

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/1486-9/2024.
Ügyintéző: Antal-Oletics Szilvia

Melléklet: Pályázati hirdetmény, értébecslés,
nyilatkozat

Előterjesztés a Csurgó, Csokonai u. 4. 2. em. 2. sz. 940/B/7 helyrajzi számú ingatlan értékesítésére kiírt pályázat elbírálásáról és az ingatlan jövőbeni hasznosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Csurgó, Csokonai u. 4. 2. em. 2. sz. alatti 940/B/7 hrsz-ú, 56 m² alapterületű lakást a 119/2023. (IX. 28.) KT. határozatával értékesítésre kijelölte, majd a 70/2024. (V.23.) KT. határozat alapján licitárgyalásos pályázatot hirdetett. A pályázati hirdetmény 2024. május 24. napján jelent meg, a pályázat benyújtására 2024. június 7-ig volt lehetőség.

A fenti határidőig pályázat nem érkezett be, ezért szükséges a 70/2024. (V.23.) KT. határozat alapján kiírt licitárgyalásos pályázati eljárást a I. Határozati javaslat elfogadásával érvénytelennek és eredménytelennek nyilvánítani.

A Képviselő-testület a 119/2023. (IX. 28.) KT. határozatában az ingatlan kikiáltási árát Kovács Gyula értébecslő által készített, 2023. október 20-án kelt ingatlanforgalmi értébecslésnél magasabb, 6.500.000 Ft összegben határozta meg. Az önkormányzat a vagyon tárgyának értékesítése esetén a vagyontárgy értékét az ingatlan vagyon és vagyoni értékű jog esetén 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értébecslés, illetve ha rendelkezésre áll egy évnél nem régebbi értébecslés, akkor annak felülvizsgált változata alapján határozza meg.

Megkeresésünkre Kovács Gyula értébecslő a Csurgó 940/B/7 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó 2023. október 20-án kelt ingatlanforgalmi értébecslést 2024. június 20-án felülvizsgálta és az abban szereplő 6.400.000 Ft. forgalmi értéket fenntartja. Az ingatlanforgalmi értébecslés és a felülvizsgálatról szóló nyilatkozat az előterjesztés mellékletét képezi.

Az elmúlt hónapban a Csurgó, Csokonai u. 4. 2. em. 2. sz. alatti 940/B/7 hrsz-ú lakásra több érdeklődő volt, ezért javaslom az ingatlanra vonatkozó pályázat 70/2024. (V.23.) KT. határozat szerinti, változatlan feltételekkel történő meghirdetését.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a következő határozati javaslatokat fogadja el!

I. Határozati javaslat:

Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő- testülete

- a. Csurgó, Csokonai u. 4. 2. em. 2. sz. alatti 940/B/7 hrsz-ú, 56 m² alapterületű lakás értékesítésére vonatkozóan kiírt nyilvános licitárgyalásos pályázati eljárást érvénytelennek és eredménytelennek nyilvánítja;
- b. megállapítja, hogy az a. pont szerinti ingatlan megvásárlására vonatkozóan a pályázat benyújtására nyitva álló határidőn belül nem érkezett be pályázat.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

II. Határozati javaslat:

1. Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Csurgó, Csokonai u. 4. 2. em. 2. sz. alatti 940/B/7 hrsz-ú, 56 m² alapterületű, 1/1 arányban önkormányzati tulajdonban álló ingatlan kikiáltási árát a 2023. október 20-án kelt, 2024. június 20-án felülvizsgált ingatlanforgalmi értébecslés alapján 6.500.000 Ft összegben határozza meg.
2. Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megbízza Csurgó Város polgármesterét, hogy az 1. pont szerinti ingatlan értékesítése ügyében eljárjon, a melléklet szerinti pályázati hirdetményt közzétegye és a licittárgyalásos pályázati eljárás lebonyolításáról gondoskodjon.

Határidő: azonnal

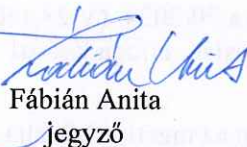
Felelős: polgármester

Csurgó, 2024. június 21.



Füstös János
polgármester

Ellenjegyezte:


Fábíán Anita
jegyző



Ügyiratszám: CSU/1486-10/2024.

PÁLYÁZATI HIRDETMÉNY

Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a/2024. (.....) KT. határozata alapján licit tárgyalásos pályázatot hirdet a Csurgó Város Önkormányzatának tulajdonát képező Csurgó, Csokonai u. 4. 2. em. 2. sz. alatti 940/B/7 hrsz-ú, 56 m² alapterületű lakás értékesítésére az önkormányzat vagyonáról szóló 7/2001. (XI.28.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: Ör.) rögzített feltételek szerint.

1./ A pályázat kiírójának adatai: Csurgó Város Önkormányzata (8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.)

2./ A pályázat tárgya: 8840 Csurgó, Csokonai u. 4. 2. em. 2. sz. alatti 940/B/7 hrsz-ú, 56 m² alapterületű lakás 1/1 arányban önkormányzati tulajdonban álló ingatlan. Az ingatlan jelenleg nem rendelkezik gáz mérőórával. A gáz mérőóra visszaszerelésének költsége a pályázat nyertesét terheli. Az ingatlan egyéb tekintetben tehermentes. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 14.§ (2) bekezdés alapján az ingatlanra a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. A Somogy Vármegyei Önkormányzatot az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (1) bekezdése, valamint a Somogy Vármegyei Közgyűlés a vármegyei önkormányzati tulajdon- és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 5/2023. (II. 14.) 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 tárgyat képező ingatlan minimális vételára: 6.500.000,- Ft.

4./ Pályázati biztosíték összege: 650.000,-Ft, melyet Csurgó Város Önkormányzatának 11743088-15398518 számú OTP Bank Nyrt-nél vezetett számlájára kell befizetni. A pályázati biztosíték a vételárba beszámításra kerül.

A pályázati tárgyalás során licitre kerül sor, ahol a kikiáltási ár a pályázók által megajánlott legmagasabb vételár első licitlépcsővel növelt összege.

A licitlépcső mértéke: 100.000,- Ft.

