

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/2650-10/2020  
Ügyintéző: Lantos Sándor  
Ügyintéző elérhetősége: 82/471-388 (126. mellék)

Terjedelem: 4 oldal  
Mellékletek: 3 db

## Előterjesztés a Csurgó 720 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről

**Tisztelt Képviselő-testület!**  
**Tisztelt Pénzügyi és Gazdasági Bizottság!**  
**Tisztelt Szociális, Egészségügyi és Sport Bizottság!**

### Előzmények:

Balázs László vételi szándékot jelentett be a Csurgó Rákóczi u. 20. szám alatt található (Csurgó 720 hrsz-ú) ingatlanra. Balázs László a szomszédos ingatlan (Tüzép) tulajdonosa, aki a Rákóczi u. 20. számú ingatlan irányába szeretne terjeszkedni. A Képviselő-testület 66/2020. (VIII. 31.) Kt. határozatával a fenti ingatlant értékesítésre jelölte ki. Az ingatlan értékbecslése megtörtént.

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 Rákóczi u. 20. szám alatti lakóingatlan is.

A Csurgó 720 hrsz-ú ingatlan „kivett lakóház, udvar” művelési ágú, 820 m<sup>2</sup> területű, 1/1 tulajdoni hányadban önkormányzati tulajdonú, társasháztulajdon jogállású ingatlan. Az 1970-es években kelt társasházi alapító okirat és a tulajdoni lapok szerint 4 lakásból (36, 38, 77, 27 m<sup>2</sup> alapterületű lakások) áll a fenti ingatlan szerint. A valóságban a fenti ingatlanban 3 (40, 55, 75 m<sup>2</sup> alapterületű) lakás található.

Ebben az ingatlanban jelenleg 3 család (két háromfős és egy ötfős család, tehát összesen 11 fő) lakik. A bent lakók egyike sem rendelkezik jelenleg érvényes bérleti szerződéssel.

A **75 m<sup>2</sup> alapterületű lakásban** lakó háromfős család 398.474 Ft lakbértartozást halmozott fel. Ügyvédi felszólítást már kaptak a lakás elhagyására, amennyiben ennek nem tesznek eleget, úgy lakáskiürítés iránti per indul ellenük. A 2020. szeptember 18-án kelt ingatlanforgalmi értékbecslés az ingatlan árát **4.500.000 Ft**-ban határozta meg.

Az **55 m<sup>2</sup> alapterületű lakásban** lakó háromfős család a korábban értékesített Arany J. u. 41 szám alatti ingatlanból költözött ide, és 42.306 Ft lakbértartozást halmozott fel. Ők ezt rendezni kívánják. A 2020. szeptember 18-án kelt ingatlanforgalmi értékbecslés az ingatlan árát **3.400.000 Ft**-ban határozta meg.

A **40 m<sup>2</sup> alapterületű lakásban** lakó ötfős család bérleti szerződése 2020.06.30-án járt le, az ott lakók rendszeresen fizetik a lakbért, sőt jelenleg 7.662 Ft lakbér-túlfizetéssel rendelkeznek. A 2020. szeptember 18-án kelt ingatlanforgalmi értékbecslés az ingatlan árát **2.600.000 Ft**-ban határozta meg.

A három ingatlan összértéke tehát **10.500.000 Ft**.

Az értébecslések elkészülte után Balázs László Úr telefonos megkeresésünkre úgy nyilatkozott, hogy a fenti árat irreálisan magasnak tartja, hiszen az ingatlan megvásárlása esetén annak elbontása is több milliós költséget jelentene a számára. A vételár és az elbontás költsége véleménye szerint nem áll arányban az ingatlan méretével. Balázs Úrtól írásos nyilatkozatot, amely megerősítené a telefonon elmondottakat, a mai napig nem kaptunk.

### **Egyben történő értékesítés**

Az egyben történő értékesítés reálisan az ingatlan kiürítése esetén valósulhat meg. Bár kérdéses, hogy lesz-e olyan vevő, aki ezt az ingatlant a fenti áron meg kívánja vásárolni. Az ingatlan egyben történő értékesítésének szándéka esetén az Önkormányzatnak gondoskodnia kell a 398.474 Ft lakbértartozást felhalmozó ingatlanhasználó **kilakoltatásáról**. Egy **lakáskiürítés iránti per** esetén a bíróságok leterheltsége miatt szinte kizárt, hogy fél éven belül ítélet születhessen. Amennyiben a 42.306 Ft lakbértartozást felhalmozó bérlő a lakbértartozását rendezzi, úgy esetükben egy **háromfős család számára** lenne szükséges **önkormányzati bérlakást biztosítani**. Amennyiben nem rendezzi tartozását, és a Bizottság az ő **kilakoltatásuk** mellett dönt, úgy várhatóan esetükben is lakáskiürítés iránti pert kell majd indítani. A lakbér túlfizetéssel rendelkező **ötfős család részére** indokolt lenne másik **önkormányzati bérlakást biztosítani**.

A lakók kiköltözését követően új (nem lakásonkénti, hanem a teljes ingatlanra vonatkozó) értébecslés készítése, majd pályázat kiírása szükséges az ingatlan értékesítéséhez.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, és ha az egyben történő értékesítéssel ért egyet, akkor az alábbi határozati javaslatot fogadja el!

#### **I. Határozati javaslat:**

1. **Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megbízza a Szociális, Egészségügyi és Sport Bizottságot, hogy a Csurgó 720 hrsz-ú ingatlan**
  - a. **75 m<sup>2</sup> alapterületű lakása tekintetében gondoskodjon a nagy összegű lakbérhátralékot felhalmozó lakáshasználó kilakoltatásáról.**
  - b. **55 m<sup>2</sup> alapterületű lakásában lakó háromfős család számára jelöljön ki másik önkormányzati bérlakást, ha a lakáshasználó 2020. december 31-én nem rendelkezik lakbérhátralékkal. Amennyiben a lakáshasználó 2020. december 31-én lakbérhátralékkal rendelkezik, úgy gondoskodjon a lakáshasználó kilakoltatásáról.**
  - c. **40 m<sup>2</sup> alapterületű lakásában lakó ötfős család számára jelöljön ki másik önkormányzati bérlakást.**
2. **Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megbízza a polgármestert, hogy a lakók Csurgó 720 hrsz-ú ingatlanból történő kiköltözését követően a Csurgó 720 hrsz-ú ingatlan egyben történő értékesítése érdekében készíttessen új értébecslést.**

**Felelős: polgármester**

**Határidő: azonnal**

### **Lakásonként történő értékesítés**

Amennyiben az önkormányzat a lakásokat egyenként kívánja értékesíteni, úgy először **módosítani kell a társasházi alapító okiratot**, hiszen az jelenleg 4 lakásról szól, a valóságban a korábbi időszakokban történt átépítések miatt azonban 3 lakás található az ingatlanban. Ezt követően a lakások számának **ingatlan-nyilvántartásban történő**

módosítása szükséges. Majd rendezni kell a bérlők jogviszonyait is. A továbbiakban a bérlők elővásárlási joggal fognak rendelkezni, és részükre az általuk bérelt lakás esetében vételi ajánlatot kell küldeni. A lakásonkénti értékesítés esetén (ha nem minden bérlő kívánja megvásárolni az általa bérelt lakást) fennáll annak a lehetősége, hogy újabb vegyes (önkormányzati és magán) tulajdonú társasházi ingatlanok jönnék létre.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, és ha a lakásonként történő értékesítéssel ért egyet, akkor az alábbi határozati javaslatot fogadja el!

## **II. Határozati javaslat:**

1. Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megbízza a polgármestert, hogy a Csurgó 720 hrsz-ú ingatlan tekintetében gondoskodjon a társasházi alapító okirat módosításáról, és a társasházi albetétek tekintetében az ingatlan-nyilvántartásban történő változások átvezetéséről.
2. Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megbízza a Szociális, Egészségügyi és Sport Bizottságot, hogy a Csurgó 720 hrsz-ú ingatlan
  - a. 75 m<sup>2</sup> alapterületű lakása tekintetében gondoskodjon a nagy összegű lakbérhátralékot felhalmozó lakáshasználó kilakoltatásáról, és új bérlő kijelöléséről.
  - b. 55 m<sup>2</sup> alapterületű lakásában lakó háromfős családdal kössön új bérleti szerződést, ha a lakáshasználó 2020. december 31-én nem rendelkezik lakbérhátralékkal. Amennyiben a lakáshasználó 2020. december 31-én lakbérhátralékkal rendelkezik, úgy gondoskodjon a lakáshasználó kilakoltatásáról, és új bérlő kijelöléséről.
  - c. 40 m<sup>2</sup> alapterületű lakásában lakó ötfős családdal kössön új bérleti szerződést.

**Felelős: polgármester**

**Határidő: azonnal**

## **Értékesítési szándék visszavonása**

Amennyiben az önkormányzat a lakásokat a fenti nehézségekre tekintettel mégsem kívánja értékesíteni, úgy az értékesítésre kijelölt ingatlanok listájából törölni szükséges a Rákóczi u. 20 szám alatti ingatlanokat. Ez esetben is indokolt az ingatlan jogi viszonyainak rendezése. Szükséges módosítani a társasházi alapító okiratot, hiszen az jelenleg 4 lakásról szól, a valóságban a korábbi időszakokban történt átépítések miatt azonban 3 lakás található az ingatlanban. Ezt követően a lakások számának ingatlan-nyilvántartásban történő módosítása szükséges. Majd rendezni kell a bérlők jogviszonyait is.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, és ha az értékesítési szándék visszavonásával ért egyet, akkor az alábbi határozati javaslatot fogadja el!

## **III. Határozati javaslat:**

1. Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megbízza a polgármestert, hogy a Csurgó 720 hrsz-ú ingatlan tekintetében gondoskodjon a társasházi alapító okirat módosításáról, és a társasházi albetétek tekintetében az ingatlan-nyilvántartásban történő változások átvezetéséről.
2. Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megbízza a Szociális, Egészségügyi és Sport Bizottságot, hogy a Csurgó 720 hrsz-ú ingatlan

- a. 75 m<sup>2</sup> alapterületű lakása tekintetében gondoskodjon a nagy összegű lakbérhátralékot felhalmozó lakáshasználó kilakoltatásáról, és új bérlő kijelöléséről.
  - b. 55 m<sup>2</sup> alapterületű lakásában lakó háromfős családdal kössön új bérleti szerződést, ha a lakáshasználó 2020. december 31-én nem rendelkezik lakbérhátralékkal. Amennyiben a lakáshasználó 2020. december 31-én lakbérhátralékkal rendelkezik, úgy gondoskodjon a lakáshasználó kilakoltatásáról, és új bérlő kijelöléséről.
  - c. 40 m<sup>2</sup> alapterületű lakásában lakó ötfős családdal kössön új bérleti szerződést.
3. Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy
- a. a Rákóczi u. 20. Fsz. 1., Rákóczi u. 20. Fsz. 2., és a Rákóczi u. 20. Fsz. 3. szám alatti ingatlanok értékesítésre történő kijelölését megszünteti,
  - b. a Csurgó Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és egyéb helyiségek elidegenítéséről szóló 13/2016. (X.28.) önkormányzati rendeletének 1. függelékéből az 1. pontban megjelölt ingatlanokat törli.

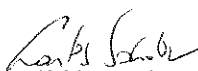
**Felelős: polgármester**  
**Határidő: azonnal**

Csurgó, 2020. október 16.



Füstös János  
polgármester

Ellenjegyezte:

  
Fábian Anita  
jegyző h.

# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



**8840 Csurgó, Rákóczi utca 16. földszint**  
(utcai elhelyezkedésű, északi lakás)  
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. szeptember 18.**

### ALAPADATOK

<b>Megbízó neve, címe:</b>	Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal 8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.
<b>Értékelés célja:</b>	Az ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározása
<b>Értékelt ingatlan címe:</b>	8840 Csurgó, Rákóczi utca 16. földszint (utcai elhelyezkedésű, északi lakás)
<b>HRSZ.:</b>	nem beazonosítható
<b>Az ügyfél neve:</b>	Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal 8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.

### INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

<b>Tulajdoni lap másolat kiállításának időpontja:</b>	2020. augusztus 13.		
<b>Művelési ág, megnevezés:</b>	lakás		
<b>Ingatlan területe:</b>	m2		
<b>Tulajdonos, tulajdonosok címe, tulajdoni hányad:</b>	1.	Csurgó Város Önkormányzata 8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.	1/1
<b>Terhelések, bejegyzések:</b>	Nincs		
<b>Széljegy:</b>	Nincs		
<b>Térképvizlat kiállításának időpontja:</b>	Nincs		

### ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

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

### ÖSSZESÍTŐ ADATOK

Az ingatlan címe	HRSZ	Telek terület	Felépítmény terület (m <sup>2</sup> )	Művelési ág megnevezés	Az ingatlan végső forgalmi értéke
8840 Csurgó, Rákóczi utca 16. földszint (utcai elhelyezkedésű, északi lakás)	-	0	75	lakás	<b>4 500 000 Ft</b>

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. szeptember 18.

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. 60863242  
„Klondózó”

A helyszíni szemle időpontja: 2020.09.18

A szemlén részt vettek: Kovács Gyula

**AZONOSÍTÓ LAP**  
**TELEK ADATAI ÉS ADOTTSÁGAI**

<b>Telek területe:</b>	820 m <sup>2</sup> (társasház telke)
<b>Formája:</b>	megközelítőleg téglalap alakú
<b>Településen belüli elhelyezkedés:</b>	Az értékelte ingatlan Csurgó központjától kb. 300 méterre Ény-ra található.
<b>Megközelíthetősége:</b>	autóbusszal, személygépkocsival megközelíthető
<b>Telek tájolása, lejtése:</b>	K-Ny
<b>Határoló utca(k) burkolata:</b>	aszfalt
<b>Közmű ellátottság:</b>	víz, villany, szennyvíz, gázvezeték az ingatlanban
<b>Környezeti ártalom:</b>	nincs tudomásunk róla
<b>Az ingatlan értékét befolyásoló egyéb tényezők:</b>	<b>Az értékeléshez rendelkezésre bocsátott TAO eltér az eredeti állapottól: - a TAO-ban 4 db lakás szerepel, a jelenlegi 3 db helyett. Az alaprajzi elrendezés sem tükrözi a valós állapotot, ezért az értékelendő lakás a benyújtott iratok alapján nem beazonosítható. Az értékebecslést a hrsz. megjelölése nélkül - a lakás természetbeni helyzetét figyelembe véve - készítettem el. Javasolt a TAO módosítása!</b> <b>Az értékelésnél az épület jellege miatt lakás és lakóház összehasonlítható adatokat vegyesen használtam.</b>

**KÖRNYEZET BEMUTATÁSA**

<b>Település területi elhelyezkedése:</b>	Csurgó város Somogy megyében, a Csurgói járás központja. A település Somogy megye délnyugati részén található, Somogy megye legnyugatibbi 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.
<b>Település jellemzése:</b>	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.
<b>Ingatlan településen belüli elhelyezkedése:</b>	Az értékelte ingatlan a településközpontról kb. 300 méterre Ény-ra található. Környezetében lakóházak, benzínkút, tágabb környezetében intézmények, szolgáltató funkciójú épületek állnak.

