

# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



**8840 Csurgó, Csokonai utca 6-8. 1. em. ajtó: 3. hrsz.:939/1/A/9**  
alatti ingatlanról

**Megbízó:** Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal  
8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.

**Értékbecselő:** Kovács Gyula  
7400 Kaposvár, Kós Károly utca 24.

**Az értékbecslés fordulónapja:**

**2020. december 10.**

**ALAPADATOK**

<b>Megbízó neve, címe:</b>	Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal 8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.
<b>Értékelés célja:</b>	Az ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározása
<b>Értékelt ingatlan címe:</b>	8840 Csurgó, Csokonai utca 6-8. 1. em. ajtó: 3. hrsz.:939/1/A/9
<b>HRSZ.:</b>	939/1/A/9
<b>Az ügyfél neve:</b>	Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal 8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.

**INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATOK**

<b>Tulajdoni lap másolat kiállításának időpontja:</b>	2020. december 9.		
<b>Művelési ág, megnevezés:</b>	lakás		
<b>Ingatlan területe:</b>	-	m2	
<b>Tulajdonos, tulajdonosok címe, tulajdoni hányad:</b>	1.	Csurgó Város Önkormányzata 8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.	1/1
<b>Terhelések, bejegyzések:</b>	Nincs		
<b>Széljegy:</b>	Nincs		
<b>Térképvázlat kiállításának időpontja:</b>	Nincs		

**ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER**

<b>Az alkalmazott értékelési módszerek:</b>	Piaci adatok alapján:	Elsődleges módszer
	Hozamszámításon alapuló:	Ellenőrzés céljából
	Költség alapú:	Ellenőrzés céljából

**ÖSSZESÍTŐ ADATOK**

<b>Az ingatlan címe</b>	<b>HRSZ</b>	<b>Telek terület</b>	<b>Felépítmény terület (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Művelési ág megnevezés</b>	<b>Az ingatlan végső forgalmi értéke</b>
8840 Csurgó, Csokonai utca 6-8. 1. em. ajtó: 3. hrsz.:939/1/A/9	939/1/A/9	-	55	lakás	<b>5 100 000 Ft</b>

**A megállapított összeg Áfa mentes az ÁFA tv. 86 paragrafus j pontja, illetve a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szerint.**

**Az értékelés időpontja:** 2020. december 10.

**Készítette:**



**Kovács Gyula**

7400 Kaposvár, Kós Károly utca 24.

**KOVÁCS GYULA E.V.**

7400 Kaposvár, Kós K. u. 24.

Adószám: 67858604-1-34

Nyilv.szám: 50863242

„Kisadózó”

**A helyszíni szemle időpontja:** 2020.12.10

**A szemlén részt vettek:** Kovács Gyula, Tóth Sándor

**AZONOSÍTÓ LAP****TELEK ADATAI ÉS ADOTTSÁGAI**

<b>Telek területe:</b>	m <sup>2</sup>
<b>Formája:</b>	
<b>Településen belüli elhelyezkedés:</b>	Az értékelt ingatlan Csurgó központjának közvetlen közelében található.
<b>Megközelíthetőség:</b>	autóbuszal, személygépkocsival megközelíthető
<b>Telek tájolása, lejtése:</b>	
<b>Határoló utca(k) burkolata:</b>	aszfalt
<b>Közmű ellátottság:</b>	víz, villany, szennyvíz, gáz
<b>Környezeti ártalom:</b>	nincs tudomásunk róla
<b>Az ingatlan értékét befolyásoló egyéb tényezők:</b>	<b>Az értékeléshez TAO nem állt rendelkezésemre. Az ingatlan beazonosítása tulajdoni lap és lakásszám alapján történt. A szobaszám a tulajdoni lap szerint 1 egész és 2 fél szoba. A valóságban, a mért adatok alapján az egyik szoba 5,42 m2 amely a jelen jogszabályi előírások alapján alapterületben nem felel meg a félszoba kritériumának. Az ingatlan jelenleg használaton kívüli, lelakott állapotú.</b>