5./ A pályázatra történő jelentkezés határideje, módja és feltételei:

- A pályázatra történő jelentkezést írásban, zárt borítékban kell benyújtani a Csurgói Közös Önkormányzati Hivatalhoz (8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.) olyan módon, hogy a fenti címre legkésőbb **2024. július 12. napján 12:00 óráig** megérkezzen.
- A borítékra kérjük ráírni a címzett nevét, továbbá: „Pályázat – Csurgó 940/B/7 hrsz. CSU/1486/2024. Iktatóban nem bontható fel, azonnal az ügyintézőhöz továbbítandó!”
- A pályázatra történő jelentkezésnek tartalmaznia kell:
 - pályázó nevét, címét, számlaszámát;
 - pályázó rövid úton történő értesítésére alkalmas elérhetőségét (telefonszám és/vagy e-mail cím);
 - a pályázó által ajánlott vételár összegét, amely nem lehet kevesebb, mint 6.500.000 Ft.;
 - nyilatkozatot a pályázati hirdetményben foglalt feltételek elfogadásáról;
 - nyilatkozatot arról, hogy a pályázati kiírás 6./ pontjában foglaltakat tudomásul veszi és a pályázati kiírás 6./ pontjában foglalt feltételeket teljesíti;
 - nyilatkozatot arról, hogy legalább a 3./ pont szerinti minimális vételár erejéig rendelkezik anyagi fedezettel;
 - a pályázati biztosíték befizetéséről szóló igazolást;
 - az ingatlan hasznosítására vonatkozó elképzelések rövid ismertetését.

6./ A pályázatra jelentkezni az alábbi feltételek vállalása esetén lehetséges:

- A pályázó vállalja, hogy ha nyer a pályázaton, akkor a szerződéskötés napján az ingatlan teljes vételárát átutalja Csurgó Város Önkormányzatának 11743088-15398518 számú OTP Bank Nyrt-nél vezetett számlájára.
- A pályázó tudomásul veszi, hogy az ingatlanban a gázóra a szolgáltató által leszerelésre került, a gázóra visszaszerelésének költségét a pályázat nyertese viseli.
- A pályázó tudomásul veszi, hogy a pályázati tárgyaláson csak akkor vehet részt, ha az 5. pontban foglaltakat maradéktalanul teljesíti.

7./ Borítékbontás időpontja és helyszíne:

Helye: Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal Tanácssterme 8840 Csurgó Széchenyi tér 2.

Ideje: **2024. július 15. (hétfő) 10.⁰⁰ óra.**

A borítékok felbontásáról jegyzőkönyv készül. A pályázót a rövid úton történő értesítésre alkalmas, általa megadott elérhetőségén értesítjük 2024. július 16-án arról, hogy a pályázatra történő jelentkezése érvényes volt-e, és így részt vehet-e a pályázati tárgyaláson.

8./ A pályázati tárgyalás helye és időpontja:

Helye: Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal Tanácssterme 8840 Csurgó Széchenyi tér 2.

Ideje: **2024. július 18. (csütörtök) 11.⁰⁰ óra.**

9./ A pályázati tárgyalás szabályai:

A pályázati tárgyalás nyilvános. A pályázati tárgyalást a pályázat kiírója, vagy megbízottja vezeti. A pályázati tárgyalás során nem működhet közre olyan személy aki, vagy akinek a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 8:1. § (1) 1. pontja szerinti közeli hozzátartozója személyesen, vagy gazdasági tevékenysége során a pályázatban érintett. A pályázati tárgyaláson licitre kerül sor. A licitlépcső mértéke: 100.000,- Ft. A licit során a pályázat kiírója mindig az adott árra elsőként licitáló pályázó ajánlatát tekinti érvényesnek. A pályázati tárgyalást addig kell folytatni, amíg az ajánlattevők ajánlatokat tesznek. Ha nincs további ajánlat, a felajánlott legmagasabb vételár háromszori kikiáltását követően ki kell jelenteni, hogy a pályázat tárgyát, a legmagasabb vételárát ajánló veheti meg. Amennyiben a licit sikertelen, azaz a pályázati tárgyaláson résztvevő pályázók közül senki nem tesz a kikiáltási árnak megfelelő ajánlatot, vagy a több azonos legmagasabb összegű ajánlat érkezett, úgy a pályázat kiírója a beérkezett ajánlatok alapján dönt az ingatlan értékesítéséről, vagy új pályázat kiírásáról.

10./ Egyéb információk:

A pályázati biztosítékot be kell számítani a vételárba. Azon pályázók részére, akik érvénytelen jelentkezést nyújtottak be, vagy a pályázati tárgyaláson nem nyertek, a Képviselő-testület döntését követően a pályázati biztosíték haladéktalanul visszafizetésre kerül. A pályázat érvényességéről és eredményességéről a Képviselő-testület a pályázati tárgyalást követően képviselő-testületi ülésen hoz döntést. A pályázat nyertese a Képviselő-testület döntését követő 30 napon belül köteles az adásvételi szerződést megkötni a szerződéskötés napján az ingatlan teljes vételárát átutalni Csurgó Város Önkormányzatának 11743088-15398518 számú OTP Bank Nyrt-nél vezetett számlájára. Amennyiben a teljes vételár megfizetésére, vagy a szerződéskötésre a nyertes pályázónak felróható okból a Képviselő-testület döntését követő 30 napon belül nem kerül sor, úgy a pályázati biztosíték összege az Önkormányzatot illeti meg. A pályázati eljárás útján történő értékesítés esetén részletfizetési-, és vételárkedvezmény nem adható. A pályázó ajánlati kötöttsége a pályázat benyújtásától a képviselő-testület döntését követő 60 napig, de legfeljebb a szerződéskötés napjáig áll fenn. A pályázat kiírója fenntartja magának az ingatlanra vonatkozó pályázati eljárás visszavonásának jogát, a pályázati tárgyalás elhalasztásának jogát, és a szerződéskötéstől való elállás jogát. A pályázati eljárásról bővebb tájékoztatást Antal-Oletics Szilvia beruházási és műszaki ügyintéző nyújt a 82/471-388/146. melléken vagy az oletics.szilvia@hivatal.csurgo.hu e-mail címen.

Csurgó, 2024. június

Fábián Anita s.k.
jegyző

Füstös János s.k.
polgármester

Kovács Gyula

értékbecslő

7400 Kaposvár, Kós Károly utca 24.,

Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal

8840 Csurgó

Széchenyi tér 2.

Tisztelt Cím!

Ezúton nyilatkozom, hogy 2023.10.20-án kelt, 8840 CSURGÓ Csokonai utca 4. 2. emelet. ajtó:2. hrsz.: 940/B/7. alatti ingatlan ügyében a megállapított forgalmi értéket (6.400.000Ft) továbbra is fenntartom.

