűnésére hivatkozva elállni.

9. **II. számú cserélő fél a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 2. pont alatt megjelölt ingatlanra az I. számú cserélő fél 1/1 arányú tulajdonjoga csere jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.**

I. számú cserélő fél az 1. pontban megjelölt ingatlanon a **8. pontban meghatározott értékkülönbséget teljes kiegyenlítéséig tulajdonjogát fenntartja**, kijelenti továbbá, hogy az értékkülönbséget teljes kiegyenlítését – azaz az értékkülönbséget teljes összegének I. számú cserélő fél számláján történt jóváírását – követően 8 munkanapon belül kiállított külön nyilatkozattal (bejegyzési engedély) járul hozzá ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlanra **II. számú cserélő fél javára 1/1 arányban csere jogcímén tulajdonjog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.**

Felek közösen kérik az ingatlanügyi hatóságot, hogy a bejegyzési engedély becsatolásáig, de legfeljebb 6 hónapig szíveskedjen a tulajdonjog bejegyzési eljárást függőben tartani.

10. A felek a kölcsönösen átruházott ingatlanok per-, igény- és tehermentességért szavatosságot vállalnak.

11. Felek megállapodnak, hogy **II. számú cserélő fél a cserével érintett ingatlanok közötti értékkülönbséget teljes összegű megfizetésével szerez tulajdonjogot az 1. pontban megjelölt ingatlanon és léphet az ingatlan birtokába.** Az ingatlanok kölcsönös birtokba adására az értékkülönbséget teljes kiegyenlítésétől számított **8 napon belül kerül sor, a birtokbaadásról külön jegyzőkönyv készül.** Felek megállapodnak továbbá, hogy birtokbaadásakor **I. számú cserélő fél részéről a Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. részéről kijelölt személy működik közre.** A Felek az ingatlanok birtokát úgy ruházzák át egymásra, hogy az ingatlanok kulcsait átadják egymásnak úgy, hogy a megjelent képviselőik együttesen ellenőrzik és rögzítik az ingatlanokban a fogyasztásmérők állását. A Feleket – az I. számú cserélő fél esetében a megbízásából eljáró, önkormányzati lakásingatlanok kezelésével megbízott Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.-t – a birtokba vett és tulajdonukba kerülő ingatlanok tekintetében a birtok átruházásának napjától kezdve terheli a felmerülő közüzemi és egyéb díjak megfizetésének kötelezettsége.

II. számú cserélő fél kijelenti, hogy gondoskodik az önkormányzati tulajdonban lévő lakásban hátrahagyott lomok szabályos elszállítása felől, saját ingatlanát pedig tisztán, teljesen kiürített, rendeltetésszerű, beköltözhető állapotban adja át I. számú cserélő fél megbízottjának, valamint Felek kölcsönösen kötelezik magukat, hogy az ingatlanokba bejelentett személyek azokból 8 munkanapon belül végleges jelleggel kijelentkeznek.

Felek a birtokba lépéstől kezdve jogosultak az ingatlant használni, hasznait szedni, hasznosítani, és kötelesek viselni az ingatlannal kapcsolatos terheket is.

12. Az I. számú cserélő fél kijelenti, hogy az 1. pont alatt megjelölt ingatlan rendelkezik az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerinti tanúsítvánnyal, amelynek azonosító kódja: I. számú cserélő fél kötelezettséget vállal továbbá, hogy a tanúsítványt vagy annak másolatát legkésőbb a birtokbaadás napjáig a II. számú cserélő fél részére átadja.
13. A II. számú cserélő fél kijelenti, hogy a 2. pont alatt megjelölt ingatlan rendelkezik az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) Korm. rendelet szerinti tanúsítvánnyal, amelynek azonosító kódja: II. számú cserélő fél kötelezettséget vállal továbbá, hogy a tanúsítványt vagy annak másolatát legkésőbb a birtokbaadás napjáig az I. számú cserélő fél részére átadja.
14. Az I. számú cserélő fél kijelenti, hogy Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése a/2024. (.....) számú határozatával egyetértett a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában levő Nagykanizsa belterület 3775/2/A/23 hrsz-ú lakás megnevezésű ingatlannak a Kozálk Ibolya tulajdonában levő Nagykanizsa belterület 3775/2/A/3 hrsz-ú lakás megnevezésű ingatlanra történő cseréjével az értékkülönbséget és a csereügylettel összefüggésben bármely félnél felmerült költség és díj Kozálk Ibolya részéről történő megfizetése mellett.
15. Felek a 14. pontban foglaltakra figyelemmel megállapodnak abban, hogy a jelen szerződés elő- és elkészítésével felmerülő költségeket (ideértve különösen, de nem kizárólagosan az értékbecslés díját, az energetikai tanúsítvány készítésének költségét), továbbá a Felek tulajdonjogának bejegyzésével kapcsolatos valamennyi költséget a II. számú cserélő fél viseli.
16. I. számú cserélő fél kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 5. § (1) bekezdés b) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül.
17. Az I. számú cserélő fél kijelenti, hogy Magyarországon nyilvántartásba vett, jogi személyiséggel rendelkező önkormányzat, II. számú cserélő fél, hogy cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgár, közösen, hogy szerződéskötési képességük nem korlátozott és tulajdonszerzésüknek akadálya nincs.
18. Felek rögzítik, hogy az okiratot az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Üttv.) 43. § (1) bekezdésére és 66. § (3) bekezdésére figyelemmel a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalával közszolgálati jogviszonyban álló dr. Hegedűs-Juhász Bernadett kamarai jogtanácsos [Kamarai Azonosító Száma: (KASZ) 36082282] szerkeszti és jegyzi ellen.

A Felek ezúton felhatalmazzák az ellenjegyző jogtanácsost, hogy az 1. és 2. pontokban jelölt ingatlanok fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóság előtti eljárásban teljeskörűen eljárjon a jelen megállapodás szerinti tulajdonjog változás átvezetése tárgyában (beleértve, de nem kizárólagosan az ezzel összefüggő bármely jognyilatkozat aláírását és a jogorvoslati eljárásban történő képviselést is). A kamarai jogtanácsos az Üttv.-ben foglalt jogkörrel jogosult eljárni és e körben a Felek helyett és nevében jognyilatkozatokat tenni és elfogadni. A kamarai jogtanácsos az Üttv. 44. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezésnek megfelelően ellenjegyzésével tanúsítja, hogy az okirat a jogszabályoknak megfelel, a felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak.

II. számú cserélő fél megerősíti, hogy a szerződéssel kapcsolatban jogi- és adótanácsra a jelen Szerződést ellenjegyző kamarai jogtanácsostól nem tart igényt.

Eljáró kamarai jogtanácsos tájékoztatja a Feleket, hogy adataik a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása, az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása és a Feleket nyilvántartó bíróság vagy hatóság (Magyar Államkincstár) közhiteles nyilvántartása alapján.

A jelen szerződés aláírásával a Felek engedélyezik a személyazonosságuk és képviselőjük személyazonosságának az ellenőrzését, a személyes adataik kezelését, valamint Felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződést ellenjegyző kamarai jogtanácsos jogosult az ilyen ellenőrzés során megkeresni az illetékes hatóságokat az Üttv. rendelkezéseivel és a Pmtv.-vel összhangban, jóváhagyják az ügyfél-azonosítási eljárás eljáró kamarai jogtanácsos általi lefolytatását, valamint az általa a jogszabályok értelmében szerzett bármely személyes adatok kezelését és tárolását.

Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró kamarai jogtanácsos az ügyfél-azonosítás során az általuk bemutatott, személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen.

A jelen szerződés aláírásával a felek kijelentik, hogy az eljáró kamarai jogtanácsos előzetesen tájékoztatta őket az azonosítás céljáról, módjáról és az azonosítás kiterjedési köréről, valamint az ellenjegyzésben részvétel visszautasításának a kötelezettségéről, és arról, hogy amennyiben az azonosítás során kamarai jogtanácsos bármely azonosító dokumentum jogtalan felhasználását észleli, köteles haladéktalanul írásban bejelenteni az azonosítás során észlelt tényeket azon a helyen illetékes rendőrkapitányságon, ahol az adott dokumentumot felhasználták.

A kamarai jogtanácsos az okiratban megjelölt felek, illetve az eljáró képviselők Üttv. és a Pmt. szerinti azonosítását fentieknek megfelelően elvégezte és az okiratot a felek előtte írták alá vagy az okiraton szereplő aláírást előtte sajátjukként ismerték el.

19. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény csereszerződésre és ingatlan-adásvételre vonatkozó rendelkezései az irányadók.

A felek a jelen szerződést — annak elolvasása és értelmezése után — mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag és saját kezűleg írták alá.

Kelt: Nagykanizsa, 2024.

.....
Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata
képv: Balogh László polgármester
I. számú cserélő fél

.....
Kozáik Ibolya
II. számú cserélő fél

Az okirat a jogszabályoknak megfelel.

Készítettem és ellenjegyzem: Nagykanizsa, 2024.

jogtanácsos

Az ÜJNKB/2024. (.....) sz. határozata alapján.

dr. Faruk R.
B. L.

2023 NOV 23.

0 120220 039823

2023 NOV 23.

2023 NOV 28.

2023 NOV 30.

Önkormányzat
Nagykanizsa, Erzsébet tér 7.
Balogh László polgármester úrnak

2023 NOV. 24

Tárgy: Ingatlan csere ajánlat

Tisztelt Polgármester Úr!

