



Ügyiratszám: CSU/2597-3/2020  
Ügyintéző: Tulok Anett

Terjedelem: 2 oldal  
Melléklet: 2 db

### **Előterjesztés Csurgó, Semmelweis u. 1-5. Fsz.2. önkormányzati ingatlan vételárának meghatározásáról**

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és egyéb helyiségek elidegenítésének részletszabályait Csurgó Város Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2016. (X.28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) tartalmazza. Az Ör. 1. függeléke nevesíti az értékesítésre kijelölt ingatlanokat, melyek között szerepel a Semmelweis u. 1-5. Fsz.2. sz. ingatlant is.

A Csurgó, Semmelweis u. 1-5. Fsz.2. (1041/3/A/10 hrsz.) ingatlan nyilvántartás szerint „lakás” 64 m<sup>2</sup> területű. A lakáskarton alapján az ingatlan tanácsi lakás, bérlője Horváth Mátyás 2020.07.01. óta, aki előzetesen, írásban jelezte vételi szándékát az ingatlan megvásárlására vonatkozóan. A kérelem a mellékletben megtalálható.

Az ingatlan értékesítése során a bérlőt elővásárlási jog és az Ör.-ben meghatározott alábbi kedvezmények is megilletik:

*3. § (1) Ha a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a vételár a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített, elismert értéknövelő beruházásainak az értékével csökkentett forgalmi érték 90 %-a.*

*(2) Az elővásárlásra jogosult a szerződés megkötésekor a megállapított vételár minimum 20 %-át egy összegben köteles megfizetni, a fennmaradó vételár megfizetésére, kérelmére havonkénti egyenlő összegű, legalább 15 évi részletfizetési kedvezmény illeti meg.*

*(3) A részletfizetés időtartama alatt az elővásárlásra jogosult a fennálló vételár-hátraléokra kamatot köteles fizetni, melynek éves mértéke 10%.*

*(4) Ha az elővásárlásra jogosult 15 évnél rövidebb törlesztési időt vállal vételár teljes összege után 1 % árengedmény illeti meg, amennyiben családjában az egy főre eső havi jövedelem nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 200 %-át és ingatlanvagyonnal nem rendelkezik.*

*(5) Ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződés megkötésekor a vételárat egy összegben megfizeti, a vételár teljes összege után 5 % árengedmény illeti meg, amennyiben családjában az egy főre eső havi jövedelem nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 200 %-át és ingatlanvagyonnal nem rendelkezik.*

Az Ör. alapján az értékesítés során a vételárképzés alapja az ingatlanforgalmi értékbecslő által - 3 hónapnál nem régebbi - szakvéleményben javasolt forgalmi érték [Ör. 2. § (2)].

Az eladási árat a Képviselő-testület határozza meg úgy, hogy az az értékbecslő által meghatározott forgalmi értéket meghaladhatja, de attól alacsonyabb – az Ör.-ben meghatározott engedményeket, kedvezményeket kivéve – nem lehet [Ör. 2.§ (4)].

Ha a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a vételár a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített, elismert értéknövelő beruházásainak az értékével csökkentett forgalmi érték 90 %-a. [Ör. 3. § (1)]

A fentiek alapján az Önkormányzat megbízta Bognár Barnabás ingatlan értékbecslőt (8840 Csurgó, Rózsa u. 31.) a szakértői vélemény elkészítésére. A 2020.07.07-én kelt Értékelési Szakvélemény alapján a Csurgó, Semmelweis u. 1-5. Fsz.2. forgalmi értéke 5 118 992 Ft. A szakvélemény a mellékletben megtalálható.

Elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén a Képviselő-testület döntését követően a Hivatal 60 napon belül köteles vételi ajánlatot küldeni [Ör. 3.§ (7)].

A vételi ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) a lakóingatlan legfontosabb ingatlan-nyilvántartási és más adatait (címe, helyrajzi száma, alapterülete, szobaszáma, komfortfokozata, stb.),
- b) a lakóingatlan tényleges műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,
- c) a lakóingatlan vételárát és a kialakításánál figyelembe vett tényezőket,
- d) tájékoztatót a vételár megállapításának módjáról,
- e) a fizetési feltételeket,
- f) a vásárlásra való jogosultság feltételeit,
- g) tájékoztatást a tulajdonosra háruló kötelezettségekről és várható terhekről.

