

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



Ügyiratszám: /2017
Ügyintéző elérhetősége: 82/471-388/133

Terjedelem: 3 oldal
Melléklet: 1 db

Előterjesztés Fejlesztési célú hitel felvételéről

Tisztelt Képviselő - Testület!

Csurgó Város Önkormányzat a tulajdonosa a Csurgó 901/4 helyrajzi számú Korona szálló elnevezésű ingatlanok, az ingatlanról készült tető és födém szerkezetek faanyagvédelmi és statikai szakértői véleményében megfogalmazottak szerint sürgős felújításra szorul az épület. Tekintve, hogy társasház, így a többi ingatlantulajdonost is érinti a munkálatok elvégzése, és annak anyagi terhe. Az alsó szinten található a 901/4/A/2 bank megjelölésű ingatlan, melynek tulajdonosa az OTP Bank Nyrt. A pénzügyintézet inkább hajlik afelé, hogy eladja az ingatlant, mintsem, hogy vállalja a tetőfelújítás költségeinek rá eső részét. Az Önkormányzat elvégeztette az ingatlan értékbecslését, mely alapján a 121 nm alapterületű épületrész forgalmi értéke 10.204.950 forintban lett megállapítva. Az OTP ezen az áron hajlandó eladni a városnak az ingatlant. A város saját forrásból nem tudja rendezni a megállapított vételárát, így amennyiben a vételi szándék fennáll, úgy hitelt kell felvenni.

Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény (továbbiakban: Stab. tv.) értelmében a hitelfelvételi ügylet előzetes kormányengedélyhez kötött. Kivételt jelent azonban a hitel, a Stab. tv. 10. § (3) bekezdésének cc.) pontja értelmében: „ha a 10/C. § (1) bekezdése szerinti tájékoztatásban a megkötni tervezettel megegyező vagy annál nagyobb összeggel szerepel - fejlesztési célt szolgál és nem haladja meg a fővárosi önkormányzat és megyei jogú város önkormányzata esetében a 100 millió forintot, országos nemzetiségi önkormányzat esetében a 20 millió forintot, egyéb önkormányzat esetében az adott évi saját bevételeinek 20%-át, de legfeljebb a 10 millió forintot”. A 2017. évi tájékoztatásban értelemszerűen még nem szerepelt ez a hitel, de tekintve, hogy csak 2018 évben válik esedékessé a hitel lehívása, így amennyiben a vételár 10 millió forint feletti részét meg tudja oldani saját erőből a város, úgy nem kell a kormány előzetes engedélyét kérni az ügylethez! A Stab tv. értelmében az adósságot keletkeztető ügyletekből származó tárgyévi összes fizetési kötelezettség az adósságot keletkeztető ügyletek futamidejének végéig egyik évben sem haladhatja meg az önkormányzat adott évi saját bevételeinek 50%-át. E rendelkezést, továbbá a város költségvetési helyzetét, rövid és középtávú pénzügyi terveit is figyelembe véve 5 éves futamidőre lenne célszerű felvenni a szóban forgó hitelt.

A hitelügylethez pótfedezetként önkormányzati tulajdonú ingatlanok zálogjogát is fel kell ajánlani. A 8840 Csongrád, Nyárady utca 4. szám alatt egy többlakásos ingatlan található, mely azonban nem alakult társasházzá, így az egyes lakásoknak nincs önálló helyrajzi száma. Az alábbi 1018/2 helyrajzi számú ingatlanokat lenne célszerű zálogjoggal terheltetni: I. emelet 3. lakás, I. emelet 4. lakás, I. emelet 5. lakás, II. emelet 6. lakás, II. emelet 7. lakás, II. emelet 8. lakás.

Határozati javaslatok:

1. Csongrád Város Önkormányzat Képviselő-testülete kinyilvánítja vételi szándékát a 8840 Csongrád, Széchenyi tér 21. szám alatti, 901/4/A/2 helyrajzi számú, bank

megjelölésű ingatlanra. Csurgó Város Önkormányzat Képviselő-testülete által elfogadott maximális vételár 10.204.950 forint. A kötelezettségvállalás a 2018. évi költségvetést érinti.

2. Csurgó Város Képviselő-testülete az 1. határozati pont szerinti adásvételi ügylet pénzügyi forrásaként a Mecsek Takarékszövetkezetnél 9.990.000 forint összegű fejlesztési célú hitelt igényel 5 éves futamidőre. A hitel felvétele 2018. évben esedékes. A Képviselő-testület a vételárból fennmaradó 214.950 forintot a város saját bevételeinek a terhére vállalja.
3. Csurgó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a hitel teljes futamideje alatt hozzájárul az alábbi biztosítékként szolgáló ügyletekhez:
 - a. Óvadék alapítása Csurgó Város Önkormányzat fő fizetési számlájára, továbbá a helyi adó beszedési alszámláira, illetve a gépjárműadó beszedési alszámla esetén az önkormányzatot megillető bevételekre.
 - b. Állandó megbízás a Mecsek Takarékszövetkezet részére a hitelből fennálló mindenkori tartozás és annak járulékai erejéig a helyi adó beszedési alszámlák egyenlegének, továbbá a gépjárműadó beszedési alszámla esetén az önkormányzatot megillető bevételeknek a fő fizetési számlára történő átvezetése céljából.
 - c. Jelzálogjog biztosítása az alábbi forgalomképes önkormányzati tulajdonú ingatlanokon:
 - 1018/2 helyrajzi számú, 8840 Csurgó, Nyárády utca 4. szám alatt található alább felsorolt ingatlanokon:
 - I. emelet 3. lakás
 - I. emelet 4. lakás
 - I. emelet 5. lakás
 - II. emelet 6. lakás
 - II. emelet 7. lakás
 - II. emelet 8. lakás
4. Csurgó Város Önkormányzat Képviselő-testülete kötelezettséget vállal a hitel és járulékai visszafizetésére.
5. Csurgó Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza Füstös János polgármestert, és Csenei Áron közgazdasági irodavezetőt, mint pénzügyi ellenjegyzőt, hogy a Mecsek Takarékszövetkezettel az egyéb feltételekben megállapodjon, és a hitelszerződést aláírja.
6. Csurgó Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza Füstös János polgármestert, és Fábíán Anita jegyzőt, hogy az 1. határozati pont szerinti ingatlan adásvételét illetően, a 2. határozati pont szerinti hitelügylet teljesülése esetén, eljárjon, azaz az egyéb feltételekben megállapodjon, illetve a szerződést aláírja.