Négytagú családommal élek a Nagykanizsa Csengery utca 88. szám alatti (Kávégyári) társasházban lévő földszint-3. ajtószámú 1. szoba komfortos, 35 m² alapterületű saját tulajdonú lakásunkban.

A lakásom helyrajzi száma: 2775/2/A/3. A tulajdoni lapot mellékelem.

A lakást 2015-ben vásároltam, kezdetben a férjemmel laktunk a lakásban. A tőlünk külön élő felnőtt lányomnak megromlott a családi kapcsolata, és tavaly a két éves kisgyermekével kénytelen volt hozzánk költözni, így rendkívül zsúfolt lakhatási körülmények alakultak ki. Annyi pénzünk nincs, hogy jobb környezeti fekvésű, nagyobb lakást, esetleg két lakást vásároljunk.

Nekünk a „Kávégyári” szolidabb és ebből adódóan olcsóbb lakhatási környezet hosszabb távon megfelel, erre kívánunk berendezkedni. Nemrég örömmel értesültünk arról, hogy az I. emelet 23. számú 51 m² alapterületű, 3775/2/A/23. hrsz-ú, tágasabb önkormányzati tulajdonú lakás a közelmúltban megüresedett.

Érdeklődtünk a lakást kezelő Vagyongazdálkodási Zrt-nél, ahol megtudtuk, hogy a legutolsó bérlő a lakást rendkívül lelakott, „lepusztult” állapotban hagyta el, sok szemetet, lim-lomot hátrahagyva. A Zrt-nél megtudtam, hogy az állapotfelmérés során olyan komoly összegű felújítási költséget tapasztaltak, hogy a közeljövőben gazdaságosan nem tudják felújítani, bérbe adható állapotba hozni.

Megtekintettem a szobán forgó lakást, és megmutattam az én tulajdonomat képező nemrég felújított, kifejezetten jó állapotú lakásomat a Zrt. két műszaki munkatársának. Családommal megbeszélve felajánlottam, hogy a lepusztult önkormányzati lakást csereként elfogadjam ebben a megtekintett állapotban, és a tulajdonjogot értékarányosan elcserélnénk egymással, ezért erre

INGATLAN CSERE AJÁNLATOT TESZEK

A Vagyongazdálkodási Zrt támogatná a cserét, de elmondták, hogy tulajdoni kérdésekben kizárólag az Önkormányzat útján születhet döntés. Emiatt fordulok tisztelt Polgármester Úrhoz, hogy támogassa a fenti érveket elfogadva a csereajánlatomat.

A Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. tájékoztatása szerint szakértői becslés a következő értékeket állapította meg:

Az én tulajdonomban lévő földszint 3. szám alatti lakás forgalmi értéke: 8.300.000,-Ft.

Az önkormányzati tulajdonban lévő I. emelet 23. alatti lakás forgalmi értéke: 8.600.000,-Ft.

A két lakás közötti érték-különbséget 300.000,-Ft. amit csere esetén megfizetek.

Ezúton nyilatkozom arról, hogy a megszerezni kívánt ingatlant részletesen megtekintettem, állapotát, hibáit és hiányosságait megismertem, és azt a jelenlegi állapotában elfogadom.

A tulajdonjog megszerzése esetén a lakásból már lekötött villanyhálózat helyreállítása miatt a szolgáltatónál eljárók a szolgáltatási szerződés visszaállítása, illetve új fogyasztói hely létesítése tárgyában.

Gondoskodom a lakásban hátrahagyott lomok szabályos elszállítása felől.

A saját lakásomat a csere létrejöttékor meghatározott időpontban tisztán, kiürítve, rendeltetésszerű, beköltözhető állapotban, törvényes tartozékaival együtt adom át a tulajdonos önkormányzatnak, illetve a megbízottjának. A lakásom átadásával egyidejűleg elszámolok a szolgáltatóknál, és a társasház közös képviselőnél.

Kérem az ajánlatom megértő támogatását!

Nagykanizsa, 2023. november 22.

Tisztelettel: Kozálik Ibolya

Melléklet: 2 db értékbecslés

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

ÉRTÉK – TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **Lakás**

Település (város, terület): **Nagykanizsa**

Utca, házszám: **Csengery út 88 1. emelet ajtó: 23.**

Irányítószám: **8800**

Hrsz.: **3775/2/A/23**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: **Nagykanizsa Megyei jogú Város**

Önkormányzata 1/1

(8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 7.)

Tulajdoni hányad: **1/1**

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: **Tulajdonos, forgalomképes**

Értékelt érdekelttség: **Tulajdonjog**

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: **0 m², társasházi közös telek**

Felépítmény (nettó) alapterülete összesen: **51 m²**

Bérbe adható összes területek: **51 m²**

Közmű-ellátottság: **Összközműves**

Jelenlegi funkció: **lakott lakás**

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés célja: **Forgalmi érték megállapítás**

Értékelés alkalmazott módszere: **Piaci adatok elemzése alapon**

Értékelés fordulónapja: **2023. november 20. érvényes: 90 napig**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték: **8.600.000,- Ft azaz**

Nyolcmillió - hatszázezer forint

Amennyiben a minősített tranzakció AFA köteles, úgy a meghatározott forgalmi értékbe az AFA is bele van foglalva.

Nagykanizsa, 2023. november 21.

ADAMIL Kft.
6000 Nagykanizsa

Neubauer László
EUFIM 2004/79

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítés

PSZÁF bejegyzett vezető szakértő

OKJ 54 3439 02. Ingatlan értékbecslő

ADAMIL Kft. Nagykanizsa



1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKEKÉLÉS CÉLJA

Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. (8800 Nagykanizsa, Garay utca 21.) megbízta az ADAMIL Kft-t (8800 Nagykanizsa Rákóczi utca 44.) a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában lévő Nagykanizsa 3775/2/A/23 helyrajzi számú 8800 Nagykanizsa, Csengery út 88. 1. emelet ajtó: 23. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült
EVS 2016, a 32/2000. (VIII. 29.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII. 1.) PM rendelet.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Jelen ingatlan értékelése a 32/2000. (VIII. 29.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendeletben és az EVS 2012 szabványokban meghatározott értékelési elveknek, az abban meghatározott eljárásokat követve készült. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése az ott meghatározottak szerint értendők.

2.3 Helyszíni szemle időpontja 2023. november 20.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Tulajdoni lap: 2023.11.18.

E-közmű térkép

Alaprajz – vázrajz

Fényképek

Megye és településtérkép

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Nagykanizsa megyei jogú város Zala megyében, a megye D-i részén, Budapesttől DNy-ra kb. 210 km-re található, az M7-es autópálya és 7-es számú főútvonal mellett közvetlenül.

A település megközelítése vonattal, helyközi busszal és gépkocsival lehetséges.

Az értékelt ingatlan Nagykanizsa központjától D-re 2.500 méterre, Ligetváros részben, társasházi közös telken lévő lakás, ipari övezetben, telephelyek környezetében, K-i oldalán közút Ny-i oldalon vasút.

1905-es építésű szabadon álló beépítésű pince + földszint + 2 emelet elrendezésű hagyományos építési technológiával épült téglalapú épület, volt kávégyár.

A vizsgált 1. emeleti jelenleg komfort nélküli lakatlan lakás az üzemi épületből 1978-81 évben lett kialakítva, közepes-eredeti külső és gyenge - elhanyagolt belső műszaki állapotú.

Összközműves, de villamos mérőórája már nincs, az leszelve.

Összességében régebbi, elhanyagolt belső állapotú, 1. emeleti komfort nélküli lakatlan lakás, régebbi 1905-ös építésű szabadon álló beépítésű pince + földszint + 2 emelet elrendezésű hagyományos építési technológiával épült épületben. téglalapú alap, 67 cm-es téglafalazat, vasbeton födém szerkezet, nyereg tető, cserépfedés, fa szerkezetű gerébtokos és a fürdőben 1 db műanyag szerkezetű kétrétegű üvegezésű külső nyílászárók, homlokzatán kőporos vakolat. Egyedi gázkonvektoros fűtése van, melegvízellátását gázbojler biztosította, de mára már az is le lett szerelve, így komfort nélküli a lakás.

Lakás Ny-i tájolású, benapozottsága átlagos.

A lakás közös közepes-régebbi állapotú lépcsőházon keresztül közelíthető meg, lift nincs, társasházi közös területen lakás kizárólagos használatához tartozó egyszerű pince helységei közös használata is tartozik.

Önálló telek nem tartozik hozzá, a közös telek környezetében átlagos méretű, szabályos négyszög alakú, K-i oldalán aszfaltozott közúttal, É-i oldalán murvázott úttal, sík gyep terület. Körülötte ipari övezet, telehelyek, vasút.

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok: A tulajdoni lap kelte: 2023.11.18.

I. rész:

Település:	Nagykanizsa
Besorolás:	Belterület
Helyrajzi szám:	3775/2/A/23
Megnevezése:	Lakás
Terület:	51 m ²
Széljegyzet:	–

II. rész:

Tulajdonos bejegyezten: Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata 1/1
(8800 Nagykanizsa Erzsébet tér 7.)

