







## ELŐTERJESZTÉS

**Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
2015. június 8-i rendkívüli ülésére**

**Tárgy: Előterjesztés a Szigetvári Gyógyfürdő Kft-vel kötött vagyonkezelési szerződés kiegészítéséről**

**Melléklet: 125/2015. (IV.29.) Kt. sz. határozat  
Vagyonkezelési szerződés  
Vagyonkezelési szerződés 1. számú módosítása  
Ingatlanforgalmi szakvélemény**

<b>Előterjesztő:</b>	Dr. Vass Péter polgármester	
<b>Készítette:</b>	Csökliné dr. Valler Mária aljegyző	
<b>Előadó:</b>	Dr. Vass Péter polgármester	
<b>Tárgyalja</b>	Jogi és Ügyrendi Bizottság	
	Gazdasági, Pénzügy és Városfejlesztési Bizottság	
<b>Véleményezte:</b>	Dr. Vass Péter polgármester	
	Varga Zoltán alpolgármester	
	Fazekas Róbert önkormányzati tanácsadó	
	Titkársági Osztály	
<b>Határozat/rendelet elfogadása:</b>	Egyszerű többség	
<b>Törvényességi véleményezésre bemutatva:</b>	Csőkliné Dr. Valler Mária aljegyző	
<b>Törvényességi észrevétel:</b>	Csőkliné dr. Valler Mária aljegyző 	Nincs/az alábbi: 
<b>Előzmény/korábbi döntés:</b>	125/2015. (IV.29.) Kt. határozat	
<b>Terjedelem:</b>	1 oldal	

## ELŐTERJESZTÉS

Szigetvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete  
2015. június 8-i rendkívüli ülésére

**Tárgy: Előterjesztés a Szigetvári Gyógyfürdő Kft-vel kötött vagyonkezelési szerződés kiegészítéséről**

**Előterjesztő: Dr. Vass Péter polgármester**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Szigetvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2015. április 29-i ülésén tárgyalta a Szigetvári Gyógyfürdő Üzemeltető és Humán Szolgáltató Kft-vel kötendő vagyonkezelési szerződést valamint közfeladat ellátási szerződést.

A vagyonkezelési szerződés értelmében Szigetvár Város Önkormányzata a szigetvári 302. hrsz-ú „kivett szálloda, étterem, udvar” (Kumilla Szálló és Étterem) megnevezésű, a szigetvári 285/3/A. hrsz-ú „egyéb épület, tanuszoda” (Tanuszoda) megnevezésű, valamint a 285/3. hrsz-ú „kivett tanuszoda, udvar” megnevezésű ingatlanok kezelésével bízta meg a Szigetvári Gyógyfürdő Üzemeltető és Humán Szolgáltató Kft-t. Ezzel párhuzamosan Szigetvár Város Önkormányzata közfeladat ellátási szerződés megkötéséről határozott a Szigetvári Gyógyfürdő Kft-vel az egészséges életmód segítését célzó szolgáltatások, a sport, ifjúsági ügyek, mint kötelező önkormányzati feladatok ellátására vonatkozóan. Az erről szóló döntést tartalmazó 125/2015. (IV.29.) Kt. sz. határozat az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

A 2015. április 29-i képviselő-testületi ülés előterjesztése, valamint az ahhoz csatolt vagyonkezelési szerződés tervezete tartalmazta az Igmándy kúria Szigetvári Gyógyfürdő Kft. kezelésébe adását is, azonban a Képviselő-testület ennek kivételével fogadta el a szerződés-tervezetet.

A Képviselő-testület tagjaival történt egyeztetést követően ismételten beterjesztjük az Igmándy Kúria Szigetvári Gyógyfürdő Kft-nek történő kezelésbe adását azzal a céllal, hogy a Gyógyfürdő, a Tanuszoda, a Kumilla Hotel és Étterem ingatlanok mellett az Igmándy Kúria hasznosítása kapcsán az önkormányzat többségi tulajdonában lévő Szigetvári Gyógyfürdő Kft. további bevételekre tehessen szert.

Fentiek tükrében szükségesnek tartjuk a korábban kötött vagyonkezelési szerződés kiegészítését az Igmándy Kúriára kiterjesztve. A vagyonkezelési szerződés 1. számú módosítása az előterjesztés 2. számú mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

### **Határozati javaslat:**

Szigetvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az „Előterjesztés a Szigetvári Gyógyfürdő Kft-vel kötött vagyonkezelési szerződés kiegészítéséről” tárgyú napirendi pontot megtárgyalta és az alábbiak szerint határozott:

Szigetvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja a Szigetvári Gyógyfürdő Kft.-vel a 2015. április 30-án kötött vagyonkezelési szerződést a jelen előterjesztéshez csatolt „Vagyonkezelési szerződés 1. számú módosítása” megnevezésű, a vagyonkezelési szerződésnek az Igmándy kúriával történő kiegészítésére vonatkozó szerződésmódosítást az előterjesztéshez csatolt egyező tartalommal jóváhagyja.

A Képviselő-testület felhatalmazza Dr. Vass Péter polgármestert a vagyonkezelési szerződés 1. számú módosításának aláírására.

Felelős: Dr. Vass Péter polgármester

Közreműködő: Csökliné dr. Valler Mária aljegyző

Szalaics Ákos Szigetvári Gyógyfürdő Kft. ügyvezető

Határidő: 2015. június 15. illetve folyamatos

Szigetvár, 2015. június 4.



  
Dr. Vass Péter  
polgármester

**SZIGETVÁRI POLGÁRMESTERI HIVATAL**  
**Titkársági Osztály**  
**7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1.**

---

**K I V O N A T**

**Szigetvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2015. április 29-i ülésének jegyzőkönyvéből**

**Tárgy: Előterjesztés a Szigetvári Gyógyfürdő Üzemeltető és Humán Szolgáltató Kft-vel kötendő vagyonkezelési szerződésről és feladat ellátási szerződésről**  
**Előterjesztő: Dr. Vass Péter polgármester**

**125/2015. (IV.29.) Kt. sz. HATÁROZAT**

Szigetvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az „Előterjesztés a Szigetvári Gyógyfürdő Üzemeltető és Humán Szolgáltató Kft-vel kötendő vagyonkezelési szerződésről és közfeladat ellátási szerződésről” tárgyú előterjesztést megtárgyalta és az alábbiak szerint határozott:

1./ Szigetvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte a Szigetvári Gyógyfürdő Üzemeltető és Humán Szolgáltató Kft-vel a szigetvári 302. hrsz-ú „kivett szálloda, étterem, udvar” megnevezésű, a szigetvári 285/3/A. hrsz-ú „egyéb épület, tanuszoda” megnevezésű, valamint a 285/3. hrsz-ú „kivett tanuszoda, udvar” megnevezésű ingatlanokra vonatkozó vagyonkezelési szerződés tervezetét és azt – a szerződés tervezethez csatolt ingatlanforgalmi szakvéleményben megjelölt forgalmi értékek tudomásulvétele mellett – az előterjesztéshez csatolt szövegezéssel egyezően jóváhagyja.

Szigetvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza Dr. Vass Péter polgármestert a vagyonkezelési szerződés aláírására.

2./ Szigetvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte a Szigetvári Gyógyfürdő Üzemeltető és Humán Szolgáltató Kft-vel az egészséges életmód segítését célzó szolgáltatások, a sport, ifjúsági ügyek, mint kötelező önkormányzati feladatok ellátására vonatkozó közfeladat ellátási szerződés tervezetét és azt a jelen előterjesztéshez csatolt tartalommal jóváhagyja.

A Képviselő-testülete felhatalmazza Dr. Vass Péter polgármestert a közfeladat ellátási szerződés aláírására.

Felelős: Dr. Vass Péter polgármester  
Közreműködő: Csökliné dr. Valler Mária aljegyző  
Csordás Árpádné pénzügyi osztályvezető  
Szalaics Ákos ügyvezető

Határidő: 2015. május 10., illetve folyamatos

Kmf.

Dr. Vass Péter s.k.  
polgármester

A kivonat hitelül: Barkaszi Mária jkv.



Csőkliné dr. Valler Mária s.k.  
aljegyző

Szám:

## VAGYONKEZELÉSI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Szigetvár Város Önkormányzata**

székhelye: 7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1.

adószáma: 15724193-2-02

törzskönyvi azonosító: 724199

KSH statisztikai számjel: 15724193-8411-321-02

képviseli: Dr. Vass Péter polgármester;

mint a vagyonkezelői jogot átruházó tulajdonos

/továbbiakban: tulajdonos, Önkormányzat/

másrészről a

**Szigetvári Gyógyfürdő Kft.**

székhelye: 7900 Szigetvár, Tinódi Sebestyén utca 1/1.

cégjegyzékszám: Cg.02-09-080501

adószáma: 24769460-2-02

képviseli: Szalaics Ákos ügyvezető,

mint a vagyonkezelői jogot szerző

/továbbiakban: vagyonkezelő/

között az alulírott helyen és időben Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete 125/2015. (IV.29.) Kt. sz. határozatának felhatalmazása alapján alábbi feltételek mellett.

### Preambulum

A vagyonkezelői jog létesítésének célja az önkormányzati tulajdonú vagyonelemek felhasználásának biztosításával az önkormányzati feladatok hatékonyabb és gazdaságosabb ellátása. Ennek megfelelően az Önkormányzat tulajdonába lévő ingatlan vagyon tekintetében a következő ingyenes, határozatlan időtartamra szóló vagyonkezelési szerződést kötik.

### I.

#### A szerződés tárgya, célja

1. A tulajdonos tulajdonában állnak az alábbi ingatlanok:

- a szigetvári 302 hrsz-ú, „kivett szálloda, étterem, udvar” megnevezésű, 2413 m<sup>2</sup> területű ingatlan (**Kumilla Hotel**), melyet terhel a Pécsi Postaigazgatóság javára bejegyzett vezetékjog és az OTP Bank Nyrt. javára 300.000.000,- Ft erejéig bejegyzett jelzálogjog.
- a szigetvári 285/3/A hrsz-ú, „egyéb épület tanuszoda” megnevezésű, 1456 m<sup>2</sup> területű ingatlan (**Tanuszoda**).

- a szigetvári 285/3 hrsz-ú, „kivett tanuszoda, udvar” megnevezésű, 3693 m<sup>2</sup> területű ingatlan 6681/10000-ed tulajdoni illetősége. A teljes ingatlant terheli az ERSTE Bank Zrt. javára 350.000.000,- Ft erejéig bejegyzett jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom a bejegyzett jelzálog biztosítására.

Egyebekben az ingatlanok tehermentesek.

## 2. Az ingatlanok egyedi értéke:

- a szigetvári 302 hrsz-ú, „kivett szálloda, étterem, udvar” megnevezésű, 2413 m<sup>2</sup> területű ingatlan (**Kumilla Hotel**): 110.300.000,- Ft
  - a szigetvári 285/3/A hrsz-ú, „egyéb épület tanuszoda” megnevezésű, 1456 m<sup>2</sup> területű ingatlan (**Tanuszoda**): 277.200.000,- Ft
  - a szigetvári 285/3 hrsz-ú, „kivett tanuszoda, udvar” megnevezésű, 3693 m<sup>2</sup> területű ingatlan 6681/10000-ed tulajdoni illetősége: 5.170.000,- Ft
3. Annak érdekében, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanok hosszútávon és magas színvonalon, továbbá azonos jogi keretek között és egységes elvek szerinti működtetése és fenntartása – ezzel együtt a vagyon értékének a megőrzése – biztosítható legyen, szerződő felek az 1-2. pontban tételesen felsorolt ingatlan vagyonelemekre vagyonkezelői jogot létesítő ingyenes vagyonkezelői szerződést kötnek az alábbi feltételek szerint.

## II.

### Részletes szerződési feltételek

#### A feladat ellátás átadása, a vagyonkezelői jog és annak ellenértéke

4. Szigetvár Város Önkormányzata tulajdonosként az önkormányzati vagyoni körbe eső 1-2. pontban jelölt ingatlanokra ezennel kijelöléssel vagyonkezelői jogot létesít vagyonkezelő részére határozatlan időre. A vagyonkezelő a szerződésben megállapított vagyonkezelői jogot és annak gyakorlását ezennel elfogadja.
5. A vagyonkezelő a vagyonkezelői jogot a tulajdonos Önkormányzat döntése alapján, kijelöléssel ingyenesen szerzi meg.

Vagyonkezelőt a vagyonkezelői jog alapján – ha jogszabály másként nem rendelkezik – megilletik a tulajdonos jogai és kötelezettségei azzal, hogy

- a) a vagyont nem idegenítheti el, valamint - jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, vezetékjog vagy ugyanezen okokból alapított szolgalmat, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjog kivételével - nem terhelheti meg,
- b) a vagyont biztosítékkul nem adhatja,
- c) a vagyonon osztott tulajdont nem létesíthet,
- d) a vagyonkezelői jogot harmadik személyre nem ruházhatja át és nem terhelheti meg, valamint

e) polgári jogi igényt megalapító, polgári jogi igényt eldöntő tulajdonosi hozzájárulást a vagyonkezelésében lévő nemzeti vagyona vonatkozóan hatósági és bírósági eljárásban sem adhat, kivéve a jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati joghoz, vezetékjoghoz vagy ugyanezen okokból alapított szolgálati joghoz, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjoghoz történő hozzájárulást.

