

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/2519-4/2020.
Ügyintéző: Antal-Oletics Szilvia
Ügyintéző elérhetősége: 82/471-388 (146. mellék)

Terjedelem: 4 oldal
Mellékletek: 2 db

Előterjesztés a Csurgó 20/5 és 19/4 hrsz-ú ingatlanokkal kapcsolatos bérleti szerződés megkötéséről és a Csurgó 20/5 és 19/4 hrsz-ú ingatlanok vételárának meghatározásáról

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Pénzügyi és Gazdasági Bizottság!

Előzmények:

Csurgó Város Önkormányzatának 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, amelyek között szerepel a Csurgó 20/5 hrsz-ú ingatlan. Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 33/2020. (VI. 30.) KT. határozatában egyetértett a 19/4 (kivett beépítetlen terület) hrsz-ú földterület értékesítésével is. A 20/5 (kivett autójavító műhely, udvar), 19/4 (kivett beépítetlen terület) és 19/2 hrsz-ú (kivett közút) ingatlanok telekhatár-rendezése, továbbá a 20/5 (kivett autójavító műhely, udvar), 19/4 (kivett beépítetlen terület) ingatlanok értékbecslése is megtörtént.

A Csurgó Város Önkormányzatának tulajdonában álló, Csurgó 20/5 hrsz-ú (kivett autójavító műhely, udvar) ingatlant egy 2013. augusztus 31. napján kötött használati szerződést alapján a Kolping Oktatási és Szociális Intézményfenntartó Szervezet (1134 Budapest, Huba utca 6.) hasznosította. Az ingatlanon jelenleg egy autójavító műhely található, amelyet a Nagy és Társa Kft. üzemeltet. A 19/4 hrsz-ú ingatlan (kivett beépítetlen terület) szintén az Önkormányzat tulajdonában áll. Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 32/2020. (VI. 30.) KT. határozatával kezdeményezte a használati szerződés módosítását, melynek a KOSZISZ részéről történő aláírása 2020. augusztus 26-án történt meg.

A 2020.08.13-án kelt, a Csurgói Közös Önkormányzati Hivatalhoz 2020.08.25-én beérkezett ingatlanforgalmi értékbecslés (melléklet) alapján a Csurgó 20/5 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke 20.400.000 Ft, a 19/4 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke 1.600.000 Ft., a két ingatlan együttes forgalmi értéke 22.000.000 Ft.

Bérleti szerződés megkötése – Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

A fentiek alapján látható, hogy a Csurgó 20/5 hrsz-ú (kivett autójavító műhely, udvar) ingatlan hasznosítására a továbbiakban az Önkormányzatnak lesz lehetősége. A Képviselő-testület korábbi döntései alapján cél a 19/4 és a 20/5 hrsz-ú ingatlanok értékesítése, de az értékesítés időpontjáig, vagy ha az értékesítésre nem kerülne sor, akkor hosszabb távon a 20/5 és 19/4 hrsz-ú ingatlanok bérleményként történő hasznosítása indokolt.

A fentiek miatt célszerű lenne a Nagy és Társa Kft-vel bérleti szerződést kötni. A havi bérleti díjat -10 éves megtérüléssel számolva- az ingatlan becsült forgalmi értékének kb. 120-ad részében, kerekítve 185.000 Ft/hó összegben javaslom meghatározni. A Nagy és Társa Kft. évtizedek óta bérlő az arra jogosult szervezetektől a 20/5 hrsz-ú ingatlant, az autószerelő-képzésben részt vevő tanuló közül sokan itt szereztek gyakorlatot, a cég tehát nagyban hozzájárult a szakemberek képzéséhez, továbbá a város és a környék lakosainak évtizedek óta nyújt autószereléssel kapcsolatos szolgáltatásokat.

Csurgó Város Önkormányzata az önkormányzat vagyonáról szóló 7/2001. (XI.28.) rendeletének (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 17. § (3) bekezdése szerint *az üzleti vagyonnal kapcsolatos valamennyi tulajdonosi jogosultságot alapvetően a képviselő-testület gyakorolja. Kivételt képez a bérbeadás útján létrejövő hasznosítás, valamint az 5.000.000 Ft értékhatár alatti ingatlanok értékesítése. Ezekben az esetekben a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság dönt.*

Amennyiben az Önkormányzat a Nagy és Társa Kft-vel bérleti szerződést köt, úgy az értékesítés során a Kft. a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 58. § (1) bekezdése *(Ha a törvény másként nem rendelkezik, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségre a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg.)* alapján elővásárlási joggal rendelkező bérlőnek fog számítani.

Amennyiben a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság úgy dönt, hogy nem kíván a Nagy és Társa Kft-vel bérleti szerződést kötni, hanem szeretné az ingatlanokat mielőbb értékesíteni, úgy a 20/5 hrsz-ú ingatlant nyilvános pályázat útján meg kell hirdetni, tekintettel arra, hogy az ingatlan becsült forgalmi értéke a Vagyonrendelet 17. § (5) bekezdésében szereplő értékhatárt meghaladja.

A fenti jogszabályhely alapján a bérleti szerződés megkötésével kapcsolatos döntés meghozatalára a *Pénzügyi és Gazdasági Bizottság* jogosult.

Kérem a Tisztelt Pénzügyi és Gazdasági Bizottságot, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, és a következő határozati javaslatot fogadja el.

I. Határozati javaslat:

1. Csurgó Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága bérleti szerződést köt a Csurgó 20/5 hrsz-ú (kivett autójavító műhely, udvar), és a Csurgó 19/4 hrsz-ú (kivett beépítetlen terület) ingatlanokra vonatkozóan a Nagy és Társa Kft-vel az előterjesztés melléklete szerint.
2. Csurgó Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1. pontban megjelölt bérleti szerződés ügyében eljárjon és a bérleti szerződést aláírja.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

19/4 hrsz-ú ingatlan vételárának meghatározása – Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

Csurgó Város Önkormányzata az önkormányzat vagyonáról szóló 7/2001. (XI.28.) rendeletének (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 17. § (3) bekezdése szerint *az üzleti vagyonnal kapcsolatos valamennyi tulajdonosi jogosultságot alapvetően a képviselő-testület gyakorolja. Kivételt képez a bérbeadás útján létrejövő hasznosítás, valamint az 5.000.000 Ft értékhatár alatti ingatlanok értékesítése. Ezekben az esetekben a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság dönt.*

Mivel a 2020.08.13-án kelt, a Csurgói Közös Önkormányzati Hivatalhoz 2020.08.25-én beérkezett ingatlanforgalmi értébecslés alapján a Csurgó 19/4 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke 1.600.000 Ft, ezért a fenti jogszabályhely alapján az értékesítéssel kapcsolatos döntés meghozatalára a *Pénzügyi és Gazdasági Bizottság* jogosult.

A 19/4 hrsz-ú kivett beépítetlen terület a 20/5 hrsz-ú ingatlan előtt helyezkedik el. Az utójavító műhely parkolójaként is funkcionál. A Táncsics térről az átjárás ezen a területen keresztül történik. Ezen a területen húzódik jelenleg az autójavító műhely kerítése is. A fentiekre tekintettel indokolt ezt a területet a 20/5 hrsz-ú ingatlannal együtt értékesíteni. A 19/4 hrsz-ú kivett beépítetlen terület eladása során a Táncsics tér lakóit sem érné hátrány, mert az ingatlanjaikat továbbra is zökkenőmentesen meg tudják közelíteni a Csurgó Város Önkormányzatának tulajdonában álló 15/1 hrsz-ú kivett saját használatú úton és a 13 hrsz-ú kivett közterületen keresztül. A 20/4, 20/5 és 19/4 hrsz-ú ingatlanok megközelíthetősége pedig továbbra is biztosított lenne a Csurgó Város Önkormányzatának tulajdonában álló 19/2 hrsz-ú kivett közúton át.

Kérem a Tisztelt Pénzügyi és Gazdasági Bizottságot, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, és a következő határozati javaslatot fogadja el.

II. Határozati javaslat:

Csurgó Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága

1. a Csurgó 19/4 hrsz-ú (kivett beépítetlen terület) ingatlan vételárát a 2020.08.13-án kelt ingatlanforgalmi értébecslésben foglalt forgalmi érték alapján 1.600.000 Ft. összegben határozza meg,
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

20/5 hrsz-ú ingatlan vételárának meghatározása – Képviselő-testület

A 20/5 hrsz-ú ingatlan tekintetében az Ör. 2. § (4) bekezdése határozza meg az eladási ár legkisebb összegét a következők szerint: 2. § (4) *Az eladási árat a Képviselő-testület a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Törvény) 52.§-a figyelembe vételével határozza meg úgy, hogy az az értébecslő által meghatározott forgalmi értéket*

meghaladhatja, de attól alacsonyabb –az e rendeletben meghatározott engedményeket, kedvezményeket kivéve– nem lehet.

Az Ör. „6. A nem lakás céljára szolgáló helyiség eladási árának megállapítása” elnevezésű alcíme szintén a fenti szabályokat rendeli alkalmazni.

Az Ör. 8. §-a tartalmazza az elővásárlásra jogosult bérlőre vonatkozó szabályokat a következők szerint: *(1) Ha a nem lakás céljára szolgáló helyiséget az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a vételár –a bérlő által a helyiségre fordított és meg nem térített, elismert értéknövelő beruházásainak az értékével csökkentett– forgalmi érték 100 %-a.*
(2) Az e § szerint értékesítés esetén részletfizetési-, és vételárkedvezmény nem adható.

A fentiek alapján javasolt a minimum eladási árat az ingatlanforgalmi értékbecslésben szereplő forgalmi értékeken, azaz a Csurgó 20/5 hrsz-ú ingatlan tekintetében 20.400.000 Ft összegben meghatározni.

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, és a következő határozati javaslatot fogadja el.

III. Határozati javaslat:

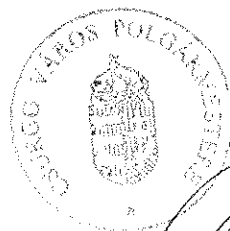
Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1. a Csurgó, 20/5 hrsz-ú (kivett autójavító műhely, udvar) ingatlan vételárát a 2020. 08.13-án kelt ingatlanforgalmi értékbecslésben foglalt forgalmi érték alapján 20.400.000 Ft. összegben határozza meg,**
- 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. augusztus 26.



Füstös János
polgármester

Ellenjegyezte:


Lantos Sándor

jegyzői feladatokat ellátó aljegyző

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



8840 Csurgó, 19/4, 20/5 hrsz

alatti ingatlanról

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

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

Az értékbecsrlés fordulónapja:

2020. augusztus 13.