III. rész:

Terhek:	-
Szolgálat, egyéb:	-

3.1 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

3.2.1. Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Nagykanizsa központjától D-re cca 2.500 méterre, Ligetváros részben 1. emeleti elhelyezkedésű lakott komfortos lakás ingatlan Ny -i tájolással, sík területen. Környezetében ipari övezet, telephelyek, nyugatra vasút található. Szilárd burkolatú útról közvetlenül megközelíthető, buszmegálló kb. 50 méterre található.

3.2.2. Felépítmények ismertetése

Kb. 1905-ös építésű hagyományos épületszerkezetű pince + földszint + 2 emelet szint elrendezésű épület, téglalap alap, vastag 67 cm téglalap falazat, vasbeton födém szerkezet, nyereg tető cserép héjazattal, régebbi fa szerkezetű gerébtokos és 1 db műanyag szerkezetű kettős rétegű üvegezésű külső nyílászárók, fa szerkezetű belső ajtók jellemzik, homlokzatán kőporos vakolat. Egyedi gázkonvektoros fűtése van, melegvíz-ellátását gázbojler biztosította, de már le lett szerelve. Egy átlagos méretű elhanyagolt állapotú lakatlan lakás. A konyha és a fürdő – WC, a PVC és parketta burkolatok gyenge, elhasználódott műszaki állapotban vannak.

Extra nincs.

Felújítva: 2018. 1 db műanyag ablak, 1978 – 81. épület felújítás kávégyárból társasházzá.

Vizsgált ingatlan jelenlegi műszaki állapotát mellékelt 29 db fotóval dokumentáltam

4. ÉRTÉKELÉS

4.1 A szabályoknak való megfelelés, indoklás, ahol a szabályoktól eltérés történt: nincs

4.2 Speciális feltételezések, korlátozások: nincs

4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények: nincs

4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz: nincs

4.5 Érték meghatározása

4.5.1. Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás:

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.

Összehasonlításként figyelembe vett helyi adásvételek és friss kínálati adatok árai a következők az értékelt ingatlan környezetében udvari lakások vonatkozásában:

Nagykanizsa Sugár u, 41 m ² , 2021. 10., 10,5 MFt, közepes állapotú, gázkonvektoros fűtés, komfortos lakás, adásvétel	256,1 eFt/m ²
Nagykanizsa Attila u., 42 m ² , 2021. 07., 8,9 MFt, közepes - régebbi állapotú, gázkonvektoros fűtés, komfortos lakás, adásvétel	211,9 eFt/m ²
Nagykanizsa Sugár u., 51 m ² , 2022. 02., 13,8 MFt, régebbi állapotú, gázkonvektoros fűtés, komfortos lakás, adásvétel	270,6 eFt/m ²
Nagykanizsa Múzeum tér, 53 m ² , 2022. 02., 10,0 MFt, építés korabeli állapotú, gázkonvektoros fűtés, komfortos lakás, adásvétel	188,7 eFt/m ²
Nagykanizsa Báthory u., 50 m ² , 2023. 11., 9,9 MFt, felújítandó állapotú, klíma fűtés, komfortos udvari lakás, kínálati adat -10%	178,2 eFt/m ²
Nagykanizsa belvárosi részen, 32 m ² , 2023. 11., 8,99 MFt, felújítandó állapotú, gázkonvektoros fűtés, komfortos udvari lakás, kínálati adat -10%	252,8 eFt/m ²
Nagykanizsa Őrház u., 58 m ² , 2022.09., 12,4 MFt, közepes állapotú, gázkonvektoros fűtés, komfortos lakás, adásvétel	213,8 eFt/m ²

$$(256,1 + 211,9 + 270,6 + 188,7 + 178,2 + 252,8 + 213,8) / 7 = 224,59 \text{ eFt/m}^2$$

Értéknövelő tényező: Átlagos méretű (+0%) gázkonvektoros fűtéssel (+0%) mást nem emelnék ki (összesen + 0 %).

Értékcsökkentő tényező: Az adatoknak megfelelő régebbi építésű (-0%) átlagosnál félreesőbb, kevésbé keresett elhelyezkedésű (-20%) felújításra váró elhanyagolt műszaki állapotú (-5%) mást nem emelnék ki, tehát -25% összes korrekció.

Fentiek figyelembevételével és az értékbefolyásoló tényezők mérlegelésével, a lakás hasznos alapterületére számított fajlagos értéket üres, beköltözhető állapotban a fenti adatok átlaga korrigálva a meghatározott korrekcióval:

Összes korrekció: -25% $224,59 * (1 - 0,25) = 168,4425 \text{ eFt/m}^2$

Fajlagos korrigált egységárat 168.000.- Ft/m²-ben határoztam meg.

Alapterület: 51 m² (ingatlannyilvántartás ellenőrzött adataiból)

Ennek megfelelően az ingatlan üres, beköltözhető állapotú, tehermentes piaci értéke:

$$51 \text{ m}^2 * 168.000.- \text{ Ft/m}^2 = 8.568.000.- \text{ Ft}$$

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a Nagykanizsa 3775/2/A/23 helyrajzi számú 8800 Nagykanizsa, Csengery út 88. 1.emelet ajtó: 23. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

8.600.000,- Ft

azaz Nyolcmillió – hatszázezer forint.

4.6 A forgalmi érték meghatározása (értékegyeztetés)

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító értékmeghatározási módszer alkalmazását tartjuk célravezetőnek:

- a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító értékmeghatározási módszer alkalmazása megfelelő képet mutat ingatlan ingatlanpiacon történő elhelyezkedéséről, értékéről
- a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító értékmeghatározási módszer alkalmazásához kellő számú ismert, megtörtént megfelelő módon feldolgozott adásvétel és friss kínálati adat áll rendelkezésre a vizsgált ingatlan közvetlen környezetből
- hozamszámítás alapjai (bérleti adatok, kihasználtság) értékelt ingatlan környezetében nem jellemző hasznosítás miatt csak feltételezések lehetnének, illetve annak sokváltozós jellege, bizonytalanságai, valamint a jelenleg nyomott ingatlan bérleti piac miatt a legritkábban mutatnak valós képet
- költség alapú megközelítés módszere épülő lakóingatlanok, egyéb ingatlanok esetében alkalmazható, leginkább csak ellenőrző módszerként ajánlott értékelési eljárás (EVS 2016).

Mindezek eredményeként a Nagykanizsa 3775/2/A/23 helyrajzi számú 8800 Nagykanizsa, Csengery út 88.. 1. emelet ajtó: 23. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

8.600.000,- Ft

azaz Nyolcmillió – hatszázezer forint.

5. A BECSÜLT ÉRTÉKHEZ KAPCSOLÓDÓ FELTÉTELEZÉSEK:

- A meghatározott érték piaci érték, mely feltételezi a következőket: – vevő és eladó közös akaratanak megléte – felek megfelelő piaci információkkal rendelkeznek – elégséges idő áll rendelkezésre az ingatlanpiacon történő részvételre – megfelelő fizetési feltételek ügylet esetén – az árkialakítás során átlagos feltételeket vesznek felek figyelembe, nem befolyásol egyéb speciális körülmény, harmadik fél által nyújtott koncesszió.
- Forgalmi érték megállapításához figyelembe vett normál eladási idő: 180 - 360 nap
- Amennyiben a minősített tranzakció ÁFA köteles, úgy a meghatározott forgalmi értékbe az ÁFA is bele van foglalva, meghatározott értékek e szerint értendők.
- A megbízás során hitelesnek tekintettem az ingatlant bemutató személy által rendelkezésemre bocsátott adatokat, információkat.
- Feltételezem, hogy az ingatlan jó és piacképes jogcímmel rendelkezik.
- Meghatározott érték per, teher és igénymentes állapotokat tételeznek fel.
- Az ingatlan építményeinek méreteit felmérés, helyszíni vizsgálat alapján határoztam meg.
- Feltételeztem, hogy a jelenleg érvényes részletes rendezési tervben nem történik olyan irányú változtatás, mely az ingatlan értékét jelentősen befolyásolhatná.

- Szerkezetekkel kapcsolatos vizsgálatokat, közművekkel kapcsolatos méréseket helyszíni szemle során szemrevételezéssel végeztem. A szemrevételezéssel történt ellenőrzés alkalmával nem tapasztalható hibákért, hiányosságokért felelősséget nem vállalok.
- Feltételezem, hogy az ingatlan szerkezetei között, valamint a hozzá tartozó földterületen veszélyes anyagoknak minősíthető hulladékok nem találhatók.
- Jelen értébecslés Megrendelő számára készül, megfelel az általánosan támasztott szakmai elvárásoknak, illetve kizárólag Megrendelőt illeti meg, az csak a megrendelés céljára használható fel, harmadik fél részére nem adható át. Az értékelés harmadik fél részére csak az ADAMIL Kft. hozzájárulásával adható ki az alábbiak alapján: Jelen szakvéleményben foglalt információk és adatok a Hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvényi követelmények, valamint az 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezés jogáról és információszabadságról szóló törvény előírásai alapján nem nyilvánosak az érintetteken túli harmadik fél részére. Jelen dokumentum az ADAMIL Kft. szellemi terméke, s mint olyan védelem alatt áll.

