

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/2601-9/2020

Terjedelem: 3 oldal
Mellékletek: 5 db

Előterjesztés a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság döntésének felülvizsgálatáról és a Nyárády u. 12. szám alatti lakóházra kiírt pályázat elbírálásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 35/2020. (VI.30.) KT. határozatával a 8840 Csurgó Nyárády u. 12., 1025 hrsz. alatti ingatlan minimum eladási árát az értékbecslésben foglalt forgalmi értéken, azaz 36 203 338 Ft összegben állapította meg, egyidejűleg döntött az értékesítéshez szükséges pályázati felhívás kiírásáról.

A pályázati felhívás nyilvános eljárás keretében közzétételre került, amelyre határidőn belül egy db ajánlat érkezett be. A pályázati felhívás, a beérkezett ajánlat és annak bontásáról készült jegyzőkönyv az előterjesztés mellékletét képezi.

A pályázati felhívásra közös ajánlatot nyújtott be Tóth Sándor (8851 Gyékényes József A. u. 82.) és Stix Attila (8800 Nagykanizsa, Boroskupa u. 29).

A beérkezett ajánlat a pályázati felhívás szerinti kötelező tartalmi és formai elemeket tartalmazza, megfelel a kiírásban foglalt feltételeknek, a pályázati biztosíték befizetésre került. A pályázó a minimális vételárnál (36 203 338 Ft) magasabb vételárat (36 500 000 Ft) ajánlott, vállalta a bentlakó bérlők hatályos bérleti szerződés szerinti lakhatásának biztosítását az előírt határidőig (2021.05.31.), továbbá nyilatkozott arról is, hogy hosszú távon célja a meglévő bérlők megtartása és az ingatlan felújításával a komfortérzetük javítása.

Csurgó Város Önkormányzat Képviselő-testületének 13/2016. (X.28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 6. § (7) bekezdése alapján Csurgó Város Képviselő-testülete a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésével kapcsolatos döntést a Pénzügyi és Gazdasági Bizottságra ruházta át. A Bizottság a legmagasabb vételi ajánlatot kínáló pályázatot nyilvánítja nyertesnek.

A fentiek alapján előterjesztés készült a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság (a továbbiakban: Bizottság) részére, amely az egyedüliként beérkezett vételi ajánlat elfogadására és nyertesnek nyilvánítására vonatkozóan tartalmazott határozati javaslatot.

A Bizottság a 2020.07.23-án megtartott ülésén tárgyalta az előterjesztést és az ajánlat elfogadását és nyertesnek nyilvánítását nem támogatta, a 41/2020.(VII.23.) PGB. határozatával a 8840 Csurgó Nyárády u. 12., 1025 hrsz. alatti ingatlan értékesítésére vonatkozóan kiírt nyilvános pályázati eljárást eredménytelennek nyilvánította.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 61. § (2) bekezdése a polgármesternek, Csurgó Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 10/2014. (X.27.) önkormányzati rendelet 46. §-a Képviselő-testületnek biztosít lehetőséget a bizottság döntése

végrehajtásának felfüggesztésére, ha az ellentétes a képviselő-testület határozatával, vagy sérti az önkormányzat érdekét. A felfüggesztett döntésről a képviselő-testület a következő ülésén határoz. Továbbá az Möt. 59. § (3) bekezdése alapján a képviselő-testület a bizottságnak adott döntési jogot bármikor visszavonhatja.

A Bizottság 41/2020.(VII.23.) PGB. határozatának felülvizsgálata több szempontból is indokolt.

- Az Önkormányzat súlyos pénzügyi helyzetére már több alkalommal, többek között a tárgybeli ingatlan értékesítésre kijelölésére továbbá a vételár meghatározásra és pályázati kiírás közzétételére vonatkozó előterjesztésben is felhívtuk a figyelmet. Ennek ismeretében a Képviselő-testület a plusz anyagi források bevonásának érdekében az ingatlan értékesítési szándékáról döntött azzal, hogy az ingatlant értékesítésre jelölte ki, meghatározta a minimális vételárat és döntött a kapcsolódó pályázati kiírás közzétételéről. A Bizottság döntése a pályázat eredménytelennek nyilvánításáról ellentétes a Képviselő-testület korábbi döntéseivel.
- Az Önkormányzat pénzügyi helyzete és működőképessége kerül veszélybe plusz anyagi források bevonása nélkül. A helyzet súlyosságát mutatja a Csurgói Városgazdálkodási Kft. 2020. 07. 27-én kelt levele is, mely az előterjesztés mellékletét képezi.
- A Bizottság döntésének érvényben tartása a befizetett pályázati biztosíték összegének (3 650 000 Ft) haladéktalan visszafizetési kötelezettségét vonja maga után, amely az Önkormányzat súlyos anyagi helyzetét tovább rontja.

A fentiek alapján mivel az ingatlanértékesítésből származó bevétel kiesése és a befizetett pályázati biztosíték visszafizetése az Önkormányzat működőképességét veszélyezteti, amely sérti az Önkormányzat érdekeit, ezért javaslom a Bizottság döntése végrehajtásának felfüggesztését, továbbá a Bizottság részére a pályázati felhívásban biztosított döntési jog visszavonását, miszerint a pályázat érvényességéről, eredményességéről döntsön, továbbá a pályázatot indoklás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa.

Képviselőtársaim javaslatot tettek egy másik értékbecslés készíttetésére, hogy jobban alátámasztott legyen az a tény, mely szerint a képviselő-testület az ingatlan értékesítése során gondos gazda módjára jár el, és az ingatlan reális áron kerül értékesítésre. A 2020.08.13-án kelt, a Csurgói Közös Önkormányzati Hivatalhoz 2020.08.18-án beérkezett ingatlanforgalmi értékbecslés (melléklet) alapján 8840 Csurgó Nyárády u. 12., 1025 hrsz. alatti ingatlan forgalmi értéke 37.200.000 Ft. A fentiek alapján megállapítható, hogy a pályázó által ajánlott vételár és az új értékbecslésben szereplő vételár között kevesebb, mint 2% a különbség.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és saját hatáskörben döntsön a pályázat nyertesnek nyilvánításáról a következő határozati javaslatok elfogadásával.

I. Határozati javaslat:

Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

- 1. a Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága 41/2020.(VII.23.) PGB. határozatának végrehajtását felfüggeszti tekintettel arra, hogy az sérti az Önkormányzat érdekeit;**
- 2. visszavonja a Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága döntési jogát a 1025 hrsz-ú, Nyárády u. 12. szám alatti kivett lakóház, udvar értékesítésére vonatkozóan kiírt nyilvános pályázati eljárás elbírálására; a pályázat érvényességéről, eredményességéről és a nyertesnek nyilvánításról saját hatáskörben kíván döntést hozni.**

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

II. Határozati javaslat:

Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. a 8840 Csurgó Nyárády u. 12., 1025 hrsz. alatti ingatlan értékesítésére vonatkozóan kiírt nyilvános pályázati eljárást eredményesnek nyilvánítja;
2. megállapítja, hogy az 1. pont szerinti ingatlan megvásárlására vonatkozóan a pályázat benyújtására nyitva álló határidőn belül egy darab pályázat érkezett be az alábbiak szerint:

Tóth Sándor és Stix Attila közös pályázata,
megajánlatott vételár: 36 500 000 Ft;

3. a 2. pont szerinti pályázatot érvényesnek fogadja el és egyedülként beérkezett vételi ajánlatként a pályázatot nyertesnek nyilvánítja;
4. megbízza a polgármestert, hogy az adásvételi szerződést a 3. pont szerinti nyertes ajánlattevővel 36 500 000 Ft vételáron e döntést követő 30 napon belül kösse meg, illetve felhatalmazza annak aláírására.

Felelős: polgármester
Határidő: azonnal

Csurgó, 2020. augusztus 26.



Füstös János
polgármester

Ellenjegyezte:



Lantós Sándor

jegyzői feladatokat ellátó aljegyző



Ügyiratszám: CSU/2601-4/2020

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Csurgó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 35/2020. (VI.30.) KT határozata alapján nyilvánosan meghirdetett pályázatot hirdet a tulajdonát képező belterületi ingatlan értékesítésére az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és egyéb helyiségek elidegenítéséről szóló 13/2016. (X.28.) önkormányzati rendeletében rögzített feltételek szerint.

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

A pályázat tárgya: Csurgó 1025 hrsz-ú, Nyárády u. 12. szám alatti kivett lakóház, udvar.

Az ingatlan önkormányzati 1/1 osztatlan tulajdon, 1273 m² területű, tehermentes. A lakóházban 6 db lakás található, melyekben érvényes bérleti szerződéssel rendelkező bérlők laknak. Az ingatlanhoz 4 db garázs és 6 db tároló tartozik.

A Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 14.§ (2) bekezdés alapján az ingatlanra a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. A nyilatkozat beszerzése az Önkormányzat feladata.

Az ingatlan előzetes egyeztetés alapján megtekinthető.

A pályázat tárgyát képező ingatlan minimum eladási ára: 36 203 338 Ft.

Pályázati biztosíték összege: 3 620 334 Ft, melyet Csurgó Város Önkormányzatának 11743088-15398518 számú OTP banknál vezetett számlájára kell fizetni.

A pályázat nyertese által befizetett pályázati biztosíték a vételárba beszámításra kerül.

Érvényesen pályázni az alábbi feltétel vállalása esetén lehetséges:

- a bentlakó bérlők lakhatását 2021. május 31-ig továbbra is biztosítja a hatályos bérleti szerződésükben foglalt feltételek szerint.

A pályázat benyújtásának helye, módja, határideje:

- A pályázati eljárásban csak olyan pályázó vehet részt, aki a pályázati kiírásban foglalt feltételeket írásbeli nyilatkozatával önmagára kötelezően elfogadja, valamint igazolja, hogy a pályázati biztosítékot megfizette.
- Pályázati ajánlatot írásban, zárt borítékban kell benyújtani a Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője részére (8840 Csurgó, Széchenyi tér 2., Lantos Sándor részére) olyan módon, hogy a fenti címre legkésőbb **2020. július 17. napján 12.00-óráig** megérkezzen.
- A borítékra kérjük ráírni a címzett nevét, továbbá: „Pályázat - Nyárády u. 12. Iktatóban nem bontható fel, azonnal a címzetthez továbbítandó!
- A pályázatnak tartalmaznia kell:
 - pályázó nevét, címét, számlaszámát,
 - nyilatkozatot a pályázati kiírásban foglaltak elfogadásáról;
 - nyilatkozatot arról, hogy a bentlakó bérlők lakhatását 2021. május 31-ig biztosítja a hatályos bérleti szerződésükben foglalt feltételek szerint;
 - a pályázati biztosíték befizetéséről szóló igazolást;
 - az ingatlan jövőbeli hasznosítására vonatkozó elképzelések rövid ismertetését.
- A pályázat benyújtását követően hiánypótlásra nincs lehetőség.

- Az ajánlat a pályázat benyújtásának határidejéig visszavonható, módosítható.

Borítékbontás időpontja:

2020. július 17. napján 13.00 óra, a Csurgoi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzői Iroda.
A pályázatok felbontásáról jegyzőkönyv készül.

A pályázatok elbírálásának várható időpontja:

Az érvényességéről, eredményességéről, a zártkörű versenytárgyalás szükségességéről és időpontjáról a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság (a továbbiakban: Bizottság) a pályázatok bontását követő ülésén dönt. A Bizottság fenntartja azon jogát, hogy a pályázatot indoklás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa. A döntésről az ajánlattevők írásban kapnak tájékoztatást, a pályázatban megjelölt címen.

A Bizottság a legmagasabb vételi ajánlatot kínáló pályázatot nyilvánítja nyertesnek.

Zártkörű versenytárgyalás több, azonos ajánlat esetén kerül megrendezésre. Csak az vehet részt rajt, aki a pályázati ajánlatát az előírt határidőre és tartalommal benyújtotta.

Egyéb információk:

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

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

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

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

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

A pályázatról bővebb tájékoztatás kérhető a 82/471-388/158. melléken vagy a tulok.anett@hivatal.csurgo.hu e-mail címen.

Csurgó, 2020. július 2.


Lantos Sándor
jegyzői feladatokat ellátó aljegyző





Füstös János
polgármester

Jegyzőkönyv

amely készült Csurgó Város Önkormányzat által a Csurgó 1025 hrsz-ú, Nyárady u. 12. számú kivett lakóház, udvar értékesítésére kiírt pályázatra beérkezett ajánlatok bontásakor.

Helye: Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal (8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.) Jegyzői Iroda

Időpontja: 2020. július 17. napján 13.00 óra

Jelen vannak: mellékelt jelenléti ív szerint.

A pályázók ajánlatainak felbontásánál a pályázat kiírója, vagy az általa meghatalmazott személy, valamint a kiírás szerint nyilvános boríték bontás esetén az ajánlattevők, vagy meghatalmazottaik vannak jelen.

A pályázat kiírója az ajánlatokat a pályázat bontásáig titkosan kezeli, azokat csak a pályázatbontási eljárás résztvevők előtt bonthatja fel.

Lantos Sándor jegyzői feladatokat ellátó aljegyző távollétében Tulok Anett hatósági irodavezető végzi a pályázatok felbontását.

Pályázat tárgya: Csurgó Város Önkormányzata által a Csurgó 1025 hrsz-ú, Nyárady u. 12. számú kivett lakóház, udvar értékesítése nyilvános pályázat keretében.

Közzététel ideje: 2020. július 2.

Közzététel helye: Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal és az Önkormányzat hirdetőtáblái, a város honlapja (<http://www.csurgo.hu/hu/hirek/1-hirek/887-palyazati-felhivas-csurgo-1025-hrsz-u-nyarady-u-12-szam-alatti-kivett-lakohaz-udvar-ertekesitese>), CsurgóTV.

A pályázat benyújtására nyitva álló 15 napos határidő 2020. július 17-én 12:00 órakor lejárt.

Beérkezett pályázatok száma a benyújtásra nyitva álló határidőn belül: db
(Több pályázat esetén pótlap kitöltése szükséges)

Az ajánlat lezárt, selytetlen..... borítékban került benyújtásra. A boríték felbontása után a következőket állapítom meg.

A pályázat az alábbiak szerint tartalmazza a pályázati felhívás szerinti kötelező tartalmi elemeket:

pályázó neve, címe, számlaszáma	✓	STIK ATILA 8800 NAGYKÁNYIZSA, BODOSKUPA U. 29 TOTH SANDOR, 8851 GYÉKENYES, FŐUTCA U. 82 1173432 - 01197644
nyilatkozat a pályázati kiírásban foglaltak elfogadásáról	✓	2020.07.16. AN KÉLT NYILATKOZAT ALAPJÁN
nyilatkozat arról, hogy a bentlakó bérlők lakhatását 2021. május 31-ig biztosítja a hatályos bérleti szerződésükben foglalt feltételek szerint	✓	2020.07.16. AN KÉLT NYILATKOZAT ALAPJÁN
a pályázati biztosíték befizetéséről szóló igazolás	✓	TRANZAKCIÓ SZÜKÍTÉSÉRŐL IGAZOLÁS
az ingatlan jövőbeli hasznosítására vonatkozó elképzelések rövid ismertetése	✓	2020.07.16. AN KÉLT NYILATKOZAT "CSURGÓ, NYÁRADY U. 12. SZ. ALATTI KIVETT HASZNOSÍTÁSRÓL"

Pályázat egyéb mellékletei:

1 db VETELI AJÁNLAT A CSURGÓ VÁROS KÖZTÉRRENŐK ÉS KÖZTÉRRENŐK ÉPÍTÉSÉNEK SZÁMLÁJÁRA
TARTALMAZÓ LEVELE, KÉLT: 2020.07.16.
1 db 2020.07.16-ÁN KÉLT NYILATKOZAT MEGHATÁROLÁS

Megállapításra kerül, hogy a pályázati biztosíték összege az Önkormányzat számlájára beérkezett. 2020.07.16. napján /nem-érkezett-be. BANKNYILVÁNLAT NEM ÉRKEZVE.