## FELÉPÍTMÉNY ADATAI

<b>Felépítmény típusa:</b>	lakás		
<b>Építés éve:</b>	1928		
<b>Felújítás/korszerűsítés/bővítés:</b>	nem ismert		
<b>Lakószintek száma:</b>	földszintes, részlegesen alapincézett		
<b>Lakószobák száma:</b>	2		
<b>Komfortfokozata:</b>	komfortos		
<b>Hasznos alapterület:</b>	74,8	m <sup>2</sup>	<b>Korrigált alapterület:</b> 74,8 m <sup>2</sup>
<b>Építési mód:</b>	hagyományos szerkezetű		
<b>Alapozás:</b>	tégla sávalap		
<b>Szigetelés:</b>	bitumenes lemez		
<b>Függőleges teherhordó szerkezet:</b>	tégla - falazóblokk		
<b>Válaszfalak:</b>	tégla		
<b>Vízszintes teherhordó szerkezet:</b>	borított gerendafödém, a pince felett I gerendák, köztük téglaboltozat		
<b>Tető kialakítása, szerkezete:</b>	magastető - faszerkezetű nyeregtető		
<b>Tetőfedés/szigetelés:</b>	cserép		
<b>Homlokzatburkolat:</b>	kőporos vakolat		
<b>Belső falburkolatok:</b>	festett, csempézett fal		
<b>Padlóburkolatok:</b>	márvány mozaik, parketta		
<b>Ablakok szerkezete:</b>	faszerkezetű ablakok		
<b>Ablakok üvegezése:</b>	kétrétegű üvegezés		
<b>Ajtószerkezetek:</b>	faszerkezetű bejárati ajtó, belső ajtók		

## FELÉPÍTMÉNY KÖZMŰVEI

<b>Elektromos ellátás:</b>	220V - egyedi mérő van
<b>Vízellátás:</b>	hálózatos vízvezeték - egyedi mérő van
<b>Szennyvízelvezetés:</b>	közműhálózatra csatlakoztatva
<b>Gázellátás:</b>	nincs
<b>Fűtési mód:</b>	egyedi
<b>Hőleadók:</b>	kályhák
<b>Melegvízellátás:</b>	fatüzelésű bojler
<b>Szellőzés, klíma:</b>	nincs
<b>Épület körüli vízelvezetés:</b>	felsővízi csapadékvíz elvezetés
<b>Egyéb ellátottság:</b>	nincs
<b>Felépítmény rövid szöveges ismertetése:</b>	<p>A társasház 1928-ban épült, földszintes kialakítású, részlegesen alapincézett, víz, villany, szennyvíz közműves, hagyományos szerkezetű, magastetős, cserép fedésű. Az értékelt ingatlan utcai fekvésű komfortos lakás. A nyílászárók faszerkezetű, kétrétegű üvegezésű ablakok és faszerkezetű bejárati, - belső ajtók. A lakás fűtése kályhával a melegvízellátása fatüzelésű bojlerrel megoldott. Az ingatlan külső, belső esztétikai megjelenése gyenge, felújítása szükséges. Műszaki és szerkezeti hibákat a szemle alkalmával tapasztaltam: vizesedés, vakolathámlás látható a falakon, beázás tapasztalható a mennyezeten. A burkolatok, nyílászárók, szaniterek elhasználódtak. A lakás a benyújtott iratok alapján nem beazonosítható. A tulajdoni lap szerinti - lakáshoz tartozó - pincerekesz rossz állapotú, jelentős értéket nem képvisel.</p>



**ÉRTÉKELŐ LAP**

**PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZER**

	Összehasonlító I	Összehasonlító II	Összehasonlító III	Összehasonlító IV	Összehasonlító V	Aktuális ingatlan
<b>Ingatlan címe</b>	Csurgó Csokonai utca	Csurgó Ben József utca	Csurgó központ	Csurgó, Hunyadi utca	Csurgó Kossuth utca	8840 Csurgó, Rákóczi utca 16. földszint (utcai elhelyezkedésű, északi lakás)
<b>Adatforrás</b>	adásvétel	adásvétel	kínálat	kínálat	kínálat	-
<b>Ingatlan típusa</b>	lakás	lakóház	lakóház	lakóház	lakás	lakás
<b>Épület tagodózása</b>	földszint + 2 emelet	földszint + magastető	földszint + magastető	földszint + magastető	földszint + 1 emelet	földszintes, részlegesen alápincézett
<b>Komfortfokozat</b>	komfortos	összkomfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
<b>Közművesítettség</b>	víz, villany, gáz	víz, villany, gáz	víz, villany	víz, villany, gáz	víz, villany, gáz	víz, villany, szennyvíz, gázvezeték az ingatlanban
<b>Épületbelső állapota</b>	felújítandó	átlagos	gyenge	átlagos	átlagos	gyenge
<b>Épület állapota</b>	átlagos	felújítandó	átlagos	átlagos	átlagos	gyenge
<b>Alapterület</b>	63	95	54	68	57	<b>75</b>
<b>Adásvétel (kínálat) ideje</b>	2019	2018	2020	2020	2020	
<b>Eladási ár</b>	4 300 000 Ft	6 100 000 Ft	4 500 000 Ft	5 400 000 Ft	5 000 000 Ft	
<b>Infláció korrekció</b>	5%	5%	0%	0%	0%	
<b>Kínálati ár korrekció</b>	0%	0%	-15%	-15%	-15%	
<b>Fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	71 667	67 421	70 833	67 500	74 561	
<b>Környezeti korrekció</b>	-5%	5%	-5%	5%	0%	
<b>Infrastruktúra korrekció</b>	0%	-10%	0%	0%	0%	
<b>Műszaki állapot korrekció</b>	-10%	-10%	-5%	-15%	-15%	
<b>Telekméret</b>	0%	0%	0%	0%	0%	
<b>Alapterület</b>	0%	5%	-5%	0%	-5%	
<b>Épület kora</b>	0%	0%	0%	0%	0%	
<b>Egyéb:</b>	0%	0%	0%	0%	0%	
<b>Korrigált fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	60 917	60 679	60 208	60 750	59 649	
<b>Összes korrigált tényező</b>	85%	90%	85%	90%	80%	<b>86%</b>
<b>Fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	60 441					
<b>PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPULÓ ÉRTÉK KERESKÉNT:</b>						<b>4 500 000 Ft</b>

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:	400	
Bérleti szerződés lejárata:	-	
Kiadható alapterület m <sup>2</sup> :	74,75	

Jelenlegi hasznosítás	Fajlagos havi érték Ft/m <sup>2</sup>	Havi összeg Ft		Összeg Ft
<b>Éves költségek</b>				12
Fenntartási költségek (adó, rezsi)	3%	897		10 764
Menedzselési, bérbeadási költségek	1%	299		3 588
Felújítási, befektetési jellegű kiadások	3%	897		10 764
<b>Költségek összesen:</b>	<b>7%</b>	<b>2 093</b>		<b>25 116</b>
<b>Éves bevételek</b>				
Meglévő szerződések szerint számolva				
Piaci adatok szerint számolva	400	29 900		358800
Kihasználtság (évi %)	100%	29 900		358800
Figyelembe vehető (nettó) bevétel				358 800
<b>Bevételek összesen:</b>				<b>333 684</b>
<b>Éves egyenleg:</b>				

Tőkésítési kamatláb, megtérülési ráta %:	7,5	
--	-----	--

Hozamszámításon alapuló jelenérték összesen Ft:	4 449 120
Hozamszámításon alap. jelenérték össz. kerekítve Ft:	4 400 000

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 <sup>2</sup>	Alap- terület m <sup>2</sup>	A felépítmény pótlási v. újraelőállítási költsége Ft	Piaci helyzet faktora	Funkcioná- lis/Fizikai/ Erkölcsei avulás	Környezeti avulás	Számított érték Ft
lakás	200 000	75	15 000 000	70%	60%	75%	4 725 000
<b>Bekerülési költség</b>	Összesen:		15 000 000	<b>aktuális költség alapú érték</b>	Összesen:		4 725 000
	Kerekítve:		15 000 000		Kerekítve:		4 700 000
<b>Az ingatlan költség alapú értéke Ft:</b>			készültség szerinti állapotban				-
<b>Az ingatlan költség alapú értéke Ft:</b>			aktuális állapotban				<b>4 700 000</b>

## 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	4 500 000	100	4 500 000
Költség alapú	4 700 000	0	0
Hozam alapú	4 400 000	0	0
<b>Az ingatlan végső forgalmi értéke:</b>			<b>4 500 000 Ft</b>

<b>KOCKÁZATOK</b>	Hosszútávú értékállóság kockázata	15%
	Piaci adatok megbízhatóságának kockázata	5%
	Egyéb adatok megbízhatóságának kockázata	0%
	Követelés, kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata	10%

**Az ingatlan hitelbiztosítéki értéke: 3 150 000 Ft**

#### SZÖVEGES ÉRTÉKELÉS

Az értékelt ingatlan a településközponttól kb. 300 méterre Ény-ra található. Környezetében lakóházak, benzinkút, tágabb környezetében intézmények, szolgáltató funkciójú épületek állnak.

A társasház 1928-ban épült, földszintes kialakítású, részlegesen alapincézett, víz, villany, szennyvíz közműves, hagyományos szerkezetű, magastetős, cserép fedésű. Az értékelt ingatlan utcai fekvésű komfortos lakás. A nyílászárók faszerkezetű, kétrétegű üvegezésű ablakok és faszerkezetű bejárati, - belső ajtók. A lakás fűtése kályhával a melegvízellátása fatüzelésű bojlerrel megoldott. Az ingatlan külső, belső esztétikai megjelenése gyenge, felújítása szükséges. Műszaki és szerkezeti hibákat a szemle alkalmával tapasztaltam: vízesedés, vakolathámlás látható a falakon, beázás tapasztalható a mennyezeten. A burkolatok, nyílászárók, szaniterek elhasználódtak. A lakás a benyújtott iratok alapján nem beazonosítható. A tulajdoni lap szerinti - lakáshoz tartozó - pincerekesz rossz állapotú, jelentős értéket nem képvisel.

Tulajdonjogilag rendezett, ingatlan nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos.

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

## EGYÉB MEGJEGYZÉSEK

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

Kaposvár, 2020. szeptember 18.



**K o v á c s Gyula**

Ingatlanvagyon értékelő  
604415/2010 - 21/2011

**KOVÁCS GYULA E.V.**  
7400 Kaposvár, Kós K. u. 24.  
Adószám: 67868604-1-34  
Nyilv.szám: 50863242  
„Klondózó”

## MELLÉKLETEK

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

## HELYISÉGLISTA

0040 Csurgó, Rakóczi utca 10. földszint  
 (utcai elhelyezkedésű, északi lakás)  
 alatti ingatlanról

Helyiség megnevezése	Helyiség- csoport	Alap- terület (m <sup>2</sup> )	Padló- burkolat	Fal- burkolat	%	Korrigált alapterület (m <sup>2</sup> )	Állapot		Bm./m.
<b>LAKÁS:</b>									
szoba	földszint	33,26	parketta	festett fal	100%	33,26	gyenge		3,44
szoba	földszint	13,29	parketta	festett fal	100%	13,29	gyenge		3,44
konyha	földszint	10,85	márvány mozaik	festett fal	100%	10,85	gyenge		3,44
közlekedő	földszint	10,15	simított beton	festett fal	100%	10,15	gyenge		3,44
fürdő	földszint	5,14	simított beton	csempézett	100%	5,14	gyenge		3,44
kamra	földszint	2,06	simított beton	festett fal	100%	2,06	gyenge		3,44
<b>Alapterület összesen/m<sup>2</sup>:</b>		<b>74,75</b>	<b>Korrigált alapterület összesen/m<sup>2</sup>:</b>			<b>74,75</b>			

## **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 heiytállóak.
- 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:

#### Újraelállítási érték:

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

#### Jelenlegi műszaki állapot:

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

A természetes avuláson túl figyelembe vettük még:

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

#### Állagérték:

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

#### Forgalmi érték:

##### *a., telekingatlan:*

Az ingatlan értékelés tiszta, piaci értéken alapuló megközelítése.

##### *Forgalmi (nyíltpiaci) érték:*

- nemzetközi megfogalmazásban is - az a piaci érték,
  - amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség, méltányosan,
  - magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában eladható,
  - feltételezve a következőket:
    - a tulajdonos eladásra hajlandó,
    - értékesítési kényszer nem áll fenn,
    - az adásvételi tárgyalások lefolytatásához ésszerűen hosszú
    - idő áll rendelkezésre, figyelemmel a vagyontárgy jellegére,
    - piaci helyzetére,
    - a tárgyalás időpontjáig az érték és állag nem változik,
    - az átlagostól eltérő, speciális vevői külön ajánlat figyelembevételére nem kerül sor
- A 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 m<sup>2</sup>-ár kialakításánál a közelmúltban, hasonló ingatlanok értékelésénél, értékesítésénél realizált ár szolgált alapul.

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

Az értékbecsítésben nem szerepeltettük külön értéként a meglévő, de paramétereiben nem ismert közműveket - de a telekértékben, - így azon keresztül az épületárban is figyelembe vettük. (pl.: vízvezeték, szennyvíz-, elektromos vezeték, stb.)



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

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

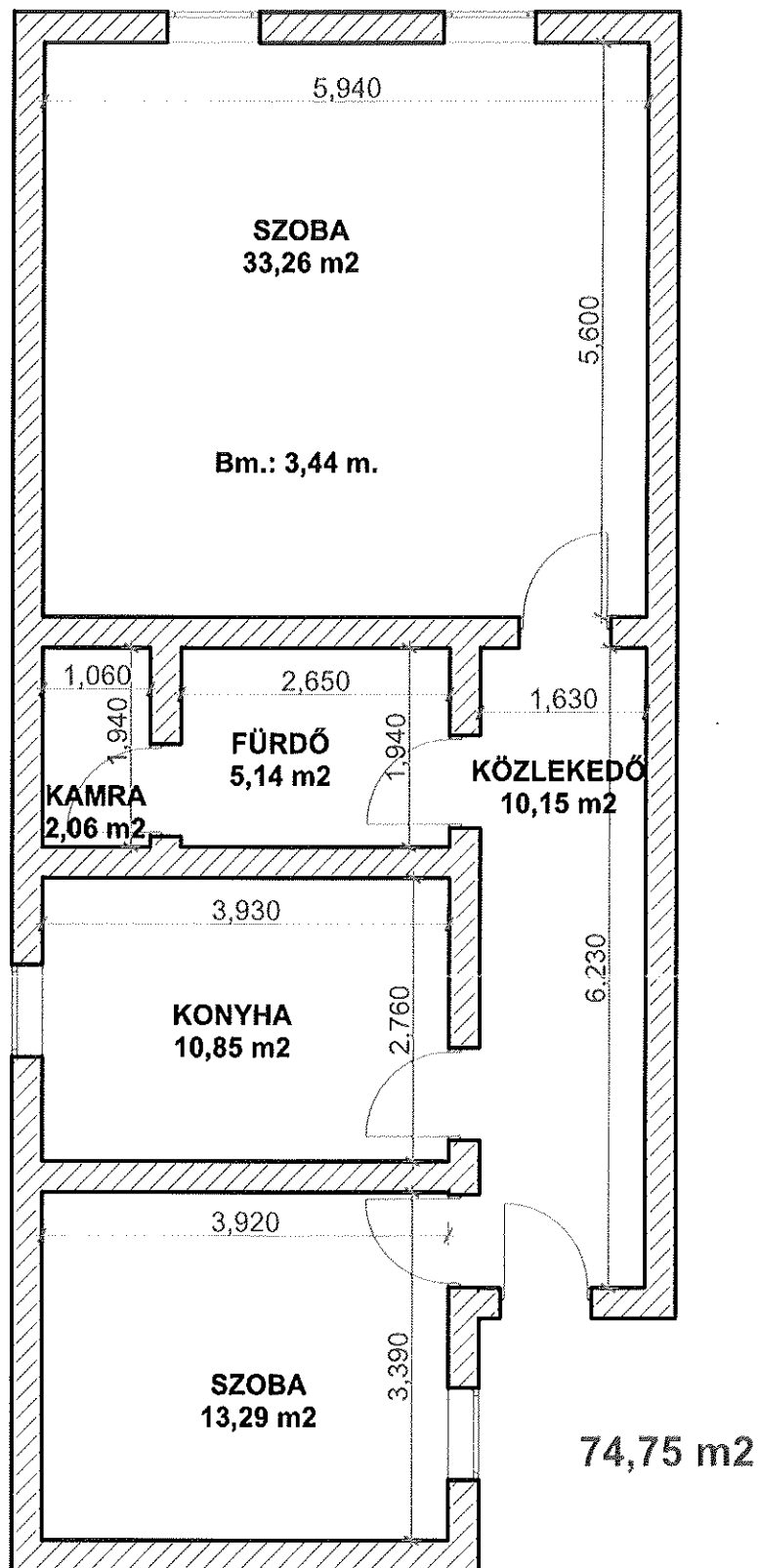
Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek értéke.

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.

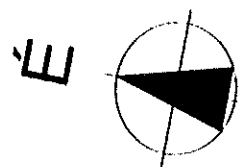
A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb, legjobb hasznosíthatóságát kell figyelembe venni, de ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabbal, akkor a jelenlegi használatot kell figyelembe venni a pl. a hitelbiztosítéki értékelés során.

