

## KIVONAT

Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottsága  
2018. január 24. napján tartott nyilvános ülésének jegyzőkönyvéből

41-32/2018. (I. 24.) PVB. sz.

## HATÁROZAT

A Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottság megtárgyalta az IKV Zrt. 2100-18140-1/AK/2018. sz. előterjesztését, és az alábbi határozatot hozza:

1. A Bizottság a 300-296/2016.(V.18.) PVB. sz. határozatot hatályon kívül helyezi.
2. A Bizottság az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 17/1994. (IV.26.) Kgy. sz. rendelet 7. § (1) bekezdése alapján jóváhagyja jelen határozat mellékletét képező Ingatlanforgalmi Értékelési Szabályzatot azzal, hogy jelen határozat meghozatala előtt készített ingatlanforgalmi értékbecslésekre a hatályon kívül helyezett határozattal elfogadott Ingatlanforgalmi Értékelési Szabályzatot kell alkalmazni.
3. A Bizottság felkéri az IKV Zrt.-t, hogy a 2. pontban hivatkozott Ingatlanforgalmi Értékelési Szabályzat szerint készítse el az ingatlanok forgalmi értékbecslését és állapítsa meg a vagyoni értékű jogok értékét.

A fentiekről jegyzőkönyvi kivonaton értesítést kapnak a tisztségviselők, a Címzetes Főjegyző, a Jegyzői Iroda, a Kabinet, a Városüzemeltetési Iroda és az IKV Zrt.



  
Lauer István  
a bizottság alelnöke

  
Dr. Farkas László  
a bizottság elnöke

A kivonat hitelül:

  
Hevesi Brigitta  
ügyviteli titkár



41-32/2018. (I. 24.) PVB. sz. határozat melléklete

# **Ingyanforralmi Értékesítési Irányelvek**

## **JAVASLAT**

### **1. Ingyanforralmi Értékesítési Irányelvek célja:**

Az Önkormányzat megbízásából, az IKV Ingyanforralkezelő és Vagyongazdálkodó Zrt. által készítendő Ingyanforralforralmi szakvélemények rendező elveinek rögzítése.

### **2. Ingyanforralmi Értékesítési Irányelvek hatálya:**

A szabályzat hatálya kiterjed a IKV Zrt. alkalmazásában álló azon ingyanforral szakértőkre - akik a vonatkozó jogszabályok szerinti végzettséggel rendelkeznek és az ingyanforralvállalkozás-felügyeleti hatóság nyilvántartásában szerepelnek -, továbbá a Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonban lévő lakásokra, helyiségekre, egyéb ingyanforralokra vagy ingyanforral részekre vonatkozó ingyanforralforralmi szakvélemény készítésére, vagyoni értékű jogok értékének megállapítására.

### **3. Ingyanforralforralmi Értékelési Irányelvek leírása:**

#### **3.1 A Szakvélemények tartalma**

3.1.1 A szakértő a szakvéleményt az IKV Ingyanforralkezelő és Vagyongazdálkodó Zrt. által alkalmazott, főbb pontjaiban egységes formátumban, ingyanforralforralmi szakvélemény formájában, a TEGoVA(The European Group of Valuer's Association), EVS 2009 (Európai Vagyonértékelési Sztenderek), valamint a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet és a MAISZ Szakmai Bizottságának ajánlásainak figyelembevételével köteles elkészíteni.

#### **3.1.2 A Címlap tartalmazza a szakvélemény**

- kinyomtatott összes példányszámát,
- az adott példány számát,
- a megrendelői és szakértői példányszámokat,
- az összes oldal számát
- az ingyanforral faliszámát (város, utca, közterület, ház szám, lépcsőház, emelet, ajtó) és helyrajzi számát,
- a főhomlokzat fényképét,
- a szakvéleményt ellenőrző személy aláírását, nevét, beosztását,
- a szakvélemény készítőjének aláírását, nevét, szakértői bizonyítványának sorszámát és OKJ számát,
- az értékelés keltét,
- és az IKV Zrt. erre a célra elkészített fejlécét.

#### **3.1.3 A Tartalomjegyzék kötelező tartalma**

- az élőfejben beállított „ingyanforralforralmi szakvélemény” szövegrész, valamint az oldalszám,
- Címlap,
- Tartalomjegyzék,
- Megbízás,
- Előzmények
- Szakértői Módszer,
- Ismertetés,
- Értékelés,

- Mellékletek,
- Tulajdoni lap
- fejezet megnevezésekkel és az élőlábba beállított IKV Zrt. fejléc.

#### 3.1.4 A **Megbízás, előzmények** fejezetben rögzítésre kerül a megbízás

- tárgya,
- célja,
- az alkalmazott rendeletek, szabályok, előírások,
- a figyelembe vett vagyonelemek,
- a figyelmen kívül hagyott vagyonelemek.

