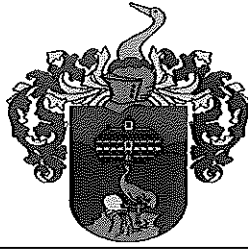


Csurgó Város Polgármesterétől  
8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.  
Telefon: 82/471-388  
Fax: 82/471-095  
e-mail: polgarmester@csurgo.hu



Hivatali Kapu azonosítók:  
Hivatal rövid neve: CSURGOONK  
KRID: 651130331

Ügyiratszám: CSU/3015-8/2020.  
Ügyintéző: Lantos Sándor  
Ügyintéző elérhetősége: 82/471-388 (126. mellék)

Terjedelem: 3 oldal  
Melléletek: 3 db

**Előterjesztés a Csurgó 832 hrsz-ú és Csurgó 833/3 hrsz-ú ingatlanok vételárának meghatározásáról és az értékesítéshez szükséges pályázati felhívás közzétételéről**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Előzmények:**

A Vilkor Kft. komplex vételi ajánlatot nyújtott be Csurgó Város Önkormányzatának, mely érintette a 832. hrsz-ú és a 833/3 hrsz-ú ingatlanok megvásárlását és a 823/5 hrsz-ú ingatlan Csurgó Város Önkormányzatának történő eladását. A fenti ingatlanok értékbecslései elkészültek, így a képviselő-testület döntést hozhat az ingatlanok további sorsára vonatkozóan. Mivel az értékesítendő 832. hrsz-ú és a 833/3 hrsz-ú ingatlanok egymással szomszédosak, így elhelyezkedésüknél fogva az együttes értékesítésük javasolt.

Csurgó Város Önkormányzata az önkormányzat vagyonáról szóló 7/2001. (XI.28.) rendeletének (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 17. § (3) és (5) bekezdése szerint *az üzleti vagyonnal kapcsolatos valamennyi tulajdonosi jogosultságot alapvetően a képviselő-testület gyakorolja. Kivételt képez a bérbeadás útján létrejövő hasznosítás, valamint az 5.000.000 Ft értékhatár alatti ingatlanok értékesítése. Ezekben az esetekben a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság dönt.*

*A részlegesen forgalomképes, illetve az üzleti vagyon értékesítését versenyzetelési eljárással kell előkészíteni. A versenyzetelés módjait, eljárási rendjét a 2. melléklet tartalmazza. Nem kell versenyzetelési eljárást tartani az üzleti vagyon körébe tartozó, 20.000.000 Ft bruttó értéket meg nem haladó vagyontárgyak esetében.*

A Vagyonrendelet 7. § (4) bekezdése szerint *ha a szerződés tárgya több vagyontárgy, a rendelet értékhatárra vonatkozó rendelkezéseinek alkalmazásakor a vagyontárgyak együttes értéke az irányadó.*

A fenti jogszabályhelyek alapján a két ingatlan vételárának meghatározása és a két ingatlant magába foglaló közös pályázat kiírása indokolt.

**832 hrsz-ú ingatlan vételárának meghatározása:**

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 Baksay u. 9. szám alatti nem lakás célú ingatlan is.

A 8840 Csurgó, Baksay u. 9. szám alatt található 832 hrsz-ú, „kivett orvosi rendelő, garázs és udvar” művelési ágú, 6700 m<sup>2</sup> területű ingatlan jelenleg I/I önkormányzati tulajdon. Az ingatlan egy részében jelenleg bölcsőde működik, másik része üres, illetve tárolóként funkcionál.

Az Ör. 9. §-a alapján ha az elővásárlási joggal nem érintett, nem lakás céljára szolgáló helyiség üres, vagy az elővásárlási jog jogosultja lemondott jogának gyakorlásáról, vagy ha a helyiség bérlőjének elővásárlási joga nincs, a helyiséget nyilvánosan meghirdetett pályázati eljárás

útján kell értékesíteni. A minimum eladási árat a Képviselő-testület állapítja meg az Ör. 2. § (4) bekezdésének figyelembe vételével, mely szerint az eladási ár az értékbecslő által meghatározott forgalmi értéket meghaladhatja, de attól alacsonyabb nem lehet. Az Ör. 9. §-a alapján részletfizetési-, és vételárkedvezmény nem adható, és a pályázati eljárást az Ör. 6.§-a alapján kell lefolytatni.

**A 2020.09.18-án kelt ingatlanforgalmi értékbecslés (melléklet) alapján a 8840 Csurgó Baksay u. 9. sz. (hrsz.: 832) alatti ingatlan forgalmi értéke 83.400.000 Ft.**

Az Ör. 6. § rendelkezik a pályázati eljárás lebonyolításáról, amely alapján:

- (1) A pályázati eljárást a Hivatal bonyolítja le.
- (2) A pályázati kiírást a Hivatal hirdetőtábláján, a város honlapján, hirdetőtábláin, kell megjelentetni. A pályázat benyújtására a Hivatal hirdetőtábláján történő megjelenéstől számított, legalább 15 napos határidőt kell biztosítani.
- (3) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:
  - a) a pályázatot kiíró szerv nevét, székhelyét,
  - b) a pályázat tárgyát,
  - c) a pályázat tárgyát képező ingatlan minimum eladási árát,
  - d) a pályázat benyújtásának helyét, módját, határidejét,
  - e) a borítékbontás időpontját,
  - f) a pályázatok elbírálásának időpontját,
  - g) a pályázati biztosíték összegét, mely az ingatlan minimum eladási árának 10%-a
  - h) a számlaszámot, melyre a pályázati biztosíték összegét meg kell fizetni,
  - i) azonos pályázatok esetén zártkörű versenytárgyalás időpontját.
- (4) A pályázati eljárásban csak olyan pályázó vehet részt, aki a pályázati kiírásban foglalt feltételeket írásbeli nyilatkozatával önmagára kötelezően elfogadja, valamint igazolja, hogy a pályázati biztosítékot megfizette.
- (5)
- (6) Amennyiben a pályázati eljárás nyertese a szerződést a Képviselő-testület döntését követő 30 napon belül, önhibájából nem köti meg, a pályázati biztosíték összege az Önkormányzatot illeti meg.
- (7) Csurgó Város Képviselő-testülete a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésével kapcsolatos döntést a Pénzügyi és Gazdasági Bizottságra ruházza át. Bizottság a legmagasabb vételi ajánlatot kínáló pályázatot nyilvánítja nyertesnek.
- (8) Több, azonos ajánlat esetén a pályázaton részt vevők között zártkörű versenytárgyalást kell tartani.
- (9) A pályázati eljárás eredménytelensége esetén új pályázati felhívást kell közzétenni.

**A fentiek alapján javasolt a minimum eladási árát az ingatlanforgalmi értékbecslésben szereplő forgalmi értékeken, azaz 83.400.000 Ft. összegben meghatározni.**

Felhívom a Képviselő-testület figyelmét, hogy a **832 hrsz-ú ingatlan** értékesítése esetén az abban működő bölcsőde számára új helyet kell keresni!

### **833/3 hrsz-ú ingatlan vételárának meghatározása**

Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 68/2020. (VIII. 31) KT. határozatával a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság javaslata alapján a Csurgó belterület 833/3 hrsz-ú „kivett beépítetlen terület” művelési ágú, 287 m<sup>2</sup> területű 1/1 tulajdoni hányadban önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésével egyetértett, és azt elidegenítésre jelölte ki. A fenti ingatlan értékbecslése elkészült. A 2020.09.18-án kelt ingatlanforgalmi értékbecslés az ingatlan forgalmi értékét 2.000.000 Ft-ban határozta meg.

**A fentiek alapján javasolt a minimum eladási árát az ingatlanforgalmi értékbecslésben szereplő forgalmi értékeken, azaz 2.000.000 Ft. összegben meghatározni.**

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és az alábbi határozati javaslatok egyikét fogadja el!

**I. Határozati javaslat:**

**1. Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**

- a. a 8840 Csurgó, Baksay u. 9. szám alatt található 832 hrsz-ú, „kivett orvosi rendelő, garázs és udvar” művelési ágú, 6700 m<sup>2</sup> területű ingatlan minimum eladási árát a 2020.09.18-án kelt ingatlanforgalmi értékbecslésben foglalt forgalmi értéken, azaz 83.400.000 Ft összegben állapítja meg,
  - b. a Csurgó 833/3 hrsz-ú „kivett beépítetlen terület” művelési ágú, 287 m<sup>2</sup> területű ingatlan vételárát a 2020.09.18-án kelt ingatlanforgalmi értékbecslésben foglalt forgalmi érték alapján 2.000.000 Ft. összegben határozza meg,
- 2. Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert hogy az 1. pont szerinti ingatlanok értékesítése ügyében eljárjon, a melléklet szerinti pályázati felhívást közzétegye és a pályázati eljárás lebonyolításáról gondoskodjon.**

**Felelős: polgármester**

**Határidő: azonnal**

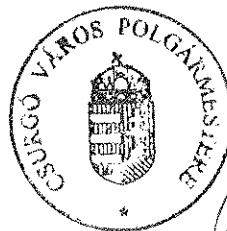
**II. Határozati javaslat:**

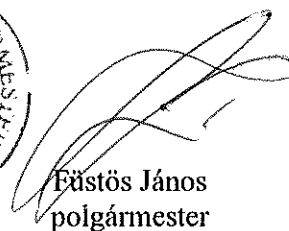
**Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 8840 Csurgó, Baksay u. 9. szám alatt található 832 hrsz-ú, „kivett orvosi rendelő, garázs és udvar” művelési ágú, 6700 m<sup>2</sup> területű ingatlant és a Csurgó 833/3 hrsz-ú „kivett beépítetlen terület” művelési ágú, 287 m<sup>2</sup> területű ingatlant nem értékesíti.**

**Felelős: polgármester**


**Határidő: azonnal**

Csurgó, 2020. október 22.



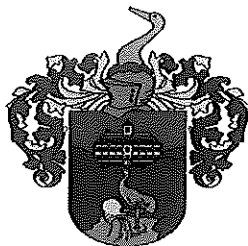
  
Füstös János  
polgármester

Ellenjegyezte:

  
Fábian Anita  
jegyző



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/3015- /2020

## PÁLYÁZATI HIRDETMÉNY

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

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

**2./ A pályázat tárgya:** 8840 Csurgó, Baksay u. 9. szám alatt található 832 hrsz-ú, „kivett orvosi rendelő, garázs és udvar” művelési ágú, 6700 m<sup>2</sup> területű, 1/1 önkormányzati tulajdonú, tehermentes ingatlan és a Csurgó 833/3 hrsz-ú „kivett beépítetlen terület” művelési ágú, 287 m<sup>2</sup> területű 1/1 önkormányzati tulajdonú, tehermentes ingatlan. A Csurgó 832 hrsz-ú ingatlan délnyugati szárnyában bölcsőde üzemel. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. tv. 14.§ (2) bekezdés alapján az ingatlanra a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. A nyilatkozat beszerzése az Önkormányzat feladata. Az ingatlanok előzetes egyeztetés alapján megtekinthetők. Az ingatlanokra külön-külön pályázat nem nyújtható be.

**3./ A pályázat tárgyát képező ingatlanok minimum eladási ára:** 85.400.000 Ft.

**4./ Pályázati biztosíték összege:** 8.540.000 Ft, melyet Csurgó Város Önkormányzatának 11743088-15398518 számú OTP banknál vezetett számlájára kell fizetni. A pályázat nyertese által befizetett pályázati biztosíték a vételárba beszámításra kerül.

**5./ Érvényesen pályázni az alábbi feltétel vállalása esetén lehetséges:**

- pályázó vállalja, hogy Csurgó 832 hrsz-ú ingatlan délnyugati szárnyában található 204 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanrész, valamint a délnyugati szárny bejárata (a bölcsőde bejárata) előtti 292 m<sup>2</sup> alapterületű udvart Csurgó Város Önkormányzata –a fenti ingatlanrészre vonatkozó rezsiköltségek megfizetése mellett– a bölcsőde új helyének kialakításáig, de legfeljebb 2025. december 31-ig, térítésmentesen használhatja.
- pályázó vállalja, hogy a 2./ pontban megjelölt ingatlanokat a tulajdonszerzést követően a bölcsőde új helyének kialakításáig, de legfeljebb 2025. december 31-ig olyan módon használja, hogy a használat során létrejövő zaj, vagy egyéb környezeti hatás az a. pontban megjelölt bölcsőde rendeltetésszerű működését ne zavarja.

**6./ A pályázat benyújtásának helye, módja, határideje:**

- A pályázati eljárásban csak olyan pályázó vehet részt, aki a pályázati kiírásban foglalt feltételeket írásbeli nyilatkozatával önmagára kötelezően elfogadja, valamint igazolja, hogy a pályázati biztosítékot megfizette.
- Pályázati ajánlatot írásban, zárt borítékban kell benyújtani a Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzőjéhez (8840 Csurgó, Széchenyi tér 2., Fábán Anita részére) olyan módon, hogy a fenti címre legkésőbb 2020. november 16. napján 16:00 óráig megérkezzen.
- A borítékra kérjük ráírni a címzett nevét, továbbá: „Pályázat - Baksay u. 9. Iktatóban nem bontható fel, azonnal a címzethez továbbítandó!”

- A pályázatnak tartalmaznia kell:
  - pályázó nevét, címét, számlaszámát,
  - nyilatkozatot a pályázati kiírásban foglaltak elfogadásáról;
  - nyilatkozatot arról, hogy a pályázati kiírás 5./ pontjában foglalt feltételeket teljesíti;
  - a pályázati biztosíték befizetéséről szóló igazolást;
  - az ingatlan hasznosítására vonatkozó elképzelések rövid ismertetését.

#### **7./ Borítékbontás időpontja:**

**2020. november 17. napján 13:00 óra,** a Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzői Iroda.  
A pályázatok felbontásáról jegyzőkönyv készül.

#### **8./ A pályázatok elbírálásának várható időpontja:**

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

A Bizottság a legmagasabb vételi ajánlatot kínáló pályázatot nyilvánítja nyertesnek.

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

#### **9./ Egyéb információk:**

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

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

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

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

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

A pályázatról bővebb tájékoztatást Lantos Sándor aljegyző nyújt a 82/471-388/126. melléken vagy az [aljegyzo@csurgo.hu](mailto:aljegyzo@csurgo.hu) e-mail címen.

Csurgó, 2020. október ...

Fábián Anita  
jegyző

Füstös János  
polgármester

-6

## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



**8840 Csurgó, Baksay Sándor utca 9. hrsz.: 832**  
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

Megbízó neve, címe:	Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal 8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.
Értékelés célja:	Az ingatlan forgalmi (placi) értékének meghatározása
Értékelt ingatlan címe:	8840 Csurgó, Baksay Sándor utca 9. hrsz.: 832
HRSZ.:	832
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:	Kivett orvosi rendelő, garázs és udvar	
Ingatlan területe:	6 700 m <sup>2</sup>	
Tulajdonos, tulajdonosok címe, tulajdoni hányad:	1.	Csurgó Város Önkormányzata 8840 Csurgó, Széchenyi tér 2. 1/1
Terhelések, bejegyzések:	Nincs	
Széljegy:	Nincs	
Térképvizlat kiállításának időpontja:	Nincs	

### ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

Az alkalmazott értékelési módszerek:	Placi 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, Baksay Sándor utca 9. hrsz.: 832	832	6700	1 225	Kivett orvosi rendelő, garázs és udvar	<b>83 400 000 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. 67868804-1-34

Nyilv.ozám. 60863242

„Klondózó”

A helyszíni szemle időpontja:

2020.09.18

A szemlén részt vettek:

Kovács Gyula



**AZONOSÍTÓ LAP**

**TELEK ADATAI ÉS ADOTTSÁGAI**

Telek területe:	6700 m <sup>2</sup>
Formája:	szabálytalan alakú
Beépítési mód:	szabadonálló
Beépíthetőség:	60%
Övezeti besorolás:	Vt-1 - Településközpont vegyes terület
Településen belüli elhelyezkedés:	Az értékelt ingatlan Csurgó központjától kb 350 méterre DNY-ra található.
Megközelíthetősége:	autóbusszal, személygépkocsival megközelíthető
Telek tájolása, lejtése:	É-D
Határoló utca(k) burkolata:	aszfalt
Kerítés anyaga:	fém szerkezetű
Telken található növényzet:	pázsit, fák, bokrok
Szeméttgyűjtés módja:	személtároló
Közmű ellátottság:	víz, villany, szennyvíz, gáz
Környezeti ártalom:	nincs tudomásunk róla
Az ingatlan értékét befolyásoló egyéb tényezők:	Felépítmények természetbeni kontúrvonala megegyezik-e az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapottal.