Kaposvár, 2024. június 20.

Tisztelettel:



Kovács Gyula

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



**8840 CSURGÓ Csokonai utca 4. 2. emelet. ajtó:2.
hrsz.: 940/B/7**

alatti ingatlanról

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

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

Az értékbecsülés fordulónapja:

2023. október 20.

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 4. 2. emelet. ajtó:2. hrsz.: 940/B/7
HRSZ.:	940/B/7
Az ügyfél neve:	Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal 8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.

INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Tulajdoni lap másolat kiállításának időpontja:	2023. október 12.		
Művelési ág, megnevezés:	lakás		
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:	Ellenőrzés céljából

ÖSSZESÍTŐ ADATOK

Az ingatlan címe	HRSZ	Telek terület	Felépítmény terület (m ²)	Művelési ág megnevezés	Az ingatlan végső forgalmi értéke
8840 CSURGÓ Csokonai utca 4. 2. emelet. ajtó:2. hrsz.: 940/B/7	940/B/7	-	57	lakás	6 400 000 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: 2023. október 20.

Készítette:

Kovács Gyula

7400 Kaposvár, Kós Károly utca 24.

A helyszíni szemle időpontja: 2023.10.20

AZONOSÍTÓ LAP

TELEK ADATAI ÉS ADOTTSÁGAI

Telek területe:	m ²
Formája:	
Településen belüli elhelyezkedés:	Az értékelt ingatlan Csurgó központjának közvetlen közelében található.
Megközelíthetősége:	autóbussszal, személygépkocsival megközelíthető
Telek tájolása, lejtése:	
Határoló utca(k) burkolata:	aszfalt
Közmű ellátottság:	víz, villany, szennyvíz, gáz
Környezeti ártalom:	nincs tudomásunk róla
Az ingatlan értékét befolyásoló egyéb tényezők:	Az értékeléshez TAO nem állt rendelkezésemre. Az ingatlan beazonosítása a tulajdoni lap, valamint az ügyfél által bemutatottak alapján történt. Az ingatlan jelenleg használaton kívüli, lelakott, nagyon gyenge állapotú, a lakásban leázások tapasztalhatók. Az ingatlanban nincs gázóra, így jelenleg nincs fűtés, sem melegvízellátás.

KÖRNYEZET BEMUTATÁSA

Település területi elhelyezkedése:	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 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 településközpontban található. Környezetében lakóházak, intézmények, szolgáltató funkciójú épületek állnak.

FELÉPÍTMÉNY ADATAI

Felépítmény típusa:	lakás		
Építés éve:	1970-es évek		
Felújítás/korszerűsítés/bővítés:	nem ismert		
Lakószintek száma:	földszint + 2 emelet		
Lakószobák száma:	1 egész, 1 félszoba		
Komfortfokozata:	komfort nélküli (nincs fűtés, melegvízellátás)		
Hasznos alapterület:	56,9	m ²	Korrigált alapterület: 55,2 m ²
Építési mód:	hagyományos szerkezetű		
Alapozás:	vb sávalap		
Szigetelés:	bitumenes lemez		
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla - falazóblokk		
Válaszfalak:	tégla		
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vb földém		
Tető kialakítása, szerkezete:	magastető - faszerkezetű nyeregterető		
Tetőfedés/szigetelés:	cserép		
Homlokzatburkolat:	kőporos vakolat		
Belső falburkolatok:	festett, csempézett fal		
Padlóburkolatok:	márvány mozaik, parketta		
Ablakok szerkezete:	faszerkezetű ablakok		
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 - nincs gázóra
Fűtési mód:	egyedi
Hőleadók:	konvektorok - nincs gázóra
Melegvízellátás:	gázbojler - nincs gázóra
Szellőzés, klíma:	természetes szellőzés
Épület körüli vízvezetés:	felszíni csapadékvíz elvezetés
Egyéb ellátottság:	nincs

Felépítmény rövid szöveges ismertetése:	<p>A társasház az 1970-es években épült, földszint - 2 emelet kialakítású, víz, villany, szennyvíz, gáz közműves épület, hagyományos szerkezetű, magastetős, cserép fedésű. Az értékelt ingatlan a 2. emeleten található, zárt lépcsőházból, majd függőfolyosóról közelíthető meg. A lépcsőház közepes állapotú. Az értékelt ingatlan komfort nélküli (nincs fűtés, melegvízellátás - nincs gázóra) lakás. A nyílászárók faszerkezetű, kétrétegű üvegezésű ablakok és faszerkezetű bejárati, - belső ajtók. Az ingatlan belső esztétikai megjelenése gyenge, lelakott állapotú, teljes felújítása szükséges. A burkolatok, nyílászárók, szaniterek elhasználódtak, a lakásban leázás tapasztalható.</p>
--	---

ÉRTÉKELŐ LAP

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZER

	Összehasonlító I	Összehasonlító II	Összehasonlító III	Összehasonlító IV	Összehasonlító V	Aktuális ingatlan
Ingatlan címe	Csurgó, Széchenyi tér	Csurgó, Széchenyi tér	Csurgó Csokonai utca	Csurgó Csokonai utca	Csurgó Petőfi utca	8840 CSURGÓ Csokonai utca 4. 2. emelet. ajtó:2. hrsz.: 940/B/7
Adatforrás	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	-
Ingatlan típusa	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás
Épület tagodózása	földszint + 2 emelet	földszint + 1 emelet	földszint + 2 emelet	földszint + 2 emelet	földszint + 1 emelet	földszint + 2 emelet
Komfortfokozat	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfort nélküli (nincs fűtés, melegvízellátás)
Közművesítettség	víz, villany, gáz	víz, villany, gáz	víz, villany, gáz	víz, villany, gáz	víz, villany, gáz	víz, villany, szennyvíz, gáz
Épületbelső állapota	jó	felújítandó	átlagos	átlagos	átlagos	gyenge
Épület állapota	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos	felújítandó
Alapterület	77	53	55	55	74	55
Adásvétel (kínálat) ideje	2023	2023	2023	2023	2023	
Eladási ár	15 000 000 Ft	7 580 000 Ft	9 900 000 Ft	11 000 000 Ft	12 000 000 Ft	
Infláció korrekció	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	
Kínálati ár korrekció	0%	0%	0%	0%	0%	
Fajlagos ár (Ft/m²)	165 584	121 566	153 000	170 000	137 838	
Környezeti korrekció	0%	0%	0%	0%	0%	
Infrastruktúra korrekció	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%	
Műszaki állapot korrekció	-30%	-10%	-25%	-25%	-25%	
Telekméret	0%	0%	0%	0%	0%	
Alapterület	10%	0%	0%	0%	10%	
Épület kora	0%	0%	0%	0%	0%	
Egyéb: udvari lakás	0%	10%	0%	0%	0%	
Korrigált fajlagos ár (Ft/m²)	124 188	115 488	107 100	119 000	110 270	
Összes korrigált tényező	75%	95%	70%	70%	80%	78%
Fajlagos ár (Ft/m²)	115 209					
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPULÓ ÉRTÉK KEREKÍTVE:	6 400 000 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	<u>Nincs</u>
Bérelti díj Ft/hó:	1 000	
Bérelti szerződés lejárata:	-	
Kiadható alapterület m² :	55,19	