#### 3.1.5 A **Szakértői módszer** fejezet tartalmazza

- az értékelés célját,
- az alkalmazott módszert,
- a rögzített adatok származási helyét,
- a helyszíni szemle időpontját,
- a helyszíni szemlén résztvevők nevét,
- a fordulónapot.

#### 3.1.6 Az **Ismertetés** fejezet tartalmazza az értékelt ingatlan

- ingatlan-nyilvántartási adatait, a törzsszámát, a társasházban az önkormányzati tulajdon részarányát, az összes, valamint az önkormányzati albetétek számát, külön lakás és helyiség szerint (részarány és albetét számnál külön az értékesítés előtt és után),
- fekvésének, környezetének leírását, összehasonlításra alkalmas terület megjelölésével és az ingatlanpiaci minősítést, elemzést.
- épületen belüli elhelyezkedését, megközelíthetőségét, alaprajzra, műszaki állapotra és a hasznosíthatóságra tett megállapításokat,
- az épület szöveges elemzését, kivonatos formában megjelölve az épület alapadatait és szerkezeti elemeit, az állagára vonatkozó megállapítást, minősítést,
- terület kimutatást/számítást.

#### 3.1.7.1 Az **Értékelés** fejezet részét képezi az ingatlanra vonatkozó

- szöveges leírás a piaci összehasonlítás alapú érték megközelítés során figyelembe vett ingatlanok közelmúltban történt adásvételi, kínálat-kereslet illetve kiajánlási árak összevetésével,
- értéknövelő tényezők,
- értékcsökkentő tényezők,
- értéknövelő és csökkentő tényezők elemzése,
- táblázati formában az ingatlan piaci forgalmi értékének vizsgálata összehasonlító adatok elemzésével, korrekciós tényezők megadásával, adatok súlyozásával, ingatlanforgalmi/piaci értékének kiszámításával,
- forgalmi érték kialakítása során figyelembe vett adatok alapján a fajlagos kiinduló ár megadása,
- helyrajzi szám, faliszám,
- ingatlanérték meghatározása arab számmal és szöveges formátumban,
- szakvélemény érvényessége,
- szakvélemény kelte,
- szakvéleményt készítő neve, aláírása,

- az adásvétel adózási vonatkozásai.

3.1.7.2 Az ingatlan értékelésénél figyelemmel kell lenni arra, hogy a lakás vételárának megállapításakor a forgalmi értéket az az értéknövelő beruházás csökkenti, amely esetében az alábbi feltételek együttesen teljesülnek:

- a beruházást az a bérlő végeztette el, aki eladáskor bérlője a lakásnak,
- a beruházás az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 17/1994. (IV.26.) Kgy. sz. rendelet 15.§ (1) és (2) bekezdése szerinti átalakításra, korszerűsítésre irányult,
- külön jogszabály által meghatározott építési engedély köteles kivitelezéshez a tulajdonos és a bérbeadó hozzájárult, az építési engedély kiadása megtörtént, illetve nem építési engedély köteles kivitelezéshez a tulajdonos és/vagy a bérbeadó hozzájárult.
- a tulajdonosi és/vagy bérbeadói hozzájárulástól számított 5 év még nem telt el,
- a lakás átalakítására, korszerűsítésére szolgáló munkálatok elvégzésére fordított költségek számlákkal igazolásra kerültek, azokat a bérbeadó elfogadta és értéküket bérbeszámítással vagy egyéb módon a bérlő részére nem térítette meg,
- a fentiekben meghatározott értéknövelő beruházásoknak a forgalmi értékéből levont összege nem haladhatja meg a forgalmi érték 20%-át, továbbá a levonás után a forgalmi érték nem csökkenhet az átlagár alá.
- *a „költségelven történő bérbeadás térítési díj megfizetésével” jogcímen bérbeadott lakás bérlő általi megvásárlása esetén a lakás vételárát a bérlő által elvégzett és a bérbeadó által meg nem térített korszerűsítési, átalakítási munka költsége nem csökkenti.*

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelésnél lehetőleg öt, de legalább három ingatlan forgalmi adatait kell felhasználni az összehasonlítás során, amely érintett ingatlanok azonos övezetben vannak a vizsgált ingatlannal, és az értékelés fordulónapját megelőző egy éven belül kerültek értékesítésre vagy meghirdetésre. Az ingatlan értékének megállapításakor (kivéve társasházi albetét) külön értékelendő a telek és a felépítmény. Az esetleges ÁFA tartalom és a terület övezeti besorolás meghatározása is kötelező.

3.1.8 A **Melléklet** fejezet tartalmazza

- az értékelt ingatlan fali számát, helyrajzi számát,
- az érintett ingatlan fényképet az elkészített forma szerint,
- a fényképek megnevezéseit,
- felépítményes ingatlan esetében az alaprajzot,
- a nem hiteles tulajdoni lapot.