**KÖRNYEZET BEMUTATÁSA**

Település területi elhelyezkedése:	Csurgó város Somogy megyében, a Csurgói járás központja. A település Somogy megye délnyugati részén található, Somogy megye legnyugatabbi városa. A város kistérségi központ, vonattal a Dombóvár–Gyékényes-vasútvonalon érhető el, közigazgatási területén két állomás is található: magában a városban van Csurgó vasútállomás, míg a Senta felőli határon, külterületen a Zrínyitelep megállóhely. A települést közúton Nagykanizsa, Nagyatád illetve Barcs irányából érhetjük el.
Település jellemzése:	Csurgó ezer éves település dél Somogyban, gazdag történelmi emlékekben, természeti értékekben és kulturális hagyományokban. A város mezőgazdasági és ipari háttérrel rendelkezik. 1989-ben nyerte vissza városi rangját, majd 2013. január elsejétől ismét visszaszerezte a járási központ szerepét a térségben. Az elmúlt években számos egészségügyi, oktatási, sport- és turisztikai fejlesztés valósult meg a városban. A népesség száma 5053 fő.
Ingatlan településen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan Csurgó központjától kb 350 méterre DNY-ra található. Tágabb környezetében lakóházak, intézmények, szolgáltató funkciójú épületek állnak.

### FELÉPÍTMÉNY ADATAI

Felépítmény típusa:	orvosi rendelő, bölcsőde		
Építés éve:	1950-es évek		
Felújítás/korszerűsítés/bővítés:	nem ismert		
Lakószintek száma:	földszintes + részlegesen alápincézett		
Lakószobák száma:	-		
Komfortfokozata:	összkomfortos		
Hasznos alapterület:	1225,1	m <sup>2</sup>	Korrigált alapterület: ### m <sup>2</sup>
Építési mód:	hagyományos szerkezetű		
Alapozás:	tégla sávalap		
Szilgetelés:	bitumenes lemez		
Függőleges teherhordó szerkezet:	tégla - falazóblokk		
Vátszfallak:	tégla		
Vízszintes teherhordó szerkezet:	vb gerendafödém		
Tető kialakítása, szerkezete:	magastető - faszerkezetű összetett tető		
Tetőfedés/szilgetelés:	síkpala, fémlemez		
Homlokzatburkolat:	kőporos vakolat		
Belső falburkolatok:	festett, csempezett fal		
Padlóburkolatok:	kerámia, PVC, simított beton		
Ablakok szerkezete:	fa és műanyag szerkezetű ablakok		
Ablakok üvegezése:	kétrétegű és hőszigetelt üvegezés		
Ajtószerkezetek:	fa és műanyag szerkezetű ajtók		

### FELÉPÍTMÉNY KÖZMŰVEI

Elektromos ellátás:	220V - egyedi mérő van
Vízellátás:	hálózatos vízvezeték - egyedi mérő van
Szennyvízelvezetés:	közműhálózatra csatlakoztatva
Gázellátás:	közműhálózatra csatlakoztatva
Fűtési mód:	központi
Hőleadók:	gázkazánok
Melegvízellátás:	villanybojlerek és gázkazánok
Szellőzés, klíma:	nincs
Épület körüli vízvezetés:	felszíni csapadékvíz elvezetés
Egyéb ellátottság:	nincs

Felépítmény rövid szöveges ismertetése:	<p>Az épület az 1950-es években épült, földszintes kialakítású, részlegesen alápincézett, víz, villany, gáz és szennyvíz közműves, hagyományos szerkezetű, magastetős, síkpala és fémlemez fedésű. Az értékelt ingatlan egy részében jelenleg bölcsőde működik, a többi része használaton kívüli. A nyílászárók fa és műanyag szerkezetű ablakok, kétrétegű és hőszigetelt üvegezéssel, fa és műanyag szerkezetű ajtók. Az épület fűtése gázkazánokkal és radiátorokkal történik, a melegvízellátása villanybojlerekről és gázkazánokról megoldott. Az ingatlan külső, belső esztétikai megjelenése átlagos, részleges felújítása szükséges. Műszaki és szerkezeti hibákat a szemle alkalmával tapasztaltam: vizesedés, vakolathámlás látható a pincészinben lévő falakon. A telken található még egy 31,5 m<sup>2</sup>-es, hagyományos szerkezetű, átlagos állapotú garázs funkciójú épület.</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>	Marcali, Rákóczi utca	Kaposvár, Rákóczi tér	Nagykanizsa, Csengery út	Kaposvár, Toponári út	Barcs, Séta tér	8840 Csurgó, Baksay Sándor utca 9. hrsz.: 832
<b>Adatforrás</b>	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	kínálat	-
<b>Ingatlan típusa</b>	Irodaház	Irodaház	Irodaház	Irodaház	Irodaház	Irodaház
<b>Épület tagodózása</b>	földszint + emelet + tetőtér	földszint + 3 emelet	földszint + lapostető	földszint + tetőtér	földszint + tetőtér	földszintes + részlegesen aláplincézett
<b>Komfortfokozat</b>	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos
<b>Közművesítettség</b>	víz, villany, gáz	víz, villany, gáz	víz, villany, gáz	víz, villany, gáz	víz, villany, gáz	víz, villany, szennyvíz, gáz
<b>Épületbelső állapota</b>	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos	jó	részlegesen felújítandó
<b>Épület állapota</b>	átlagos	átlagos	felújítandó	átlagos	jó	átlagos
<b>Telek terület</b>			5535	1704		6700
<b>Alapterület</b>	2071	3413	493	560	455	<b>1106</b>
<b>Adásvétel (kínálat) ideje</b>	2020	2020	2020	2020	2020	
<b>Eladási ár</b>	165 030 000 Ft	299 000 000 Ft	45 000 000 Ft	49 530 000 Ft	58 000 000 Ft	
<b>Infláció korrekció</b>	0%	0%	0%	0%	0%	
<b>Kínálati ár korrekció</b>	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%	
<b>Fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	67 733	74 465	77 586	75 179	108 352	
<b>Környezeti korrekció</b>	0%	-15%	-10%	-10%	0%	
<b>Infrastruktúra korrekció</b>	0%	0%	0%	0%	0%	
<b>Műszaki állapot korrekció</b>	0%	0%	5%	0%	-15%	
<b>Telekméret</b>	0%	0%	0%	10%	0%	
<b>Alapterület</b>	10%	15%	-5%	-5%	-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>	74 507	74 465	69 828	71 420	86 681	
<b>Összes korrigált tényező</b>	110%	100%	90%	95%	80%	95%
<b>Fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	75 380					
<b>PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPULÓ ÉRTÉK KEREKÍTVE:</b>						<b>83 400 000 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 kilgazításokat 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 Nincs  
 Bérleti díj jelenlegi nagysága Ft/hó: 650  
 Bérleti szerződés lejárat: -  
 Kiadható alapterület m<sup>2</sup>: 1105,89

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%	17 252	207 023
Menedzselési, bérbeadási költségek	1%	5 751	69 008
Felújítási, befektetési jellegű kiadások	3%	17 252	207 023
<b>Költségek összesen:</b>	<b>7%</b>	<b>40 254</b>	<b>483 053</b>
<b>Éves bevételek</b>			
Meglévő szerződések szerint számolva			
Piaci adatok szerint számolva	650	718 829	8625942
Kihasználtság (évi %)	80%	575 063	6900753,6
Figyelembe vehető (nettó) bevétel			6 900 754
<b>Bevételek összesen:</b>			<b>6 417 701</b>
<b>Éves egyenleg:</b>			

Tőkésítési kamatláb, megtérülési ráta %:	8,0
--	-----

Hozamszámításon alapuló jelenérték összesen Ft:	80 221 261
Hozamszámításon alap. jelenérték össz. kerekítve Ft:	80 200 000

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 TELEKÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA:**

Az ingatlan címe	Értékesítés ideje	Közmű	Alapterület m <sup>2</sup>	Eladási/ kínálati ár Ft	Fajlagos érték Ft/m <sup>2</sup>
Nagykanizsa, belterület	2018		3 850	15 000 000	3 896
Nagykanizsa, belterület	2020 kínálat		4 000	17 000 000	4 250
Nagykanizsa, belterület	2019		3 212	14 732 000	4 587
					4 244

**KORREKCIÓS ADATOK:**

	Korrekción tényező	Korrekción érték telekre Ft/m <sup>2</sup>
<b>Értéknövelő tényező:</b>		
régebbi adat	10%	424
központi elhelyezkedés	20%	849
<b>Értékcsökkentő tényező:</b>		
1 db kínálati ár	-5%	-212
frekvenciáltabb település	-5%	-212
<b>Összes:</b>	<b>20%</b>	<b>849</b>

**TELEK FAJLAGOS ALAPÉRTÉKÉNEK SZÁMÍTÁSA:**

Fajlagos érték Ft/m <sup>2</sup>	Korrekción szorzó	Módosított fajlagos alapérték Ft/m <sup>2</sup>
Módosított fajlagos alapérték:	1,20	5 093

**FORGALMI ÉRTÉK SZÁMÍTÁSA:**

Telek terület m <sup>2</sup>	Módosított fajlagos alapérték Ft/m <sup>2</sup>	Forgalmi érték Ft
6 700	5 093	34 123 514
<b>Telek forgalmi értéke kerekítve:</b>		<b>34 100 000</b>

**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/ Erkölcsl avulás	Környezeti avulás	Számított érték Ft
rendelő, bölcsőde	210 000	1194	250 740 000	40%	75%	70%	52 655 400
garázs	180 000	31	5 580 000	40%	75%	70%	1 171 800
<b>Bekerülési költség</b>	<b>Összesen:</b>		256 320 000	<b>aktuális költség alapú érték</b>	<b>Összesen:</b>		53 827 200
	<b>Kerekítve:</b>		256 300 000		<b>Kerekítve:</b>		53 800 000
<b>Az ingatlan költség alapú értéke Ft:</b>			készültség szerinti állapotban				-
<b>Az ingatlan költség alapú értéke Ft:</b>			aktuális állapotban				<b>87 900 000</b>

## ÉRTÉKELŐ LAP

A költségelví megközelítés módszere az értéket a vagyontárgy újraellátásának, 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	83 400 000	100	83 400 000
Költségalapú	87 900 000	0	0
Hozamalapú	80 200 000	0	0
<b>Az ingatlan végső forgalmi értéke:</b>			<b>83 400 000 Ft</b>

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

**Az ingatlan hitelbiztosítéki értéke: 58 400 000 Ft**

## SZÖVEGES ÉRTÉKELÉS

Az értékelt ingatlan Csurgó központjától kb 350 méterre DNY-ra található. Tágabb környezetében lakóházak, intézmények, szolgáltató funkciójú épületek állnak.

Az épület az 1950-es években épült, földszintes kialakítású, részlegesen alápincézett, víz, villany, gáz és szennyvíz közműves, hagyományos szerkezetű, magastetős, síkpaala és fémlemez fedésű. Az értékelt ingatlan egy részében jelenleg bölcsőde működik, a többi része használaton kívüli. A nyílászárók fa és műanyag szerkezetű ablakok, kétrétegű és hőszigetelt üvegezéssel, fa és műanyag szerkezetű ajtók. Az épület fűtése gázkazánokkal és radiátorokkal történik, a melegvízellátása villanybojlerokról és gázkazánokról megoldott. Az ingatlan külső, belső esztétikai megjelenése átlagos, részleges felújítása szükséges. Műszaki és szerkezeti hibákat a szemle alkalmával tapasztaltam: vizesedés, vakolat-hámlás látható a pincésinten lévő falakon. A telken található még egy 31,5 m<sup>2</sup>-es, hagyományos szerkezetű, átlagos állapotú garázs funkciójú épület.

Tulajdonjoggal rendezett, ingatlan nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos.

A megállapított értékek folyamatos használat, őrzés karbantartás mellett, építészjogi 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 semmilyen kapcsolatban a megállapított értékkel.
6. A mellékletben található fényképek az értékelés fordulónapján tapasztalható helyzetet mutatják be.
7. Hosszútávon a jelenlegi piaci folyamatok alapján értékértékelést feltételezünk.
8. Az esetleges piaci értékesíthetőség várható időigénye 1-4 év.

Kaposvár, 2020. szeptember 18.

  
**Kovács Gyula**

Ingyenértékelő  
604415/2010 - 21/2011

**KOVÁCS GYULA E.V.**

7400 Kaposvár, Kós K. u. 24.  
Adószám: 67868804-1-34  
Nyilv.szám: 60863242  
„Kiadó”

**MELLÉKLETEK**

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

## HELYISÉGLISTA

8840 Csurgó, Baksay Sándor utca 9. hrsz.: 832  
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>RENDELŐ INTÉZET, BÖLCSŐDE ÉPÜLETE:</b>								
pihenő	földszint	9,36	kerámia	festett fal	100%	9,36	átlagos	2,75
pihenő	földszint	9,36	kerámia	festett fal	100%	9,36	átlagos	2,75
pihenő	földszint	9,36	kerámia	festett fal	100%	9,36	átlagos	2,75
pihenő	földszint	9,36	kerámia	festett fal	100%	9,36	átlagos	2,75
pihenő	földszint	16,50	kerámia	festett fal	100%	16,50	átlagos	2,75
öltöző	földszint	19,27	kerámia	csempézett	100%	19,27	átlagos	2,75
öltöző	földszint	15,58	kerámia	csempézett	100%	15,58	átlagos	2,75
előtér	földszint	1,35	kerámia	csempézett	100%	1,35	átlagos	2,75
wc	földszint	1,43	kerámia	csempézett	100%	1,43	átlagos	2,75
zuhanyzó	földszint	1,43	kerámia	csempézett	100%	1,43	átlagos	2,75
zuhanyzó	földszint	1,43	kerámia	csempézett	100%	1,43	átlagos	2,75
előtér	földszint	1,35	kerámia	csempézett	100%	1,35	átlagos	2,75
wc	földszint	1,43	kerámia	csempézett	100%	1,43	átlagos	2,75
zuhanyzó	földszint	1,43	kerámia	csempézett	100%	1,43	átlagos	2,75
zuhanyzó	földszint	1,43	kerámia	csempézett	100%	1,43	átlagos	2,75
folyosó	földszint	20,76	kerámia	festett fal	100%	20,76	átlagos	2,75
folyosó	földszint	15,48	kerámia	festett fal	100%	15,48	átlagos	2,75
rendelő	földszint	25,92	kerámia	csempézett	100%	25,92	átlagos	2,75
szélfogó	földszint	9,68	kerámia	festett fal	100%	9,68	átlagos	2,75
wc	földszint	1,30	kerámia	csempézett	100%	1,30	átlagos	2,75
előtér	földszint	1,36	kerámia	csempézett	100%	1,36	átlagos	2,75
wc	földszint	1,30	kerámia	csempézett	100%	1,30	átlagos	2,75
előtér	földszint	1,37	kerámia	csempézett	100%	1,37	átlagos	2,75
gépkocsi tároló	földszint	26,71	kerámia	festett fal	50%	13,36	átlagos	2,75
vizsgáló	földszint	22,81	kerámia	csempézett	100%	22,81	átlagos	2,75
öltöző	földszint	1,44	kerámia	csempézett	100%	1,44	átlagos	2,75
öltöző	földszint	1,38	kerámia	csempézett	100%	1,38	átlagos	2,75
vizsgáló	földszint	22,57	kerámia	csempézett	100%	22,57	átlagos	2,75
öltöző	földszint	1,38	kerámia	csempézett	100%	1,38	átlagos	2,75
öltöző	földszint	1,44	kerámia	csempézett	100%	1,44	átlagos	2,75
raktár	földszint	12,24	kerámia	csempézett	100%	12,24	átlagos	2,75
vizsgáló	földszint	22,51	kerámia	csempézett	100%	22,51	átlagos	2,75