Jelenlegi hasznosítás	Fajlagos havi érték Ft/m²	Havi összeg Ft	Összeg Ft
Éves költségek			12
Fenntartási költségek (adó, rezsi)	3%	1 325	15 895
Menedzselési, bérbeadási költségek	1%	442	5 298
Felújítási, befektetési jellegű kiadások	3%	1 325	15 895
Költségek összesen:	7%	3 091	37 088
Éves bevételek			
Meglévő szerződések szerint számolva			
Piaci adatok szerint számolva	1 000	55 190	662280
Kihasználtság (évi %)	80%	44 152	529824
Figyelembe vehető (nettó) bevétel			529 824
Bevételek összesen:			492 736
Éves egyenleg:			

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

Hozamszámításon alapuló jelenérték összesen Ft:	6 159 204
Hozamszámításon alap. jelenérték össz. kerekítve Ft:	6 200 000

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, KÖLTSÉGELVŰ ELLENŐRZŐ ÉRTÉKELÉS

A FELÉPÍTMÉNY ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Funkcionális egység	fajlagos költség Ft/m ²	Alap- terület m ²	A felépítmény pótlási v. újraelőállítási költsége Ft	Piaci helyzet faktora	Funkcioná- lis/Fizikai/ Erkölcsei avulás	Környezeti avulás	Számított érték Ft
lakás	250 000	53	13 250 000	80%	60%	100%	6 360 000
erkély	120 000	4	480 000	80%	60%	100%	230 400
Bekerülési költség	Összesen:		13 730 000	aktuális költség alapú érték	Összesen:		6 590 400
	Kerekítve:		13 700 000		Kerekítve:		6 600 000
Az ingatlan költség alapú értéke Ft:				készültség szerinti állapotban			-
Az ingatlan költség alapú értéke Ft:				aktuális állapotban			6 600 000

ÉRTÉKELŐ LAP

A költségelvű 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	6 400 000	100	6 400 000
Költség alapú	6 600 000	0	0
Hozam alapú	6 200 000	0	0
Az ingatlan végső forgalmi értéke:			6 400 000 Ft

SZÖVEGES ÉRTÉKELÉS

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

A társasház az 1970-es években épült, földszint - 2 emelet kialakítású, víz, villany, szennyvíz, gáz közműves épület, hagyományos szerkezetű, magastető, cserép fedésű. Az értékelt ingatlan a 2. emeleten található, zárt lépcsőházból, majd függőfolyosóról közelíthető meg. A lépcsőház közepes állapotú. Az értékelt ingatlan komfort nélküli (nincs fűtés, melegvízellátás - nincs gázóra) lakás. A nyílászárók faszervezetű, kétrétegű üvegezésű ablakok és faszervezetű bejárati, - belső ajtók. Az ingatlan belső esztétikai megjelenése gyenge, lelakott állapotú, teljes felújítása szükséges. A burkolatok, nyílászárók, szaniterek elhasználódtak, a lakásban leázás tapasztalható.

Az értékeléshez TAO nem állt rendelkezésemre. Az ingatlan beazonosítása a tulajdoni lap, valamint az ügyfél által bemutatottak alapján történt. Az ingatlan jelenleg használaton kívüli, lelakott állapotú, a lakásban leázások tapasztalhatók. Az ingatlanban nincs gázóra, így jelenleg nincs fűtés, sem melegvízellátás.

A lakás jelen állapotában lakhatásra alkalmatlan.

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, 2023. október 20.



Kovács Gyula

ingatlanvagyon értékelő
604415/2010 - 21/2011

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 4. 2. emelet. ajtó:2.
 hrsz.: 940/B/7
 alatti ingatlanról

Helyiség megnevezése	Helyiség-csoport	Alapterület (m ²)	Padlóburkolat	Falburkolat	%	Korrigált alapterület (m ²)	Állapot		Bm./m.
LAKÁS:									
szoba	lakás	20,09	parketta	festett fal	100%	20,09	felújítandó		2,70
szoba	lakás	11,88	parketta	festett fal	100%	11,88	felújítandó		2,70
közlekedő	lakás	7,12	márvány mozaik	festett fal	100%	7,12	felújítandó		2,70
fürdő	lakás	3,98	márvány mozaik	festett csempézett	100%	3,98	felújítandó		2,70
wc	lakás	0,99	márvány mozaik	festett csempézett	100%	0,99	felújítandó		2,70
konyha	lakás	8,08	márvány mozaik	festett csempézett	100%	8,08	felújítandó		2,70
kamra	lakás	1,30	márvány mozaik	festett fal	100%	1,30	felújítandó		2,70
erkély	erkély	3,50	márvány mozaik		50%	1,75	felújítandó		2,70
Alapterület összesen/m²:		56,94	Korrigált alapterület összesen/m²:			55,19			

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. 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 eevéb 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 üzlettársi kapcsolatban nem állunk, és nem állunk.
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.

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:

Újraelállítási 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 szövegben 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 értéknövelő 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 értékbecsítésben 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 megállapításai fejezet rész alatt közöljük.

Az épületek, építmények értékét alapvetően az újra-előállításhoz 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 (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.