**8840 Csurgó, Rákóczi utca 16. földszint  
(utcai elhelyezkedésű, északi lakás)**

**Lakás alaprajz**

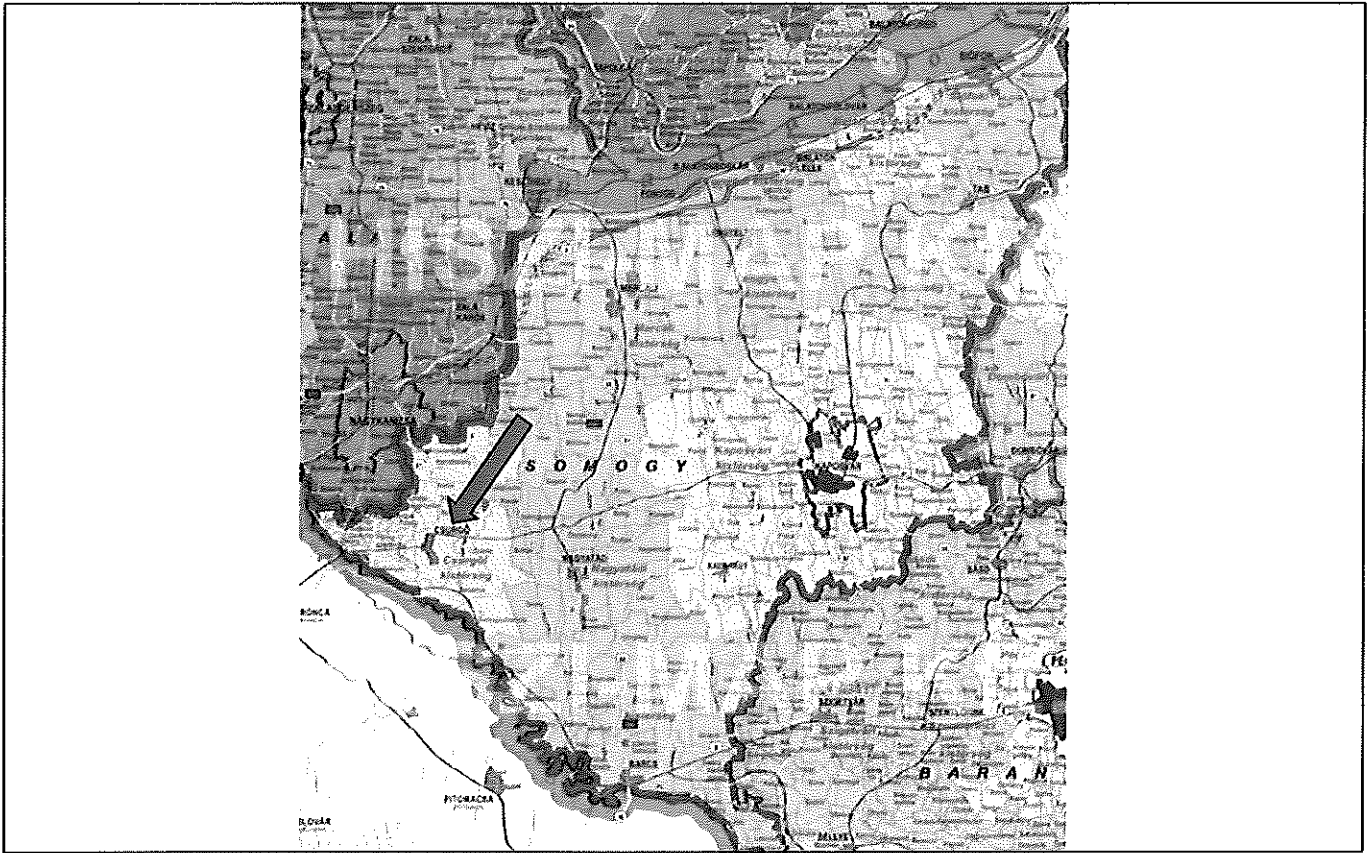


**KOVÁCS GYULA**  
2020.09.18

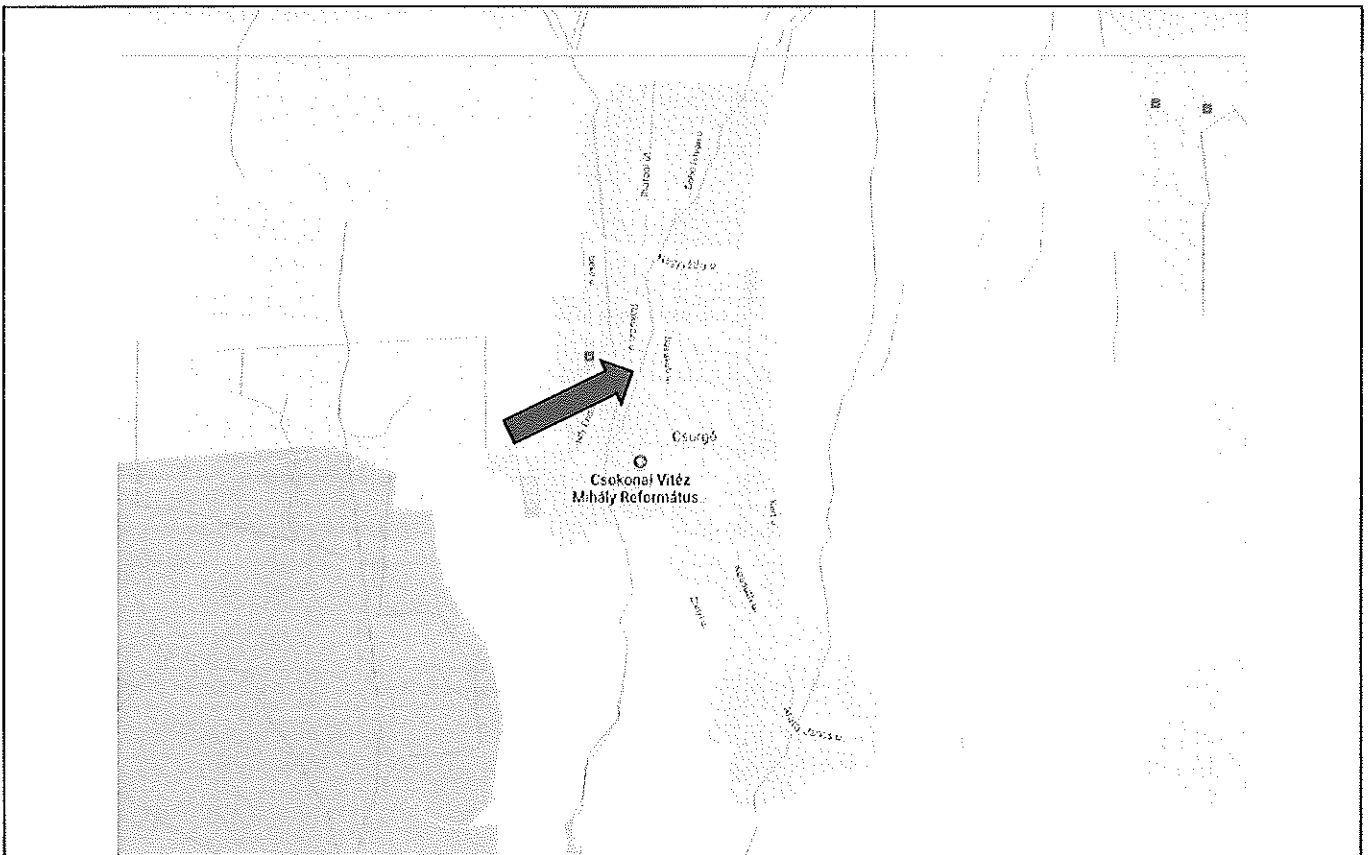


Ingatlan címe:	8840 Curgó, Rákóczy utca 16.
Hrsz.:	

**Megyetérkép**

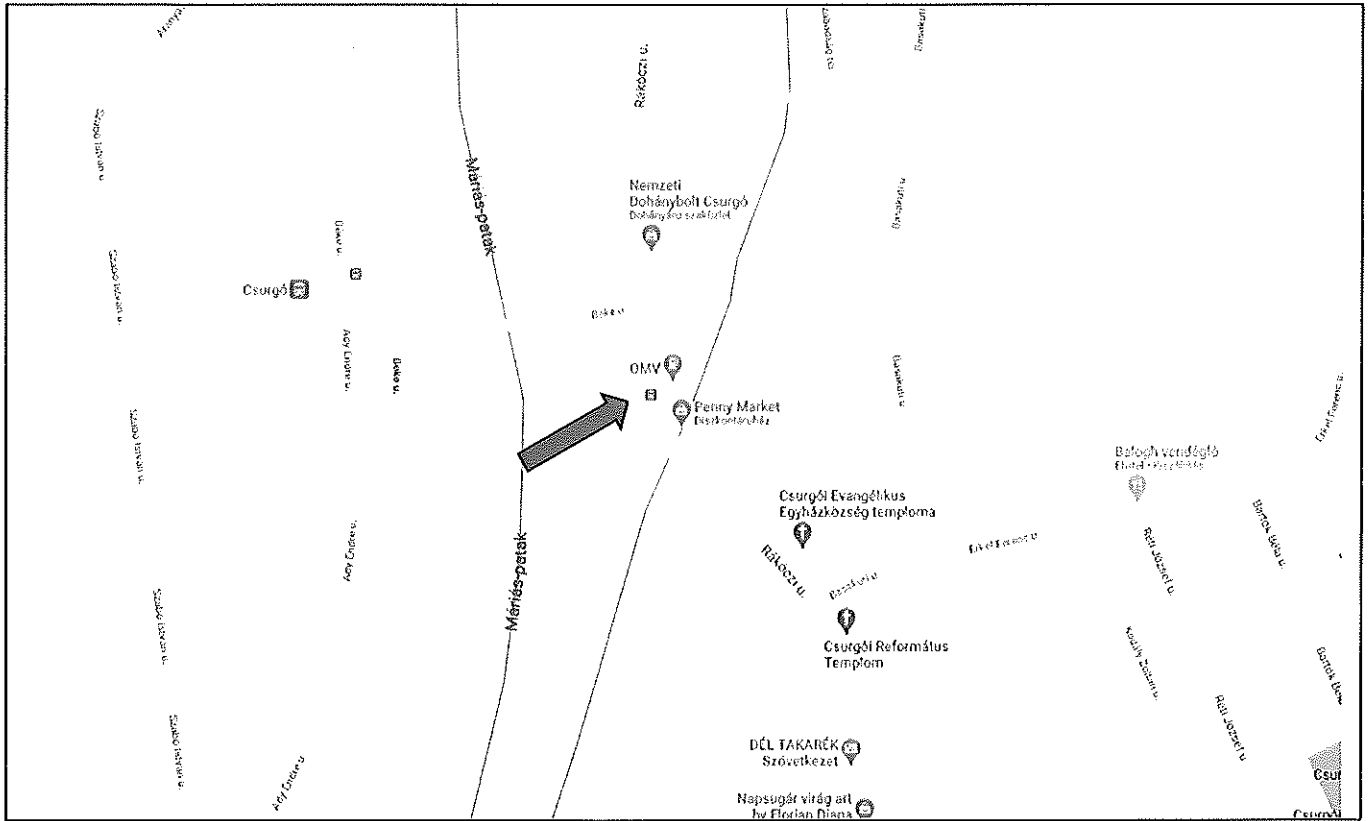


**Településtérkép**



Ingtalan címe:	8840 Csurgó, Rákóczi utca 16.
Hrsz.:	

**Térképrészlet**



**Műholdkép**



## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni la

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal  
Nagyzád Baross Gábor utca 5.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/13638/2020

2020.08.13

CSURGÓ

Szektor : 61

Belterület 720 helyrajzi szám

társasház törzslap

0840 CSURGÓ Rákóczi utca 16. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv k.fill.	alozztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett lakóház, udvar	0	820	0,00	

2. bejegyző határozat: 529/1975.02.03

Társasház

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

II.RÉSZ

1. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 529/1975.02.03

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasháztulajdon

A tulajdonjogokat a különlapok tartalmazzák.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni la

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni la

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal  
Nagytád Baross Gábor utca 5.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/13639/2020

2020.08.13

CSURGÓ

Beltérület 720/A/1 helyrajzi szám

társasház különlap

8840 CSURGÓ Rákóczi utca 16. földszint. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éfél	ezzei hányad	tulajdoni forma
lakás	36	1 0		önkormányzati

Bejegyző határozat: 999966/1996

2. bejegyző határozat: 529/1975.02.03

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 529/1975.02.03

és pincerekeszel.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30199/1991.01.16

jogcím: vagyonszerzés

jogállás: tulajdonos

név: CSURGÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8840 CSURGÓ Széchenyi tér 2

törzsszám: 15390518

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni la

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni la

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal  
Nagyatád Baross Gábor utca 5.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/13640/2020

2020.08.13

CSURGÓ

Belterület 720/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

0840 CSURGÓ Rákóczi utca 16. földszint. ajtó:2. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

nevezés	terület n <sup>2</sup>	szobák száma egész/fél	ezzei hányad	tulajdoni forma
---------	---------------------------	---------------------------	--------------	-----------------

lakás	38	1 0		önkormányzati
-------	----	-----	--	---------------

Bejegyző határozat: 999966/1996

2. bejegyző határozat: 529/1975.02.03

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 529/1975.02.03

és pincerekezzel.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30199/1991.01.16

jogcími vagyonszerzés

jogállás: tulajdonos

név: CSURGÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 0840 CSURGÓ Széchenyi tér 2

törzsszám: 15398518

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni la

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni la

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal  
Nagyrad Baross Gábor utca 5.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 30005/13641/2020

2020.08.13

CSURGÓ

Belterület 720/A/3 helyrajzi szám

Társasház különlap

8840 CSURGÓ Rákóczi utca 16. földszint. ajtó:3. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éél	személyi hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	-----------------	-----------------

lakás	77	2 0		önkormányzati
-------	----	-----	--	---------------

Bejegyző határozat: 999966/1996

2. bejegyző határozat: 529/1975.02.03

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 529/1975.02.03

és pincerekeszettel.

Nem hiteles tulajdoni lap

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30199/1991.01.16

jogcím: vagyonszerzés

jogállás: tulajdonos

név: CSURGÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8840 CSURGÓ Széchenyi tér 2

törzsszám: 15398518

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni la



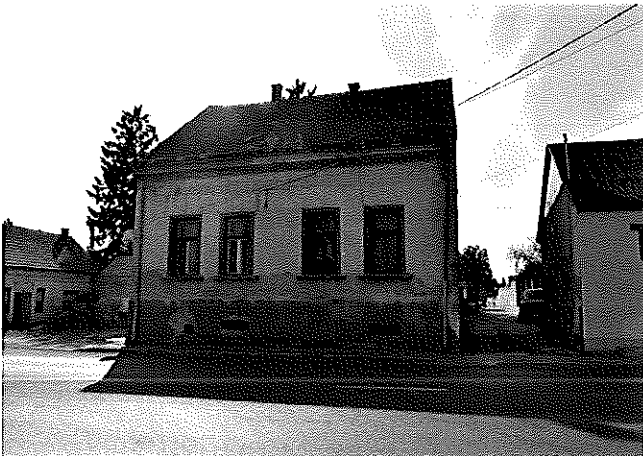
8840 Csurgó, Rákóczi utca 16. földszint  
(utcai elhelyezkedésű, északi lakás)



az utca képe



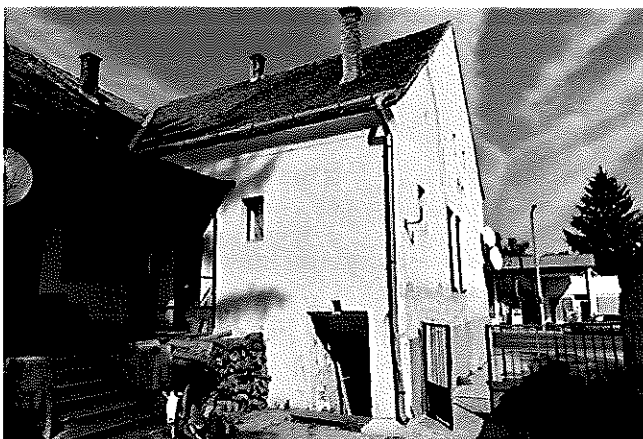
társasház utcai képe



társasház utcai képe



társasház utcai képe



társasház udvari képe



társasház udvari képe

**8840 Curgó, Rákóczi utca 16. földszint  
(utcai elhelyezkedésű, északi lakás)**



**társasház udvari képe**



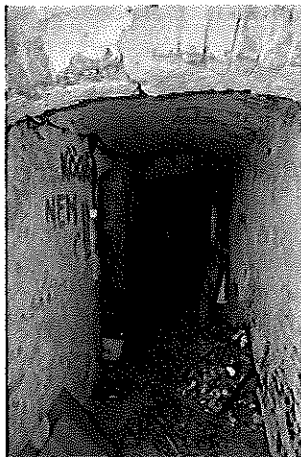
**melléképület az ingatlanon**



**társasházi telek képe**



**társasházi telek képe**



**társasházhoz tartozó pincerekeszek**

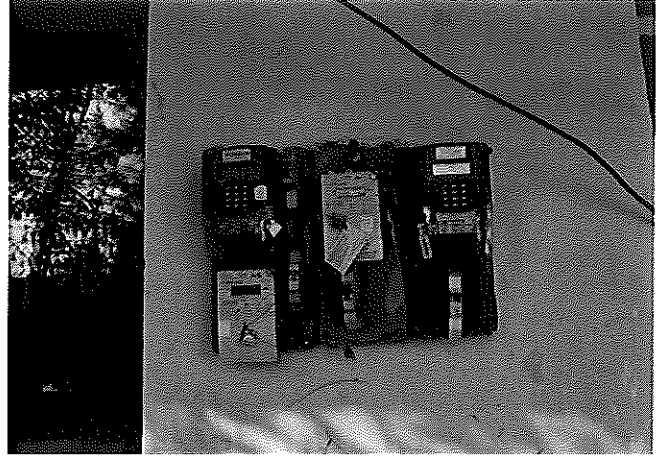


**társasházhoz tartozó pincerekeszek**

8840 Csurgó, Rákóczi utca 16. földszint  
(utcai elhelyezkedésű, északi lakás)



társasházhoz tartozó pincerekeszek



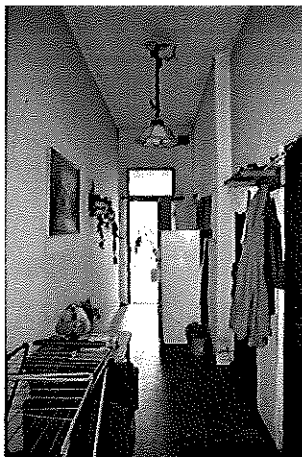
villanyórák



közlekedő



közlekedő



közlekedő



szoba

8840 Csurgó, Rákóczi utca 16. földszint  
(utcai elhelyezkedésű, északi lakás)



szoba



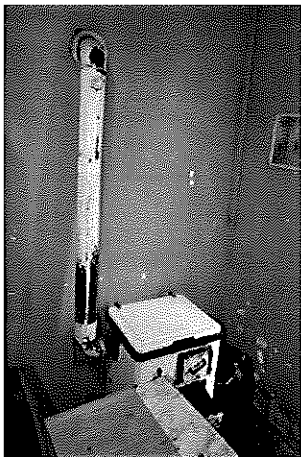
konyha



konyha



konyha



konyha



szoba

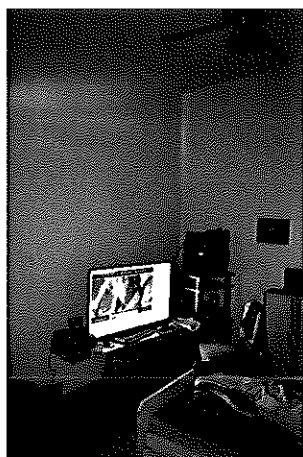
8840 Csurgó, Rákóczi utca 16. földszint  
(utcai elhelyezkedésű, északi lakás)



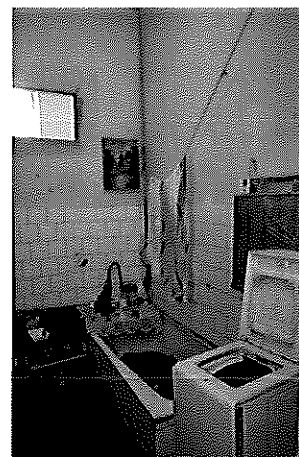
szoba



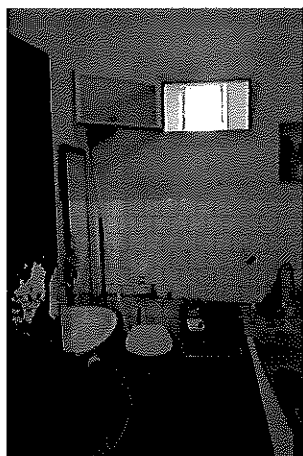
szoba



szoba



fürdő



fürdő



kamra



## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



**8840 Csurgó, Rákóczi utca 16. földszint**  
(utcai elhelyezkedésű, déli lakás)  
alatti ingatlanról

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

**Értébecslő:** Kovács Gyula  
7400 Kaposvár, Kós Károly utca 24.

**Az értébecslés fordulónapja:**

**2020. szeptember 18.**

### 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, Rákóczi utca 16. földszint (utcai elhelyezkedésű, déli lakás)
HRSZ.:	nem beazonosítható
Az ügyfél neve:	Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal 8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.

### INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Tulajdoni lap másolat kiállításának időpontja:	2020. augusztus 13.		
Művelési ág, megnevezés:	lakás		
Ingatlan területe:	m2		
Tulajdonos, tulajdonosok címe, tulajdoni hányad:	1.	Csurgó Város Önkormányzata 8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.	1/1
Terhelések, bejegyzések:	Nincs		
Széljegy:	Nincs		
Térképvázlat kiállításának időpontja:	Nincs		

### ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

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

### ÖSSZESÍTŐ ADATOK

Az ingatlan címe	HRSZ	Telek terület	Felépítmény terület (m <sup>2</sup> )	Művelési ág megnevezés	Az ingatlan végső forgalmi értéke
8840 Csurgó, Rákóczi utca 16. földszint (utcai elhelyezkedésű, déli lakás)	-	0	55	lakás	<b>3 400 000 Ft</b>

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. szeptember 18.

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  
„Klondózó”

A helyszíni szemle időpontja: 2020.09.18

A szemlén részt vettek: Kovács Gyula



**AZONOSÍTÓ LAP**  
**TELEK ADATAI ÉS ADOTTSÁGAI**

<b>Telek területe:</b>	820 m <sup>2</sup> (társasház telke)
<b>Formája:</b>	megközelítőleg téglalap alakú
<b>Településen belüli elhelyezkedés:</b>	Az értékelt ingatlan Csurgó központjától kb. 300 méterre Ény-ra található.
<b>Megközelíthetősége:</b>	autóbuszal, személygépkocsival megközelíthető
<b>Telek tájolása, lejtése:</b>	K-Ny
<b>Határoló utca(k) burkolata:</b>	aszfalt
<b>Közmű ellátottság:</b>	víz, villany, szennyvíz, gázvezeték az ingatlanban
<b>Környezeti ártalom:</b>	nincs tudomásunk róla
<b>Az ingatlan értékét befolyásoló egyéb tényezők:</b>	<b>Az értékeléshez rendelkezésre bocsátott TAO eltér az eredeti állapottól: - a TAO-ban 4 db lakás szerepel, a jelenlegi 3 db helyett. Az alaprajzi elrendezés sem tükrözi a valós állapotot, ezért az értékelendő lakás a benyújtott iratok alapján nem beazonosítható. Az értékbecslést a hrsz. megjelölése nélkül - a lakás természetbeni helyzetét figyelembe véve - készítettem el. Javasolt a TAO módosítása!</b> <b>Az értékelésnél az épület jellege miatt lakás és lakóház összehasonlító adatokat vegyesen használtam.</b>

**KÖRNYEZET BEMUTATÁSA**

<b>Település területi elhelyezkedése:</b>	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.
<b>Település jellemzése:</b>	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.
<b>Ingatlan településen belüli elhelyezkedése:</b>	Az értékelt ingatlan a településközpontról kb. 300 méterre Ény-ra található. Környezetében lakóházak, benzínkút, tágabb környezetében intézmények, szolgáltató funkciójú épületek állnak.

## FELÉPÍTMÉNY ADATAI

<b>Felépítmény típusa:</b>	lakás		
<b>Építés éve:</b>	1928		
<b>Felújítás/korszerűsítés/bővítés:</b>	nem ismert		
<b>Lakószintek száma:</b>	földszintes, részlegesen alapincézett		
<b>Lakószobák száma:</b>	2		
<b>Komfortfokozata:</b>	komfortos		
<b>Hasznos alapterület:</b>	55,1	m <sup>2</sup>	<b>Korrigált alapterület:</b> 55,1 m <sup>2</sup>
<b>Építési mód:</b>	hagyományos szerkezetű		
<b>Alapozás:</b>	tégla sávalap		
<b>Szigetelés:</b>	bitumenes lemez		
<b>Függőleges teherhordó szerkezet:</b>	tégla - falazóblokk		
<b>Válaszfalak:</b>	tégla		
<b>Vízszintes teherhordó szerkezet:</b>	borított gerendafödém, a pince felett I gerendák, köztük tégla boltozat		
<b>Tető kialakítása, szerkezete:</b>	magastető - faszerkezetű nyeregtető		
<b>Tetőfedés/szigetelés:</b>	cserép		
<b>Homlokzatburkolat:</b>	kőporos vakolat		
<b>Belső falburkolatok:</b>	festett, csempézett fal		
<b>Padlóburkolatok:</b>	márvány mozaik, parketta		
<b>Ablakok szerkezete:</b>	faszerkezetű ablakok		
<b>Ablakok üvegezése:</b>	kétrétegű üvegezés		
<b>Ajtószerkezetek:</b>	faszerkezetű bejárati ajtó, belső ajtók		

## FELÉPÍTMÉNY KÖZMŰVEI

<b>Elektromos ellátás:</b>	220V - egyedi mérő van
<b>Vízellátás:</b>	hálózatos vízvezeték - egyedi mérő van
<b>Szennyvízelvezetés:</b>	közműhálózatra csatlakoztatva
<b>Gázellátás:</b>	nincs
<b>Fűtési mód:</b>	egyedi
<b>Hőleadók:</b>	kályhák
<b>Melegvízellátás:</b>	fatüzelésű bojler
<b>Szellőzés, klíma:</b>	nincs
<b>Épület körüli vízlevezetés:</b>	felszíni csapadékvíz elvezetés
<b>Egyéb ellátottság:</b>	nincs
<b>Felépítmény rövid szöveges ismertetése:</b>	<p>A társasház 1928-ban épült, földszintes kialakítású, részlegesen alapincézett, víz, villany, szennyvíz közműves, hagyományos szerkezetű, magastetős, cserép fedésű. Az értékelt ingatlan utcai fekvésű komfortos lakás. A nyílászárók faszerkezetű, kétrétegű üvegezésű ablakok és faszerkezetű bejárati, - belső ajtók. A lakás fűtése kályhával a melegvízellátása fatüzelésű bojlerrel megoldott. Az ingatlan külső, belső esztétikai megjelenése gyenge, felújítása szükséges. Műszaki és szerkezeti hibákat a szemle alkalmával tapasztaltam: vizesedés, vakolathámlás látható a falakon, beázás tapasztalható a mennyezeten. A burkolatok, nyílászárók, szaniterek elhasználódtak. A lakás a benyújtott iratok alapján nem beazonosítható. A tulajdoni lap szerinti - lakáshoz tartozó - pincerekesz rossz állapotú, jelentős értéket nem képvisel.</p>

## ÉRTÉKELŐ LAP

### PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZER

	Összehasonlító I	Összehasonlító II	Összehasonlító III	Összehasonlító IV	Összehasonlító V	Aktuális ingatlan
<b>Ingatlan címe</b>	Csurgó Csokonai utca	Csurgó Ben József utca	Csurgó központ	Csurgó, Hunyadi utca	Csurgó Kossuth utca	8840 Csurgó, Rákóczi utca 16. földszint (utcai elhelyezkedésű, déli lakás)
<b>Adatforrás</b>	adásvétel	adásvétel	kínálat	kínálat	kínálat	-
<b>Ingatlan típusa</b>	lakás	lakóház	lakóház	lakóház	lakás	lakás
<b>Épület tagodózása</b>	földszint + 2 emelet	földszint + magastető	földszint + magastető	földszint + magastető	földszint + 1 emelet	földszintes, részlegesen alápincézett
<b>Komfortfokozat</b>	komfortos	összkomfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
<b>Közművesítettség</b>	víz, villany, gáz	víz, villany, gáz	víz, villany	víz, villany, gáz	víz, villany, gáz	víz, villany, szennyvíz, gázvezeték az ingatlanban
<b>Épületbelső állapota</b>	felújítandó	átlagos	gyenge	átlagos	átlagos	gyenge
<b>Épület állapota</b>	átlagos	felújítandó	átlagos	átlagos	átlagos	gyenge
<b>Alapterület</b>	63	95	54	68	57	<b>55</b>
<b>Adásvétel (kínálat) ideje</b>	2019	2018	2020	2020	2020	
<b>Eladási ár</b>	4 300 000 Ft	6 100 000 Ft	4 500 000 Ft	5 400 000 Ft	5 000 000 Ft	
<b>Infláció korrekció</b>	5%	5%	0%	0%	0%	
<b>Kínálati ár korrekció</b>	0%	0%	-15%	-15%	-15%	
<b>Fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	71 667	67 421	70 833	67 500	74 561	
<b>Környezeti korrekció</b>	-5%	5%	-5%	5%	0%	
<b>Infrastruktúra korrekció</b>	0%	-10%	0%	0%	0%	
<b>Műszaki állapot korrekció</b>	-10%	-10%	-5%	-15%	-15%	
<b>Telekméret</b>	0%	0%	0%	0%	0%	
<b>Alapterület</b>	0%	10%	0%	0%	0%	
<b>Épület kora</b>	0%	0%	0%	0%	0%	
<b>Egyéb:</b>	0%	0%	0%	0%	0%	
<b>Korrigált fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	60 917	64 050	63 750	60 750	63 377	
<b>Összes korrigált tényező</b>	85%	95%	90%	90%	85%	<b>89%</b>
<b>Fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	62 569					
<b>PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ ADATOK ALAPULÓ ÉRTÉK KERKÍTVE:</b>						<b>3 400 000 Ft</b>

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:	400	
Bérleti szerződés lejáratá:	-	
Kiadható alapterület m <sup>2</sup> :	55,09	

Jelenlegi hasznosítás	Fajlagos havi érték Ft/m <sup>2</sup>	Havi összeg Ft	Összeg Ft
<b>Éves költségek</b>			12
Fenntartási költségek (adó, rezsi)	3%	661	7 933
Menedzselési, bérbeadási költségek	1%	220	2 644
Felújítási, befektetési jellegű kiadások	3%	661	7 933
<b>Költségek összesen:</b>	<b>7%</b>	<b>1 543</b>	<b>18 510</b>
<b>Éves bevételek</b>			
Meglévő szerződések szerint számolva			
Piaci adatok szerint számolva	400	22 036	264432
Kihasználtság (évi %)	100%	22 036	264432
Figyelembe vehető (nettó) bevétel			264 432
<b>Bevételek összesen:</b>			<b>245 922</b>
<b>Éves egyenleg:</b>			

Tőkésítési kamatláb, megtérülési ráta %:	7,5
--	-----

Hozamszámításon alapuló jelenérték összesen Ft:	3 278 957
Hozamszámításon alap. jelenérték össz. kerekítve Ft:	3 300 000

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 <sup>2</sup>	Alap- terület m <sup>2</sup>	A felépítmény pótlási v. újraelőállítási költsége Ft	Piaci helyzet faktora	Funkcioná- lis/Fizikal/ Erkölcsei avulás	Környezeti avulás	Számított érték Ft
lakás	200 000	55	11 000 000	70%	60%	75%	3 465 000
<b>Bekerülési költség</b>	Összesen:		11 000 000	<b>aktuális költség alapú érték</b>	Összesen:		3 465 000
	Kerekítve:		11 000 000		Kerekítve:		3 500 000
<b>Az ingatlan költség alapú értéke Ft:</b>				készültség szerinti állapotban			-
<b>Az ingatlan költség alapú értéke Ft:</b>				aktuális állapotban			<b>3 500 000</b>

## 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	3 400 000	100	3 400 000
Költség alapú	3 500 000	0	0
Hozam alapú	3 300 000	0	0
<b>Az ingatlan végső forgalmi értéke:</b>			<b>3 400 000 Ft</b>

KOCKÁZATOK	Hosszútávú értékállóság kockázata		15%
	Piaci adatok megbízhatóságának kockázata		5%
	Egyéb adatok megbízhatóságának kockázata		0%
	Követelés, kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata		10%

**Az ingatlan hitelbiztosítéki értéke: 2 380 000 Ft**

#### SZÖVEGES ÉRTÉKELÉS

Az értékelt ingatlan a településközponttól kb. 300 méterre Ény-ra található. Környezetében lakóházak, benzinkút, tágabb környezetben intézmények, szolgáltató funkciójú épületek állnak.

A társasház 1928-ban épült, földszintes kialakítású, részlegesen alapincézett, víz, villany, szennyvíz közműves, hagyományos szerkezetű, magastetős, cserép fedésű. Az értékelt ingatlan utcai fekvésű komfortos lakás. A nyílászárók faszerkezetű, kétrétegű üvegezésű ablakok és faszerkezetű bejárati, - belső ajtók. A lakás fűtése kályhával a melegvízellátása fatüzelésű bojlerrel megoldott. Az ingatlan külső, belső esztétikai megjelenése gyenge, felújítása szükséges. Műszaki és szerkezeti hibákat a szemle alkalmával tapasztaltam: vízesedés, vakolathámlás látható a falakon, beázás tapasztalható a mennyezeten. A burkolatok, nyílászárók, szaniterek elhasználódtak. A lakás a benyújtott iratok alapján nem beazonosítható. A tulajdoni lap szerinti - lakáshoz tartozó - pincerekesz rossz állapotú, jelentős értéket nem képvisel.

Tulajdonjogilag rendezett, ingatlan nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos.

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

## EGYÉB MEGJEGYZÉSEK

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

Kaposvár, 2020. szeptember 18.

**K o v á c s G y u l a**

ingatlanvagyon értékelő  
604415/2010 - 21/2011

**KOVÁCS GYULA E.V.**  
7400 Kaposvár, Kós K. u. 24.  
Adószám. 67858604-1-34  
Nyilv.szám. 50863242  
„Klendózó”

## MELLÉKLETEK

Helységi lista	X
Tulajdoni lap	X
Térképmásolat	
Alaprajzok	X
Megyetérkép	X
Településtérkép	X
Térképrészlet	X
Műholdkép	X
Fényképek	X
<b>Egyéb:</b>	
Építési engedély	
Használatbavételi engedély	
Használati megosztási szerződés	
Használati megosztási vázrajz	
Társasházi alapító okirat	X
Helyszínrajz	
Metszet	

## HELYISÉGLISTA

0040 Csurgó, Karkoczi utca 10. földszint  
(utcai elhelyezkedésű, déli lakás)  
alatti ingatlanról

Helyiség megnevezése	Helyiség-csoport	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Padlóburkolat	Falburkolat	%	Korrigált alapterület (m <sup>2</sup> )	Állapot	Bm./m.
<b>LAKÁS:</b>								
szoba	földszint	21,60	parketta	festett fal	100%	21,60	gyenge	3,47
szoba	földszint	7,66	parketta	festett fal	100%	7,66	gyenge	3,47
konyha	földszint	7,38	márvány mozaik	festett fal	100%	7,38	gyenge	3,47
közlekedő	földszint	9,96	márvány mozaik	festett fal	100%	9,96	gyenge	3,47
fürdő	földszint	4,96	márvány mozaik	csempézett	100%	4,96	gyenge	3,47
kamra	földszint	3,53	simitott beton	festett fal	100%	3,53	gyenge	3,47
<b>Alapterület összesen/m<sup>2</sup>:</b>		<b>55,09</b>	<b>Korrigált alapterület összesen/m<sup>2</sup>:</b>			<b>55,09</b>		

## **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) valódságáért 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 heiytállóak.
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:

#### Újraelállítási érték:

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

#### Jelenlegi műszaki állapot:

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

A természetes avuláson túl figyelembe vettük még:

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

#### Állagérték:

Aránylag objektív, a piaci viszonyoktól független érték: az újra-elállítási 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 időpontjál 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 rendeltetészerű használatához feltétlenül szükséges elvégzendő munkák értéke
- területi elhelyezkedés értékbecsítő hatása

### **3. Az értékelésnél alkalmazott módszertani sajátosságok:**

Amennyiben az ingatlan felépítményekkel, műtárgyakkal beépített terület, amennyiben a megbízó másképp nem rendelkezik, - az építmények is az értékelés tárgyát képezik. A földterületérték az építmények nélküli érték, mely figyelembe veszi a beépítettség hatását.

Az értékelések során a költségalapú megközelítéssel, az összehasonlító elemzéssel történő valamint a hozamszámításon alapuló értékelési módokat alkalmazhatjuk.

Az ingatlanértékelés során a költségalapú az összehasonlító érték-megállapítás és a hozamszámításon alapuló módszert használhatjuk.

A forgalmi érték megállapításánál értéknövelő és értékcsökkentő tényezőket vettünk figyelembe. A fajlagos m<sup>2</sup>-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 értékbecsítésben nem szerepeltettük külön értéként a meglévő, de paramétereiben nem ismert közműveket - de a telekértékben, - így azon keresztül az épületárban is figyelembe vettük. (pl.: vízvezeték, szennyvíz-, elektromos vezeték, stb.)

A költségalapú értékelés során az ingatlan újraelőállítási-, állag és forgalmi érték adatait az értékelés megállapításai fejezet rész alatt közöljük.

Az épületek, építmények értékét alapvetően az újra-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 hatással.

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 építmények 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.