6. ÖSSZEFOGLALÁS

A Nagykanizsa 3775/2/A/23 helyrajzi számú 8800 Nagykanizsa, Csengery út 88. 1. emelet ajtó: 23. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú szükséglakás ingatlan 2023. november 16. fordulónapra érvényes elfogadni javasolt tehermentes forgalmi értéke:

8.600.000,- Ft

azaz Nyolcmillió – hatszázezer forint.

Nagykanizsa, 2023. november 21.


ADAMIL Kft.
6800 Nagykanizsa
Neubauer László
EUFIM 2004/79.



Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítés
PSZÁF bejegyzett vezető szakértő
OKJ 54 3439 02. Ingatlan értébecslő
ADAMIL Kft. Nagykanizsa

7. MELLÉKLETEK:

- Tulajdoni lap
- E-közmű térkép
- Alaprajz - vázrajz
- Fényképek
- Megye- és településtérkép

szemle időpontja: 2023. november 20.

Ingatlan: 8800 Nagykanizsa, Csengery út 88. 1. emelet ajtó:23. 3775/2/A/23 hrsz.



környezet É-ra



környezet D-re



É-i homlokzat



K-i homlokzat



K-i homlokzat (közös telek K-i oldalon)



K-i homlokzat (közös telek K-i oldalon)

szemle időpontja: 2023. november 20.
Ingatlan: 8800 Nagykanizsa, Csengery út 88. 1. emelet ajtó:23. 3776/2/A/23 hrsz.



lépcsőház



folyosó



bejárati ajtó



előtér



szoba egyik irányba



szoba másik irányba

szemle időpontja: 2023. november 20.
Ingatlan: 8800 Nagykanizsa, Csengery út 88. 1. emelet ajtó:23. 3775/2/A/23 hrsz.



szoba, gázkonvektor



szoba egyik irányba



szoba másik irányba



szoba, gázkonvektor



konyha egyik irányba



konyha másíkm irányba, gázkonvektor

szemle időpontja: 2023. november 20.

Ingatlan: 8800 Nagykanizsa, Csengery út 88. 1. emelet ajtó:23. 3775/2/A/23 hsz.



konyha harmadik irányba



fürdő egyik irányba



fürdő másik irányba



fürdő, gázbojler helye



fürdő, WC tartály helye



kamra

ADAMIL Kft.

szemle időpontja: 2023. november 20.

Ingatlan: 8800 Nagykanizsa, Csengery út 88. 1. emelet ajtó:23. 3775/2/A/23 hrsz.



közlekedő egyik irányba



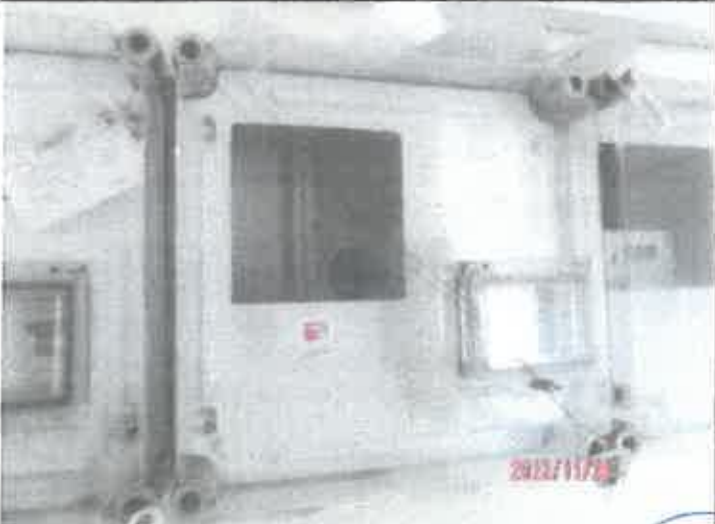
közlekedő másik irányba



vízóra



gázóra



villanyóra helye

Handwritten signature and stamp of ADAMIL Kft.

TELEPÜLÉS ÉS MEGYETÉRKÉP






ADAMIL KIL
 6303 Nagykanizsa
 2023.09.14
 2023.09.14

Zala Vármegyei Körmányhivatal
Nagykanizsa 8800 Plátán sor 2.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1290737/4/2023

2023.11.18

NAGYKANIZSA

Belterület 3775/2/A/23 helyrajzi szám

8800 NAGYKANIZSA Csengery út 88. 1. emelet. ajtó:23.

társasház különlap

IRÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	51	1 0	265/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999948/1996.03.25

2. bejegyző határozat: 36764/1994.10.18

Társasház

(z önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pitó okiratban meghatározott helyiségek.

IRÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35241/1991.08.06

jogcím: átszállás

jogállás: tulajdonos

név: NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8800 NAGYKANIZSA Erzsébet tér 7.