öltöző	földszint	1,44	kerámia	csempézett	100%	1,44	átlagos	2,75
öltöző	földszint	1,38	kerámia	csempézett	100%	1,38	átlagos	2,75
vizsgáló	földszint	22,51	kerámia	csempézett	100%	22,51	átlagos	2,75
öltöző	földszint	1,29	kerámia	csempézett	100%	1,29	átlagos	2,75
öltöző	földszint	1,23	kerámia	csempézett	100%	1,23	átlagos	2,75
raktár	földszint	12,30	kerámia	festett fal	100%	12,30	átlagos	2,75
vizsgáló	földszint	25,50	kerámia	csempézett	100%	25,50	átlagos	2,75
vizsgáló	földszint	25,41	kerámia	csempézett	100%	25,41	átlagos	2,75
folyosó	földszint	30,90	kerámia	festett fal	100%	30,90	átlagos	2,75
folyosó	földszint	70,44	kerámia	festett fal	100%	70,44	átlagos	2,75
pihenő	földszint	3,38	kerámia	festett fal	100%	3,38	átlagos	2,75
előtér	földszint	1,09	kerámia	festett fal	100%	1,09	átlagos	2,75
wc	földszint	0,95	kerámia	csempézett	100%	0,95	átlagos	
előtér	földszint	1,09	kerámia	csempézett	100%	1,09	átlagos	
wc	földszint	0,95	kerámia	csempézett	100%	0,95	átlagos	2,75
folyosó	földszint	49,77	kerámia	festett fal	100%	49,77	átlagos	2,75
röntgen	földszint	4,52	kerámia	festett fal	100%	4,52	átlagos	2,75
vizsgáló	földszint	7,52	kerámia	csempézett	100%	7,52	átlagos	2,75
vizsgáló	földszint	25,68	kerámia	csempézett	100%	25,68	átlagos	2,75
vizsgáló	földszint	23,40	kerámia	csempézett	100%	23,40	átlagos	2,75
előtér	földszint	2,34	kerámia	csempézett	100%	2,34	átlagos	2,75
előtér	földszint	1,59	kerámia	csempézett	100%	1,59	átlagos	2,75
wc	földszint	0,98	kerámia	csempézett	100%	0,98	átlagos	2,75
mosdó	földszint	2,01	kerámia	csempézett	100%	2,01	átlagos	2,75
wc	földszint	1,88	kerámia	csempézett	100%	1,88	átlagos	2,75
wc	földszint	1,20	kerámia	csempézett	100%	1,20	átlagos	2,75
előtér	földszint	1,35	kerámia	csempézett	100%	1,35	átlagos	2,75
öltöző	földszint	1,08	kerámia	csempézett	100%	1,08	átlagos	2,75
előtér	földszint	1,99	kerámia	csempézett	100%	1,99	átlagos	2,75
öltöző	földszint	1,34	kerámia	csempézett	100%	1,34	átlagos	2,75
mosdó	földszint	5,07	kerámia	csempézett	100%	5,07	átlagos	2,75
előtér	földszint	2,35	kerámia	csempézett	100%	2,35	átlagos	2,75
wc	földszint	1,18	kerámia	csempézett	100%	1,18	átlagos	2,75
wc	földszint	1,80	kerámia	csempézett	100%	1,80	átlagos	2,75
wc	földszint	1,22	kerámia	csempézett	100%	1,22	átlagos	2,75
raktár	földszint	7,88	kerámia	csempézett	100%	7,88	átlagos	2,75
kazánház	földszint	33,53	kerámia	festett fal	50%	16,77	átlagos	2,75
folyosó	földszint	11,61	kerámia	festett fal	100%	11,61	átlagos	2,75

folyosó	földszint	20,78	kerámia	festett fal	100%	20,78	átlagos		2,75
folyosó	földszint	17,23	kerámia	festett fal	100%	17,23	átlagos		2,75
szélfogó	földszint	7,47	kerámia	festett fal	100%	7,47	átlagos		2,75
wc	földszint	2,30	kerámia	csempézett	100%	2,30	átlagos		2,75
előtér	földszint	1,50	kerámia	csempézett	100%	1,50	átlagos		2,75
wc	földszint	1,59	kerámia	csempézett	100%	1,59	átlagos		2,75
előtér	földszint	1,20	kerámia	csempézett	100%	1,20	átlagos		2,75
wc	földszint	1,27	kerámia	csempézett	100%	1,27	átlagos		2,75
pincelejáró	földszint	4,83	PVC	festett fal	50%	2,42	átlagos		2,75
váró	földszint	32,21	PVC	festett fal	100%	32,21	átlagos		2,75
vizsgáló	földszint	23,69	PVC	csempézett	100%	23,69	átlagos		2,75
fektető	földszint	9,59	PVC	festett fal	100%	9,59	átlagos		2,75
folyosó	földszint	7,97	PVC	festett fal	100%	7,97	átlagos		2,75
takarító szert.	földszint	0,60	PVC	festett fal	100%	0,60	átlagos		2,75
vesz. anyag rakt	földszint	2,94	PVC	festett fal	100%	2,94	átlagos		2,75
vizsgáló	földszint	17,75	PVC	csempézett	100%	17,75	átlagos		2,75
vizsgáló	földszint	19,18	PVC	csempézett	100%	19,18	átlagos		2,75
pihenő	földszint	6,40	PVC	festett fal	100%	6,40	átlagos		2,75
pihenő	földszint	4,50	PVC	festett fal	100%	4,50	átlagos		2,75
előtér	földszint	0,97	kerámia	festett fal	100%	0,97	átlagos		2,75
wc		0,97	kerámia	csempézett			átlagos		
fürdő	földszint	4,78	kerámia	csempézett	100%	4,78	átlagos		2,75
raktár	földszint	1,91	kerámia	festett fal	100%	1,91	átlagos		2,75
raktár	földszint	3,75	kerámia	festett fal	100%	3,75	átlagos		2,75
folyosó	földszint	12,50	PVC	festett fal	100%	12,50	átlagos		2,75
pihenő	földszint	5,64	PVC	festett fal	100%	5,64	átlagos		2,75
pihenő	földszint	5,87	PVC	festett fal	100%	5,87	átlagos		2,75
teakonyha	földszint	12,15	PVC	csempézett	100%	12,15	átlagos		2,75
raktár	földszint	1,31	kerámia	festett fal	100%	1,31	átlagos		2,75
előtér	földszint	1,36	kerámia	csempézett	100%	1,36	átlagos		2,75
wc.	földszint	1,36	kerámia	csempézett	100%	1,36	átlagos		2,75
folyosó	földszint	3,81	kerámia	festett fal	100%	3,81	átlagos		2,75
fürdő	földszint	4,51	kerámia	csempézett	100%	4,51	átlagos		2,75
fektető	földszint	11,00	PVC	festett fal	100%	11,00	átlagos		2,75
váró	földszint	39,69	PVC	festett fal	100%	39,69	átlagos		2,75
iroda	földszint	14,25	PVC	festett fal	100%	14,25	átlagos		2,75
vizsgáló	földszint	18,98	PVC	festett fal	100%	18,98	átlagos		2,75
folyosó	földszint	7,56	PVC	festett fal	100%	7,56	átlagos		2,75

konyha	földszint	8,97	kerámia	csempézett	100%	8,97	átlagos		2,75
vizsgáló	földszint	19,77	kerámia	festett fal	100%	19,77	átlagos		2,75
vizsgáló	földszint	19,72	kerámia	festett fal	100%		átlagos		2,75
labor	földszint	7,88	kerámia	festett fal	100%		átlagos		2,75
labor	földszint	14,53	kerámia	festett fal	100%	14,53	átlagos		2,75
előtér	földszint	1,23	kerámia	festett fal	100%	1,23	átlagos		2,75
wc	földszint	1,08	kerámia	csempézett	100%	1,08	átlagos		2,75
labor	földszint	11,34	kerámia	csempézett	100%	11,34	átlagos		2,75
labor	földszint	15,05	kerámia	csempézett	100%	15,05	átlagos		2,75
folyosó	földszint	15,65	kerámia	festett fal	100%		átlagos		2,75
előtér	földszint	1,36	kerámia	csempézett	100%	1,36	átlagos		2,75
wc	földszint	1,41	kerámia	csempézett	100%	1,41	átlagos		2,75
szélfogó	földszint	3,21	kerámia	festett fal	100%	3,21	átlagos		2,75
előtér	földszint	1,34	kerámia	csempézett	100%	1,34	átlagos		2,75
wc	földszint	1,39	kerámia	csempézett	100%	1,39	átlagos		2,75
tároló	plnce	8,82	simított beton	festett fal	50%	4,41	gyenge		2,40
tároló	plnce	2,60	simított beton	festett fal	50%	1,30	gyenge		2,40
tároló	plnce	42,03	simított beton	festett fal	50%	21,02	gyenge		2,40
<b>MELLÉKÉPÜLET:</b>									
garázs	melléképület	31,50	simított beton	festett fal	50%	15,75	átlagos		2,50
<b>Alapterület összesen/m<sup>2</sup>:</b>		<b>1225,12</b>	<b>Korrigált alapterület összesen/m<sup>2</sup>:</b>			<b>1105,89</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 viszonyával 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) valóságáért felelősséget nem vállalunk.
3. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terhelt 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 helytállóak.
4. A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvéleményben megfogalmazott előfeltételek határolják be, és azok a személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzés véleményével és következtetésével.
5. Az értékbecslést független értékelőként végeztük el, a megbízóval a jelen megbízási szerződésen kívül semmilyen közvetlen vagy közvetett partneri vagy üzletlársi 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 információk önrendelkezési jogáról 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 bejegyzéselt 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 adásvétel tárgyalások lefolytatásához ésszerűen hosszú
    - idő áll rendelkezésre, figyelemmel a vagyontárgy jellegére,
    - piaci helyzetére,
    - a tárgyalás időpontjái 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 értékbecsélyező 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,
- funkcióváltozás esetén a feltétlenül szükséges építési munkák értéke,
- azok megtérülési ideje,
- az épület rendeltetésszerű használatához feltétlenül szükséges elvégzendő munkák értéke
- területi elhelyezkedés értékbecsélyező 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 érték-meghatározásban nem szerepeltettük külön érték-ként a meglévő, de paramétereiben nem ismert közműveket - de a telekértékben, - így azon keresztül az épületárban is figyelembe vettük. (pl.: vízvezeték, szennyvíz-, elektromos vezeték, stb.)

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

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

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

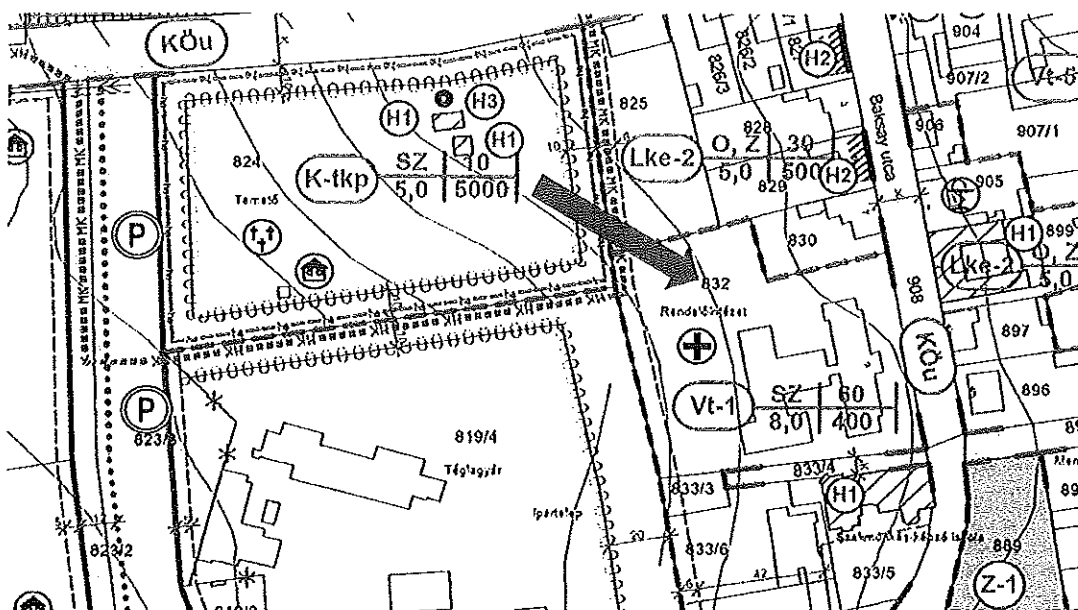
A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan használat és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelem) vezeti le az értéket.

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.

## RENDEZÉSI TERV ÉS HÉSZ RÉSZLET



### Településközpont vegyes területek szabályozása (Vt)

Vt-1 jelű településközponti vegyes területeken elhelyezhető létesítmények:

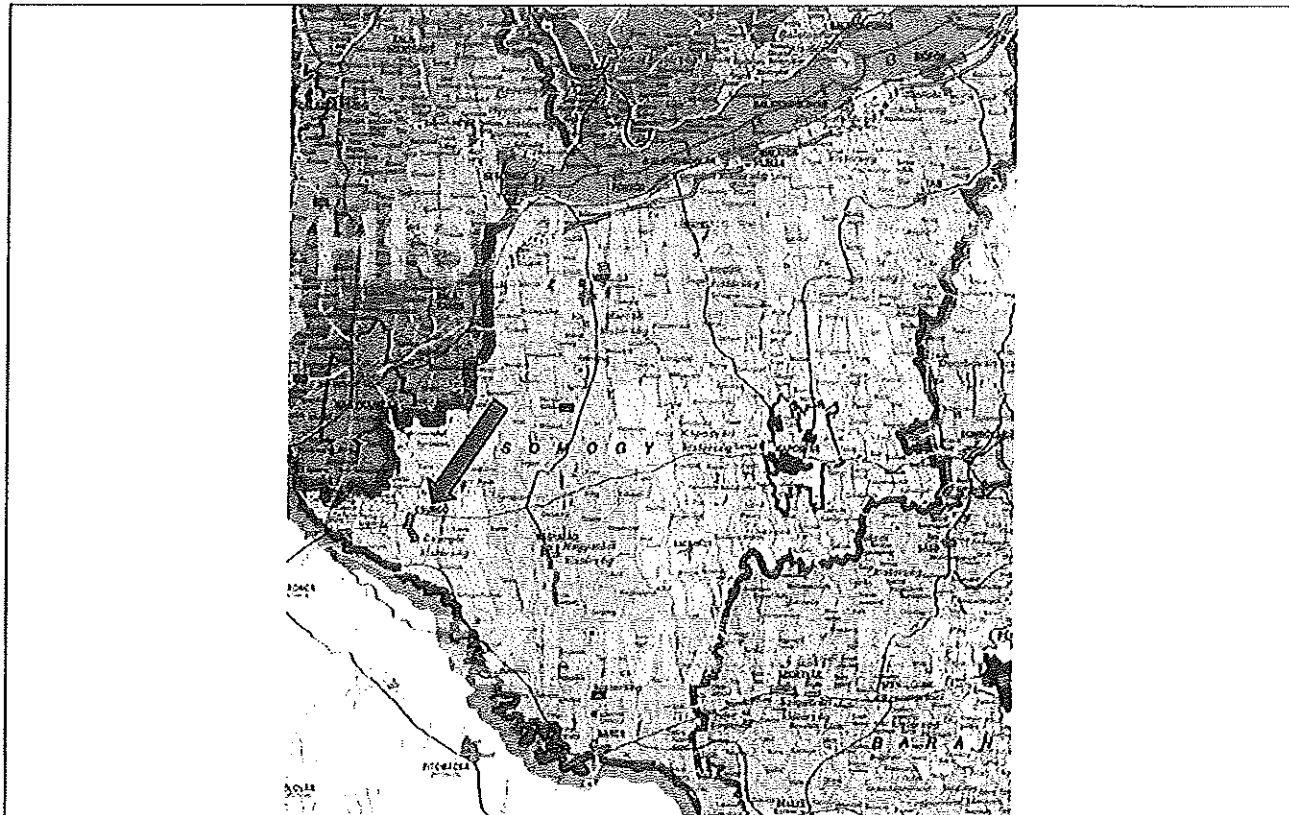
kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási, egészségügyi, művelődési épület, nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, sportépítmény, gépjárműtároló.