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/19843/2023

2023.10.12

CSURGÓ

Belterület

940/B/7 helyrajzi szám

társasház különlap

8840 CSURGÓ Csokonai utca 4. 2. emelet. ajtó:2.

I R É S Z

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	56	1 1	557/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999971/1995.01.04

2. bejegyző határozat: 32840/1994.07.13

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32840/1994.07.13

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: CSURGÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8840 CSURGÓ Széchenyi tér 2

törzsszám: 15398518

III R É S Z

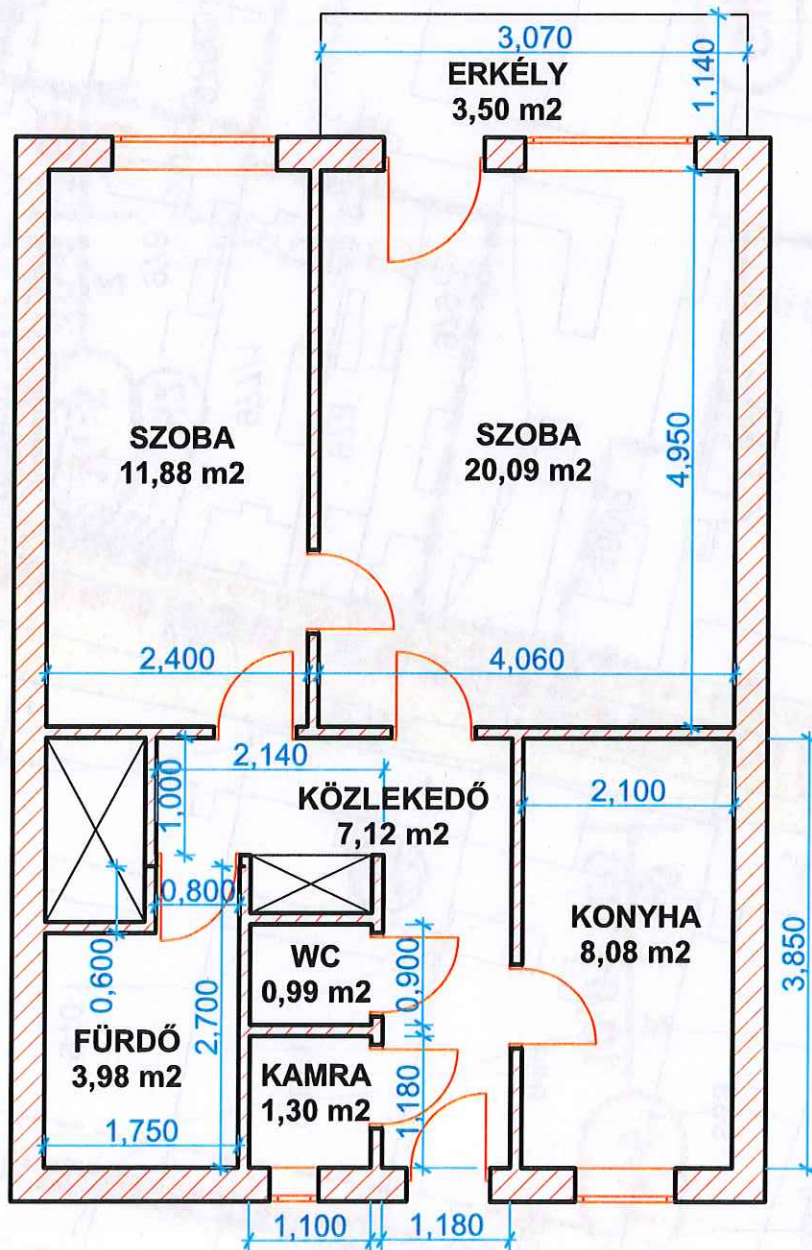
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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.