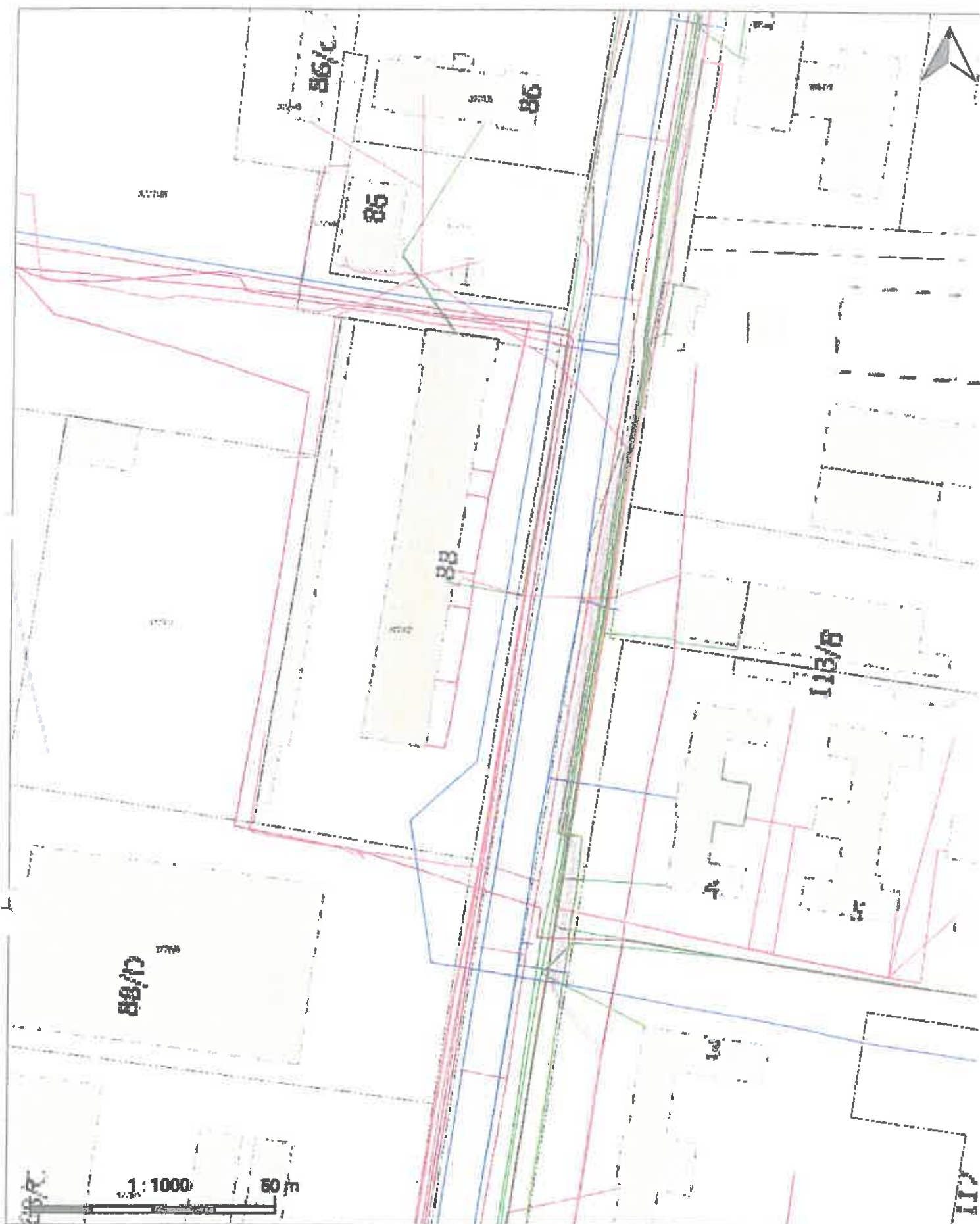
törzsszám: 15734446

IRÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE

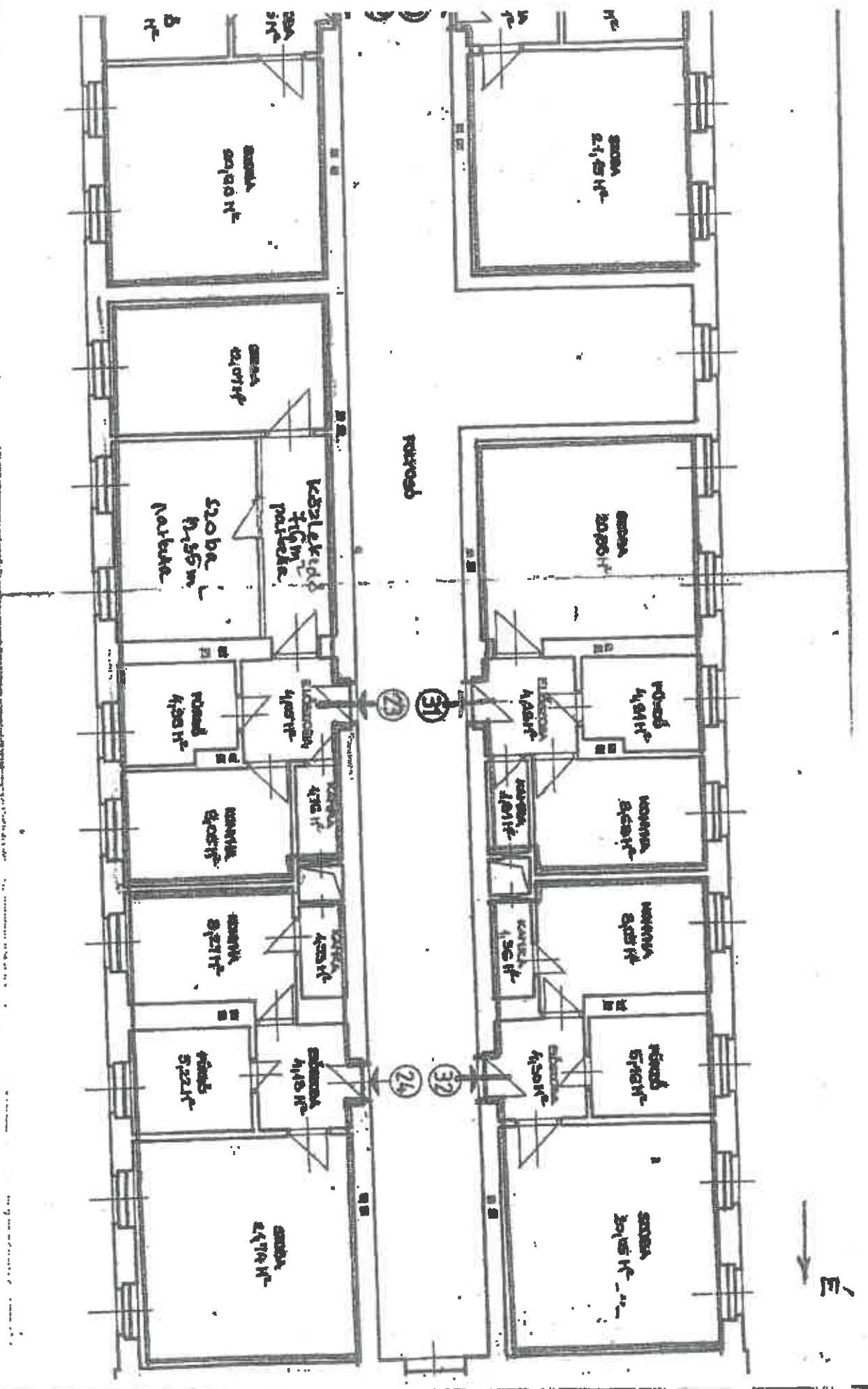


E-KÖZMŰ

Nagykanizsa 3775/2 hrsz.

Készült az E-közmű rendszerben (2023. 11. 21.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés



SZAKÉRTŐI JELENTÉS

ÉRTÉK – TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: Lakás

Település (város, kerület): Nagykánizsa

Utca, házszám: Csengery út 88 földszint ajtó: 3.

Irányítószám: 8800

Hrsz.: 3775/2/A/3

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: Kozáák Ibolya 1/1

Tulajdoni hányad: 1/1

Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: Tulajdonos, forgalomképes

Értékelt érdekelttség: Tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: 0 m², társasházi közös telek

Felépítmény (nettó) alapterülete összesen: 35 m²

Bérbe adható összes területek: 35 m²

Közmű-ellátottság: Összközműves

Jelenlegi funkció: lakott lakás

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték megállapítás

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci adatok elemzése alapon

Értékelés fordulónapja: 2023. november 20. érvényes: 90 napig

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték: 8.300.000,- Ft azaz

Nyolcmillió - háromszázezer forint

Amennyiben a minősített tranzakció ÁFA köteles, úgy a meghatározott forgalmi értékbe az ÁFA is bele van foglalva.

Nagykánizsa, 2023. november 21.



ADAMIL Kft.
8800 Nagykánizsa
Rákóczi utca 44.
Telefon: 93/536-477
Fax: 93/536-478

Neubauer László
EUFIM 2004/79.

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítés

PSZÁF bejegyzett vezető szakértő

OKJ 54 3439 02. Ingatlan értékbecslő

ADAMIL Kft. Nagykánizsa



1. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELEÉS CÉLJA

Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt. (8800 Nagykanizsa, Garay utca 21.) megbízta az ADAMIL Kft-t (8800 Nagykanizsa Rákóczi utca 44.) a Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában lévő Nagykanizsa 3775/2/A/3 helyrajzi számú 8800 Nagykanizsa, Csengery út 88. földszint ajtó: 3. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan értékelésével.

Az ingatlanértékelés célja az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének megállapítása.

2. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

2.1 Az értékelési szabályzat, jogszabály, amelynek megfelelően az értékelés készült
EVS 2016, a 32/2000. (VIII. 29.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII. 1.) PM rendelet.

2.2 A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése

Jelen ingatlan értékelése a 32/2000. (VIII. 29.) PM rendelettel módosított 25/1997 (VIII.1.) PM rendeletben és az EVS 2012 szabványokban meghatározott értékelési elveknek, az abban meghatározott eljárásokat követve készült. Az alkalmazott módszer és a levont következtetések értelmezése az ott meghatározottak szerint értendők.

2.3 Helyszíni szemle időpontja 2023. november 20.

2.4 Felhasznált dokumentumok

Tulajdoni lap: 2023.11.18.

E-közmű térkép

Alaprajz – vázrajz

Fényképek

Megye és településtérkép

3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

Nagykanizsa megyei jogú város Zala megyében, a megye D-i részén, Budapesttől DNy-ra kb. 210 km-re található, az M7-es autópálya és 7-es számú főútvonal mellett közvetlenül.

A település megközelítése vonattal, helyközi busszal és gépkocsival lehetséges.

Az értékelt ingatlan Nagykanizsa központjától D-re 2.500 méterre, Ligetváros részben, társasházi közös telken lévő lakás, ipari övezetben, telephelyek környezetében, K-i oldalán közút Ny-i oldalon vasút.

1905-es építésű szabadon álló beépítésű pince + földszint + 2 emelet elrendezésű hagyományos építési technológiával épült téglalapú épület, volt kávégyár.

A vizsgált földszinti komfortos lakás az üzemi épületből 1978-81 évben lett kialakítva, közepes-eredeti külső és jó - közepes belső műszaki állapotú.

Összközműves.

Összességében jó – közepes belső állapotú, földszinti komfortos lakott lakás, régebbi 1905-ös építésű szabadon álló beépítésű pince + földszint + 2 emelet elrendezésű hagyományos építési technológiával épült épületben. téglalapú alap, 67 cm-es téglafalazat, vasbeton födémrendszer, nyeregtető, cserépfedés, műanyag szerkezetű kétrétegű hőszigetelő üvegezésű külső nyílászárók, homlokzatán kőporos vakolat. Egyedi gázkonvektoros fűtése van, melegvízellátását villanybojler biztosítja.

Lakás Ny-i tájolású, benapozottsága átlagos.

A lakás közös közepes-régebbi állapotú lépcsőházon keresztül közelíthető meg, társasházi közös területen lakás kizárólagos használatához tartozó egyszerű pince helységei közös használata is tartozik.

Önálló telek nem tartozik hozzá, a közös telek környezetében átlagos méretű, szabályos négyszög alakú, K-i oldalán aszfaltozott közúttal, É-i oldalán murvázott úttal, sík gyepterület. Körülötte ipari övezet, telephelyek, vasút.

3.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok: A tulajdoni lap kelte: 2023.11.18.

I. rész:

Település:	Nagykanizsa
Besorolás:	Belterület
Helyrajzi szám:	3775/2/A/3
Megnevezése:	Lakás
Terület:	35 m ²
Széljegy:	–

II. rész:

Tulajdonos bejegyezten: Kozálk Ibolya 1/1

III. rész:

Terhek:	–
Szolgálat, egyéb:	–

3.1 Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

3.2.1. Az ingatlan elhelyezkedése, környezete

Nagykanizsa központjától D-re cca 2.500 méterre, Ligetváros részben földszinti elhelyezkedésű lakott komfortos lakás ingatlan Ny -i tájolással, sík területen. Környezetében ipari övezet, telephelyek, nyugatra vasút található. Szilárd burkolatú útról közvetlenül megközelíthető, buszmegálló kb. 50 méterre található.

3.2.2. Felépítmények ismertetése

Kb. 1905-ös építésű hagyományos épületszerkezetű pince + földszint + 2 emelet szint elrendezésű épület, téglasávalap, vastag 67 cm téglafalazat, vasbeton födém szerkezet, nyeregtető cserép héjazattal, műanyag szerkezetű kettős rétegű hőszigetelő üvegezésű külső nyílászárók, fa szerkezetű belső ajtók jellemzik, homlokzatán kőporos vakolat. Egyedi gázkonvektoros fűtése van, melegvíz-ellátását villanybojler biztosítja. Egy átlagosnál kisebb méretű felújított állapotú garzonlakás (szoba – konyha – előtér – fürdő – kamra). A konyha és a fürdő – WC, a kerámialap burkolat jó – közepes, a konyhabútor és laminált padló burkolta jó műszaki állapotban vannak. Extra nincs.