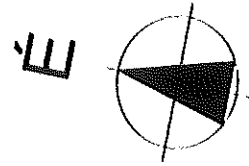
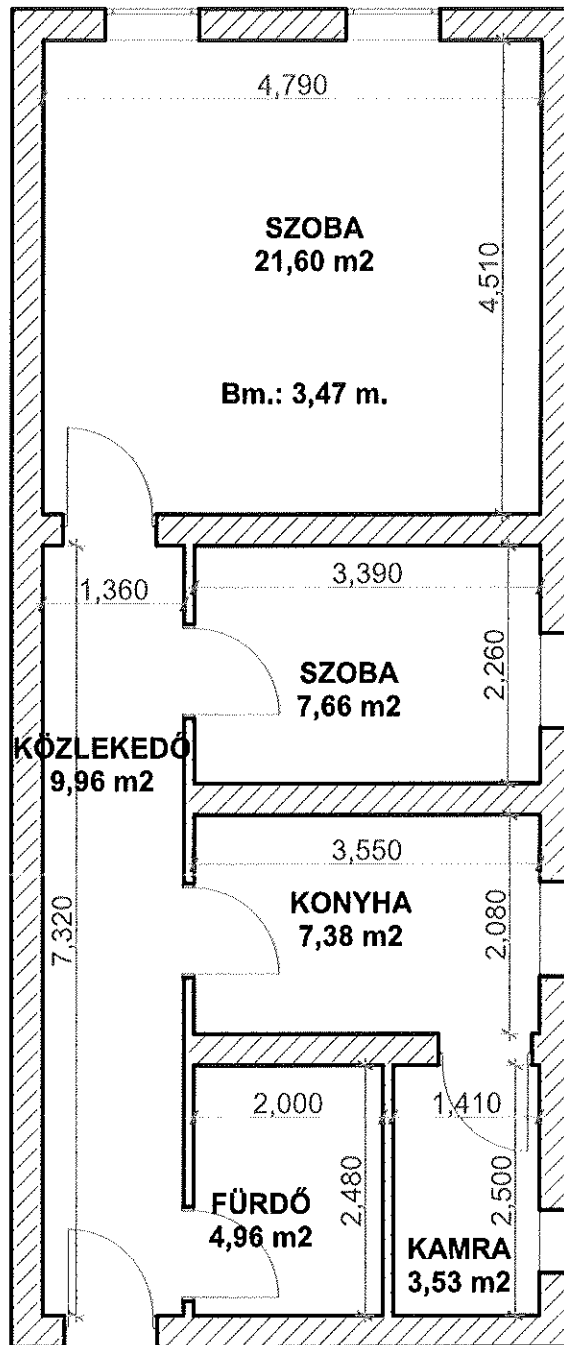
Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek értéke.

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.

**8840 Curgó, Rákóczi utca 16. földszint**  
(utcai elhelyezkedésű, déli lakás)

**Lakás alaprajz**

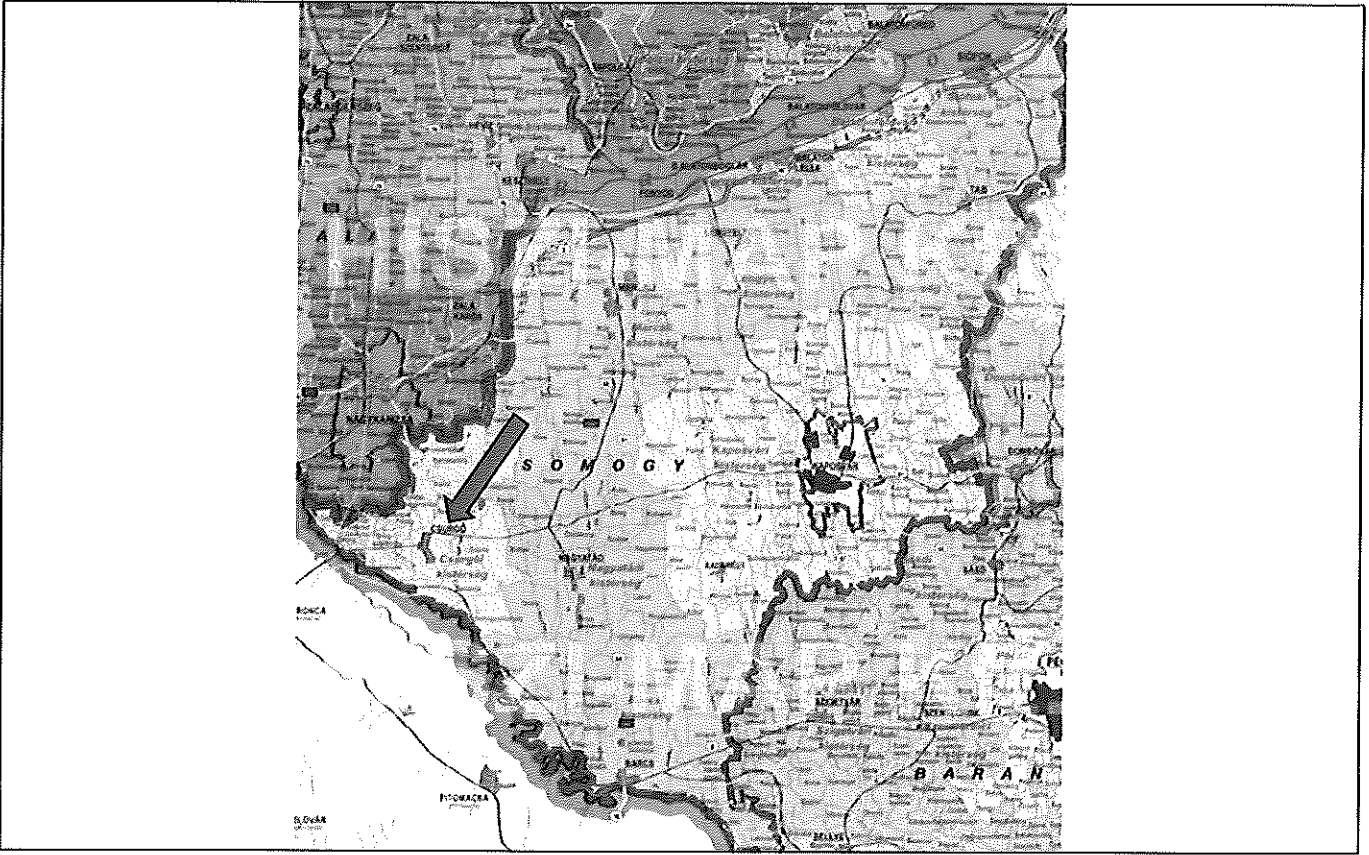


**55,09 m<sup>2</sup>**

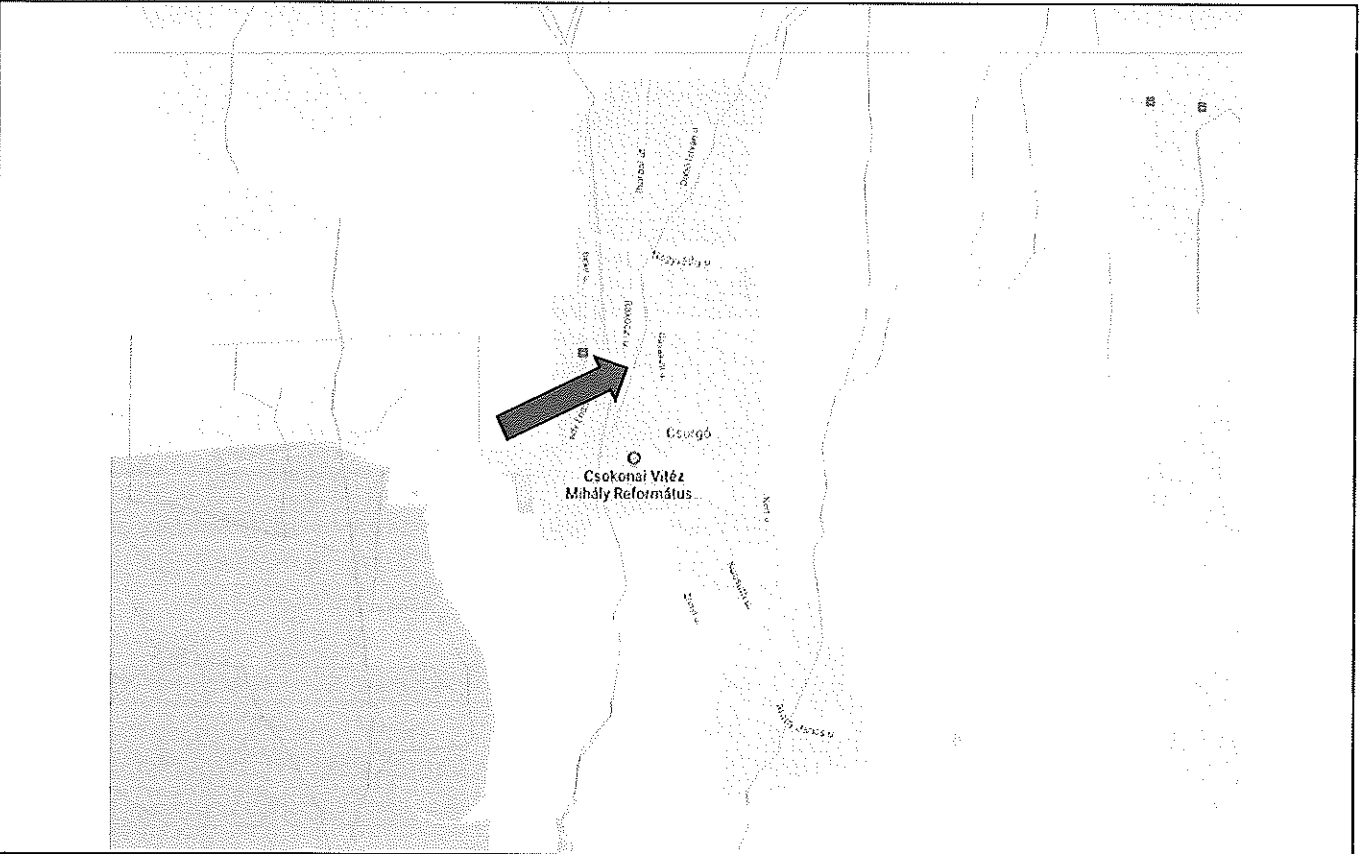
**KOVÁCS GYULA**  
**2020.09.18**

Ingtalan címe:	8840 Csurgó, Rákóczi utca 16.
Hrsz.:	

**Megyetérkép**

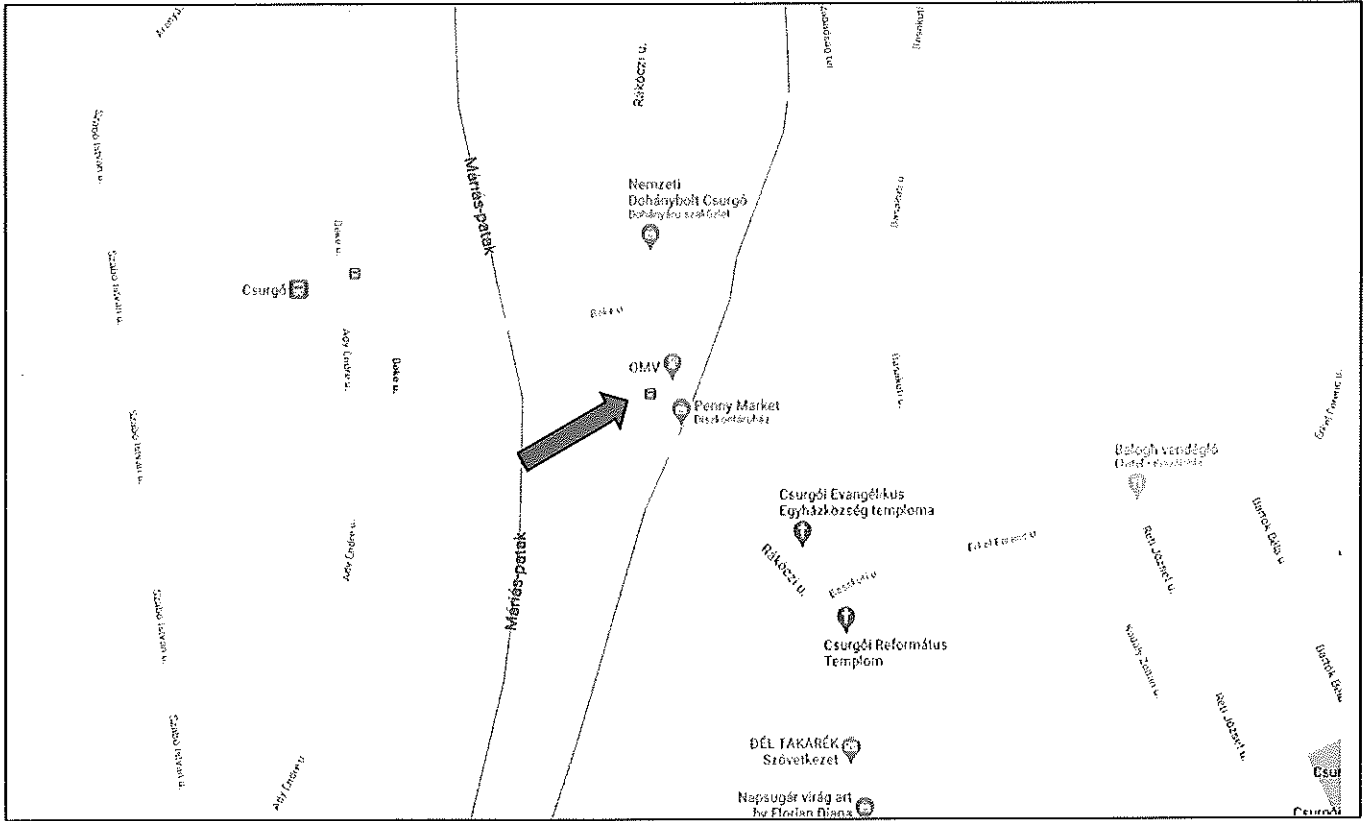


**Településtérkép**



Ingtalan címe:	8840 Csurgó, Rákóczi utca 16.
Hrsz.:	

**Térképrészlet**



**Műholdkép**



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni la

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal  
Nagytád Baross Gábor utca 5.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám: 30 005/13638/2020

2020.08.13

CSURGÓ

Szektor : 61

Belterület 720 helyrajzi szám

társasház törzslap

8840 CSURGÓ Rákóczi utca 16. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv k.fill.	alozttály adatok tar. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett lakóház, udvar	0	820	0,00	

2. bejegyző határozat: 529/1975.02.03

Társasház

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

Nem hiteles tulajdoni lap

II.RÉSZ

1. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 529/1975.02.03

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasháztulajdon

A tulajdonjogokat a különlapok tartalmazzák.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni la

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni la

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal  
Nagyatád Baross Gábor utca 5.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/13639/2020

2020.08.13

CSURGÓ

Beltérület 720/A/1 helyrajzi szám

társasház különlap

8840 CSURGÓ Rákóczi utca 16. földszint. ajtó:1. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/fél	ezzei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	--------------	-----------------

lakás	36	1 0		önkormányzati
-------	----	-----	--	---------------

Bejegyző határozat: 999966/1996

2. bejegyző határozat: 529/1975.02.03

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 529/1975.02.03

és pincerekezelés.

Nem hiteles tulajdoni lap

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30199/1991.01.16

jogcím: vagyonszerzés

jogállás: tulajdonos

név: CSURGÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8840 CSURGÓ Széchenyi tér 2

törzsszám: 15398518

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni la



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni la

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal  
Nagyatád Baross Gábor utca 5.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 30005/13640/2020

2020.08.13

CSURGÓ

Beltérület 720/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

8840 CSURGÓ Rákóczi utca 16. földszint. ajtó: 2. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma egész/Efél	ezzei hányad	tulajdoni forma
lakás	38	1 0		önkormányzati

Bejegyző határozat: 999966/1996

2. bejegyző határozat: 529/1975.02.03

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 529/1975.02.03

és pincerekeszél.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30199/1991.01.16

jogcím: vagyonszerzés

jogállás: tulajdonos

név: CSURGÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8840 CSURGÓ Széchenyi tér 2

törzsszám: 15398518

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem  
használatos.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni la

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni la

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal  
Nagyrad Baross Gábor utca 5.

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/13641/2020

2020.08.13

CSURGÓ

Belterület 720/A/3 helyrajzi szám

társasház különlap

8840 CSURGÓ Rákóczi utca 16. földszint. ajtó:3. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éél	eszmái hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	77	2 0		önkormányzati
-------	----	-----	--	---------------

Bejegyző határozat: 999966/1996

2. bejegyző határozat: 529/1975.02.03

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 529/1975.02.03

és pincerekezzel.