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, 19/4, 20/5 hrsz
HRSZ.:	19/4, 20/5
Az ügyfél neve:	Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal

INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATOK:

Tulajdoni lap másolat kiállításának időpontja:	2020. augusztus 10.		
Művelési ág, megnevezés:	19/4 hrsz: kivett beépítetlen terület 20/5 hrsz: kivett autójavító műhely, udvar		
Ingatlan területe:	19/4 hrsz: 1661 m ² , (telekhatárrendezés után: 1441 m ²) 20/5 hrsz: 8023 m ² , (telekhatárrendezés után: 8233 m ²)		
Tulajdonos, tulajdonosok címe, tulajdoni hányad: mindkét értékelt ingatlan a tulajdonosa:	1.	Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal 8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.	1/1
Terhelések, bejegyzések:	Csurgó 19/4 hrsz: Az Ingatlan Igény, - per és tehermentes. Csurgó 20/5 hrsz: Az Ingatlan Igény, - per és tehermentes.		
Széljegy:	Nincs		
Térképvázlat kiállításának időpontja:	2020. augusztus 10.		

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER:

Az alkalmazott értékelési módszerek:	Piaci adatok alapján:	Elsődleges módszer
	Hozamszámításon alapuló:	-
	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, 19/4, 20/5 hrsz		9674	725	kivett beépítetlen terület, kivett autójavító műhely, udvar	22 000 000 Ft

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

Az értékelés időpontja: 2020. augusztus 13.

Készítette:



Kovács Gyula

7400 Kaposvár, Kós Károly utca 24.

KOVÁCS GYULA E.V.

7400 Kaposvár, Kós K. u. 24.
Adószám. 67868604-1-34
Nyilv.szám. 50863242
„Kisadózó”

MELLÉKLETEK:

Tulajdoni lap	x	Fényképek	x
Rendezési terv	x	Alaprajzok	x
Helyiséglista	x	Településtérkép	x
Térképmásolat	x	Változási vázrajz	x

A helyszíni szemle időpontja:

2020.08.13

A szemlén részt vettek:

Kovács Gyula, Nagy László

AZONOSÍTÓ LAP

TELEK ADATAI ÉS ADOTTSÁGAI:

Telek területe:	9674 m ²
Formája:	szabálytalan közel négyszög alakú telkek
Beépítési mód:	szabadonálló
Beépíthetőség:	40%
Övezeti besorolás:	20/5 hrsz: Gksz-1 - Kereskedelmi, szolgáltató terület 19/4 hrsz: Közlekedési és közmű-elhelyezési területként van jelölve, eszerint a közlekedési területeken a közlekedési létesítményeken kívül az OTÉK 26.§. (3) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el, közlekedési szakhatóság állásfoglalása alapján, 5 m építménymagasságig, max. 5%-os beépíthetőséggel, szabadonálló beépítési móddal. gépjármű-, gyalogos- és kerékpáros közlekedési pályák, csapadékvíz-elvezető árkok; utcabútorok, képzőművészeti alkotások; közmű-vezetékek és műtárgyaik, közvilágítási berendezések; forgalomirányító és tájékoztató berendezések; közlekedési rendeltetésű építmények, épületek (buszvárók); kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó helyezhetők el.
Településen belüli elhelyezkedés:	Az értékelt ingatlanok a településközponttól Ény-ra, kb. 400 méterre találhatók.
Megközelíthetősége:	személygépkocsival megközelíthetők, a 20/5 hrsz-ú ingatlan előtt és a kapu mögötti részen parkolási lehetőség biztosított
Telek tájolása, lejtése:	19/4 hrsz: É-D-i fekvésű az úthoz képest, 20/5 hrsz: K-Ny-i fekvésű az úthoz képest, keletről nyugati irányban lejtős terület
Határoló utca(k) burkolata:	beton, szórt út: kőzuzalék
Kerítés anyaga:	19/4 hrsz: kerítetlen 20/5 hrsz: utcafronton fémszerkezetű kapu, a többi oldalon drótfonatos kerítés
Telken található növényzet, burkolat:	19/4 hrsz: kőzuzalék 20/5 hrsz: beton térburkolat, pázsit, néhány bokor
Szemétygyűjtés módja:	szeméttároló
Közmű ellátottság:	19/4 hrsz: nincs közmű 20/5 hrsz: villany, víz, szennyvíz, gáz
Környezeti ártalom:	nincs tudomásunk róla
Az ingatlan értékét befolyásoló egyéb tényezők:	Nincsenek
	Vannak: Jelenleg az értékelt 19/4, 20/5 hrsz-ú ingatlanok, valamint a 19/2 hrsz-ú (kivett közút) ingatlan telekhatárrendezése zajlik. A 20/5 hrsz ingatlanon lévő műhelyépület egy része a 19/4 hrsz ingatlanra van ráépítve. A folyamatban lévő eljárás ezt a helyzetet kívánja megoldani, a területek határainak átrendezésével. Az értékelés során már a változás utáni terület nagysággal számoltam.

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 ingatlanok a településközponttól Ény-ra, kb. 400 méterre találhatók. Környezetében lakóházak, intézmények (Kolping Nagyváthy János Katolikus Középiskola), szolgáltató jellegű épületek állnak. Megközelíthető a településen áthaladó Iharosi útról leágazó Tánicsics térről.

20/5 HRSZ INGATLAN FELÉPÍTMÉNYÉNEK ADATAI:

Felépítmény típusa:	autójavító műhely "L" alakú, földszint - részben alagsori építmény.		
Építés éve:	1960-as évek		
Felújítás/korszerűsítés/bővítés:	2020: tetőszigetelés beázás miatt		
Szintek száma:	földszint - részben alagsor		
Hasznos alapterület:	725,1 m ²	Korrigált alapterület:	725,1 m ²
Építési mód:	vb. vázszerkezetes		
Alapozás:	vb. sávalap		
Szigetelés:	bitumenes lemez		
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla kitöltő falazat		
Válaszfalak:	tégla		
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vb. födémszerkezet		
Tető kialakítása, szerkezete:	acélszerkezetű tartók, enyhe hajlásszögű magastető		
Tetőfedés/szigetelés:	lemezfedés		
Homlokzatburkolat:	festett alapvakolat, vakolt fal		
Belső falburkolatok:	festett és csempézett fal		
Padlóburkolatok:	kerámia, simított beton		
Ablakok szerkezete:	fémszerkezetű ablakok		
Ablakok üvegezése:	kétrétegű üvegezés		
Ajtószerkezetek:	fémszerkezetű külső ajtók, kapuk, fa és fémszerkezetű belső ajtók		

FELÉPÍTMÉNY KÖZMŰVEI

Elektromos ellátás:	220V-380V - egyedi mérő van
Vízellátás:	hálózatos vízvezeték - egyedi mérő van
Szennyvízelvezetés:	közműhálózatra csatlakoztatva
Gázellátás:	közműhálózatra csatlakoztatva - egyedi mérő van
Fűtési mód:	központi: gázkazán az alagsorban, Irodákban. A szerelőcsarnokban fekete sugárázókat biztosítják a fűtést.
Hőleadók:	radiátorok, fekete sugárázó
Melegvízellátás:	villanybojler
Épület körüli vízvezetés:	felszíni csapadékvíz elvezetés
Felépítmény rövid szöveges ismertetése:	A műhelyépület az 1960-as években épült, "L" alakú, földszint - részben alagsori építmény. Vízfűtés, villany, gáz, szennyvíz közműves, szabadonálló beépítési módú, vb. vázszerkezetes, téglakitöltőfalazattal, acélszerkezetű, enyhe hajlásszögű magastetős, lemezfedésű épület. Nyílászárók fémszerkezetű, kétrétegű üvegezésű ablakok valamint fémszerkezetű ajtók, kapuk. Az épület fűtése gázkazánal és radiátorokkal megoldott, melegvízellátása villanybojlerrel biztosított. Az ingatlan külső, belső esztétikai megjelenése közepes, részleges felújítások szükségesek. Műszaki és szerkezeti hibákat a szemle alkalmával tapasztaltam: vizesedések, vakolathámlások, beázások láthatók a falakon. A burkolatok, nyílászárók, szaniterek, radiátorok elhasználtak.

ÉRTÉKELŐ LAP:

PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZER

	Összehasonlító I	Összehasonlító II	Összehasonlító III	Összehasonlító IV	Összehasonlító V	Aktuális ingatlan
Ingatlan címe	Marcali Lehel utca	Kaposvár, Guba Sándor utca	Sántos	Nagyatád, Gyár utca (külterület)	Kadarkút	8840 Csurgó, 19/4, 20/5 hrsz
Adatforrás	adásvétel	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	-
Ingatlan típusa	gépműhely	raktár	raktár	raktár	faipari üzem	autójavító műhely
Épület tagodózása	földszint+ lapostető	földszint+ lapostető	földszint + magastető	földszint + magastető	földszint + magastető	földszint + részben alagsor
Közművesítettség	víz, villany	víz, villany	víz, villany, gáz	víz, villany	víz, villany	19/4 hrsz: nincs közmű 20/5 hrsz: villany, víz, szennyvíz, gáz
Épületbelső állapota	felújítandó	felújítandó	közepes	felújítandó	közepes	felújítandó
Épület állapota	gyenge	felújítandó	felújítandó	felújítandó	közepes	felújítandó
Telek terület	7310	6855	30000	2000	5479	9674
Alapterület	694	700	1300	605	1000	725
Építési idő	2018	2020	2020	2020	2020	
Eladási ár	20 000 000 Ft	28 300 000 Ft	55 000 000 Ft	16 000 000 Ft	39 000 000 Ft	
Infláció korrekció	5%	0%	0%	0%	0%	
Kínálási ár korrekció	0%	-15%	-15%	-15%	-15%	
Fajlagos ár (Ft/m²)	30 259	34 364	35 962	22 479	33 150	
Környezeti korrekció	-10%	-10%	5%	0%	0%	
Infrastruktúra korr.	0%	0%	0%	0%	0%	
Műszaki állapot korr.	5%	0%	-5%	0%	-10%	
Telekméret	0%	0%	-15%	10%	5%	
Alapterület	0%	0%	10%	0%	5%	
Építési kor	0%	0%	0%	0%	0%	
Egyéb:	0%	0%	0%	0%	0%	
Korrigált fajlagos ár (Ft/m²)	28 746	30 928	34 163	24 727	33 150	

Összes korr. tényező	95%	90%	95%	110%	100%	98%
Fajlagos ár (Ft/m²)	30 343					
PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ALAPULÓ ÉRTÉK KERÉKÍTVE:					22 000 000 Ft	

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

ÉRTÉKELŐ LAP

PÓTLÁSI V. ÚJRAELŐÁLLÍTÁSI, KÖLTSÉGVÉ ENNŐRZŐ ÉRTÉKELÉS

A TELEKÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA:

Az ingatlan címe	Értékesítés/k ínáalt ideje		Alapterület m2	Eladási/ kínálati ár Ft	Fajlagos érték Ft/m ²
Nagykanizsa Palin	2020	Gksz	4 555	6 900 000	1 515
Nagykanizsa	2017	Gksz	6 179	9 525 000	1 542
Nagykanizsa	2017	Gksz	5 967	9 525 000	1 596
					1 551