A pályázat ismertetésének rövid leírása:

TÓTH SÁNDOR ÉS STIX ANILA EGYÜTTES VETELI AJÁNLATOT NYÚJTOT BE 50-50 %-BAN KIUPONTJÁK MEGVÁSÁROLNI AZ ÖNKORMÁNYZAT AJÁNLAT VETELÉRE BE 500 000 Ft. BIZTOSÍTEK MEGFIZETVE...
INGATLAN HADMOSSÍTÁSRA VONATKOZÓ ELÉPÉSEK ÉS
2020.07.16-ÁN KÉLT NYILATKOZATBAN FELTÁRÁS KÖZBERJÁRÁSI
UTÁN SAJÁT LAKHATÁSÁRA BÉRBEADÁSRA CÉL A BÉRLŐK MEGTÁRÁSA
LONTORTÉREK FELTÁRÁSA

Jelenlevők hozzászólásai, észrevételei:

A PÁLYÁZAT A KÖTELEZŐ TARTALMI ÉS FOLYAMATI ELEMEKET TARTALMAZTA.
A PÁLYÁZÓ A MINIMÁLIS FELADÁSI MÉRLEK MAGASABB VETELI AJÁNLATOT TET.

A pályázat(o)k a fenti tartalommal került(ek) benyújtásra, hiánypótlására nincs lehetőség. A pályázat érvényességéről, eredményességéről, a zártkörű versenytárgyalás szükségességéről és időpontjáról a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság egy követő ülésén dönt, amelyre előterjesztés készül a bontási jegyzőkönyv alapján.

A bontási eljárásról az ajánlatkérő Csurgó Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 7/2001. (XI.28.) önkormányzati rendeletében foglaltaknak megfelelően jegyzőkönyvet készít.

A jegyzőkönyv lezárva 2020. július 17-én 13 óra 20 perckor.

Melléklet:

1 db jelenléti ív
1 db BANKI KIUVONAT

Kmf

.....
Lantos Sándor
jegyzői feladatokat ellátó aljegyző

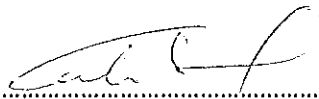
Jelenléti ív

Nyárády u. 12.-re érkezett pályázatok borítékoltása

2020. július 17. napján 13:00 óra

Pályázat kiírója részéről:

Tulok Anett, hatósági irodavezető



.....

Csenei Áron, közigazdasági irodavezető



.....

Ajánlattevők részéről

.....
.....
.....
.....

.....
.....
.....
.....

A bontási jegyzőkönyvet megismertük.

Tóth Sándor
8851 Gyékényes
József A. u. 82.

Stix Attila
8800 Nagykanizsa
Boroskupa u. 29.

Tárgy: Vételi ajánlat a Csurgó, Nyárády. u. 12.
szám alatti lakóházra
Melléklet: 5 pld.

Csurgó Város Önkormányzata
Csurgó
Széchenyi tér 2.
8840

Tisztelt Polgármester Úr!

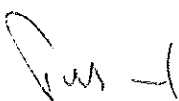
Vételi ajánlatot nyújtunk be a Csurgó, Nyárády u. 12. szám alatti ingatlan vásárlására vonatkozóan. Az ingatlant ketten kívánjuk megvásárolni, 50-50 százalékban. Az ingatlan megajánlott vételi ára: 36.500.000.- Ft. A pályázati biztosíték befizetéséről szóló igazolást mellékelten csatoljuk.

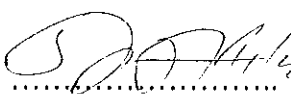
1. vevő adatai:
neve: Tóth Sándor
címe: 8851 Gyékényes, József A. u. 82.
anyja neve: Molnár Mária
születési helye, ideje: Nagyatád, 1978.02.05.
2. vevő adatai:
neve: Stix Attila
címe: 8800 Nagykanizsa, Boroskupa út 29.
anyja neve: Jakab Ilona
születési helye, ideje: Nagykanizsa, 1976.12.19.

Bankszámlaszám: 11773432-01197644

Gyékényes, 2020. július 16.

Tisztelettel:


.....
Tóth Sándor


.....
Stix Attila

Melléletek:

1 db meghatalmazás

1 db pályázati biztosíték befizetéséről szóló igazolás

1 db nyilatkozat a pályázati kiírásban foglaltak elfogadásáról

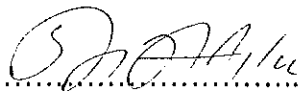
1 db nyilatkozat a bentlakó bérlők lakhatásának biztosításáról

1 db nyilatkozat a Csurgó Nyárády u. 12. sz. alatti ingatlan hasznosításáról

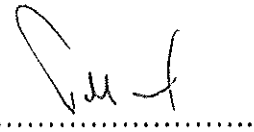
MEGHATALMAZÁS

Stix Attila (lakcím: 8800 Nagykanizsa, Boroskupa u. 29., anyja neve: Jakab Ilona, születési helye: Nagykanizsa, ideje: 1976.12.19., személyigazolvány száma: 506657TA) meghatalmazom, Tóth Sándort (lakcím: 8851 Gyékényes, József A. u. 82., anyja neve: Molnár Mária, születési helye: Nagyatád, születési ideje: 1978.02.05., személyigazolvány száma: 417507CE), hogy a Csurgó, Nyárády u. 12. szám alatti ingatlan értékesítési pályázat benyújtásánál és tárgyalásánál helyettem és nevemben eljárjon, képviseljen.

Gyékényes, 2020. július 16.



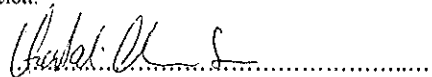
Stix Attila
meghatalmazó



Tóth Sándor
meghatalmazott

Előttünk mint tanúk előtt:

Aláírás:



Név:

Antal-Olga Szilvia

Tóth Sándor

Sz.igszám:

195077BE

417507CE

Lakcím:

8853 Zárdujfalu, Szabadság u. 129.

8851 Gyékényes, József A. u. 82.

Tranzakció jóváhagyás



Köszönjük, megbízását az OTP Bank befogadta és feldolgozta.

Indító számlaszám	11773432-01197644
Tranzakció azonosító	14172583494
Rögzítés dátuma	2020.07.16.
Tranzakció állapota	Végrehajtva
Tranzakció megnevezése	Belföldi forint átutalás
Ellenoldali számlaszám	11743088-15398518
Összeg	3.650.000
Közlemény	Pályázati biztosíték, Csurgó, Nyárády u. 12. CSU/2601-4/2
Kedvezményezett neve:	Csurgó Város Önkormányzata


Csurgó Nyárady u. 12. sz. alatti ingatlan hasznosítása

A tárgyi ingatlant saját lakhatásra, valamint bérbeadás céljára kívánjuk megvásárolni. A tervezett fejlesztésekkel, beruházásokkal a bentlakók komfortérzetét kívánjuk fokozni. Az ingatlan állapota a mai kor követelményeinek nem felel meg, ezért felújítása, korszerűsítése időszerű. Először az épület energetikai korszerűsítését kívánjuk elvégezni. Szükséges a homlokzati nyílászárók cseréje, épület hőszigetelése. A fejlesztés az energiafelhasználás csökkentésére szolgál, ezzel csökkentve a rezsiköltséget.

Mivel az ingatlan Csurgó város központján helyezkedik el, nagy hangsúlyt kell fektetni az épület küllemére és környezetének rendezésére. Az épület hőszigetelésével homlokzatának felújításával egy esztétikus küllem elérésére törekszünk, ami a közeli park látványát is javítja. Az ingatlan körül kerítést kívánunk építeni, gyümölcsfák, dísznövények ültetését tervezzük. Távlati elképzelés az udvaron egy kerti pavilon létesítése.

Célunk a meglévő bérlők megtartása, illetve komfortérzetük javítása. 2013. május hónaptól lakom az ingatlanban. Elmondhatom, hogy a bérlőkkel jó kapcsolatot ápolok. Az ingatlan adásvételről több alkalommal beszélgettünk, pozitívan fogadták az esetleges vásárlás lehetőségét. A tervezett fejlesztési elképzelésekről szintén tájékoztattam őket.

Gyékényes, 2020. július 16.

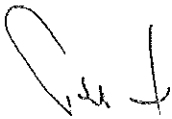

.....
Tóth Sándor


.....
Stix Attila

NYILATKOZAT

Tóth Sándor (8851 Gyékényes, József A. u. 82.) és Stix Attila (8800 Nagykanizsa, Boroskupa út 29.) pályázók nyilatkozzuk, hogy a Csurgó, Nyárady u. 12. sz. alatti ingatlan esetleges megvételét követően a bentlakó bérlők lakhatását 2021. május 31-ig biztosítjuk a hatályos bérleti szerződésükben foglaltak szerint.

Gyékényes, 2020. július 16.



.....
Tóth Sándor

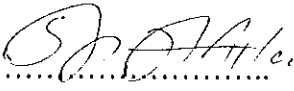

.....
Stix Attila

NYILATKOZAT

Tóth Sándor (8851 Gyékényes, József A. u. 82.) és Stix Attila (8800 Nagykanizsa, Boroskupa út 29.) pályázók nyilatkozzuk, hogy Csurgó Város Önkormányzat Képviselő-testülete 35/2020. (VI.30.) KT határozata alapján meghirdetett Csurgó, Nyárády u. 12. sz. alatti ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati kiírásban foglaltakat elfogadjuk.

Gyékényes, 2020. július 16.


.....
Tóth Sándor


.....
Stix Attila

4. sz. melléklet

Csurgói Városgazdálkodási Kft.
Székhely: 8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.
Telephely: 8840 Csurgó, Béke u. 3.
Tel./Fax.: 06/82/471-029
E-mail: csvgkft@gmail.com



Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete részére
Csurgó
Széchenyi tér 2.
8840

Tisztelt Képviselő-testület!

Tájékoztatom Önöket, hogy Csurgó Város Önkormányzata a Csurgói Városgazdálkodási Kft. felé több, mint 32 millió forintos tartozást halmozott fel. Sajnálattal értesültem Csurgó Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi és Gazdasági Bizottságának 2020. július 23. napján meghozott döntéséről, mely döntésnek megfelelően az Önkormányzat nem jut forráshoz a pályázati úton meghirdetett ingatlan értékesítéséből.

Tájékoztatom Önöket, hogy amennyiben Csurgó Város Önkormányzata nagyon rövid időn belül nem rendezi a Csurgói Városgazdálkodási Kft. felé fennálló tartozásának egészét, vagy legalább egy részét, úgy a Csurgói Városgazdálkodási Kft. rövid időn belül csődbe fog menni.

Amennyiben Csurgó Város Önkormányzata nem fizet a Csurgói Városgazdálkodási Kft-nek, úgy a Kft. 36 dolgozója 2020. augusztusának elején nem fog bért kapni. Ha ez bekövetkezik, akkor a munkavállalók várhatóan nagy számban fognak felmondani, a kötelező önkormányzati feladatok ellátatlanul maradnak, a Magyar Államkincstár az állami normatívát visszavonja és az Önkormányzat még súlyosabb anyagi helyzetbe kerül.

Tájékoztatom Önöket, hogy a Csurgói Városgazdálkodási Kft. sok kötelező önkormányzati feladatot lát el. Amennyiben a Kft. felé fennálló tartozást az Önkormányzat nem rendezi, úgy rövid időn belül ellátatlanul maradhat az étkeztetés, a zöldfelület karbantartás és a többi Kft. által ellátott kötelező önkormányzati feladat. A fentiekén túl az Önkormányzat Kft. felé fennálló tartozása a Kft. külső piacon kötött szerződéseit is veszélyezteti, és ellehetetleníti a szerződésekben foglalt vállalások megvalósítását. (Ezek olyan szerződések, melyek által a Kft. eddig a külső piacokról plusz forráshoz tudott jutni.)

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, intézkedni szíveskedjék, hogy Csurgó Város Önkormányzata a Csurgói Városgazdálkodási Kft. felé fennálló több, mint 32 millió forintos tartozásának egészét, vagy legalább egy részét fizesse ki.

Továbbá kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a jövőben a fenti információkat figyelembe véve hozzon döntést azokban az ügyekben, amelyekben lehetőség nyílik arra, hogy az Önkormányzat pénzhez jusson, és ezáltal a Kft. felé fennálló tartozását rendezhesse.

Csurgó, 2020. július 27.

Tisztelettel:

Csurgói Városgazdálkodási Kft.
8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.
Adószám: 13498801-2-14
Sz/sz.: 50300202-15313205

Káplár István
ügyvezető

2020 JUN 25.

2020/26.01/2020

Értékelési Szakvélemény

Kérelmező:

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

Ez az értékelési szakvélemény:

8840 Csurgó,
Nyárády utca 12.
Hrsz: 1025
ingatlanról készült.

Ingatlan értékbecslő:

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

Csurgó, 2020. június 12.

Előzmények:

Megbízó:

Csurgó Város Önkormányzatának Polgármestere, Füstös János, Csurgó, Széchenyi tér 2, felkérte Bognár Barnabás, Csurgó Rózsa utca 31, lakós értékbecslőt, hogy a **8840 Csurgó, Nyárády utca 12, 1025 hrsz.** (Lakóház, udvar) 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. Vezetékjog bejegyezve.

Ingatlan értékbecslés követelménye:

Ingatlan értékbecslésének elengedhetetlen követelménye a helyszíni szemle, ami 2020. május 31.-én, jogszabályban meghatározott módon megtörtént.

Összefoglaló elemzés:

A 8840 Csurgó, Nyárády utca 12 szám, 1025 hrsz.-u lakóházat, a mai tehermentes állapotában az alábbi értékben állapítom meg.

A piaci összehasonlító érték alapján:

36 203 338 Ft.

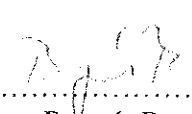
Figyelembe véve a kereslet – kínálat alakulását Csurgó város belterületén, a tárgyingatlan **végleges és hivatalos forgalmi értékét, óvatos becslés alapján:**

36 203 338 Ft – ban állapítom meg.

Az ingatlan értékesítési lehetősége –e forgalmi érték alapján valószínűsíthető.

Az ingatlan forgalmi értékbecslése:

2020. június 12.


.....
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 ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke.

Piaci összehasonlításra alapuló értékelés:

Hasonló ingatlanok korábbi értékesítésének tapasztalatai és a tárgyingatlannal 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 ² :	Lakás/m ² :	Eladási ár:	Ft/m ² :	Forrás:
***	** * * * *	***	***	***	***	***
1	Helyben	752	75	6 800 000	90667	Szem.Elm.
2	Helyben	816	55	5 750 000	104545	Szem.Elm.
3	Helyben	853	65	6 050 000	93076	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/m²) megállapítása megtörtént.

Adott esetben ez:66 096,348Ft.

Ezt az értéket kell az ingatlan jellemzőihez korrigálni.

Figyelembe vett korrekciós tényezők:

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

5. Telekadottságok miatt:	-5 %
6. Használati szempontok miatt:	5 %
7. Hozzá tartozó garázsok miatt:	3 %

Korrektció összesen: -9 %

A fajlagos alapértéket 87 447,677Ft-ra módosítom.

A lakóház területe 414 m², ebből kifolyólag a 8840 Csurgó, Nyárady utca 12, 1025 hrsz. ingatlan piaci értékét 36 203 338 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 1025 helyrajzi szám

8840 Csurgó, Nyáradi János utca. „felülvizsgálat alatt”

I. rész:

I. Az ingatlan adatai:

Kivett: lakóház, udvar terület: 1273m²

II. rész:

II. Tulajdoni hányad: 1/1

Bejegyző határozat, érkezési idő: 30199/1991.01.16

Jogcím: vagyonmegosztás tulajdoni hányad: 0/1 30199/1991.01.16

Jogcím: kisajátítás tulajdoni hányad: 0/1 424/1967.05.03

Jogállás: tulajdonos

Név: CSURGÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Cím: 8840 CSURGÓ, Széchenyi tér 2.

Törzsszám: 15398518

III. rész:

I. Bejegyző határozat érkezési idő: 38252/2006.11.08

Önálló szöveges bejegyzés utcanév feltüntetése

5. Bejegyző határozat, érkezési idő: 36238/2010.09.21

Vezetékjog az okiratban foglalt tartalommal, terület kimutatásban meghatározott mértékre.

