

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**A 8840 Csurgó, Baksai Sándor utca 9-I I.
Hrsz.: 832; 833/3
alatti ingatlanok I/I tulajdoni hányadáról**



Készítette: Bácsai Gábor
ingatlan-vagyon értékbecslő

Ellenőrizte: Bácsai Gábor
ingatlan-vagyon értékbecslő

Készült: Kaposvár, 2020. november 14.

Az értékbecslés fordulónapja: 2020. november 13.

2.0 Tartalomjegyzék

1.0 Címlap

2.0 Tartalomjegyzék

3.0. Összefoglaló lap

4.0 Megbízás

- 4.1 Megbízás tárgya
- 4.2 Adatszolgáltatások
- 4.3 Szakértői módszerek

5.0 Általános leírás

- 5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok
- 5.2 Közművek
- 5.3 Környezet
- 5.4 Épületek, létesítmények

6.0 Értékbecslés

- 6.1 Ingatlan értékbecslésének összesítése

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

8.0 Melléklet

- 8.1. Számítási táblázatok
- 8.2. Fotók
- 8.3. Tulajdoni lapok
- 8.4. Térképmásolat
- 8.5. Alaprajzok
- 8.6. Településtérkép
- 8.7. Szabályozási terv kivonat
- 8.8. HÉSZ részlet

3.0 Összefoglaló lap

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlanok megnevezése:	Orvosi rendelő, garázs, udvar; Beépítetlen terület
-------------------------------------	--

INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	8840 Csurgó, Baksai Sándor utca 9-11.
HRSZ.:	832; 833/3
Terület:	832 Hrsz.: 6700 m ² 833/3 Hrsz.: 287 m ²
Jelleg, művelési ág:	Belterület 832 Hrsz.: Kivett orvosi rendelő, garázs és udvar 833/3 Hrsz.: Kivett beépítetlen terület

ÉRTÉKELÉS CÉLJA

forgalmi érték megállapítása

INGATLAN BEMUTATÁSA

Felépítmények száma:	2 db épület (orvosi rendelő, garázs)
Állapota:	átlagos/közepes/felújítandó állapot
Közművesítettség:	összközműves

HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció:	Orvosi rendelő
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	Irodaház/üzlethelyiség

VALÓS PIACI ÉRTÉK

Értékelés elve:	Piaci / Hozam / Költség elvű megközelítés	
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	360 -	nap
Értékelés fordulónapja:	2020. 11. 13.	
Ingatlan valós piaci értéke:	49 700 000 Ft + ÁFA	azaz
igény-, per- és tehermentes állapotban 360 napon túli értékesítési idő feltételezésével	Negyvenkilencmillió-hétszáz ezer forint + ÁFA	

Készítette/Ellenőrizte:


Bácsai Gábor

Bácsai Gábor ev.
7400 Kaposvár, Kőrösi Csoma Sándor u. 2/8 A.ép.
Adószám: 68068473-1-34
Nytsz: 51174538
K&H 10403954-69545449-57551007
- KISADÓZÓ -

4.0 Megbízás

Vilkor Kft. (8840 Csurgó, József Attila utca 2/A.) megrendelése alapján Bácsai Gábor EV. (7400 Kaposvár, Körösi Csoma Sándor utca 2/8. A. ép.) elvégezte a **8840 Csurgó, Baksai Sándor utca 9-11. Hrsz.: 832; 833/3** alatti ingatlanok értékbecslését forgalmi érték megállapításának céljából.

4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés a **8840 Csurgó, Baksai Sándor utca 9-11. Hrsz.: 832; 833/3** alatti ingatlanok I/I tulajdoni hányadára vonatkozik, az ott lévő mobil berendezésekre nem terjed ki.

4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megrendelő rendelkezésünkre bocsátotta:

- Tulajdoni lapok másolatát 2020.11.12.-i keltezéssel
- Térképmásolat másolatát 2020.11.12.-i keltezéssel
- Főépület földszinti méretarányos alaprajza

4.3 Szakértői módszerek

Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk 2020. november 13.-án, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a Megbízó biztosította. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megtekintettük az épületet, a helyiségeket, megállapítottuk és rögzítettük műszaki állapotukat
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése és alaprajz ellenőrzése céljából
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, az ingatlan és környezetének bemutatása céljából, melyek a mellékletben megtalálhatók

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei:

Az értékelés módszere:

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az érték-megállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az érték-megállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az érték-megállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekelttség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemle alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.

- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésekre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

Az ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 90 napig érvényes.

A piaci alapú forgalmi értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmodosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmodosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;

- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;

- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyzámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használom fel.

A költségalapú értékelés:

A költségalapú értékelés lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A telek és a felépítmények értékelése:

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltiséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele **egyedivé tesz**,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség, stb.) I m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti területre)

vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépítettségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat – mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata – csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépítettség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- életkora,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetészerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága, stb.

5.0 Általános leírás

5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

A Körzeti Földhivatal által 2020. 11. 12.-én kiadott hiteles tulajdoni lapok másolata szerint az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok az alábbiak:

832 Hrsz.

Csurgó	Belterület
Hrsz.:	832
Cím:	8840 Csurgó, Baksai Sándor utca 9.

Tulajdoni lap I. része:

Terület megnevezése:	Kivett orvosi rendelő, garázs és udvar
Területe:	6700 m²
Széljegy tartalma:	nincs

Tulajdoni lap II. része:

Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	Csurgó Város Önkormányzata
Címe:	8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.

Tulajdoni lap III. része:

Önálló szöveges bejegyzés:	épületfeltüntetés
----------------------------	-------------------

833/3 Hrsz.

Csurgó	Belterület
Hrsz.:	833/3
Cím:	8840 Csurgó, Baksay utca 11.

Tulajdoni lap I. része:

Terület megnevezése:	Kivett beépítetlen terület
Területe:	287 m ²
Széljegy tartalma:	nincs

Tulajdoni lap II. része:

Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	Csurgó Város Önkormányzata
Címe:	8840 Csburgó, Széchenyi tér 2.