Felelősök: Füstös János polgármester, Fábíán Anita jegyző, Csenei Áron közgazdasági irodavezető

Határidő: 2018. április 30.

Csurgó, 2017. november 16.

Ellenjegyezte: Fábíán Anita
jegyző



Füstös János
polgármester

Értékelési Szakvélemény

Kérelmező:
Csurgó Város Önkormányzatának Polgármestere,
Füstös János
8840 Csurgó, Széchenyi tér 2 megbízásából.

Ez az értékelési szakvélemény:
8840 Csurgó
Széchenyi tér 21.
901/4/A/2 hrsz. lévő ingatlanról készült.

Ingatlan értékbecslő:
Bognár Barnabás
Csurgó
Rózsa u. 31
8840
Tel: 06 70/209-4286

Csurgó, 2017. október 9.

Előzmények:

Megbízó:

Csurgó Város Önkormányzatának Polgármestere, Füstös János, 8840 Csurgó, Széchenyi tér 2, felkérte Bognár Barnabás Csurgó Rózsa utca 31, Tel: 06 70/209-4286 lakos értékbecslőt, hogy a 8840 Csurgó, Széchenyi tér 2, 901/4/A/2 hrsz. belterületi ingatlan ingatlanforgalmi értékét határozza meg.

Ingatlan értékbecslés célja:

Az ingatlanforgalmi értékbecslés elkészítése, adás-vétel céljából készült.

Megbízás tartalma és feltételek:

Én Bognár Barnabás, mint értékbecslő, a rám ruházott jognál fogva, a hivatalos ingatlan értékének becslését felkérésre elvállalom.

Fenntartom a jogot, miszerint az 1999 évi LXXVI. Tv alapján a felhasználó, ezt az értékbecslési szakvéleményt harmadik személy részére csak betekintés céljából adhatja át.

Az ingatlan tulajdonjoga:

A tárgyingatlan jogos tulajdonosa, 1/1 tulajdoni hányad alapján, OTP Bank Nrt., 1051 Budapest V. ker. Nádor utca 16.

Ingatlan jogállása:

Az ingatlan, a meglévő dokumentációk alapján tehermentes.

Ingatlan értékbecslés követelménye:

Ingatlan értékbecslésének elengedhetetlen követelménye a helyszíni szemle, ami 2017. október 9.-én jogszabályban meghatározott módon megtörtént.

Összefoglaló elemzés:

A 8840 Csurgó, Széchenyi tér 21 szám, 901/4/A/2 hrsz.-u bank megjelölésű ingatlan, a mai tehermentes állapotában az alábbi értékben állapítom meg.

A piaci összehasonlító érték alapján:	10 256 899 Ft.
A nettó pótlási érték alapján:	10 164 000 Ft.

Figyelembe véve a kereslet – kínálat alakulását Csurgó város belterületén, a tárgyingatlan végleges és hivatalos forgalmi értékét, óvatos becslés alapján:

10 204 950 Ft – ban állapítom meg.

Az ingatlan értékesítési lehetősége – e forgalmi érték alapján valószínűsíthető.

Az ingatlan forgalmi értékbecslése:

2017. október 9.

.....
Bognár Barnabás
5/2003 s.sz. Ingatlan Értékbecslő

Értékbecslés célja és módja:

Célja:

Az adott ingatlan értékének meghatározása, a Csurgó város Polgármestere, Füstös János kérésére.

Módja:

1) Piaci összehasonlító értékelés:

Egy adott időpontra vonatkozó, képzében kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál körülmények között a legnagyobb valószínűséggel átruházható. Az eladásnál feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önértékét követve dönt, és egyikük sincs jogszerű kényszer hatása alatt. A forgalmi érték megállapításánál gyors, szabadpiaci értékesítést kell feltételezni.

A forgalmi érték valamely ingatlanok az óvatos becslés alapján meghatározott értéke.

Piaci összehasonlításra alapuló értékelés:

Hasonló ingatlanok korábbi értékesítésének tapasztalatai és a tárgyingatlanral való összehasonlítás alapján készült értékbecslés. Az értékelt ingatlan és az ehhez hasonlító, korábban értékesített ingatlan közötti különbségek (műszaki állapot, földrajzi elhelyezkedés, értékesítés időpontja, megközelíthetőség stb.) tapasztalati értékét korrigálva kell a valós piaci értéket meghatározni.