Jogosult:

név: E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati ZRT.

cím: 7626 Pécs Búza tér 8!A

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 lakóház, Csurgó város belterületén a Nyárádi utca 12 szám alatt található. A lakóház az 1990-es év első felében épült. A környező lakóingatlanok az 1970-es évek elején épültek. Az utcát jó minőségű aszfalt borítja, járda kiépítésére nem kerül sor. 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 lakóház, gépjárművel könnyen és egyszerűen megközelíthető. A földterület alakja téglalap. A telek napozottsága jó. Az ingatlan növényzete gyep. Az udvar rendezett állapotú. . Az ingatlan környezeti szempontból jó fekvésű, közvetlen környezetében negatívan kiható hátrányos tényező nincs. Közvetlen környezetében társasház lakóingatlanok helyezkednek el, valamint a sportesernő, és az uszoda. A telek nagysága lehetővé teszi, hogy a telken belül személygépkocsival parkoljunk. A gyalogközlekedés, és a gépjármű nyomvonala betonozott. Az ingatlan tájolása, D-Ny.

Távolságok:

Központ: 100m

Közút: 100m

Lidl: 70m

Orvosi rendelő: 50m

Vasút: 1 400m

Műszaki jellemzők:

Építés éve: 1990-es évek eleje.

Gépkocsi elhelyezése:

Lakáshoz tartozó garázsban.

Kerítés:

Nincs

Alapozás:

Öntött beton

Lábazat:

Öntött beton

Talajnedvesség elleni szigetelés:

Több rétegű bitumenes szigetelő lemez.

Felmenő falak:

B30-as téglá.

Válaszfalak:

10cm-es válaszfaltégla

Födémek:

JE-gerenda

Tető:

Nyeregtető cserépfedéssel

Bádogos munkák:

Hajlatbádog.

Padlóburkolatok:

Parketta, valamint járólapp.

Homlokzat burkolat:

Kőporos homlokzat vakolat.

Belső burkolatok:

Színre festett vakolat.

Nyílászárók:

Gerébtokos fa nyílászáró.

Fűtés:

Gázkazán

Garázs:

Alaksori részben 4db garázs

Tároló:

6db tároló

Megjegyzés:

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

Jelen **értékbecslés** a keletkezéstől 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. június 12.

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni la

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal
Nagyatád Borecs Gábor utca 5

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megjelenítési szám: 39305/9428/2020

2020.05.29

Szektor : 53

CSURGÓ

Helyrajzi szám: 1025 helyrajzi szám

9940 CSURGÓ: Nyarády János utca. "Építővizsgálat alatt"
II.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. t. jöv.	alomatály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	m ²	ha m ²	ter. kat. jöv. ha m ² k.Éll

Kivett lakóház, udvar	0	1273	0,00
-----------------------	---	------	------

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30199/1991.01.16
 jogcím: vagyonmegosztás tulajdoni hányad: 0/1 30199/1991.01.16
 jogcím: kiszájtítás tulajdoni hányad: 0/1 424/1967.05.03
 jogállás: tulajdonos
 név: CSURGÓ VÉROS ÖNKORMÉNYZATA
 cím: 8840 CSURGÓ Széchenyi tér 2
 törzesszám: 15398519

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39252/2006.11.08

Önálló szöveges bejegyzés utcanev feltüntetése.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 36239/2010.03.21

Vezetékjog az okiratban foglalt tartalommal, területkimutatásában meghatározott mértékre.
 jogosult:
 név: E.ON DEL-DUNNTÚLI ÁRANYMŰVEZÉSI ZRT. törzesszám: 10732614
 cím : 7626 PÉCS Róza tér 9/A

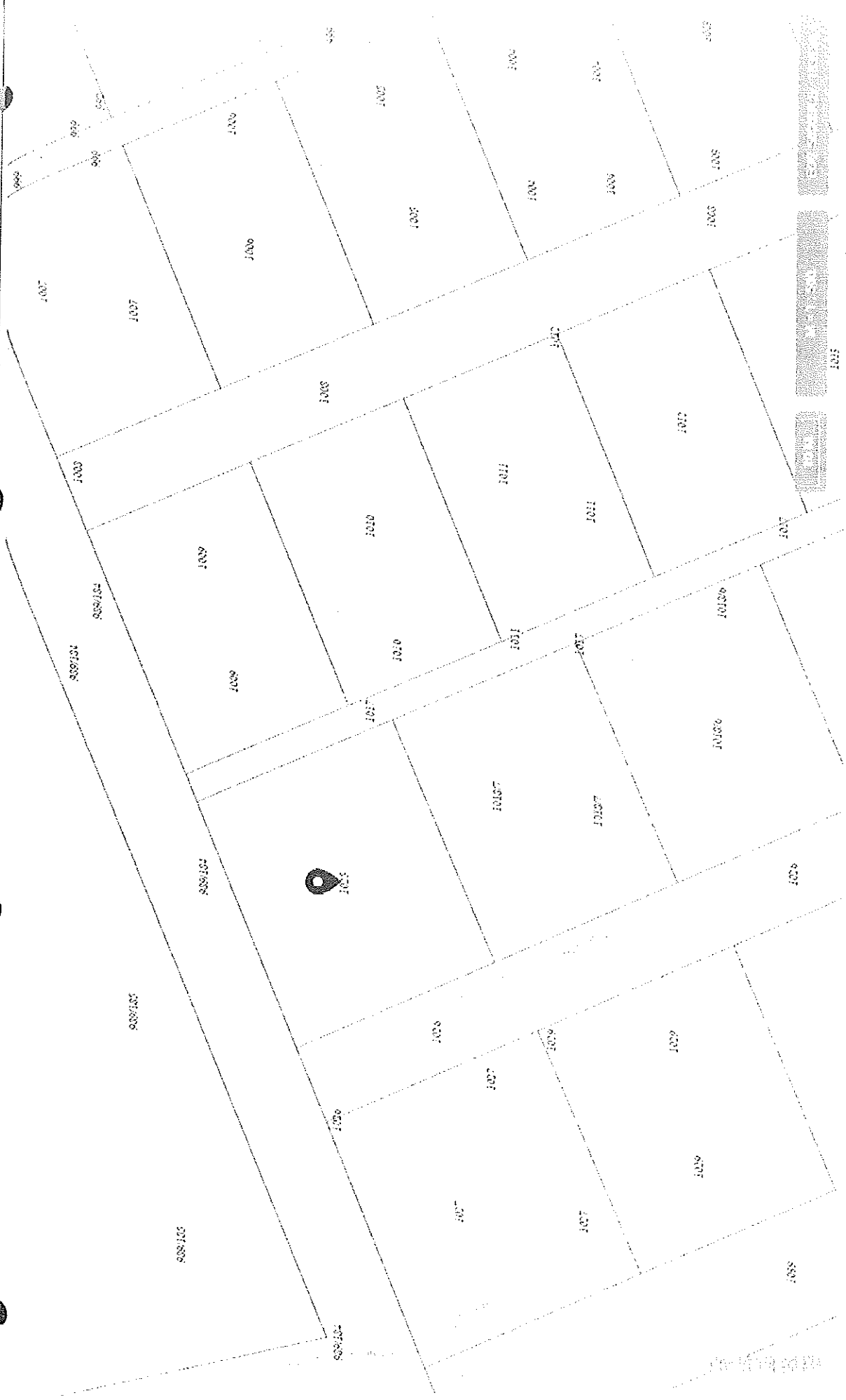
Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás keretéből került kiadásra. Néhány nem használható.

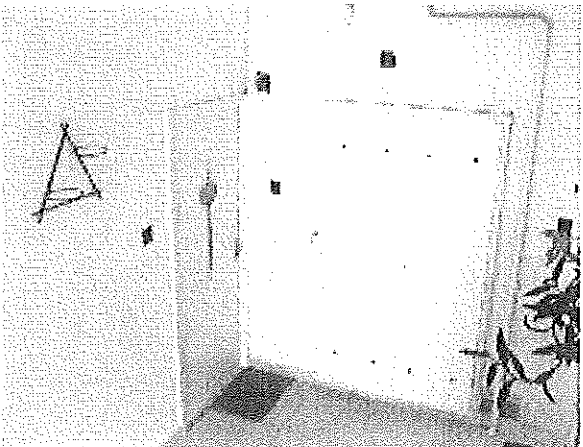
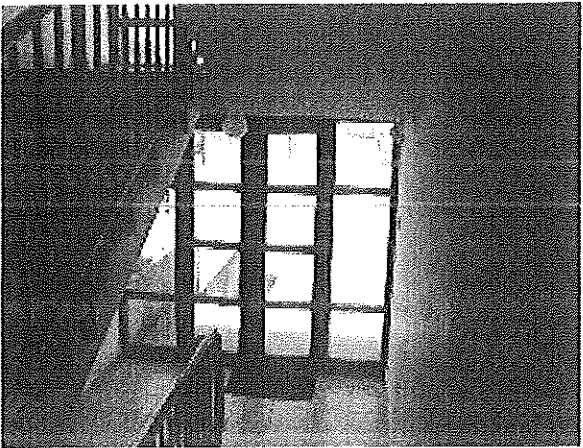
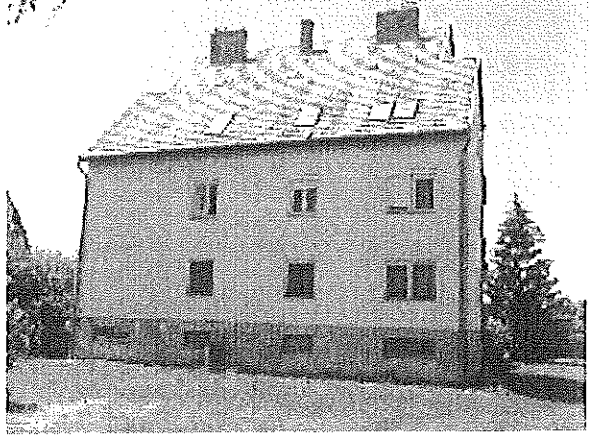
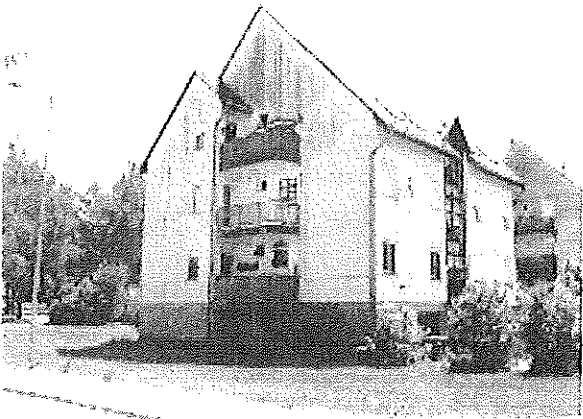
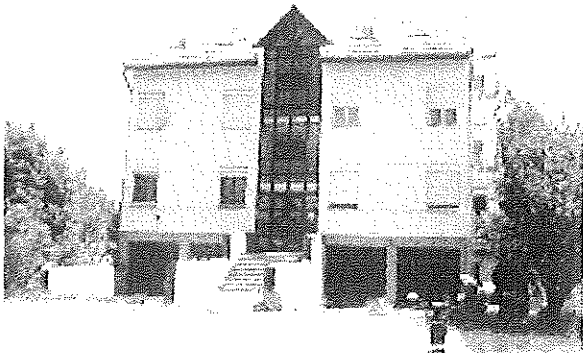
TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni la





INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



8840 Csurgó, Nyárádi János utca, hrsz.: 1025
alatti ingatlanról

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

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

Az értékbecslés 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, Nyárádi János utca, hrsz.: 1025
HRSZ.:	1025
Az ügyfél neve:	Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal

INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Tulajdoni lap másolat kiállításának időpontja:	2020. augusztus 10.		
Művelési ág, megnevezés:	kivett lakóház, udvar		
Ingatlan területe:	1 273 m ²		
Tulajdonos, tulajdonosok címe, tulajdoni hányad:	1.	Csurgó Város Önkormányzata 8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.	1/1
Terhelések, bejegyzések:	VezetékJog, jogosult: E-ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt.		
Széljegy:	Nincs		
Térképvázlat kiállításának időpontja:	2020. augusztus 10.		

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

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

ÖSSZESÍTŐ ADATOK

Az ingatlan címe	HRSZ	Telek terület	Felépítmény terület (m ²)	Művelési ág megnevezés	Az ingatlan végső forgalmi értéke
8840 Csurgó, Nyárádi János utca, hrsz.: 1025	1025	1273	530	kivett lakóház, udvar	37 200 000 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. 67858604-1-34

Nyilv.szám. 50863242

„Kisadózó”

A helyszíni szemle időpontja:

2020.08.13

A szemlén részt vettek:

Kovács Gyula, Tóth Sándor

AZONOSÍTÓ LAP
TELEK ADATAI ÉS ADOTTSÁGAI

Telek területe:	1273 m ²
Formája:	téglalap alakú telek
Beépítési mód:	szabadonálló beépítési mód
Beépíthetőség:	30%
Övezeti besorolás:	lakóövezet
Településen belüli elhelyezkedés:	Az értékelt ingatlan Csurgó központjától K-re, kb, 300 méterre található.
Megközelíthetősége:	autóbusszal, személygépkocsival megközelíthető
Telek tájolása, lejtése:	sík terület, ÉK-DNy-i irányú
Határoló utca(k) burkolata:	aszfalt
Kerítés anyaga:	nincs körbekerítve
Telken található növényzet:	pázsit, bokrok
Szeméttgyűjtés módja:	szeméttároló
Közmű ellátottság:	víz, villany, szennyvíz, gáz
Környezeti ártalom:	nincs tudomásunk róla
Az ingatlan értékét befolyásoló egyéb tényezők:	Az értékelt ingatlanban egy hrsz. alatt 6 db lakás található. Az értékelésnél az épület jellege miatt lakás összehasonlító adatokat használtam, melyekhez a vizsgált ingatlanhoz hasonlóan jellemzően tartozik tároló vagy garázs. Az összehasonlító adatok a tárolók értékét tartalmazzák, ezért ezek alapterületét az összterületnél nem vettem számításba, csak egy adatnál. A módszertan miatt a telket és a közös használatú helyiségeket nem vettem figyelembe, de ez az értéket nem befolyásolja, mivel általánosságban elmondható, hogy a lakások m ² ára magasabb a telkes ingatlanok átlagos áránál.

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 Szentágotfalvi határon, külterületen a Zrínyitelep megállóhely. A települést közúton Nagykanizsa, Nagyatád illetve Barcs irányából érhetjük el.
Település jellemzése:	Csurgó ezer éves település dél Somogyban, gazdag történelmi emlékekben, természeti értékekben és kulturális hagyományokban. A város mezőgazdasági és ipari háttérrel rendelkezik. 1989-ben nyerte vissza városi rangját, majd 2013. január elsejétől ismét visszaszerezte a járási központ szerepét a térségben. Az elmúlt években számos egészségügyi, oktatási, sport- és turisztikai fejlesztés valósult meg a városban. A népesség száma 5053 fő.
Ingatlan településen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan Csurgó központjától K-re, kb, 300 méterre található, kertvárosi részen. Környezetében jellemzően lakóházak, társasházak állnak.