Építési övezet jele	beépítési mód	legnagyobb beépítettség %	legnagyobb építmény magasság (m)	legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	legkisebb zöldfelület %	legkisebb szélesség (m)	legkisebb mélység (m)
Vt-1	SZ	60	8	400	20	16	20
Vt-2	SZ	25	8	2000	50	30	50
Vt-3	SZ	50	15	600	30	20	30
Vt-4	SZ	25	10	3000	50	40	50
Vt-5	Z	40	10	700	30	16	35
Vt-6	CS	80	4	20	10	3	5
Vt-7	Z	70	10	700	15	20	30
Vt-8	SZ	40	10	4000	30	40	60
Vt-9	Z	70	5,5	700	15	20	30
Vt-10	SZ	45	10	3000	30	40	50
Vt-11	SZ	40	8	1500	25	20	40
Vt-12	SZ	40	12,5	30000	20	100	100
Vt-12-Ev	védterdő	-	-	-	-	-	-

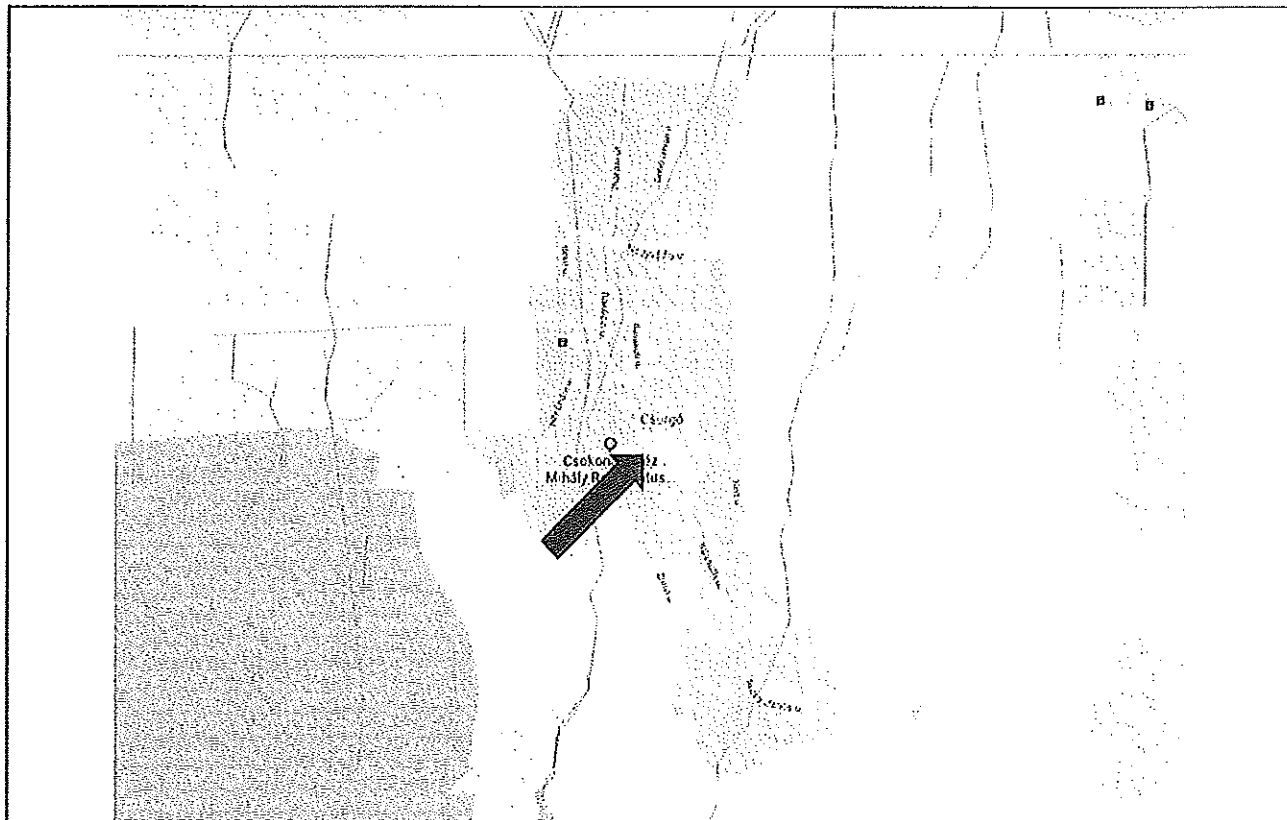


Ingtalan címe:	8840 Csurgó, Baksay Sándor utca 9.
Hrsz.:	832 hrsz.

**Megyetérkép**

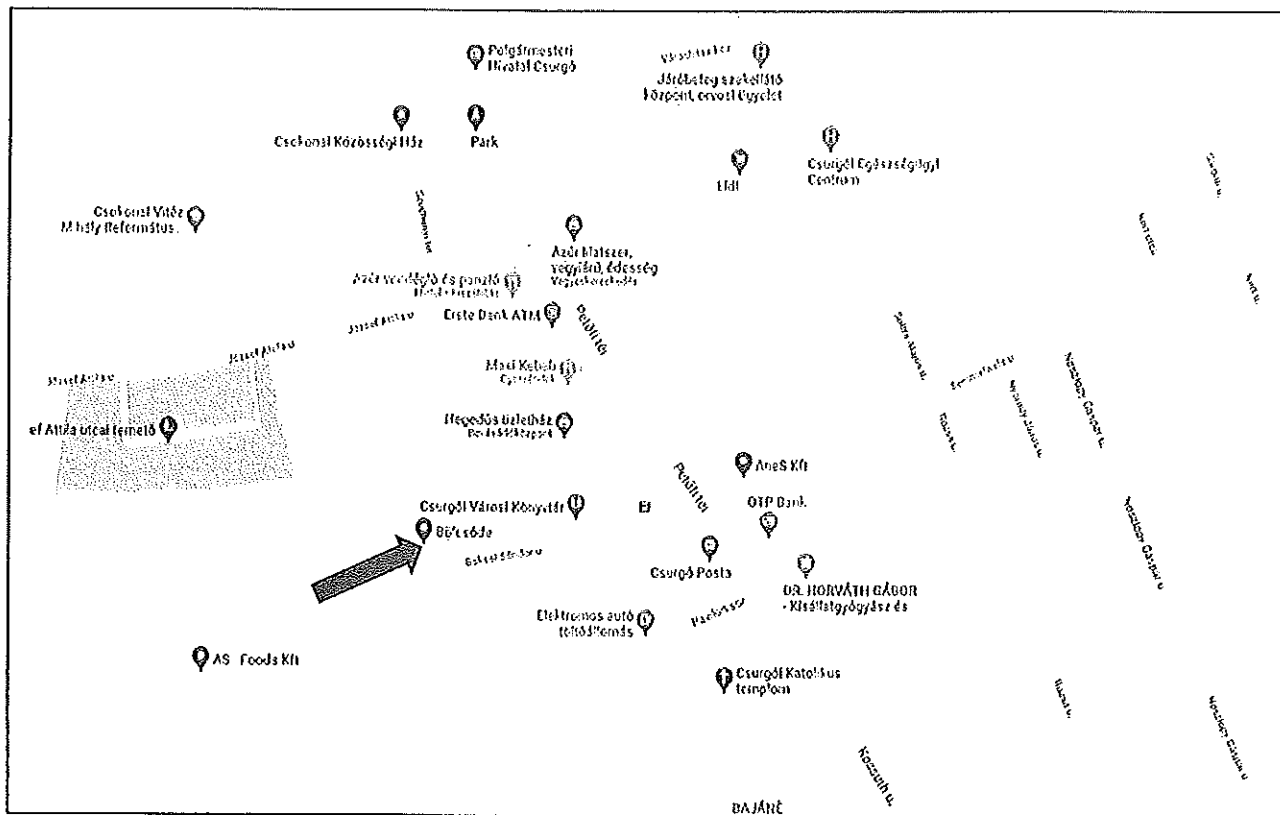


**Településtérkép**



Ingtalan címe:	8840 Csurgó, Baksay Sándor utca 9.
Hrsz.:	832 hrsz.

**Térképrészlet**



**Műholdkép**



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni la

Nem hiteles tulajdoni lap

Sernyei Megyei Kormányhivatal  
Nagyfőld Béross Gábor utca 5.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 30005/13672/2020  
2020.08.13

CSURGÓ

Szektor : 53

Belterület 032 helyrajzi szám

0040 CSURGÓ Baknai Sándor utca 9. "Felülvizsgálat alatt"  
I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:  
alrészlet adatok  
művelési ág/kivett megnevezés/ min.o terület kat.t.jöv. alosztály adatok  
ha m2 k.fill. ter. kat.jöv.  
ha m2 k.fill.

. Kivett orvosi rendelő ,garázs és udvar	0	6700	0,00
II.RÉSZ			

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 1655/1950.09.07  
jogcími felajánlás tulajdoni hányad: 0/1 1655/1950.09.07  
jogcími vagyonvesztés tulajdoni hányad: 0/1 30199/1991.01.16  
jogállás: tulajdonos  
név: CSURGÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 0040 CSURGÓ Széchenyi tér 2  
törzesszám: 15390510

Nem hiteles tulajdoni lap

III.RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 171/2000.07.10

Önálló szöveges bejegyzés épületfeltüntetés.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni la

Somogy Megyei Közhivatal  
Nagyatád Bőrös Gábor utca 5.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

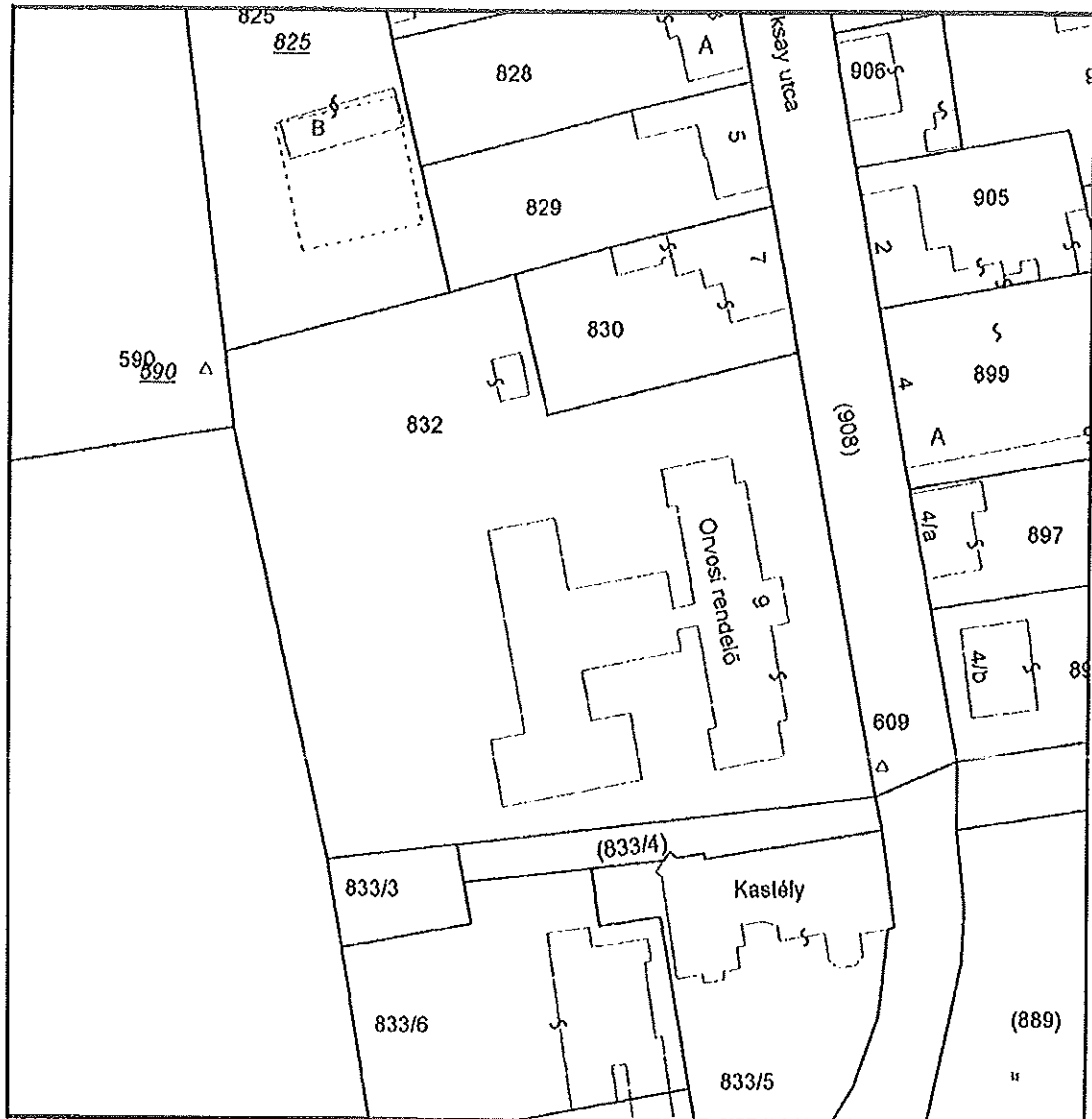
2020.10.02 11:52:19

Helyrajzi szám: CSURÓÓ belterület 832

Megrendelés szám: 7/545/2020

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 12267450002020



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

8840 Csurgó, Baksay Sándor utca 9. hrsz.: 832



az utca képe



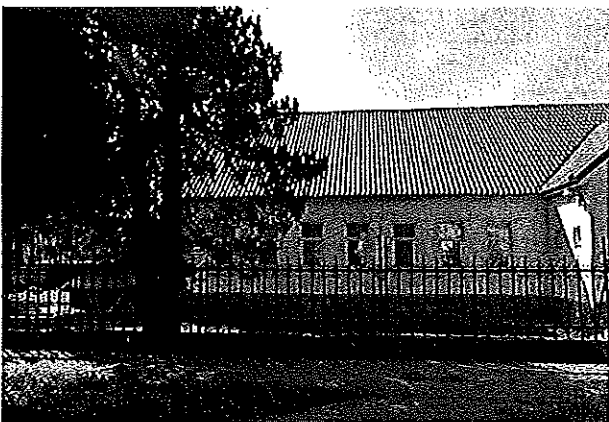
az épület utcai képe



az épület utcai képe



az épület utcai képe

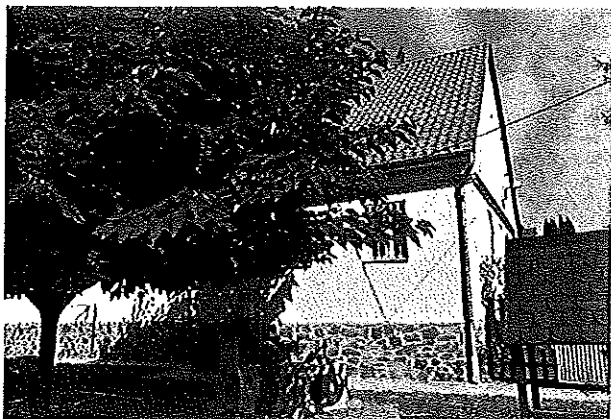


az épület utcai képe

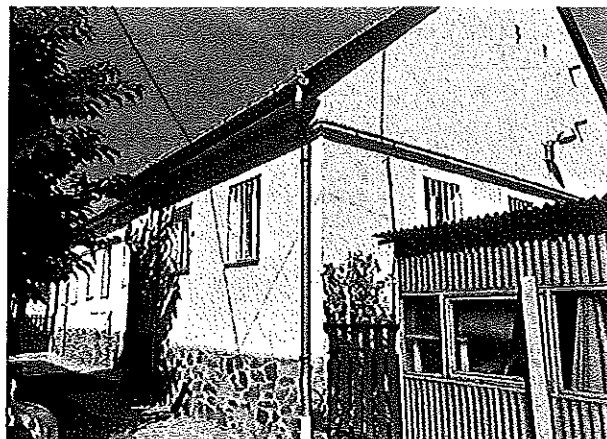


K-i épületrész udvari homlokzata

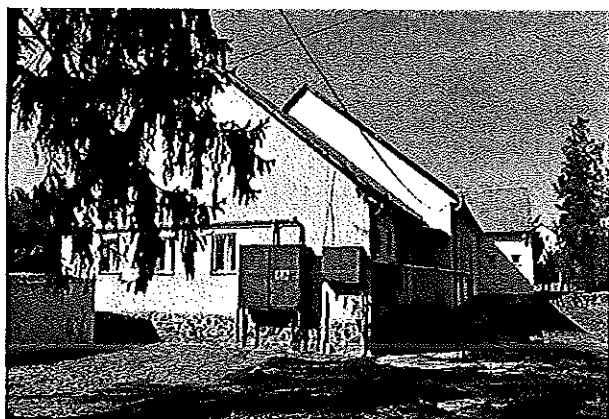
8840 Csurgó, Baksay Sándor utca 9. hrsz.: 832