Ingatlan:						
S.Sz.:	Útcánév:	Telek/m2:	Lakás/m2:	Eladási ár:	Ft/m2:	Forrás:
***	*** **	***	***	***	***	***
1	Térségben		159	5 000 000	60500	Szem. E.
2	Térségben		120	6 200 000	101639,34	Szem. E.
3	Térségben		80	5 500 000	90163,93	Szem. E.
4						
5						
***	*** **	***	***	***		***

A piaci összehasonlító értékelés alapján, három hasonló tulajdonságú ingatlan lett alapul véve összehasonlító adatként. Mind a három ingatlanról elmondható, hogy a tárgyingatlan hasonlóságával rendelkezik. A már meglévő ingatlan adatok alapján, a fajlagos alapérték (Ft/m²) megállapítása megtörtént.

Adott esetben ez: 84 767,76 Ft.

Az ingatlanrész alapterülete 121 m², ebből kifolyólag a 8840 Csurgó, Széchenyi tér 21., 901/4/A/2 hrsz. ingatlan piaci értékét 10 256 899 Ft-ba állapítom meg.

2) Nettó pótlási alapú értékelés:

Az érték meghatározásának alapja, az adott ingatlan újraépítéséhez szükséges befektetés pénzben való kifejezése. Az újraelőállítási költséget az értékelés időpontjában ismert építőanyagok és építőipari szolgáltatások áraiból kell levezetni. Az így meghatározott értéket kell korrigálni a tárgyingatlan műszaki állapotának figyelembevételével. Ezt a módszert általában felépítmények építmények értékelésénél alkalmazzák.

A Bank egy 121 m² alapterületű épületrész.

Az épület újraelőállítási költsége, az Építőipari cégek számviteli nyilvántartása alapján, a téglapépület esetében 240 000 Ft/m².

A bank 121 m² alapterületű, melynek költsége: 29 040 000 Ft.

A korrekciós tényezők figyelembevételével:

1. Műszaki avulás miatt:

-25 %

2. Alternatív hasznosítás miatt:	-3 %
3. Ingatlan elhelyezkedése miatt:	5 %
4. Kínálati piac erősödése miatt:	-2 %
5. Használati szempontok miatt:	5 %
6. Műszaki szempontok miatt:	-45 %

Korrekción összesen: -65 %

Az 8840 Csurgó, Széchenyi tér 21 számú 901/4/A/2 hrsz. ingatlan nettó pótlási alapú értékelése, minden tényező számbavétele mellett: 10 164 000 Ft.

Figyelembe véve a kereslet – kínálat alakulását Csurgó város belterületén, a tárgyingatlan végleges és hivatalos forgalmi értékét, óvatos becslés alapján: 10 204 950 Ft – ban állapítom meg.

Értékbecslést megelőző feladatok:

A tulajdoni lap alapján tisztáztuk a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a tulajdoni lap III. részében bejegyzett jogokat és tényeket.

A helyszíni szemle alkalmával, a megbízóval megvizsgáltuk az épületek, építmények műszaki állapotát.

Az épület, építmény szerkezeti elemeire kiterjedő műszaki állapotát. (falazat, lábazat, alapozás, födémek, tetőszerkezet stb.)

A helyszíni szemle során jegyzetek készültek, a tulajdonos információval szolgált és a piaci árakról is tájékoztatást kaptam.

Az értékelés tételes szemrevételezés alapján történt. A részletes takart épületrészekről műszeres vizsgálat, környezeti hatások, geológiai vizsgálatok nem készültek.

Tulajdoni lap másolatának beszerzése megtörtént.

Tulajdoni lap adatai:

CSURGÓ

Belterület 901/4 helyrajzi szám

8840 Csurgó, Széchenyi tér 21.

I. rész

Kivett szálloda 1247m²

2. bejegyző határozat: 30904/1993.03.10

Illetí a Csurgó belterület 901/1 hrsz-t terhelő bejárési szolgálmi jog.

3. bejegyző határozat: 34046/2000.06.22

Társasház

A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészeket és helységeket az alapító okirat tartalmazza.

II. rész

2. hányad: 1/1

Bejegyző határozat, érkezési idő: 24046/2000.06.22

Jogcím: eredeti felvétel 33555/1993.10.15

Jogállás: társasháztulajdon

A tulajdonjogokat a 901/4/A/1-901/4/A/7 számú külön lapok tartalmazzák.

III. rész

Több határozat: 33626/3/1994.11.02 (Bíróági jogorvoslati kérelem a 30172/1994. számú másodfokú határozat ellen)

Több határozat: 33803/2000.06.15 (Jelzálogjogról)

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 34786/2009.07.06

Vezetéknév az okiratban foglalt tartalommal, terület kimutatásban meghatározott mértékre.

Jogsult:

Név E-ON Dél Dunántúli Áramhálózati Zrt.

Törzsszám: 10732614

Cím 7626 Pécs Búza tér 8/A

Tulajdoni különlap:

CSURGÓ

Beltérület 901/4/A/2 helyrajzi szám

8840 Csurgó Széchenyi tér 21. földszint.

I. rész

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

Bank 121m²

Bejegyző határozat: 34046/2000.06.22

2. bejegyző határozat: 34046/2000.06.22

Társaság

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helységek, hozzá tartozik a pincében lévő 158m² területű helységek kizárólagos használat joga, mely a 901/4/A/3 hrsz tulajdonosával közösen illeti.

II. rész

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34524/2000.07.19

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Ot Bank Nyrt.

Cím: 1051 Budapest, V. Ker. Nándor utca 16

Törzsszám: 10537914

III. rész

Nem tartalmaz bejegyzést.