FELÉPÍTMÉNY ADATAI

Felépítmény típusa:	lakóház		
Építés éve:	1990-es évek közepe		
Felújítás/korszerűsítés/bővítés:	nem ismert		
Lakószintek száma:	alagsor - földszint - emelet - tetőtér		
Lakószobák száma:	3 egész 12 félszobás		
Komfortfokozata:	összkomfortos		
Hasznos alapterület:	529,5	m ²	Korrigált alapterület: 0,0 m ²
Építési mód:	hagyományos szerkezetű		
Alapozás:	beton sávalap		
Szigetelés:	teljes, anyaga: bitumenes lemez		
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla - falazóblokk		
Válaszfalak:	tégla		
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vb födém		
Tető kialakítása, szerkezete:	magastető - faszerkezetű nyeregtető		
Tetőfedés/szigetelés:	cserép		
Homlokzatburkolat:	kőporos vakolat		
Belső falburkolatok:	festett, csempézett fal		
Padlóburkolatok:	kerámia, parketta, alagsorban: simított beton		
Ablakok szerkezete:	faszerkezetű, rolós ablakok		
Ablakok üvegezése:	kétrétegű üvegezés		
Ajtószerkezetek:	faszerkezetű bejárati ajtó, belső ajtók		

FELÉPÍTMÉNY KÖZMŰVEI

Elektromos ellátás:	220-380V - egyedi mérő van
Vízellátás:	hálózatos vízvezeték - egyedi mérő van
Szennyvízelvezetés:	közműhálózatra csatlakoztatva
Gázellátás:	közműhálózatra csatlakoztatva
Fűtési mód:	központi: gázkazán, külön minden lakásban
Hőleadók:	radiátorok
Melegvízellátás:	gázkazán, külön minden lakásban
Szellőzés, klíma:	nincs
Épület körüli vízvezetés:	felszíni csapadékvíz elvezetés
Egyéb ellátottság:	nincs

Felépítmény rövid szöveges ismertetése:	<p>A lakóház az 1990-es évek közepén épült, alagsor - földszint - emelet - tetőtér kialakítású, víz, villany, gáz, szennyvíz közműves, szabadonálló beépítési módú, hagyományos szerkezetű, magastetős, cserép fedésű épület. Az értékelt lakóházban 6 db önálló lakás található. Mindegyik lakásban a nyílászárók faszerkezetű, kétrétegű üvegezésű, rolós ablakok és faszerkezetű bejárati, - belső ajtók. A lakóház összkomfortos, a lakások fűtése és melegvízellátása gázkazánal megoldott. Az ingatlan külső, belső esztétikai megjelenése átlagos, kisebb felújítások történtek. Jelentősebb felújítást az emeleti, D-i lakásban történt. Műszaki és szerkezeti hibákat a szemle alkalmával nem tapasztaltam, kivéve néhány ablakpárkány alatti beázást a földszinten és kisebb szigetelési hibákat az erkélyeken.</p>
--	---

ÉRTÉKELŐ LAP

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZER

	Összehasonlító I	Összehasonlító II	Összehasonlító III	Összehasonlító IV	Összehasonlító V	Aktuális ingatlan
Ingtalan címe	Csurgó Nyárádi utca	Csurgó Soltra Alajos utca	Csurgó Soltra Alajos utca	Csurgó Soltra Alajos utca	Csurgó Kossuth utca	8840 Csurgó, Nyárádi János utca, hrsz.: 1025
Adatforrás	adásvétel	adásvétel	adásvétel	adásvétel	kínálat	-
Ingtalan típusa	lakás	lakás	lakás	lakás	lakás	6 db lakás
Épület tagodózása	földszint + tetőtér	alagsor + földszint + tetőtér	földszint + tetőtér	földszint + tetőtér	földszint + 1 emelet	alagsor - földszint - emelet - tetőtér
Komfortfokozat	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	komfortos	összkomfortos
Közművesítettség	víz, villany, gáz	víz, villany, gáz	víz, villany, gáz	víz, villany, gáz	víz, villany, gáz	víz, villany, szennyvíz, gáz
Épületbelső állapota	felújítandó	átlagos	átlagos	átlagos	felújítandó	átlagos
Épület állapota	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos
Alapterület	62	62	62	62	57	384
Adásvétel (kínálat) ideje	2017	2018	2018	2018	2020	
Eladási ár	5 000 000 Ft	5 500 000 Ft	5 500 000 Ft	6 000 000 Ft	5 000 000 Ft	
Infláció korrekció	10%	5%	5%	5%	0%	
Kínálati ár korrekció	0%	0%	0%	0%	-10%	
Fajlagos ár (Ft/m²)	88 710	93 145	93 145	101 613	78 947	
Környezeti korrekció	0%	0%	0%	0%	0%	
Infrastruktúra korrekció	0%	0%	0%	0%	5%	
Műszaki állapot korrekció	10%	0%	0%	0%	10%	
Telekméret	0%	0%	0%	0%	0%	
Alapterület	0%	0%	0%	0%	0%	
Épület kora	0%	0%	0%	0%	0%	
Egyéb: hozzátartozó tároló/garázs	0%	0%	0%	0%	10%	
Korrigált fajlagos ár (Ft/m²)	97 581	93 145	93 145	101 613	98 684	
Összes korrigált tényező	110%	100%	100%	100%	125%	107%
Fajlagos ár (Ft/m²)	96 834					
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPULÓ ÉRTÉK KEREKÍTVÉ:	37 200 000 Ft					

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

ÉRTÉKELŐ LAP

HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ MÓDSZER

Bérlő:	Van	<u>Nincs</u>
Bérleti díj jelenlegi nagysága Ft/hó:	750	
Bérleti szerződés lejárata:	-	
Kiadható alapterület m ² :	383,82	

Jelenlegi hasznosítás	Fajlagos havi érték Ft/m ²	Havi összeg Ft		Összeg Ft
Éves költségek				12
Fenntartási költségek (adó, rezsi)	3%	6 909		82 905
Menedzselési, bérbeadási költségek	1%	2 303		27 635
Felújítási, befektetési jellegű kiadások	3%	6 909		82 905
Költségek összesen:	7%	16 120		193 445
Éves bevételek				
Meglévő szerződések szerint számolva				
Piaci adatok szerint számolva	750	287 865		3454380
Kihasználtság (évi %)	80%	230 292		2763504
Figyelembe vehető (nettó) bevétel				2 763 504
Bevételek összesen:				2 570 059
Éves egyenleg:				

Tőkésítési kamatláb, megtérülési ráta %:	7,0
--	-----

Hozamszámításon alapuló jelenérték összesen Ft:	36 715 125
Hozamszámításon alap. jelenérték össz. kerekítve Ft:	36 700 000

A jövedelem-megközelítés, a vagyontárgy értékét azon nettó bevételek tőkésítésére alapozza, amelyek a vagyontárgy bérbeadásakor keletkeznének, illetve egy vállalkozás esetében az adott ingatlan hozna. Ez a megközelítési módszer lakóházak esetében, nem ad reális adatot, ezért a piaci érték meghatározásánál nem vettem figyelembe.

ÉRTÉKELŐ LAP

PÓTLÁSI V. ÚJRAELŐÁLLÍTÁSI, KÖLTSÉGELVŰ ELLENŐRZŐ ÉRTÉKELÉS

A FELÉPÍTMÉNY ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Funkcionális egység	fajlagos költség Ft/m ²	Alap- terület m ²	A felépítmény pótlási v. újraelőállítási költsége Ft	Piaci helyzet faktora	Funkcioná- lis/Fizikal/ Erkölcsei avulás	Környezeti avulás	Számított érték Ft
alagsor	160 000	129	20 640 000	70%	75%	70%	7 585 200
1. lakás	220 000	61	13 420 000	70%	75%	70%	4 931 850
erkély	60 000	6	360 000	70%	75%	70%	132 300
2. lakás	220 000	61	13 420 000	70%	75%	70%	4 931 850
erkély	60 000	6	360 000	70%	75%	70%	132 300
3. lakás	220 000	61	13 420 000	70%	75%	70%	4 931 850
erkély	60 000	6	360 000	70%	75%	70%	132 300
4. lakás	220 000	61	13 420 000	70%	75%	70%	4 931 850
erkély	60 000	6	360 000	70%	75%	70%	132 300
5. lakás	220 000	61	13 420 000	70%	75%	70%	4 931 850
erkély	60 000	6	360 000	70%	75%	70%	132 300
6. lakás	220 000	61	13 420 000	70%	75%	70%	4 931 850
erkély	60 000	6	360 000	70%	75%	70%	132 300
Bekerülési költség	Összesen:		103 320 000	aktuális költség alapú érték	Összesen:		37 970 100
	Kerekítve:		103 300 000		Kerekítve:		38 000 000
Az ingatlan költség alapú értéke Ft:				készültség szerinti állapotban			-
Az ingatlan költség alapú értéke Ft:				aktuális állapotban			38 000 000

ÉRTÉKELŐ LAP

A költségelvű megközelítés módszere az értéket a vagyontárgy újraelőállításának, illetve helyettesítésének költsége alapján állapítja meg, leszámítva a fizikai kopásból és funkcionális elavulásból származó értékcsökkenést, amennyiben létezik és mérhető. Általában ez a módszer biztosítja a legmegbízhatóbb értéket a területfejlesztések, különleges célú épületek esetében.

VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

Módszer neve	Becsült érték Ft	Súlyozás %	Súlyozott érték Ft
Piaci összehasonlító	37 200 000	100	37 200 000
Költségalapú	38 000 000	0	0
Hozamalapú	36 700 000	0	0

Az ingatlan végső forgalmi értéke: 37 200 000 Ft

KOCKÁZATOK	Kockázati tényező	Súlyozás %
	Hosszútávú értékállóság kockázata	5%
	Piaci adatok megbízhatóságának kockázata	5%
	Egyéb adatok megbízhatóságának kockázata	0%
	Követelés, kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata	10%

Az ingatlan hitelbiztosítéki értéke: 29 760 000 Ft

SZÖVEGES ÉRTÉKELÉS

Az értékelt ingatlan Csurgó központjától K-re, kb, 300 méterre található. Környezetében jellemzően lakóházak, társasházak állnak. Az ingatlan előtt az úthálózat és a közművek kiépítettek. A lakóház az 1990-es évek közepén épült, alagsor - földszint - emelet - tetőtér kialakítású, víz, villany, gáz, szennyvíz közműves, szabadonálló beépítési módú, hagyományos szerkezetű, magastetős, cserép fedésű épület. Az értékelt lakóházban 6 db önálló lakás található egy hrsz. szám alatt. Társasház alapítás nem történt. Mindegyik lakásban a nyílászárók faszerkezetű, kétrétegű üvegezésű, rolós ablakok és faszerkezetű bejárati, -belső ajtók. A lakóház összkomfortos, a lakások fűtése és melegvízellátása gázkazánnal megoldott. Az ingatlan külső, belső esztétikai megjelenése átlagos, kisebb felújítások történtek. Jelentősebb felújítást az emeleti, D-i lakásban történt. Műszaki és szerkezeti hibákat a szemle alkalmával nem tapasztaltam, kivéve néhány ablakpárkány alatti beázást a földszinten és kisebb szigetelési hibákat az erkélyeken.

Az ingatlan beazonosítása tulajdoni lap segítségével történt.

Tulajdonjogilag rendezett, ingatlan nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos.

A megállapított értékek folyamatos használat, őrzés karbantartás mellett, építésjogi és ingatlan-nyilvántartási szempontból, valamint az ingatlan(on)ban végzett tevékenység tekintetében rendezett állapot figyelembe vételével, igény- per- és tehermentes állapotban lettek meghatározva és csak akkor érvényesek.

EGYÉB MEGJEGYZÉSEK

1. Az ingatlan forgalomképes.
2. Az ingatlanértéket per -, igény - és tehermentes állapotra határoztuk meg.
3. Az értékelés adatai és végösszege az értékelés fordulónapjától számított 180 napig érvényesek.
4. Ezen szakvélemény a Megbízó és az értékelő együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.
5. Az értékelés alulírott készítőjének díjazása nincsen semminemű kapcsolatban a megállapított értékkel.
6. A mellékletben található fényképek az értékelés fordulónapján tapasztalható helyzetet mutatják be.
7. Hosszútávon a jelenlegi piaci folyamatok alapján értékteremtést feltételezünk.
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: 50863242
„Klondózó”

MELLÉKLETEK

Helyiséglista	X
Tulajdoni lap	X
Térképmásolat	X
Alaprajzok	X
Megyetérkép	X
Településtérkép	X
Térképrészlet	X
Műholdkép	X
Fényképek	X
Egyéb:	
Építési engedély	
Használatbavételi engedély	
Használati megosztási szerződés	
Használati megosztási vázrajz	
Társasházi alapító okirat	
Helyszínrajz	X
Metszet	X

HELYISÉGLISTA

8840 Csurgó, Nyárádi János utca, hrsz.: 1025
alatti ingatlanról

Helyiség megnevezése	Helyiség-csoport	Alapterület (m ²)	Padló-burkolat	Fal-burkolat	%	Korrigált alapterület (m ²)	Állapot		Bm./m.
ALAGSOR:									
raktár	alagsor	18,10	simított beton	festett fal	0%	0,00	átlagos		2,20
raktár	alagsor	18,10	simított beton	festett fal	0%	0,00	átlagos		2,20
raktár	alagsor	18,10	simított beton	festett fal	0%	0,00	átlagos		2,20
raktár	alagsor	18,10	simított beton	festett fal	0%	0,00	átlagos		2,20
garázs	alagsor	28,32	simított beton	festett fal	0%	0,00	átlagos		2,20
garázs	alagsor	28,32	simított beton	festett fal	0%	0,00	átlagos		2,20
FÖLDSZINT:									
konyha	földszint	6,99	kerámia	festett fal	100%	6,99	átlagos	1. lakás	2,65
nappali	földszint	20,83	parketta	festett fal	100%	20,83	átlagos		2,65
előtér	földszint	3,65	kerámia	festett fal	100%	3,65	átlagos		2,65
fürdő	földszint	4,55	kerámia	csempézett	100%	4,55	átlagos		2,65
wc	földszint	1,72	kerámia	csempézett	100%	1,72	átlagos		2,65
gardrób-közl	földszint	4,15	kerámia	festett fal	100%	4,15	átlagos		2,65
szoba	földszint	10,34	parketta	festett fal	100%	10,34	átlagos		2,65
szoba	földszint	6,91	parketta	festett fal	100%	6,91	átlagos		2,65
kamra	földszint	2,05	kerámia	festett fal	100%	2,05	átlagos		2,65
erkély	erkély	5,56	kerámia		50%	2,78	átlagos		2,65
konyha	földszint	6,99	kerámia	festett fal	100%	6,99	átlagos	2. lakás	2,65
nappali	földszint	20,83	parketta	festett fal	100%	20,83	átlagos		2,65
előtér	földszint	3,65	kerámia	festett fal	100%	3,65	átlagos		2,65
fürdő	földszint	4,55	kerámia	csempézett	100%	4,55	átlagos		2,65
wc	földszint	1,72	kerámia	csempézett	100%	1,72	átlagos		2,65
gardrób-közl	földszint	4,15	kerámia	festett fal	100%	4,15	átlagos		2,65
szoba	földszint	10,34	parketta	festett fal	100%	10,34	átlagos		2,65
szoba	földszint	6,91	parketta	festett fal	100%	6,91	átlagos		2,65
kamra	földszint	2,05	kerámia	festett fal	100%	2,05	átlagos		2,65
erkély	erkély	5,56	kerámia		50%	2,78	átlagos		2,65

EMELET:									
konyha	földszint	6,99	kerámia	festett fal	100%	6,99	átlagos	3. lakás	2,65
nappali	földszint	20,83	parketta	festett fal	100%	20,83	átlagos		2,65
előtér	földszint	3,65	kerámia	festett fal	100%	3,65	átlagos		2,65
fürdő	földszint	4,55	kerámia	csempézett	100%	4,55	átlagos		2,65
wc	földszint	1,72	kerámia	csempézett	100%	1,72	átlagos		2,65
gardrób-közl	földszint	4,15	kerámia	festett fal	100%	4,15	átlagos		2,65
szoba	földszint	10,34	parketta	festett fal	100%	10,34	átlagos		2,65
szoba	földszint	6,91	parketta	festett fal	100%	6,91	átlagos		2,65
kamra	földszint	2,05	kerámia	festett fal	100%	2,05	átlagos		2,65
erkély	erkély	5,56	kerámia		50%	2,78	átlagos		2,65
konyha	földszint	6,99	kerámia	festett fal	100%	6,99	átlagos	4. lakás	2,65
nappali	földszint	20,83	parketta	festett fal	100%	20,83	átlagos		2,65
előtér	földszint	3,65	kerámia	festett fal	100%	3,65	átlagos		2,65
fürdő	földszint	4,55	kerámia	csempézett	100%	4,55	átlagos		2,65
wc	földszint	1,72	kerámia	csempézett	100%	1,72	átlagos		2,65
gardrób-közl	földszint	4,15	kerámia	festett fal	100%	4,15	átlagos		2,65
szoba	földszint	10,34	parketta	festett fal	100%	10,34	átlagos		2,65
szoba	földszint	6,91	parketta	festett fal	100%	6,91	átlagos		2,65
kamra	földszint	2,05	kerámia	festett fal	100%	2,05	átlagos		2,65
erkély	erkély	5,56	kerámia		50%	2,78	átlagos		2,65

TETŐTÉR:									
konyha	földszint	6,99	kerámia	festett fal	100%	6,99	átlagos	5. lakás	2,65
nappali	földszint	20,83	parketta	festett fal	100%	20,83	átlagos		2,65
előtér	földszint	3,65	kerámia	festett fal	100%	3,65	átlagos		2,65
fürdő	földszint	4,55	kerámia	csempézett	100%	4,55	átlagos		2,65
wc	földszint	1,72	kerámia	csempézett	100%	1,72	átlagos		2,65
gardrób-közl	földszint	4,15	kerámia	festett fal	100%	4,15	átlagos		2,65
szoba	földszint	10,34	parketta	festett fal	100%	10,34	átlagos		2,65
szoba	földszint	6,91	parketta	festett fal	100%	6,91	átlagos		2,65
kamra	földszint	2,05	kerámia	festett fal	100%	2,05	átlagos		2,65
erkély	erkély	5,56	kerámia		50%	2,78	átlagos		2,65
konyha	földszint	6,99	kerámia	festett fal	100%	6,99	átlagos		6. lakás
nappali	földszint	20,83	parketta	festett fal	100%	20,83	átlagos	2,65	
előtér	földszint	3,65	kerámia	festett fal	100%	3,65	átlagos	2,65	
fürdő	földszint	4,55	kerámia	csempézett	100%	4,55	átlagos	2,65	
wc	földszint	1,72	kerámia	csempézett	100%	1,72	átlagos	2,65	
gardrób-közl	földszint	4,15	kerámia	festett fal	100%	4,15	átlagos	2,65	
szoba	földszint	10,34	parketta	festett fal	100%	10,34	átlagos	2,65	
szoba	földszint	6,91	parketta	festett fal	100%	6,91	átlagos	2,65	
kamra	földszint	2,05	kerámia	festett fal	100%	2,05	átlagos	2,65	
erkély	erkély	5,56	kerámia		50%	2,78	átlagos	2,65	
Alapterület összesen/m ² :		529,54	Korrigált alapterület összesen/m ² :			383,82			

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. Feltételeztük, 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 telekárát
- a telek fekvését, a fekvésből adódó használhatósági értékét
- a telek és a rajta fekvő építmények viszonyát, hasznosítási lehetőségét,
- a közúti megközelítés, parkolási forgalmi lehetőségeket
- a terület rendezett, lehatárolt állapotát,
- energiaellátottságot, közművek kiépítettségét,
- környezeti tényezők, külső érdekeltségek területre gyakorolt hatását,
- a terület méretbeli hatása, hasznosítási lehetőségek,
- értékesíthetőség egyéb tényezőit.