### III.

#### A vagyonnal kapcsolatos rendelkezések, a vagyon üzemeltetése

6. A vagyonkezelő kijelenti, hogy a szerződés 1-2. pontjaiban szereplő, a vagyonkezelői jog tárgyát képező vagyontárgyakat ismeri, azokat a szerződésben meghatározott feladatok ellátására alkalmasnak tartja. Tulajdonos a meghatározott ingatlanokat a vagyonkezelő birtokába adja, Felek a birtokba adás vonatkozásában valamennyi releváns információt, adatot tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel.
7. A vagyonkezelő köteles a vagyon megóvásáról a hatályos jogszabályok és e szerződés rendelkezéseinek betartásáról és betartatásáról gondoskodni, a vagyonelemek károsodástól mentes állapotát megőrizni. A vagyon megóvása érdekében tett halaszthatatlan intézkedéseiről vagyonkezelő a tulajdonost tájékoztatja.
8. A felek megállapodnak abban, hogy a vagyonkezelő által végzett vagy végeztetett felújítási és rekonstrukciós beruházásokkal az adott vagyontárgyon nem szerez tulajdonjogot - ideértve a ráépítést, beépítést és a túlépítést is -, osztatlan közös tulajdoni hányadként sem.
9. A vagyonkezelő köteles - lényeges szerződéses kötelezettségeként - az ingatlanokat a jogviszony fennállta alatt folyamatosan és ténylegesen a szerződés szerint Szigetvár összvárosi érdekeit szolgáló célra használni, és azokat e célhoz rendelten hasznosítani.

A vagyonkezelő az általa végzett rekonstrukciós, felújítási, állagmegóvó, valamint értéknövelő beruházásokat, illetve üzemeltetési tevékenységet is a meghatározott szerződéses célt szolgálóan végezheti. Ezen kötelezettsége mellett jogosult azonban az ingatlanokat más, a számára hasznos egyéb módon is használni és hasznosítani, amennyiben ez a rendeltetésszerű használat sérelmével nem jár.

10. A vagyonkezelő a tulajdonos felé történő előzetes bejelentést követően jogosult a tényleges vagyonhasznosítási feladatok végrehajtásához üzemeltetőt igénybe venni. A vagyonkezelő felel az általa igénybe vett üzemeltető, illetve bármilyen más közreműködő részéről végzett beruházás és rekonstrukciós munkálatok teljes körű műszaki ellenőrzésének az ellátásáért. A műszaki ellenőrzést vagyonkezelő úgy köteles ellátni, hogy a vagyontárgyak felújítása

és rekonstrukciója hosszútávon is biztosítsa az ingatlanok magas színvonalú, funkciónak megfelelő működését.

#### IV.

### A vagyonnal való gazdálkodás

11. A vagyonkezelő a vagyon használatáért díjat a tulajdonosnak nem fizet. A vagyonkezelő a vagyontárgyak hasznosításából keletkező bevételeiből köteles a vagyontárgyak állapotát és értékét hosszú távon megőrizni, továbbá az adott önkormányzati feladat magas szintű ellátásához szükséges technikai színvonalon fenntartani.

12. A szerződő felek rögzítik azon tényt, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanok az önkormányzati vagyon részét képezik, így az ezzel való gazdálkodás fokozott felelősséggel jár. Ebből kifolyólag vagyonkezelő a szerződéses viszony fennállta alatt folyamatosan köteles a vagyonkezelésbe vett vagyonnal - gazdasági számításokkal alátámasztottan - eredményesen, a jó gazda gondosságával eljárva gazdálkodni.

E kötelezettsége keretében köteles a tulajdonost haladéktalanul értesíteni, amennyiben a gazdálkodás eredményessége bármilyen okból veszélybe kerül. E pontba foglalt kötelezettsége felróható és folyamatos, illetve visszatérő a vagyon értékét és épségét veszélyeztető megszegése esetén Tulajdonos azonnali hatályú rendkívüli felmondással élhet a IX. fejezetben foglaltak szerint.

13. A vagyonkezelő köteles a vagyonkezelésébe vett vagyon után legalább az elszámolt értékcsökkenés összegének megfelelő mértékű tartalékot képezni és ezt az általa készített – a szerződés 16. pontjában meghatározott – ütemtervnek megfelelően felhasználni és arról a tulajdonosnak beszámolni.

14. A vagyonkezelő a vagyonkezelésbe vett vagyontárgyak után elszámolt és e sorrendben meghatározottak szerint elkülönítetten nyilvántartott értékcsökkenésnek megfelelő összeget köteles e szerződésben foglaltak szerint a vagyon pótlására, bővítésére és felújítására fordítani.

15. A vagyonkezelő a vagyonkezelésbe vett vagyontárgyak hasznosításából származó bevételeit, közvetlen költségeit és ráfordításait, saját vagyonának a hasznosításából származó bevételeitől elkülönítetten köteles nyilvántartani. Ezen rendelkezést vagyonkezelő köteles a vagyoni eszközöket ténylegesen működtető üzemeltetővel szemben is - amennyiben ilyent alkalmaz - meghatározni és ennek gyakorlati megvalósítását ellenőrizni.

16. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy vagyonkezelő köteles minden év október 31-ig külön - külön a vagyonkezelésébe vett és a saját tulajdonában lévő vagyoni eszközökre vonatkozóan felújítási és rekonstrukciós ütemtervet készíteni és azt a tulajdonossal véleményeztetni. Az ütemtervben szereplő munkálatoknak olyannak kell lennie, hogy azok biztosítsák a vagyon-



elemek hosszú távú és magas színvonalú működését. Az ütemtervben fel kell tüntetni a munkálatok forrás igényét.

A tulajdonos a felújítási és rekonstrukciós tervet minden év december 31-ig köteles véleményezni.

- 17.A szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben vagyongazdálkodó a tulajdonos által meghatározott és általa elfogadott fejlesztési tervben foglalt megvalósítása érdekében a szerződés tárgyát képező ingatlanokat is érintő módon hitelt kíván felvenni, ahhoz a tulajdonos Képviselőtestületének előzetes hozzájárulása szükséges. A hozzájárulásnak tartalmaznia kell a hitel összegére, a visszafizetés forrásaira, kamataira és járulékaire, valamint a biztosítékokra vonatkozó feltételeket.
- 18.A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vagyongazdálkodó ha az gazdaságilag indokolt és a jogszabályok lehetőséget adnak rá, a vagyongazdálkodásba vett vagyon bővítése, továbbfejlesztése a szolgáltatás minőségének javítása érdekében államháztartási vagy EU források elnyerése érdekében pályázatot nyújthat be a kiíróhoz.