KORREKCIÓS ADATOK:

	Korrekción tényező	Korrekción érték telekre Ft/m ²
Értéknövelő tényező:		
		0
		0
Értécsökkenő tényező:		
kínálati ár	-5%	-78
telekméret	-5%	-78
elhelyezkedés	-20%	-310
Összes:	-30%	-465

TELEK FAJLAGOS ALAPÉRTÉKÉNEK SZÁMÍTÁSA:

Fajlagos érték Ft/m ²	Korrekción szorzó	Módosított fajlagos alapérték Ft/m ²	
Módosított fajlagos alapérték:	1 551	0,70	1 086

FORGALMI ÉRTÉK SZÁMÍTÁSA:

Telek terület m2	Módosított fajlagos alapérték Ft/m ²	Forgalmi érték Ft
9 674	1 086	10 502 181
Telek forgalmi értéke kerekítve:		10 500 000

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/ Erkölcsl avulás	Környezeti avulás	Számított érték Ft
földszint	170 000	441	74 970 000	50%	50%	40%	7 497 000
alagsor	140 000	284	39 760 000	50%	50%	40%	3 976 000
Bekerülési költség							
	Összesen:		114 730 000	aktuális költség alapú érték	Összesen:		11 473 000
	Kerekítve:		114 700 000		Kerekítve:		11 500 000
Az ingatlan költség alapú értéke Ft:			készültség szerinti állapotban				-
Az ingatlan költség alapú értéke Ft:			aktuális állapotban - telekkel				22 000 000

ÉRTÉKELŐ LAP

A költséglvű megközelítés módszere az értéket a vagyontárgy újraelállításának, 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	22 000 000	100	22 000 000
Költségalapú	22 000 000	0	0
Hozamalapú	0	0	0
Az ingatlan végső forgalmi értéke:			22 000 000 Ft

Az egyes ingatlanok értéke: (telekméret és felépítmény méret arányában, az útnál csak telekértéket figyelembe véve)	telek terület	felépítmény területe	forgalmi érték	
Csurgó 19/4 hrsz:	1 441	0	1 600 000 Ft	
Csurgó 20/5 hrsz:	8 233	725	20 400 000 Ft	
Összesen:	9 674	725	22 000 000 Ft	

SZÖVEGES ÉRTÉKELÉS:

Az értékelt ingatlanok a településközponttól Ény-ra, kb. 400 méterre találhatóak. Környezetében lakóházak, intézmények (Kolping Nagyváthy János Katolikus Középiskola), szolgáltató jellegű épületek állnak. Megközelíthető a településen áthaladó Iharosi útról leágazó Táncsics térről. Az ingatlanok személygépkocsival megközelíthetőek, a 20/5 hrsz-ú ingatlan előtt és a kapu mögötti részen parkolási lehetőség biztosított. Az értékelt ingatlanok közül a 19/4 hrsz-ú ingatlan egy beépítetlen terület, a 20/5 hrsz-ú telken egy autójavító műhely található.

A műhelyépület az 1960-as években épült, "L" alakú, földszint - részben alagsori építmény. Víz, villany, gáz, szennyvíz közműves, szabadonálló beépítési módú, vb. vázszerkezetes, téglá kitértőfalazattal, acélszerkezetű, enyhe hajlásszögű magastetős, lemezfedésű épület. Nyílászárók fémszerkezetű, kétrétegű üvegezésű ablakok valamint fémszerkezetű ajtók, kapuk. Az épület fűtése gázkazánnal és radiátorokkal megoldott, melegvízellátása villanybojlerről biztosított. Az ingatlan külső, belső esztétikai megjelenése közepes, részleges felújítások szükségesek. Műszaki és szerkezeti hibákat a szemle alkalmával tapasztaltam: vizesedések, vakolathámlások, beázások láthatók a falakon. A burkolatok, nyílászárók, szaniterek, radiátorok elhasználódtak.

Jelenleg az értékelt 19/4, 20/5 hrsz-ú ingatlanok, valamint a 19/2 hrsz-ú (kivett közút) ingatlan telekhatárrendezése zajlik. A 20/5 hrsz ingatlanon lévő műhelyépület egy része a 19/4 hrsz ingatlanra van ráépítve. A folyamatban lévő eljárás ezt a helyzetet kívánja megoldani, a területek határainak átrendezésével. Az értékelés során már a változás utáni terület nagysággal számoltam. Az út nem beépíthető terület.

Az ingatlanok beazonosítása hivatalos térképmásolat és tulajdoni lap segítségével történt.

Tulajdonjoggal rendezett, ingatlan nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos.

A megállapított értékek folyamatos használat, őrzés karbantartás mellett, építészeti 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 fel.
8. Az esetleges piaci értékesíthetőség várható időigénye 1-4 év.

Kaposvár, 2020. augusztus 13.



Kovács Gyula

ingatlanvagyon értékelő
604415/2010 - 21/2011

KOVÁCS GYULA E.V.

7400 Kaposvár, Kós K. u. 24.
Adószám. 67858604-1-34
Nyilv.szám. 60863242
„Kftandózó”

HELYISÉGLISTA

8840 Csurgó, 20/5 hrsz ingatlanon álló műhelyépület
alatti ingatlanról

Helyiség megnevezése	Szint	Alapterület (m ²)	%	Korrigált alapterület (m ²)	Állapot
ALAGSOR:					
műhely	alagsor	66,17	100%	66,17	felújítandó
kazánház	alagsor	17,11	100%	17,11	felújítandó
étkező	alagsor	9,07	100%	9,07	felújítandó
közlekedő	alagsor	30,77	100%	30,77	felújítandó
raktár	alagsor	38,32	100%	38,32	felújítandó
raktár	alagsor	34,36	100%	34,36	felújítandó
raktár	alagsor	15,86	100%	15,86	felújítandó
kompresszorház	alagsor	12,20	100%	12,20	felújítandó
wc	alagsor	3,60	100%	3,60	felújítandó
wc	alagsor	3,12	100%	3,12	felújítandó
tároló	alagsor	5,64	100%	5,64	felújítandó
tanműhely	alagsor	47,65	100%	47,65	felújítandó
FÖLDSZINT:					
karosszéria mosó	földszint	90,12	100%	90,12	felújítandó
iroda	földszint	4,25	100%	4,25	felújítandó
vizsgáló szalag	földszint	150,00	100%	150,00	felújítandó
szerelőcsarnok	földszint	142,00	100%	142,00	felújítandó
iroda	földszint	4,75	100%	4,75	felújítandó
iroda	földszint	3,16	100%	3,16	felújítandó
váró	földszint	8,59	100%	8,59	felújítandó
büfé	földszint	8,36	100%	8,36	felújítandó
raktár	földszint	7,02	100%	7,02	felújítandó
előtér	földszint	1,50	100%	1,50	felújítandó
wc	földszint	1,50	100%	1,50	felújítandó
előtér	földszint	1,50	100%	1,50	felújítandó
wc	földszint	1,50	100%	1,50	felújítandó
előtér	földszint	2,70	100%	2,70	felújítandó
öltöző	földszint	5,29	100%	5,29	felújítandó
előtér	földszint	1,40	100%	1,40	felújítandó
mosdó	földszint	2,80	100%	2,80	felújítandó
előtér	földszint	1,60	100%	1,60	felújítandó
fürdő	földszint	3,20	100%	3,20	felújítandó
Alapterület összesen/m²:		725,11	Korrigált alapterület összesen/m²:		725,11

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 egyéb 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 álltunk.
6. Értékbecslői díjazásunk nincsen összefüggésben az általunk megállapított értékkel, nem függ semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely a szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények, és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
7. Jelen értékbecslés a vonatkozó hazai jogszabály a 25/1997. (VIII.1.) PM. Rendelet alapján, az EVS 2016. (Európai Értékelési Szabványok) ajánlásainak figyelembe vételével készült.
8. Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

1. A módszer

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

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

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

2 Értékelési fogalmak:

Újraelőállítási érték:

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

Jelenlegi műszaki állapot:

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

A természetes avuláson túl figyelembe vettük még:

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

Állagérték:

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

Forgalmi érték:

a., telekingatlan:

Az ingatlan értékelés tiszta, piaci értéken alapuló megközelítése.

Forgalmi (nyíltpiaci) érték:

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

Az ingatlan fajlagos értékének megállapításánál figyelembe vesszük:

- az adott területre jellemző telekárat
- 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 rendeltetésszerű 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 érték-növelő és értékcsökkentő tényezőket vettünk figyelembe. A fajlagos m²-ár kialakításánál a közelmúltban, hasonló ingatlanok értékelésénél, értékesítésénél realizált ár szolgál alapul.

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

Az érték-meghatározásban nem szerepeltettük külön érték-ként 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 fejezetrész alatt közöljük.

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

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

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

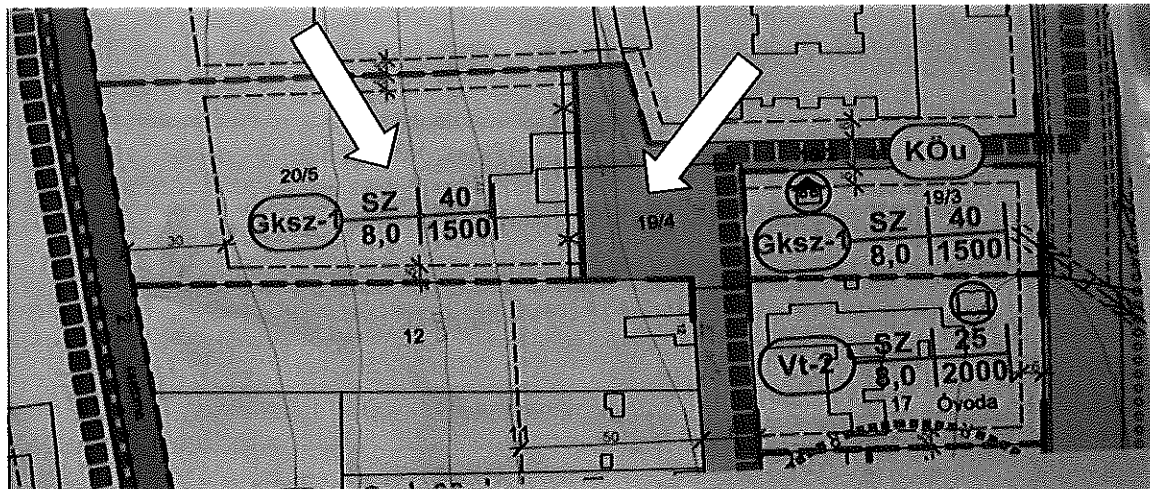
A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket.

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.