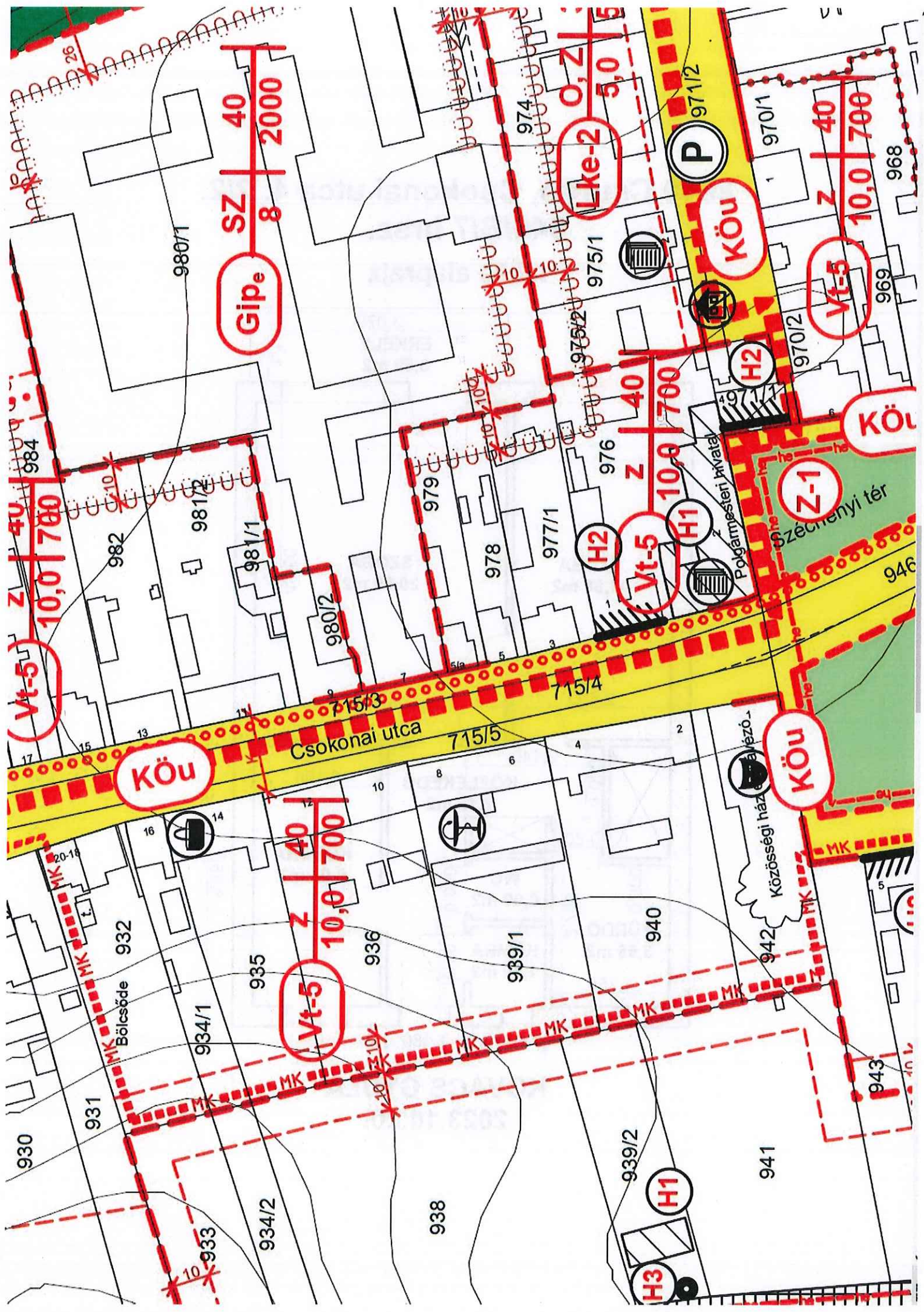
TULAJDONI LAP VÉGE

8840 Csurgó, Csokonai utca 4. 2/2.
940/B/7 hrsz.

lakás alaprajz



KOVÁCS GYULA
2023.10.20.



14.§

Településközpont vegyes területek szabályozása (Vt)

- (1) Vt-1 jelű településközponti vegyes területeken elhelyezhető létesítmények:
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - igazgatási, egészségügyi, művelődési épület,
 - nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
 - sportépítmény,
 - gépjárműtároló.
- (2) Vt-2 és Vt-4 jelű településközponti vegyes területeken elhelyezhető létesítmények:
- oktatási-nevelési rendeltetésű épületek, és ezen intézményekhez tartozó kiszolgáló épületek és létesítmények
- (3) Vt-3 jelű településközponti vegyes területen elhelyezhető létesítmények:
- egyházi épület (templom, kápolna) és egyházi rendeltetésű egyéb épületek
- ²²(4) A területre vonatkozó szabályozási előírásokat – beépítési mód, maximális beépítettség, maximális építmény magasság, minimális telekterület – a szabályozási terv is tartalmazza, a minimális telekszélességgel és mélységgel együtt ezek az alábbiak:

Építési övezet jele	beépítési mód	legnagyobb beépítettség %	legnagyobb építmény magasság (m)	legkisebb terület (m ²)	legkisebb zöldfelület %	legkisebb szélesség (m)	legkisebb mélység (m)
Vt-1	SZ	60	8	400	20	16	20
Vt-2	SZ	25	8	2000	50	30	50
Vt-3	SZ	50	15	600	30	20	30
Vt-4	SZ	25	10	3000	50	40	50
Vt-5	Z	40	10	700	30	16	35

A Vt-6 építési övezetben a telekre vonatkozó méretek az egyedi tulajdonú ingatlanra, a beépíthetőségi mutatók pedig a tömbre vonatkoznak.

- (5)²³ Vt-8 jelű településközpont vegyes területen elhelyezhető létesítmények az OTÉK 16. §. (2) bekezdése szerintiék - a 2., 6. és 7. pontokat kivéve. - :
- lakóépület
 - kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület,
 - egyéb közösségi szórakoztatóépület,
 - egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

- (6)²⁴ Vt-6 övezetben vásárrendezés, piactartás engedélyezhető.

Vt-6 jelű településközponti vegyes területen elhelyezhető létesítmények:

- Kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épületek (árusító pavilonok).

Az épületek a szabályozási terven jelölt közös árkádsorral összeköthetők, fedett elárusítótér építhető.

Az övezet területén álló épület-egységeket tömbönként egységes építészeti-utcafépi megjelenéssel kell kialakítani.

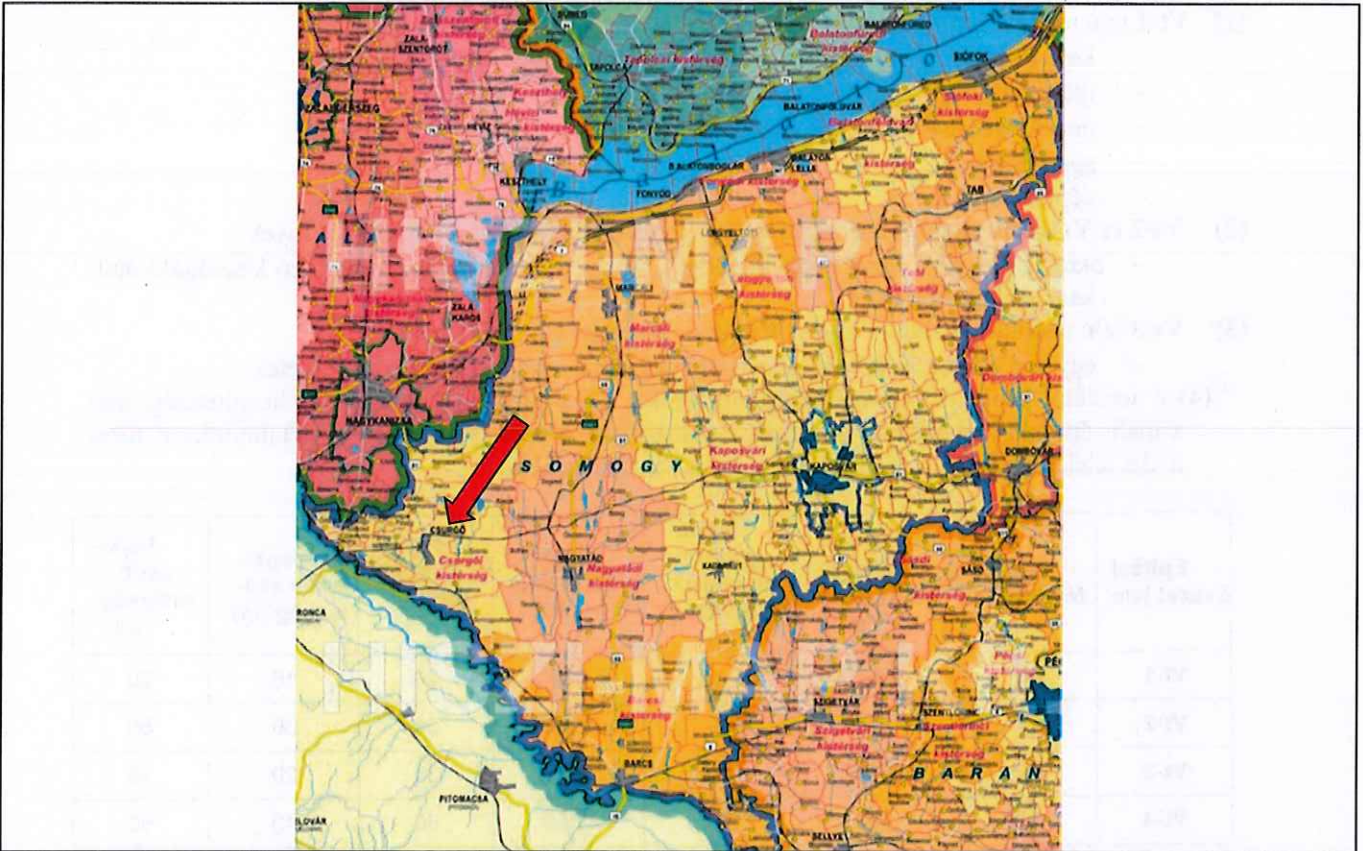
Vt-6 övezetben a hátsó kert mélysége a hátsó kertre néző valós homlokzatmagasság.