Tulajdoni lap III. része:

Önálló szöveges bejegyzés:	kialakult a 833/1 és a 833/2 Hrsz.-ú ingatlanok megosztása folytán
----------------------------	--

5.2 Közművek

Víz	Közműhálózatra csatlakoztatott, egyedileg mérhető
Villany	Közműhálózatra csatlakoztatott, egyedileg mérhető
Gáz	Közműhálózatra csatlakoztatott, egyedileg mérhető
Csatorna	Közműhálózatra csatlakoztatott

5.3 Környezet

Település neve:	Csburgó
Lakosainak száma:	4 741 fő
Település leírása:	Város
Településen belüli elhelyezkedése:	A település központjához közel, a település főutcájával párhuzamos Baksai Sándor utcában található
Környezete:	Közüntézményekkel, kereskedelmi és lakóházas jellegű ingatlanokkal beépített
Megközelíthetősége:	Iharosberény irányából a 61-es számú, Berzence irányából a 68-as számú főút felől másodrendű közúton lehetséges
Tömegközlekedési eszközök:	Távolsági autóbuzs, vonat
Utca burkolata:	Aszfaltozott
Infrastruktúra:	Infrastrukturális ellátottsága átlagosnál jobb

Domborzat, lejtés, tájolás:	Szemmel láthatóan Ny-i irányba enyhén lejtős terepfelszínű, K-i utcafronttal
Telek alakja:	Szabálytalan sokszög alakú
Telek határai, kerítettsége:	A telek kerítéssel teljesen körbekerített
Épület, építmény elhelyezkedése a telken:	A telek területén a főépület és a garázs épülete szabadon állóan elhelyezett
Növényzet:	Füvesített, borkokkal, fákkal tarkított udvar
Jelenlegi hasznosítás:	Az épületek kihasználatlanul, üresen állnak, egyedül a főépület D-Ny-i szárnya hasznosított, ott a városi bölcsőde üzemeltetett
Egyéb:	Parkolás a környező utcákban és a telekterületen belül is lehetséges

5.4 Épületek, létesítmények

Az értékelt ingatlan Somogy megyében Csurgó település központjához közel található, infrastrukturális ellátottsága átlagosnál jobb. Megközelíteni a Petőfi tér és a József Attila utca felől egyaránt lehetséges.

Az értékbecslésben a Megbízó kérésének megfelelően két ingatlan (832 és 833/3 Hrsz.) összevontan került értékelésre. Tekintettel arra, hogy a 833/3 Hrsz.-ú ingatlan a tulajdoni lap alapján „kivett belépítetlen terület”, mely megfelel a természetbeni állapotának, és hasznosításának, ezért az értékbecslésben m²-re vetített elvi értékmegebontással szerepeltettük végző értékét, de területét összevontan kezeltük a számítási táblázatokban a 832 Hrsz.-ú telekterülettel együtt.

A telekterületek értékének elvi értékmegebontása a következőképp alakul:

832 Hrsz.-ú telekterület nagysága 6700 m², piaci értékét kerekítve

21 100 000 Ft + ÁFA

azaz **Huszonegymillió-egyszázezer forint + ÁFA** összegre becsüljük.

833/3 Hrsz.-ú telekterület nagysága 287 m², piaci értékét kerekítve

900 000 Ft + ÁFA

azaz **Kilencszázezer forint + ÁFA** összegre becsüljük.

Az értékelt 832 Hrsz.-ú ingatlan a tulajdoni lap szerint „kivett orvosi rendelő, garázs és udvar” megnevezésű, az épület korábbi hasznosítása megfelelt az ingatlan-nyilvántartási adatokkal. Az épület azonban már évek óta kihasználatlanul, üresen áll, csupán D-Ny-i szárnya hasznosított, amiben a városi bölcsőde üzemeltetett. Az épület felújítása, korszerűsítése, belső helyiségeinek átalakítása esetén alkalmas/hasznosítható lehet egyéb kereskedelmi tevékenységre is (üzlethelyiség, irodaház, kisebb logisztikai központ).

A térképmásolaton található adatok teljes egészében megfelelnek a valóságnak, a főépület és a garázs épülete is alakhelyesen ábrázoltak.

A telekterület összközműves, minden közmű az ingatlanba bekötésre került, a meglévő közműórákat a helyszíni szemlekor dokumentáltuk.

Mindkét telekterület természetben a Baksai Sándor utcában fekszik, a 832 Hrsz.-ú telekterület közvetlenül közterületről megközelíthető, a 833/3 Hrsz.-ú telekterület a Megbízó elmondása alapján a 833/4 Hrsz.-ú önkormányzati úton közelíthető meg közterület irányából. Jól láthatóan a 833/3 Hrsz.-ú telekterület egy kis része betonozott burkolatú, a többi növényzettel tarkított. Utcafrontja és többi telekhatára kerítéssel nem határolt.

A helyszíni szemle során a 832 Hrsz.-ú telekterület némileg rendezetlen, elhanyagolt összbnyomást keltett, területe szemmel láthatóan Ny-i irányba enyhén lejtős terepfelszínű, udvara füvesített, az épület körüli járdák és a kiépített belső utak rossz minőségű, töredezett beton burkolatúak, Ny-i telekrészében a növényzet teljesen elburjánzott, Ny-i és É-i oldalhatára kerítéssel határolt, D-i oldalhatára már csak részben kerített.

A főépület a Megbízó elmondása alapján két részletben épült, a Baksai Sándor utca felőli része, mely részben alapincézett, az ~1950-es években épült, az összekötő „nyaktag” folyosótól Ny-i irányba eső épületrész az ~1970-es években épült. Az épület teljes egésze téglá építési móddal, épületen belül eltérő belmagasságú Vb. földemmel, összetett konytolt nyeregtetős kialakítással, fémlemez és síkpala héjalással kivitelezett.

Az épületben korábban orvosi rendelő működött, de jó pár éve már kihasználatlanul üresen áll, csupán D-Ny-i szárnya hasznosított, melyben a városi bölcsőde üzemeltetett. Belső alaprajzi elrendezése korábbi funkciójának megfelelően kialakított, jól láthatóan kisebb-nagyobb terekből nyíló kis helyiségek, helyenként labirintus szerűen kialakítottak. Az épületben több helyütt női,- férfi szociális blokkok vannak, melyek helyenként zuhanyzókat is magukba foglalnak. Emiatt az épület hasznosítása jelenlegi állapotában igen korlátozott, egyéb üzleti, kereskedelmi célú hasznosítása csak igen jelentős anyagi ráfordítással lehetséges.

A fényképes dokumentációban látható bútorzatok és egyéb berendezési tárgyak nem képezik az ingatlan és az értékbecslés részét!