RENDEZÉSI TERV, HÉSZ RÉSZLET



Kereskedelmi, szolgáltató terület (Gksz)

(3) [28]

a.) A Gksz-1 és Gksz-2 jelű kereskedelmi-szolgáltató területen az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el:

- az ingatlan tulajdonosának, illetve használójának lakásai;
- kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épület;
- igazgatási és egyéb irodaépület;

b.) Gksz-1 övezetben az a.) pontban meghatározottakon kívül elhelyezhető

- mindenfajta nem jelentősen zavaró hatású gazdasági tevékenységet szolgáló épület és ezekhez tartozó kiszolgáló épületek és létesítmények;
- gépjármű tároló.

c.) Gksz-2 övezetben az a.) pontban meghatározottakon kívül elhelyezhető:

- a környező lakóterület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású gazdasági tevékenységet szolgáló épület és ezekhez tartozó kiszolgáló épületek és létesítmények;
- gépjármű tároló a 3,5 t önsúlynál nem nehezebb gépjárművek számára.

(4) [29] [30]

Közlekedési és közmű-elhelyezési területek szabályozása (KÖu és KÖv)

1. A közlekedési, parkolási, közmű és hírközlési létesítményeket és azok területeit a szabályozási terv tünteti fel.

A közlekedési területeken a közlekedési létesítményeken kívül az OTÉK 26.§. (3) bekezdésében felsorolt építmények helyezhetők el, közlekedési szakhatóság állásfoglalása alapján, 5 m építménymagasságig, max. 5%-os beépíthetőséggel, szabadonálló beépítési móddal.

- gépjármű-, gyalogos- és kerékpáros közlekedési pályák, csapadékvíz-elvezető árkok;
- utcabútorok, képzőművészeti alkotások;
- közmű-vezetékek és műtárgyaik, közvilágítási berendezések;
- forgalomirányító és tájékoztató berendezések;
- közlekedési rendeltetésű építmények, épületek (buszvárók);
- kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó helyezhetők el.

2. Az utak és közművek védőtávolságait, szabályozási szélességét a vonatkozó szabványok előírásai alapján, illetve a szabályozási tervlapokon jelölt méretek szerint kell biztosítani.

(3) Közutak területén közmű-létesítményeket a vonatkozó hatályos előírások és ágazati szabványok betartásával szabad elhelyezni

(4) Beépítésre szánt területen új, vagy átépítésre kerülő elektromos és hírközlési kábel csak terepszint alatt vezethető.

Beépítésre szánt területen az újonnan nyitott utcákban és utak mentén közvilágítás kiépítése földkábellel történhet és utcai fásítás telepítése kötelező.

(5) A közutak besorolása: KÖu (országos mellékutak, gyűjtő utak, kiszolgáló utak, külterületi utak, gyalogutak)

[32]

Külterületi dűlőutak fásításánál elkerülendő a kétoldali fasor telepítése.

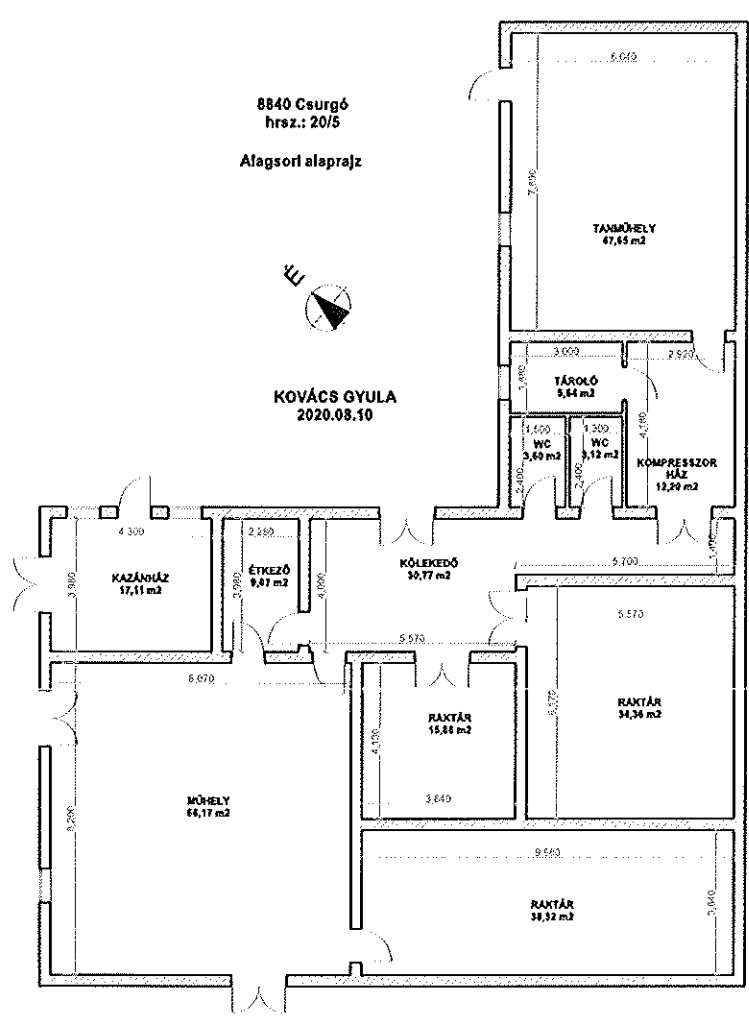
(6) KÖv-1 jelű vasúti közlekedési területeken az alábbi épületek és létesítmények helyezhetők el a közlekedési szakhatóság állásfoglalása alapján :

- vasúti közlekedési pályák, csapadékvíz-elvezető árkok;
- közmű-vezetékek és műtárgyaik, közvilágítási berendezések;
- forgalomirányító berendezések;
- legfeljebb 8 m építménymagasságú utasforgalmi, vasúti üzemi, és kiszolgáló épületek.