Az ajánlati kööttség az ajánlat megküldésétől számított 60 napig tart. Ha a jogosult az eladási ajánlatban foglalt lehetőséggel nem él, úgy a lakás kívülálló személynek az Ör. rendelkezései alapján, forgalmi értéken értékesíthető.

A tárgybeli ingatlan értékesítése az Önkormányzat pénzügyi helyzete és a működőképesség megőrzése érdekében szükséges plusz bevételi forrásokra tekintettel különösen indokolt, ezért javaslom a tárgybeli ingatlan eladási árát – az Ör.-ben foglaltaknak megfelelően - az ingatlanforgalmi értékbecslésben szereplő forgalmi értéken meghatározni és az elővásárlásra jogosult részére vételi ajánlatot küldeni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg.

#### Határozati javaslat:

#### Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete


1. a Csurgó, Semmelweis u. 1-5. Fsz.2. szám alatti lakás (hrs.: 1041/3/A/10) vételárát a 2020.07.07-én kelt Értékelési Szakvéleményben foglalt forgalmi érték alapján 5 118 992 Ft összegben határozza meg azzal, hogy az eladási árát az elővásárlásra jogosultat megillető kedvezmények csökkenthetik;
2. felkéri a Hivatal ügyintézőjét az elővásárlásra jogosult részére az 1. pontban meghatározottak szerint vételi ajánlat megküldésére;
3. felhatalmazza a polgármestert, hogy az ingatlan értékesítése ügyében eljárjon és a kapcsolódó adásvételi szerződést aláírja.

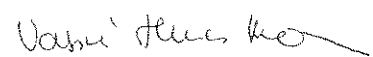
Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Csurgó, 2020. július 14.

Ellenjegyezte:

  
Lantos Sándor  
jegyzői feladatokat ellátó aljegyző

  
Füstös János  
polgármester k.

# Értékelési Szakvélemény

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

**Ez az értékelési szakvélemény:**  
8840 Csurgó,  
Simmelweis utca 5.  
Földszint. Ajtó: 2.  
Hrsz: 1041/3/A/10  
ingatlanról készült.

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

Csurgó, 2020. július 7.

## Előzmények:

### Megbízó:

Csurgó Város Önkormányzatának Polgármestere, Füstös János, Csurgó, Széchenyi tér 2, felkérte Bognár Barnabás, Csurgó Rózsa utca 31, lakos értékbecslőt, hogy a **8840 Csurgó, Semmelweis utca 5, földszint, ajtó 2, 1041/3/A/10 hrsz.** (Társasház, lakás) belterületi ingatlan ingatlanforgalmi értékét határozza meg.

### Ingatlan értékbecslés célja:

Az ingatlanforgalmi értékbecslés elkészítése, az ingatlan, értékesítés 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, Csurgó Város Önkormányzata, 8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.

### Ingatlan jogállása:

Az ingatlan, a meglévő dokumentációk alapján tehermentes.

### Ingatlan értékbecslés követelménye:

Ingatlan értékbecslésének elengedhetetlen követelménye a helyszíni szemle, ami 2020. július 6.-án jogszabályban meghatározott módon megtörtént.

### Összefoglaló elemzés:

A 8840 Csurgó, Semmelweis utca 5 szám, földszint 2 ajtó, 1041/3/A/10 hrsz.-u lakást, a mai tehermentes állapotában az alábbi értékben állapítom meg.

A piaci összehasonlító érték alapján:

5 118 992 Ft.

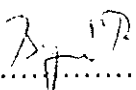
Figyelembe véve a kereslet – kínálat alakulását Csurgó város belterületén, a tárgyingatlan **végleges és hivatalos forgalmi értékét, óvatos becslés alapján:**

**5 118 992 Ft – ban állapítom meg.**

Az ingatlan értékesítési lehetősége –e forgalmi érték alapján valószínűsíthető.

Az ingatlan forgalmi értékbecslése:

2020. július 7.

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

## Értékbecslés célja és módja:

### Célja:

Az adott ingatlan értékének meghatározása, tulajdonos kérésére.

### Módja:

#### Piaci összehasonlító értékelés:

Egy adott időpontra vonatkozó, kézpénzben 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 ingatlanak 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.	Utcanev :	Telek/m <sup>2</sup> :	Lakás/m <sup>2</sup> :	Eladási ár:	Ft/m <sup>2</sup> :	Forrás:
***	** * * *	***	***	***	***	***
1	Helyben	549	68	6 500 000	95558	Szem.Elm.
2	Helyben	442	61	5 600 000	91803	Szem.Elm.
3	Helyben	316	52	6 050 000	116346	Szem.Elm.
4						
5						
***	** * * *	***	***	***	***	***
S.sz.						
***	** * * *	***	***	***	***	***
1						
2						
3						
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/m<sup>2</sup>) megállapítása megtörtént.