A földterületen elhelyezkedő épületek, építmények megléte vagy hiánya, azok állapota mint értékbecsítő tényező a terület piaci értékében megjelennek, de azok önálló konkrét piaci értéket képeznek.

b., az épületek, építmények:

Az épületek, építmények értékét alapvetően az újra-előállításukhoz szükséges költségek határozzák meg, figyelemmel az építmény műszaki, minőségi, komfortossági, korszerűségi stb. állapotára.

A műszaki jellemzők alapján a műszaki állapot %-ában meghatároztuk az avultság mértékét.

A forgalmi érték meghatározásánál az alábbiakat vettük figyelembe:

- az épület rendeltetése és annak piaci viszonyai
- az épület környezetében kialakult jelenlegi árak, környezeti hatások,
- funkcióváltás esetén a feltétlenül szükséges építési munkák értéke,
- azok megtérülési ideje.
- az épület 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 értéknövelő 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 értéként a meglévő, de paramétereiben nem ismert közműveket - de a telekértékben, - így azon keresztül az épületárban is figyelembe vettük. (pl.: vízvezeték, szennyvíz-, elektromos vezeték, stb.)

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

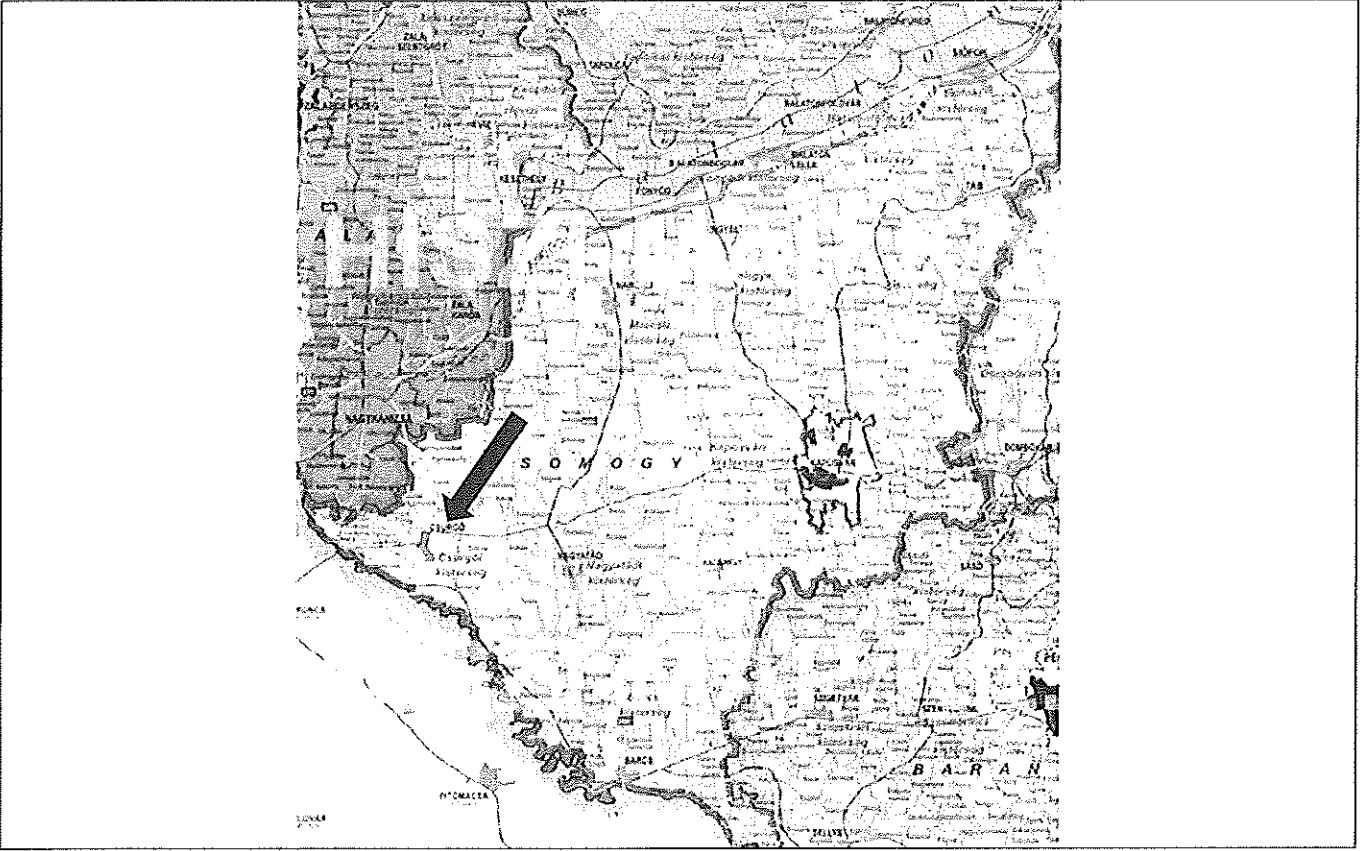
Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek értéke.

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.

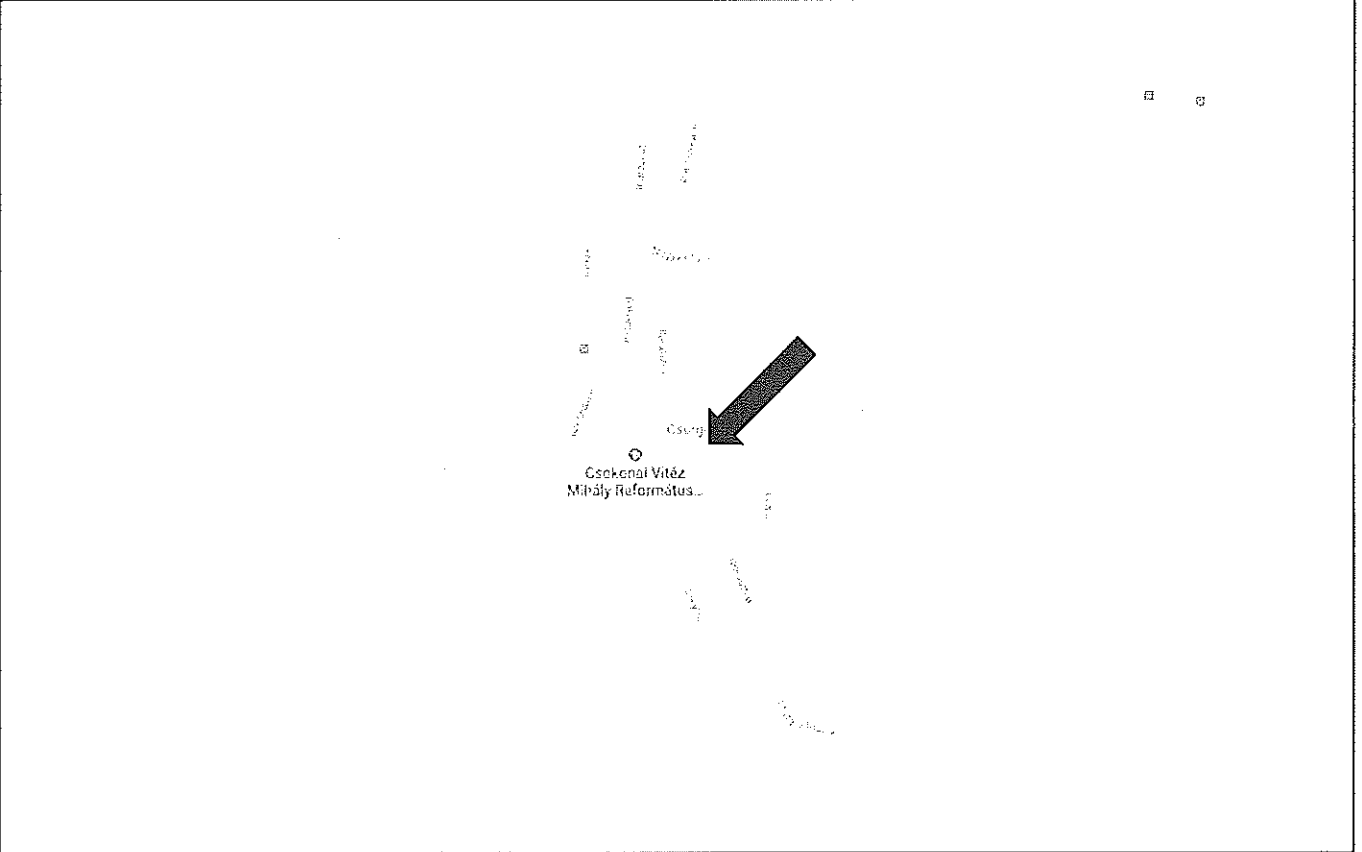
A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb, legjobb hasznosíthatóságát kell figyelembe venni, de ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabbal, akkor a jelenlegi használatot kell figyelembe venni a pl. a hitelbiztosítéki értékelés során.

Ingtalan címe:	8840 Csurgó, Nyárady János utca
Hrsz.:	1025 hrsz.

