

Csurgó Város Polgármesterétől
8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.
Telefon: 82/471-388
Fax: 82/471-095
e-mail: polgarmester@csurgo.hu



Hivatali Kapu azonosítók:
Hivatal rövid neve: CSURGOONK
KRID: 651130331

Ügyiratszám: CSU/392-2/2024.
Ügyintéző: Hopák Erzsébet

Terjedelem: 2 oldal
Mellékletek: 2 db

Előterjesztés a Csurgó 935/A/2 hrsz-ú ingatlan vételárának meghatározásáról és az értékesítéshez szükséges pályázati felhívás közzétételéről

Tisztelt Képviselő-Testület!

Csurgó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 154/2023. (XI. 30.) KT. határozatával a Csurgó 935/A/2 hrsz-ú Csokonai utca 14. szám alatti, 67 m² nagyságú, 1/1 tulajdoni hányadban önkormányzati tulajdonú belterületi ingatlan értékesítésével egyetértett, és azt értékesítésre jelölte ki.

A fenti ingatlanról 2024. január 12. napján ingatlanforgalmi értékbecslés készült, mely a Csurgó 935/A/2 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét **13.000.000 Ft** összegben határozta meg. Az önkormányzati vagyontárgyak értékesítéséről szóló szabályokat Csurgó Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 7/2001. (XI.28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) tartalmazza.

Az Ör. 7. § (1) bekezdése szerint „Az önkormányzat a vagyon tárgyának értékesítése, megterhelése esetén a vagyontárgy értékét:

- a) *ingatlan vagyon és vagyoni értékű jog esetén 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés, illetve ha rendelkezésre áll egy évnél nem régebbi értékbecslés, vagy üzleti értékelés, ennek felülvizsgált változata alapján határozza meg.*

A forgalomképes vagyon feletti rendelkezési jogokat az Ör. 17. § (3) bekezdés szerint „Az üzleti vagyonnal kapcsolatos valamennyi tulajdonosi jogosultságot alapvetően a képviselő-testület gyakorolja. Kivételt képez a bérbeadás útján létrejövő hasznosítás, valamint az 5.000.000 Ft értékhatár alatti ingatlanok értékesítése. Ezekben az esetekben a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság dönt.” (5) bekezdés alapján „A részlegesen forgalomképes, illetve az üzleti vagyon értékesítését versenyeztetési eljárással kell előkészíteni. A versenyeztetés módozatait, eljárási rendjét a 2. melléklet tartalmazza. Nem kell versenyeztetési eljárást tartani az üzleti vagyon körébe tartozó, 20.000.000 Ft bruttó értéket meg nem haladó vagyontárgyak esetében.”

A vagyonnal történő felelős gazdálkodás alapelveinek megfelelően az eladási árat úgy szükséges meghatározni, hogy az értékbecslő által meghatározott forgalmi értéknél alacsonyabb ne legyen.

Csurgó Város Önkormányzata az önkormányzati lakások és egyéb helyiségek elidegenítéséről szóló 13/2016. (X.28.) rendeletének 9. § (1) bekezdésének alapján „*az elővásárlási joggal nem érintett, nem lakás céljára szolgáló helyiség üres, vagy az elővásárlási jog jogosultja lemondott jogának gyakorlásáról, vagy ha a helyiség bérlőjének elővásárlási joga nincs, a helyiséget nyilvánosan meghirdetett pályázati eljárás útján kell értékesíteni.*”

(3) bekezdés alapján „*Az e § szerint értékesítés esetén részletfizetési-, és vételárkedvezmény nem adható.*”

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiek figyelembe vételével hozza meg határozatát!

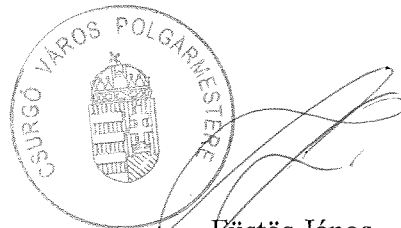
Határozati javaslat:

1. Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Csurgó 935/A/2 hrsz-ú, iroda megnevezésű, 67 m² területű ingatlan minimum eladási árát a 2024. január 12. napi fordulónappal készült ingatlanforgalmi értékbecslésben foglaltak figyelembe vételével, 13.000.000 Ft összegben állapítja meg.
2. Csurgó Város Önkormányzata Képviselő-testülete megbízza a polgármestert, hogy az 1. pont szerinti ingatlan értékesítése érdekében a melléklet szerinti pályázati felhívást közzétegye és a pályázati eljárás lebonyolításáról gondoskodjon.

Felelős: polgármester


Határidő: azonnal

Csurgó, 2024. január 15.



Füstös János
polgármester

Ellenjegyezte:


Fábian Anita

jegyző

Csurgó Város Polgármesterétől
8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.
Telefon: 82/471-388
Fax: 82/471-095
e-mail: polgarmester@csurgo.hu



Hivatali Kapu azonosítók:
Hivatal rövid neve: CSURGOONK
KRID: 651130331

Ügyiratszám: CSU/...../2024.

PÁLYÁZATI HIRDETMÉNY

Csurgó Város Önkormányzata Képviselő-testületének ..2024. (I. ..) KT. határozata alapján nyilvánosan meghirdetett pályázatot hirdet a Csurgó Város Önkormányzatának tulajdonát képező belterületi, Csurgó 935/A/2 hrsz-ú ingatlan értékesítésére az önkormányzat vagyonáról szóló 7/2001. (XI.28.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: Ör.) rögzített feltételek szerint.

1./ A kiíró adatai: Csurgó Város Önkormányzata, székhelye: 8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.