A főépület két részre osztható, utcafronti és udvari részre. Mindkét épületrész több külső bejárattal is rendelkezik, de az egyes épületrészek belső ajtókon keresztül is átjárhatóak. Egyedül a D-Ny-i szárnynak (ahol a városi bölcsőde üzemeltetett) nincs

átjárhatósága a többi épületrésszel, ezt kizárólag külső bejáraton keresztül lehet megközelíteni. Az épületben központi fűtési rendszer kiépített, mely három külön körön, három külön központi kazánról üzemeltethetőek. A D-Ny-i szárnyban (ahol a városi bölcsőde üzemeltetett) a központi fűtési rendszer üzemel, melyet a helyszíni szemle során is tapasztaltunk. Az utcafronti épületrész középfolysójától É-i irányba lévő épületrésznek van külön kialakított központi fűtése, a Megbízó elmondása alapján vélhetően ez a fűtési rendszer üzemképes, de próbafűtésre a helyszíni szemle során nem volt lehetőség. Az utcafronti épületrész középfolysójától D-i irányba lévő épületrésznek és az udvari épületrésznek a fűtése a harmadik központi fűtési kör, mely a Megbízó elmondása alapján elhanyagoltsága, elavultsága és korszerűtlensége miatt nem üzemképes, próbafűtésre ugyancsak nem volt lehetőség a helyszíni szemle során, több helyütt jól látható volt, hogy egyes radiátorok leszerelésre kerültek.

Az utcafronti épületrész külső állapota közepesnek mondató, homlokzata kőporos vakolatú, a csapadékvíz elvezetése ugyan kiépített, viszont az ereszcatornák állapota és kialakítása, valamint az épület körüli beton járda elhanyagoltsága miatt nem megfelelő. A pinceszinti helyiségek falazatai jól láthatóan vizesek, nedvesek, melyet vélhetően a nem megfelelő csapadékvíz elvezetés, vagy a talajnedvesség elleni szigetelés elöregedése, esetleges hiánya okozhat (a helyszíni szemle során a talajnedvesség elleni szigetelés megléte hitelemmel érdemlően nem volt ellenőrizhető). Az épületrész belső helyiségeinek állapota két részre osztható, a középfolysótól D-i irányba lévő helyiségek közepes állapotúak, belső burkolatok esztétikailag avultak, felújítást, korszerűsítést igényelnek. Ebben a részben több helyütt jól láthatóan az oldalfalokról a padozathoz közel pereg le a vakolat, mely kezdődő vizesedési problémákra utal. A középfolysótól É-i irányba lévő helyiségek átlagos állapotúak, a burkolatok felújítása vélhetően a 2010-es években történhetett, de az ingatlan bemutató személy ennek pontos dátumát nem tudta megmondani.

Az udvari épületrész külső állapota ugyancsak közepesnek mondató, homlokzata szintén kőporos vakolatú. Az épületrész tetőszerkezeti héjalása síkpala, mely napjainkban már igen korszerűtlen, figyelembe véve, hogy vélhetően a héjalás az épület építési évéből való, jól láthatóan nagyon elöregedett, cseréje, korszerűsítése időszerű lenne. Az épületrész belső helyiségeinek állapota felújítandó állapotúak, belső burkolataik esztétikailag avultak, felújítást, korszerűsítést igényelnek. Ebben az épületrészben több helyütt jól láthatóan az oldalfalokról a padozathoz közel pereg le a vakolat, mely kezdődő vizesedési problémákra utal. Az épületrész D-Ny-i szárnyának (ahol a városi bölcsőde üzemeltetett) belső helyiségeinek állapota átlagos.

A főépületben a melegvíz-ellátás egyedi, jellemzően a szociális blokkokban elhelyezett villanybojlerekről biztosított. A külső homlokzati nyílászárók túlnyomórészt hagyományos fa szerkezetűek, kétrétegű üvegezéssel ellátottak, elhasználódtak, az

épület építési idejéből valók, nem képesek biztosítani a mai elvárásoknak megfelelő hővédelmet. A helyenként cserélt műanyag szerkezetű homlokzati nyílászárók, hőszigetelt üvegezéssel ellátottak, melyek megközelítőleg 10 éve lehettek cserélve, de az ingatlanat bemutató személy ennek pontos dátumát nem tudta megmondani.

Az épület karbantartása, a csapadékvíz átgondolt elvezetése, a fűtési rendszer felújítása, a homlokzati és a belső nyílászárók cseréje/korszerűsítése és az épület belső helyiségeinek esztétikai felújítása nagyon időszerű lenne. Amennyiben az épület továbbra is hosszú ideig kihasználatlanul, üresen marad, úgy az állagromlás hatványozottabb lesz, az épület állagmegóvása mielőbbi beavatkozásokat vesz igénybe.

A telekterületen található külön álló garázs épület átlagos külső állapotban van, funkciójának megfelelően vagy raktározási, tárolási célra hasznosítható.

Építési ideje	~1950-es és ~1970-es évek
Beépítés / építési mód	Szabadon álló elhelyezkedés
Szintek száma	Földszintes (utcafronti épületrész részben alápincézett)
Alapozás/szigetelés	Sávalapozás
Tartószerkezet	Tégla
Födémek	Vb. födém szerkezet
Válaszfalak	Tégla
Tetőszerkezet/fedés	Fs szerkezetű összetett kontyolt nyeregtető, fémlemez és síkpala héjalással
Homlokzatok	Kőporos vakolat
Nyílászárók	Hagyományos fa és műanyag szerkezetű ablakok, kétrétegű és hőszigetelt üvegezéssel, fa és műanyag szerkezetű bejárati ajtók, fa szerkezetű beltéri ajtók
Falburkolatok	Meszelt, festett, csempézett
Padló burkolatok	Cementlap, mozaik lap, kerámia lap, PVC,- és beton burkolat
Fűtés, melegvíz-ellátás	Fűtése központi gázkazánról kiépített, melegvíz-ellátása egyedi villanybojlerről biztosított
Műszaki állapot	Szerkezetileg közepes állapotú
Egyéb	Nincs
Felújítások	Nem történt az elmúlt időszakban felújítás

A főépület földszintjéről a Megbízó biztosított méretarányos alaprajzot, melyet a helyszíni szemle során lézeres távmérővel ellenőriztünk, s teljeskörű egyezőséget állapítottunk meg. A főépület pinceszintjét felmértük, s a mért adatok alapján készítettük el méretarányos alaprajzát. A helyszíni szemle során a garázs épületébe a Megbízó nem tudta biztosítani a bejutást, alapterületét külső mérések alapján határoztuk meg, belső állapotáról feltételezzük, hogy az átlagosnál nem rosszabb állapotú.

6.0 Értékbecslés

6.1 Ingatlan értékbecslésének összesítése

Piaci érték meghatározása:

Vizsgált ingatlan forgalmi értékének megállapítására három általánosan elfogadott értékelési módszert alkalmazhatunk: Piaci és Hozam alapú összehasonlító értékelést és a Költség alapú értékelést.