**KÖRNYEZET BEMUTATÁSA**

<b>Település területi elhelyezkedése:</b>	Csurgó város Somogy megyében, a Csurgói járás központja. A település Somogy megye délnyugati részén található, Somogy megye legnyugatabbi városa. A város kistérségi központ, vonattal a Dombóvár–Gyékényes-vasútvonalon érhető el, közigazgatási területén két állomás is található: magában a városban van Csurgó vasútállomás, míg a Szentágotfalvi határon, külterületen a Zrínyitelep megállóhely. A települést közúton Nagykanizsa, Nagyatád illetve Barcs irányából érhetjük el.
<b>Település jellemzése:</b>	Csurgó ezer éves település dél Somogyban, gazdag történelmi emlékekben, természeti értékekben és kulturális hagyományokban. A város mezőgazdasági és ipari háttérrel rendelkezik. 1989-ben nyerte vissza városi rangját, majd 2013. január elsejétől ismét visszaszerezte a járási központ szerepét a térségben. Az elmúlt években számos egészségügyi, oktatási, sport- és turisztikai fejlesztés valósult meg a városban. A népesség száma 5053 fő.
<b>Ingatlan településen belüli elhelyezkedése:</b>	Az értékelt ingatlan a településközpont közvetlen közelében található, településközpont egyes övezetben. Környezetében lakóházak, intézmények, szolgáltató funkciójú épületek állnak.

## FELÉPÍTMÉNY ADATAI

<b>Felépítmény típusa:</b>	lakás		
<b>Építés éve:</b>	1970-es évek		
<b>Felújítás/korszerűsítés/bővítés:</b>	nem ismert		
<b>Lakószintek száma:</b>	földszint + 2 emelet		
<b>Lakószobák száma:</b>	1+2 (tulajdoni lap alapján)		
<b>Komfortfokozata:</b>	komfortos		
<b>Hasznos alapterület:</b>	55,0	m <sup>2</sup>	<b>Korrigált alapterület:</b> 52,9 m <sup>2</sup>
<b>Építési mód:</b>	hagyományos szerkezetű		
<b>Alapozás:</b>	beton sávalap		
<b>Szigetelés:</b>	bitumenes lemez		
<b>Függőleges teherhordó szerkezet:</b>	tégla - falazóblokk		
<b>Válaszfalak:</b>	tégla		
<b>Vízszintes teherhordó szerkezet:</b>	vb födém		
<b>Tető kialakítása, szerkezete:</b>	magastető - faszerkezetű nyeregtető		
<b>Tetőfedés/szigetelés:</b>	pala		
<b>Homlokzatburkolat:</b>	kőporos vakolat		
<b>Belső falburkolatok:</b>	festett, burkolt fal		
<b>Padlóburkolatok:</b>	márvány mozaik, parketta		
<b>Ablakok szerkezete:</b>	faszerkezetű ablakok		
<b>Ablakok üvegezése:</b>	kétrétegű üvegezés		
<b>Ajtószerkezetek:</b>	faszerkezetű bejárati ajtó, belső ajtók		

## FELÉPÍTMÉNY KÖZMŰVEI

<b>Elektromos ellátás:</b>	220V - egyedi mérő van
<b>Vízellátás:</b>	hálózatos vízvezeték - egyedi mérő van
<b>Szennyvízelvezetés:</b>	közműhálózatra csatlakoztatva
<b>Gázellátás:</b>	közműhálózatra csatlakoztatva
<b>Fűtési mód:</b>	egyedi
<b>Hőleadók:</b>	konvektorok (4 db)
<b>Melegvízellátás:</b>	gázbojler
<b>Szellőzés, klíma:</b>	nincs
<b>Épület körüli vízvezetés:</b>	felszíni csapadékvíz elvezetés
<b>Egyéb ellátottság:</b>	nincs
<b>Felépítmény rövid szöveges ismertetése:</b>	<p>A társasház az 1970-es években épült, földszint-2emelet kialakítású, víz, villany, szennyvíz, gáz közműves épület, hagyományos szerkezetű, magastetős. Az értékelt ingatlan az 1. emeleten található, komfortos lakás. A nyílászárók faszerkezetű, kétrétegű üvegezésű ablakok és faszerkezetű bejárati, - belső ajtók. A lakás fűtése gázkonvektorokkal a melegvízellátása gázbojlerről megoldott. Az ingatlan külső, belső esztétikai megjelenése közepes, felújítása szükséges. Műszaki és szerkezeti hibákat a szemle alkalmával nem tapasztaltam. A burkolatok, nyílászárók, szaniterek elhasználódtak.</p>