2./ A pályázat tárgya: 8840 Csurgó, Csokonai utca 14. 935/A/2 hrsz-ú, iroda megnevezésű, 67 m² területű, 1/1 arányban önkormányzati tulajdonban álló, tehermentes belterületi ingatlan. A Somogy Megyei Önkormányzatot az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (1) bekezdése, valamint a Somogy Megyei Közgyűlés a megyei önkormányzati tulajdon-és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2017.(IV.28.) önkormányzati rendeletének 6. § (6) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jogról történő lemondást tartalmazó nyilatkozatok beszerzése az Önkormányzat feladata. Az ingatlan előzetes egyeztetés alapján megtekinthető.

3./ A pályázat tárgyát képező ingatlan minimum eladási ára: 13.000.000 Ft.

4./ Pályázati biztosíték összege: 1.300.000 Ft, melyet Csurgó Város Önkormányzatának 11743088-15398518 számú OTP Bank Nyrt-nél vezetett számlájára kell fizetni. A pályázat nyertese által befizetett pályázati biztosíték a vételárba beszámításra kerül.

5./ Érvényesen pályázni az alábbi feltételek vállalása esetén lehetséges:

- A pályázat benyújtásával pályázó vállalja, hogy a szerződéskötés napján az ingatlan teljes vételárát átutalja Csurgó Város Önkormányzatának 11743088-15398518 számú OTP Bank Nyrt-nél vezetett számlájára.

6./ A pályázat benyújtásának helye, módja, határideje:

- A pályázati eljárásban csak olyan pályázó vehet részt, aki a pályázati kiírásban foglalt feltételeket írásbeli nyilatkozatával önmagára kötelezően elfogadja, valamint igazolja, hogy a pályázati biztosítékot megfizette.
- Pályázati ajánlatot írásban, zárt borítékban kell benyújtani a Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal jegyzőjéhez (8840 Csurgó, Széchenyi tér 2., Fábián Anita jegyző részére) olyan módon, hogy a fenti címre legkésőbb **2024. február 12. napján 16:00 óráig** megérkezzen.
- A borítékra kérjük ráírni a címzett nevét, továbbá: „Pályázat – Csurgó 935/A/2 hrsz. Iktatóban nem bontható fel, azonnal a címzetthez továbbítandó!”
- A pályázatnak tartalmaznia kell:
 - pályázó nevét, címét, számlaszámát,
 - nyilatkozatot a pályázati kiírásban foglaltak elfogadásáról;

- nyilatkozatot arról, hogy a pályázati kiírás 5./ pontjában foglaltakat tudomásul veszi és a pályázati kiírás 5./ pontjában foglalt feltételeket teljesíti;
- a pályázati biztosíték befizetéséről szóló igazolást;
- az ingatlan hasznosítására vonatkozó elképzelések rövid ismertetését.

7./ Borítékbontás időpontja:

2024. február 13. napján 10:00 óra, a Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzői Iroda.
A pályázatok felbontásáról jegyzőkönyv készül.

8./ A pályázatok elbírálásának várható időpontja:

Az érvényességéről, eredményességéről, a zártkörű versenytárgyalás szükségességéről és időpontjáról Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a pályázatok bontását követő ülésén dönt. A Képviselő-testület fenntartja azon jogát, hogy a pályázatot indoklás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa. A döntésről az ajánlattevők írásban kapnak tájékoztatást, a pályázatban megjelölt címen.

A Képviselő-testület a legmagasabb vételi ajánlatot kínáló pályázatot nyilvánítja nyertesnek. Zártkörű versenytárgyalás több, azonos ajánlat esetén kerül megrendezésre. Csak az vehet részt rajt, aki a pályázati ajánlatát az előírt határidőre és tartalommal benyújtotta.

9./ Egyéb információk:

A pályázati eljárás útján történő értékesítés esetén részletfizetési-, és vételárkedvezmény nem adható.

A pályázó ajánlatához 60 napig kötve van. Az ajánlati kötöttség az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejártakor kezdődik.

A pályázat egyfordulós. A nyertes pályázóval az Önkormányzat adás-vételi szerződést köt. A pályázati eljárás nyertese a Képviselő-testület döntését követő 30 napon belül köteles az adásvételi szerződést megkötni.

Amennyiben a pályázati eljárás nyertese a szerződést a Képviselő-testület döntését követő 30 napon belül, önhibájából nem köti meg, a pályázati biztosíték összege az Önkormányzatot illeti meg. Azon pályázók részére, akik érvénytelen pályázatot nyújtottak be, vagy a pályázaton nem nyertek, a Képviselő-testület döntését követően a pályázati biztosíték haladéktalanul visszafizetésre kerül.

Az ingatlanra vonatkozó pályáztatási eljárás visszavonásának jogát és a szerződéstől való elállás jogát a kiíró fenntartja magának.

A pályázatról bővebb tájékoztatást Fábíán Anita jegyző nyújt a 82/471-388/112. melléken vagy az jegyzo@csurgo.hu e-mail címen.

Csurgó, 2024. január 15.

Fábíán Anita s.k.
jegyző

Füstös János s.k.
polgármester

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

szemle nélküli felülvizsgálat



8840 Csurgó, Csokonai utca 14. hrsz.: 935/A/2

alatti ingatlanról

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

Értékbecslő: Kovács Gyula
7400 Kaposvár, Kós Károly utca 24.

Az értékbecslés fordulónapja:

2024. január 12.

ALAPADATOK

Megbízó neve, címe:	Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal 8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.
Értékelés célja:	Az ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározása
Értékelt ingatlan címe:	8840 Csurgó, Csokonai utca 14. hrsz.: 935/A/2
HRSZ.:	935/A/2
Az ügyfél neve:	Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal 8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.

INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Tulajdoni lap másolat kiállításának időpontja:	2023. december 8.		
Művelési ág, megnevezés:	iroda		
Ingatlan területe:	m2		
Tulajdonos, tulajdonosok címe, tulajdoni hányad:	1.	Csurgó Város Önkormányzata 8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.	1/1
Terhelések, bejegyzések:	Nincs		
Széljegy:	Nincs		
Térképvázlat kiállításának időpontja:	Nincs		

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

Az alkalmazott értékelési módszerek:	Piaci adatok alapján:	Elsődleges módszer
	Hozamszámításon alapuló:	Ellenőrzés céljából
	Költség alapú:	-

ÖSSZESÍTŐ ADATOK

Az ingatlan címe	HRSZ	Telek terület	Felépítmény terület (m ²)	Művelési ág megnevezés	Az ingatlan végső forgalmi értéke
8840 Csurgó, Csokonai utca 14. hrsz.: 935/A/2	935/A/2	0	74	iroda	13 000 000 Ft

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

Az értékelés időpontja:

2024. január 12.

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:

2022.05.19

A szemlén részt vettek:

Kovács Gyula, Kondricz Tamás

AZONOSÍTÓ LAP**TELEK ADATAI ÉS ADOTTSÁGAI**

Telek területe:	m ²
Formája:	-
Településen belüli elhelyezkedés:	Az értékelt ingatlan Csurgó központjától kb. 150 méterre É-ra található.
Megközelíthetősége:	autóbussszal, személygépkocsival megközelíthető
Telek tájolása, lejtése:	K-Ny
Határoló utca(k) burkolata:	aszfalt
Közmű ellátottság:	víz, villany, szennyvíz, gáz
Környezeti ártalom:	nincs tudomásunk róla
Az ingatlan értékét befolyásoló egyéb tényezők:	Az értékeléshez társasházi alapító okirat nem állt rendelkezésre, a beazonosítás az ingatlant bemutató személy által történt. 2024 - szemle nélküli felülvizsgálat: Az ügyfél tájékoztatása szerint az ingatlan műszaki állapotában nem történt változás.

KÖRNYEZET BEMUTATÁSA

Település területi elhelyezkedése:	Csurgó város Somogy megyében, a Csurgói járás központja. A település Somogy megye délnyugati részén található, Somogy megye legnyugatibbi 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 Senta felőli határon, külterületen a Zrínyitelep megállóhely. A települést közúton Nagykanizsa, Nagyatád illetve Barcs irányából érhetjük el.
Település jellemzése:	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.
Ingatlan településen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan a településközponttól kb. 150 méterre É-ra található. Környezetében lakóházak, üzletek állnak.

FELÉPÍTMÉNY ADATAI

Felépítmény típusa:	tulajdoni lapon iroda, de üzletként működik		
Építés éve:	1960-as évek		
Felújítás/korszerűsítés/bővítés:	a bérlő belső hűtőrendszert és alu válaszfalakat épített be.		
Lakószintek száma:	földszint + 2 emelet		
Hasznos alapterület:	74,2	m ²	Korrigált alapterület: 74,2 m ²
Építési mód:	vasbetonvázszerkezet, téglafalazat		
Alapozás:	beton sávalap		
Szigetelés:	bitumenes lemez		
Függőleges teherhordó szerkezet:	vasbeton - téglafalazat		
Válaszfalak:	tégla		
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vasbeton födém		
Tető kialakítása, szerkezete:	magastető - faszerkezetű nyeregtető		
Tetőfedés/szigetelés:	cserép		
Homlokzatburkolat:	kőporos vakolat		
Belső falburkolatok:	festett, csempézett fal		
Padlóburkolatok:	kerámia, mettlachi		
Ablakok szerkezete:	faszerkezetű ablakok udvari oldalon fémráccsal		
Ablakok üvegezése:	kétrétegű üvegezés		
Ajtószerkezetek:	faszerkezetű bejárati ajtó, belső ajtók		

FELÉPÍTMÉNY KÖZMŰVEI

Elektromos ellátás:	220V - egyedi mérő van
Vízellátás:	hálózatos vízvezeték - egyedi mérő van
Szennyvízelvezetés:	közműhálózatra csatlakoztatva
Gázellátás:	közműhálózatra csatlakoztatva
Fűtési mód:	egyedi
Hőleadók:	gázkonvektorok
Melegvízellátás:	villanybojler
Szellőzés, klíma:	2 klíma, 1 hűtőventillátor
Épület körüli vízvezetés:	felszíni csapadékvíz elvezetés
Egyéb ellátottság:	nincs
Felépítmény rövid szöveges ismertetése:	A társasház 1960-as években épült, földszint + 2 emelet kialakítású, víz, villany, gáz, szennyvíz közműves, vasbeton vázszerkezetű, magastetős, cserépfedésű. Az értékelt ingatlan utcai fekvésű üzlet, mely a tulajdoni lapon irodaként van nyilvántartva. Korábban húsboltként üzemelt, jelenleg nincs használatban. A nyílászárók faszerkezetű, kétrétegű üvegezésű ablakok és faszerkezetű bejárati, - belső ajtók. A fűtés gázkonvektorral megoldott. az üzletben és a feldolgozóban a tevékenységhez szükséges hűtőklímák találhatóak. Az ingatlan külső, belső esztétikai megjelenése átlagos, felújítása szükséges. A szemle alkalmával kisebb vízesedést tapasztaltam. A burkolatok, nyílászárók, szaniterek elhasználódtak.