Adott esetben ez: 101 245,89 Ft.

Ezt az értéket kell az ingatlan jellemzőihez korrigálni.

Figyelembe vett korrekciós tényezők:

1. Az épület műszaki állapota miatt: -30 %
2. Infrastruktúra miatt: -1 %
3. Alternatív hasznosítás miatt: -5 %
4. Kereslet kínálat miatt: -10 %

5. Telekadottságok miatt:	15 %
6. Használati szempontok miatt:	10 %

**Korrekción összesen:** **-21 %**

A fajlagos alapértéket 79 984,26 Ft-ra módosítom.

A lakás alapterülete 64 m<sup>2</sup>, ebből kifolyólag a 8840 Csurgó, Semmelweis utca 5, földszint ajtó 2, 1047/3/A/10 hrsz. ingatlan piaci értékét 5 118 992 Ft-ba 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 1041/3/A/10 helyrajzi szám

8840 Csurgó, Semmelweis utca 5. földszint. ajtó:2.

**I. rész:**

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tul. Forma
lakás	64	2 0	745/10000	önkormányzati

Bejegyző határozat: 9999971/1995.01.04

2. Bejegyző határozat: 31484/1993.04.29

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

3. Bejegyző határozat: 31484/1993.04.29

És a 2 jelű tárolóval.

**II. rész:**

Tulajdoni hányad: 1/1

Bejegyző határozat, érkezési idő: 31484/1993.04.29

Jogcím: eredeti felvétel

Jogállás: tulajdonos

Név: CSURGÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Cím: 8840 CSURGÓ, Széchenyi tér 2.

Törzsszám: 15398518

### 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 köszönhetjük, 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 lakás, Csurgó város belterületén a Semmelweis utca 5 számú társasház földszintjén (ajtószám:2) található. Az utca kialakulása, Csurgó város megalakulásával megegyezőnek mondható. Mondhatni, hogy a környező lakóingatlanok azonos korúak. Az utcát jó minőségű aszfalt borítja, járda is kialakításra került. Az esővíz elvezető árokmeder kialakítására nem került sor. A közterület rendezett. Elvezetésre került a gáz, víz, telefon, áram. Csurgó város központjától, 3 perces kényelmes gyaloglással elérhető. A társasház, gépjárművel könnyen és egyszerűen megközelíthető. A földterület alakja szabálytalan. A telek napozottsága jó. Az ingatlan növényzete gyep, illetve az épület előtt fenyi, és dísznövények. Az udvar rendezetlen állapotú, konyhakertet a lakók nem alakítottak.

Az ingatlan környezeti szempontból jó fekvésű, közvetlen környezetében negatívan kiható hátrányos tényező nincs. Közvetlen környezetében szintén lakóingatlanok helyezkednek el. A társasház a telek utcafronti oldalhatárán hosszirányban helyezkedik el. A telek nagysága lehetővé teszi, hogy a telken belül személygépkocsival parkoljunk. A gyalogközlekedés nyomvonala betonozott, a gépjármű 20m hosszan sóderrel szórt, azt követően fűvel borított.

Az ingatlan tájolása, É-D-i.

Távolságok:

Központ: 100m

Közút: 50m

Élelmiszerüzlet: 100m

Orvosi rendelő: 100m

Vasút: 1 400m

#### **Műszaki jellemzők:**

Építés éve: 1974

Felújítás éve:

2007 évben, tető

Gépkocsi elhelyezése:

Szabadban

Kerítés:

Nincs

Telek területe: 3005 m<sup>2</sup>      tulajdoni hányad alapján: 745 m<sup>2</sup>

Alapozás:

Beton sávalap.

Lábazat:

Öntött beton. /mosottkavics/

Talajnedvesség elleni szigetelés:

Több rétegű bitumenes szigetelő lemez.

Felmenő falak:

Égetett tégl.

Válaszfalak:

6-10cm vtg. Falazóelemekből.

Födémek:

Előre gyártott vasbeton födém.

Tető:

Palafedés.

Bádogos munkák:

Hajlatbádog.

Padlóburkolatok:

Szobában parketta, egyéb helységekből moz. Lap.