**ÉRTÉKELŐ LAP**

**PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZER**

	Összehasonlító I	Összehasonlító II	Összehasonlító III	Összehasonlító IV	Összehasonlító V	Aktuális ingatlan
<b>Ingatlan címe</b>	Csurgó Csokonai utca	Csurgó Csokonai utca	Csurgó Soltra Alajos utca	Csurgó Soltra Alajos utca	Csurgó Kossuth utca	8840 Csurgó, Csokonai utca 6-8. 1. em. ajtó: 3. hrsz.:939/1/A/9
<b>Adatforrás</b>	adásvétel	adásvétel	adásvétel	adásvétel	kínálat	-
<b>Ingatlan típusa</b>	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
<b>Épület tagodózása</b>	földszint + 2 emelet	földszint + 2 emelet	földszint + tetőtér	földszint + tetőtér	földszint + 1 emelet	földszint + 2 emelet
<b>Komfortfokozat</b>	komfortos	komfortos	összkomfortos	összkomfortos	komfortos	komfortos
<b>Közművesítettség</b>	víz, villany, gáz	víz, villany, gáz	víz, villany, gáz	víz, villany, gáz	víz, villany, gáz	víz, villany, szennyvíz, gáz
<b>Épületbelső állapota</b>	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos	gyenge, felújítandó	felújítandó
<b>Épület állapota</b>	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos
<b>Alapterület</b>	47	47	62	62	57	<b>53</b>
<b>Adásvétel (kínálat) ideje</b>	2019	2019	2018	2018	2020	
<b>Eladási ár</b>	4 700 000 Ft	4 750 000 Ft	5 500 000 Ft	6 000 000 Ft	5 000 000 Ft	
<b>Infláció korrekció</b>	5%	5%	10%	10%	0%	
<b>Kínálati ár korrekció</b>	0%	0%	0%	0%	-10%	
<b>Fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	105 000	106 117	97 581	106 452	78 947	
<b>Környezeti korrekció</b>	0%	0%	0%	0%	5%	
<b>Infrastruktúra korrekció</b>	0%	0%	-5%	-5%	0%	
<b>Műszaki állapot korrekció</b>	-5%	-5%	-5%	-5%	10%	
<b>Telekméret</b>	0%	0%	0%	0%	0%	
<b>Alapterület</b>	0%	0%	5%	5%	0%	
<b>Épület kora</b>	0%	0%	0%	0%	0%	
<b>Egyéb:</b>	0%	0%	0%	0%	0%	
<b>Korrigált fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	99 750	100 811	92 702	101 129	90 789	
<b>Összes korrigált tényező</b>	95%	95%	95%	95%	115%	<b>99%</b>
<b>Fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	97 036					
<b>PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPULÓ ÉRTÉK KEREKÍTVE:</b>	<b>5 100 000 Ft</b>					

A piaci megközelítés alkalmazásánál, a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok és a kérdéses vagyon közötti különbséget, és kiigazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint pl. az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota, és jövőben várható hasznosítása.

## ÉRTÉKELŐ LAP

### HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ MÓDSZER

<b>Bérlő:</b>	Van	<u>Nincs</u>
<b>Bérleti díj Ft/hó:</b>	450	
<b>Bérleti szerződés lejárata:</b>	-	
<b>Kiadható alapterület m<sup>2</sup> :</b>	52,92	

Jelenlegi hasznosítás	Fajlagos havi érték Ft/m <sup>2</sup>	Havi összeg Ft	Összeg Ft
<b>Éves költségek</b>			12
Fenntartási költségek (adó, rezsi)	3%	714	8 573
Menedzselési, bérbeadási költségek	1%	238	2 858
Felújítási, befektetési jellegű kiadások	3%	714	8 573
<b>Költségek összesen:</b>	7%	1 667	20 004
<b>Éves bevételek</b>			
Meglévő szerződések szerint számolva			
Piaci adatok szerint számolva	450	23 814	285768
Kihasználtság (évi %)	100%	23 814	285768
Figyelembe vehető (nettó) bevétel			285 768
<b>Bevételek összesen:</b>			<b>265 764</b>
<b>Éves egyenleg:</b>			

<b>Tőkésítési kamatláb, megtérülési ráta %:</b>	7,5
---	-----

<b>Hozamszámításon alapuló jelenérték összesen Ft:</b>	3 543 523
<b>Hozamszámításon alap. jelenérték össz. kerekítve Ft:</b>	3 500 000

A jövedelem-megközelítés, a vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítésére alapozza, amelyek a vagyontárgy bérbeadásakor keletkeznének, illetve egy vállalkozás esetében az adott ingatlan hozna. Ez a megközelítési módszer lakóházak esetében, nem ad reális adatot, ezért a piaci érték meghatározásánál nem vettem figyelembe.