A pályázat benyújtásához a tulajdonos Képviselő-testületének előzetes hozzájárulása szükséges. A hozzájárulásnak tartalmaznia kell a tervezett beruházás céljára az igényelt támogatás nyújtására, összegére, az önrőre, a beruházás elszámolására, valamint a támogatás felhasználásával kapcsolatos biztosítékokra vonatkozó feltételeket is. A tulajdonos a pályázaton való részvételhez történő hozzájárulását csak indokolt esetben tagadhatja meg.

- 19.A beruházások eredményeképpen létrejött vagyontárgyak az Önkormányzat tulajdonát képezik.

## V.

### Adatszolgáltatási és nyilvántartási kötelezettség

- 20.A vagyongazdálkodót a vagyongazdálkodásba átvett vagyon vonatkozásában „Az államháztartás számviteléről” szóló 4/2013.(I.11.) Korm. rendeletben foglalt adatokkal kapcsolatban adatszolgáltatási és adat-nyilvántartási kötelezettség terheli.

Ennek keretében a vagyongazdálkodó:

- az önkormányzati vagyon-kimutatáshoz az adott évet követő legkésőbb január 31-ig – a tulajdonos által meghatározott módon és formában - összesítő kimutatást kell készítenie a vagyonban bekövetkezett változásokról, továbbá
- az adott évben a negyedéveket követő hónap 10-éig a vagyongazdálkodásba vett eszközök után elszámolt értékcsökkenést a tulajdonos vagyon-nyilvántartása számára megküldi.

**VI.****Az önkormányzati vagyonnal történő elszámolás**

21. A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vagyonkezelő az adott évet követő március 31-ig írásban beszámol az Önkormányzatának az e szerződés tárgyát képező feladatok ellátásáról és a hozzá kapcsolódó vagyon működtetéséről. A vagyonkezelőnek a gazdálkodásra és a vagyonra vonatkozó főbb mutatókat is tartalmazó beszámolót a Polgármesterhez kell benyújtania. A beszámolót a Polgármester a Gazdasági, Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság elé terjeszti és annak állásfoglalása alapján a Képviselőtestület dönt annak elfogadásáról.
22. A vagyonkezelő köteles a vagyonkezelésre vonatkozó éves beszámolójában a vagyonkezelésbe vett vagyon után elszámolt és a bevételekben megtérülő értékcsökkenés összegének felhasználásáról a tulajdonosnak beszámolni minden év április 30. napjáig.
23. A vagyonkezelő a vagyonkezelői jog megszűnésekor köteles a vagyonkezelésbe vett vagyontárgyak jelen szerződés megkötés kori értékének a megszűnés kori vagyoni értékéhez viszonyított érték különbségével elszámolni a következők szerint:
- A szerződő felek a tulajdonoshoz visszakerülő vagyonra vonatkozóan az általuk közösen kiválasztott és fele – fele arányban fizetett vagyonértékkel készítettnek vagyonértékelést.
  - Ha a vagyon csökkenése az elszámolt értékcsökkenéseknek megfelelő karbantartások és felújítások elvégzése, illetve az éves beruházási tervek megvalósítása ellenére úgy következett be, hogy a vagyonkezelőt, illetve az általa alkalmazott üzemeltetőt ezzel kapcsolatban felelősség nem terheli, akkor a vagyonkezelő a különbséget nem köteles megtéríteni.
  - Amennyiben a fent felsorolt feltételek nem teljesültek, illetve a vagyon csökkenésében vagyonkezelőt felelősség terheli, a különbséget vagyonkezelő köteles megtéríteni.
  - A vagyon növekedéséből származó többlet /darab, érték/ vagyonkezelő nem tarthat igényt, arra nézve sem tulajdonjoga /rész tulajdon/ nem keletkezik, sem pedig megtérítési igénnyel nem léphet fel.

**VII.****Vagyonkezeléssel kapcsolatos biztosítások**

24. A vagyonkezelő köteles a vagyonkezelésbe vett vagyonra vagyon-, tűz és elemi kár elleni biztosítást, továbbá amennyiben szükségesnek látja további kiegészítő biztosításokat kötni amelyben kedvezményezettként az önkormányzatot kell megjelölni. Ha a biztosítási esemény bekövetkezik, a felek a kifizetett biztosítási összeg vonatkozásában a vagyonkezelő által újonnan létrehozott beruházásoknak az elszámolt értékcsökkenést meghaladó mértéke tekintetében egymással elszámolnak.

25.A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vagyonkezelő a biztosításokat saját költségére és felelősségére köti.

### VIII.

#### A vagyonkezelés időtartama

26.A szerződő felek a vagyonkezelési szerződést jelen szerződés aláírásától számított határozatlan időre kötik.

### IX.

#### A szerződés megszűnése

27.A vagyonkezelési szerződés megszűnik:

- rendes felmondással,
- a felek közös megegyezésével,
- rendkívüli felmondással,
- a vagyonkezelő jogutód nélküli megszűnésével,
- az adott vagyontárgy megsemmisülésével, erre a vagyontárgyra vonatkozóan.

28.A tulajdonos rendes felmondással a vagyonkezelői szerződést a felmondással érintett év december 31. napjával, legalább 6 hónapos felmondási idővel szüntetheti meg.

29.A tulajdonos a vagyonkezelési szerződést rendkívüli felmondással - 3 hónap felmondási idővel - akkor szüntetheti meg, ha

- a vagyonkezelő a tulajdonosi vagyongazdálkodási érdekeket hátrányosan érintő módon megszegi,
- a vagyonkezelő az ellene megindult csődeljárásról, felszámolási eljárásról a tulajdonost a szerződés időtartama alatt nem tájékoztatja,
- a vagyonkezelőnek 6 hónapot meghaladó olyan lejárt köztartozása, illetve a vagyonkezeléssel kapcsolatos tartozása áll fenn, amelynek megfizetésére nem kapott halasztást,
- jogszabályban meghatározott egyéb ok fennállása esetén.

30.A tulajdonos azonnali hatályú rendkívüli felmondással felmondhatja a szerződést, ha a vagyonkezelő:

- a szerződésben részletezett feladatokat nem látja el, a vagyont rendeltetés ellenesen használja, abban kárt okoz,
- a konkrét vagyonhasznosításhoz az üzemeltetőt vagy közreműködőt nem e szerződésben foglaltak szerint alkalmaz,
- e szerződésben meghatározott vagyonbiztosítást a vagyonkezelési szerződés létrejöttét követő 1 hónapon belül nem köti meg, illetve azt a tulajdonos felé nem igazolja,
- jogszabályban meghatározott egyéb ok fennállása esetén.

- 31.A szerződő felek a szerződés megszűnésekor ezen szerződésben foglaltak szerint elszámolnak egymással. A vagyonkezelői jognak az ingatlan-nyilvántartásból történő töröltetése a tulajdonos kötelezettsége.