Felújítva: 2018. konyhabútor és laminált padló burkolat cseréje, belső festés, fürdő - WC. 2015. villamos – gépészet felújítása, műanyag ablakok, bejárati ajtó, kerámialap burkolatok, 1978 – 81. épület felújítás kávégyárból társasházzá.

Vizsgált ingatlan jelenlegi műszaki állapotát mellékeltem 25 db fotóval dokumentáltam

4. ÉRTÉKELÉS

- | | |
|---|--------------|
| 4.1 A szabályoknak való megfelelés, indoklás, ahol a szabályoktól eltérés történt: | nincs |
| 4.2 Speciális feltételezések, korlátozások: | nincs |
| 4.3 Az értékelés szempontjából egyéb releváns körülmények: | nincs |
| 4.4 Eszközök, amelyeket az ingatlanon kívül a meghatározott érték tartalmaz: | nincs |

4.5 Érték meghatározása

4.5.1. Piaci összehasonlító alapú értékmeghatározás:

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. Végső érték számítása

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

Összehasonlításként figyelembe vett helyi adásvételek és friss kínálati adatok árai a következők az értékelt ingatlan környezetében udvari lakások vonatkozásában:

Nagykanizsa Sugár u, 41 m ² , 2021. 10., 10,5 MFt, közepes állapotú, gázkonvektoros fűtés, komfortos lakás, adásvétel	256,1 eFt/m ²
Nagykanizsa Attila u., 42 m ² , 2021. 07., 8,9 MFt, közepes - régebbi állapotú, gázkonvektoros fűtés, komfortos lakás, adásvétel	211,9 eFt/m ²
Nagykanizsa Sugár u., 51 m ² , 2022. 02., 13,8 MFt, régebbi állapotú, gázkonvektoros fűtés, komfortos lakás, adásvétel	270,6 eFt/m ²
Nagykanizsa Múzeum tér, 53 m ² , 2022. 02., 10,0 MFt, építés korabeli állapotú, gázkonvektoros fűtés, komfortos lakás, adásvétel	188,7 eFt/m ²
Nagykanizsa Báthory u., 50 m ² , 2023. 11., 9,9 MFt, felújítandó állapotú, klíma fűtés, komfortos udvari lakás, kínálati adat -10%	178,2 eFt/m ²
Nagykanizsa belvárosi részen, 32 m ² , 2023. 11., 8,99 MFt, felújítandó állapotú, gázkonvektoros fűtés, komfortos udvari lakás, kínálati adat -10%	252,8 eFt/m ²
Nagykanizsa Órház u., 58 m ² , 2022.09., 12,4 MFt, közepes állapotú, gázkonvektoros fűtés, komfortos lakás, adásvétel	213,8 eFt/m ²

$$(256,1 + 211,9 + 270,6 + 188,7 + 178,2 + 252,8 + 213,8) / 7 = 224,59 \text{ eFt/m}^2$$

Értéknövelő tényező: Átlagosnál kisebb méretén (+10%) gázkonvektoros fűtéssel (+0%) már felújított jobb műszaki állapotán (+15%) túl nem emelnék ki semmit (összesen + 25 %).

Értékcsökkentő tényező: Az adatoknak megfelelő régebbi építésű (-0%) átlagosnál félreesőbb, kevésbé keresett elhelyezkedésű (-20%) mást nem emelnék ki, tehát -20% összes korrekció.

Fentiek figyelembevételével és az értékbecsítő tényezők mérlegelésével, a lakás hasznos alapterületére számított fajlagos értéket üres, beköltözhető állapotban a fenti adatok átlaga korrigálva a meghatározott korrekcióval:

Összes korrekció: +5% $224,59 * (1 + 0,05) = 235,8195 \text{ eFt/m}^2$

Fajlagos korrigált egységárat 236.000.- Ft/m²-ben határoztam meg.

Alapterület: 35 m² (ingatlannyilvántartás ellenőrzött adataiból)

Ennek megfelelően az ingatlan üres, beköltözhető állapotú, tehermentes piaci értéke:

$$35 \text{ m}^2 * 236.000.- \text{ Ft/m}^2 = 8.260.000.- \text{ Ft}$$

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a Nagykanizsa 3775/2/A/3 helyrajzi számú 8800 Nagykanizsa, Csengery út 88. földszint ajtó: 3. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

8.300.000,- Ft

azaz Nyolcmillió – háromszázezer forint.

4.6 A forgalmi érték meghatározása (értékegyeztetés)

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító érték meghatározási módszer alkalmazását tartjuk célravezetőnek:

- a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító érték meghatározási módszer alkalmazása megfelelő képet mutat ingatlan ingatlanpiacon történő elhelyezkedéséről, értékéről
- a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító érték meghatározási módszer alkalmazásához kellő számú ismert, megtörtént megfelelő módon feldolgozott adásvétel és friss kínálati adat áll rendelkezésre a vizsgált ingatlan közvetlen környezetből
- hozamszámítás alapjai (bérleti adatok, kihasználtság) értékelt ingatlan környezetében nem jellemző hasznosítás miatt csak feltételezések lehetnének, illetve annak sokváltozós jellege, bizonytalanságai, valamint a jelenleg nyomott ingatlan bérleti piac miatt a legritkábban mutatnak valós képet
- költség alapú megközelítés módszere épülő lakóingatlanok, egyéb ingatlanok esetében alkalmazható, leginkább csak ellenőrző módszerként ajánlott értékelési eljárás (EVS 2016).

Mindezek eredményeként a Nagykanizsa 3775/2/A/3 helyrajzi számú 8800 Nagykanizsa, Csengery út 88.. földszint ajtó: 3. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú ingatlan becsült forgalmi értéke kerekítve:

8.300.000,- Ft

azaz Nyolcmillió – háromszázezer forint.

5. A BECSÜLT ÉRTÉKHEZ KAPCSOLÓDÓ FELTÉTELEZÉSEK:

- A meghatározott érték piaci érték, mely feltételezi a következőket: – vevő és eladó közös akaratának megléte – felek megfelelő piaci információkkal rendelkeznek – elégséges idő áll rendelkezésre az ingatlanpiacon történő részvételre – megfelelő fizetési feltételek ügylet esetén – az árkialakítás során átlagos feltételeket vesznek felek figyelembe, nem befolyásol egyéb speciális körülmény, harmadik fél által nyújtott koncesszió.
- Forgalmi érték megállapításához figyelembe vett normál eladási idő: 180 - 360 nap
- Amennyiben a minősített tranzakció ÁFA köteles, úgy a meghatározott forgalmi értékbe az ÁFA is bele van foglalva, meghatározott értékek e szerint értendők.
- A megbízás során hitelesnek tekintettem az ingatlant bemutató személy által rendelkezésemre bocsátott adatokat, információkat.
- Feltételezem, hogy az ingatlan jó és piacképes jogcímmel rendelkezik.
- Meghatározott érték per, teher és igénymentes állapotokat tételeznek fel.
- Az ingatlan építményeinek méreteit felmérés, helyszíni vizsgálat alapján határoztam meg.
- Feltételeztem, hogy a jelenleg érvényes részletes rendezési tervben nem történik olyan irányú változtatás, mely az ingatlan értékét jelentősen befolyásolhatná.

- Szerkezetekkel kapcsolatos vizsgálatokat, közművekkel kapcsolatos méréseket helyszíni szemle során szemrevételezéssel végeztem. A szemrevételezéssel történt ellenőrzés alkalmával nem tapasztalható hibákért, hiányosságokért felelősséget nem vállalok.
- Feltételezem, hogy az ingatlan szerkezetei között, valamint a hozzá tartozó földterületen veszélyes anyagoknak minősíthető hulladékok nem találhatók.
- Jelen értébecslés Megrendelő számára készül, megfelel az általánosan támasztott szakmai elvárásoknak, illetve kizárólag Megrendelőt illeti meg, az csak a megrendelés céljára használható fel, harmadik fél részére nem adható át. Az értékelés harmadik fél részére csak az ADAMIL Kft. hozzájárulásával adható ki az alábbiak alapján: Jelen szakvéleményben foglalt információk és adatok a Hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 2013. évi CCXXXVII. törvényi követelmények, valamint az 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezés jogáról és információszabadságról szóló törvény előírásai alapján nem nyilvánosak az érintettekén túli harmadik fél részére. Jelen dokumentum az ADAMIL Kft. szellemi terméke, s mint olyan védelem alatt áll.

6. ÖSSZEFOGLALÁS

A Nagykanizsa 3775/2/A/3 helyrajzi számú 8800 Nagykanizsa, Csengery út 88. földszint ajtó: 3. szám alatti 1/1 tulajdoni hányadú szükséglakás ingatlan 2023. november 16. fordulónapra érvényes elfogadni javasolt tehermentes forgalmi értéke:

8.300.000,- Ft

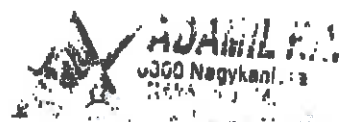
azaz Nyolcmillió – háromszázezer forint.