8840 Csurgó
hréz.: 20/5
Alagsori alaprajz

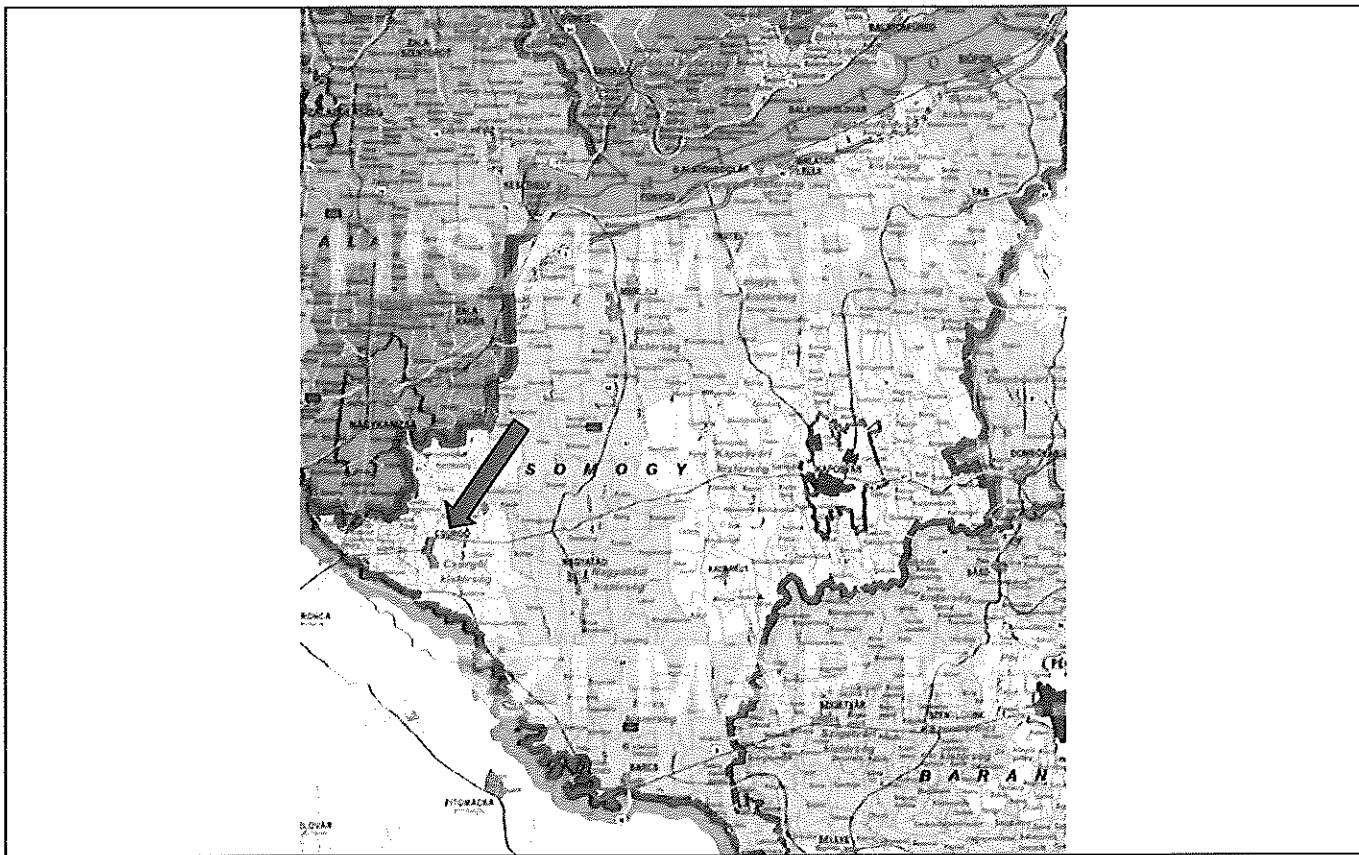


KOVÁCS GYULA
2020.08.10

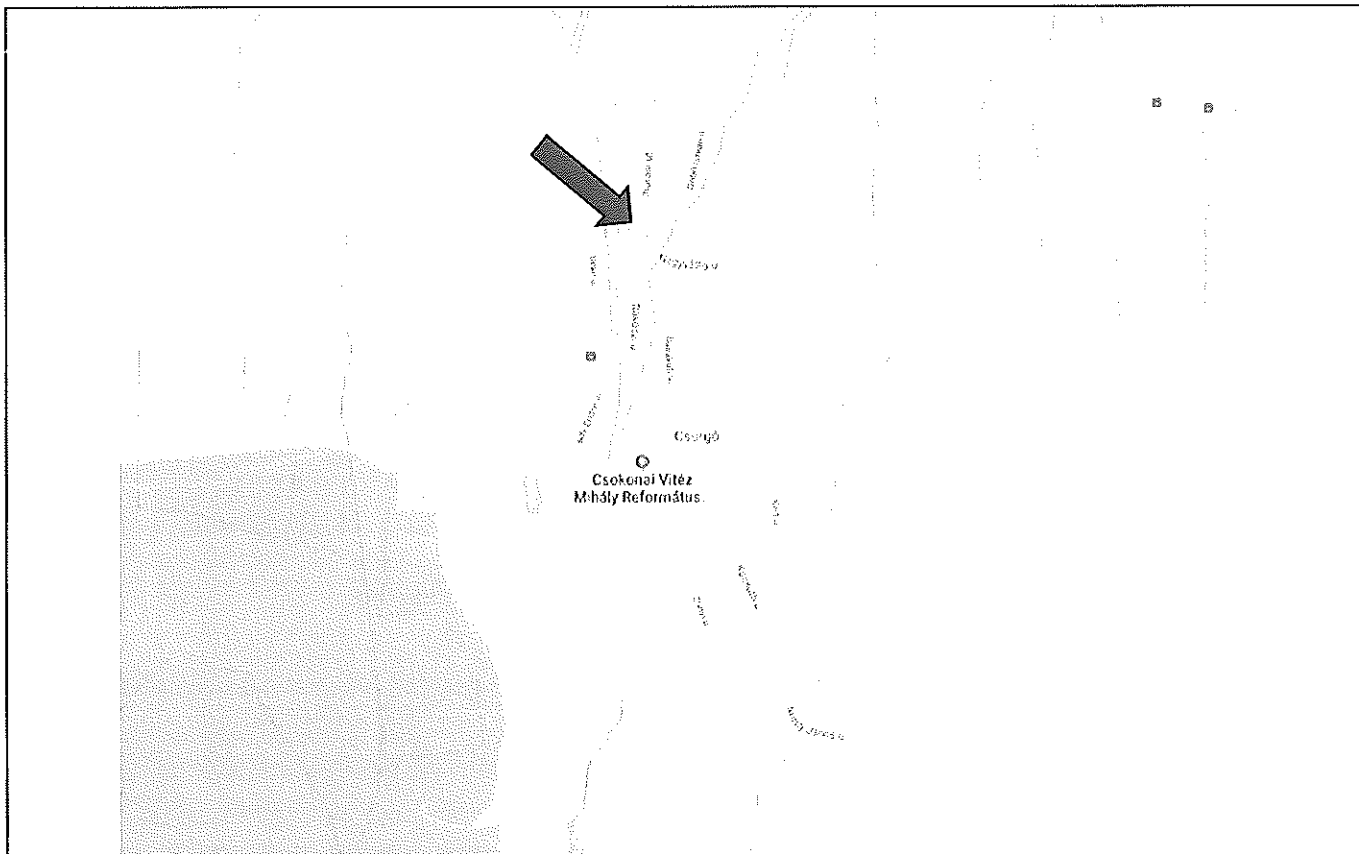


Ingtalan címe:	8840 Curgó
Hrsz.:	19/4, 20/5 hrsz.

Megyetérkép



Településtérkép



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal
Nagyizád Baross Gábor utca 5.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/13433/2020

2020.08.10

CSURGÓ

Szektor : 53

Belterület 19/4 helyrajzi szám

		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület		0	1661	0.00	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 31443/1994.04.13
jogcími vagyonnegosztás
jogállás: tulajdonos
név: CSURGÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8840 CSURGÓ Széchenyi tér 2
törzsszám: 15398518
-a Városi Tanács VB Csurgó kezelői jogának előző feltüntetése mellett-

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal
Nagyatád Baross Gábor utca 5.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

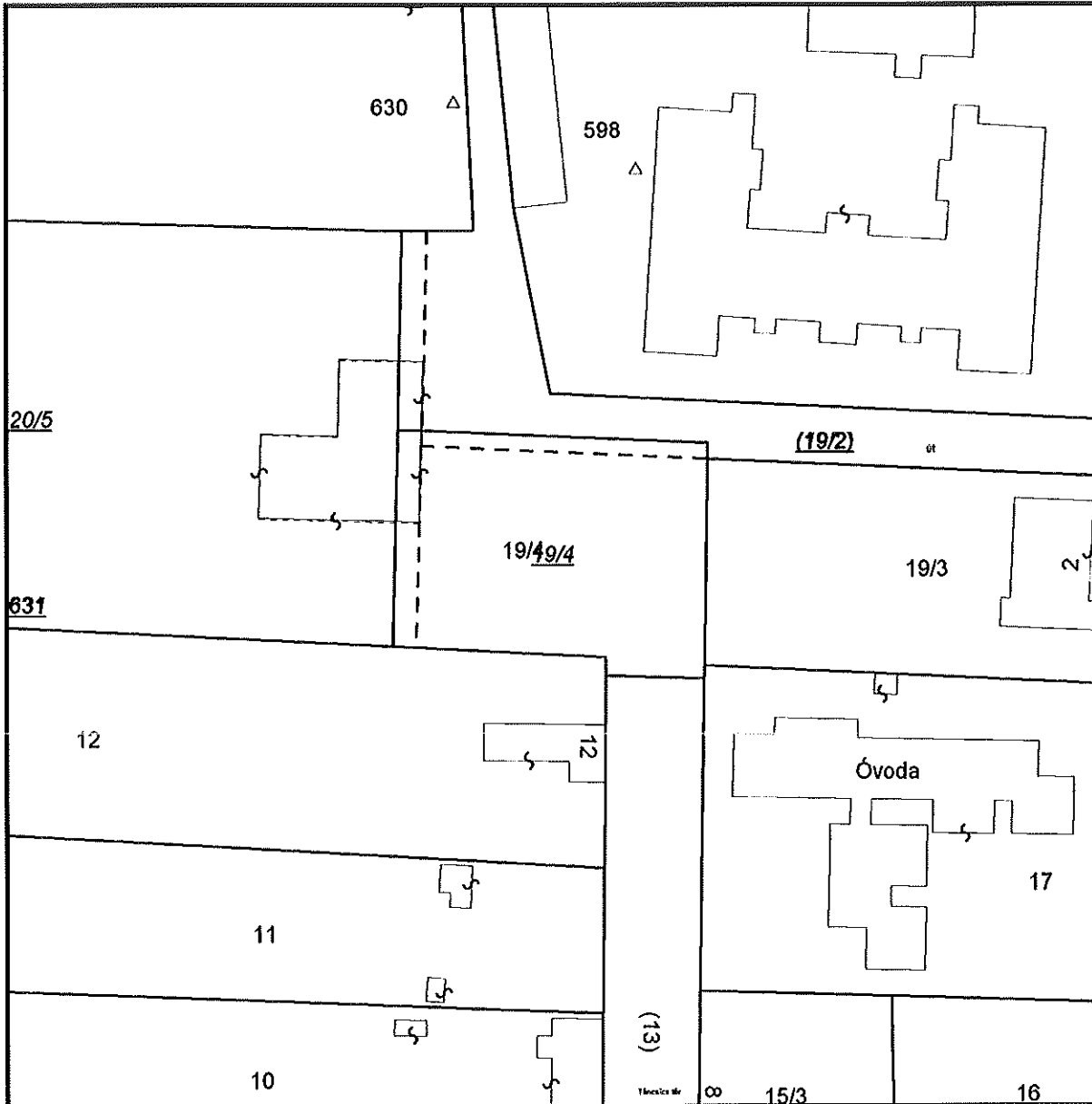
2020.08.10 16:40:41

Helyrajzi szám: CSURGÓ belterület 19/4

Megrendelés szám: 7/420/2020

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 12173080002020



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal
Nagyfőrd Baross Gábor utca 5.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám: 30005/13432/2020

2020.08.10

CSURGÓ

Szektor : 53

Belterület 20/5 helyrajzi szám

"cínképzés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill	alóstatály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.Fill
. Kivett autójavító műhely, udvar	0	8023	0.00	

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 30199/1991.01.16
jogcím: vagyonegoztság
jogállás: tulajdonos
név: CSURGÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8940 CSURGÓ Széchenyi tér 2
törzsszám: 15398518

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 227/2/2006.05.15

Önálló szöveges bejegyzés épületfeltüntetés.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Köormányhivatal
Nagyatád Baross Gábor utca 5.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

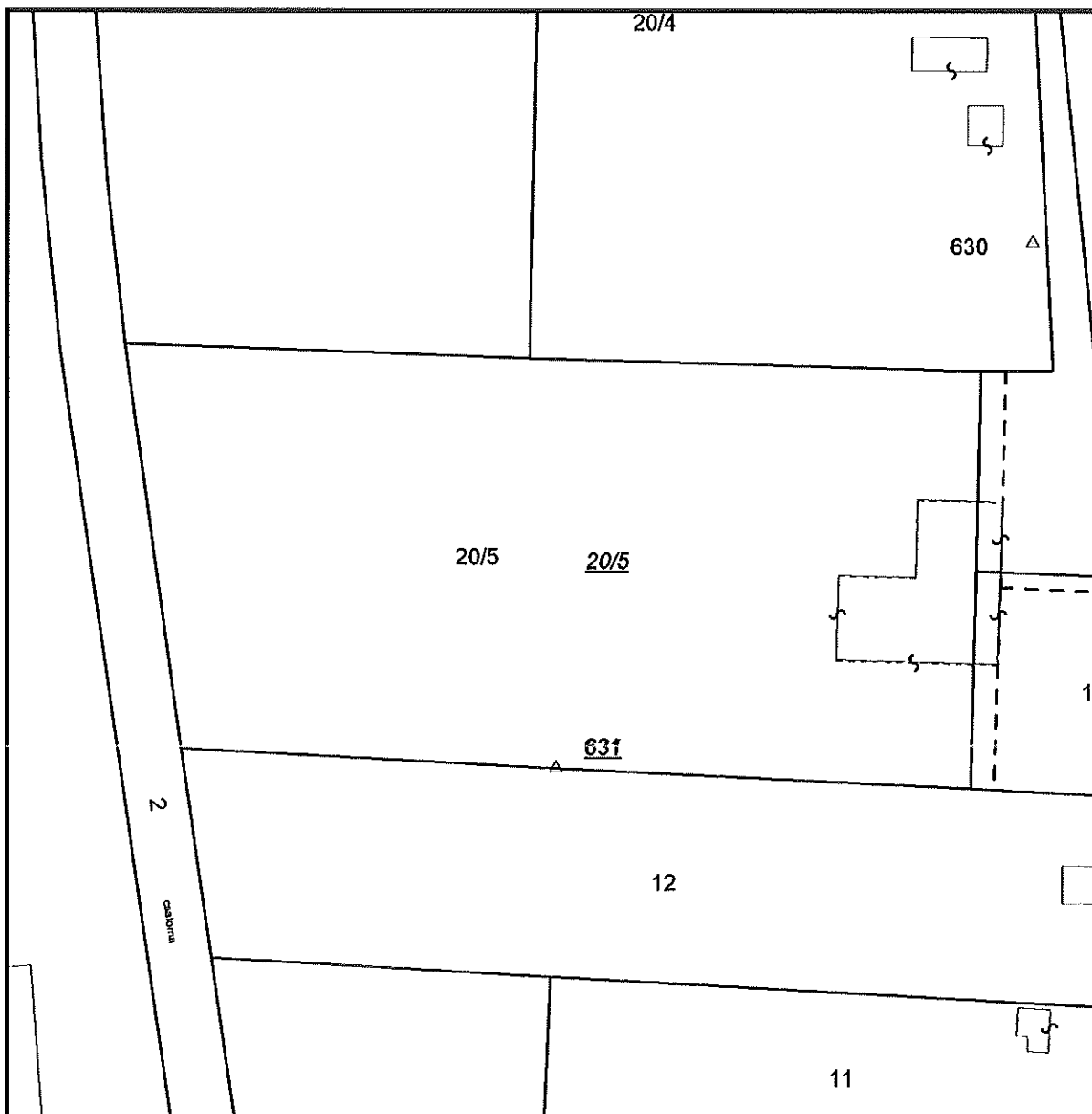
2020.08.10 16:36:58

Helyrajzi szám: CSURGÓ belterület 20/5

Megrendelés szám: 7/419/2020

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 12173070002020



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

ATÁD-GEO Kft.