**ÉRTÉKELŐ LAP****PÓTLÁSI V. ÚJRAELŐÁLLÍTÁSI, KÖLTSÉGVŐ ELLENŐRZŐ ÉRTÉKELÉS****A FELÉPÍTMÉNY ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA**

Funkcionális egység	fajlagos költség Ft/m <sup>2</sup>	Alap- terület m <sup>2</sup>	A felépítmény pótlási v. újraelőállítási költsége Ft	Piaci helyzet faktora	Funkcioná- lis/Fizikai/ Erkölcsei avulás	Környezeti avulás	Számított érték Ft
lakás	200 000	66	13 200 000	70%	60%	80%	4 435 200
<b>Bekerülési költség</b>	Összesen:		13 200 000	<b>aktuális költség alapú érték</b>	Összesen:		4 435 200
	Kerekítve:		13 200 000		Kerekítve:		4 400 000
<b>Az ingatlan költség alapú értéke Ft:</b>				készültség szerinti állapotban			-
<b>Az ingatlan költség alapú értéke Ft:</b>				aktuális állapotban			<b>4 400 000</b>

**ÉRTÉKELŐ LAP**

A költségelví megközelítés módszere az értéket a vagyontárgy újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg, leszámítva a fizikai kopásból és funkcionális elavulásból származó értékcsökkenést, amennyiben létezik és mérhető. Általában ez a módszer biztosítja a legmegbízhatóbb értéket a területfejlesztések, különleges célú épületek esetében.

**VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA**

Módszer neve	Becsült érték Ft	Súlyozás %	Súlyozott érték Ft
Piaci összehasonlító	5 100 000	100	5 100 000
Költség alapú	4 400 000	0	0
Hozam alapú	3 500 000	0	0
<b>Az ingatlan végső forgalmi értéke:</b>			<b>5 100 000 Ft</b>

<b>KOCKÁZATOK</b>	Hosszútávú értékállóság kockázata	15%
	Piaci adatok megbízhatóságának kockázata	5%
	Egyéb adatok megbízhatóságának kockázata	0%
	Követelés, kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata	10%

**Az ingatlan hitelbiztosítéki értéke: 3 570 000 Ft**

**SZÖVEGES ÉRTÉKELÉS**

Az értékelt ingatlan a településközpont közvetlen közelében található, településközpont vegyes övezetben. Környezetében lakóházak, intézmények, szolgáltató funkciójú épületek állnak.

A társasház az 1970-es években épült, földszint-2emelet kialakítású, víz, villany, szennyvíz, gáz közműves épület. Hagyományos szerkezetű, magastető, pala fedésű. Az értékelt ingatlan az 1. emeleten található, komfortos lakás. A nyílászárók faszervezetű, kétrétegű üvegezésű ablakok és faszervezetű bejárati, - belső ajtók. A lakás fűtése gázkonvektorokkal a melegvízellátása gázbojlerrel megoldott. Az ingatlan külső, belső esztétikai megjelenése gyenge, felújítása szükséges. Műszaki és szerkezeti hibákat a szemle alkalmával nem tapasztaltam. A burkolatok, nyílászárók, szaniterek elhasználódtak.

**Az értékeléshez TAO nem áll rendelkezésemre. Az ingatlan beazonosítása tulajdoni lap és lakásszám alapján történt. A szobaszám a tulajdoni lap szerint 1 egész és 2 fél szoba. A valóságban, a mért adatok alapján az egyik szoba 5,42 m<sup>2</sup> amely a jelen jogszabályi előírások alapján alapterületben nem felel meg a félszoba kritériumának. Az ingatlan jelenleg használaton kívüli, lelakott állapotú.**

Tulajdonjogilag rendezett, ingatlan nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos.

A megállapított értékek folyamatos használat, őrzés karbantartás mellett, építésjogi és ingatlan-nyilvántartási szempontból, valamint az ingatlan(on)ban végzett tevékenység tekintetében rendezett állapot figyelembe vételével, igény- per- és tehermentes állapotban lettek meghatározva és csak akkor érvényesek.

## EGYÉB MEGJEGYZÉSEK

1. Az ingatlan forgalomképes.
2. Az ingatlanértéket per -, igény - és tehermentes állapotra határoztuk meg.
3. Az értékelés adatai és végösszege az értékelés fordulónapjától számított 180 napig érvényesek.
4. Ezen szakvélemény a Megbízó és az értékelő együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.
5. Az értékelés alulírott készítőjének díjazása nincsen semminemű kapcsolatban a megállapított értékkel.
6. A mellékletben található fényképek az értékelés fordulónapján tapasztalható helyzetet mutatják be.
7. Hosszútávon a jelenlegi piaci folyamatok alapján értéktartást feltételezünk.
8. Az esetleges piaci értékesíthetőség várható időigénye 1-4 év.