ÉRTÉKELŐ LAP

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZER

	Összehasonlító I	Összehasonlító II	Összehasonlító III	Összehasonlító IV	Összehasonlító V	Aktuális ingatlan
Ingatlan címe	Nagyatád, Széchenyi tér	Nagyatád Hunyadi utca	Berzence, Kossuth utca			8840 Csurgó, Csokonai utca 14. hrsz.: 935/A/2
Adatforrás	kínálat	kínálat	kínálat			-
Ingatlan típusa	üzlet	lakóház	lakóház			üzlet
Épület tagodózása	földszint + magastető	földszint + magastető	földszint + magastető			földszint + 2 emelet
Közművesíttetés	víz, villany, gáz	víz, villany, gáz	víz, villany, gáz			víz, villany, szennyvíz, gáz
Épületbelső állapota	jó	felújítandó	átlagos			felújítandó
Épület állapota	jó	felújítandó	jó			átlagos
Alapterület	79	85	46			74
Adásvétel (kínálat) ideje	2024	2024	2024			
Eladási ár	20 000 000 Ft	16 000 000 Ft	10 000 000 Ft			
Infláció korrekció	0%	0%	0%			
Kínálati ár korrekció	-15%	-15%	-15%			
Fajlagos ár (Ft/m²)	215 190	160 000	184 783			
Környezeti korrekció	-10%	-10%	10%			
Infrastruktúra korrekció	0%	0%	0%			
Műszaki állapot korrekció	-10%	10%	0%			
Telekméret	0%	0%	0%			
Alapterület	0%	0%	-15%			
Épület kora	0%	0%	0%			
Egyéb: hasznosíthatóság	0%	10%	0%			
Korrigált fajlagos ár (Ft/m²)	172 152	176 000	175 543			
Összes korrigált tényező	80%	110%	95%			95%
Fajlagos ár (Ft/m²)	174 565					
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPULÓ ÉRTÉK KERESKÉNT:						13 000 000 Ft

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

Bérlő: Van Nincs
 Bérleti díj jelenlegi nagysága Ft/hó: 53 000
 Bérleti szerződés lejárata: -
 Kiadható alapterület m²: 74,21

Jelenlegi hasznosítás	Fajlagos havi érték Ft/m ²	Havi összeg Ft	Összeg Ft
Éves költségek			12
Fenntartási költségek (adó, rezsi)	2%	1 060	12 720
Menedzselési, bérbeadási költségek	1%	530	6 360
Felújítási, befektetési jellegű kiadások	2%	1 060	12 720
Költségek összesen:	5%	2 650	31 800
Éves bevételek			
Meglévő szerződések szerint számolva			
Piaci adatok szerint számolva	53 000	53 000	636 000
Kihasználtság (évi %)	100%	53 000	636 000
Figyelembe vehető (nettó) bevétel			636 000
Bevételek összesen:			604 200
Éves egyenleg:			

Tőkésítési kamatláb, megtérülési ráta %:	8,0
--	-----

Hozamszámításon alapuló jelenérték összesen Ft:	7 552 500
Hozamszámításon alap. jelenérték össz. kerekítve Ft:	7 600 000

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

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	13 000 000	100	13 000 000
Költségalapú	-		
Hozamalapú	7 600 000		
Az ingatlan végső forgalmi értéke:			13 000 000 Ft

SZÖVEGES ÉRTÉKELÉS

Az értékelt ingatlan a településközponttól kb. 150 méterre É-ra található. Környezetében lakóházak, üzletek állnak.

A társasház 1960-as években épült, földszint + 2 emelet kialakítású, víz, villany, gáz, szennyvíz közműves, vasbeton vázszerkezetű, magastetős, cserép fedésű. Az értékelt ingatlan utcai fekvésű üzlet, mely a tulajdoni lapon irodaként van nyilvántartva. Korábban húsboltként üzemelt, jelenleg nincs használatban. A nyílászárók faszerkezetű, kétrétegű üvegezésű ablakok és faszerkezetű bejárati, - belső ajtók. Az irodában gázkonvektor, a többi helyiségben a tevékenységhez szükséges hűtőklímák találhatóak. Az ingatlan külső, belső esztétikai megjelenése átlagos, felújítása szükséges. A szemle alkalmával kisebb vizesedést tapasztaltam. A burkolatok, nyílászárók, szaniterek elhasználódtak.

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, 2024. január 12.

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
Egyéb:	
Építési engedély	
Használatbavételi engedély	
Használati megosztási szerződés	
Használati megosztási vázrajz	
Társasházi alapító okirat	
Helyszínrajz	
Metszet	

HELYISÉGLISTA

8840 Csurgó, Csokonai utca 14. hrsz.: 935/A/2
alatti ingatlanról

Helyiség megnevezése	Helyiség-csoport	Alapterület (m ²)	Padlóburkolat	Falburkolat	%	Korrigált alapterület (m ²)	Állapot
üzlet	földszint	25,52	kerámia	szerelt burk	100%	25,52	átlagos
iroda	földszint	13,29	kerámia	festett fal	100%	13,29	átlagos
közlekedő	földszint	10,85	kerámia	szerelt burk	100%	10,85	átlagos
feldolgozó	földszint	10,15	kerámia	szerelt burk	100%	10,15	átlagos
tároló	földszint	5,14	mettlachi	festett fal	100%	5,14	átlagos
tároló	földszint	2,06	mettlachi	festett fal	100%	2,06	átlagos
közlekedő	földszint	5,14	mettlachi	festett fal	100%	5,14	átlagos
mosdó	földszint	2,06	mettlachi	csempézett	100%	2,06	átlagos
Alapterület összesen/m²:		74,21	Korrigált alapterület összesen/m²:			74,21	

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) valóságáért felelősséget nem vállalunk.
3. Feltéteztük, 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 eavéb hasonló vizsgálatokat.
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 üzletlársi 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 2020. (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.