K-i épületrész udvari homlokzata



K-i épületrész udvari homlokzata



K-i épületrész utcai homlokzata



K-i épületrész utcai homlokzata

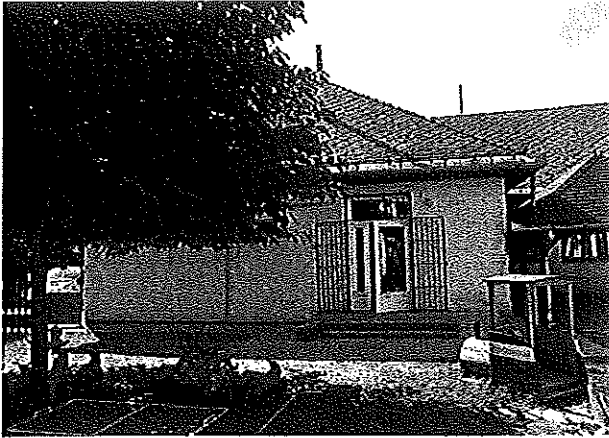


kazánház homlokzata



kazánház homlokzata, bölcsőde udvara

8840 Csurgó, Baksay Sándor utca 9. hrsz.: 832



bölcsöde homlokzata



bölcsöde homlokzata



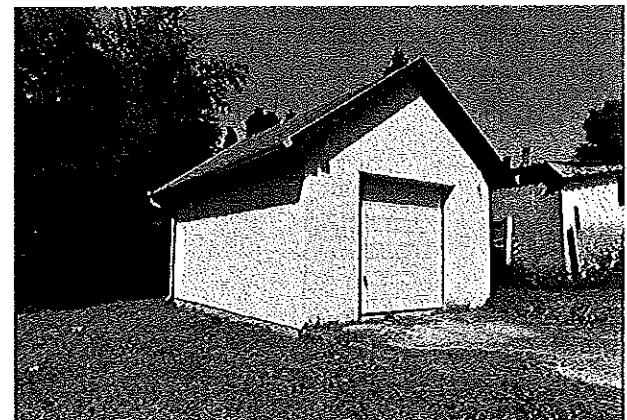
Ny-i épületrész udvari homlokzata



Ny-i épületrész udvari homlokzata

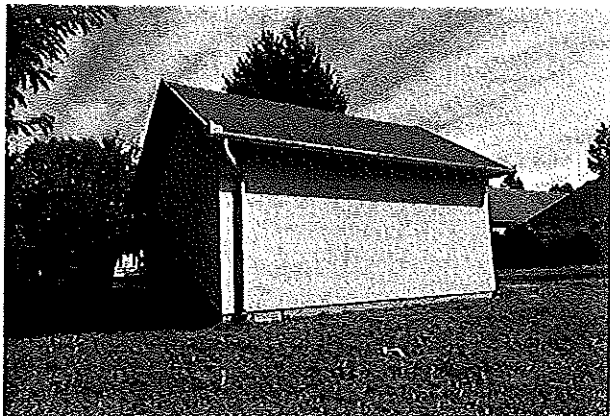


Ny-i épületrész udvari homlokzata



melléképület - garázs

8840 Csurgó, Baksay Sándor utca 9. hrsz.: 832



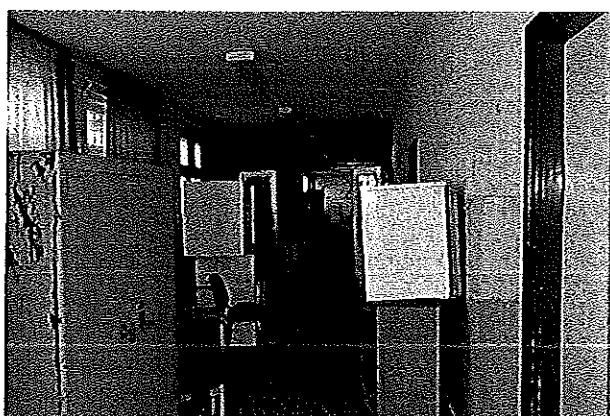
melléképület - garázs



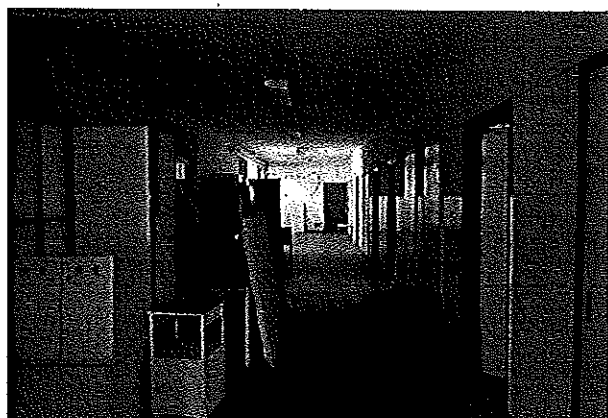
szomszédos ingatlan



Ny-i telekrész



folyosó - nyugati épületrész



folyosó - nyugati épületrész



vizsgáló - nyugati épületrész



8840 Csurgó, Baksay Sándor utca 9. hrsz.: 832



vizsgáló - nyugati épületrész



vizsgáló - nyugati épületrész



vizsgáló - nyugati épületrész



vizsgáló - nyugati épületrész



vizsgáló - nyugati épületrész



vizsgáló - nyugati épületrész

8840 Csurgó, Baksay Sándor utca 9. hrsz.: 832



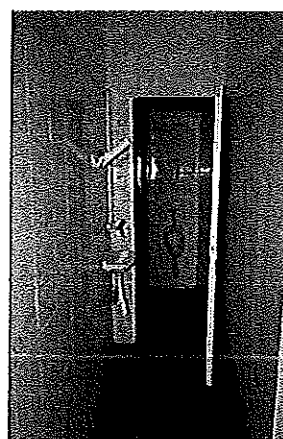
folyosó - nyugati épületrész



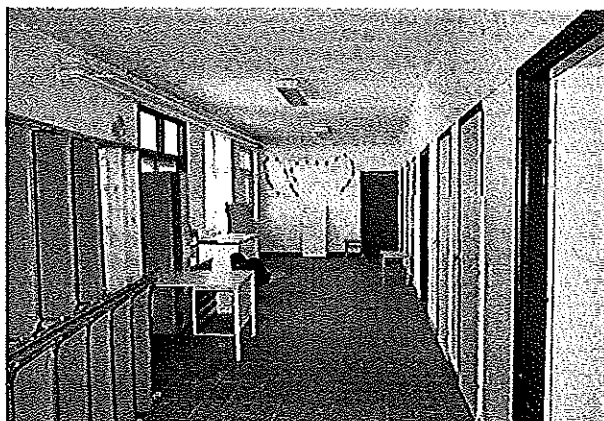
folyosó - nyugati épületrész



előtér, wc - nyugati épületrész



előtér, wc - nyugati épületrész



folyosó - nyugati épületrész



folyosó - nyugati épületrész

8840 Csurgó, Baksay Sándor utca 9. hrsz.: 832



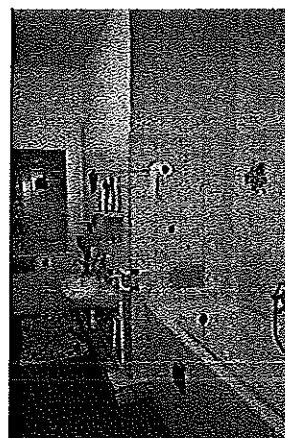
folyosó - ájtáró



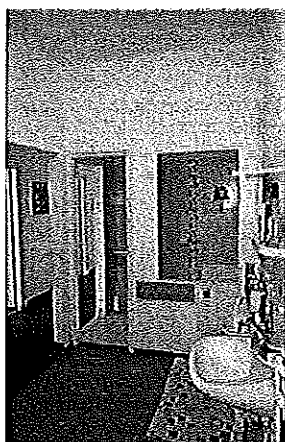
bejárat - bölcsöde



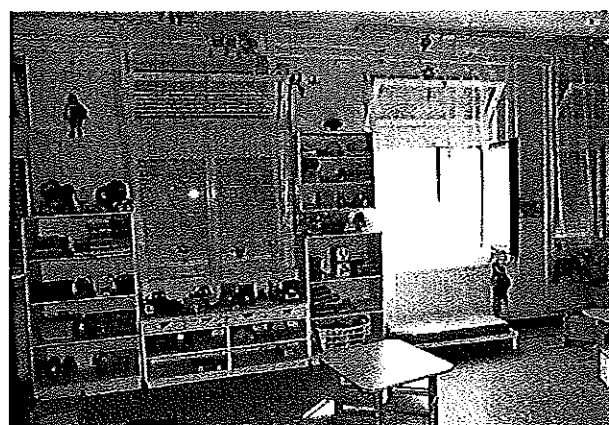
szélfogó, öltöző - bölcsöde



öltöző, mosdó - bölcsöde



öltöző, mosdó - bölcsöde

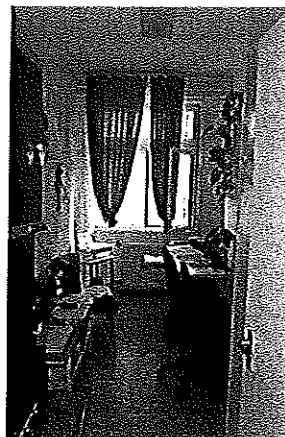


pihenő - bölcsöde

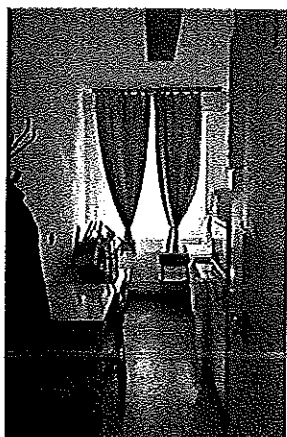
8840 Csurgó, Baksay Sándor utca 9. hrsz.: 832



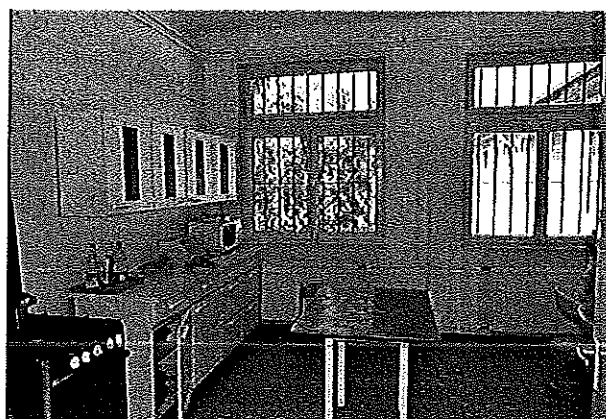
pihenő - bölsőde



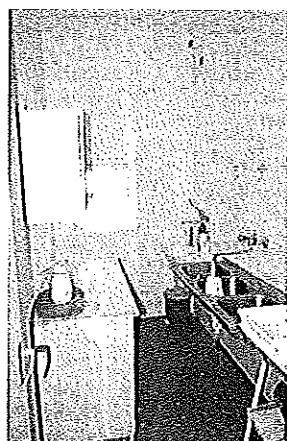
pihenő - bölsőde



pihenő - bölsőde



teakonyha - bölsőde

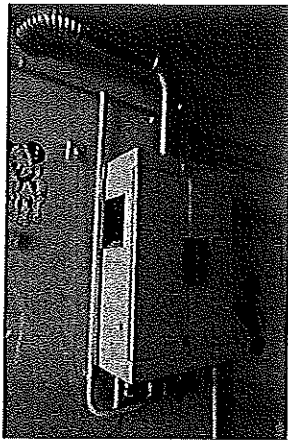


teakonyha - bölsőde



folyosó - bölsőde

8840 Csurgó, Baksay Sándor utca 9. hrsz.: 832



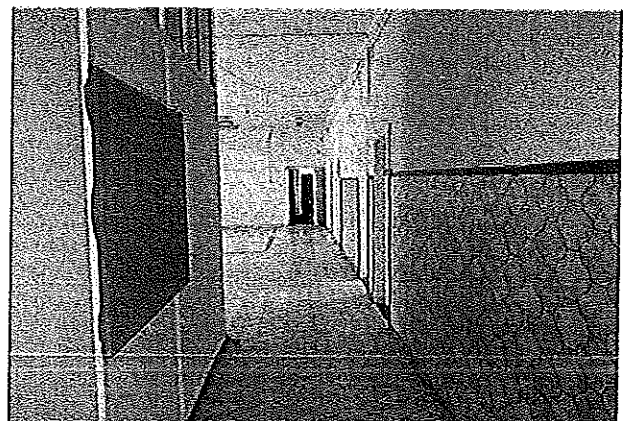
**gázkazán - bölcsöde**



**szélfogó, bejárat - keleti épületrész**



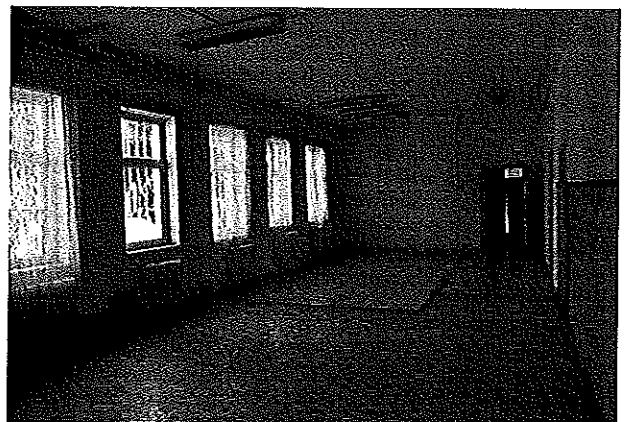
**udvari bejárat - keleti épületrész**



**folyosó - keleti épületrész**

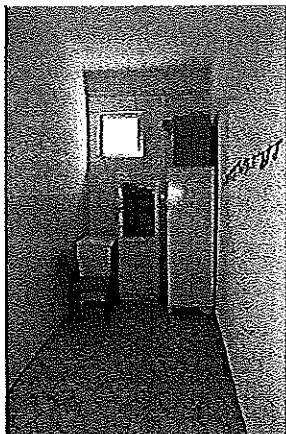


**folyosó - keleti épületrész**

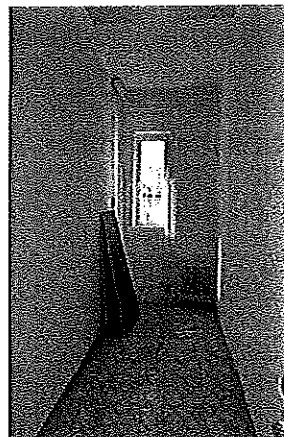


**folyosó - keleti épületrész**

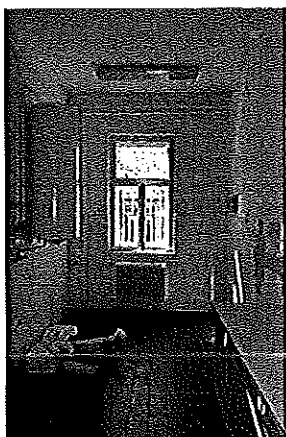
8840 Csurgó, Baksay Sándor utca 9. hrsz.: 832