Kaposvár, 2020. december 10.



**Kovács Gyula**

ingatlanvagyon értékelő  
604415/2010 - 21/2011

**KOVÁCS GYULA E.V.**

7400 Kaposvár, Kós K. u. 24.  
Adószám. 67858604-1-34  
Nyilv.szám. 50863242  
„Kisadózó”

## MELLÉKLETEK

Helyiséglista	X
Tulajdoni lap	X
Térképmásolat	
Alaprajzok	X
Megyetérkép	X
Településtérkép	X
Térképrészlet	X
Műholdkép	X
Fényképek	X
<b>Egyéb:</b>	
Építési engedély	
Használatbavételi engedély	
Használati megosztási szerződés	
Használati megosztási vázrajz	
Társasházi alapító okirat	
Helyszínrajz	
Metszet	



## HELYISÉGLISTA

**8840 Csurgó, Csokonai utca 6-8. 1. em. ajtó: 3. hrsz.:939/1/A/9**  
alatti ingatlanról

Helyiség megnevezése	Helyiség-csoport	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Padlóburkolat	Falburkolat	%	Korrigált alapterület (m <sup>2</sup> )	Állapot		Bm./m.	
<b>LAKÁS:</b>										
szoba	emelet	17,86	parketta	festett fal	100%	17,86	felújítandó		2,70	
félszoba	emelet	7,94	parketta	festett fal	100%	7,94	felújítandó		2,70	
konyha	emelet	7,65	márvány mozaik	faburkolat	100%	7,65	felújítandó		2,70	
közlekedő	emelet	5,12	parketta	faburkolat	100%	5,12	felújítandó		2,70	
fürdő	emelet	5,57	márvány mozaik	festett fal	100%	5,57	felújítandó		2,70	
wc	emelet	1,32	márvány mozaik	festett fal	100%	1,32	felújítandó		2,70	
háló	emelet	5,42	parketta	festett fal	100%	5,42	felújítandó		2,70	
erkély	emelet	4,08	márvány mozaik		50%	2,04	felújítandó			
<b>Alapterület összesen/m<sup>2</sup>:</b>		<b>54,96</b>	<b>Korrigált alapterület összesen/m<sup>2</sup>:</b>			<b>52,92</b>				

## Az értékbecslési jelentés összeállításakor figyelembe vett feltételezések

1. Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.
2. Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat a tulajdoni lap alapján rögzítettük, azokat megbízhatónak tekintettük, de az egyéb, a megrendelőtől, hitelfelvevőtől kapott információk, adatok (így: területi adatok, műszaki állapot, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valódiságáért felelősséget nem vállalunk.
3. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.
4. A jelentés – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását.
5. Az értékbecslési jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén látottak, a szemlét biztosító személy szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és eovéb hasonló vizsálatokat.
6. Az értékbecslés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják, és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.
7. Ezen értékbecslési jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

## Tanúsítvány

1. Az értékbecslési jelentést a legjobb tudásunk szerint, a szakemberektől elvárható szakszerűséggel és gondossággal, az általános és szakmai etikai normák betartásával készítettük el.
2. Kijelentjük, hogy értékelési eljárás során esetlegesen tudomásunkra jutott bizalmas szakmai és üzleti adatokat üzleti titokként kezeljük, megbízó hozzájárulása nélkül nem hozzuk nyilvánosságra.
3. A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, legjobb tudásunk szerint igazak és helytállóak.
4. A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvéleményben megfogalmazott előfeltételek határolják be, és azok a személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzés véleményei és következtetései.
5. Az értékbecslést független értékelőként végeztük el, a megbízóval a jelen megbízási szerződésen kívül semmilyen közvetlen vagy közvetett partneri vagy üzlettársi kapcsolatban nem állunk, és nem álltunk.
6. Értékbecslői díjazásunk nincsen összefüggésben az általunk megállapított értékkel, nem függ semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely a szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények, és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
7. Jelen értékbecslés a vonatkozó hazai jogszabály a 25/1997. (VIII.1.) PM. Rendelet alapján, az EVS 2016. (Európai Értékelési Szabványok) ajánlásainak figyelembe vételével készült.
8. Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

### 1. A módszer

Az értékelést a rendeletekben, szakirodalomban megfogalmazott módszerek figyelembevételével, a kapott és felmért adatok, valamint helyszíni szemle, szemrevételezéses diagnosztika alapján végeztük el az alábbiak szerint.