Homlokzat burkolat:

Kőporos homlokzat vakolat.

Belső burkolatok:

Színre festett vakolat.

Nyílászárók:

Gerébtokos fa nyílászáró.

Fűtés:

Konvektoros megoldású, illetve fatüzelésű kályha.

**Elemzés:**

A helyszíni szemle során az ingatlan áttekintésre került, a telek állapota jó gazda módján rendezett, és karbantartott. A társasház külső utcafronti része esztétikai szempontoknak nem felel meg, sok a vakolathullás. A lépcsőház vakolatfestésre szoruló állapotban van, jelen pillanatban kopott, lepedékben kopik a festékréteg. Az értékelt lakás, belső elrendezése megfelelő, falazatok állapota festett vakolat, penészes állapotban. A padlózat burkolata járólappal, a két szobában kopott padlószőnyeg. A külső nyílászárók 4 éve szigetelt műanyag nyílászárókra lettek cserélve. Az utcafronti, és az udvar felőli korlátba épített üveg repedezett, töredezett. A lakás belső műszaki állapota, közepesnek mondható.

A jelenlegi információk alapján, az ingatlan funkcionális jellege, a jövőbe vetítve nem fog változni, továbbra is társasházi bentlakásként hasznosítható.

A környezeti tényezők ismeretében az ingatlan (és a helység) közvetlen környezetében alapvető változás (forrásvíz, üdülő, túrizmus, stb.) értéknövelő vagy csökkentő tényező nem várható.



**Megjegyzés:**

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

Jelen **értékbecslés** a keltezéstől 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.

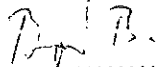
2.) Semmiféle személyes indíttatásom, vagy elfogultságom nincs az értékelés tárgyával, illetve az értékelésben érdekelt felekkel kapcsolatban.

3.) Sem megbízásom, sem pedig megbízási díjam nem áll összefüggésben, a szakvéleményben foglalt érték nagyságával.

**Mellékletek:**

1. Tulajdoni lap
2. Térképmásolat
3. Fotók

Csurgó, 2020. július 7.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal  
Nagyatád Baross Gábor utca 5.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/11221/2020

2020.07.02

CSURGÓ

Belterület 1041/3/A/10 helyrajzi szám

társasház különlap

8840 CSURGÓ Sarmalweis utca 5. ajtó:2.

## I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	64	2 0	745/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999971/1995.01.04

2. bejegyző határozat: 31484/1993.04.29

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 31484/1993.04.29

és a 2 jelű tárolóval.

## II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31484/1993.04.29

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: CSURGÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8840 CSURGÓ Széchenyi tér 2