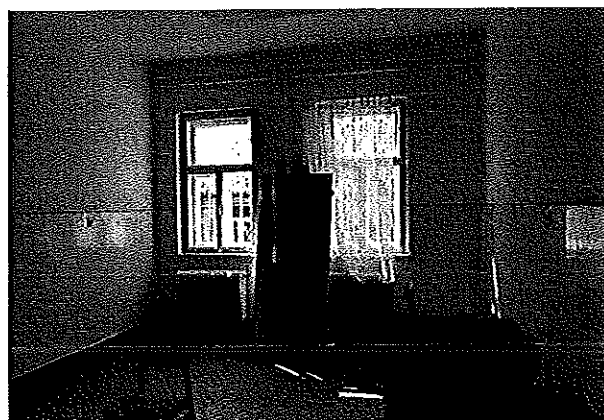
labor - keleti épületrész



labor - keleti épületrész



labor, villanybojler - keleti épületrész



vizsgáló - keleti épületrész



vizsgáló - keleti épületrész



iroda - keleti épületrész

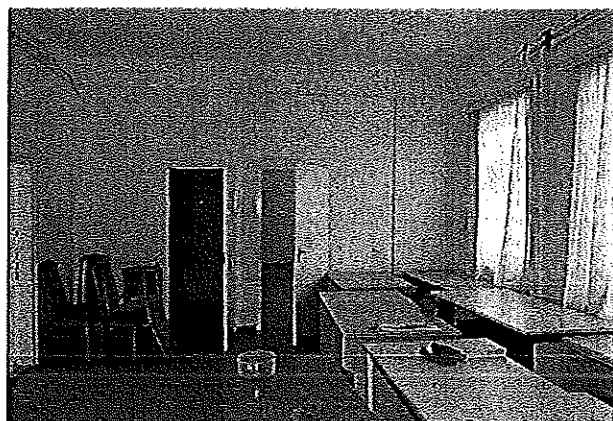
8840 Csurgó, Baksay Sándor utca 9. hrsz.: 832



vizsgáló - keleti épületrész



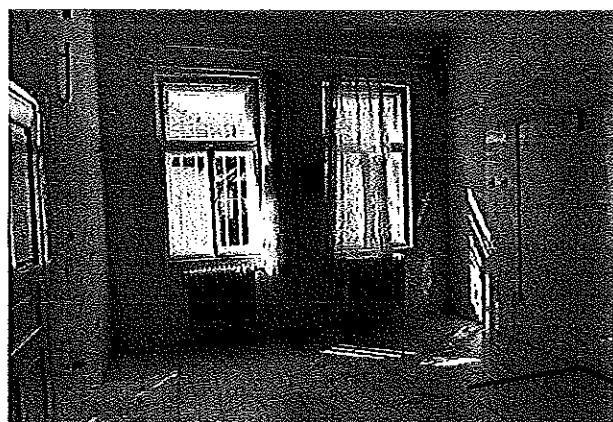
vizsgáló - keleti épületrész



vizsgáló - keleti épületrész



vizsgáló - keleti épületrész

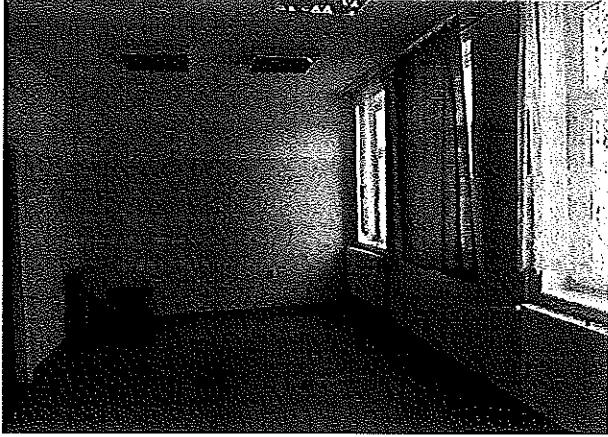


vizsgáló - keleti épületrész

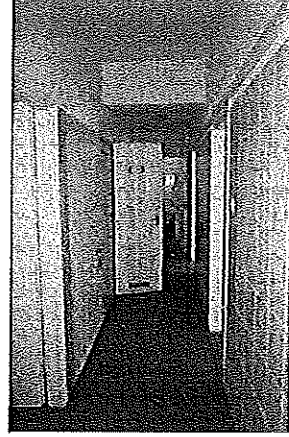


folyosó - keleti épületrész

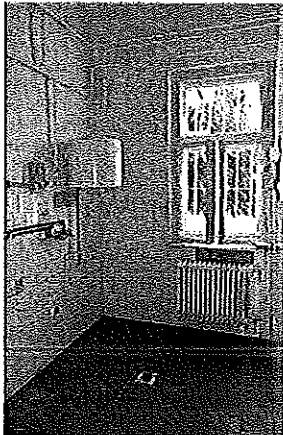
8840 Csurgó, Baksay Sándor utca 9. hrsz.: 832



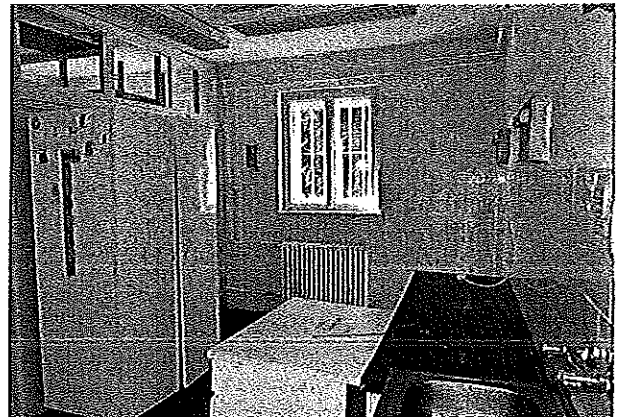
vizsgáló - keleti épületrész



folyosó - keleti épületrész



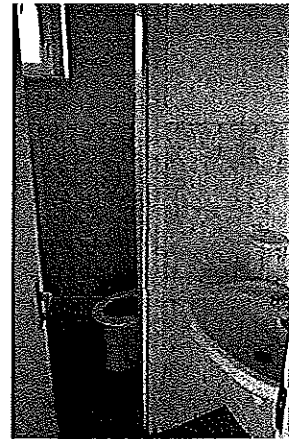
fürdő, villanybojler - keleti épületrész



konyha - keleti épületrész



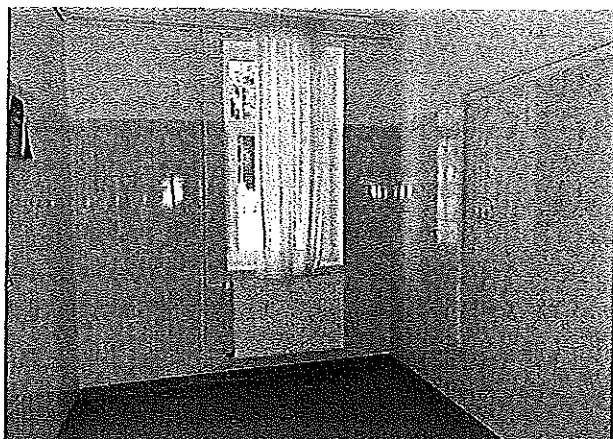
előtér, wc - keleti épületrész



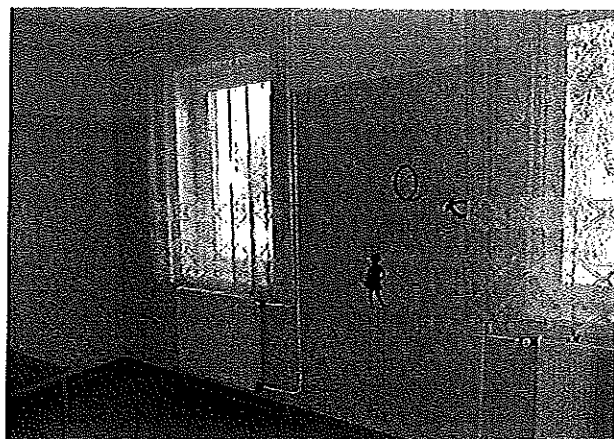
előtér, wc - keleti épületrész



8840 Csurgó, Baksay Sándor utca 9. hrsz.: 832



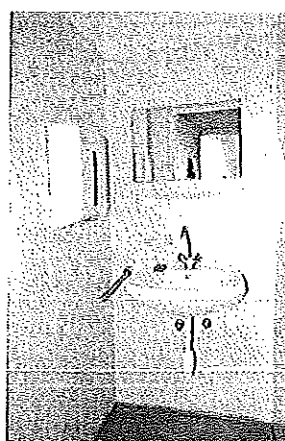
pihenő - keleti épületrész



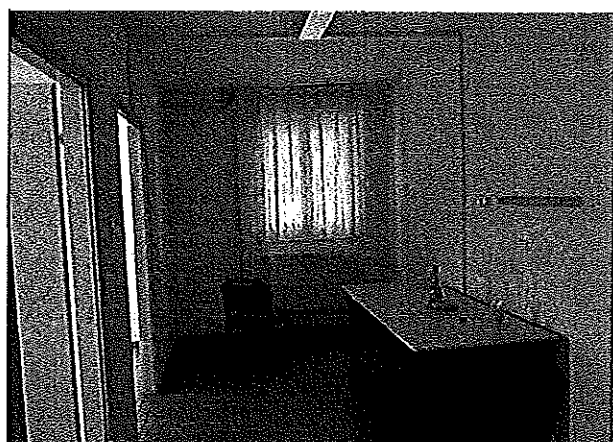
pihenő - keleti épületrész



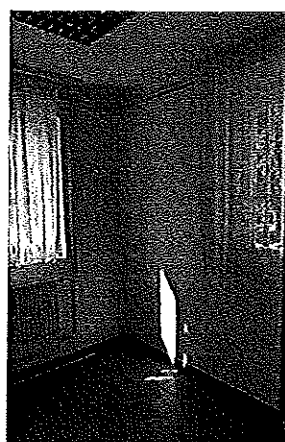
fürdő - keleti épületrész



előtér, wc - keleti épületrész



pihenő - keleti épületrész

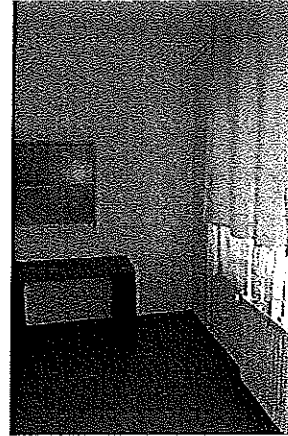


pihenő - keleti épületrész

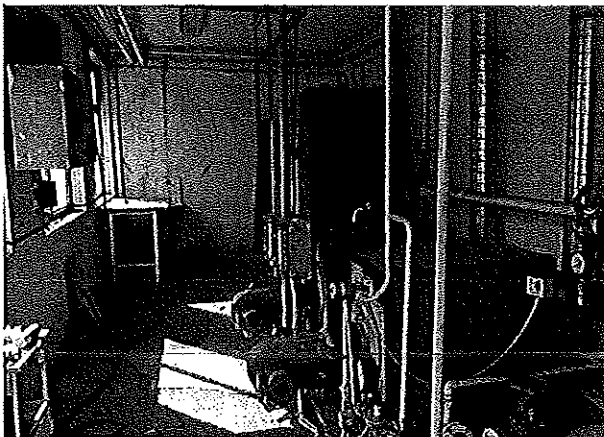
8840 Csurgó, Baksay Sándor utca 9. hrsz.: 832



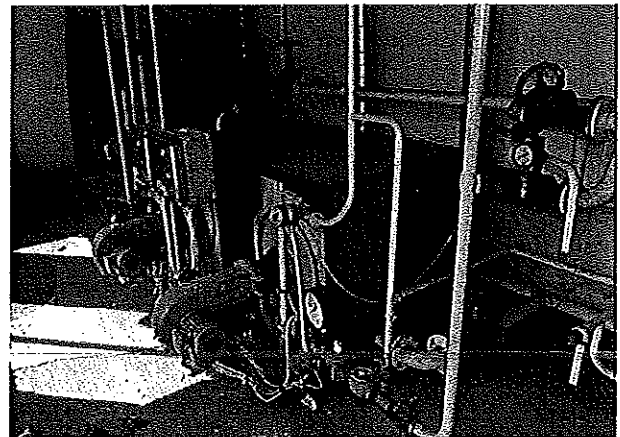
pihenő - keleti épületrész



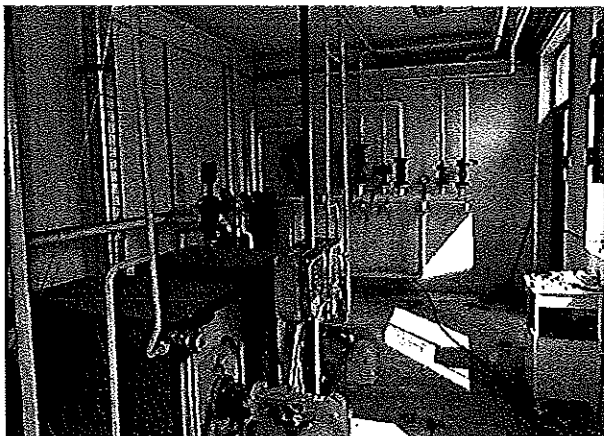
pihenő - keleti épületrész



kazánház



kazánház

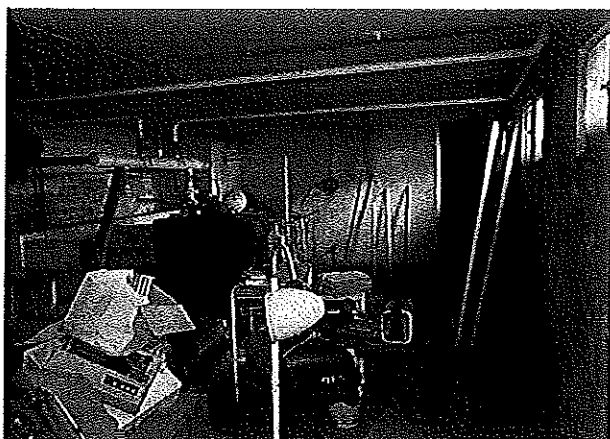


kazánház



tároló - plnce

8840 Csurgó, Baksay Sándor utca 9. hrsz.: 832



tároló - pince



tároló - pince



gázóra



gázkazán



## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



**8840 Csurgó, Baksay Sándor utca 11. hrsz.: 833/3**  
alatti ingatlanról

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

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

**Az értékbecsülés fordulónapja:**

**2020. szeptember 18.**

### ALAPADATOK

Megbízó neve, címe:	Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal 8840 Csburgó, Széchenyi tér 2.
Értékelés célja:	Az ingatlan forgalmi (placi) értékének meghatározása
Értékelt ingatlan címe:	8840 Csburgó, Baksay Sándor utca 11. hrsz.: 833/3
HRSZ.:	833/3
Az ügyfél neve:	Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal 8840 Csburgó, Széchenyi tér 2.

### INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Tulajdoni lap másolat kiállításának időpontja:	2020. augusztus 13.		
Művelési ág, megnevezés:	Kivett beépítetlen terület		
Ingatlan területe:	287 m <sup>2</sup>		
Tulajdonos, tulajdonosok címe, tulajdoni hányad:	1.	Csburgó Város Önkormányzata 8840 Csburgó, Széchenyi tér 2.	1/1
Terhelések, bejegyzések:	Nincs		
Széljegy:	Nincs		
Térképvázlat kiállításának időpontja:	Nincs		

### ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

Az alkalmazott értékelési módszerek:	Placi adatok alapján:	Elsődleges módszer
	Hozamszámításon alapuló:	-
	Költség alapú:	-

### ÖSSZESÍTŐ ADATOK

Az ingatlan címe	HRSZ	Telek terület	Felépítmény terület (m <sup>2</sup> )	Művelési ág megnevezés	Az ingatlan végső forgalmi értéke
8840 Csburgó, Baksay Sándor utca 11. hrsz.: 833/3	833/3	287	0	Kivett beépítetlen terület	<b>2 000 000 Ft</b>

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

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. 87868604-1-34

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>	287 m <sup>2</sup>
<b>Formája:</b>	szabálytalan négyszög alakú
<b>Beépítési mód:</b>	szabadonálló
<b>Beépíthetőség:</b>	60%
<b>Övezeti besorolás:</b>	Vt-1 - Településközpont vegyes terület
<b>Településen belüli elhelyezkedés:</b>	Az értékelt ingatlan Csurgó központjától kb 350 méterre DNY-ra található.
<b>Megközelíthetősége:</b>	autóbussszal, személygépkocssal megközelíthető
<b>Telek tájolása, lejtése:</b>	É-D
<b>Határoló utca(k) burkolata:</b>	aszfalt
<b>Kerítés anyaga:</b>	nem körbekerített
<b>Telken található növényzet:</b>	pázsit
<b>Szemégyűjtés módja:</b>	szeméttároló
<b>Közmű ellátottság:</b>	nincs
<b>Környezeti ártalom:</b>	nincs tudomásunk róla
<b>Az Ingatlan értékét befolyásoló egyéb tényezők:</b>	<p>Vt-1 jelű településközponti vegyes területeken elhelyezhető létesítmények:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,</li> <li>- igazgatási, egészségügyi, művelődési épület,</li> <li>- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,</li> <li>- sportépítmény,</li> <li>- gépjárműtároló.</li> </ul> <p>A területre vonatkozó szabályozási előírások: -- beépítési mód: szabadonálló, maximális beépítettség: 60%, maximális építmény magasság: 8 méter, minimális telekterület: 400 m<sup>2</sup>, legkisebb zöldfelület: 20%.</p>

### KÖRNYEZET BEMUTATÁSA

<b>Település területi elhelyezkedése:</b>	Csurgó város Somogy megyében, a Csurgói járás központja. A település Somogy megye délnyugali 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 Szentábrahám 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 Csurgó központjától kb 350 méterre DNY-ra található. Tágabb környezetében lakóházak, intézmények, szolgáltató funkciójú épületek állnak.