Megyetérkép

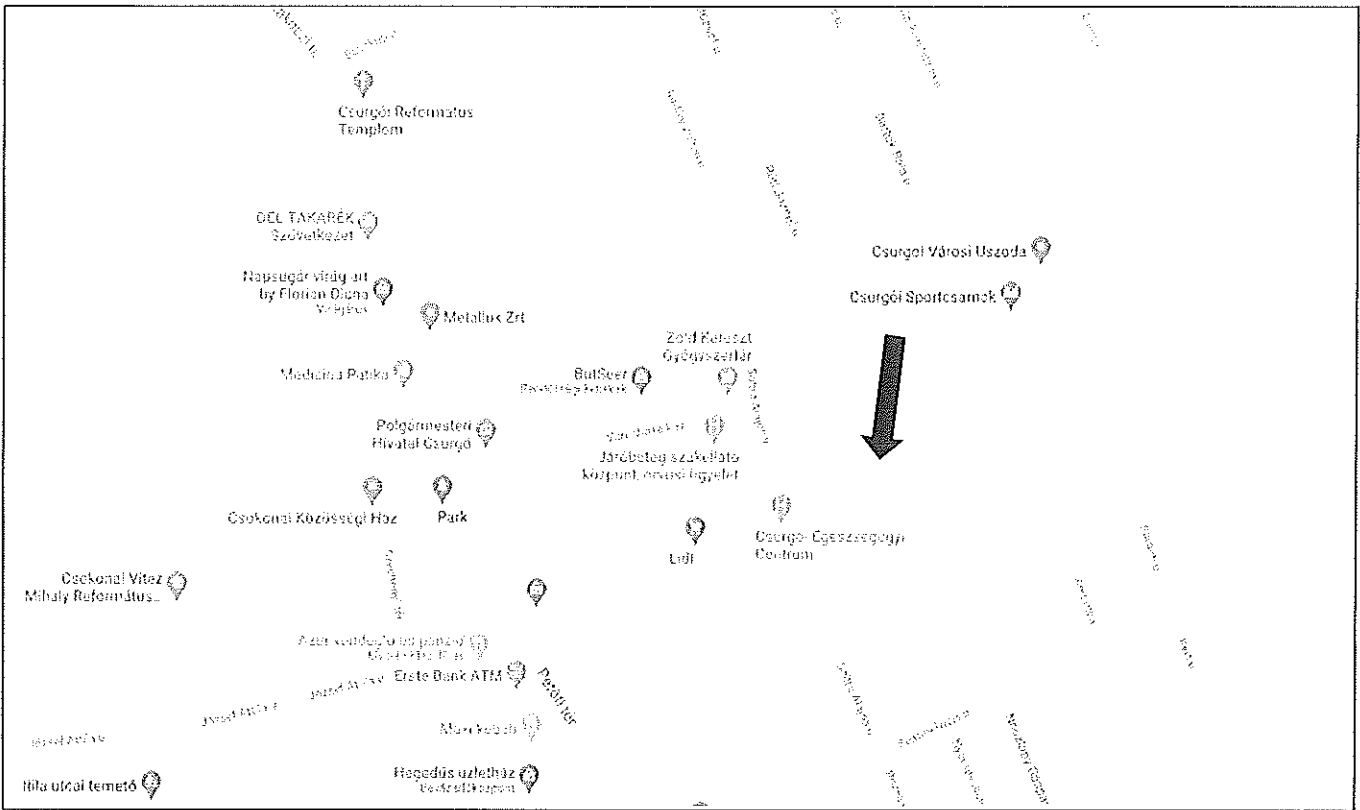


Településtérkép

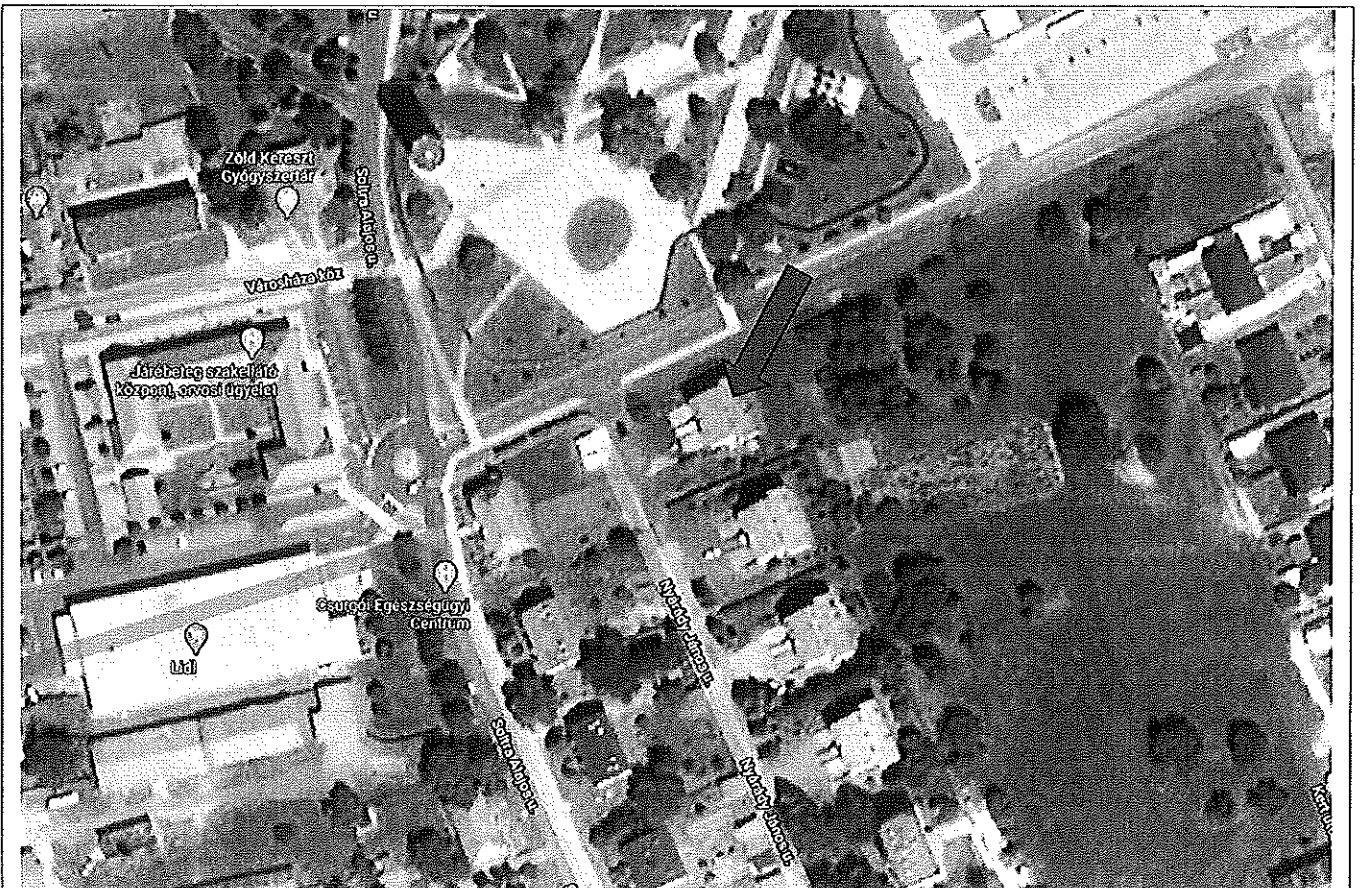


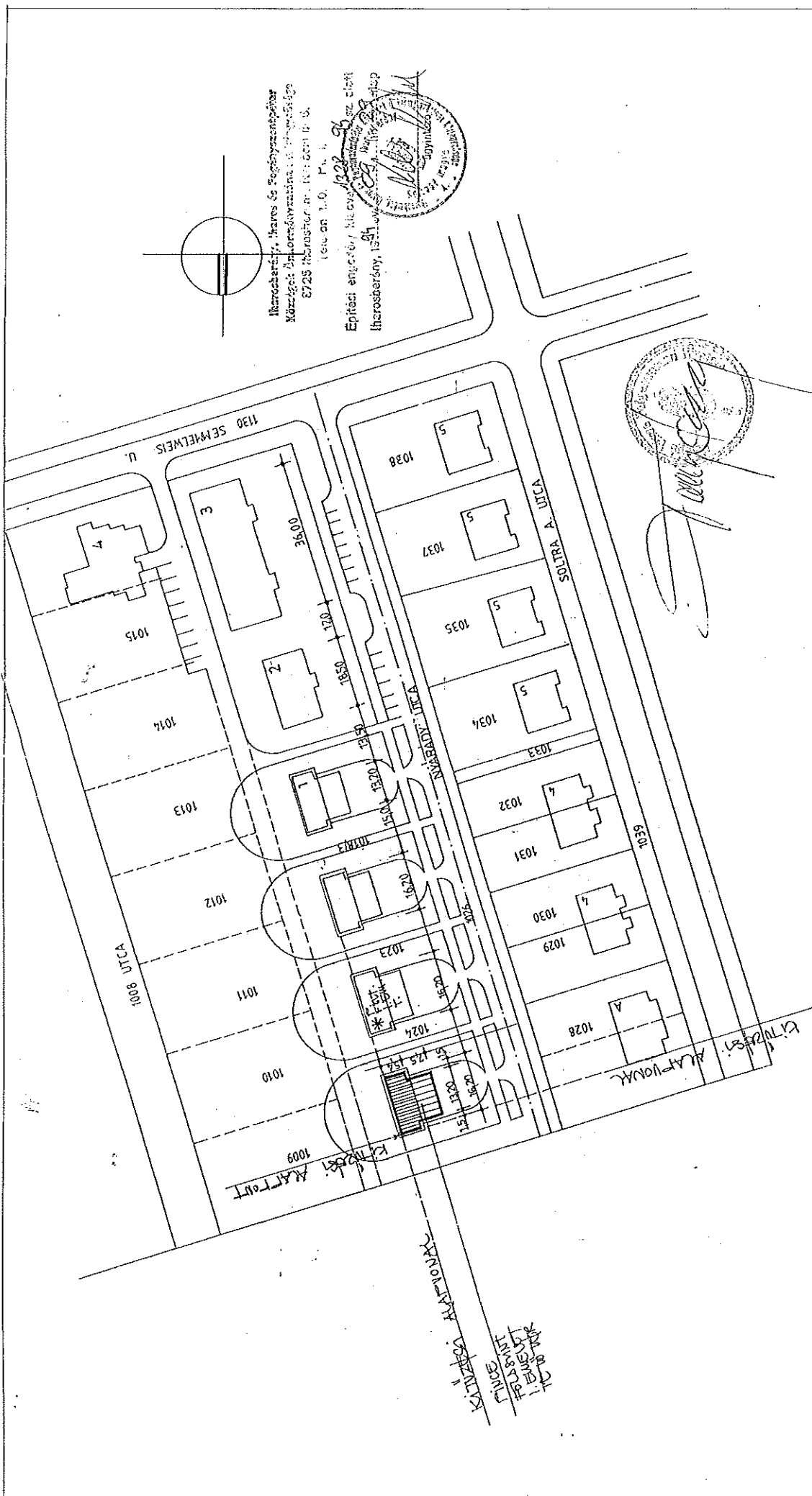
Ingtalan címe:	8840 Csurgó, Nyárady János utca
Hrsz.:	1025 hrsz.

Térképrészlet



Műholdkép





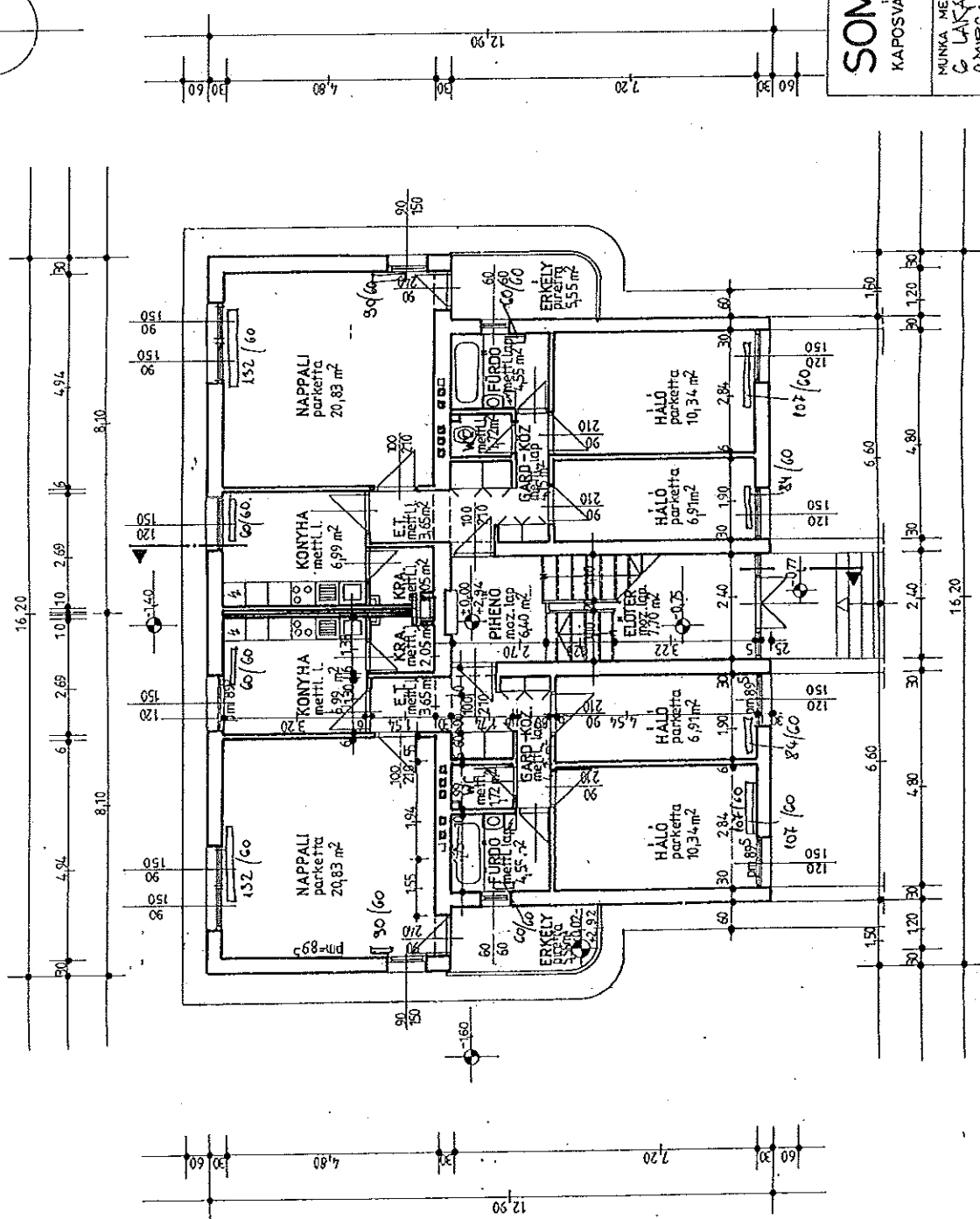
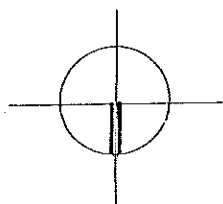
Ikerosberényi, Iharos & Fegyvermesteri
 Képzési Építőipari és Építőipari
 6725 Ikerosberényi, Kőbányai út 10. B.
 Telefon: 1.0. 1.1. 1.

Építési engedély kiadását követően
 Ikerosberényi, 1524.

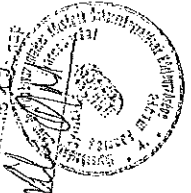
RAJTSZÁM	E-1
JELZÓSZÁM	74-02
MÉRLETARÁNY	1:100
TERVEZŐ	ENC. DÖRÜ.
RAJZ TER. M ²	0,15
DÁTUM	1994.
SOMOGYTERV KFT	
KAPOSVÁR RAKÓCI TER 12/a TELEFON: 316-033 FAX: 314-203	
MUNKA MEGNEVEZÉSE ÉS HELYE	G LAKÁSSOK VÁLLALKOZÁS ALMPTALÁSA
RAJZ MEGNEVEZÉSE	CSURCÓ - NABADY U. HEJŐSÁRNVAZ
TERVEZŐ	ENC. DÖRÜ.
MEGJEGYZÉS	TERVEZÉS MUNKÁJA L. MUNKÁJA L. MUNKÁJA L.

KÉRDÉSRE JELENT: CSURCÓ, RAKÓCI TER. TERVEZÉS ALMPTALÁSA
 TERVEZÉS MUNKÁJA: 1994.08.15. M.É.F.
 TERVEZÉS MUNKÁJA: ± 0,00 ± 151,00 É.F.
 * JELENTÉS TERVEZÉS MUNKÁJA: 152,50 É.F.

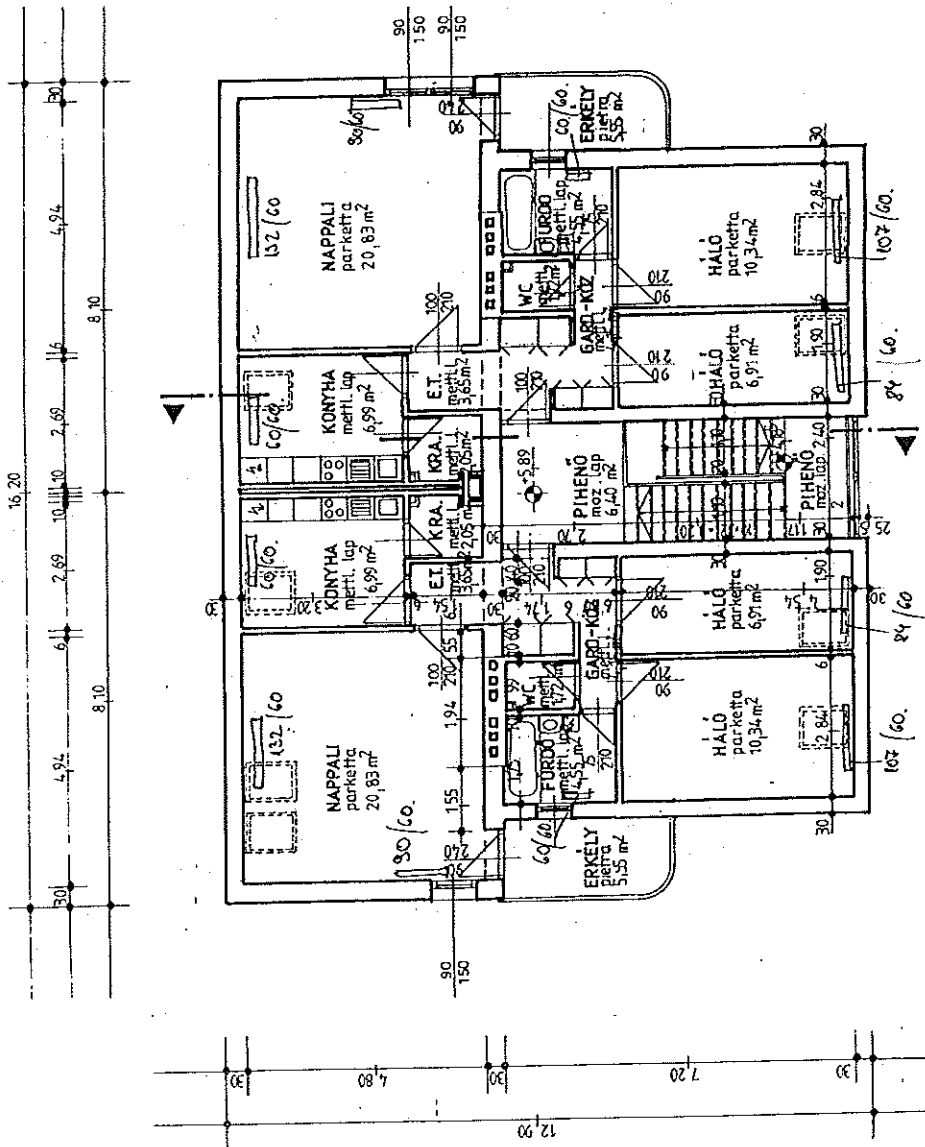
KÉRDÉSRE JELENT
 TERVEZÉS MUNKÁJA
 TERVEZÉS MUNKÁJA
 TERVEZÉS MUNKÁJA



Tervező: *M. Székely*
 Munka megnevezése: *1323/94*
 Építési engedély: *1323/94*
 Helyszín: *1034/09*



SOMOGYTERV KFT		RAJZSZÁM	E-3
KAPOSVÁR RAKÓCZI TÉR 12/a TELEFON : 316 - 033		JELZŐSZÁM	<i>31-02</i>
FAX : 314 - 203		MÉRTERÁNY	1 : 100
MUNKA MEGNEVEZÉSE ÉS HELYE G LAKÁSOS LAKÓTERVEI ADAPTÁLÁSA		TERVEZŐ	<i>1323/94</i>
CÍM: KAPOSVÁR, RAKÓCZI TÉR 12/a		RAJZ TÍPUS	0,13
RAJZ MEGNEVEZÉSE FÖLDMÉRÉSI ÉS I. SZÜVEGETI ALAPRAJZ		DATUM	<i>1323/94</i>
RAJZOLÓ <i>H. Székely</i>	SZEPKESZTŐ <i>M. Székely</i>	TERVEZŐ <i>M. Székely</i>	ÜSZEZŐ <i>M. Székely</i>



Híradóvezető, mérnök és Projektvezető
 Készítette: Balázs Szendrői
 8725 Imre utca 10. sz. 100/100
 Budapest 106