## X.

### A vagyonkezelői jog gyakorlásának az ellenőrzése

- 32.A vagyonkezelő köteles túrni, hogy az önkormányzat az önkormányzati vagyonnal kapcsolatos tevékenységére, annak célszerűségére, törvényességére vonatkozó ellenőrzési jogait zavartalanul gyakorolhassa.

## XI.

### Egyéb általános és záró rendelkezések Bizalmas információk

- 33.A szerződő felek kötelesek bizalmasan kezelni a szerződéssel kapcsolatban a tudomásukra jutott bizalmas információkat, elsősorban az üzleti titkot.
- 34.A szerződő felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésből eredő bizalmas információkat harmadik felek előtt csak azt követően tárják fel mikor arról a másik féllel egyeztettek.

## XII.

### Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

- 35.Az önkormányzat feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy vagyonkezelő javára ezen szerződés tárgyát képező, 1. pontban meghatározott ingatlanokra – vagyonkezelői szerződés alapján – a vagyonkezelői jog kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre.

## XIII.

### Együtműködés, viták rendezése

- 36.A szerződő felek jelen szerződéssel kapcsolatos kötelezettségeik teljesítése során a tőlük elvárható módon, jóhiszeműen együttműködnek.
- 37.A jelen szerződésből eredő vagy azzal összefüggő bármely vitát felek kötelesek egyeztető tárgyaláson rendezni. A vitás kérdések egyeztetését bármelyik fél írásban a vagyonkezelő vezetőjéhez, illetve az önkormányzatot képviselő Polgármesterhez intézett levélben kezdeményezheti. Az egyeztető tárgyalást felek a lehető legközelebbi időpontban folytatják le.

38. Amennyiben az előző pontban írt egyeztető tárgyalásokon a vitás kérdést – legfeljebb 6 hónapon belül – felek nem tudják rendezni, úgy a vita eldöntésére felek – hatáskörtől függően – alávetik magukat a Szigetvári Járásbíróság, illetve a Pécsi Törvényszék kizárólagos illetékességének.

39. A szerződő felek kijelentik, hogy a tulajdonos Magyarországon bejegyzett jogi személyiségű Önkormányzat, míg vagyongekező Magyarországon bejegyzett jogi személyiségű, a nemzeti vagyonról szóló 2011. CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 19. pont bd. alpontban meghatározott Gazdasági Társaság és ezen szerződés megkötésére vonatkozó képességüket jogszabály nem korlátozza és nem zárja ki.

A szerződő felek a szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt képviselőik útján jóváhagyólag írták alá.

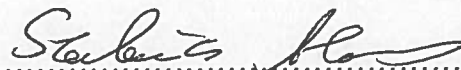
Szigetvár, 2015. április 30.

Szigetvári Gyógyfürdő Kft.  
7900 Szigetvár, Tinódi u. 1/1.  
Adószám: 24769460-2-02  
Számiaszám: 11731094-20318364  
Cégjegyzékszám: 02-09-080501

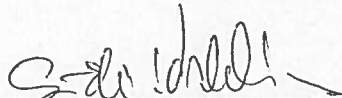


Szigetvár Város Önkormányzata  
tulajdonos  
Dr. Vass Péter  
polgármester





Szigetvári Gyógyfürdő Kft.  
vagyongekező  
Szalaics Ákos  
ügyvezető



Ellenjegyzem: Csökliné dr. Valler Mária  
aljegyző



Pénzügyi ellenjegyző: Csordás Árpádné  
pénzügyi osztályvezető

# VAGYONKEZELÉSI SZERZŐDÉS

## 1. számú módosítása

amely létrejött egyrészről

**Szigetvár Város Önkormányzata**

székhelye: 7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1.

adószáma: 15724193-2-02

törzskönyvi azonosító: 724199

KSH statisztikai számjel: 15724193-8411-321-02

képviseli: Dr. Vass Péter polgármester;

mint a vagyonkezelői jogot átruházó tulajdonos

/továbbiakban: tulajdonos, Önkormányzat/

másrészről a

**Szigetvári Gyógyfürdő Kft.**

székhelye: 7900 Szigetvár, Tinódi Sebestyén utca 1/1.

cégjegyzékszám: Cg.02-09-080501

adószáma: 24769460-2-02

képviseli: Szalaics Ákos ügyvezető,

mint a vagyonkezelői jogot szerző

/továbbiakban: vagyonkezelő/

között az alulírott helyen és időben Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
.../2015. (IV.29.) Kt. sz. határozatának felhatalmazása alapján alábbi feltételek mellett:

1./ Felek egyezően megállapítják, hogy 2015. április 30. nappal ingyenes, határozatlan időtartamra szóló vagyonkezelési szerződés kötöttek az alábbi ingatlanok vonatkozásában:

- a szigetvári 302 hrsz-ú, „kivett szálloda, étterem, udvar” megnevezésű, 2413 m<sup>2</sup> területű ingatlan (**Kumilla Hotel**)
- a szigetvári 285/3/A hrsz-ú, „egyéb épület tanuszoda” megnevezésű, 1456 m<sup>2</sup> területű ingatlan (**Tanuszoda**):
- a szigetvári 285/3 hrsz-ú, „kivett tanuszoda, udvar” megnevezésű, 3693 m<sup>2</sup> területű ingatlan 6681/10000-ed tulajdoni illetősége.

2./ Felek megállapodnak abban, hogy a vagyonkezelési szerződés 1. pontját az alábbiakkal egészítik ki:

- a szigetvári 0261/3. hrsz-ú, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 5040 m<sup>2</sup> területű ingatlan (**Igmándy Kúria**), melyet terhel az E.ON Dél-dunántúli Gázhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog

3./ Felek megállapodnak abban, hogy a vagyonkezelési szerződés 2. pontját az alábbiakkal egészíti ki:

- a szigetvári 0261/3. hrsz-ú, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 5040 m<sup>2</sup> területű ingatlan (**Igmándy Kúria**): 13.800.000,- Ft

4./ A vagyonkezelési szerződés egyéb pontjai változatlanul hatályban maradnak.

Felek ezen megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Szigetvár, 2015. június

.....  
Szigetvár Város Önkormányzata  
tulajdonos  
Dr. Vass Péter  
polgármester

.....  
Szigetvári Gyógyfürdő Kft.  
vagyonkezelő  
Szalaics Ákos  
ügyvezető

**Net - Invest 2002 Bt.**



# ***S z a k v é l e m é n y***

a

**7900 Szigetvár, Külterület 0261/3 hrsz.**

**alatti telkes lakóingatlan**

**piaci értékéről**

*(Helyrajzi szám: 0261/3)*

*1. sz. (eredeti) példány*

Net - Invest 2002 Bt.

**FEDEZET ÉRTÉKELÉS**

**Családi ház**

**CS**

\* a megfelelő rovatot jelölje X-el

**Az értékelő társaság:**

Szakértő(k) neve:

Az értékelés fordulónapja:

Megbízó:

A vizsgálat célja \*

első fedezet vizsgálat

Ingyen piaci érték meghatározása

éves felülvizsgálat

egyéb

Net - Invest 2002 Bt.