**ÉRTÉKELŐ LAP**

**PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZER**

	Összehasonlító I	Összehasonlító II	Összehasonlító III	Összehasonlító IV	Összehasonlító V	Aktuális ingatlan
<b>Ingatlan címe</b>	Nagykanizsa	Nagykanizsa	Kaposújlak	Nagykanizsa	Letenye	8840 Csurgó, Baksay Sándor utca 11. hrsz.: 833/3
<b>Adatforrás</b>	adásvétel	adásvétel	Kínálat	Kínálat	Kínálat	-
<b>Ingatlan típusa</b>	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
<b>Közművesítettség</b>	víz, villany, gáz	víz, villany, gáz	víz, villany, gáz	víz, villany, gáz	víz, villany, gáz	-
<b>Telekterület</b>	513	600	710	730	403	<b>287</b>
<b>Adásvétel (kínálat) ideje</b>	2019	2018	2020	2020	2020	
<b>Eladási ár</b>	3 750 000 Ft	4 000 000 Ft	6 500 000 Ft	6 000 000 Ft	3 500 000 Ft	
<b>Infláció korrekció</b>	5%	10%	0%	0%	0%	
<b>Kínálati ár korrekció</b>	0%	0%	-15%	-15%	-15%	
<b>Fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	7 675	7 333	7 782	6 986	7 382	
<b>Környezeti korrekció</b>	-10%	-10%	0%	-10%	0%	
<b>Infrastruktúra korrekció</b>	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%	
<b>Telekméret</b>	10%	10%	15%	15%	5%	
<b>Egyéb:</b>	0%	0%	0%	0%	0%	
<b>Korrigált fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	6 908	6 600	8 171	6 637	7 013	
<b>Összes korrigált tényező</b>	90%	90%	105%	95%	95%	<b>95%</b>
<b>Fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	7 066					
<b>PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPULÓ ÉRTÉK KERESKÉNT:</b>						<b>2 000 000 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 kilgazításokat végzünk az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint pl. az értékesítés időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, fejlesztési állapota, és jövőben várható hasznosítása.



## ÉRTÉKELŐ LAP

A költségelví 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
Placi összehasonlító	2 000 000	100	2 000 000
Költségalapú	0	0	0
Hozamalapú	0	0	0
<b>Az ingatlan végső forgalmi értéke:</b>			<b>2 000 000 Ft</b>

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

<b>Az ingatlan hitelbiztosítéki értéke:</b>	<b>1 500 000 Ft</b>
---	---------------------

## SZÖVEGES ÉRTÉKELÉS

Az értékelt ingatlan Csurgó központjától kb 350 méterre DNy-ra található. Tágabb környezetében lakóházak, Intézmények, szolgáltató funkciójú épületek állnak.

Az értékelt telek Vt-1 jelű településközponti vegyes területen található. Ebben az övezetben elhelyezhető létesítmények:

- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
- igazgatási, egészségügyi, művelődési épület,
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- sportépítmény,
- gépjárműtároló.

A területre vonatkozó szabályozási előírások: – beépítési mód: szabadonálló, maximális beépítettség: 60%, maximális építmény magasság: 8 méter, minimális telekterület: 400 m<sup>2</sup>, legkisebb zöldfelület: 20%.

Tulajdonjoggal 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 semmilyen 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 időlgénye 1-4 év.

Kaposvár, 2020. szeptember 18.

**Kovács Gyula**

Ingyenértékelő  
604415/2010 - 21/2011

**KOVÁCS GYULA E.V.**

7400 Kaposvár, Kós K. u. 24.  
Adószám. 67888604-1-34  
Nyilv.szám. 60863242  
„Kivándoró”

MELLÉKLETEK

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

## **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 viszonyalval 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 bevétel és egyéb paraméterek) valóságáért 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 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 helytállóak.
4. A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvéleményben megfogalmazott előfeltételek határolják be, és azok a személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzés véleményei és következtetései.
5. Az értékbecslést független értékelőként végeztük el, a megbízóval a jelen megbízási szerződésen kívül semmilyen közvetlen vagy közvetett partneri vagy üzletlársi 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 ingatlan, 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 méretbelli hatása, hasznosítási lehetőségek,
- értékesíthetőség egyéb tényezőit.

A földterületen elhelyezkedő épületek, építmények megléte vagy hiánya, azok állapota mint értékbecsélyező 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 értékbecsélyező 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 elemzésekkel 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 érték meghatározásban nem szerepeltettük külön értékként 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 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.

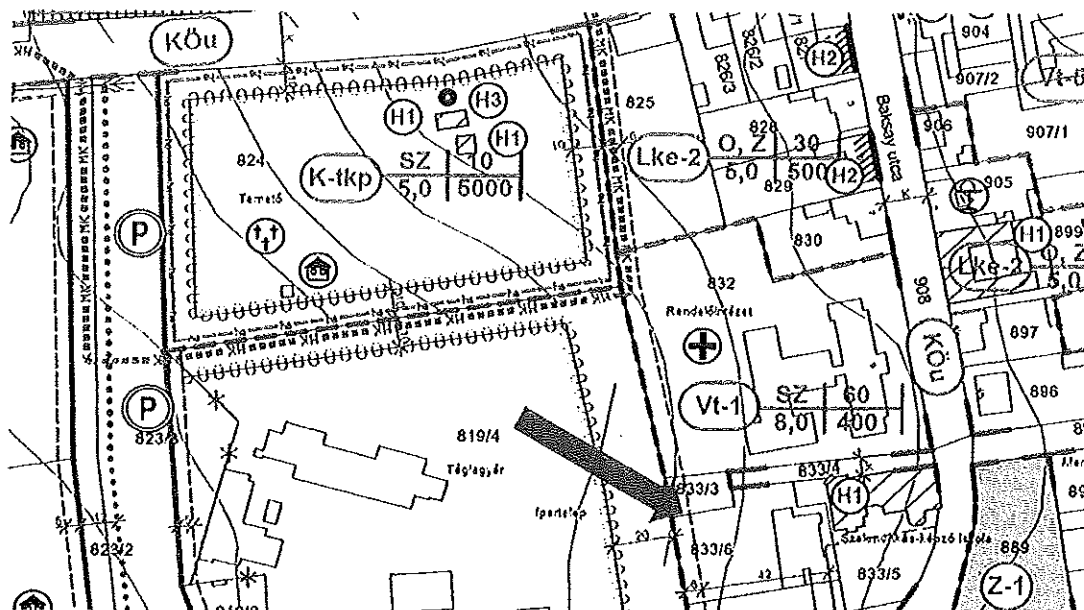
A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan hasznáinak és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisza jövedelem) vezeti le az értéket.

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 kamattal.

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

## RENDEZÉSI TERV ÉS HÉSZ RÉSZLET



### Településközpont vegyes területek szabályozása (Vt)

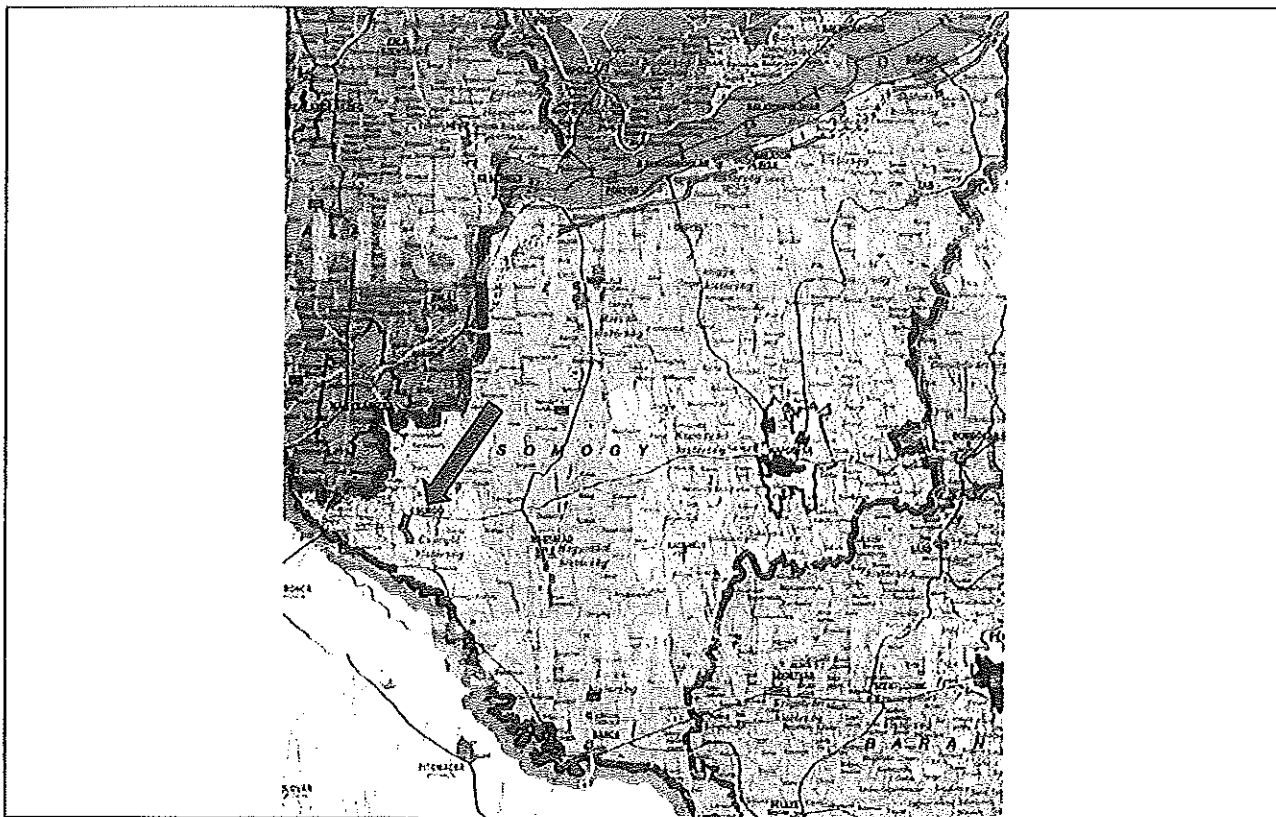
Vt-1 jelű településközponti vegyes területeken elhelyezhető létesítmények:

kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület, igazgatási, egészségügyi, művelődési épület, nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény, sportépítmény, gépjárműtároló.

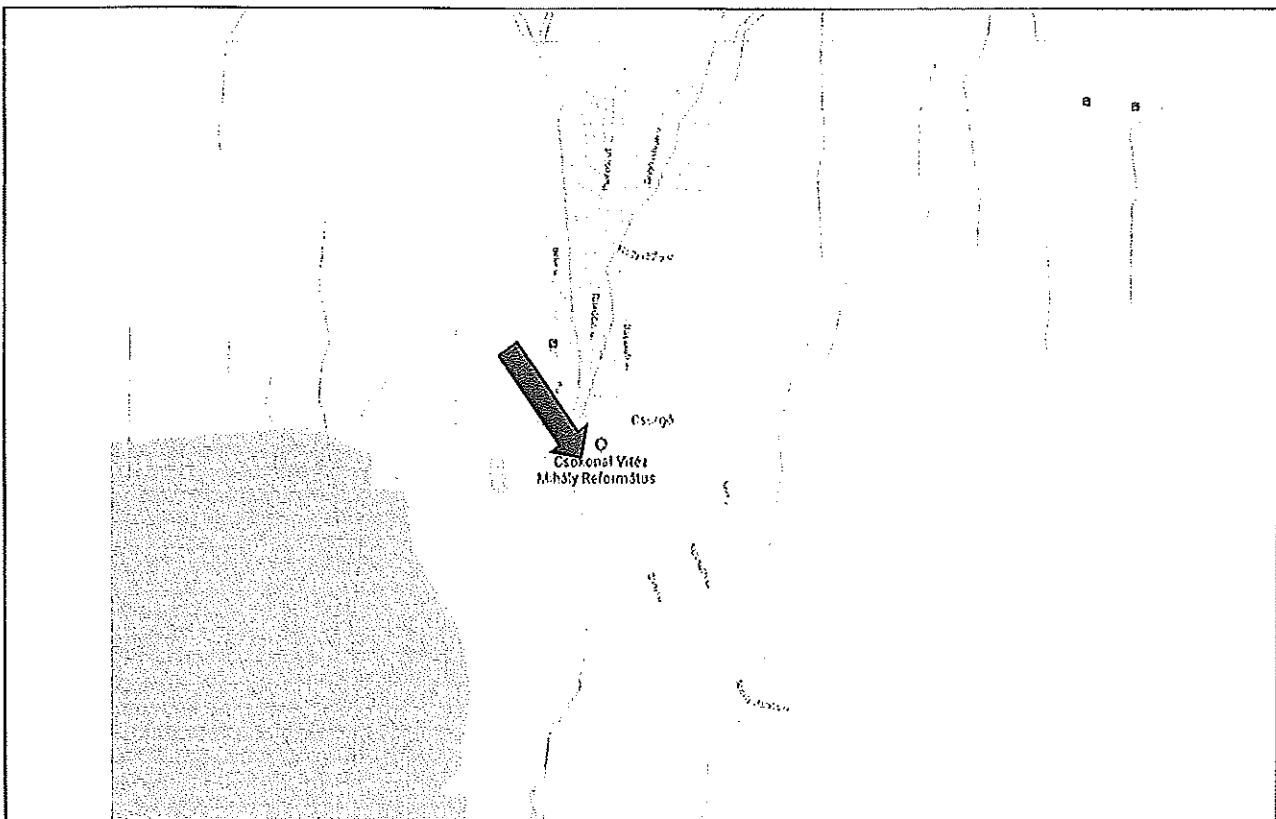
Építési övezet jele	beépítési mód	legnagyobb beépítettség %	legnagyobb építmény magasság (m)	legkisebb terület (m <sup>2</sup> )	legkisebb zöldfelület %	legkisebb szélesség (m)	legkisebb mélység (m)
Vt-1	SZ	60	8	400	20	16	20
Vt-2	SZ	25	8	2000	50	30	50
Vt-3	SZ	50	15	600	30	20	30
Vt-4	SZ	25	10	3000	50	40	50
Vt-5	Z	40	10	700	30	16	35
Vt-6	CS	80	4	20	10	3	5
Vt-7	Z	70	10	700	15	20	30
Vt-8	SZ	40	10	4000	30	40	60
Vt-9	Z	70	5,5	700	15	20	30
Vt-10	SZ	45	10	3000	30	40	50
Vt-11	SZ	40	8	1500	25	20	40
Vt-12	SZ	40	12,5	30000	20	100	100
Vt-12-Ev	véderdő	-	-	-	-	-	-

Ingatlan címe:	8840 Csurgó, Baksay Sándor utca 11.
Hrsz.:	833/3 hrsz.