Építési engedély kérelme 1828/09
 Híradóvezető, mérnök és Projektvezető
 Készítette: Balázs Szendrői
 8725 Imre utca 10. sz. 100/100
 Budapest 106



SOMOGYTERV KFT

KAPOSVÁR RAKÓCZI TÉR 12/G TELEFON: 316-033
 FAX: 314-203

MUNKA MEGNEVEZÉSE, ÉS HELYE
 G. LAKÁSOK LAKÓTÍPUSÚ
 CSIRKÓV KÖZPONTJÁÉ

RAJZ MEGNEVEZÉSE
 TUDÓSI ALAPRAJZ

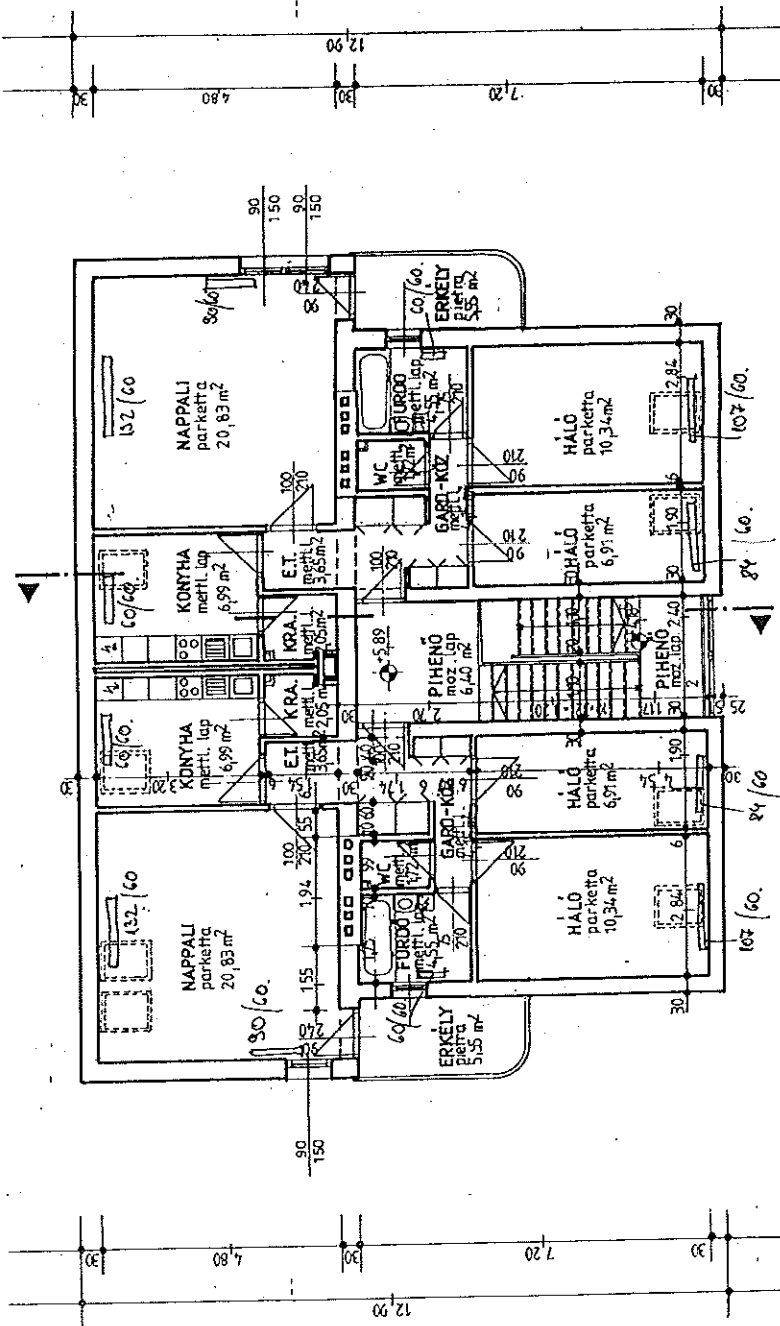
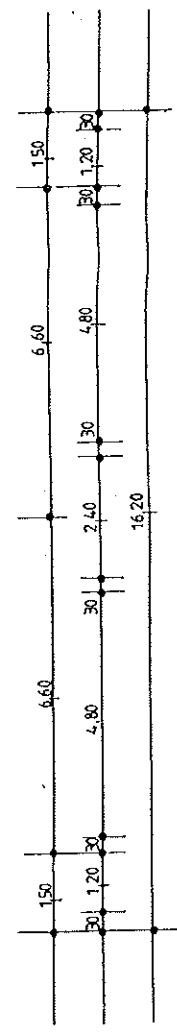
RAJZOLÓ
 HATVONIS. N. N. B.

SZERKESZTŐ
 G. LAKÓ

TERVEZŐ
 LAKÁSTERV. N. N. B.

ÜGYVÉBŐ
 LAKÓ. N. N. B.

RAJZSZÁM	E-4
JELSZÁM	94-02
MÉRLETARÁNY	1 : 100
TERVEZŐ	TERVEZŐ
RAJZ TER.	RAJZ TER.
DATEUM	1994. 1.



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal
Nagyfőld Baross Gábor utca 5.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/13415/2020

2020.08.10

CSURGÓ

Szektor : 53

Belterület 1025 helyrajzi szám

8840 CSURGÓ Nyárady János utca. "Felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	kat.jöv. k.Fill
Kivett lakóház, udvar	0	1273	0.00		

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30199/1991.01.16

jogcím: vagyonmegosztás tulajdoni hányad: 0/1 30199/1991.01.16

jogcím: kisajátítás tulajdoni hányad: 0/1 424/1967.05.03

jogállás: tulajdonos

név: CSURGÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8840 CSURGÓ Széchenyi tér 2

törzsszám: 15398518

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38252/2006.11.08

Ónálló szöveges bejegyzés utcanév feltüntetés.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 36238/2010.09.21

Vezetékjog az okirathoz foglalt tartalommal, területkimutatásban meghatározott mértékre.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10732614

cím : 7626 ÉCS Eöze tér 8/A

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

Somogy Megyei Kormányhivatal
Nagyatád Baross Gábor utca 5.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