Beazonosítottuk az ingatlant, tisztáztuk a tulajdoni viszonyt és a tulajdoni lap bejegyzéseit az állapotvizsgálat szemrevételezéses diagnosztikával történt. Részletes, takart szerkezetekre is kiterjedő állapotvizsgálat csak külön megrendelésre készül,- de erre a jelen értékelés során nem volt szükség. A szemle során ellenőriztük az épületek, építmények adatait, megvizsgáltuk azok műszaki állapotát.

Az értékelés további folyamatának ismertetésére a fogalmak értelmezésében és azt követően kerül sor.

### 2 Értékelési fogalmak:

#### Újraelőállítási érték:

Az értékelt létesítménnyel megegyező funkciójú épület, építmény értéke, ha azt az eredetivel megegyező vagy közel azonos anyagokból, szerkezeti megoldásokkal, az eredetihez hasonló felszereltséggel az értékelés idején építettek volna.

#### Jelenlegi műszaki állapot:

A számított és becsült avulással az épület, építmény, eszköz jelenlegi műszaki állapotát meghatározó tényező.

A természetes avuláson túl figyelembe vettük még:

- a tervezési, kivitelezési, rendeltetésellenes használat vagy egyéb külső hatásból származó épületkárt
- funkcionális avulást,
- gazdasági avulást,
- erkölcsi kopást.

#### Állagérték:

Aránylag objektív, a piaci viszonyoktól független érték: az újra-előállítási érték, csökkentve a jelenlegi műszaki állapottal.

#### Forgalmi érték:

##### *a., telekingatlan:*

Az ingatlan értékelés tiszta, piaci értéken alapuló megközelítése.

##### *Forgalmi (nyíltpiaci) érték:*

- nemzetközi megfogalmazásban is - az a piaci érték,
  - amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség, méltányosan,
  - magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában eladható,
  - feltételezve a következőket:
  - a tulajdonos eladásra hajlandó,
  - értékesítési kényszer nem áll fenn,
  - az adásvételi tárgyalások lefolytatásához ésszerűen hosszú
  - idő áll rendelkezésre, figyelemmel a vagyontárgy jellegére,
  - piaci helyzetére,
  - a tárgyalás időpontjáig az érték és állag nem változik,
  - az átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor
- A szöveges leírásban ismertetjük a telek ill. az ingatlan jellemzőit.

Az ingatlan fajlagos értékének megállapításánál figyelembe vesszük:

- az adott területre jellemző telekárát
- a telek fekvését, a fekvésből adódó használhatósági értékét
- a telek és a rajta fekvő építmények viszonyát, hasznosítási lehetőségét,
- a közúti megközelítés, parkolási forgalmi lehetőségeket
- a terület rendezett, lehatárolt állapotát,
- energiaellátottságot, közművek kiépítettségét,
- környezeti tényezők, külső érdekeltségek területre gyakorolt hatását,
- a terület méretbeli hatása, hasznosítási lehetőségeket,
- értékesíthetőség egyéb tényezőit.

A földterületen elhelyezkedő épületek, építmények megléte vagy hiánya, azok állapota mint értékbefolyásoló tényező a terület piaci értékében megjelennek, de azok önálló konkrét piaci értéket képeznek.

*b., az épületek, építmények:*

Az épületek, építmények értékét alapvetően az újra-előállításukhoz szükséges költségek határozzák meg, figyelemmel az építmény műszaki, minőségi, komfortossági, korszerűségi stb. állapotára.

A műszaki jellemzők alapján a műszaki állapot %-ában meghatároztuk az avultság mértékét.

A forgalmi érték meghatározásánál az alábbiakat vettük figyelembe:

- az épület rendeltetése és annak piaci viszonyai
- az épület környezetében kialakult jelenlegi árak, környezeti hatások,
- funkcióváltás esetén a feltétlenül szükséges építési munkák értéke,
- azok megtérülési ideje.
- az épület rendeltetésszerű használatához feltétlenül szükséges elvégzendő munkák értéke
- területi elhelyezkedés értékbefolyásoló hatása

### **3. Az értékelésnél alkalmazott módszertani sajátosságok:**

Amennyiben az ingatlan felépítményekkel, műtárgyakkal beépített terület, amennyiben a megbízó másképp nem rendelkezik, - az építmények is az értékelés tárgyát képezik. A földterületérték az építmények nélküli érték, mely figyelembe veszi a beépítettség hatását.