7600 Nagyatád, Hunyadi u.1. Fsz.

Tel: 82/352-222, 20/340-8993, 20/872-8343

E-mail: atadgeo@tatsat.hu

A munkavégző neve

Munkaszám: 167/2020.

660 273/2020

CSURGÓ város

beterület

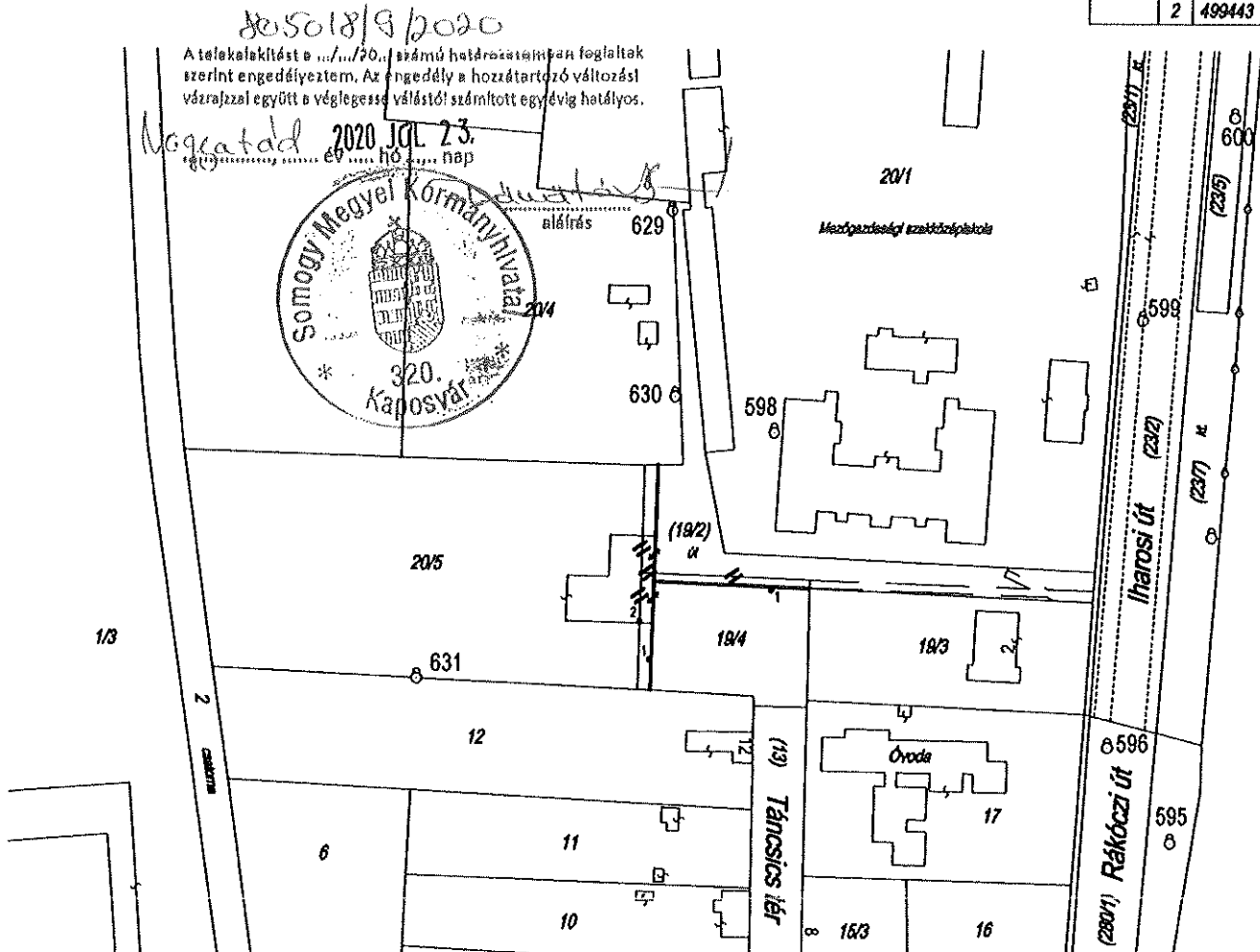
Adatsz. Iktatószám: 2/144/2020.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 19/2, 19/4, 20/5 helyrajzi számú földrészek telekhatárrendezéséről

Méretarány= 1:2000

Címkoordináták			
Hr.sz.	Psz.	Y	X
19/4	1	499481	104725
20/5	1	499446	104705
	2	499443	104716



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtt						Változás után							Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet jel	műv. ága	Min.o.	Terület ha.m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet jel	műv. ága	Min.o.	Terület ha.m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
19/2	—	Kivett, közút	—	0.1882	—	19/2	—	Kivett, Helyi közút	—	0.1892	—	Vezetéki jog (36102/2010)	
19/4	—	Kivett, Beépítetlen terület	—	0.1661	—	19/4	—	Kivett, Beépítetlen terület	—	0.1441	—	—	
20/5	—	Kivett, Autójavító műhely és udvar	—	0.8023	—	20/5	—	Kivett, Autójavító műhely és udvar	—	0.8233	—	—	
Összesen:				1.1566	—					1.1566	—	—	

A változás akarataunknak megfelelően történt

NAGYATÁD, 2020. 06. 29.

Készítő:

Földmérő lg.szám: 6208

Terv. eng. száma: GD-T/14-0136



A helyrajzi számítás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

NAGYATÁD, 2020. 07. hó 09. nap.

E: 4/2020.

Ikt. rend. min. sz.: 2008/2020

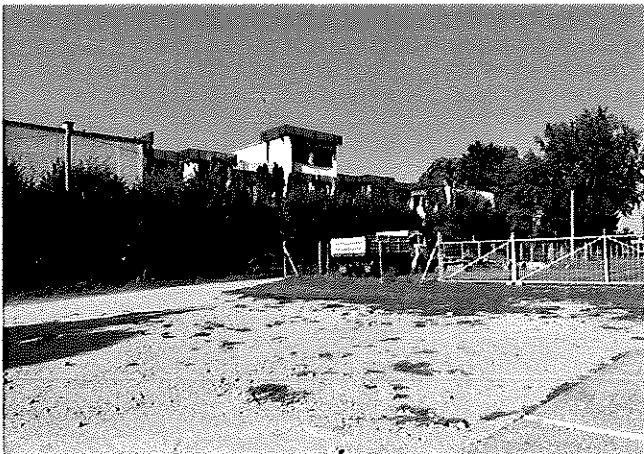
8840 Csurgó, 20/ 5, 19/ 4 hrsz



az utca képe



19/ 4 hrsz ingatlan



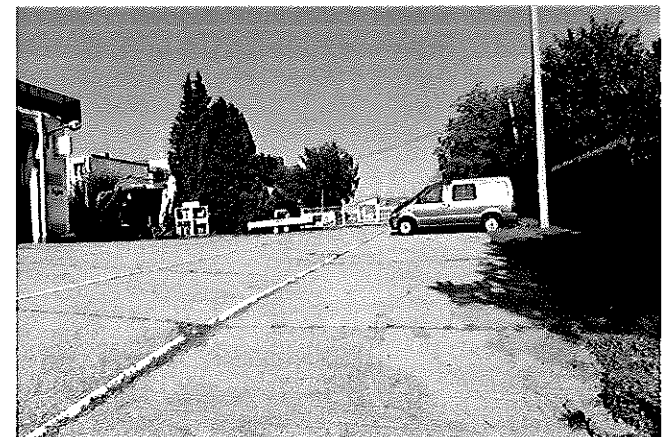
19/ 4 hrsz ingatlan



20/ 5 hrsz ingatlan bejárata



20/ 5 hrsz ingatlan bejárata



parkolók, belső utak

8840 Csurgó, 20/5, 19/4 hrsz



parkolók, belső utak



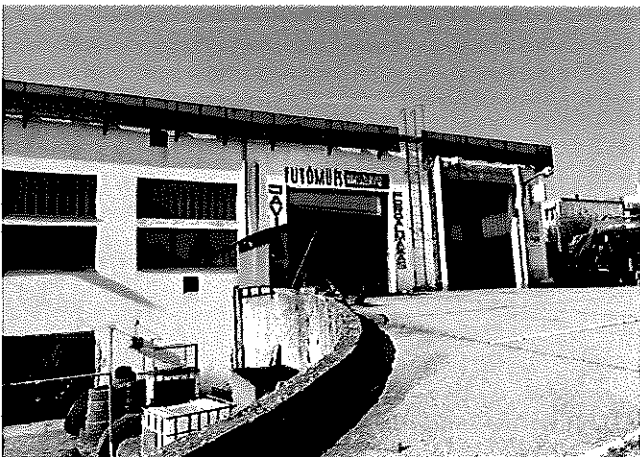
műhely épület



műhely épület



műhely épület

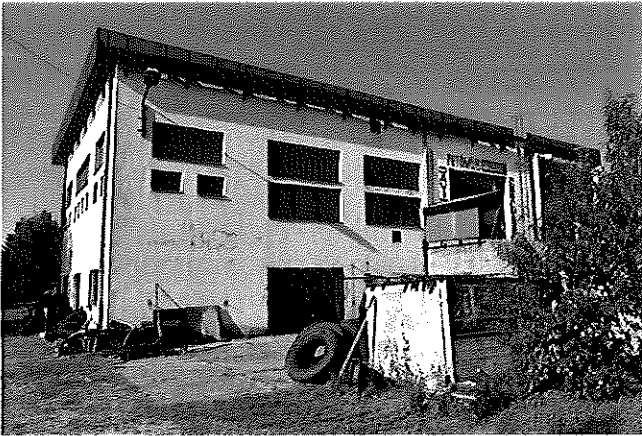


műhely épület



műhely épület (alagsor bejárata)