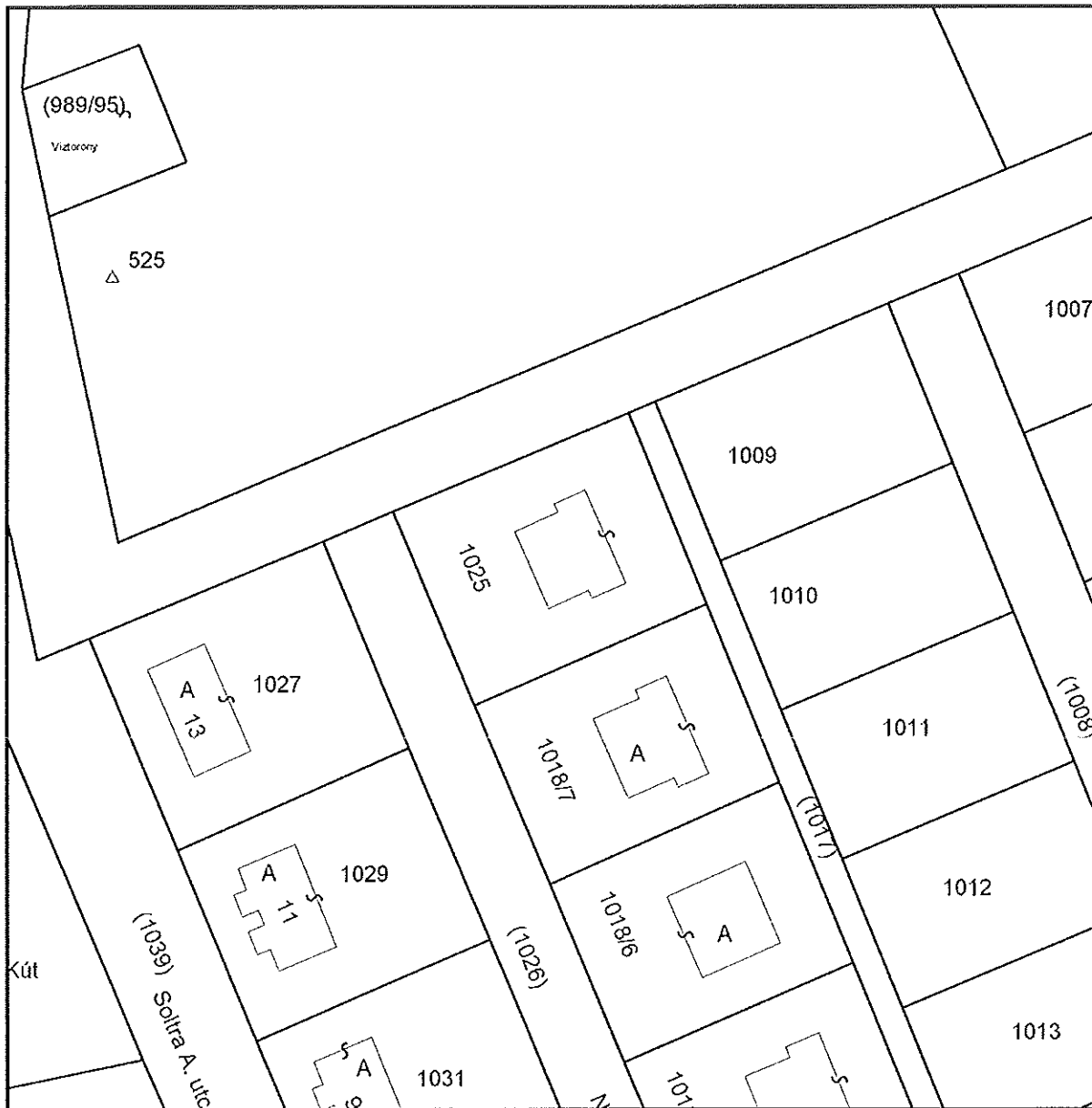
2020.08.10 14:36:47

Helyrajzi szám: CSURGÓ belterület 1025

Megrendelés szám: 7/417/2020

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 12172640002020

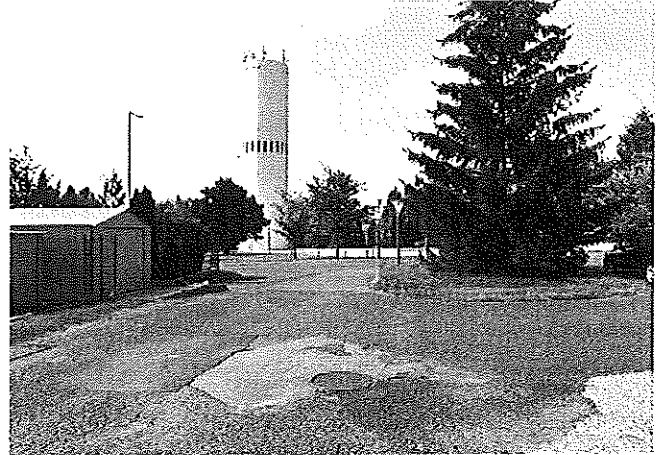


A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

8840 Csurgó, Nyárádi utca hrsz.: 1025



az utca képe



az utca képe



az utca képe



az utca képe



az utca képe



az épület utcai képe

8840 Csurgó, Nyárádi utca hrsz.: 1025



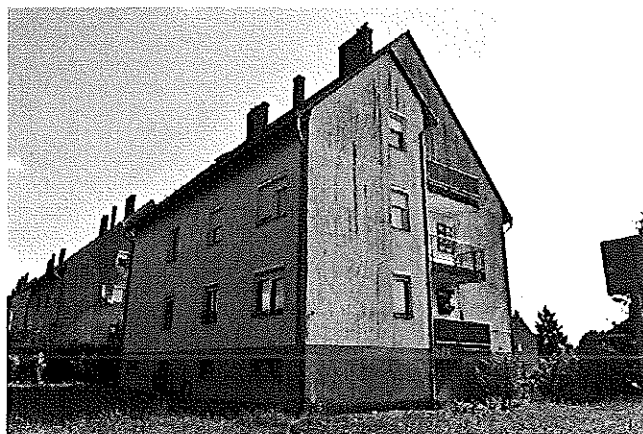
az épület utcai képe



az épület utcai képe



az épület utcai képe



az épület utcai képe



az épület utcai képe



lépcsőház

8840 Csurgó, Nyárádi utca hrsz.: 1025



földszint É-i lakás
konyha



földszint É-i lakás
nappali



földszint É-i lakás
szoba



földszint É-i lakás
szoba



földszint É-i lakás
fürdő

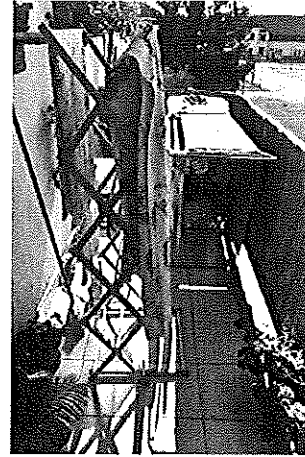


földszint É-i lakás
fürdő

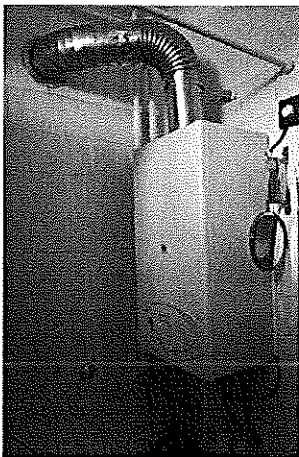
8840 Csurgó, Nyárádi utca hrsz.: 1025



földszint É-i lakás
wc



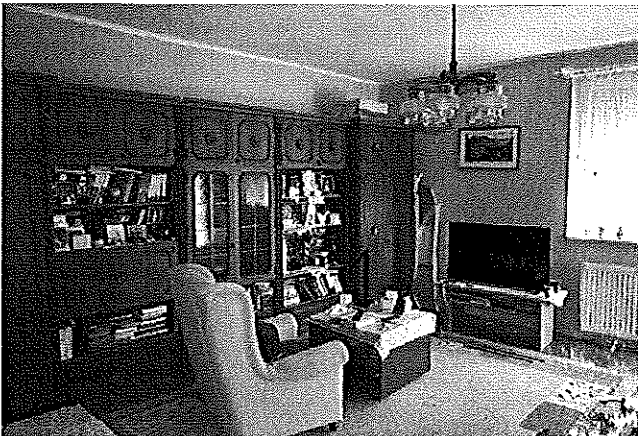
földszint É-i lakás
erkély



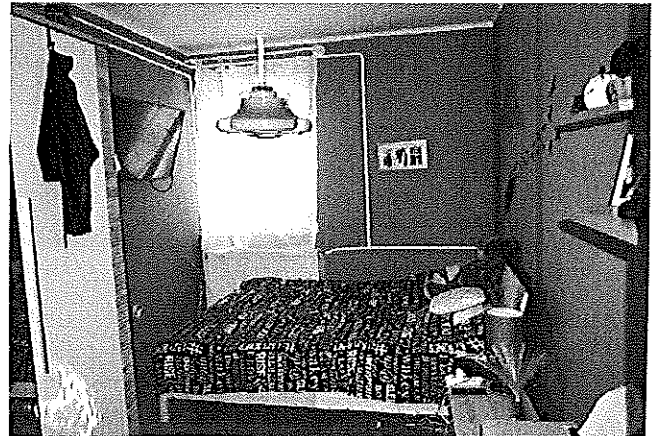
földszint É-i lakás
gázkazán



földszint D-i lakás
konyha

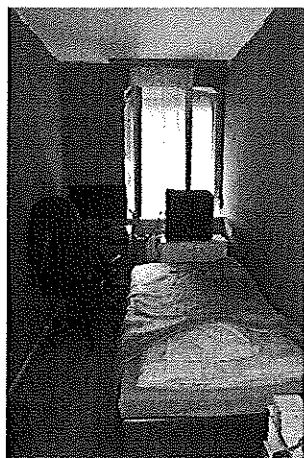


földszint D-i lakás
nappali



földszint D-i lakás
szoba

8840 Csurgó, Nyárádi utca hrsz.: 1025



földszint D-i lakás
szoba



földszint D-i lakás
fürdő



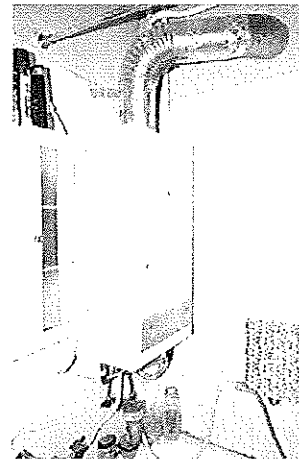
földszint D-i lakás
fürdő



földszint D-i lakás
wc



földszint D-i lakás
erkély



földszint D-i lakás
gázkazán

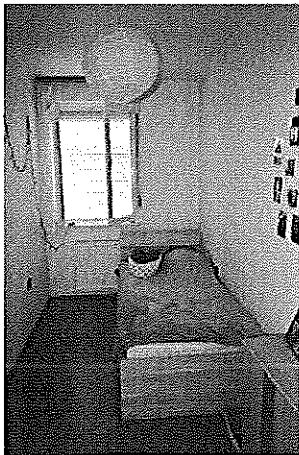
8840 Csurgó, Nyárádi utca hrsz.: 1025



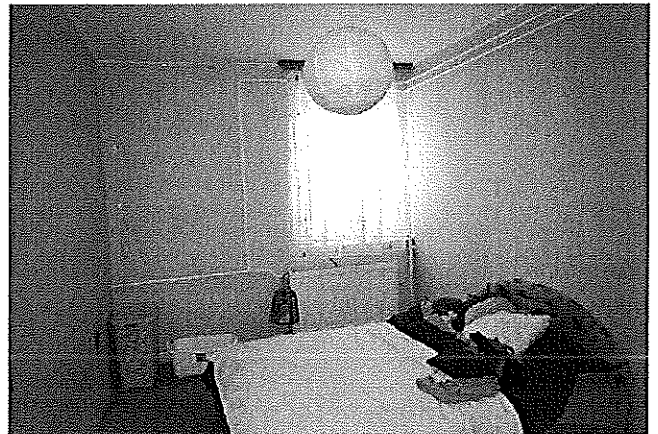
emelet É-i lakás
konyha



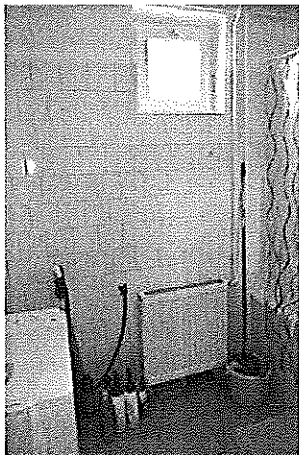
emelet É-i lakás
nappali



emelet É-i lakás
szoba



emelet É-i lakás
szoba



emelet É-i lakás
fürdő



emelet É-i lakás
fürdő

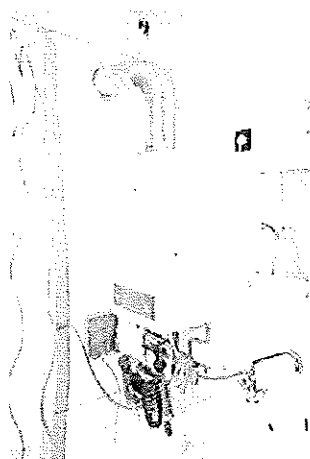
8840 Csurgó, Nyárádi utca hrsz.: 1025



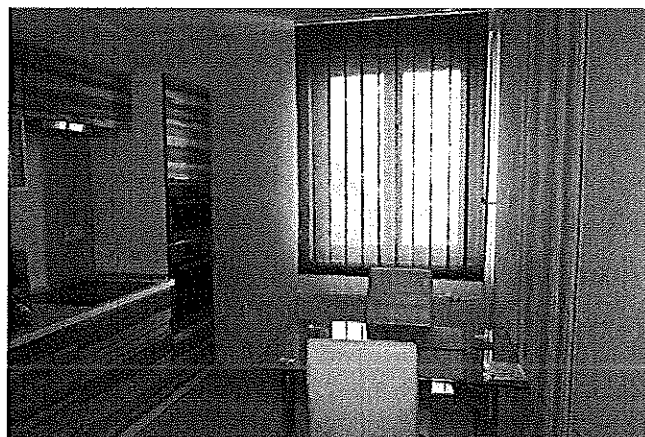
emelet É-i lakás
wc



emelet É-i lakás
erkély



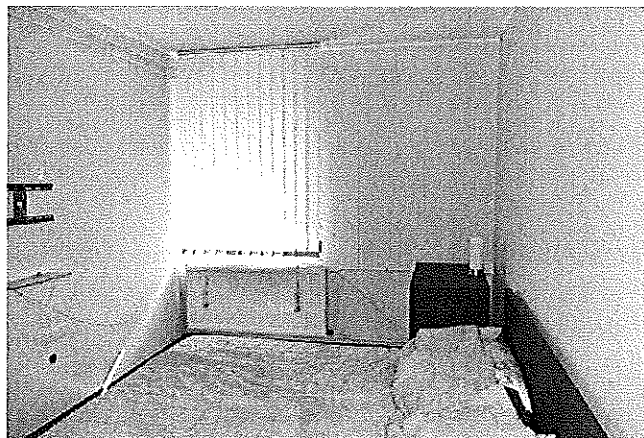
emelet É-i lakás
gázkazán



emelet D-i lakás
konyha



emelet D-i lakás
nappali



emelet D-i lakás
szoba

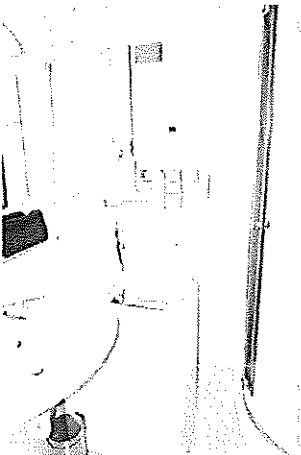
8840 Csurgó, Nyárádi utca hrsz.: 1025



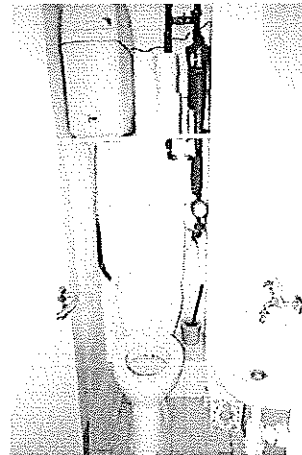
emelet D-i lakás
szoba



emelet D-i lakás
fürdő



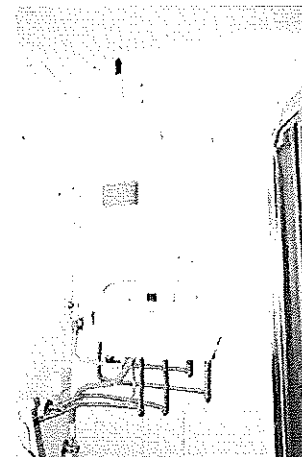
emelet D-i lakás
fürdő



emelet D-i lakás
wc



emelet D-i lakás
erkély



emelet D-i lakás
gázkazán

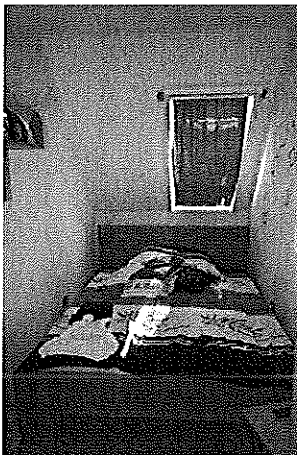
8840 Csurgó, Nyárádi utca hrsz.: 1025



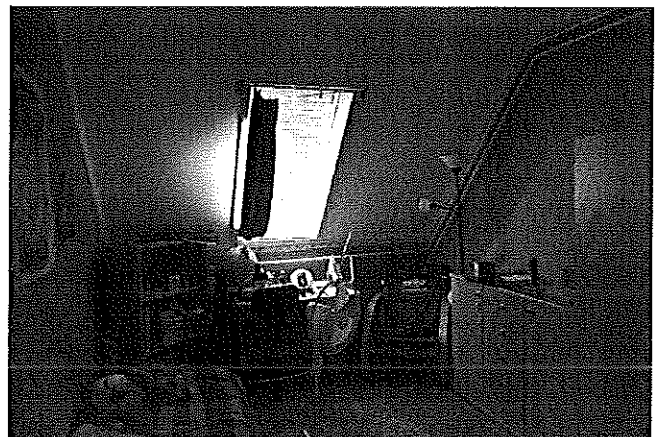
tetőtér É-i lakás
konyha



tetőtér É-i lakás
nappali



tetőtér É-i lakás
szoba



tetőtér É-i lakás
szoba



tetőtér É-i lakás
fürdő



tetőtér É-i lakás
fürdő

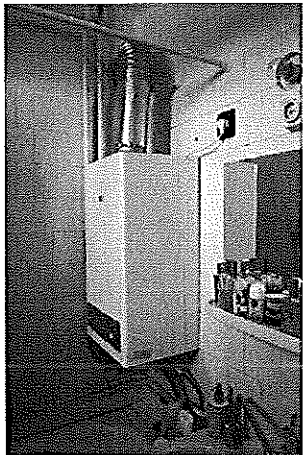
8840 Csurgó, Nyárádi utca hrsz.: 1025



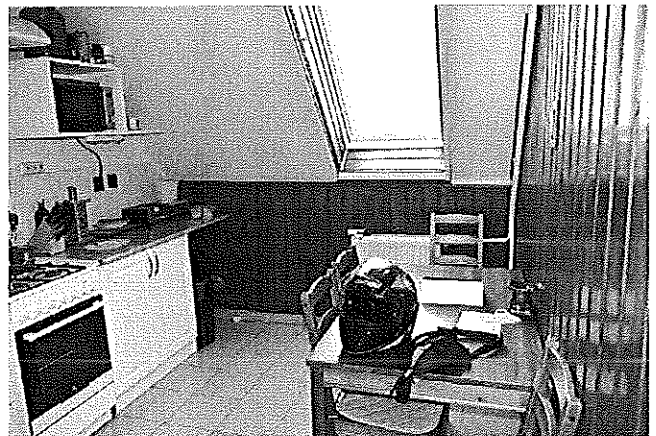
tetőtér É-i lakás
wc



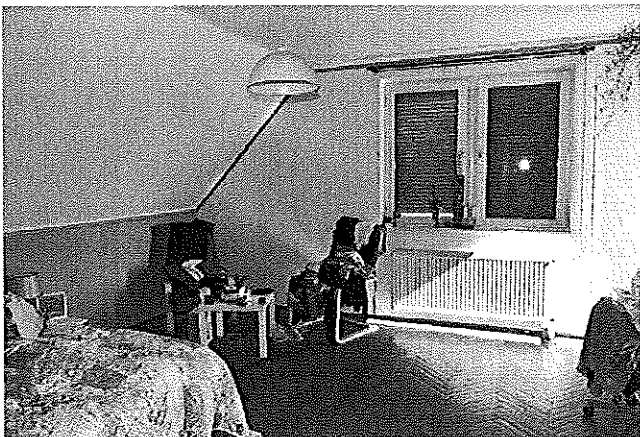
tetőtér É-i lakás
erkély



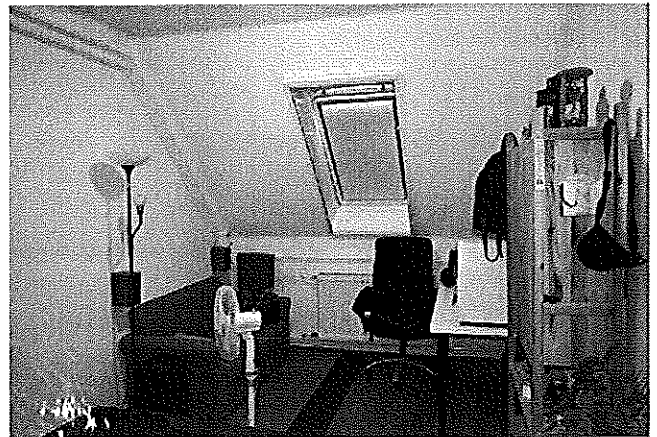
tetőtér É-i lakás
gázkazán



tetőtér D-i lakás
konyha

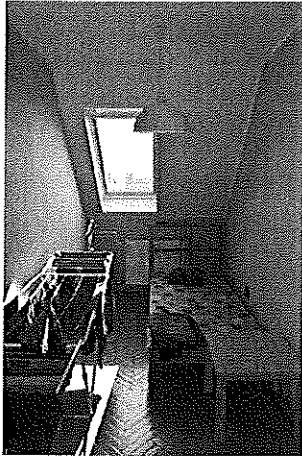


tetőtér D-i lakás
nappali

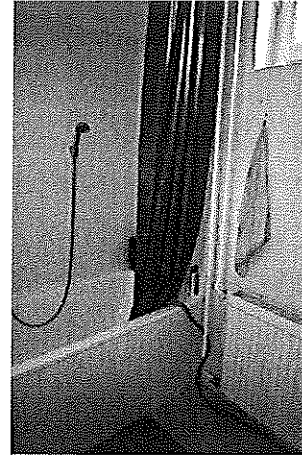


tetőtér D-i lakás
szoba

8840 Csurgó, Nyárádi utca hrsz.: 1025



tetőtér D-i lakás
szoba



tetőtér D-i lakás
fürdő



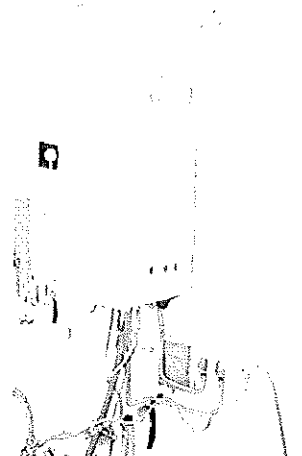
tetőtér D-i lakás
fürdő



tetőtér D-i lakás
wc

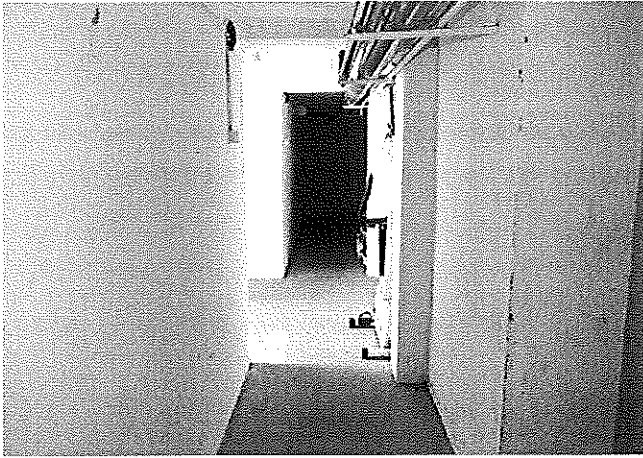


tetőtér D-i lakás
erkély

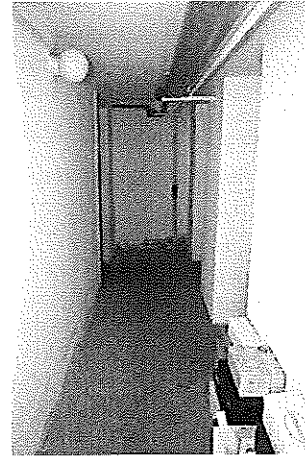


tetőtér D-i lakás
gázkazán

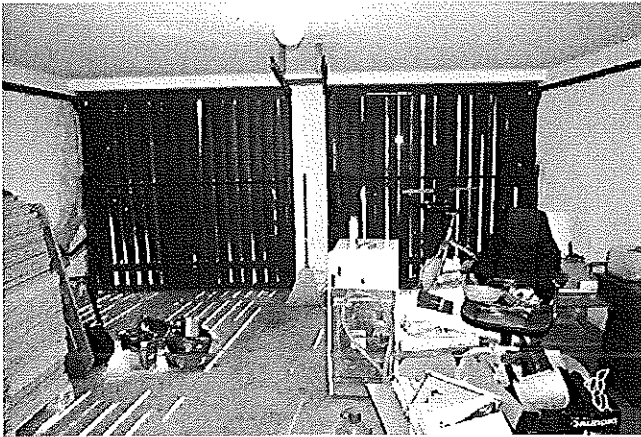
8840 Csburgó, Nyárádi utca hrsz.: 1025



alagsor közlekedő



alagsor közlekedő



alagsor garázs



alagsor garázs



alagsor tároló



lépcsőház