Az értékelések során a költségalapú megközelítéssel, az összehasonlító elemzéssel történő valamint a hozamszámításon alapuló értékelési módokat alkalmazhatjuk.

Az ingatlanértékelés során a költségalapú az összehasonlító érték-megállapítás és a hozamszámításon alapuló módszert használhatjuk.

A forgalmi érték megállapításánál értéknövelő és értékcsökkentő tényezőket vettünk figyelembe. A fajlagos m<sup>2</sup>-ár kialakításánál a közelmúltban, hasonló ingatlanok értékelésénél, értékesítésénél realizált ár szolgált alapul.

A területek nagysága, nagyfokú beépítettsége vagy burkolattal ellátottsága, bekerített állapota, stb. az értékelésre ható tényező.

Az érték meghatározásban nem szerepeltettük külön értéként a meglévő, de paramétereiben nem ismert közműveket - de a telekértékben, - így azon keresztül az épületárban is figyelembe vettük. (pl.: vízvezeték, szennyvíz-, elektromos vezeték, stb.)

A költségalapú értékelés során az ingatlan újraelőállítási-, állag és forgalmi érték adatait az értékelés megállapítási fejezet rész alatt közöljük.

Az épületek, építmények értékét alapvetően az újra-előállításához szükséges költségek határozzák meg, figyelemmel az építmény műszaki, minőségi, komfortossági, korszerűségi, stb. állapotára. Ezen értékeket módosítják a felsorolt jellemzők állapota, az elhasználódás műszaki, gazdasági, erkölcsi foka, valamint a hasznosíthatóság az értékesíthetőség helyi és környezeti hatásai.

Az épületértékekben nem szerepeltetjük azokat a gépeket, berendezéseket, melyek nem tartoznak szervesen az épülethez, - de az épületértékben szerepeltetjük az épülettel összeépített, felszerelésnek minősülő eszközöket. (pl. szaniterek, stb.)

Az épületek és építmény esetében a forgalmi értéket, mint stratégiai értéket szorzókkal vettük figyelembe a műszaki vagy állagértékhez képest, azaz a műszaki vagy állagérték bizonyos %-a körüli értékesíthetőséget prognosztizálunk, súlyozva az értékesíthetőségben betöltött értékcsökkentő- érték növelő szerepükkel.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket.

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

A tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételeknek a kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, nem fizetésekből és kihasználatlanságból adódó bevételkiesést is. A közvetlen tőkésítés módszerével, a tiszta jövedelmeket el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb, legjobb hasznosíthatóságát kell figyelembe venni, de ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabbal, akkor a jelenlegi használatot kell figyelembe venni a pl. a hitelbiztosítéki értékelés során.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal  
Nagyatád Baross Gábor utca 5.

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/22541/2020  
2020.12.09

CSURGÓ

Belterület 939/1/A/9 helyrajzi szám

társasház külső

8840 CSURGÓ Csokonai utca 6-8. 1. emelet. ajtó:3. "felülvizsgálat alatt"

## I. RÉSZ

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	55	1 2	513/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 31539/1995.03.02				

## 2. bejegyző határozat: 31539/1995.03.02

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

## II. RÉSZ

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31539/1995.03.02

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: CSURGÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8840 CSURGÓ Széchenyi tér 2