8840 Csurgó, 20/ 5, 19/4 hrsz



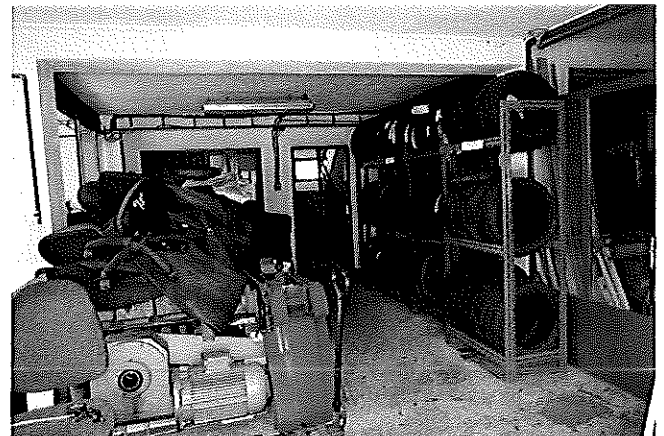
műhely épület



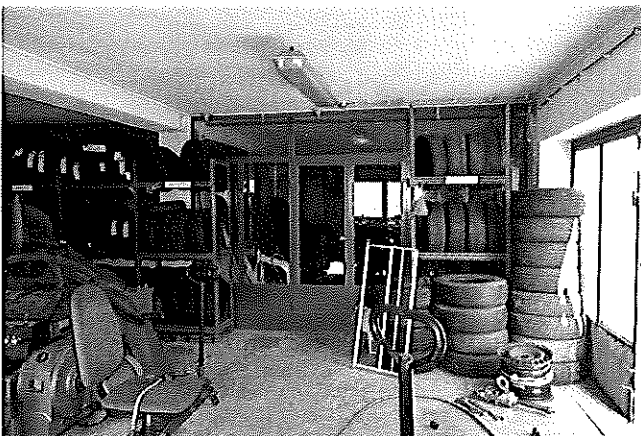
műhely épület



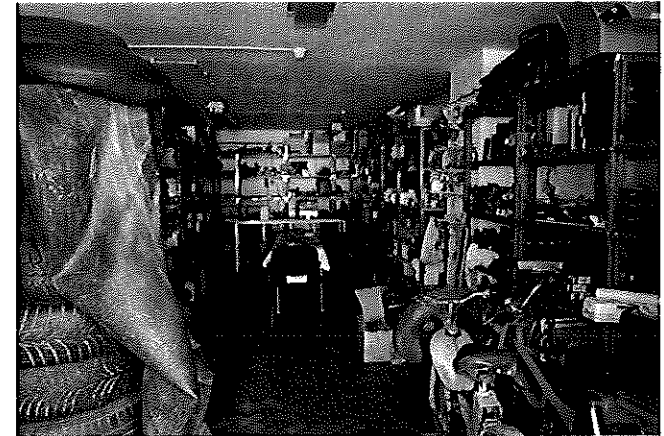
műhely - alagsor



műhely - alagsor

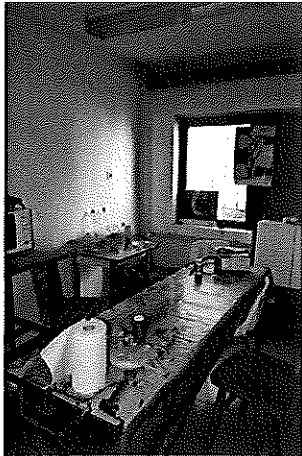


műhely - alagsor



raktár - alagsor

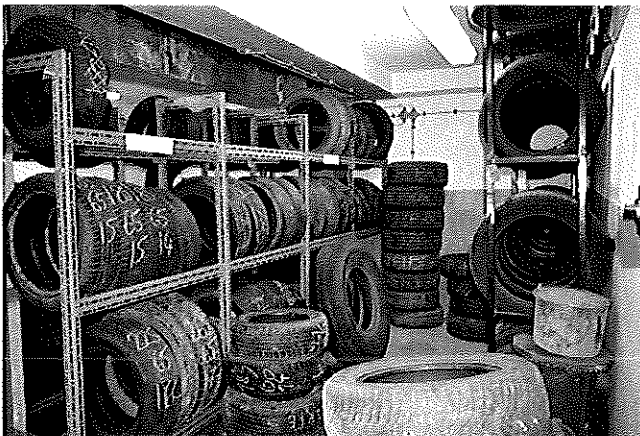
8840 Csurgó, 20/5, 19/4 hrsz



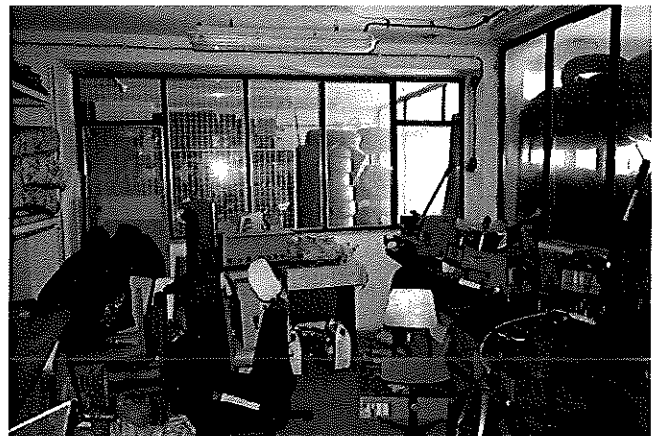
étkező - alagsor



raktár - alagsor



raktár - alagsor



raktár - alagsor



wc, mosdó - alagsor



wc, mosdó - alagsor

8840 Csurgó, 20/ 5, 19/4 hrsz



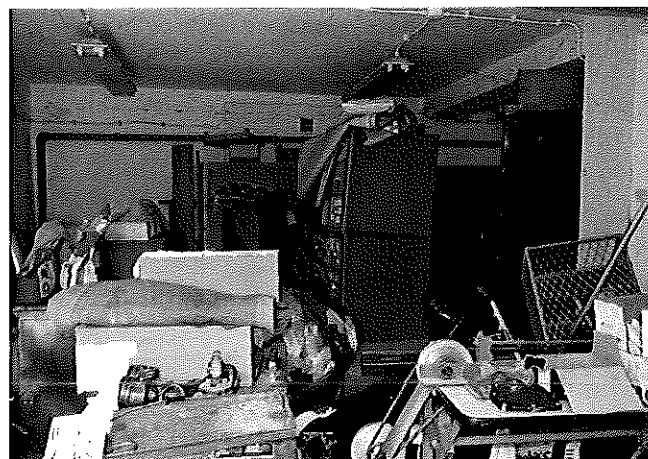
wc, mosdó - alagsor



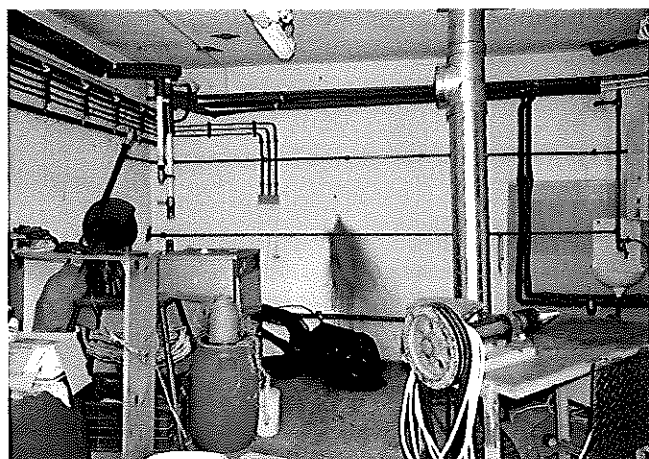
wc, mosdó - alagsor



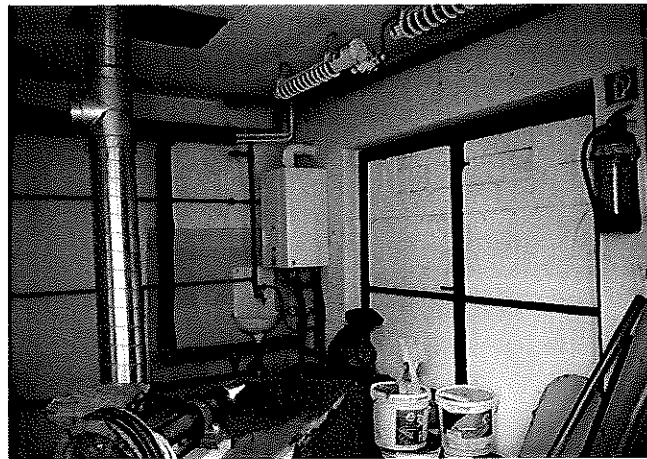
tanműhely - alagsor



tanműhely - alagsor

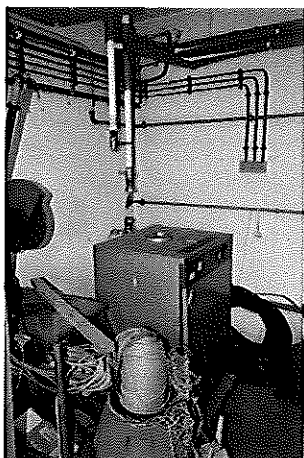


kazánház - alagsor

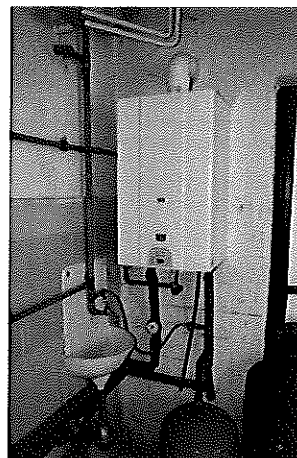


kazánház - alagsor

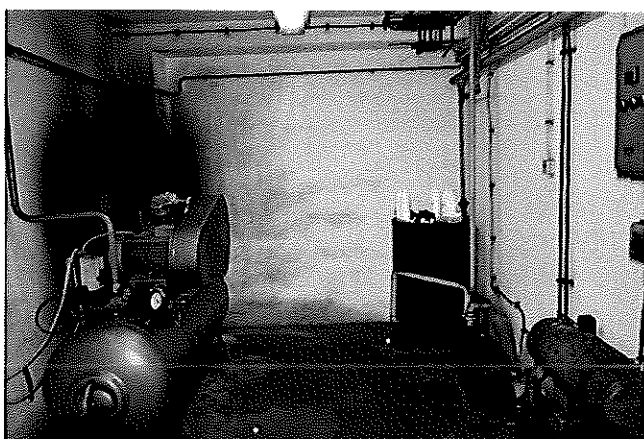
8840 Csurgó, 20/ 5, 19/ 4 hrsz



kazánház - alagsor
gázkazán üzemem kívül