A végső piaci értéket a piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg, mert a tárgyi ingatlan esetében ez tükrözi legjobban a valós piaci árat. A hozam,- és a költség alapú érték nem érvényesíthető a piaci árban. A kialakult piaci viszonyok miatt az ingatlan gyors értékesítése csak jelentős árcsökkenés esetén valószínűsíthető.

Ellenőrző módszerként a Hozam alapú összehasonlító értékelést és a Költség alapú értékelést is alkalmaztuk.

Ingatlan értéke piaci összehasonlítással	49 700 000 Ft
Súlyozás	100%
Ingatlan értéke hozam alapú összehasonlítással	48 000 000 Ft
Súlyozás	0%
Ingatlan értéke költség alapú módszerrel	114 400 000 Ft
Súlyozás	0%
Számított érték	49 700 000 Ft
Összesített érték kerekítve	49 700 000 Ft

Fentiek alapján a **8840 Csurgó, Baksai Sándor utca 9-11. Hrsz: 832; 833/3 Kivett orvosi rendelő, garázs és udvar; Kivett beépítetlen terület 1/1 tulajdon rész** valós piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban

49 700 000 Ft + ÁFA

azaz **Negyvenkilencmillió-hétszázezer forint + ÁFA** összegre becsljük.

7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.

Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat a megbízótól kaptuk, azokat megbízhatónak tekintettük, de az egyéb, a megrendelőtől kapott információk, adatok (így: területi adatok, műszaki állapot, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valódiságáért felelősséget nem vállalunk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlégtünk jelentésünkben.

A szakvélemény – 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. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.

Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalta kérdéseket.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Jelen értékbecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.

8.0 MELLÉKLETEK

Ingtalan címe:

8840 Csurgó, Baksai Sándor utca 9-11.

Helyrajzi szám: 832; 833/3

Albetét esetén a tul. lap szerinti ter. [m2]: 0

Tulajdoni lapon szereplő telek terület [m2] 6987

Értékelt tul. hányad: 1 / 1

Albetét esetén értékelt terület [m2] 0

Telekből értékelt terület [m2] 6 987

Értékbecslés dátuma: 2020. november 13.

TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	Állapot	K	Megjegyzés
Szélfogó	földszint	7,47	közepes	1	főépület
Pincelejáró	földszint	4,83	közepes	1	főépület
Mozgássérült Wc	földszint	2,30	közepes	1	főépület
Előtér	földszint	1,20	közepes	1	főépület
Wc	földszint	1,27	közepes	1	főépület
Előtér	földszint	1,50	közepes	1	főépület
Wc	földszint	1,59	közepes	1	főépület
Folyosó	földszint	17,23	közepes	1	főépület
Iroda	földszint	14,25	közepes	1	főépület
Váró	földszint	39,69	közepes	1	főépület
Konyha	földszint	8,97	közepes	1	főépület
Vizsgáló	földszint	19,77	közepes	1	főépület
Vizsgáló	földszint	19,72	közepes	1	főépület
Labor	földszint	7,88	közepes	1	főépület
Labor	földszint	14,53	közepes	1	főépület
Előtér	földszint	1,23	közepes	1	főépület
Wc	földszint	1,08	közepes	1	főépület
Folyosó	földszint	7,56	közepes	1	főépület
Vizsgáló	földszint	18,98	közepes	1	főépület
Folyosó	földszint	15,65	közepes	1	főépület
Szélfogó	földszint	3,21	közepes	1	főépület
Előtér	földszint	1,34	közepes	1	főépület
Wc	földszint	1,39	közepes	1	főépület
Előtér	földszint	1,36	közepes	1	főépület
Wc	földszint	1,41	közepes	1	főépület
Labor	földszint	15,05	közepes	1	főépület
Labor	földszint	11,34	közepes	1	főépület
Váró	földszint	32,21	átlagos	1	főépület
Vizsgáló	földszint	17,75	átlagos	1	főépület
Vizsgáló	földszint	19,18	átlagos	1	főépület
Veszélyes a. t.	földszint	2,94	átlagos	1	főépület
Vizsgáló	földszint	23,69	átlagos	1	főépület
Folyosó	földszint	7,97	átlagos	1	főépület
Tak.szer. tároló	földszint	0,60	átlagos	1	főépület
Fektető	földszint	9,59	átlagos	1	főépület
Folyosó	földszint	3,81	átlagos	1	főépület
Fektető	földszint	11,00	átlagos	1	főépület
Fürdő	földszint	4,51	átlagos	1	főépület
Wc	földszint	1,36	átlagos	1	főépület
Előtér	földszint	1,36	átlagos	1	főépület
Raktár	földszint	1,31	átlagos	1	főépület
Folyosó	földszint	12,50	átlagos	1	főépület
Raktár	földszint	3,75	átlagos	1	főépület
Raktár	földszint	1,91	átlagos	1	főépület
Fürdő	földszint	4,78	átlagos	1	főépület
Előtér	földszint	0,97	átlagos	1	főépület
Wc	földszint	0,97	átlagos	1	főépület
Pihenő	földszint	6,40	átlagos	1	főépület
Pihenő	földszint	4,50	átlagos	1	főépület