Kovács Tünde, Gyöngyi József

2015. április 17.

Szigetvár Város Önkormányzata

**Megbízás célja:**

Piaci érték megállapítás

**Összefoglaló tábla**

**Az ingatlan helyrajzi száma:**

**0261/3**

Az ingatlan címe (tulajdoni lap alapján):

7900 Szigetvár, Külterület 0261/3 hrsz.

Az ingatlan természetbeni címe\*:

7900 Szigetvár-Domolospusztá, Fő u. 2.

Az ingatlan megnevezése:

Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

Az ingatlan hasznosítási formája:

Lakóház, udvar gazdasági épület

Telek területe

5040

Összes bruttó értékelt felépítmény terület

323

Értékelt felépítmények

1

\* amennyiben eltér tulajdoni lap adataitól

**Piaci érték**

Piaci összehasonlító megközelítés szerint

13 800 000 Ft

Költség elvű megközelítés szerint (csak ellenőrző módszer)

15 800 000 Ft

\* Egyeztetett ( végső ) piaci érték :

**13 800 000 Ft**

**Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége \***

Könnyen

erős kereslet

Átlagos

kiegyensúlyozott piac

Problémás

gyenge kereslet

Nehéz

erős túlkinálat

Felelősséget kizáró körülmény nincs

PH

**Mellékletek:**

1. Tulajdoni lap (2015. 04. 14.)

2. Térképrészlet

3. Alaprajz

4. Fotók

5. Egyéb:

6. Egyéb

X
X
X
X

.....  
Az értékelő/ellenőr aláírása

\* **ÁFA érték a törvényi előírásoknak megfelelően.**



## **Értékelés alapja, módszerek megnevezése**

Az ingatlan értékelési folyamata, az értékelésről készített szakvélemény a TEGOVA által készített „European Valuation Standards” ajánlásainak felhasználásával készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 32/2000. (VIII.29) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak.

Az értékek megállapítására három módszer alkalmazható: a piaci adatok összehasonlításán alapuló, költség alapú és hozamszámításon alapuló megközelítés. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek, valamint a kínálati pia árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Az értékelés során minimum kettő módszerrel kell meghatározni az ingatlan értékét, melyekből a végső érték megfelelő súlyozással kialakítható. Jelen esetben a piaci összehasonlító és a költségalapú módszert alkalmaztuk.

## **Alapfeltételek, korlátozások, szabályozások**

Minden számunkra megadott információt megbízhatónak tekintettünk, de valóságukért nem vállalunk felelősséget. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentációk csak az ingatlan bemutatását szolgálják. Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket. Ezen ingatlan értékbecslés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, más célra nem használható. Az értékelés időpontjában fennálló pénzügyi és gazdasági válság piaci érték befolyásoló hatásának vizsgálatára a legalkalmasabb eszközöket használtuk fel, azonban figyelembe kell venni, hogy a hatások mérésére szolgáló információk mennyisége korlátozott, továbbá a piacon a válság következtében megnövekedett a bizonytalanság és a kockázat. Előzőek miatt a piaci stabilizációt követően a vizsgált ingatlan újraértékelése javasolt. A szakvélemény érvényességi ideje 3 hónap.

**Az elkészült értékbecslés csak és kizárólag a telekre és az azon található, jogilag rendezett felépítményekre értendő. A megállapított becsült érték nem tartalmazza a berendezések és az ingatlanon található egyéb eszközök értékét.**

## AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan címe:	7900 Szigetvár, Külterület 0261/3 hrsz.		
Helyrajzi száma:	0261/3	Önálló: <input checked="" type="checkbox"/>	Albetét: <input type="checkbox"/>
Bejegyzett tulajdonos (ok), tulajdoni hányad (uk):	Szigetvár Város Önkormányzata (7900, Szigetvár, Zrínyi tér 1.) 1/1 rész		
Az esetleges széljegyzet (ek) tartalma:	Bejegyzést nem tartalmaz		
Szolgalmi jogok, haszonélvezet, ill. egyéb terhek:	Vezetékjog Jogosult: E-ON Dél-Dunántúli Gázhálózat Zrt. (7626 Pécs, Búza tér 8/A)		
Bérlő:	nincs		
A telek területe (m2):	5040		
A telek alakja, formája:	Négyszög alakú telek a teleksorban		
A telek határai, kerítettsége:	Kerített		
Domborzati és lejtésvizonyok:	Közel sík felszínű		
A terület beépítettsége, nyitottsága:	beépített, nyitott		
Az ingatlanon jelenleg található:	Részben alapincézett, földszintes- lakóház gazdasági épülettel		
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	Külterületi ingatlanok, vendéglátó egység		
Településen belüli elhelyezkedése:	Szigetvár várostól észak-keletre, cca.: 8 km távolságra, a Szigetvárhoz tartozó Domolos pusztán.		
Megközelíthetősége:	Részben földes útról.		
Közlekedési eszközök:	Gépkocsi		
Parkolási lehetőség	Telken		
Közművesítettség:	Részközműves (víz-, villany-, földgáz)		
Amennyiben elérhető a lekötött kapacitások (elektromos áram, gáz, víz, ipari víz, stb.)	nincs		
A telefonvonalak száma:	1		
A hasznosítás jelenlegi formája a tul. lap szerint:	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület		
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	Lakóház, udvar gazdasági épület		
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	nincs		

### Rövid szöveges ismertető:

Szigetvár a megyeszékhelytől, Péctől 33 km-re, nyugatra, a Zselic dombos nyúlványain és a déli síkvidék találkozásánál, az Almás-patak mentén fekszik. Megközelíthető közúton, Pécs, illetve Barcs felől a 6-os, illetve Kaposvár irányából a 67-es főúton, vonattal a Pécs-Nagykanizsa vonalon. A településnek közel 11.500 lakosa van. 1966-ban Szigetvár megkapta a városi rangot. 2007. szeptemberében megnyílt és korszerűsített termál és gyógyfürdő, mely jelentős idegenforgalmi vonzerő a város számára.

Az értékelt ingatlan Domolospusztán, a Domolosi kastélyszálló szomszédságában, horgásztóhoz közel helyezkedik el. A vizsgált ingatlan közvetlen környezetében zaj és egyéb emissziós terhelés a helyszíni szemle idején nem volt. A környék infrastrukturális és intézményi ellátottsága hiányos, a lakosság alapellátását szolgáló kiskereskedelmi és szolgáltató egységek, cca.: 8 km-en belül, Szigetvár városban megtalálhatóak. A telek részben kerített, alakja négyszög, a gépkocsival való behajtás megoldott. A meglévő közművek az ingatlanhoz bekötésre kerültek. A telek udvari része természetes aljnövényzetű, a belső járda beton, a gépkocsi beálló kavics burkolatú. A telken található egy részben alapincézett-, földszintes lakóház és gazdasági épület (nem értékelt).