törzsszám: 15398518

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

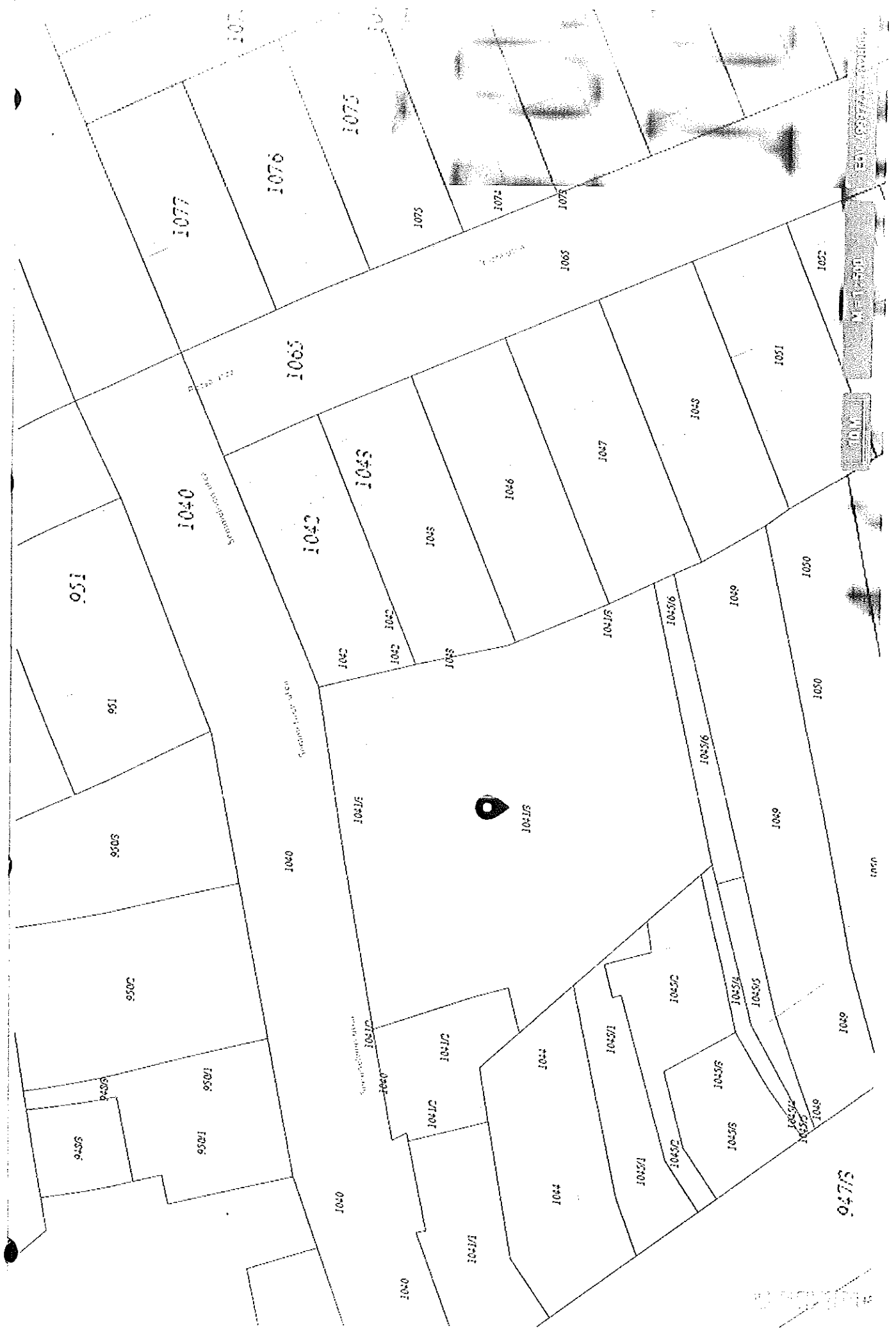
Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