gázkazán



kompresszorház - alagsor



lépcsőház

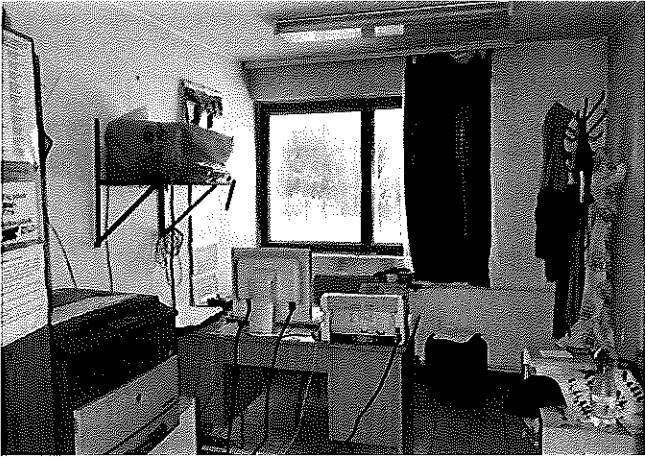


lépcsőház



iroda

8840 Csurgó, 20/ 5, 19/4 hrsz



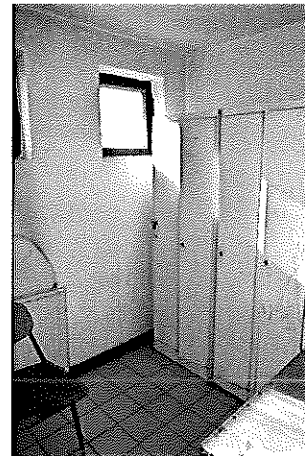
iroda



előtér, wc



előtér, wc



öltöző

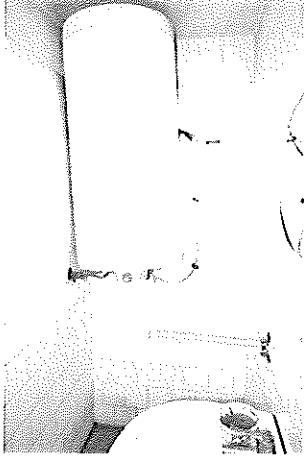


előtér



fürdő

8840 Csurgó, 20/5, 19/4 hrsz



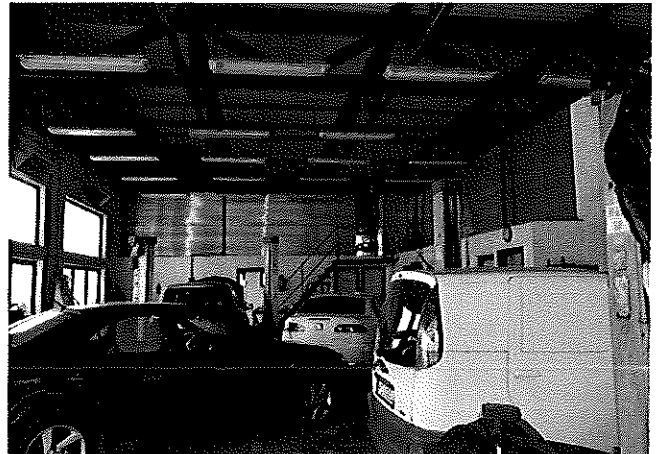
villanybojler



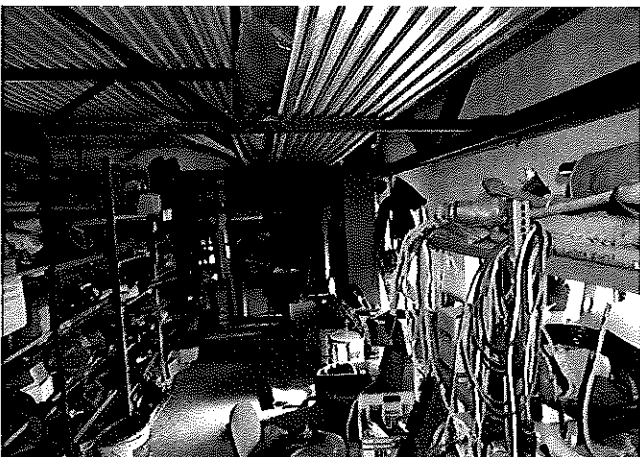
szerelőcsamok



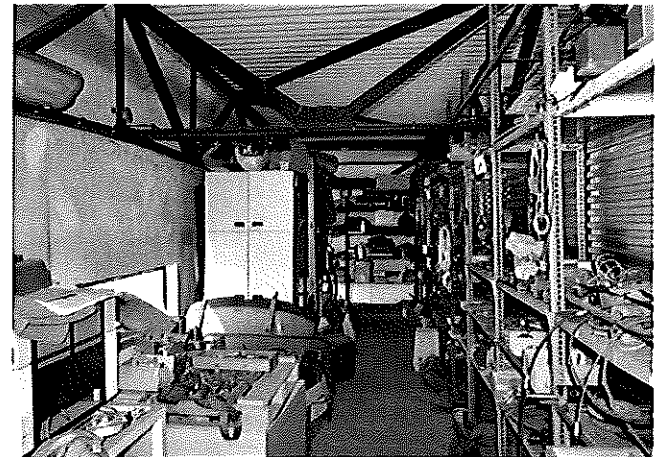
szerelőcsamok



szerelőcsamok



raktár

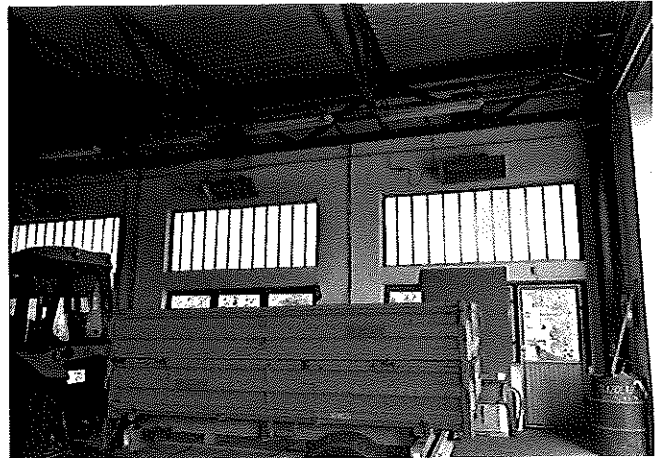


raktár

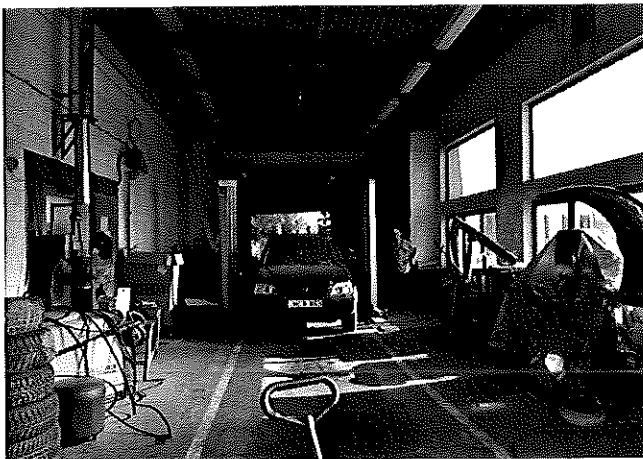
8840 Csurgó, 20/ 5, 19/ 4 hrsz



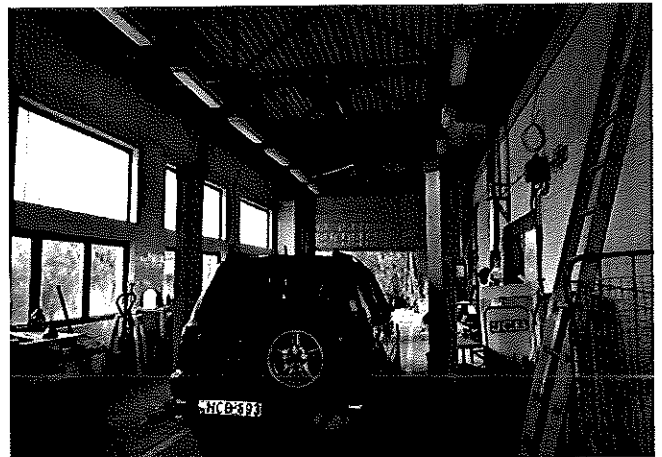
vizsgáló szalag



vizsgáló szalag



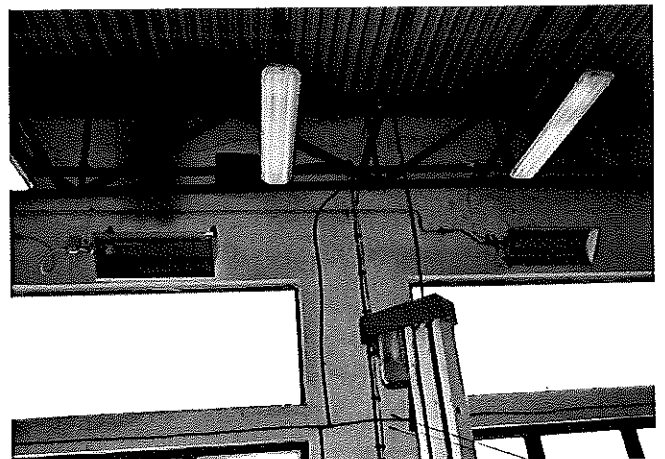
karosszéria mosó



karosszéria mosó

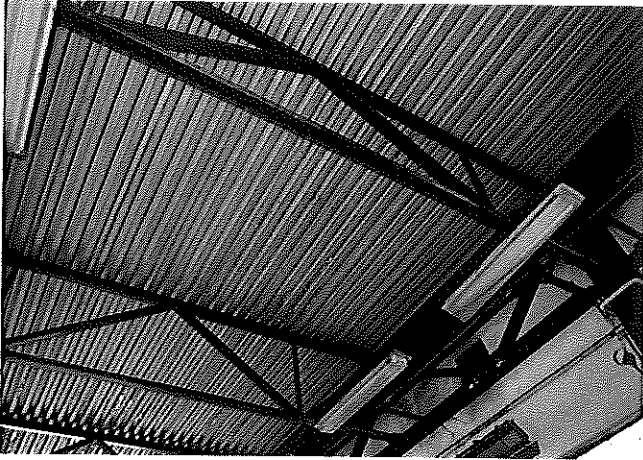


karosszéria mosó



sötét sugárzó

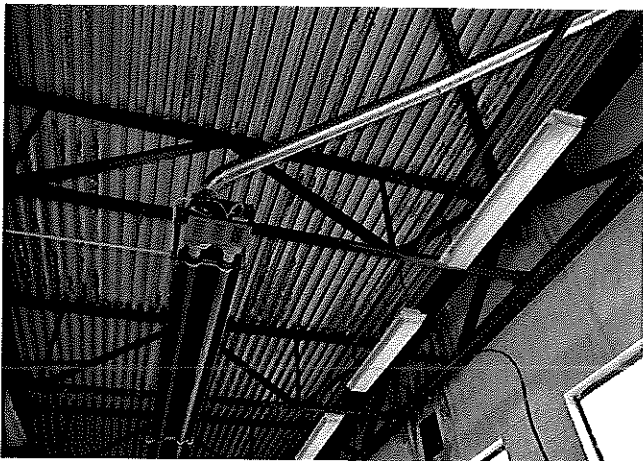
8840 Csurgó, 20/ 5, 19/ 4 hrsz



tetőszerkezet - beázás



tetőszerkezet - beázás



tetőszerkezet - beázás