Csurgó:

Csurgó 1989-ben kapta meg a városi rangot. Földrajzilag a Közép-Dráva-völgy kistájhoz tartozik. Történelme Szent István király koráig nyúlik vissza, hiszen első okleveles említése 1019-ből való. Kezdetben királyi birtok volt, majd III. Béla korában a johannitáké lett, akik rendházat és templomot építettek. E kor emléke a Szentlélek templom nyolcszögletű tornya. Zsigmond király idejében mezőváros volt, az 1500-as években Török Bálint és a Zrínyi család közötti birtokviszály színtere, majd a törökök elfoglalták, a magyarok pedig többször visszavették. Igazi fejlődését Festetics Kristófnak és Györgynek köszönhetette, akik uradalmuk egyik gazdasági, kereskedelmi és kulturális központjává tették. Bekapcsolták az ország szellemi vérkeringésébe, hiszen a megyében itt alapították az első gimnáziumot 1792-ben. A csurgói református gimnáziumot egy katolikus főúr építtette. Első inspektora Nagyváthy János volt. Két évig itt tanított Csokonai Vitéz Mihály is. "Az első somogyi iskola" épülete ma a Városi Múzeum. A cseh és német iparosok betelepítésével megindult a polgári fejlődés. A századfordulóra létrejött a tejüzem, a lengyár, az orsógyár és működött három téglagyár. Ekkor nyerte a város mai arculatát az eklektikus stílusban épült középületeivel. Trianon után a

fejlődés megállt, de a környező települések gazdasági, kulturális és igazgatási központja maradt. Hiába szüntették meg 1970-ben a csurgói járást, tudomásul kellett venni, hogy Csurgó a környező települések vonzásközpontja: ezt 1984-ben újra elismerték.

Telekadottságok:

Az értékelésre kerülő ingatlan, Csurgó város belterületén a Széchenyi tér 21 szám alatt fekszik. Az utca kialakulása, mivel főutca, Csurgó város megalakulásával megegyező. Mondhatni, hogy pár év eltéréssel az ingatlanok azonos korúak. Az utcát jó minőségű aszfalt borítja, járda is kialakításra került. Az esővíz elvezetése a városközpontban, burkolt csatornahálózat kiépítésével valósult meg. A közterület rendezett. Elvezetésre került a gáz, víz, telefon, áram, internet. A bank, gépjárművel könnyen és egyszerűen megközelíthető. A földterület alakja szabálytalan. A telek napozottsága jó. Az ingatlanrészhez növényzet nem tartozik.

Az ingatlan környezeti szempontból jó fekvésű, közvetlen környezetében negatívan kiható hátrányos tényező nincs. Közvetlen környezetében lakóingatlanok, boltok, üzletek helyezkednek el, valamint a gyógyszertár, Községi ház, CSTV, Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal. A bank a telek utcafronti oldalhatárán helyezkedik el. Távolságok:

Központ: 0m

Élelmiszerüzlet: Hegedüs Üzlethez 50m, Lidl 100m

Orvosi rendelő: 120m

Vasút: 1km

Műszaki jellemzők:

Építés éve: 1893

Felújítás éve:

A 90-es évek közepétől megkezdődött a felújítás folyamata, mely a homlokzatra, tetőre, nyílászárókra terjedt ki.

2000 évben a tulajdonos a külön tulajdonában lévő épületrész padlózatának, külső nyílászárjainak cseréje, falazat belső festése.

Pince:

Alápincézett megoldásban a 901/4/A/1 hrsz.-ú ingatlanrész tulajdonosával közös használatú.

Gépkocsi elhelyezése:

Épület előtt, mellett lévő parkolóban.

Alapozás:

Nagyméretű tömörtégla.

Lábazat:

Nagyméretű tömörtégla.

Járdák:

A épület É-i, K-i oldalán

Talajnedvesség elleni szigetelés:

Bitumenes szigetelő lemez.

Felmenő falak:

Az épület teherhordó falazatainak anyaga nagyméretű tömörtégla mészhabarcosba.

Válaszfalak:

A vizsgált épületrészben, válaszfaltégla.

Födémek:

Fa gerenda födém.

Tető:

Ferde dúcos két állószeke, kontyolt fedélszék.

Héjazat:

Szigetelés nélküli cserépfedés.

Bádogos munkák:

A függőeresz csatornák és lefolyócsövek 0,65 mm vastag horganylemezből készültek.

Padlóburkolatok:

Járólap valamint padlószőnyeg.

Homlokzat burkolat:

Vakolóhabarcs + sárga színű homlokzatfesték.

Belső burkolatok:

Vakolat + minden helység falait festett tapéta borítja.

Nyílászárók:

Külső ablakok és ajtók hőszigetelt műanyag, a belső fenyőből készült típus nyílászárók.

Fűtés:

Gázkazán

Belső elrendezés:

Fogadóhelység, ügyfélszolgálati helységgel, tárgyaló, iroda, közlekedő, értéktár, konyha, öltöző-mosdó, hő központ, irattár, technikai helység.

Közös tulajdon:

- I. Földrészlet
- II. Épület körüli járda (belső), külső lépcsők, műtárgyak.
- III. Alap-, felmenő-, külön tulajdont elválasztó szerkezetek.
- IV. Födémek, kiváltók, áthidalók.
- V. Tetőszerkezet, tetőfedés, szellőzők, kémények és azok bádogos szerkezetei.
- VI. Homlokzatképzés, lábazat. Homlokzati bádogos szerkezetek.
- VII. Gépészeti fő-, felszálló-, ejtő vezetékek a külön tulajdonosi illetőségek mérőórájáig ill. leágazó vezetékig.