5176

1011

1012

1013

1014

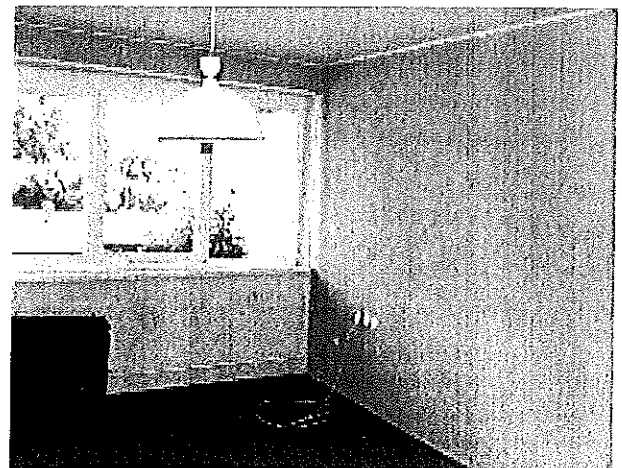
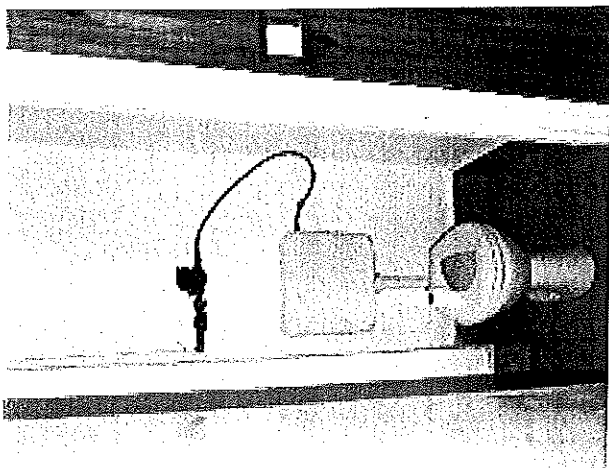
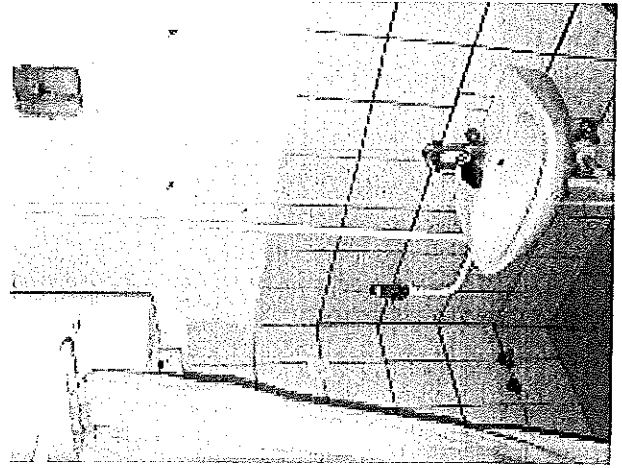
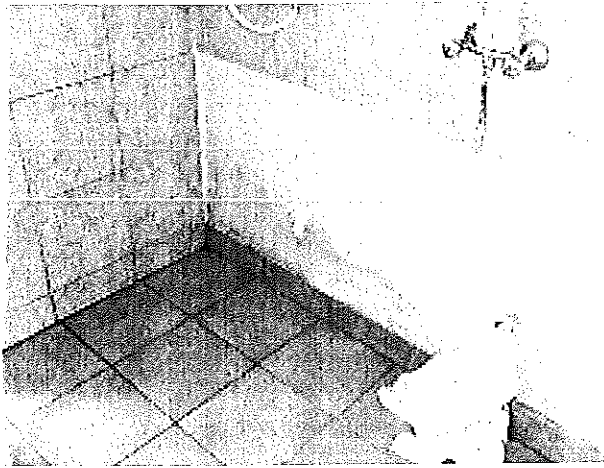
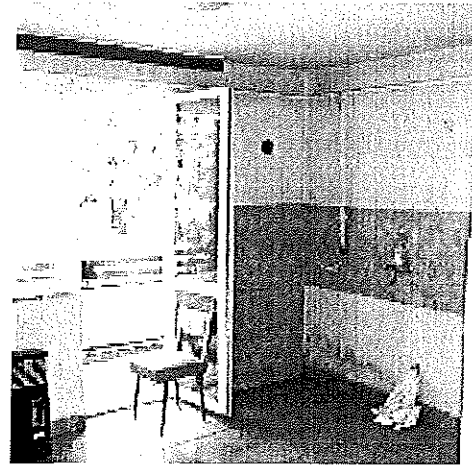
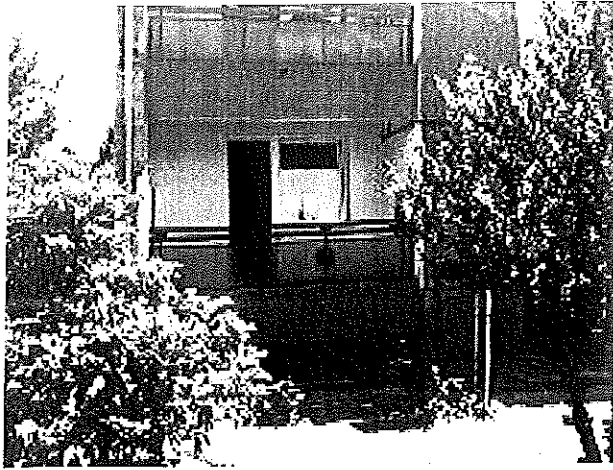
1015