Teakonyha	földszint	12,15	átlagos	1	főépület
Pihenő	földszint	5,64	átlagos	1	főépület
Pihenő	földszint	5,87	átlagos	1	főépület
Folyosó	földszint	20,78	felújítandó	1	főépület
Folyosó	földszint	11,61	felújítandó	1	főépület
Folyosó	földszint	49,77	felújítandó	1	főépület
Vizsgáló	földszint	23,40	felújítandó	1	főépület
Vizsgáló	földszint	25,68	felújítandó	1	főépület
Vizsgáló	földszint	7,52	felújítandó	1	főépület
Röntgen	földszint	4,52	felújítandó	1	főépület
Kazánház	földszint	33,53	felújítandó	2	főépület
Raktár	földszint	7,88	felújítandó	1	főépület
Előtér	földszint	2,34	felújítandó	1	főépület
Mosdó	földszint	1,59	felújítandó	1	főépület
Wc	földszint	0,95	felújítandó	1	főépület
Előtér	földszint	2,01	felújítandó	1	főépület
Mosdó	földszint	1,88	felújítandó	1	főépület
Wc	földszint	1,20	felújítandó	1	főépület
Előtér	földszint	1,35	felújítandó	1	főépület
Wc	földszint	1,08	felújítandó	1	főépület
Előtér	földszint	1,99	felújítandó	1	főépület
Wc	földszint	1,34	felújítandó	1	főépület
Mosdó	földszint	5,07	felújítandó	1	főépület
Előtér	földszint	2,35	felújítandó	1	főépület
Wc	földszint	1,18	felújítandó	1	főépület
Wc	földszint	1,18	felújítandó	1	főépület
Wc	földszint	1,22	felújítandó	1	főépület
Folyosó	földszint	70,44	felújítandó	1	főépület
Vizsgáló	földszint	22,81	felújítandó	1	főépület
Öltöző	földszint	1,44	felújítandó	1	főépület
Öltöző	földszint	1,38	felújítandó	1	főépület
Vizsgáló	földszint	22,57	felújítandó	1	főépület
Öltöző	földszint	1,44	felújítandó	1	főépület
Öltöző	földszint	1,38	felújítandó	1	főépület
Raktár	földszint	12,24	felújítandó	1	főépület
Vizsgáló	földszint	22,51	felújítandó	1	főépület
Öltöző	földszint	1,44	felújítandó	1	főépület
Öltöző	földszint	1,38	felújítandó	1	főépület
Vizsgáló	földszint	22,51	felújítandó	1	főépület
Öltöző	földszint	1,29	felújítandó	1	főépület
Öltöző	földszint	1,23	felújítandó	1	főépület
Folyosó	földszint	30,90	felújítandó	1	főépület
Pihenő	földszint	3,38	felújítandó	1	főépület
Mosdó	földszint	1,09	felújítandó	1	főépület
Wc	földszint	0,95	felújítandó	1	főépület
Mosdó	földszint	1,09	felújítandó	1	főépület
Wc	földszint	0,95	felújítandó	1	főépület
Vizsgáló	földszint	25,41	felújítandó	1	főépület
Vizsgáló	földszint	25,50	felújítandó	1	főépület
Raktár	földszint	12,30	felújítandó	1	főépület
Gépkocsi tároló	földszint	26,71	közepes	2	főépület
Szélfogó	földszint	9,68	átlagos	1	főépület
Előtér	földszint	1,37	átlagos	1	főépület
Wc	földszint	1,30	átlagos	1	főépület
Előtér	földszint	1,36	átlagos	1	főépület
Wc	földszint	1,30	átlagos	1	főépület
Folyosó	földszint	15,48	átlagos	1	főépület
Rendelő	földszint	25,92	átlagos	1	főépület
Folyosó	földszint	20,76	átlagos	1	főépület
Pihenő	földszint	16,50	átlagos	1	főépület
Pihenő	földszint	9,36	átlagos	1	főépület
Pihenő	földszint	9,36	átlagos	1	főépület
Pihenő	földszint	9,36	átlagos	1	főépület

Pihenő	földszint	9,36	átlagos	1	főépület
Öltöző	földszint	15,58	átlagos	1	főépület
Előtér	földszint	1,35	átlagos	1	főépület
Wc	földszint	1,43	átlagos	1	főépület
Zuhanyzó	földszint	1,43	átlagos	1	főépület
Zuhanyzó	földszint	1,50	átlagos	1	főépület
Öltöző	földszint	19,27	átlagos	1	főépület
Előtér	földszint	1,35	átlagos	1	főépület
Wc	földszint	1,43	átlagos	1	főépület
Zuhanyzó	földszint	1,43	átlagos	1	főépület
Zuhanyzó	földszint	1,50	átlagos	1	főépület
Előtér	pinceszint	1,89	elhanyagolt	3	főépület
Kazánház	pinceszint	63,85	elhanyagolt	3	főépület
Raktár	pinceszint	13,12	elhanyagolt	3	főépület
Tároló	pinceszint	41,76	elhanyagolt	3	főépület
Garázs	földszint	23,60	átlagos	4	különálló garázs
Összesen:		1 283,88			

	helyiségesoport megnevezése	nettó terület m ²	redukáló tényező	redukált terület m ²
K=1	Üzlettér	1 079,4	1,0	1 079,4
K=2	Gépk. tároló; Kazánház	60,2	0,5	30,1
K=3	Pince	120,6	0,2	24,1
K=4	Garázs	23,6	0,3	7,1
	összesen:	1 283,9		1 140,7

8840 Csurgó, Baksai Sándor utca 9-11.

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingotlan címe:		8654 Ságvár, Fő utca	7400 Kaposvár, Cseri városrész	8624 Balatonszárszó, Belterület
Tagolása:	pincedszint+ földszint	földszint+ emelet	alagsor+ földszint+ tetőtér	földszintes
Környezete:	településkp. vegyes	településközponti vegyes	lakó/vegyes	településközponti vegyes
Jelleg, funkció:	irodaház/üzlethelyiség	irodaház/üzlethelyiség	irodaház/üzlethelyiség	irodaház/üzlethelyiség
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	település központjában található, közúton megközelíthető, településközponti vegyes környezetben, átlagosnál jobb infrastruktúrával és tömegközlekedéssel, központi gázfűtéses, összközműves	belterületi, központban, településközponti vegyes övezetben található, jó infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal, közművesített	belterületi, központtól távolabb, lakó/vegyes övezetben található, nagyon jó infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal, közművesített	belterületi, központban, településközponti vegyes övezetben található, jó infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal, közművesített
Építés éve:	1950; 1970-es évek	N.a.	N.a.	N.a.
Műszaki állapot:	átlagos, közepes, felújítandó állapotú	átlagos/közepes állapotú	átlagos/befejezetlen állapotú	jó állapotú
Megjegyzés:		iroda/üzlethelyiség kialakítású, központi fűtési rendszer kiépített	iroda/üzlethelyiség kialakítású, egyedi gázkonvektoros fűtés kiépített	iroda/üzlethelyiség kialakítású, központi fűtési rendszer kiépített
Adat forrása:		ingatlan.com/24143978	ingatlan.com/23033640	ingatlan.com/21146415
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		85 000 000	41 990 000	59 000 000
telekméret (m ²)	6 987	3 100	0	3 640
redukált alapterület (m ²)	1140,7	1623,0	800,0	1150,0
fajlagos ár (Ft/m ²)		52 372	52 488	51 304
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2020. november	2020. november	2020. november
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		44 516	44 614	43 609

ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

Értékelési szempont	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
földrajzi elhelyezkedés	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,85	kedvezőbb 0,95
telekméret	kisebb 1,10	kisebb 1,10	kisebb 1,10
alapterület	nagyobb 1,10	kisebb 0,95	hasonló 1,00
településen belüli elhelyezkedés	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00
műszaki állapot	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,90
építés éve/építési mód	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
közművesítettség	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség, útviszonyok	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
hasznosíthatóság/tagoltság	kedvezőbb 0,95	hasonló 1,00	hasonló 1,00
központi fűtési rendszer	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE SÚLYOZÁS