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

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 lehetőségek,
- értékesíthetőség egyéb tényezőit.

A földterületen elhelyezkedő épületek, építmények megléte vagy hiánya, azok állapota mint értékbecsítő 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 rendeltetészerű használatához feltétlenül szükséges elvégzendő munkák értéke
- területi elhelyezkedés értékbecsítő 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 értékemelő és értékcsökkentő tényezőket vettünk figyelembe. A fajlagos m²-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 értékhatározásban 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 vezetékek, stb.)

A költségalapú értékelés során az ingatlan újraelőállítási-, állag és forgalmi érték adatait az értékelés megállapításai fejezetrész 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- értéknövelő szerepükkel.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta 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.



Somogy Vármegyei Köormányhivatal
Nagyatád Baross Gábor utca 5.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/23700/2023

2023.12.08

CSURGÓ

Belterület

935/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

8840 CSURGÓ Csokonai utca 14. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

iroda	67	0 0	913/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 33650/1995.06.13

2. bejegyző határozat: 33650/1995.06.13

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 33650/1995.06.13

Az alapító okirat szerinti épületrészekkel és helyiségekkel.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33650/1995.06.13

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: CSURGÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8840 CSURGÓ Széchenyi tér 2

törzsszám: 15398518

III. RÉSZ

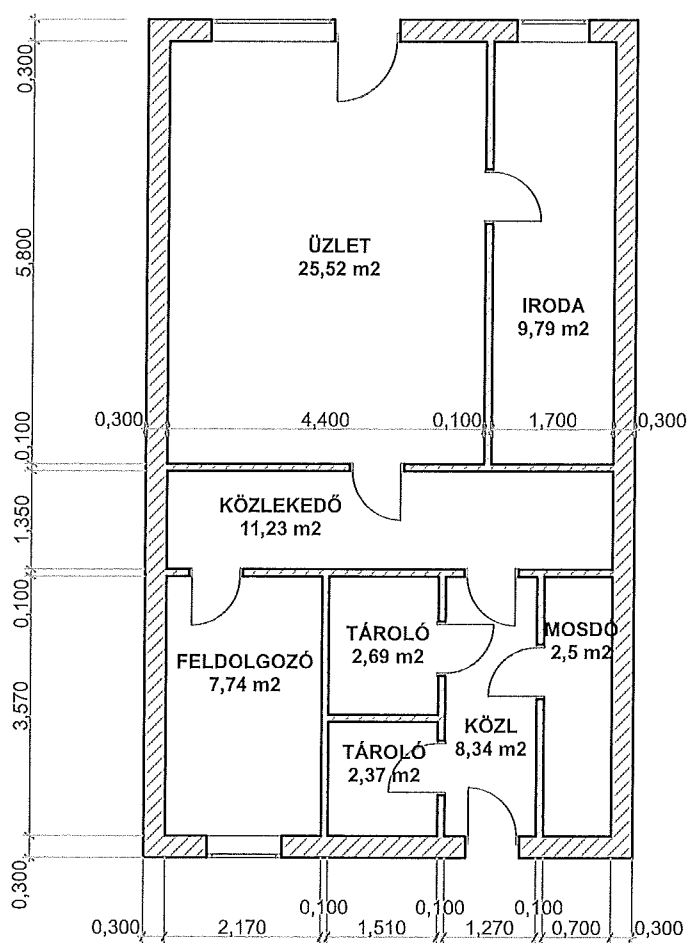
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE

8840 Csurgó, Csokonai utca 14.
hrsz.: 935/A/2.

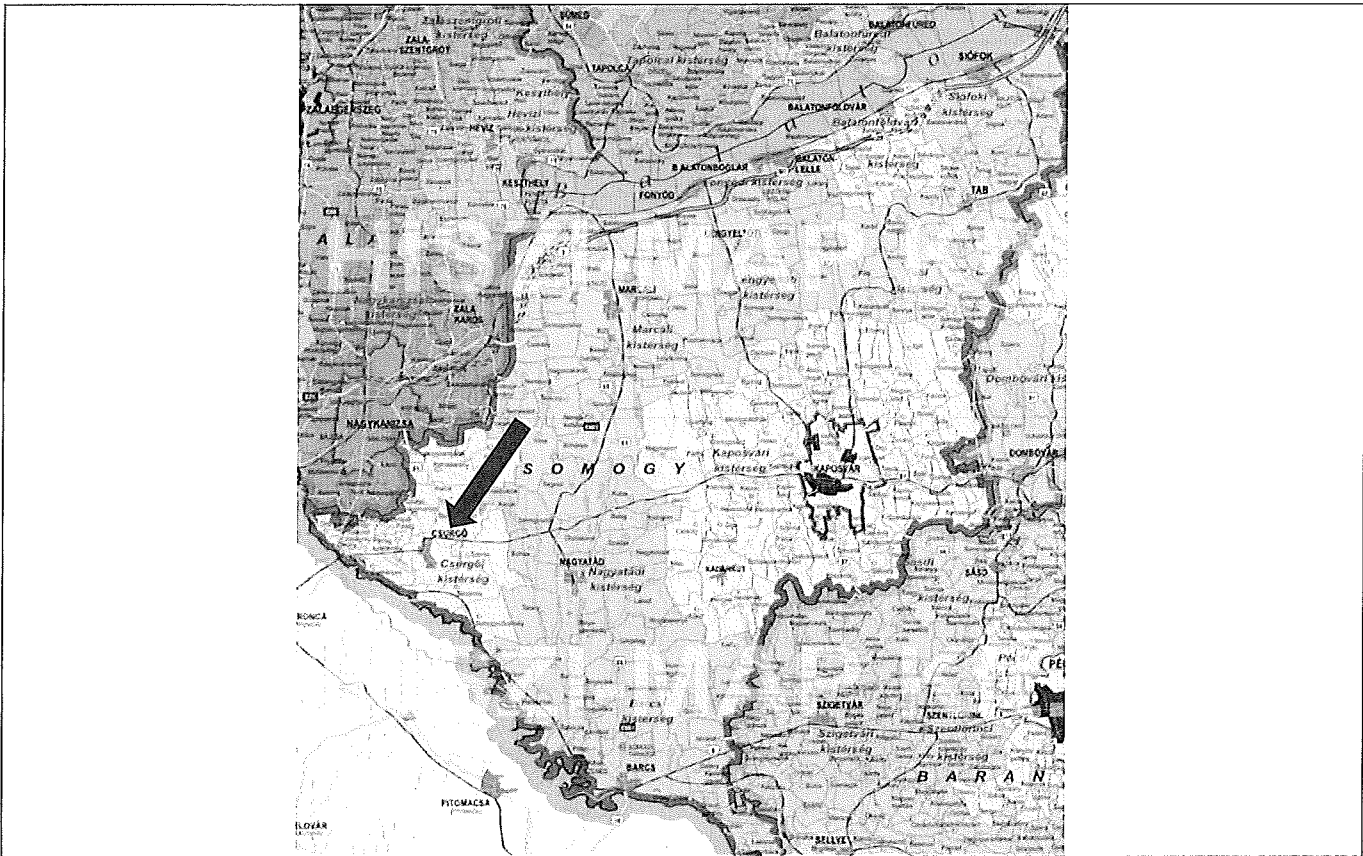
alaprjz



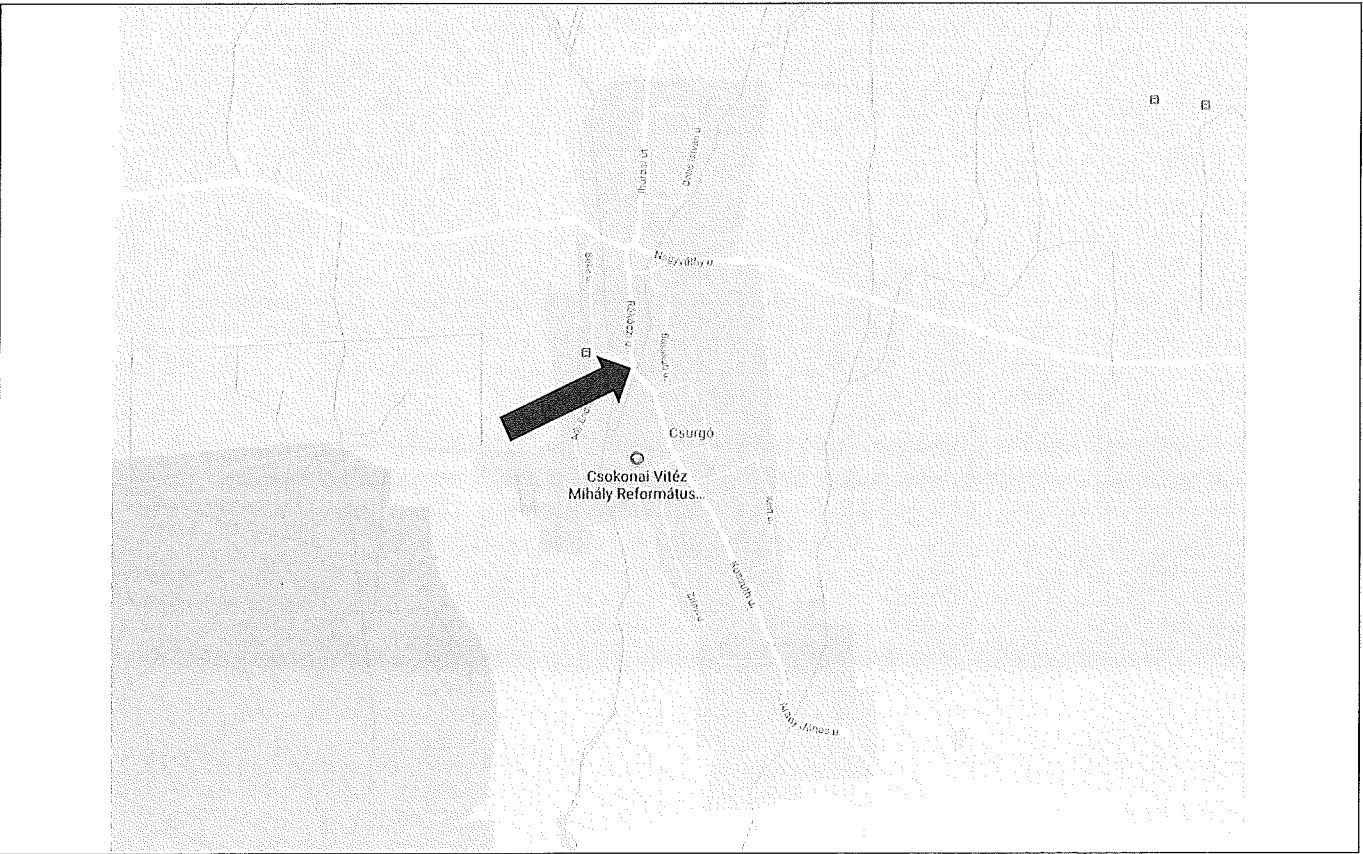
KOVÁCS GYULA
2022.05.19.