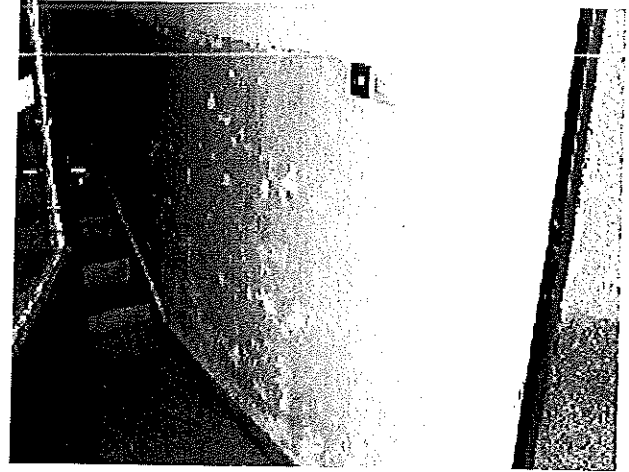
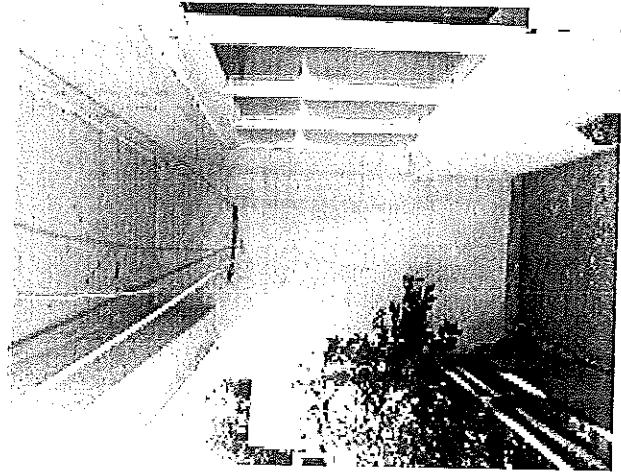
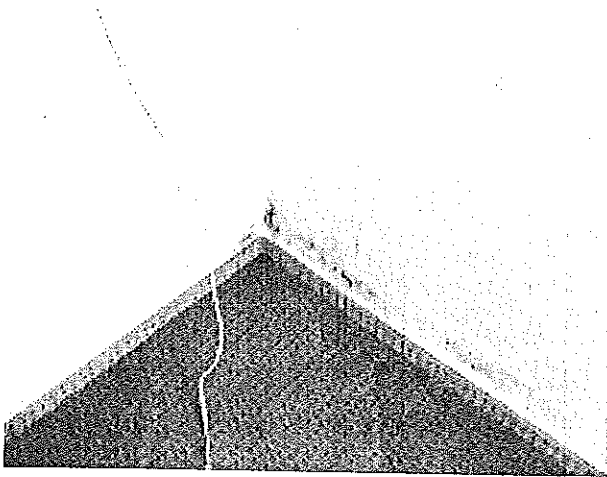
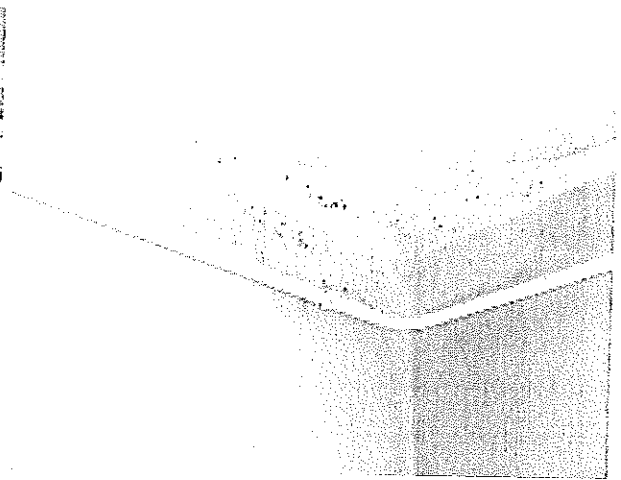
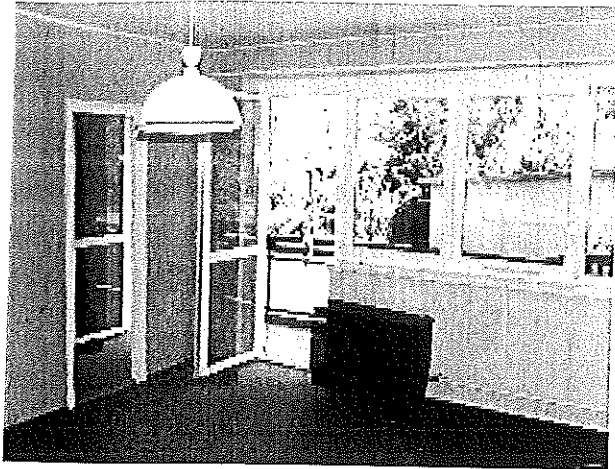
1016