(7)

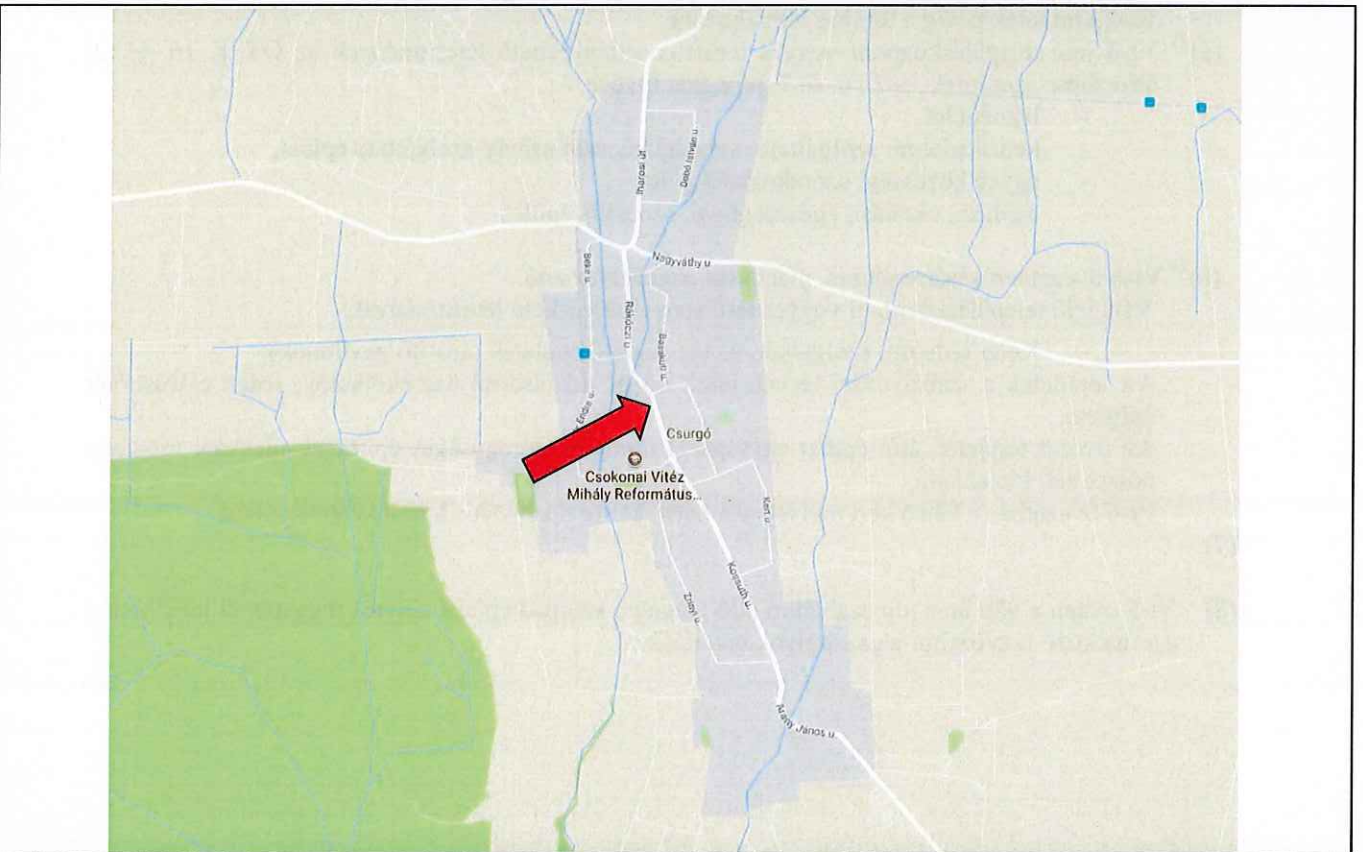
- (8) Vt-5 övben a 929 hrsz.-on szabadon álló meglévő színpad építési helytől függetlenül lefedhető – a vonatkozó tűzvédelmi jogszabályok betartásával.