Ingatlan címe:	8840 Csurgó, Csokonai utca 14.
Hrsz.:	935/A/2.

Megyetérkép

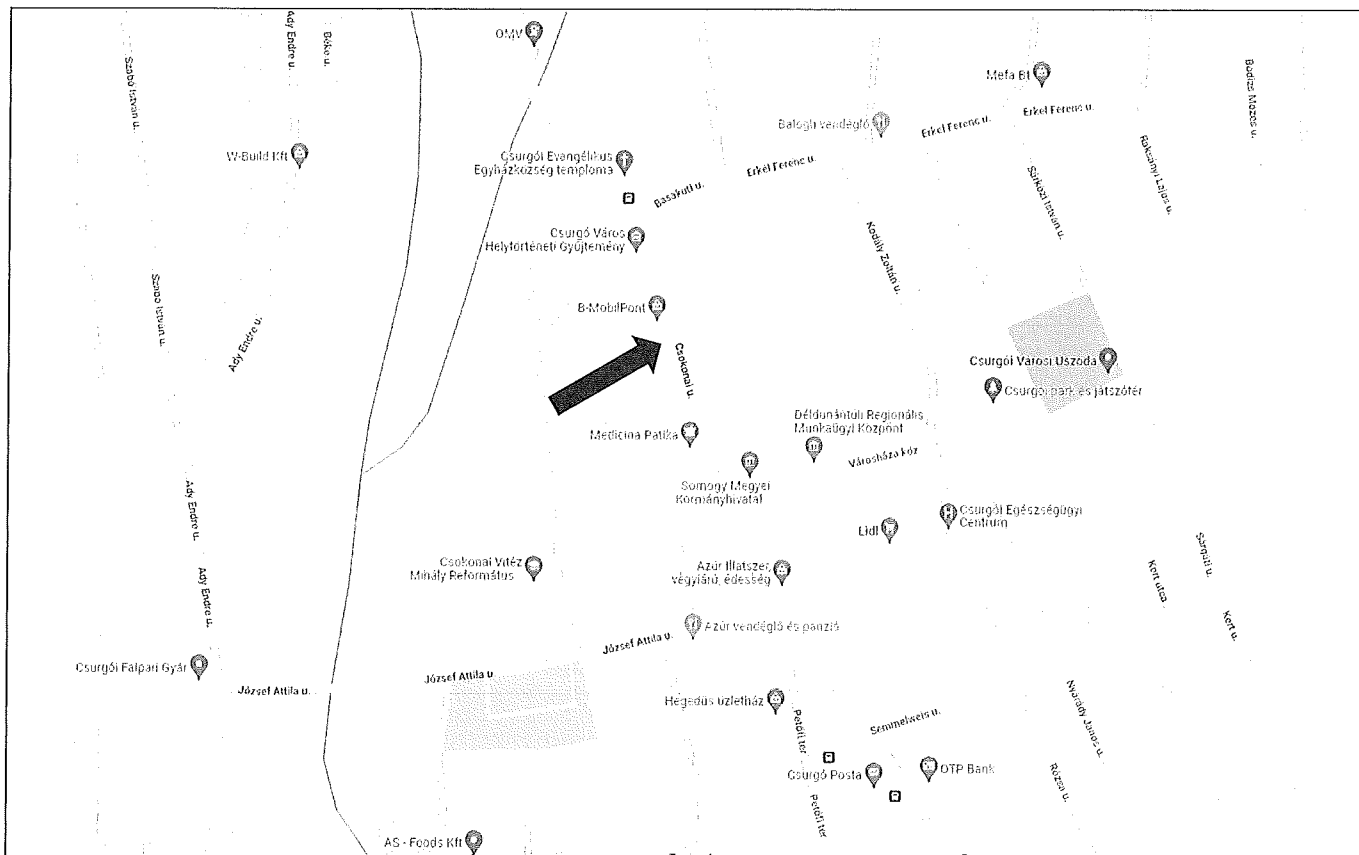


Településtérkép

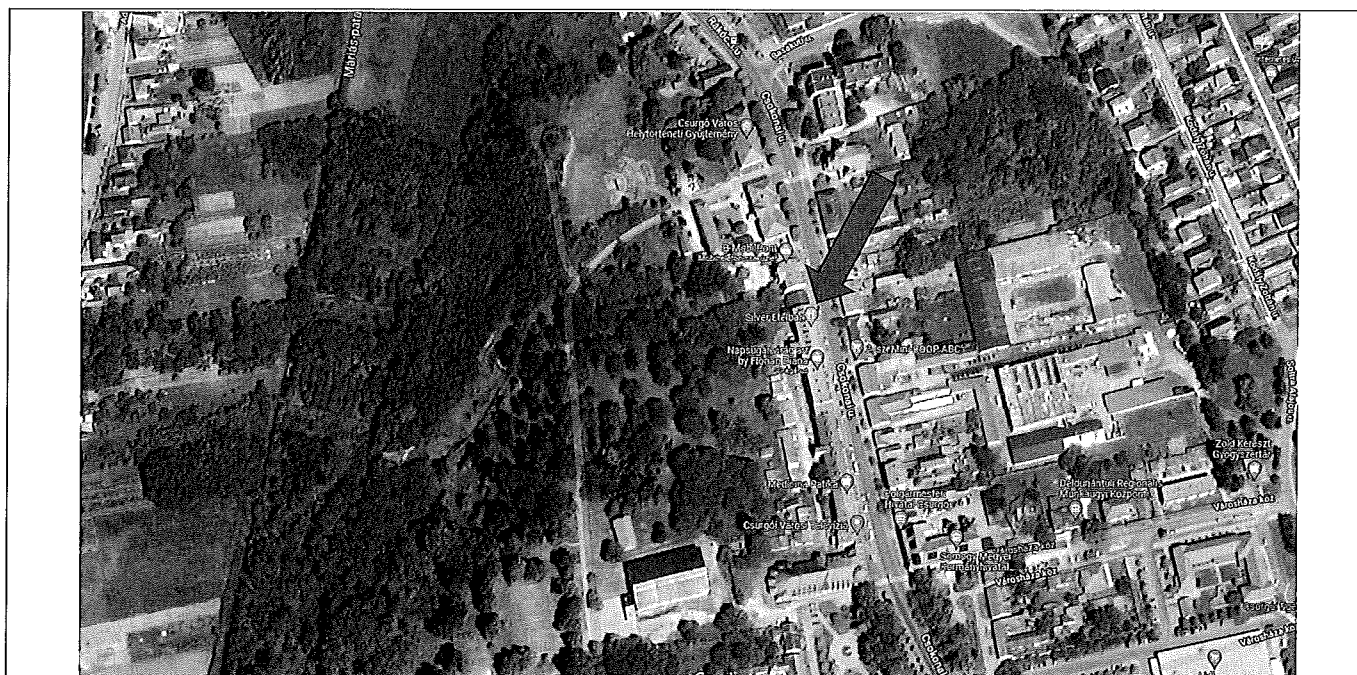


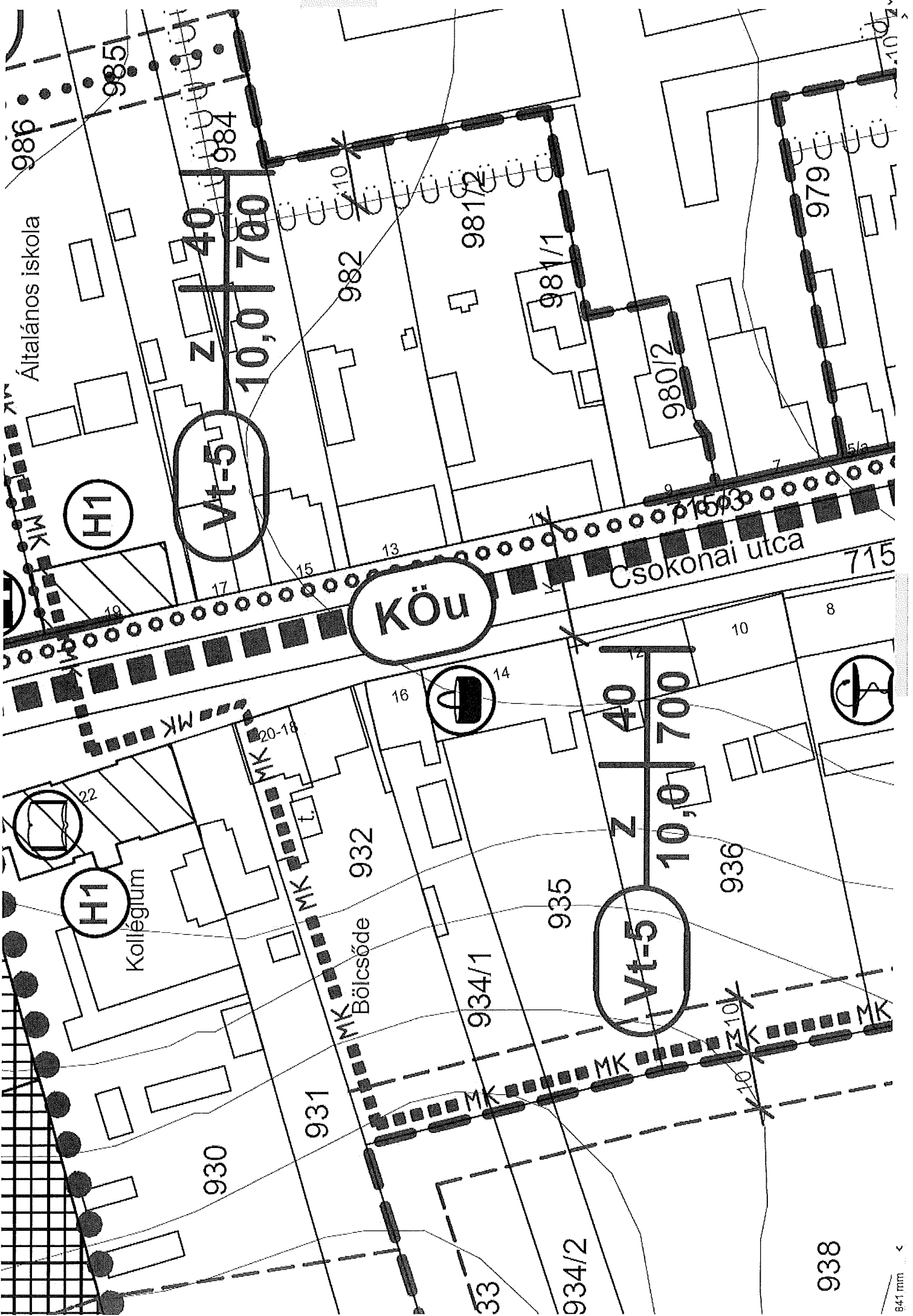
Ingtalan címe:	8840 Csurgó, Csokonai utca 14.
Hrsz.:	935/A/2.

Térképrészlet



Műholdkép





Általános iskola

Köu

Csokonai utca

H1

Vt-5

Vt-5

H1

Kollégium

Bölcsöde

986
985
984

982

981/2

981/1

980/2

979

17

15

13

10

8

715

22

20-18

16

14

12

930

931

932

934/1

935

936

933

934/2

938