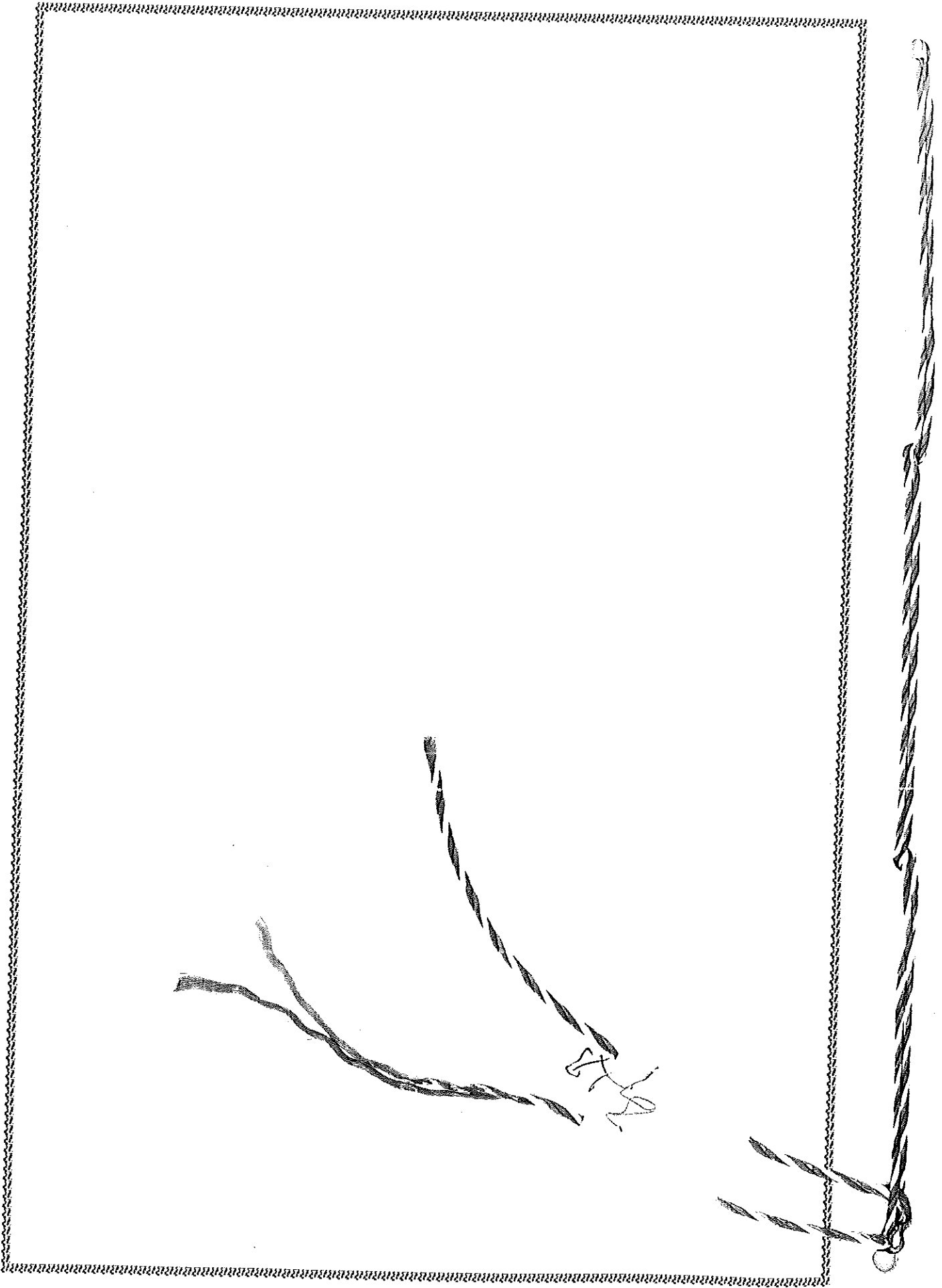
1017

1018

1019







# Kérelem

Tisztelt

Alulírott, Horváth Mátyás (született: Barcs 1961.10.04.)  
anyja neve: Pintér Margit, a következő kéressel  
fordulok Önhöz: A csurgói önkormányzat által  
2020. július 1-étől számomra kijelölt szociális  
bérlakást (Csurgó, Semmelweis u. 1/5 sz.), mint  
lakó, jelenlegi állapotában megvásárolni szeretném.  
Kezdő részletnek 1,5 millió Ft-ot fizetnék,  
a fennmaradó összeget 3-4 év alatt havi  
törlesztéssel fizetném. Kérem szépen hogy számomra  
az értékesítési folyamatot elindítani szíveskedjenek!

Csurgó, 2020. 06. 22.

Tisztelettel:  
Horváth Mátyás

CSURGÓI VÁROSGAZDÁLKODÁSI KFT 38-40 Csurgó, Béke u. 3.	
Kérelmet	2020 JÜN 23.
Szám	91/3/2020
Melléklet:	