**AZ ÉPÜLET ADATAI**

\* lakóépületként műterjedő ki.

Az épület megnevezése:	Lakóház
Funkciója:	Lakóház
Becsült építési éve:	cca.: 1900-as évek eleje
Az utolsó felújítás éve ( ha volt ):	2006-ban részleges felújítás, átépítés, korszerűsítés
Pince:	Van
Padlás:	Van
Szintszám a földszint felett:	Beépített tetőtér
Nettó alapterület (m2):	269,74
Alapozás, szigetelés:	Kő-téga sávalap, nem ismert
Felmenő falazat:	Tégla
Födémek:	Fa borított gerendás födém
Tetőszerkezet, héjalás:	Faszerkezetű nyeregtető cseréphéjalással
Külső felületek:	Vakolt, festett
Belső felületek:	Festett-, csempézett
Nyílászáró szerkezetek:	Faszerkezetű, részben hőszigetelt üvegezésű ablakok, faszerkezetű belső ajtók.
Padlóburkolatok:	Kerámia, parketta, beton
Vízhálózat:	Hálózatra kötve
Elektromos hálózat:	Hálózatra kötve (220/360V)
Gázhálózat:	Hálózatra kötve
Csatorna:	Csatornahálózat nincs kiépítve, a szennyvíz elvezetése jelenleg zárt aknába történik
Fűtési rendszer:	Egyén, gázkonvektorokkal megoldott
Használati melegvíz ellátás:	Villanybojler
Telefon, hírközlés, egyéb	nincs információ
Igényszint általában:	A mai kor elvárásainak megfelelő igény szintű
Fizikai állapot:	Részben felújított, részben felújítandó
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	85%-os az épület korát figyelembe véve

**Rövid szöveges ismertető:**

Az értékelt ingatlan 1900-as évek elején, hagyományos építéssel, szabadon álló elhelyezési módban épült. A lakóház belső terei a déli és nyugati homlokzat felől egyaránt megközelíthetőek. A helyszíni szemle során alapozási és szerkezeti hibákból eredendő károsodást szemrevételezéssel nem észleltünk. A burkolatok, nyílászárók, szaniterek részben újszerű-, részben felújítandó állapotúak, fűtése megfelelő. A meglévő közművek az ingatlanhoz bekötésre kerültek, használva vannak. Összességében jelenleg nem rendeltetésszerűen használt (lakatlan), részközműves, komfortos, földes útról megközelíthető, külterületi, átlagos állapotú ingatlan.

**Értékelés** **Költség alapú megközelítés**

**Telekérték meghatározása**

	Vizsgált ingatlan	1-K	2-K	3-K
Elhelyezkedés	7900 Szigetvár, Külterület 0261/3 hrsz.	Szigetvár - Zsibót	Szigetvár - Zsibót	Szigetvár - Zsibót
Leírás		Sík felszínű, négyszög alakú, közműves, részben kerített, átlagosan megközelíthető zártkerti ingatlan kis préházzal, szőlővel.	Sík felszínű, négyszög alakú, közműves, részben kerített, átlagosan megközelíthető zártkerti ingatlan kis préházzal, szőlővel.	Sík felszínű, négyszög alakú, közműves, részben kerített, átlagosan megközelíthető zártkerti ingatlan kis préházzal, szőlővel.
Adat forrása, időpontja		Ingatlanreferens 30/200-3604 2015. I. n. év	Ingatlanreferens 30/200-3604 2015. I.	Ingatlanreferens 30/200-3604 2015. I. n. év
Telek terület (m2)	5040	2161	1589	3649
Kínálati ár /Ft (nettó)		990 000	700 000	1 650 000
Fajlagos alapár		458	441	452
<b>Módosító tényezők</b>				
Kínálati ár:		-15%	-15%	-15%
Telek terület (m2)	5040	-10%	-10%	-5%
Elhelyezkedés	vároستól cca.: 8 km	0%	0%	0%
Domborzat	közel sík	0%	0%	0%
Beépítettség	beépített	-5%	-5%	-5%
Közművek	részközmű	5%	5%	5%
Megközelíthetőség	földes útról	-5%	-5%	-5%
Kerítettség	részben kerített	0%	0%	0%
Összes módosítás		-30%	-30%	-25%
Módosított alapár	323	321	308	339
<b>Módosított fajlagos alapár kerekítve (Ft/m2)</b>				<b>300</b>

Megvalósult tranzakció jele: (T), kínálati ár jelölése: (K)

<b>5040</b>	<b>m2X</b>	<b>300</b>	<b>Ft/m2</b>	<b>1 512 000 Ft</b>
-------------	------------	------------	--------------	---------------------

Net - Invest 2002 Bt.

## AZ INGATLAN ÉRTÉKELESE

Értékelés

Piaci összehasonlító megközelítés

Az építmények értékének megállapítása

Piaci összehasonlító adatok

a piaci összehasonlító adatok a telekértéket nem tartalmazzák  a telekértéket tartalmazzák

	Vizsgált ingatlan	1-K	2-K	3-K
Elhelyezkedés	7900 Szigetvár, Külterület 0261/3 hrsz.	Szigetvár (Zsibót), Hunyadi János u. 26.	Szigetvár (Zsibót), Turbék puszta 2/1	Szigetvár (Zsibót), Hunyadi János u. 32.
Leírás		Jó állapotú, részközműves, összkomfortos, téglasszerkezetű lakóház garázzsal.	Felújított állapotú, közműves, komfortos, téglasszerkezetű lakóház garázzsal.	Jó állapotú, közműves, összkomfortos, téglasszerkezetű lakóház meléképülettel.
Adat forrása, időpontja		Hajnal Ingatlaniroda 73/413-825, 2015. I. n.év	Hajnal Ingatlaniroda 73/413-825, 2015. I. n.év	Hajnal Ingatlaniroda 73/413-825, 2015. I. n.év
Telek terület (m2)	5 040	2 256	2 654	2 298
Alapterület (m2)	233,17	86	82	75
Kínálati ár /Ft (nettó)		7 700 000	7 000 000	5 900 000
Fajlagos alapár		89 535	85 366	78 667
<b>Módosító tényezők</b>				
Kínálati ár		-15%	-15%	-15%
Telek terület (m2)	5 040	10%	10%	10%
Alapterület (m2)	233,17	-15%	-15%	-15%
Elhelyezkedés	várostól cca.: 8 km	0%	0%	0%
Infrastruktúra	távol	0%	0%	0%
Állapot	átlagos	-5%	-10%	-5%
Közművek	részközmű	0%	5%	5%
Komfort	komfortos	-5%	0%	-5%
Szerkezet	tégla	0%	0%	0%
Parkolás	telken	-5%	-5%	0%
Összes módosítás		-35%	-30%	-25%
Módosított alapár	58 985	58 198	59 756	59 000
Módosított fajlagos alapár kerekítve (Ft/m2)				59 000

Megvalósult tranzakció jele: (T), kínálati ár jelölése: (K)

Megjegyzés: az ingatlan szoros környezetében (Domolós településrészen) összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, ezért a környező településrészekon elhelyezkedő kínálati adatokat használtunk fel az érték kialakításához.