Elemzés:

Az értékbecslő az ingatlan értékét részben tételes szemrevételezés alapján dönti el.

Ezen ingatlanrész értékének megállapításában figyelemmel kellett lennem a rendelkezésemre bocsátott BARTAL ÉS RAPP KFT. PÉCS által készített Csurgó Korona Szálló (Csurgó 901/4 hrsz.) Csurgó, Széchenyi tér 21. szám alatti társasház tető és födém szerkezetek faanyagvédelmi és statikai szakértői véleményében megfogalmazottakra.

Értékbecslő tényező, és pár gondolat a Statikai szakvéleményből. A szakértő feladata a vizsgálat során feltárt hibahelyekről, az ott észlelt károsításokról, azok ok-okozati összefüggéseiről készített szakirányú vélemény.

A 904/4 hrsz.-ú épület(rész) Statikai szakvélemény összefoglalása:

Az épület fa anyagú szerkezeteinek biológiai és fizikai károsításai elérték azt a határt, amikor a teljes szerkezet felújítását, átépítését kell végrehajtani.

A földszint feletti födémeknél nem csak faanyagvédelmi és statikai, hanem bankbiztonsági szempontokat is mérlegelve teljes födémcserét javasoltak. A zárófödémeknél a térdfalakba befalazott, és elkorhadt sárgerendák miatt a térdfalak stabilitását kell biztosítani, ez leghatékonyabban új, vasbeton anyagú födémmel, és azzal sarokmereven összekötött térdfali oszlopokkal oldható meg. A térdfalak kidőlésének veszélye jelentős, tovább nem használható azonnali intézkedési kötelezettség van, a térdfalakat provizórikusan stabilizálni kell.

Megállapított biológiai fertőzések:

A fedélszéken a fenyő faanyag károsításában a rovar fertőzés volt a legjellemzőbb. A rovar károsítás aktív, a kimeneti nyílásokból a furatliszt kihullás jól megfigyelhető. A szerkezetet alkotó gerendák a főleg béázás környéki zónákban több helyen elrohadtak, teljes keresztmetszetben. A megjelent gomba kártevő a megfigyelt megjelenési helyeken jelentős

mértékű, esetenként szinte teljes pusztulást okozott. A biológiai fertőzés aktív, a fa „kőbösen” bomlik el, és végül teljesen porszerűvé válik.

Megállapított fizikai károsítók:

A tetőszerkezet gerendáinak nagy többsége fel van hasadva. Megtalálható a jelentősen túlterhelt derékszelemen, mely a többlet teher miatt alakváltozott.

A Bank feletti födémszakasz bankbiztonsági szempontból nem megfelelő. Ezt a födémszakaszt el kell bontani és új szerkezetű födémet kell építeni.

A jelentős magasságú térdfalakban lévő, befalazott sárgerendák (a kötőgerendák alatt) elkorhadtak, emiatt a falak stabilitása megszűnt, kidőlésük bármikor előfordulhat.

Az épületen végrehajtott helyszíni szemléken tapasztaltak és közvetlen vizsgálati eredmények alapján a vizsgált tetőszerkezetnél és födém szerkezeteknél az épület további működését veszélyeztető jelentős szerkezeti elégtelenséggel kell számolni, és ezért a tető és födém szerkezeti állapota a „veszélyes” minősítésnél jobbat nem kaphat.

A fentiekben leírtak alapján az épület minősítése: „veszélyes”.

Javaslatok:

A fedélszéklet konkrét kiviteli terv alapján jelentős részben át kell építeni, a teljes keresztmetszetében sérült elemeket ki kell cserélni.

A födémek esetében a földszint feletti födémek cseréjét javasolják, az emelet feletti födémeknél szintén, leginkább a lábazati fal stabilitási problémái miatt.

Megjegyzés:

Az ingatlan jelenlegi funkciójától való eltérés esetén, a forgalmi érték is eltérő lehet.

Jelen értékbecslés a kelezéstől számított 6 hónapig érvényes.

Az értékbecslésben szereplő mennyiségi feltételezések, általános forgalmi adót nem tartalmazza.