Nem hiteles tulajdoni lap

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30199/1991.01.16

jogcím: vagyonszerzés

jogállás: tulajdonos

név: CSURGÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8840 CSURGÓ Széchenyi tér 2

törzsszám: 15398518

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni la

**8840 Csurgó, Rákóczi utca 16. földszint  
(utcai elhelyezkedésű, déli lakás)**



**az utca képe**



**társasház utcai képe**



**társasház utcai képe**



**társasház utcai képe**



**társasház udvari képe**



**társasház udvari képe**

8840 Csurgó, Rákóczi utca 16. földszint  
(utcai elhelyezkedésű, déli lakás)



társasház udvari képe



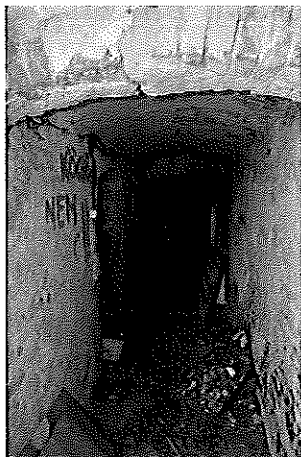
melléképület az ingatlanon



társasházi telek képe



társasházi telek képe



társasházhoz tartozó pincerekeszek

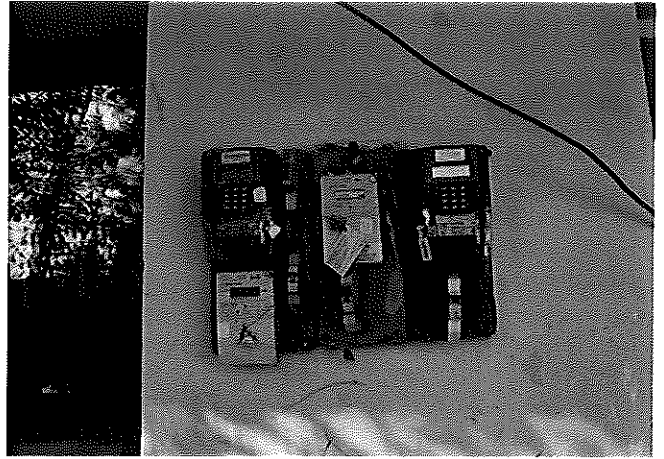


társasházhoz tartozó pincerekeszek

8840 Csurgó, Rákóczi utca 16. földszint  
(utcai elhelyezkedésű, déli lakás)



társasházhoz tartozó pincerekeszek



villanyórák



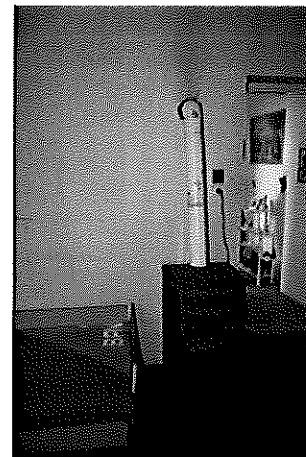
közlekedő



kamra

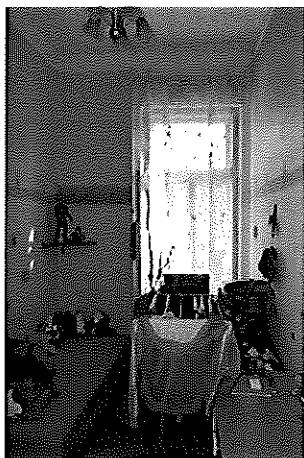


szoba



szoba

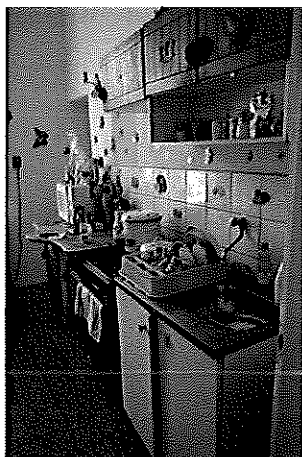
8840 Csurgó, Rákóczi utca 16. földszint  
(utcai elhelyezkedésű, déli lakás)



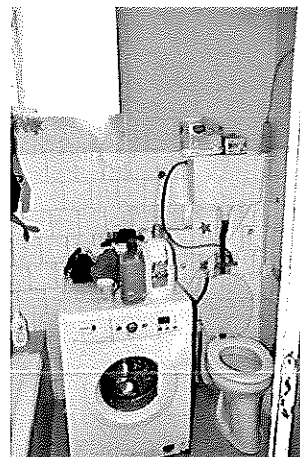
szoba



konyha



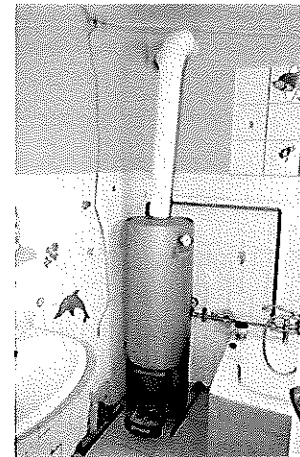
konyha



fürdő



fürdő



fatüzelésű bojler

## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



**8840 Csurgó, Rákóczi utca 16. földszint**  
(udvari elhelyezkedésű lakás)  
alatti ingatlanról

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

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

**Az értékbecslés fordulónapja:**

**2020. szeptember 18.**

## ALAPADATOK

<b>Megbízó neve, címe:</b>	Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal 8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.
<b>Értékelés célja:</b>	Az ingatlan forgalmi (placi) értékének meghatározása
<b>Értékelt ingatlan címe:</b>	8840 Csurgó, Rákóczi utca 16. földszint (udvari elhelyezkedésű lakás)
<b>HRSZ.:</b>	nem beazonosítható
<b>Az ügyfél neve:</b>	Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal 8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.

## INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

<b>Tulajdoni lap másolat kiállításának időpontja:</b>	2020. augusztus 13.		
<b>Művelési ág, megnevezés:</b>	lakás		
<b>Ingatlan területe:</b>	m2		
<b>Tulajdonos, tulajdonosok címe, tulajdoni hányad:</b>	1.	Csurgó Város Önkormányzata 8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.	1/1
<b>Terhelések, bejegyzések:</b>	Nincs		
<b>Széljegy:</b>	Nincs		
<b>Térképvizlat kiállításának időpontja:</b>	Nincs		

## ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

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

## ÖSSZESÍTŐ ADATOK

Az ingatlan címe	HRSZ	Telek terület	Felépítmény terület (m <sup>2</sup> )	Művelési ág megnevezés	Az ingatlan végső forgalmi értéke
8840 Csurgó, Rákóczi utca 16. földszint (udvari elhelyezkedésű lakás)	-	0	40	lakás	<b>2 600 000 Ft</b>

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. szeptember 18.

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  
„Klondózó”

A helyszíni szemle időpontja: 2020.09.18

A szemlén részt vettek: Kovács Gyula



## AZONOSÍTÓ LAP

### TELEK ADATAI ÉS ADOTTSÁGAI

<b>Telek területe:</b>	820 m <sup>2</sup> (társasház telke)
<b>Formája:</b>	megközelítőleg téglalap alakú
<b>Településen belüli elhelyezkedés:</b>	Az értékelt ingatlan Csurgó központjától kb. 300 méterre Ény-ra található.
<b>Megközelíthetősége:</b>	autóbuszal, személygépkocsival megközelíthető
<b>Telek tájolása, lejtése:</b>	Ny
<b>Határoló utca(k) burkolata:</b>	aszfalt
<b>Közmű ellátottság:</b>	víz, villany, szennyvíz, gázvezeték az ingatlanban
<b>Környezeti ártalom:</b>	nincs tudomásunk róla
<b>Az ingatlan értékét befolyásoló egyéb tényezők:</b>	<p><b>Az értékeléshez rendelkezésre bocsátott TAO eltér az eredeti állapottól: - a TAO-ban 4 db lakás szerepel, a jelenlegi 3 db helyett. Az alaprajzi elrendezés sem tükrözi a valós állapotot, ezért az értékelendő lakás a benyújtott iratok alapján nem beazonosítható. Az értékebecslést a hrsz. megjelölése nélkül - a lakás természetbeni helyzetét figyelembe véve - készítettem el. Javasolt a TAO módosítása!</b></p> <p><b>Az értékelésnél az épület jellege miatt lakás és lakóház összehasonlító adatokat vegyesen használtam.</b></p>

### KÖRNYEZET BEMUTATÁSA

<b>Település területi elhelyezkedése:</b>	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.
<b>Település jellemzése:</b>	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.
<b>Ingatlan településen belüli elhelyezkedése:</b>	Az értékelt ingatlan a településközpontról kb. 300 méterre Ény-ra található. Környezetében lakóházak, benzinkút, tágabb környezetében intézmények, szolgáltató funkciójú épületek állnak.

## FELÉPÍTMÉNY ADATAI

<b>Felépítmény típusa:</b>	lakás		
<b>Építés éve:</b>	1928		
<b>Felújítás/korszerűsítés/bővítés:</b>	nem ismert		
<b>Lakószintek száma:</b>	földszintes, részlegesen alapincézett		
<b>Lakószobák száma:</b>	2		
<b>Komfortfokozata:</b>	komfortos		
<b>Hasznos alapterület:</b>	39,8	m <sup>2</sup>	<b>Korrigált alapterület:</b> 39,8 m <sup>2</sup>
<b>Építési mód:</b>	hagyományos szerkezetű		
<b>Alapozás:</b>	tégla sávalap		
<b>Szigetelés:</b>	bitumenes lemez		
<b>Függőleges teherhordó szerkezet:</b>	tégla - falazóblokk		
<b>Válaszfalak:</b>	tégla		
<b>Vízszintes teherhordó szerkezet:</b>	borított gerendafödém, a pince felett I gerendák, köztük tégla boltozat		
<b>Tető kialakítása, szerkezete:</b>	magastető - faszerkezetű nyeregtető		
<b>Tetőfedés/szigetelés:</b>	cserép		
<b>Homlokzatburkolat:</b>	kőporos vakolat		
<b>Belső falburkolatok:</b>	festett, csempézett fal		
<b>Padlóburkolatok:</b>	márvány mozaik, parketta		
<b>Ablakok szerkezete:</b>	faszerkezetű ablakok		
<b>Ablakok üvegezése:</b>	kétrétegű üvegezés		
<b>Ajtószerkezetek:</b>	faszerkezetű bejárati ajtó, belső ajtók		

## FELÉPÍTMÉNY KÖZMŰVEI

<b>Elektromos ellátás:</b>	220V - egyedi mérő van
<b>Vízellátás:</b>	hálózatos vízvezeték - egyedi mérő van
<b>Szennyvízelvezetés:</b>	közműhálózatra csatlakoztatva
<b>Gázellátás:</b>	nincs
<b>Fűtési mód:</b>	egyedi
<b>Hőleadók:</b>	kályhák
<b>Melegvízellátás:</b>	fatüzelésű bojler
<b>Szellőzés, klíma:</b>	nincs
<b>Épület körüli vízvezetés:</b>	felszíni csapadékvíz eivezetés
<b>Egyéb ellátottság:</b>	nincs
<b>Felépítmény rövid szöveges ismertetése:</b>	<p>A társasház 1928-ban épült, földszintes kialakítású, részlegesen alapincézett, víz, villany, szennyvíz közműves, hagyományos szerkezetű, magastetős, cserép fedésű. Az értékelt ingatlan udvari fekvésű komfortos lakás. A nyílászárók faszerkezetű, kétrétegű üvegezésű ablakok és faszerkezetű bejárati, - belső ajtók. A lakás fűtése kályhával a melegvízellátása fatüzelésű bojlerrel megoldott. Az ingatlan külső, belső esztétikai megjelenése gyenge, felújítása szükséges. Műszaki és szerkezeti hibákat a szemle alkalmával tapasztaltam: vizesedés, vakolathámlás látható a falakon, beázás tapasztalható a mennyezeten. A burkolatok, nyílászárók, szaniterek elhasználódtak. A lakás a benyújtott iratok alapján nem beazonosítható. A tulajdoni lap szerinti - lakáshoz tartozó - pincerekesz rossz állapotú, jelentős értéket nem képvisel.</p>

**ÉRTÉKELŐ LAP**

**PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZER**

	Összehasonlító I	Összehasonlító II	Összehasonlító III	Összehasonlító IV	Összehasonlító V	Aktuális ingatlan
<b>Ingatlan címe</b>	Csurgó Csokonai utca	Csurgó Ben József utca	Csurgó központ	Csurgó, Hunyadi utca	Csurgó Kossuth utca	8840 Csurgó, Rákóczi utca 16. földszint (udvari elhelyezkedésű lakás)
<b>Adatforrás</b>	adásvétel	adásvétel	kínálat	kínálat	kínálat	-
<b>Ingatlan típusa</b>	lakás	lakóház	lakóház	lakóház	lakás	lakás
<b>Épület tagodózása</b>	földszint + 2 emelet	földszint + magastető	földszint + magastető	földszint + magastető	földszint + 1 emelet	földszintes, részlegesen alápincézett
<b>Komfortfokozat</b>	komfortos	összkomfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfortos
<b>Közművesítettség</b>	víz, villany, gáz	víz, villany, gáz	víz, villany	víz, villany, gáz	víz, villany, gáz	víz, villany, szennyvíz, gázvezeték az ingatlanban
<b>Épületbelső állapota</b>	felújítandó	átlagos	gyenge	átlagos	átlagos	gyenge
<b>Épület állapota</b>	átlagos	felújítandó	átlagos	átlagos	átlagos	gyenge
<b>Alapterület</b>	63	95	54	68	57	<b>40</b>
<b>Adásvétel (kínálat) ideje</b>	2019	2018	2020	2020	2020	
<b>Eladási ár</b>	4 300 000 Ft	6 100 000 Ft	4 500 000 Ft	5 400 000 Ft	5 000 000 Ft	
<b>Infláció korrekció</b>	5%	5%	0%	0%	0%	
<b>Kínálati ár korrekció</b>	0%	0%	-15%	-15%	-15%	
<b>Fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	71 667	67 421	70 833	67 500	74 561	
<b>Környezeti korrekció</b>	-5%	5%	-5%	5%	0%	
<b>Infrastruktúra korrekció</b>	0%	-10%	0%	0%	0%	
<b>Műszaki állapot korrekció</b>	-10%	-10%	-5%	-15%	-15%	
<b>Telekméret</b>	0%	0%	0%	0%	0%	
<b>Alapterület</b>	5%	15%	0%	5%	0%	
<b>Épület kora</b>	0%	0%	0%	0%	0%	
<b>Egyéb:</b>	0%	0%	0%	0%	0%	
<b>Korrigált fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	64 500	67 421	63 750	64 125	63 377	
<b>Összes korrigált tényező</b>	90%	100%	90%	95%	85%	<b>92%</b>
<b>Fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	64 635					
<b>PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ALAPULÓ ÉRTÉK KERESKÍTVE:</b>					<b>2 600 000 Ft</b>	

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 kligazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint pl. az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota, és jövőben várható hasznosítása.

## ÉRTÉKELŐ LAP

### HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ MÓDSZER

Bérlő:	Van	<u>Nincs</u>
Bérelti díj jelenlegi nagysága Ft/hó:	400	
Bérelti szerződés lejárata:	-	
Kiadható alapterület m <sup>2</sup> :	39,82	

Jelenlegi hasznosítás	Fajlagos havi érték Ft/m <sup>2</sup>	Havi összeg Ft	Összeg Ft
<b>Éves költségek</b>			12
Fenntartási költségek (adó, rezsi)	3%	478	5 734
Menedzselési, bérbeadási költségek	1%	159	1 911
Felújítási, befektetési jellegű kiadások	3%	478	5 734
<b>Költségek összesen:</b>	<b>7%</b>	<b>1 115</b>	<b>13 380</b>
<b>Éves bevételek</b>			
Meglévő szerződések szerint számolva			
Piaci adatok szerint számolva	400	15 928	191 136
Kihasználtság (évi %)	100%	15 928	191 136
Figyelembe vehető (nettó) bevétel			191 136
<b>Bevételek összesen:</b>			<b>177 756</b>
<b>Éves egyenleg:</b>			

Tőkésítési kamatláb, megtérülési ráta %:	7,5
--	-----

Hozamszámításon alapuló jelenérték összesen Ft:	2 370 086
Hozamszámításon alap. jelenérték össz. kerekítve Ft:	2 400 000

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 <sup>2</sup>	Alap- terület m <sup>2</sup>	A felépítmény pótlási v. újraelőállítási költsége Ft	Piaci helyzet faktora	Funkcioná- lis/Fizikal/ Erkölcsei avulás	Környezeti avulás	Számított érték Ft
lakás	210 000	40	8 400 000	70%	60%	75%	2 646 000
<b>Bekerülési költség</b>	Összesen:		8 400 000	<b>aktuális költség alapú érték</b>	Összesen:		2 646 000
	Kerekítve:		8 400 000		Kerekítve:		2 600 000
<b>Az ingatlan költség alapú értéke Ft:</b>				készültség szerinti állapotban			-
<b>Az ingatlan költség alapú értéke Ft:</b>				aktuális állapotban			<b>2 600 000</b>

## 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	2 600 000	100	2 600 000
Költségalapú	2 600 000	0	0
Hozamalapú	2 400 000	0	0
<b>Az ingatlan végső forgalmi értéke:</b>			<b>2 600 000 Ft</b>

KOCKÁZATOK	Hosszútávú értékállóság kockázata	15%
	Piaci adatok megbízhatóságának kockázata	5%
	Egyéb adatok megbízhatóságának kockázata	0%
	Követelés, kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata	10%

**Az ingatlan hitelbiztosítéki értéke: 1 820 000 Ft**

#### SZÖVEGES ÉRTÉKELÉS

Az értékelt ingatlan a településközponttól kb. 300 méterre Ény-ra található. Környezetében lakóházak, benzínkút, tágabb környezetében intézmények, szolgáltató funkciójú épületek állnak.

A társasház 1928-ban épült, földszintes kialakítású, részlegesen alapincézett, víz, villany, szennyvíz közműves, hagyományos szerkezetű, magastető, cserép fedésű. Az értékelt ingatlan udvari fekvésű komfortos lakás. A nyílászárók faszerkezetű, kétrétegű üvegezésű ablakok és faszerkezetű bejárati, - belső ajtók. A lakás fűtése kályhával a melegvízellátása fatüzelésű bojlerrel megoldott. Az ingatlan külső, belső esztétikai megjelenése gyenge, felújítása szükséges. Műszaki és szerkezeti hibákat a szemle alkalmával tapasztaltam: vízesedés, vakolatámlás látható a falakon, beázás tapasztalható a mennyezeten. A burkolatok, nyílászárók, szaniterek elhasználódtak. A lakás a benyújtott iratok alapján nem beazonosítható. A tulajdoni lap szerinti - lakáshoz tartozó - pincerekesz rossz állapotú, jelentős értéket nem képvisel.

Tulajdonjogiilag rendezett, ingatlan nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos.

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

## EGYÉB MEGJEGYZÉSEK

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

Kaposvár, 2020. szeptember 18.