Nagykanizsa, 2023. november 21.



Neubauer László
EUFIM 2004/79.

Európai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítés
PSZÁF bejegyzett vezető szakértő
OKJ 54 3439 02. Ingatlan értébecslő
ADAMIL Kft. Nagykanizsa



7. MELLÉKLETEK:

- Tulajdoni lap
- E-közmű térkép
- Alaprajz - vázrajz
- Fényképek
- Megye- és településtérkép

szemle időpontja: 2023. november 20.
Ingatlan: 8800 Nagykanizsa, Csengery út 88. földszint ajtó:3. 3775/2/A/3 hrsz.



környezet É-ra



környezet D-re



É-i homlokzat



K-i homlokzat

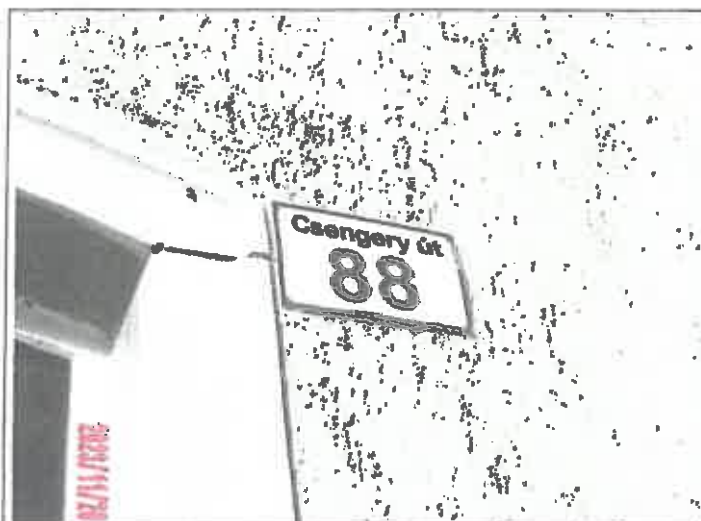


K-i homlokzat (közös telek K-i oldalon)



K-i homlokzat (közös telek K-i oldalon)

szemle időpontja: 2023. november 20.
Ingatlan: 8800 Nagykanizsa, Csengery út 88. földszint ajtó:3. 3775/2/A/3 hrsz.



házaszám



folyosó



bejáratú ajtó



előtér egyik irányba



előtér másik irányba



szoba egyik irányba

szemle időpontja: 2023. november 20.
Ingatlan: 8800 Nagykanizsa, Csengery út 88. földszint ajtó:3. 3775/2/A/3 hrsz.



szoba másik irányba



szoba, gázkonvektor



konyha egyik irányba



konyha másik irányba



konyha, gázkonvektor



fürdő egyik irányba

szemle időpontja: 2023. november 20.
Ingatlan: 8800 Nagykanizsa, Csengery út 88. földszint ajtó:3. 3775/2/A/3 ház.



fürdő másik irányba



fürdő harmadik irányba



fürdő gázkonvektor



fürdő, villanybojler

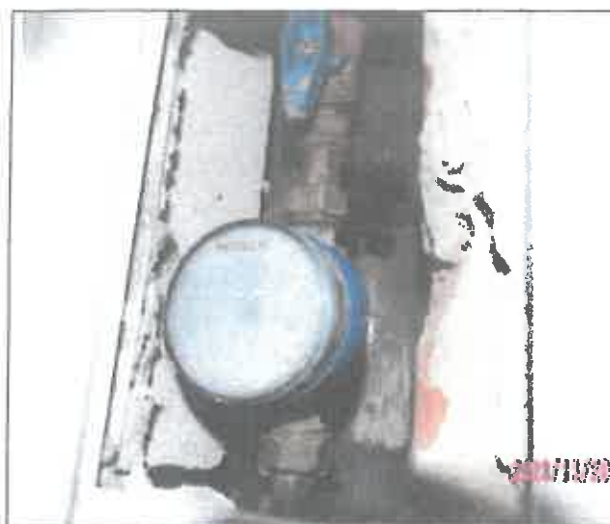


gázóra



villanyóra

szemle időpontja: 2023. november 20.
Ingatlan: 8800 Nagykanizsa, Csengery út 88. földszint ajtó:3. 3775/2/A/3 hrsz.

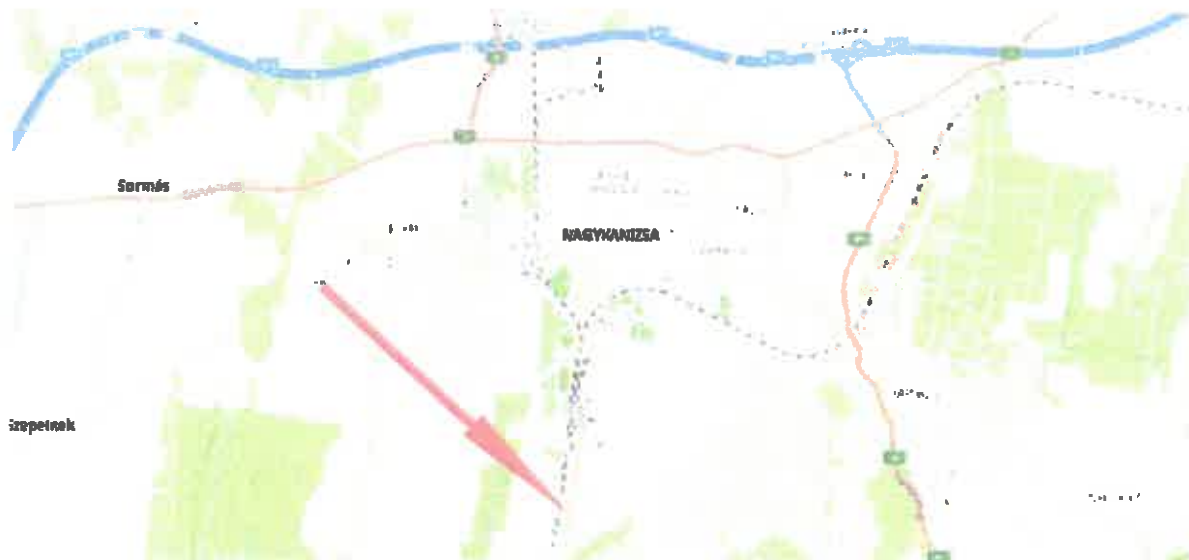


vízóra


ADAMIL Kft.
8800 Nagykanizsa
Rákóczi utca 44.
Telefon: 93 / 536 – 477 Fax: 93 / 536 – 478
E-mail: adamil@adamil.hu

TELEPÜLÉS ÉS MEGYETERKÉP





ADAMIL KIL
 6000 Nagykanizsa
 Rákóczi út 12
 7623 Nagykanizsa

E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 1290719/4/2023

2023.11.18

NAGYKANIZSA

Belterület

3775/2/A/3 helyrajzi szám

társasház különlap

8800 NAGYKANIZSA Csengery út 88. földszint. ajtó:3.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	35	1 0	182/10000	magán
Bejegyző határozat: 41142/2004.07.27				

2. bejegyző határozat: 36764/1994.10.18

Társasház

() önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34406/2015.04.15

jogcím: adásvétel

utalás: II /5.

jogállás: tulajdonos

név : Kozálk Ibolya

sz.név: "

szül. :

a.név : "

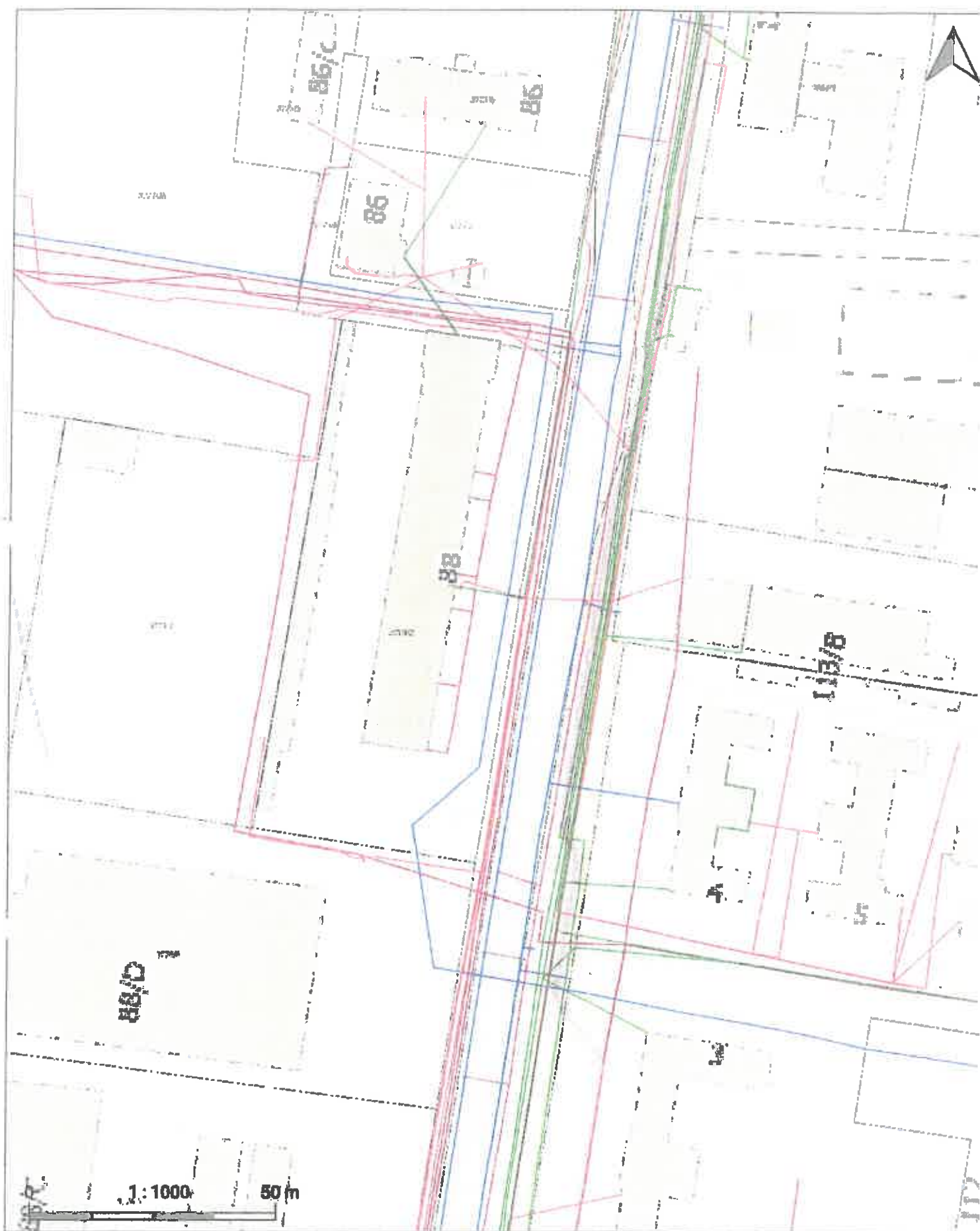
cím :