Az építményérték megállapítása

	nettó alapterület (m2)	red. alapterület (haszn. (%))	Ft/m2	Ft.
Pincszint	38,50	0,05	59 000	113 575 Ft
Földszint	231,24	1,00	59 000	13 643 160 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>269,74</b>	<b>233,17</b>		<b>13 756 735 Ft</b>

a piaci összehasonlító adatok a telekértéket nem tartalmazzák  a telekértéket tartalmazzák

Az ingatlan értéke összesen

Telek értéke (csak ha a piaci összehasonlító adatok nem tartalmazzák):	0 Ft
Felépítmény (ek) értéke:	13 756 735 Ft
<b>Az ingatlan értéke kerekítve összesen:</b>	<b>13 800 000 Ft</b>

**AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE**

Értékelés

Költségalapú megközelítés

A telek értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint

TÉ= 5040 m<sup>2</sup> x 300 Ft / m<sup>2</sup> = 1 512 000 Ft

Az építményérték megállapítása

	Alap- terület	Nettó pótlási költség		Avulás			Korrigált nettó pótlási költség
				Fizikai	Funkcio- nális	Piaci	
		m <sup>2</sup>	Ft / m <sup>2</sup>	Ft	%	%	%
Pinceszint	46	40 000 Ft	1 840 000 Ft	20%	20%	40%	706 560 Ft
Földszint	277	120 000 Ft	33 240 000 Ft	20%	15%	40%	13 561 920 Ft
Összesen:	323		35 080 000 Ft				14 268 480 Ft
Telek							1 512 000 Ft
Építményérték mindösszesen							15 780 480 Ft
<b>Ingatlan mindösszesen:</b>							<b>15 800 000 Ft</b>

## AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK

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

*A végső piaci értéket az ingatlan természetbeli adottságait és állapotát figyelembe véve, a piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg, mivel a költségalapú módszer, ellenőrző módszerként alkalmaztuk. A piaci bérleti díjakon alapuló hozamalapú módszert nem alkalmaztuk, mert az ingatlan környezetében a bérbeadás kevésbé jellemző.*

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	13 800 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100%
Az ingatlan értéke a költségalapú megközelítés szerint	15 800 000 Ft
A költségalapú megközelítés súlyozása	0%
Az ingatlan egyeztetett értéke	13 800 000 Ft
Forgalmi érték kerekítve	13 800 000 Ft

Net - Invest 2002 Bt.

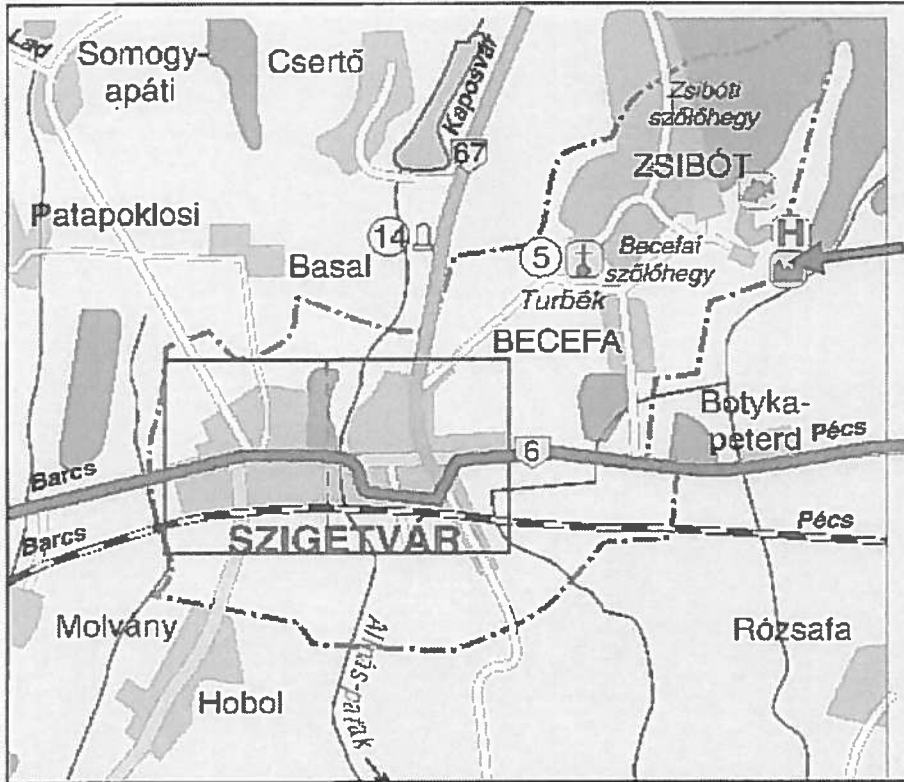
Helyiséglista

Megnevezés	Alapterület m <sup>2</sup>	Megnevezés	Alapterület m <sup>2</sup>	Megnevezés	Alapterület m <sup>2</sup>
Pincszint		Földszint			
Pince	33,50	Fiú hálóterem	28,27		
Raktár	5,00	Tartózkodó+keakonyha	39,40		
		Lány hálóterem	26,91		
		Előtér	2,74		
		WC	4,24		
		Fürdő	3,70		
		Előtér	2,38		
		Piszoár	1,68		
		WC	1,26		
		Fürdő	1,50		
		Szoba	12,09		
		Akadálymentes fürdő	1,50		
		Porta	19,12		
		Közlekedő	26,34		
		Közlekedő	7,19		
		Padlás feljáró	7,20		
		Iroda	10,62		
		Konyha+étkező	14,13		
		Kamra	1,53		
		Fürdő	5,61		
		Vendégszoba	13,83		
<b>Összesen</b>	<b>38,50</b>	<b>Összesen</b>	<b>231,24</b>	<b>Összesen</b>	<b>0,00</b>
<b>Összes lakószint:</b>			<b>269,74</b>		

Egyéb helyiségek					
<b>Összes</b>	<b>0,00</b>	<b>Összes kerti ép.</b>	<b>0,00</b>		
<b>Felépítmények összesen:</b>					<b>269,74</b>



Településen belüli elhelyezkedés



**Net - Invest 2002 Bt.**

**Mellékletek**

Tulajdoni lap

Térképmásolat

Alaprajz

Fotók