**Kovács Gyula**

ingatlanvagyon értékelő  
604415/2010 - 21/2011

**KOVÁCS GYULA E.V.**  
7400 Kaposvár, Kós K. u. 24.  
Adószám. 67868604-1-34  
Nyilv.szám. 50863242  
„Klondózo”

## MELLÉKLETEK

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

**HELYISÉGLISTA**  
 0040 Csurgó, Rakóczi utca 18. földszint  
 (udvari elhelyezkedésű lakás)  
 alatti ingatlanról

Helyiség megnevezése	Helyiség-csoport	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Padlóburkolat	Falburkolat	%	Korrigált alapterület (m <sup>2</sup> )	Állapot		Bm./m.	
<b>LAKÁS:</b>										
szoba	földszint	18,48	parketta	festett fal	100%	18,48	gyenge		3,50	
előtér	földszint	2,69	parketta	festett fal	100%	2,69	gyenge		3,50	
konyha	földszint	10,87	márvány mozaik	festett fal	100%	10,87	gyenge		3,50	
kamra	földszint	3,07	márvány mozaik	festett fal	100%	3,07	gyenge		3,50	
fürdő	földszint	4,71	márvány mozaik	csempézett	100%	4,71	gyenge		3,50	
<b>Alapterület összesen/m<sup>2</sup>:</b>		<b>39,82</b>	<b>Korrigált alapterület összesen/m<sup>2</sup>:</b>			<b>39,82</b>				

## **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) valódságáért 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 részben 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 heiytállóak.
4. A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvéleményben megfogalmazott előfeltételek határolják be, és azok a személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzés véleményei és következtetései.
5. Az értékbecslést független értékelőként végeztük el, a megbízóval a jelen megbízási szerződésen kívül semmilyen közvetlen vagy közvetett partneri vagy üzlettársi kapcsolatban nem állunk, és nem állunk.
6. Értékbecslői díjazásunk nincsen összefüggésben az általunk megállapított értékkel, nem függ semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely a szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények, és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
7. Jelen értékbecslés a vonatkozó hazai jogszabály a 25/1997. (VIII.1.) PM. Rendelet alapján, az EVS 2016. (Európai Értékelési Szabványok) ajánlásainak figyelembe vételével készült.
8. Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.



## AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

### 1. A módszer

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

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

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

### 2 Értékelési fogalmak:

#### 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 m<sup>2</sup>-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 értékbecsítésben nem szerepeltettük külön értéként a meglévő, de paramétereiben nem ismert közműveket - de a telekértékben, - így azon keresztül az épületárban is figyelembe vettük. (pl.: vízvezeték, szennyvíz-, elektromos vezeték, stb.)

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

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

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

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

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

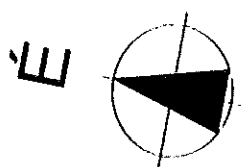
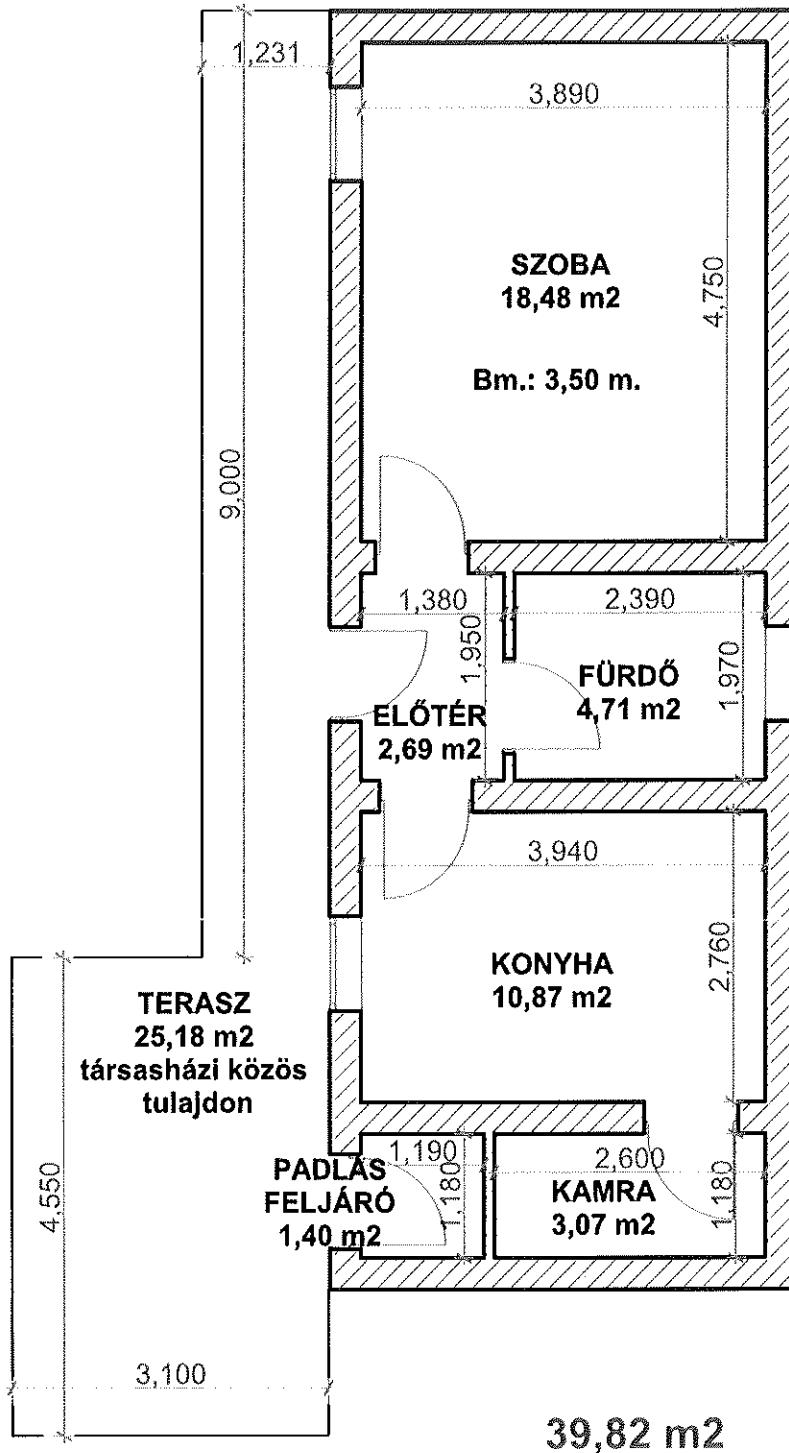
Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek értéke.

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.

**8840 Curgó, Rákóczi utca 16. földszint**  
(udvari elhelyezkedésű lakás)

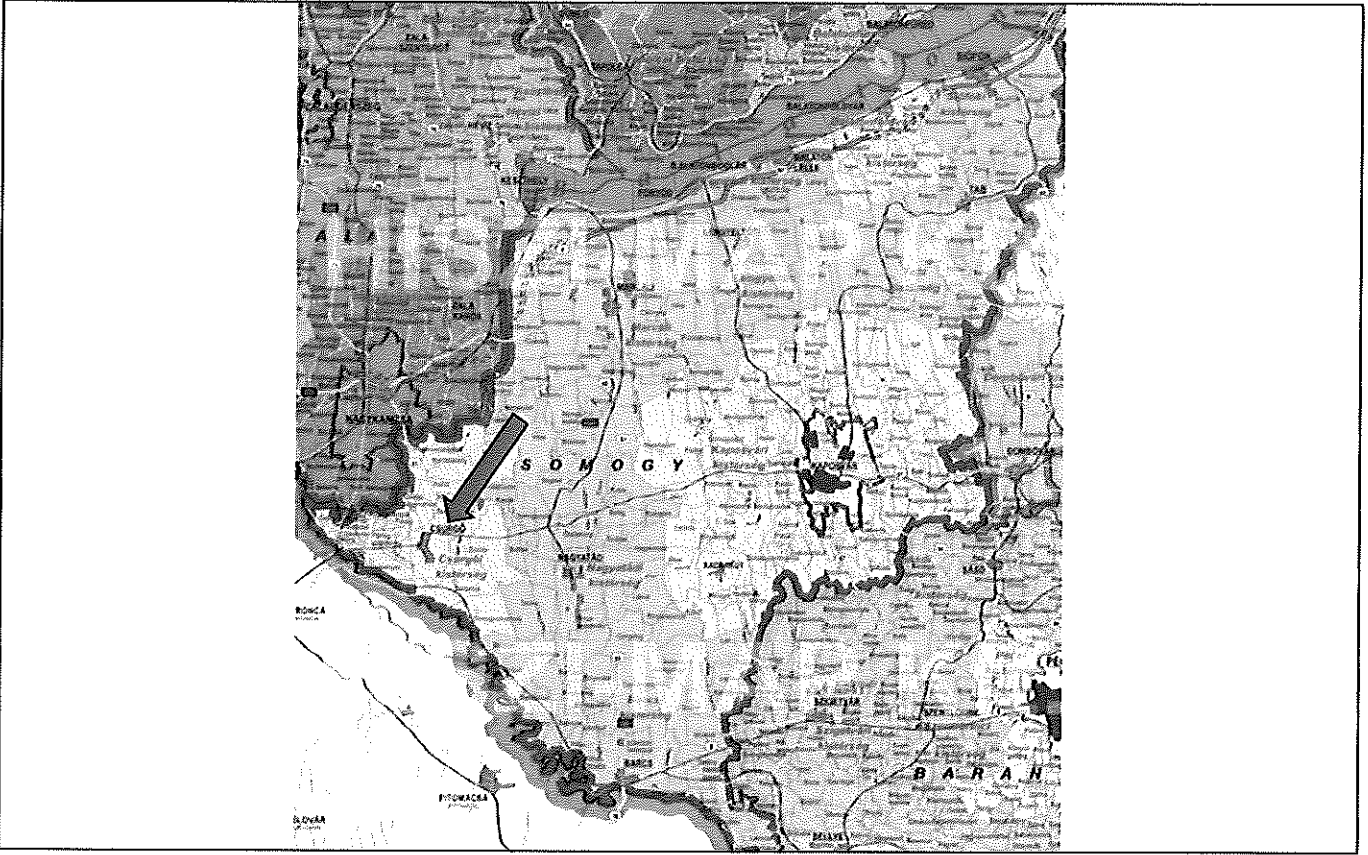
**Lakás alaprajz**



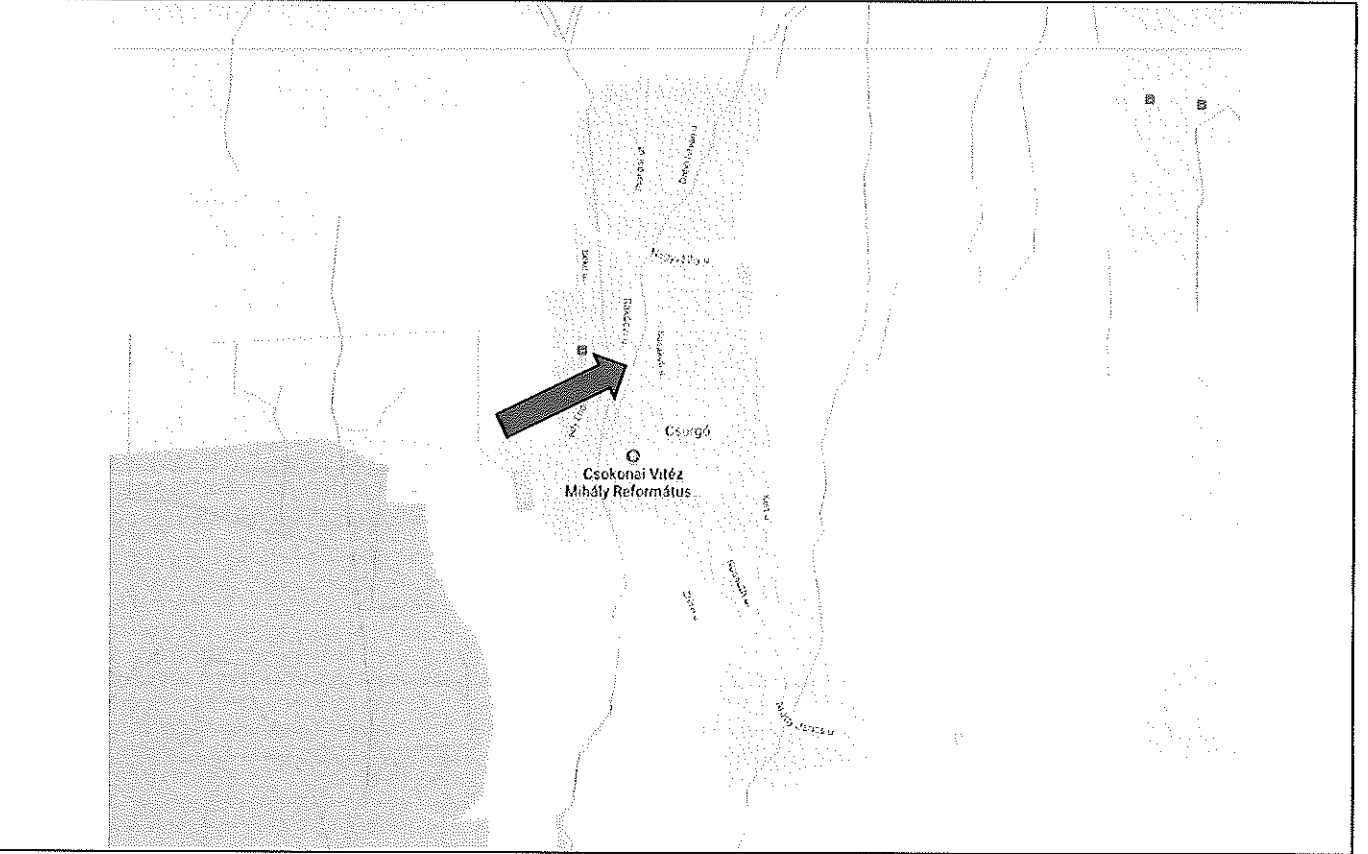
**KOVÁCS GYULA**  
**2020.09.18**

Ingalan címe:	8840 Csurgó, Rákóczi utca 16.
Hrsz.:	

**Megyetérkép**

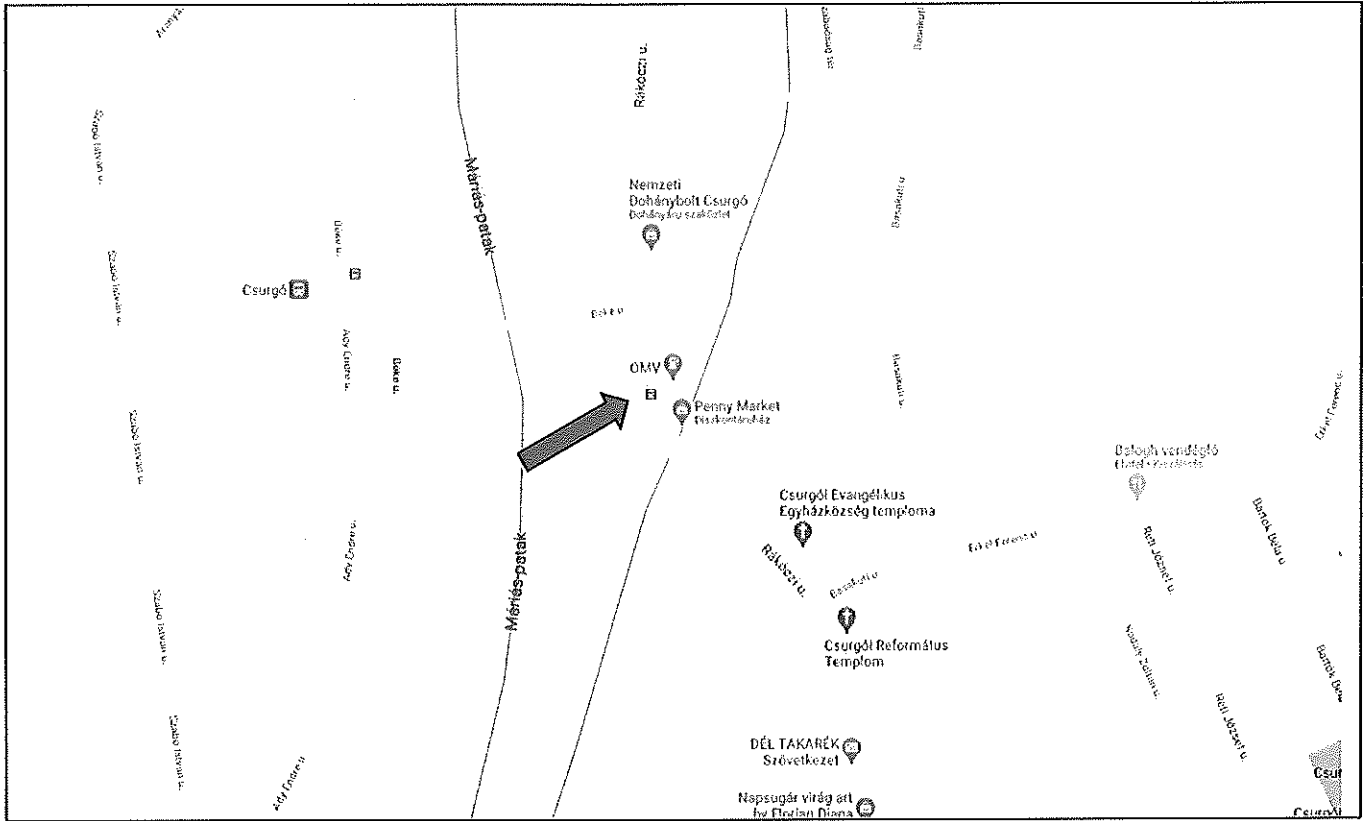


**Településtérkép**



Ingatlan címe:	8840 Csurgó, Rákóczi utca 16.
Hrsz.:	

**Térképrészlet**



**Műholdkép**



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni la

Nem hiteles tulajdoni lap

Sernogy Megyei Kormányhivatal  
Nagyzád Baross Gábor utca 5.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/13638/2020

2020.08.13

CSURGÓ

Szektor : 61

Belterület 720 helyrajzi szám

társasház törzslap

8840 CSURGÓ Rákóczi utca 16. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m <sup>2</sup>	kat.t.jöv k.fill.	alozástály adatok ter. kat.jöv	kat.jöv ha m <sup>2</sup> k.fill
Kivett lakóház, udvar	0	820	0,00		

2. bejegyző határozat: 529/1975.02.03

Társasház

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

II. RÉSZ

1. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 529/1975.02.03

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasház tulajdon

A tulajdonjogokat a különlapok tartalmazzák.