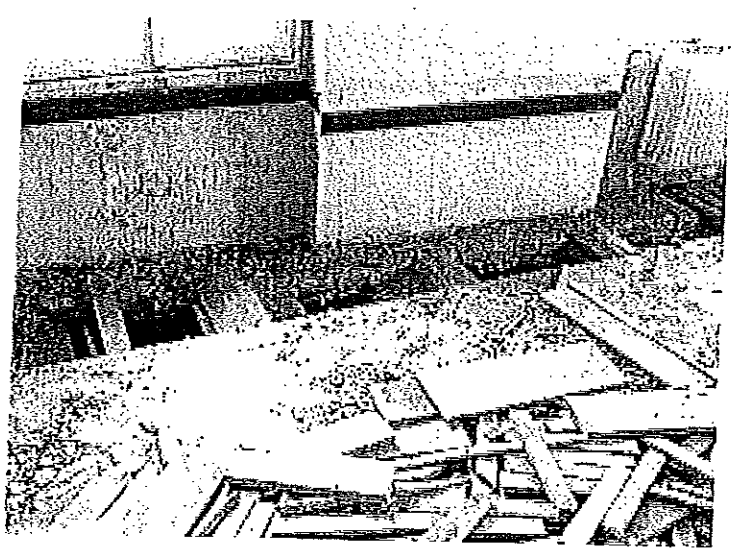
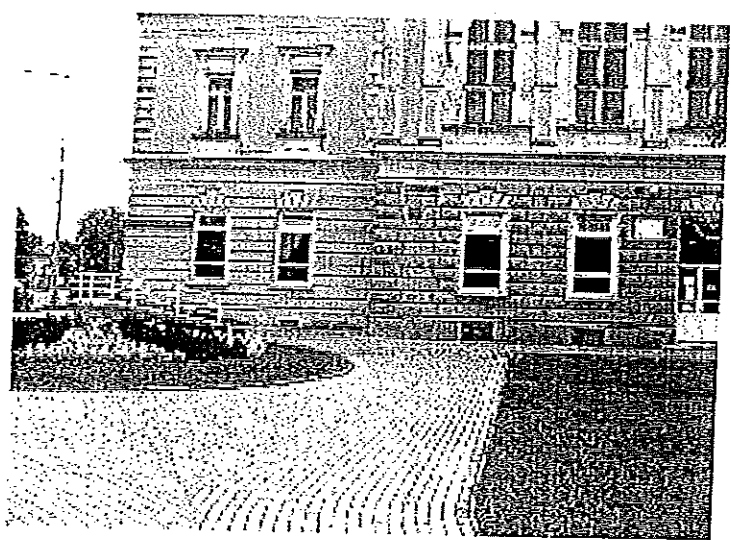
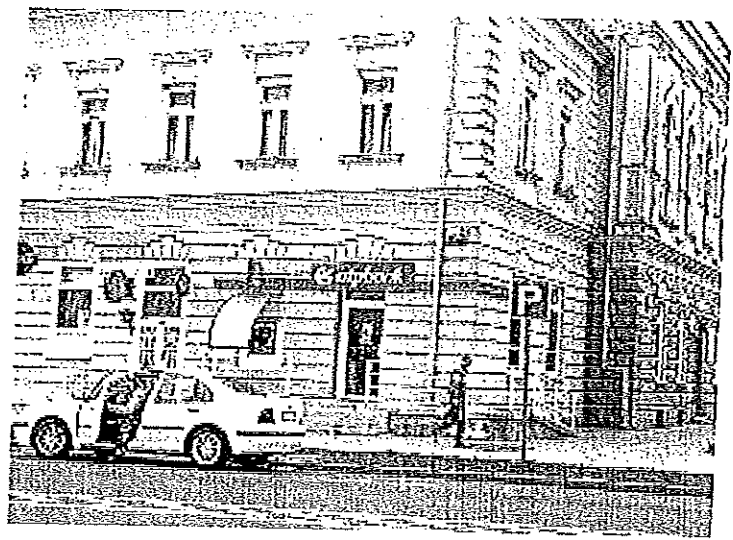
- 1.) Az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz semmiféle jelenlegi, vagy szándékolt érdekem nem fűződik.
- 2.) Semmiféle személyes indíttatásom, vagy elfogultságom nincs az értékelés tárgyával, illetve az értékelésben érdekelt felekkel kapcsolatban.
- 3.) Sem megbízásom, sem pedig megbízási díjam nem áll összefüggésben, a szakvéleményben foglalt érték nagyságával.

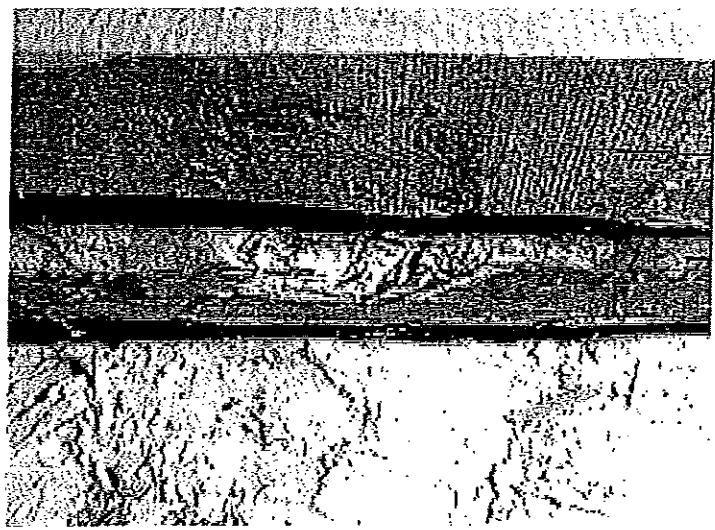
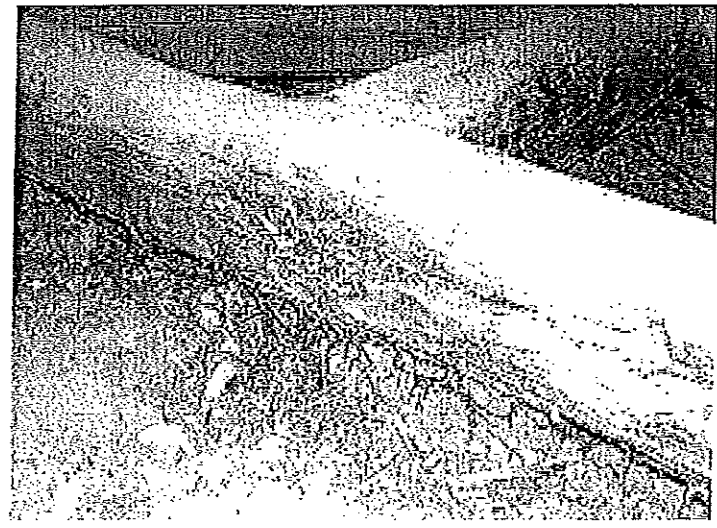
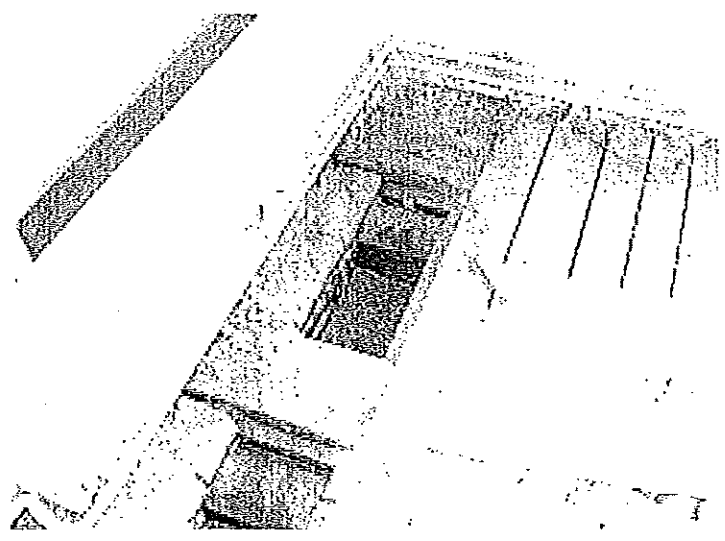
Mellékletek:

1. Fotó
2. Tulajdoni lap
3. Térképmásolat

Csurgó, 2017. október 9.

.....
Bognár Barnabás
5/2003 s.sz. Ingatlan Értékbecslő





Földhivatal
Online

ÜGYFÉLSZOLGÁLAT

Telefon: 06 (1) 460-1310, fax: 06 (1) 221-7045
E-mail: H-C: 830-18.03, P: 830-13.30

Előzetes fizetés

- Kezdőlap
- Szolgáltatások
- Keresési mód választás
- Keresési feltétel megadása
- Ingatlan választás
- Fizetés
- Dokumentum letöltés

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nagyatádi Járási Hivatal
NAGYATÁD 7500 Baross Gábor u. 5.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes műfaj
Megrendelés száma: 1042260/6/2017
2017.10.02

CSURGÓ
Beltérület 901/4 helyrajzi szám

Szektor : 5

8840 CSURGÓ Széchenyi tér 21.

LEÍRÁS

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak számlaléki ág/kivett megnevezés/	nin.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.f.ill.	adószámla adatak kat.jöv. ha m2 k.f.ill.
. Kivett szállelő	0	1247	1000	

2. bejegyző határozat: 30904/1993.03.10
illeté a CSURGÓ Beltérület 901/1 HR92-t tartalmazó Bajorrási szolgalmi jog

3. bejegyző határozat: 34046/2000.06.22
Társasház
A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló épületrészek és helyiségeket az alapító okirat tartalmazza.

1. tulajdoni hányad: 1/1 törzsi határozat: 34046/2000.06.22
bejegyző határozat, érkezési idő: 33555/1993.10.15
törzsi határozat: 34046/2000.06.22

jogfolyó átállás
jogállás: tulajdonos
név: CSURGÓ VÁROS ÖNKORMÉNYZATA
cím: 8840 CSURGÓ Széchenyi tér 2
törzsszáma: 15390510
1992.évi.II.tv.3.par./3/.bek.

2. hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 34046/2000.06.22
jogfolyó eredeti felvétel 33555/1993.10.15.
jogállás: társasház-tulajdon
A tulajdonjogokat a 901/4/A/1-901/4/A/7 számú különlapok tartalmazzák.

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33626/2/1994.09.15
törzsi határozat: 33626/3/1994.11.02

Bírósági jogorvoslati kérelem
a 30172/1994.számú bírói határozat ellen.
jogosult:
név: CSURGÓ ÉS TUDÓKE FÉSZ törzsszáma: 10040801
cím : 8840, Csurgó, Széchenyi tér 19