törzsszám: 15398518

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

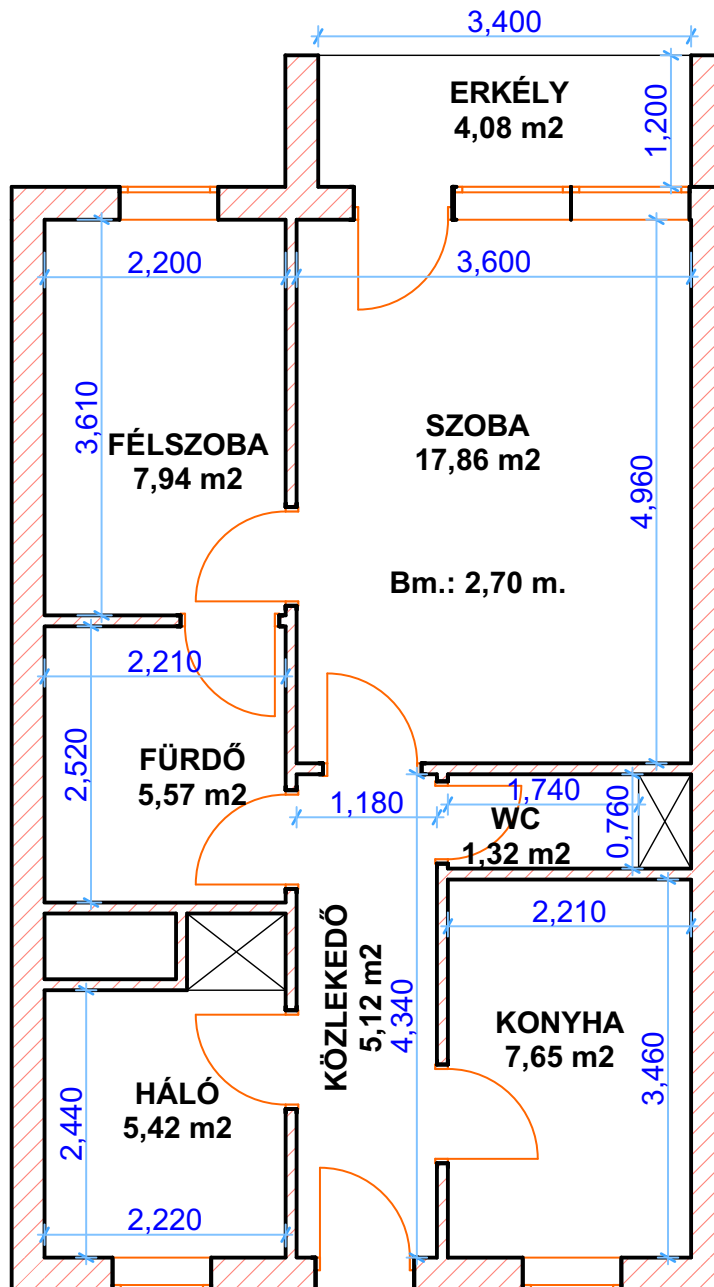
Nem hiteles tulajdoni lap

nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

8840 Csurgó, Csokonai utca 6-8. 1. emelet. ajtó:3.  
hrsz.: 939/1/A/9

### Lakás alaprajz



**KOVÁCS GYULA**  
2020.12.10

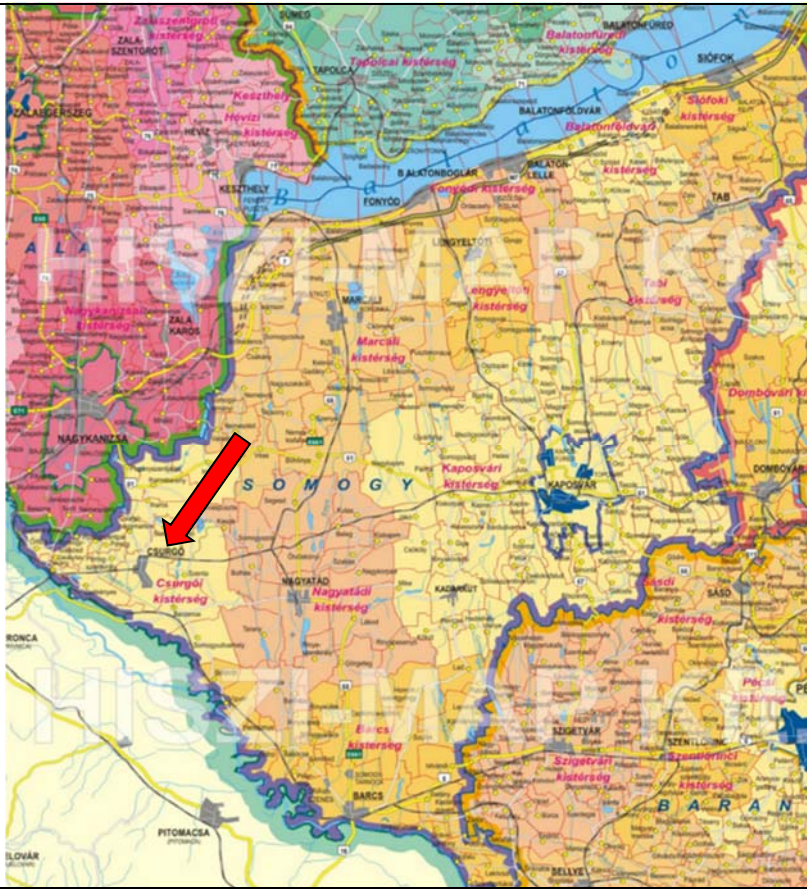
Ingatlan címe:

8840 Csurgó, Csokonai utca 6-8. 1. em. ajtó: 3.

Hrsz.:

hrs.: 939/1/A/9

### Megyetérkép



### Településtérkép