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni la

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni la

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal  
Nagyatád Baross Gábor utca 5.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/13639/2020

2020.08.13

CSURGÓ

Belterület 720/A/1 helyrajzi szám

társasház különlap

8840 CSURGÓ Rákóczi utca 16. földszint. ajtó:l. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	36	1 0		önkormányzati
-------	----	-----	--	---------------

Bejegyző határozat: 999966/1996

2. bejegyző határozat: 529/1975.02.03

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 529/1975.02.03

és pincerekeszettel.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30199/1991.01.16

jogcím: vagyonrekonstrukció

jogállás: tulajdonos

név: CSURGÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8840 CSURGÓ Széchenyi tér 2

törzsszám: 15398510

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni la



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni la

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal  
Nagyfőúti Bzross Gábor utca 5.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenyle másolat

Megrendelés szám: 30005/13640/2020

2020.08.13

CSURGÓ

Belterület 720/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

8840 CSURGÓ Rákóczi utca 16. földszint. ajtó: 2. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	személyi hányad	tulajdoni forma
lakás	38	1 0		önkormányzati

Bejegyző határozat: 999966/1996

2. bejegyző határozat: 529/1975.02.03

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 529/1975.02.03

és pincerekenzsel.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30199/1991.01.16

jogcími vagyonszerzés

jogállás: tulajdonos

név: CSURGÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8840 CSURGÓ Széchenyi tér 2

törzsszám: 1539851B

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni la

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni la

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal  
Nagyfád Baross Gábor utca 5.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/13641/2020

2020.08.13

CSURGÓ

Belterület 720/A/3 helyrajzi szám

társasház különlap

8840 CSURGÓ Rákóczi utca 16. földszint. ajtó:3. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	77	2 0		önkormányzati
-------	----	-----	--	---------------

Bejegyző határozat: 999966/1996

2. bejegyző határozat: 529/1975.02.03

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 529/1975.02.03

és pincerekeszettel.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30199/1991.01.16

jogcím: vagyonszerzés

jogállás: tulajdonos

név: CSURGÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8840 CSURGÓ Széchenyi tér 2

törzsszám: 15398518

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni la

8840 Csurgó, Rákóczi utca 16. földszint  
(udvari elhelyezkedésű lakás)



az utca képe



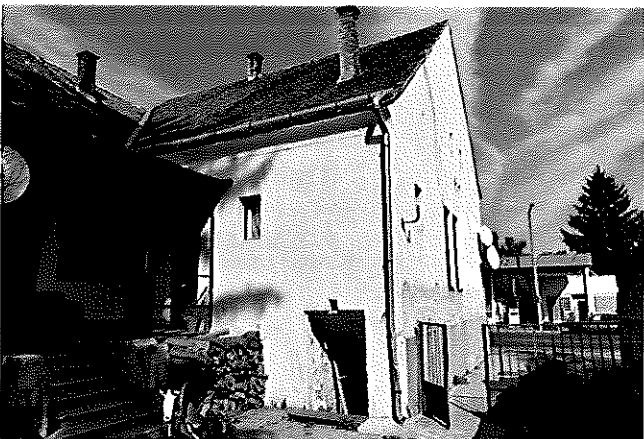
társasház utcai képe



társasház utcai képe



társasház utcai képe



társasház udvari képe



társasház udvari képe

8840 Curgó, Rákóczi utca 16. földszint  
(udvari elhelyezkedésű lakás)



társasház udvari képe



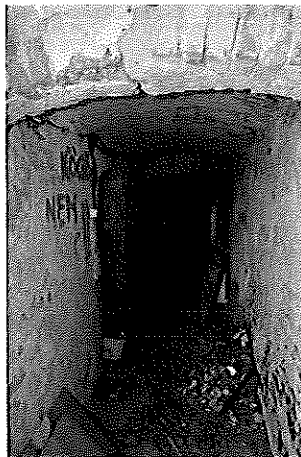
melléképület az ingatlanon



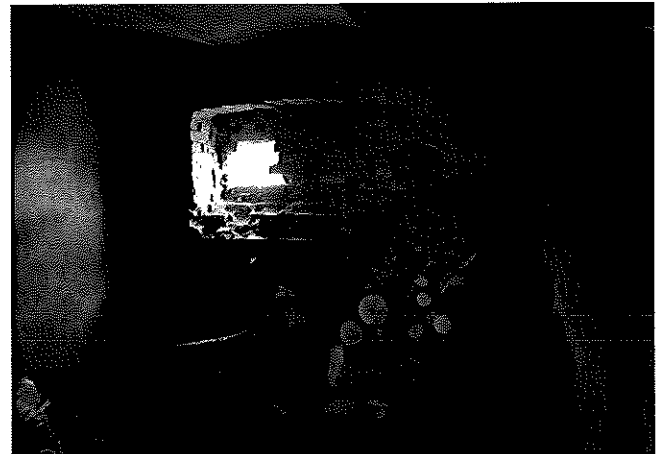
társasházi telek képe



társasházi telek képe



társasházhoz tartozó pincerekeszek

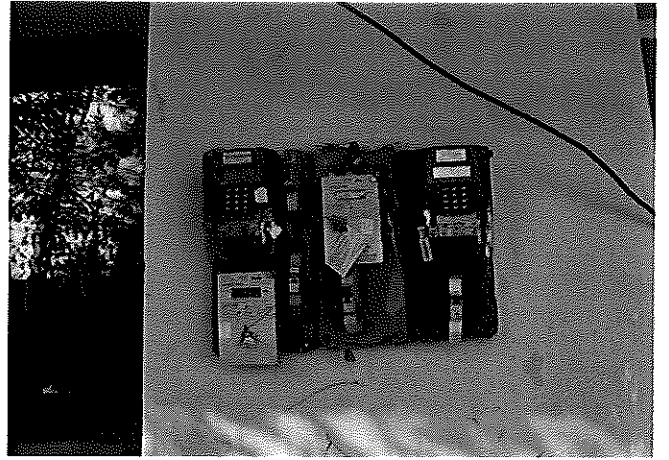


társasházhoz tartozó pincerekeszek

8840 Csurgó, Rákóczi utca 16. földszint  
(udvari elhelyezkedésű lakás)



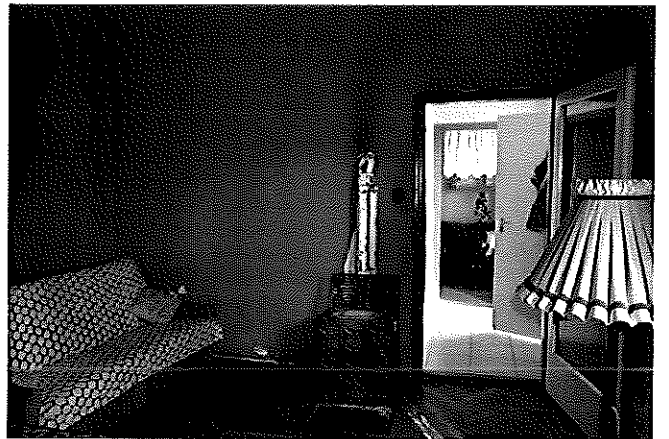
társasházhoz tartozó pincerekeszek



villanyórák



közlekedő



szoba

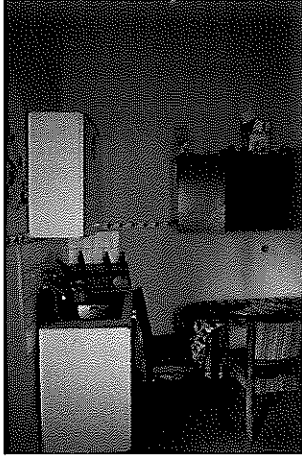


szoba



konyha

8840 Csurgó, Rákóczi utca 16. földszint  
(udvari elhelyezkedésű lakás)



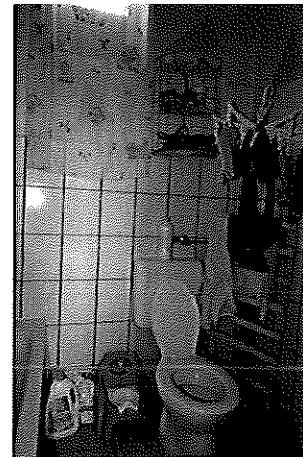
konyha



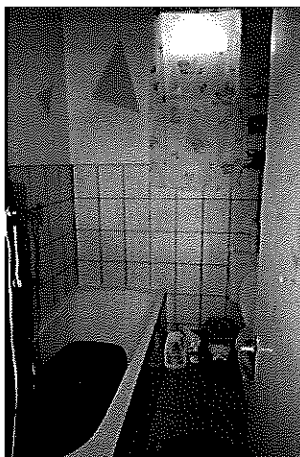
konyha



kamra



fürdő



fürdő



fatüzelésű bojler

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni la

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal  
Nagyatád Baross Gábor utca 5.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/13638/2020

2020.08.13

CSURGÓ

Szektor : 61

Belterület 720 helyrajzi szám

társasház törzslap

8840 CSURGÓ Rákóczi utca 16. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alvástály adatak ter. kat. jöv. ha m2 k.fill
Kivett lakóház, udvar	0	820	0,00	

2. bejegyző határozat: 529/1975.02.03

Társasház

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

II.RÉSZ

1. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 529/1975.02.03

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: társasháztulajdon

A tulajdonjogokat a különlapok tartalmazzák.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni la





Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni la

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal  
Nagyatád Baross Gábor utca 5.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenle másolat

Megrendelés szám: 30005/13639/2020

2020.08.13

CSURGÓ

Belterület 720/A/i helyrajzi szám

társasház különlap

8840 CSURGÓ Rákóczi utca 16. földszint. ajtó:l. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	eszmei hányad	tulajdoni fok
lakás	36	1 0		önkormányzati
Bejegyző határozat: 999966/1996				

2. bejegyző határozat: 529/1975.02.03

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 529/1975.02.03

és pincerekezzel.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30199/1991.01.16

jogcím: vagyonnegosztás

jogállás: tulajdonos

név: CSURGÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8840 CSURGÓ Széchenyi tér 2

törzsszám: 15398518

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni la



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni la

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal  
Nagytád Baross Gábor utca 5.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/13640/2020

2020.08.13

CSURGÓ

Belterület 720/A/2 helyrajzi szám

Társasház különlap

8840 CSURGÓ Rákóczi utca 16. földszint. ajtó: 2. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	szemei hányad	tulajdoni forma
lakás	38	1 0		önkormányzati

Bejegyző határozat: 999966/1996

2. bejegyző határozat: 529/1975.02.03

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 529/1975.02.03

és pincerekezelés.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30199/1991.01.16

jogcím: vagyonnegosztás

jogállás: tulajdonos

név: CSURGÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8840 CSURGÓ Széchenyi tér 2

törzsszám: 15398518

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni la



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni la

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal  
Nagyatád Baross Gábor utca 5.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/13641/2020

2020.08.13

CSURGÓ

Belterület 720/A/3 helyrajzi szám

Társasház különlap

8840 CSURGÓ Rákóczi utca 16. földszint. ajtó:3. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

lakás	77	2 0		önkormányzati
Bejegyző határozat: 999966/1996				

2. bejegyző határozat: 529/1975.02.03

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 529/1975.02.03

és pincerekezzel.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30199/1991.01.16

jogcím: vagyonegyesítés

jogállás: tulajdonos

név: CSURGÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8840 CSURGÓ Széchenyi tér 2

törzesszám: 15398518

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni la



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni la

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal  
Nagyatád Baross Gábor utca 5.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/19136/2020

2020.10.16

CSURGÓ

Belterület 720/A/4 helyrajzi szám

társasház különlap

8840 CSURGÓ Rákóczi utca 16. földszint. ajtó:4. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	27	1 0		önkormányzati

Bejegyző határozat: 999966/1996

2. bejegyző határozat: 529/1975.02.03

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 529/1975.02.03

és pincerekesszel.

II.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30199/1991.01.16

jogcím: vagyonmegosztás

jogállás: tulajdonos

név: CSURGÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8840 CSURGÓ Széchenyi tér 2

törzsszám: 15398518

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

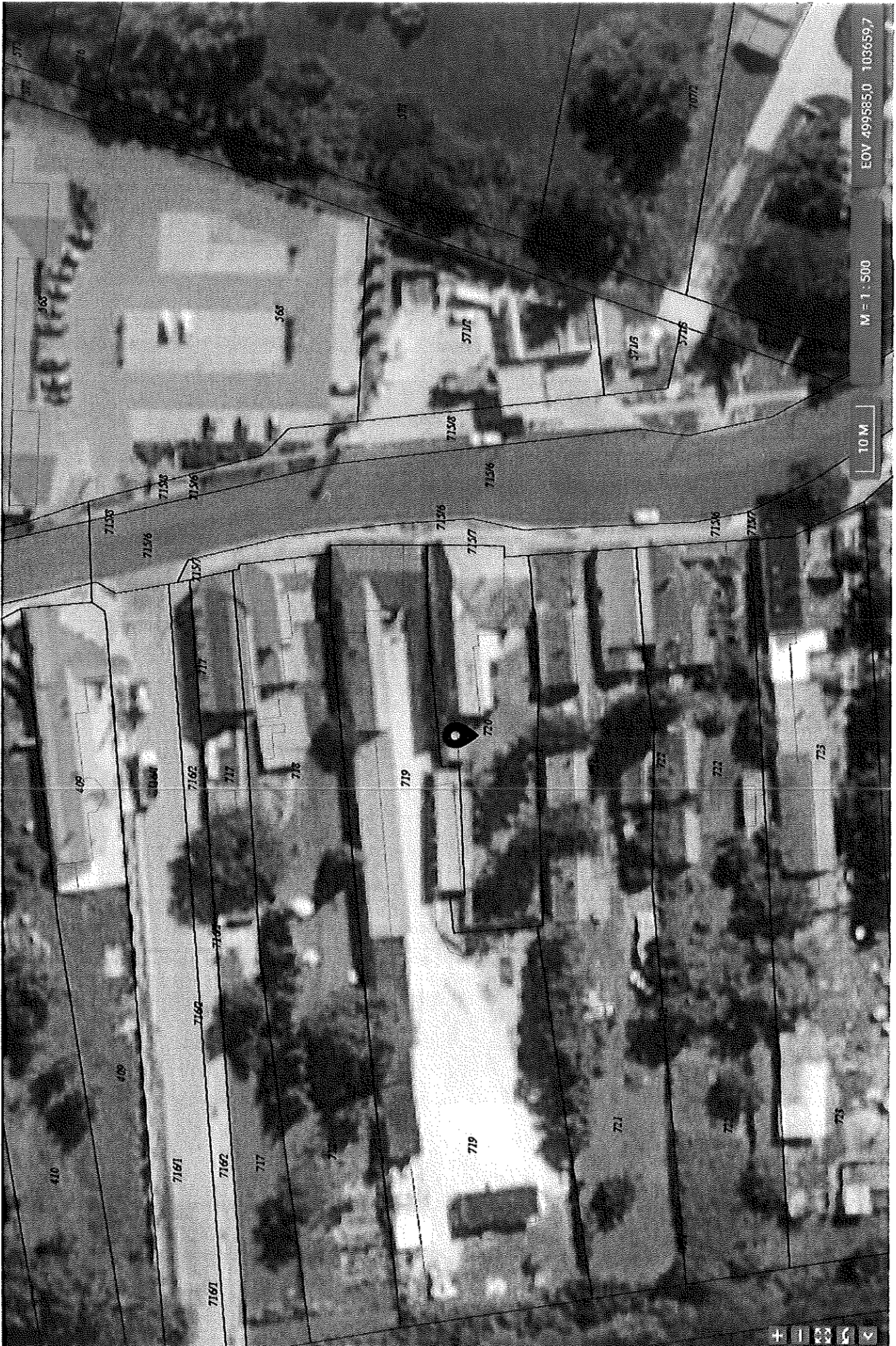
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni la







EOY 4993850 1036597

M = 1 : 500

10 M





2020 JÜN 30.

Hob.in.

T.P.  
6

**Árvainé Varga Hajnalka**

~~Elküldési szám:~~

Feladó: Balázs László [halaci65@gmail.com]  
Küldve: hétfő 2020. június 29 18:58  
Címzett: hivatal@csurgo.hu  
Tárgy: Vételi szándék

7873 / 2020 JÜN 30.  
.....

Tisztelt Cím!

Szeretném bejelenteni Önöknek vételi szándékomat a Csurgó, Rákóczi u. 20. (hrsz. 720.) szám alatti ingatlanra.

Várom mielőbbi szíves ajánlatukat a vétellel kapcsolatban!

--

Üdvözlettel:  
Balázs László  
Tel: +36 20 216 1823  
Email: [halaci65@gmail.com](mailto:halaci65@gmail.com)

Csurgó Községi Önkormányzat Hivatal  
Központi Iktató  
2020 JÜN 30.  
CSU/2650/2020