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

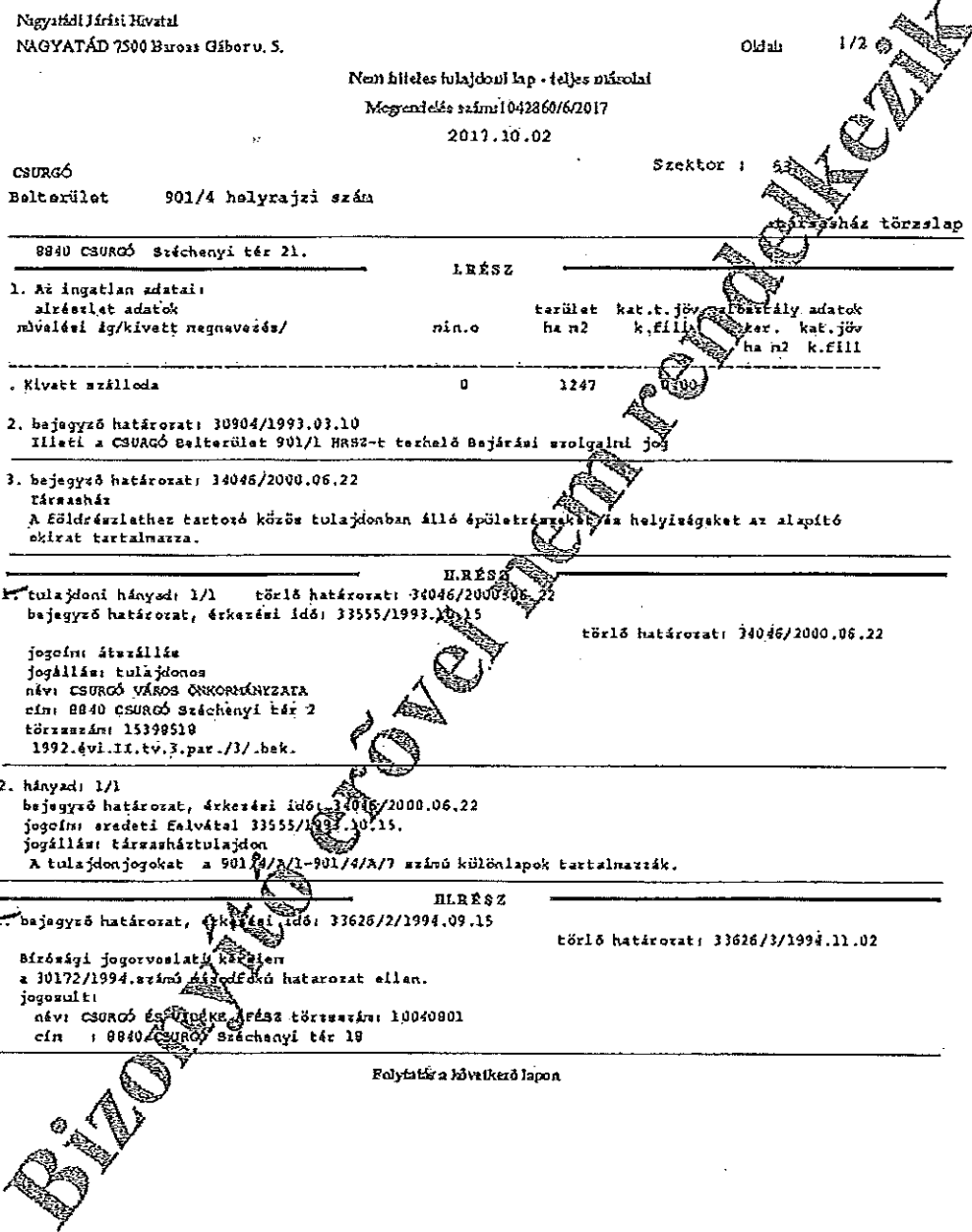
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



-11-

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nyitádi Járási Hivatal
NYITÁD 7500 Baross Gábor u. 5.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes művelat
Megrendelés száma: 042860/6/2017
2017.10.02

Nem hiteles tulajdoni lap

CÍRGO
Beterület 901/4 helyrajzi szám

Szektor : 63

Árvesztés törzslap

Folytatás az előző lpról
H I R É S Z

1. Előjegyzés határozat, érkezési idő: 35342/1998.09.29

törölés határozat: 3803/2000.06.15

teljes jog 12 000 000 FT, azaz tizenkétezer forint és járulékaik erejéig.
- községi területek felújítására -.

Jogosult:
név: OXP BANK NYRT CSURGÓI FIÓKJA
cím : 9840 CSURGÓ Széchenyi tér 21

2. Előjegyzés határozat, érkezési idő: 34786/2009.07.06

szűkítésként az okiratban foglalt tartalommal, területkinutatóiban meghatározott mértékra.

Jogosult:
név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMSZÁLLÍTÓ ZRT. Törszám: 102/2014
cím : 7626 ÉCS Bóza tér 0/A

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BIZONYÍTÓ ERŐVEL NEM RENDELKEZIK

12

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nagyvárdi Járási Hivatal
NAGYATÁD 7500 Bross Gáboru, 5.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat
Megrendelés szám: 1042949/6/2017
2017. 10. 02

CSURGÓ

Belterület 901/4/A/2 helyrajzi szám

Társasház különlap

8840 CSURGÓ széchenyi tér 21. földszint.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:			
nagyság	terület azobák száma n2	személy hányad	tulajdoni forma
bank	121	1153/10000	társasház
Bejegyző határozat: 34046/2000.06.22			

2. bejegyző határozat: 34046/2000.06.22

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek, Kozák tartozik a pincében lévő K.jelő, 158 m2 területű helyiségek kizárólagos használat joga, mely a 901/4/A/3 hrsz tulajdonosával közösen illeti.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törlesztő határozat: 34524/2000.07.19
bejegyző határozat, érkezési idő: 34046/2000.06.22

jogcím: Átvállalás 33555/1993.10.15
jogállás: tulajdonos
név: CSURGÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8840 CSURGÓ Széchenyi tér 2
törzsszám: 15398518
1992. évi. II. tv. 3. par. /3/. bek.

törlesztő határozat: 34524/2000.07.19

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34524/2000.07.19

jogcím: zálogvetel

jogállás: tulajdonos

név: OTP BANK NYRT.

cím: 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 91b

törzsszám: 10537914

III. RÉSZ

NYELVI TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nagyatádi Járási Hivatal
NAGYATÁD 7500 Baross Gábor u. 5.

Nem hiteles térképmásolat

2017.10.02 09:51:21

Helyrajzi szám: CSURGÓ belterület 901/4

Megrendelés szám: 1043017/6/2017

Méretarány: 1 : 1000