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

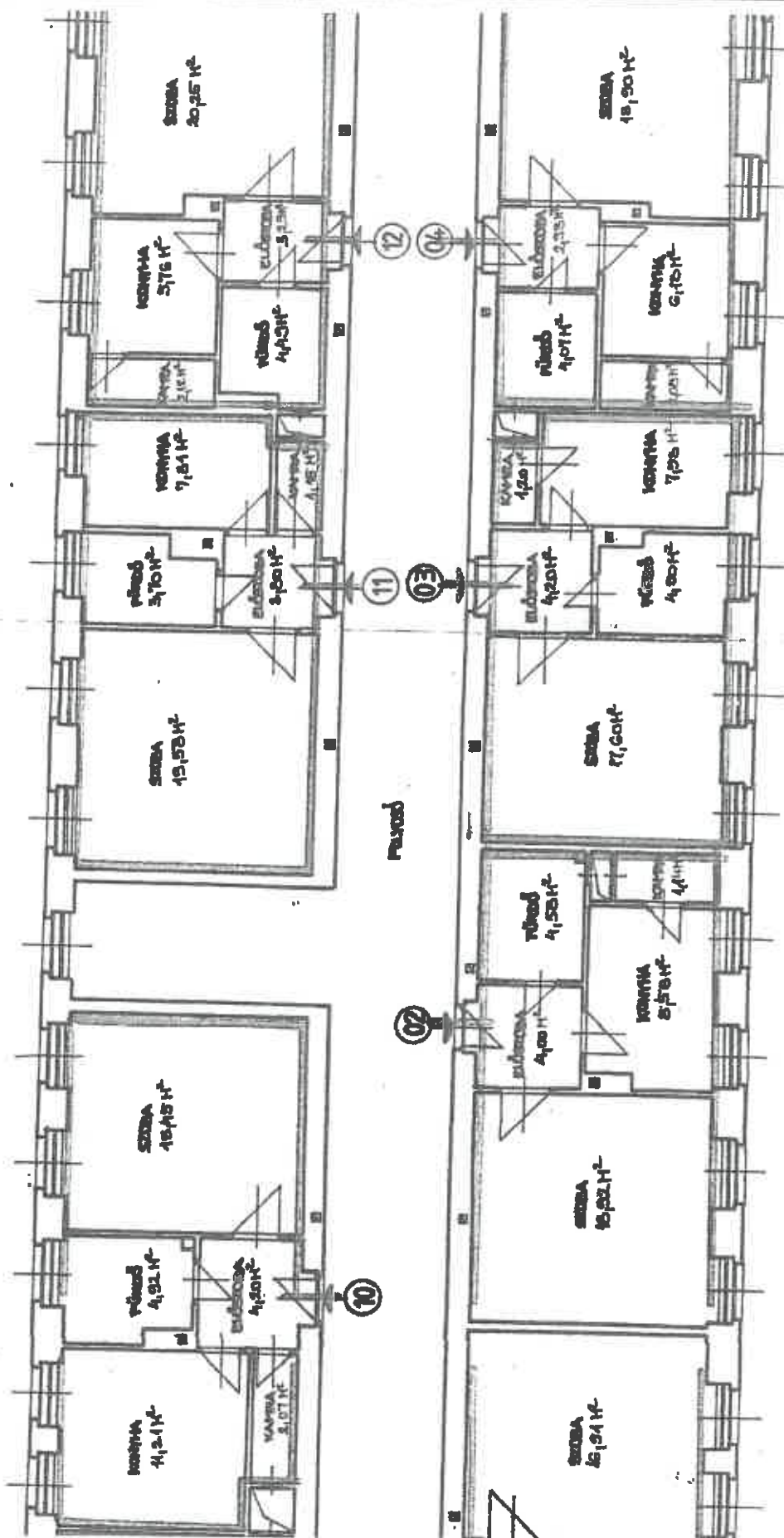


Nagykánizsa 3775/2 hrsz.



Készült az E-közmű rendszerben (2023. 11. 21.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés



Föld

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata

ikt.sz.: 106/2024.

Polgármesteri Hivatal

Ügyintéző: Kiss E.

Balogh László

polgármester

Nagykanizsa

Erzsébet tér 7.

8800

Tárgy: Javaslát csere ajánlat elfogadására

Tisztelt Polgármester Úr!

Hivatkozva a 14/990-3/2023. számú, a Nagykanizsa, Csengery út 88. I. emelet 23. ajtószámú, 51 m² alapterületű, 2775/2/A/23 hrsz-ú, önkormányzati tulajdonú, társaságunk által kezelt lakásra érkezett csereajánlat elfogadására vonatkozó megkeresésére, az alábbi tájékoztatást adjuk:

Ezt az önkormányzati lakást 2019. 03. 01-ig gondnokolt Lukács István és Lukács Sándor bérelte, akik nem tudták a bérleti- és közüzemi díjakat fizetni, a lakást fenntartani, gondozni és megfelelő szinten karbantartani. A lakást kirendelt gondnokuk, Fitosné Bocskor Csilla közreműködésével minden részletében felújításra szoruló állapotban leadták társaságunk felé. A lakás leadásakor nem lehetett megkövetelni a rendberakását.

Kozalk Ibolya ugyanebben a társasházban tulajdonosa a földszint 3. ajtószámú, 2775/2/A/3 helyrajzi számú, 35 m² alapterületű lakásnak, amit értékkülönbözet megfizetésének vállalásával cserére felajánlott a fent körülírt, minden részletében felújításra szoruló 51 m² alapterületű lakásért.

Munkatársaink felmérték az önkormányzati lakás várható felújításának költségét, ami várhatóan meghaladja a 4.500.000 Ft-ot. A jelenlegi lakbérbesorolások segítségével 15 évre előrevetítve megvizsgáltuk, hogy a csere létrejöttét feltételezve a megtérülés a mostani bérleti díjakat alapul véve milyen mutatószámokat ad.

Az 51 m² alapterületű lakás lakbére 31.671 Ft/hó, 428.052 Ft/év, 6.420.780 Ft/15 év lenne.

A 35 m² alapterületű lakás lakbére 21.204 Ft/hó, 254.448 Ft/év, 3.816.720 Ft/15 év lenne.

Bérleti díj bevétel különbözet: 2.604.060 Ft.

A fenti számításai megállapítható, hogy egy jelenlegi 4.500.000 Ft felújítási ráfordítás 15 éves időszakra vetítve mindössze 2.604.060 Ft bérleti díj díjbevétel többletet eredményezne a 4.500.000 Ft felújítási költség kiadásával szemben, ezért a csereajánlat elfogadása társaságunk szempontjából jelentős megtakarítással járna, így minden szempontból előnyösnek mondható. Tovább billenti a mérleg nyelvét a csere irányába az is, hogy a HM-től átvett lakások felújítása miatt még hosszabb ideig nem tudnánk ezen lakás felújításába kezdeni, míg a cserelakás azonnal kiadható lenne, miután szakértő bevonásával megvizsgáltuk a cserére felajánlott lakást és megállapítottuk, hogy a kiürítést követően minimális ráfordítást igényelne, így birtokba vétele esetén rögtön pályáztatható lenne.

A fentiek alapján támogatjuk a csereajánlat elfogadását.

Nagykanizsa, 2024. január 4.

Tisztelettel:



Zakó László

vezérigazgató



e-mail útján továbbítva:

balogh.laszlo@nagykanizsa.hu

juhasz.bernadett@nagykanizsa.hu