**Megyetérkép**



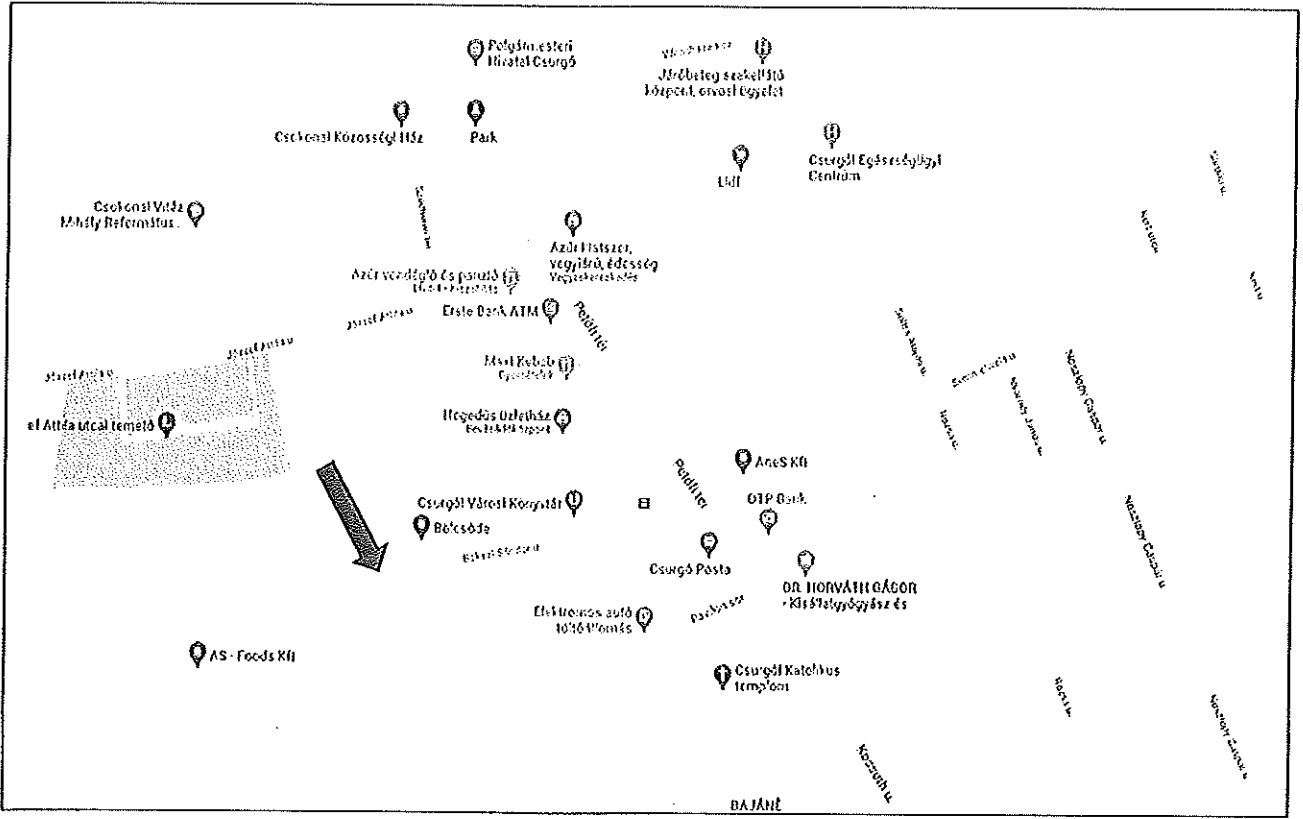
**Településtérkép**





Ingtalan címe:	8840 Csurgó, Baksay Sándor utca 11.
Hrsz.:	833/3 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: 30005/13671/2020

2020.08.13

CSURGÓ

Szektor : 53

Beltérület 833/3 helyrajzi szám

8840 CSURGÓ Baksay utca 11. "felülvizsgálat alatt"

I.R ÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület kat.t.jöv. alorészlet adatok

ha n2 k.fill/

ha n2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

287 0,00

II.R ÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35.512/2/2000.09.01.

jogcím: vagyonszerzés 32213/1991.06.17

jogállás: tulajdonos

név: CSURGÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8840 CSURGÓ Széchenyi tér 2

törzsszáma: 15398518

III.R ÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 35.512/2/2000.09.01.

Önálló azövege bejegyzés kialakult a 833/1,és 833/2 hrsz-ú ingatlanok megosztása folytán.

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

Somogy Megyei Kormányhivatal  
Nagyatád Baross Gábor utca 5.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

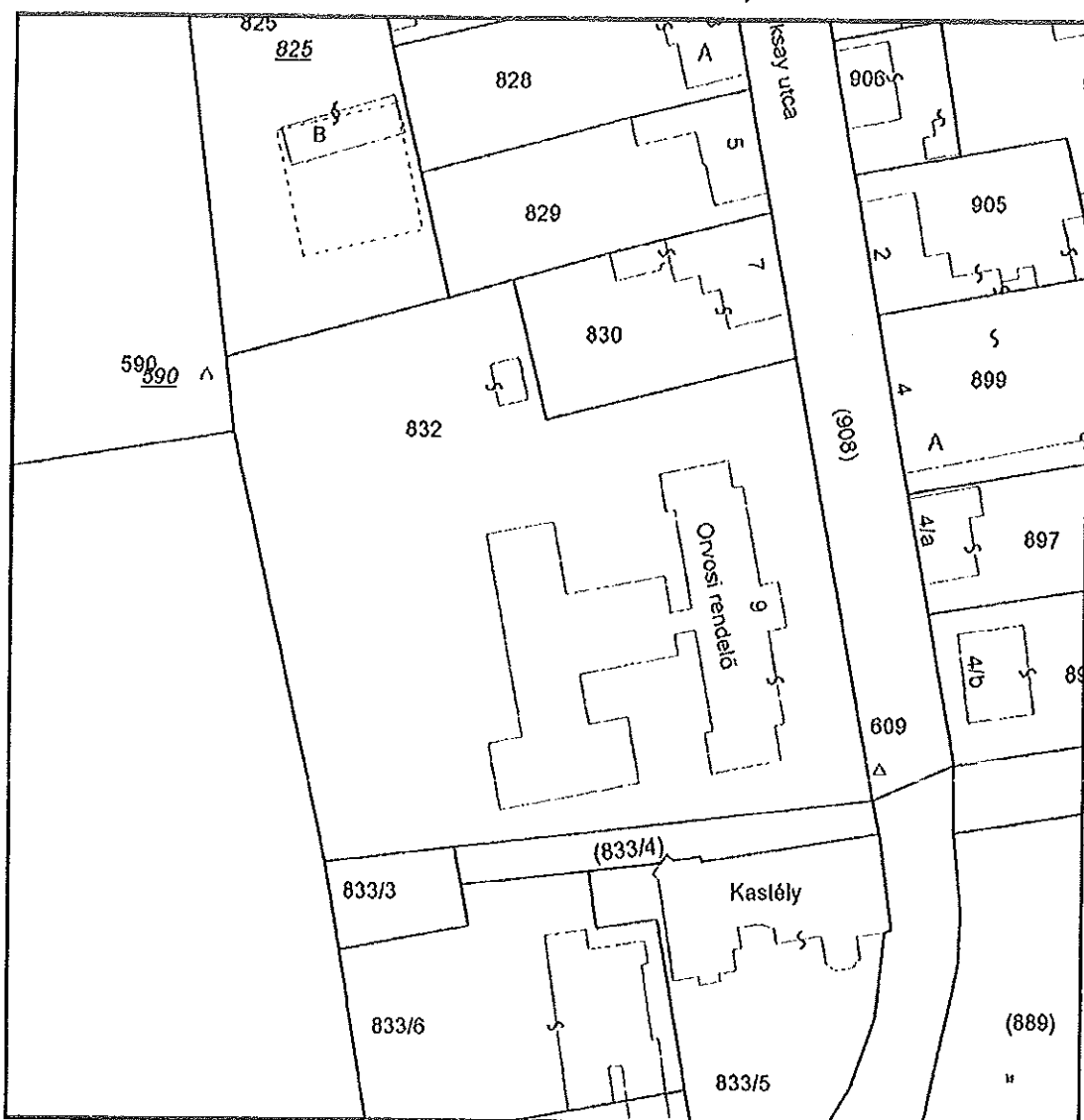
2020.10.02 11:52:19

Helyrajzi szám: CSURCÓ belterület 832

Megrendelés szám: 7/545/2020

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzszám: 12267450002020



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



8840 Csburgó, Baksay Sándor utca 11. hrsz.: 833/3



bejárat a telekre



bejárat a telekre



telek képe



telek képe



telek képe



telek képe

8840 Csurgó, Baksay Sándor utca 11. hrsz.: 833/3



telek képe



telek képe



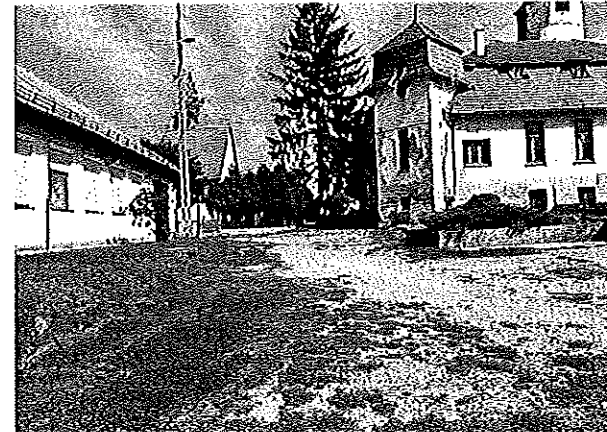
telek képe



telek képe



telek képe



telek képe

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni la

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal  
Nagyfőld Baross Gábor utca 5.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/13672/2020

2020.08.13

Szektor : 53

CSURGÓ

Belterület 832 helyrajzi szám

8840 CSURGÓ Baknai Sándor utca 9. "Emlékvizsgálat alatt"  
I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai adózási ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Filli	adózási ter. kat. jöv. ha m2 k.Filli
Kivett orvosi rendelő, garázs és udvar	0	6700	0,00	

I.RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 1655/1950.09.07

jogcím: felajánlás tulajdoni hányad: 0/1 1655/1950.09.07

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

jogállás: tulajdonos

név: CSURGÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8840 CSURGÓ Széchenyi tér 2

törzsszám: 15398518

III.RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 171/2008.07.18

önálló növegen bejegyzés épületfeltüntetés.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni 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 - Szentle másolat

Megrendelés szám: 30005/13671/2020

2020.08.13

CSURGÓ

Szektor : 53

Belterület 833/3 helyrajzi szám

8840 CSURGÓ Bakaay utca 11. "felülvizsgálat alatt"  
I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:  
alrészlet adatok

növelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület kat.t.jöv. alrészlet adatok

ha m2

k.fill.

ter/

kat.jöv

ha m2

k.fill

. Kivett háépítatlan terület

0

287

0,00

II.RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35.512/2/2000.09.01.

jogcím: vagyonszerzés 32213/1991.06.17

jogállás: tulajdonos

név: CSURGÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8840 CSURGÓ Széchenyi tér 2

törzsszám: 15398518

III.RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 35.512/2/2000.09.01.

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a 833/1, és 833/2 hrsz.-o ingatlanok megosztása folytán.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

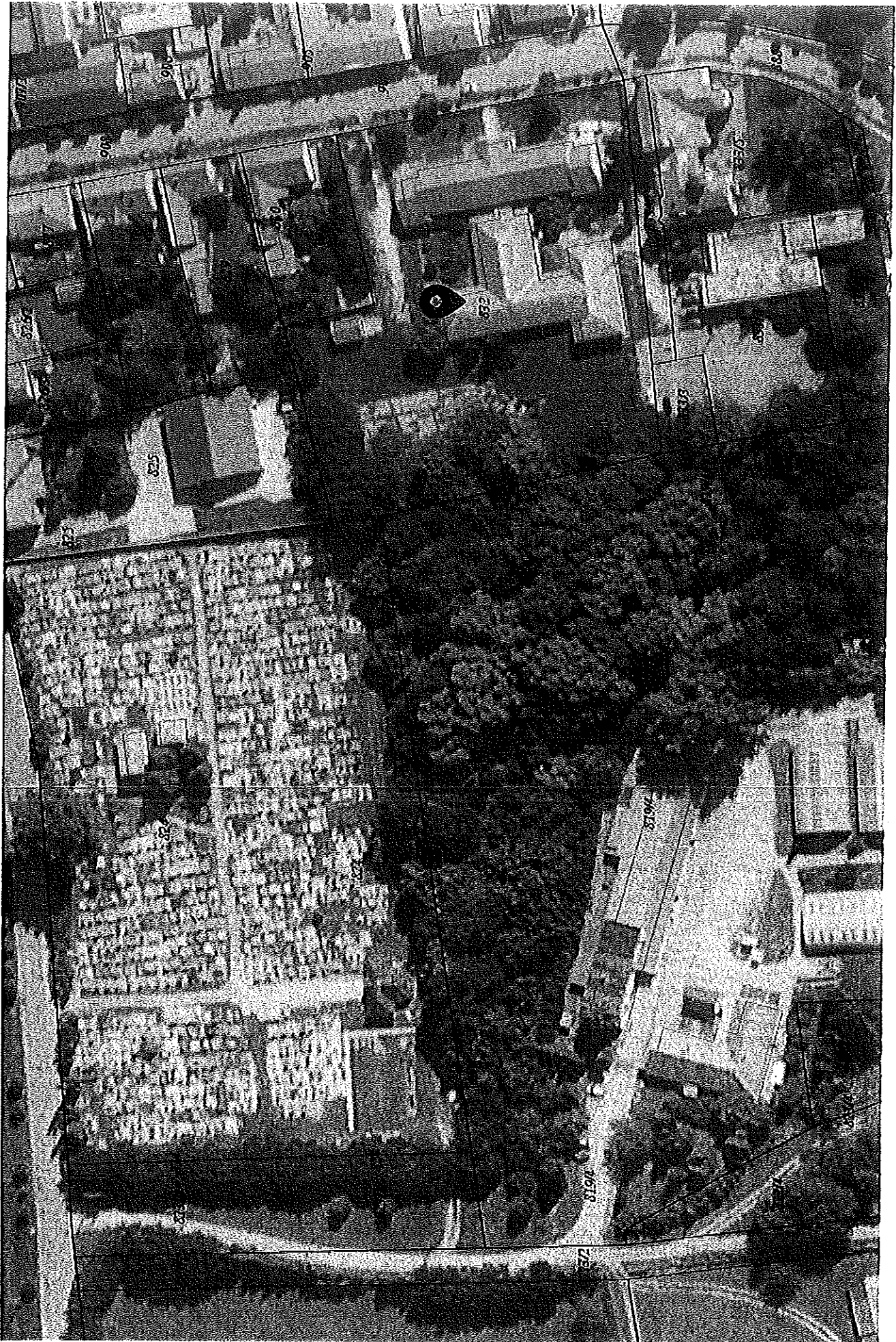
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni la









**VILKOR** Ipari, Kereskedelmi - Szolgáltató Kft.

8840 Csurgó, József A.út. 2/A  
Tel.: 82 / 571 - 190  
30 / 9369 - 910  
Fax.: 82 / 471 - 410  
E-mail: vilkor@enternet.hu

**Csurgó Város Önkormányzatának  
Polgármesteri Hivatala**  
8800 Csurgó, Széchényi tér 2.

Füstös János Polgármester Úrnak

Csurgó Város Önkormányzatának  
Polgármesteri Hivatala

2020 AUG 13.

CSU / 3015 / 2020

Vételi ajánlat.

Tisztelt Polgármester Úr vételi ajánlatot teszünk a Csurgó Város Önkormányzatának tulajdonban lévő Csurgó, Baksay utca 9. hsz. alatti, 832. helyrajzi számon nyilvántartott, volt Orvosi rendelő ingatlanra, valamint a 833/3 helyrajzi számon nyilvántartott beépítetlen területre vonatkozóan az alábbiak szerint.

Ajánlott vételár:

- Egyösszegű kifizetéssel 45.000.000,- Ft
- Az önkormányzati temető fejlesztésének megvalósítását elősegítendően átadásra ajánljuk a temető szomszédságában lévő, jelenleg Ulrich Róbert tulajdonában lévő 823/5 helyrajzi számon nyilvántartott beépítetlen területet. A terület 2134 m<sup>2</sup> nagyságú, melyet 2.000.000,-Ft összegben kívánunk az ajánlott vételárba beszámítani.
- További ajánlatunk a volt orvosi rendelő épületében üzemelő bölcsőde a megvásárlástól számítva 5 évig, jelen körülmények fenntartása mellett a közműdíjak megtérítése esetén biztosítjuk annak zavartalan működését jelképes térítési díj ellenében, melyet szintén az ajánlott vételárba 3.600.000,- Ft összegben kívánunk beszámítani.

A fentiekkel korrigált ajánlati vételár összesen: 50.600.000,- Ft

Ajánlatunk összege végleges.

Csurgó, 2020.08.11

Tisztelettel:

**VILKOR**  
Ipari Kereskedelmi Szolgáltató KFT  
8840 Csurgó, József Áhlla u.2/A.  
OYP Csurgó:11743088-20009867  
Adószám:11487403-2-14

...  
Ulrich István