Ingtalan címe:	8840 Csurgó, Csokonai utca 4. 2/2.
Hrsz.:	hrsz.: 940/B/7

Megyetérkép

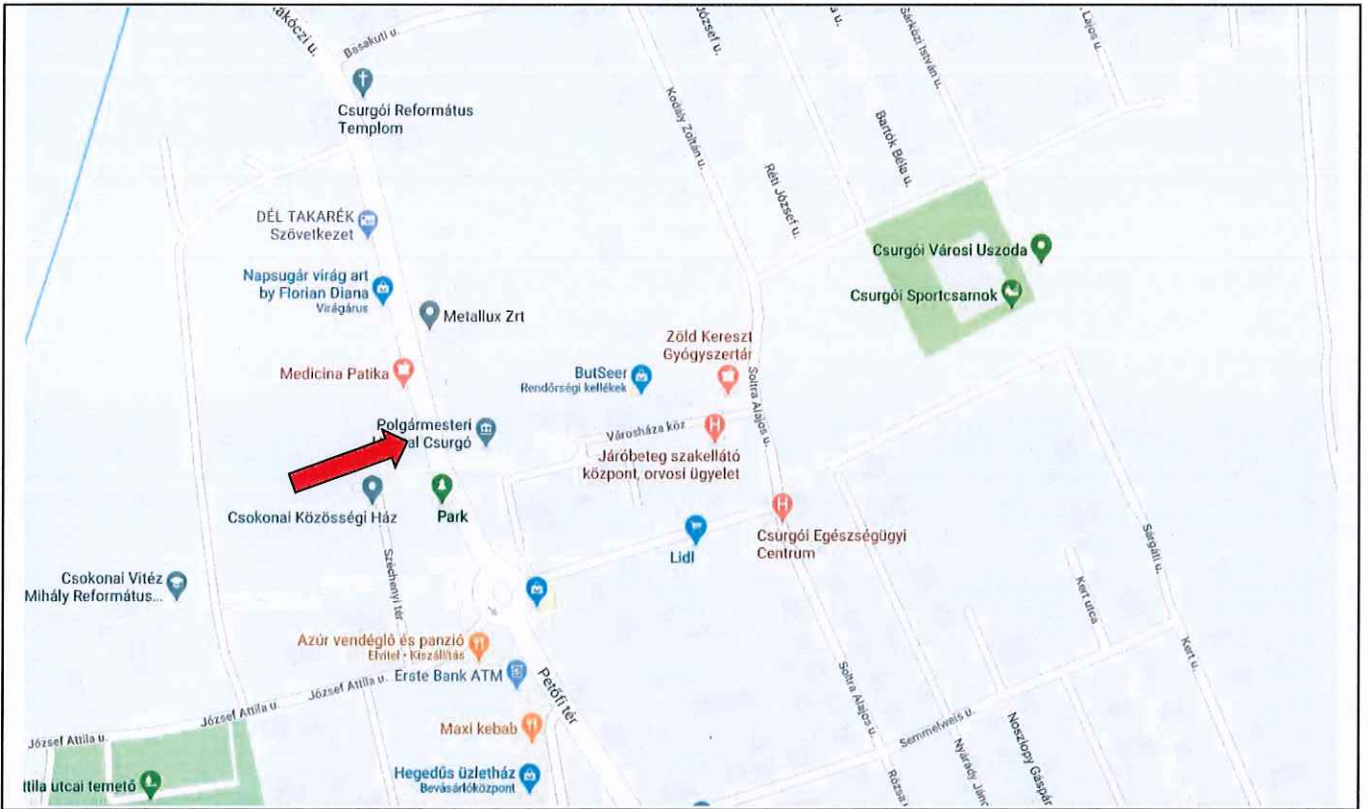


Településtérkép



Ingtalan címe:	8840 Csurgó, Csokonai utca 4. 2/2.
Hrsz.:	hrsz.: 940/B/7

Térképrészlet



Műholdkép



RESEARCHER'S NAME	DATE
TITLE	TIME

OBSERVATION

The first observation was made on the 15th of the month at 10:00 AM. The subject was observed in a state of high alert, scanning the horizon for any potential threats. The subject's movements were fluid and precise, indicating a high level of skill and experience. The subject's eyes were constantly moving, and the subject's hands were positioned in a way that allowed for quick and efficient actions. The subject's breathing was steady and controlled, suggesting a high level of focus and concentration. The subject's overall demeanor was calm and composed, despite the high-stress environment. The subject's actions were deliberate and purposeful, and the subject's movements were executed with a high degree of accuracy. The subject's observations were thorough and detailed, and the subject's actions were performed with a high level of precision. The subject's overall performance was excellent, and the subject's skills were clearly evident throughout the observation.

ANALYSIS

The analysis of the subject's performance revealed several key strengths and areas for improvement. The subject's primary strength was their exceptional focus and concentration, which allowed them to maintain a high level of alertness throughout the observation. The subject's secondary strength was their fluid and precise movements, which were indicative of a high level of skill and experience. The subject's tertiary strength was their calm and composed demeanor, which allowed them to perform under high-stress conditions. The subject's primary area for improvement was their communication skills, which were somewhat limited during the observation. The subject's secondary area for improvement was their decision-making skills, which were somewhat slow during the observation. The subject's tertiary area for improvement was their overall performance, which was excellent but could be further refined. The subject's overall performance was excellent, and the subject's skills were clearly evident throughout the observation.

8840 CSURGÓ Csokonai utca 4. 2. emelet. ajtó:2. hrsz.: 940/B/7



az utca képe



az utca képe



társasház



társasház



társasház



társasház

8840 CSURGÓ Csokonai utca 4. 2. emelet. ajtó:2. hrsz.: 940/B/7



társasház



társasház



átjáró



lépcsőház



függőfolyosó

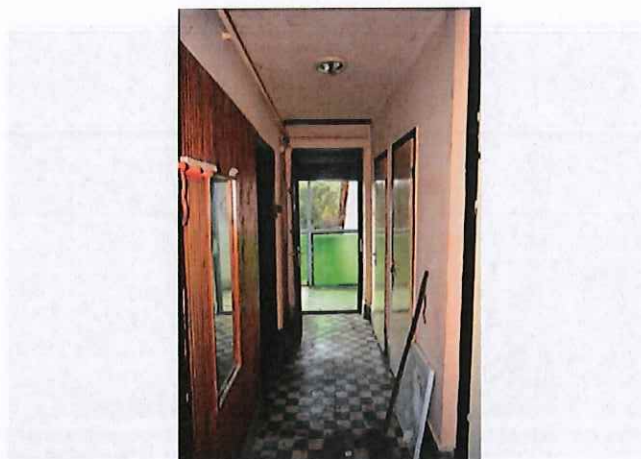


bejárat

8840 CSURGÓ Csokonai utca 4. 2. emelet. ajtó:2. hrsz.: 940/B/7



közlekedő



közlekedő



szoba



szoba



szoba



szoba

8840 CSURGÓ Csokonai utca 4. 2. emelet. ajtó:2. hrsz.: 940/B/7



szoba



közlekedő



konyha



konyha



konyha



fürdő

8840 CSURGÓ Csokonai utca 4. 2. emelet. ajtó:2. hrsz.: 940/B/7



fürdő



fürdő



WC



kamra



erkély



gázóra helye

8840 CSURGÓ Csokonai utca 4. 2. emelet. ajtó:2. hrsz.: 940/B/7



villanyóra



vízóra



gázbojler



elektromos hőszugárzó a fürdőben



sz. ut. 10. sz. ajtó



sz. ut. 10. sz. ajtó