46 182	43 691	41 014
33%	34%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m ²)	1 140,74
helyszíni szemlén mért terület alapján	
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	43 630
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	43 600
becsült érték (Ft)	49 736 438
becsült érték kerekítve (Ft)	49 700 000

8840 Csurgó, Baksai Sándor utca 9-11.

Építményes ingatlan értékelése - Bérleti díj összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingatlan címe:		8800 Nagykanizsa, Belterület	8800 Nagykanizsa, Belterület	8693 Lengyeltóti, Batthyány Lajos tér
Tagolása:	pincedszint+ földszint	földszint+ emelet	földszintes	földszint+ emelet
Környezet:	településkp. vegyes	kereskedelmi/ipari	kereskedelmi/ipari	településközponti vegyes
Jelleg, funkció:	irodaház/üzlethelyiség	üzlethelyiség/telephely	üzlethelyiség/telephely	irodaház/üzlethelyiség
Infrastrukturális adottságok (közmvévek, utak, kerítettség, stb.):	település főutcájában található, közúton megközelíthető, településközponti vegyes környezetben, közepes infrastruktúrával és tömegközlekedéssel összközműves	belterületi, központtól távolabb, kereskedelmi/ipari övezetben található, nagyon jó infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal, közművesített	belterületi, központtól némi távolabb, kereskedelmi/ipari övezetben található, nagyon jó infrastruktúrával és tömegközlekedési kapcsolatokkal, közművesített	belterületi, központban, településközponti vegyes övezetben található, jó infrastrukturális és tömegközlekedési kapcsolatokkal, közművesített
Építés éve:	1950; 1970-es évek	2015	N.a.	2000
Műszaki állapot:	átlagos, közepes, felújítandó állapotú	nagyon jó állapotú	nagyon jó állapotú	jó állapotú
Megjegyzés:		acélvázszerkezetes csarnokrész, központi fűtéses	acélvázszerkezetes csarnokrész, központi fűtéses	tégla szerkezetű, központi fűtéses
Adat forrása:		ingatlan.com/28372121	ingatlan.com/22758738	ingatlan.com/20340303
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		950 000	800 000	533 025
telekméret (m ²)	6 987	3 685	1 900	2 640
redukált alapterület (m ²)	1283,9	1260,0	800,0	720,0
fajlagos ár (Ft/m ² /hó)		754	1 000	740
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2020. november	2020. november	2020. november
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m ² /hó)		641	850	629

ÉRTÉKKIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

földrajzi elhelyezkedés	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,85	0,85	0,95
telekméret	kisebb	kisebb	kisebb
	1,10	1,10	1,10
alapterület	hasonló	kisebb	kisebb
	1,00	0,95	0,95
településen belüli elhelyezkedés	kedvezőtlenebb	hasonló	hasonló
	1,05	1,00	1,00
műszaki állapot	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,85	0,85	0,90
építés éve/építési mód	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
közművesítettség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség, útviszonyok	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
hasznosíthatóság/tagoltság	kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
	0,95	0,95	1,00
fűtési rendszer	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

**ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÚLYOZÁS**

508	610	562
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m ²)	1 283,88
helyszíni szemlén mért terület alapján fajlagos átlagár (Ft/m ² /hó)	559
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ² /hó)	560
becsült bérleti díj (Ft/hó)	718 973
becsült bérleti díj kerekítve (Ft/hó)	719 000

HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS

Ingatlan alapadatai I.								
Ingatlan címe:	8840 Csurgó, Baksai Sándor utca 9-11.							
Tulajdonos:	Csurgó Város Onkormányzata (1/1)							
Helyrajzi szám:	832; 833/3	Ingatlan-nyilvántartási besorolása:				832 Hrsz.: Kivett orvosi rendelő, garázs és udvar		
Teleknagyság [m²]:	6 987	Ingatlan jelenlegi funkciója:				833/3 Hrsz.: Kivett beépítetlen terület		
						Irodaház/üzlethelyiség		
Ingatlan alapadatai II.			Input adatok I.				Bevételek	
Helyiséglista	Összes építészeti nettó terület [m²]	Összes bérbeadható terület [m²] [nap] [szoba]	Bérelti díj		Bérelti szerződés lejáratára [év]	Kihasználtság [%]	2020	
			[€/m²/hó]	[Ft/m²/hó]			Havi nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/hó]	Éves nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/év]
Irodaház/üzlethelyiség	1284	1284	1,58	560		70%	503 281 Ft	6 039 372 Ft
							0 Ft	0 Ft
							0 Ft	0 Ft
Összesen:	1 284	1 284					503 281 Ft	6 039 372 Ft
Input adatok II.						Kiadások		
MNB aktuális deviza árfolyama	355,35	HUF / EUR (2020.11. havi árfolyamon számolva)				2020		
Vizsgált periódus hossza	5	év						
EURO HICP évi %	1,50%							
Diszkont tényező	10,50%					0,105		
Exit kamatláb	9,50%							
RENDSZERES KIADÁSOK						Havi kiadás [Ft/hó]	Éves kiadás [Ft/év]	
Behajtási veszteség	2,5%					12 582 Ft	150 984 Ft	
Fenntartási alap	1,5%					7 549 Ft	90 591 Ft	
Egyéb költség	2,5%					12 582 Ft	150 984 Ft	
Iparűzési adó	1,0%					5 033 Ft	60 394 Ft	
Ingatlanadó	400 Ft/m ² /év					42 796 Ft	513 552 Ft	
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS						80 542 Ft	966 505 Ft	
IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSEGEK ANNUITASSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE						Időszakos kiadás	Annuitás [Ft/év]	
Atmeneti periódikus üresedés	1	havi bérelti díj	5	évente		503 281 Ft	81 620 Ft	
Beruházások	2 000	Ft/m ²	5	évente		2 567 760 Ft	416 428 Ft	
Ingatlanügynöki díjak	1	havi bérelti díj	5	évente		503 281 Ft	81 620 Ft	
IDŐSZAKOS KÖLTSEGEK ÖSSZESEN							579 667 Ft	
KÖLTSEGEK ÖSSZESEN							1 546 172 Ft	

HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS

CASH-FLOW					
	1. év	2. év	3. év	4. év	5. év
	2020	2021	2022	2023	2024
BEVÉTELEK A KIHASZNÁLTSÁG FÜGGVÉNYÉBEN					
Irodaház/üzlethelyiség	6 039 372 Ft	6 129 962 Ft	6 221 912 Ft	6 315 240 Ft	6 409 969 Ft
0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
0	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
ÖSSZES BEVÉTEL	6 039 372 Ft	6 129 962 Ft	6 221 912 Ft	6 315 240 Ft	6 409 969 Ft
RENDSZERES KIADÁSOK					
Behajtási veszteség	150 984 Ft	153 249 Ft	155 548 Ft	157 881 Ft	160 249 Ft
Fenntartási alap	90 591 Ft	91 949 Ft	93 329 Ft	94 729 Ft	96 150 Ft
Egyéb költség	150 984 Ft	153 249 Ft	155 548 Ft	157 881 Ft	160 249 Ft
Iparűzési adó	60 394 Ft	61 300 Ft	62 219 Ft	63 152 Ft	64 100 Ft
Ingatlanadó	513 552 Ft	521 255 Ft	529 074 Ft	537 010 Ft	545 065 Ft
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS	966 505 Ft	981 002 Ft	995 717 Ft	1 010 653 Ft	1 025 813 Ft
MŰKÖDÉSI BEVÉTEL	5 072 867 Ft	5 148 960 Ft	5 226 194 Ft	5 304 587 Ft	5 384 156 Ft
EGYSZERI BEFEKTETÉSI KIADÁS	0 Ft				
IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK ANNUITÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE					
Átmeneti periódikus üresedés	81 620 Ft	81 620 Ft	81 620 Ft	81 620 Ft	81 620 Ft
Beruházások	416 428 Ft	416 428 Ft	416 428 Ft	416 428 Ft	416 428 Ft
Ingatlanügynöki díjak	81 620 Ft	81 620 Ft	81 620 Ft	81 620 Ft	81 620 Ft
IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	579 667 Ft	579 667 Ft	579 667 Ft	579 667 Ft	579 667 Ft
CASH FLOW ADÓZÁS ELŐTT	4 493 199 Ft	4 569 292 Ft	4 646 527 Ft	4 724 920 Ft	4 804 488 Ft
JELENÉRTÉK SZÁMÍTÁS	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00
	0,90498	0,81898	0,74116	0,67073	0,60700
					10,526
	4 066 244 Ft	3 742 177 Ft	3 443 829 Ft	3 169 168 Ft	2 916 324 Ft
			maradvány:	30 698 146 Ft	
Hozamszámításon alapuló érték:	48 000 000 Ft				

8840 Csurgó, Baksai Sándor utca 9-11.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingtalan címe:		8654 Ságvár, Belterület	8648 Balatonkeresztúr, Iskola utca 21/C.	8700 Marcali, Nagygomba városrész
Környezete:	településkp. vegyes	lakó/vegyes	lakó/vegyes	lakó/vegyes
Jelleg, funkció:	irodaház/üzlethelyiség	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	Vt-1 (60%)	Gksz	Vk-7 (35%)	Lke (40%)
Infrastrukturális adottságok (közmuvek, utak, kerítettség, stb.):	település központjában található, közúton megközelíthető, településközponti vegyes környezetben, átlagosnál jobb infrastruktúrával és tömegközlekedéssel, központi gázfűtéses, összközműves	lakó/vegyes övezetben, jó infrastruktúrával és tömegközlekedéssel, összközműves, sík terepfelszínű	vegyes övezetben, átlagosnál jobb infrastruktúrával és tömegközlekedéssel, közművesítetlen, 35%-os beépíthetőség, sík terepfelszínű	lakó/vegyes övezetben, jó infrastruktúrával és tömegközlekedéssel, közművesítetlen, 40%-os beépíthetőség, sík terepfelszínű
Megjegyzés:		összközműves, minden köznű a telek területén belül megtalálható	közművesítetlen, az elérhető közművek az utcában megtalálhatók	közművesítetlen, az elérhető közművek az utcában megtalálhatók
Adat forrása:		ingatlan.com/26220923	ingatlan.com/31052611	ingatlan.com/31837303
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		20 900 000	18 800 000	21 900 000
telekméret (m ²)	6 987	4 800	4 897	6 000
fajlagos ár (Ft/m ²)		4 354	3 839	3 650
tulajdonár. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2020. november	2020. november	2020. november
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		3 701	3 263	3 103

ÉRTÉKELÉSI SZEMPONTOK AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIAATT

településen belüli elhelyezkedés	hasonló	kedvezőbb	hasonló
	1,00	0,95	1,00
terület	kisebb	kisebb	hasonló
	0,95	0,95	1,00
közmuvek	hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,00	1,10	1,10
övezeti besorolás	hasonló	hasonló	kedvezőtlenebb
	1,00	1,00	1,10
földrajzi elhelyezkedés	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,95	0,95	0,95
megközelíthetőség	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,90	0,90	0,90
kerítés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
forma, alak	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
beépíthetőség	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,05	1,05	1,05
útviszonyok	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

**ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE
SÚLYOZÁS**

3 156	2 908	3 370
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	6 987,0
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	3 145
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	3 150
becsült érték (Ft)	22 009 050
becsült érték kerekítve (Ft)	22 000 000

A felépítmény forgalmi értékének meghatározását a következő táblázat tartalmazza:

épület, építmény, építményrész stb.	1	Üzlettér	2	k. tároló; Kazán	3	Pince
a felépítmény pótlási költsége vagy újraépítési költsége		300 000 Ft/m ²		150 000 Ft/m ²		80 000 Ft/m ²
alapterület (átlagos falvastagság mellett)		1 079 m ²		60 m ²		121 m ²
fizikai állapot / készültségi fok		65%		65%		50%
funkcionális avultság szorzószáma		30%		35%		40%
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma		15%		15%		15%
piaci helyzet miatt módosító tényező		70%		70%		70%
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke		87 668 eFt		2 272 eFt		1 722 eFt
épület, építmény, építményrész stb.	4	Garázs	5		6	
a felépítmény pótlási költsége vagy újraépítési költsége		120 000 Ft/m ²				
alapterület (átlagos falvastagság mellett)		24 m ²				
fizikai állapot / készültségi fok		70%				
funkcionális avultság szorzószáma		35%				
környezeti avultság (max. 20%) szorzószáma		15%				
piaci helyzet miatt módosító tényező		70%				
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke		767 eFt		0 eFt		0 eFt

A felépítmény forgalmi értéke a táblázat alapján: 92 400 eFt

A fentiek alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke költség alapú értékelési módszerrel:

$$\text{telek értéke } 22\,000 \text{ eFt} + \text{felépítmény értéke } 92\,400 \text{ eFt} = 114\,400 \text{ eFt}$$

Végző érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	49,7 MFt	súly:	100%	49,7 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	48,0 MFt	súly:	0%	0,0 MFt
Költség alapú érték:	114,4 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =

49,7 MFt

Fotó melléklet



D-i irányú Baksai Sándor utcai nézetkép



É-K-i Baksai Sándor utcafronti homlokzat



D-K-i Baksai Sándor utcafronti homlokzat



É-i irányú Baksai Sándor utcai nézetkép



833/3 Hrsz.-ú telekterület megközelíthetősége



833/3 Hrsz.-ú telekterület megközelíthetősége



833/3 Hrsz.-ú telekterület Ny-i irányú nézetképe



832 Hrsz.-ú telekterület udvari nézetképe

Fotó melléklet



832 Hrsz.-ű telekterület udvari nézetképe



Központi vízórák



Központi gázórák



Központi villanyórák



Utcafronti épületrész D-K-i homlokzata



Utcafronti épületrész É-K-i homlokzata



Utcafronti épületrész É-Ny-i homlokzata



Folyosó

Fotó melléklet



Mozgássérült Wc



Villanybojler



Előtér; Wc



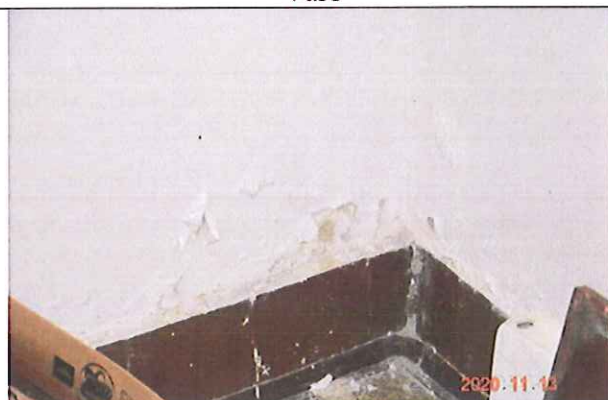
Folyosó



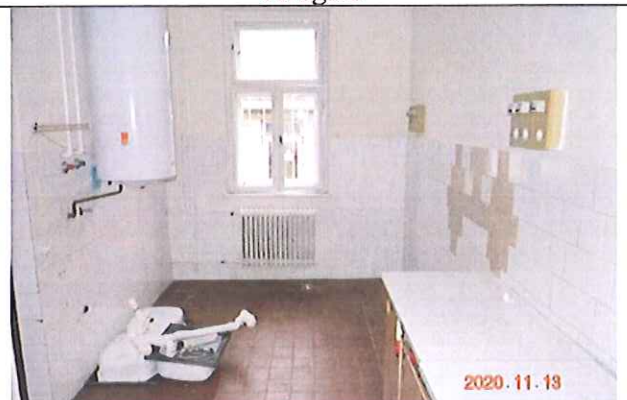
Váró



Vizsgáló

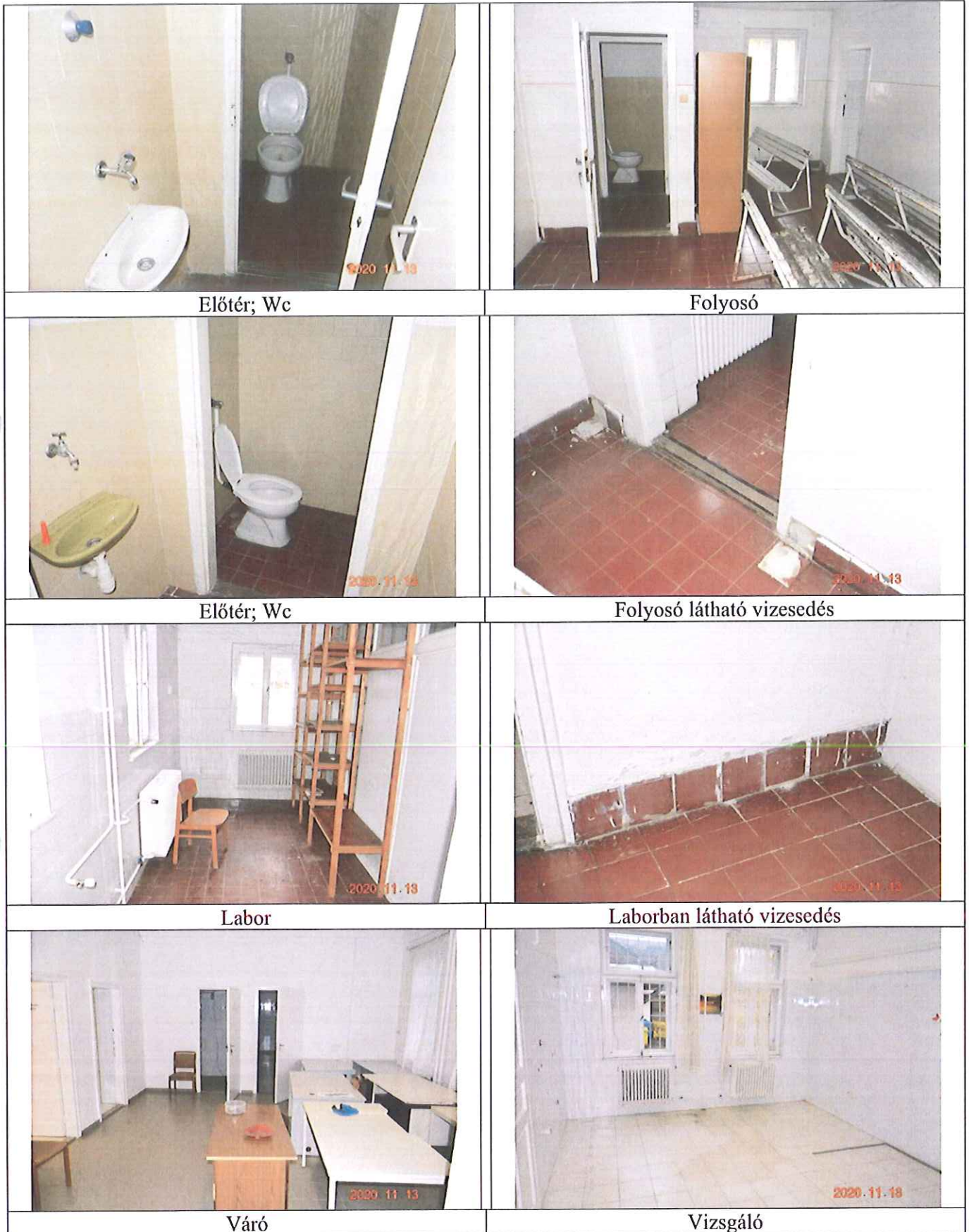


Vizsgálóban látható vizesedés

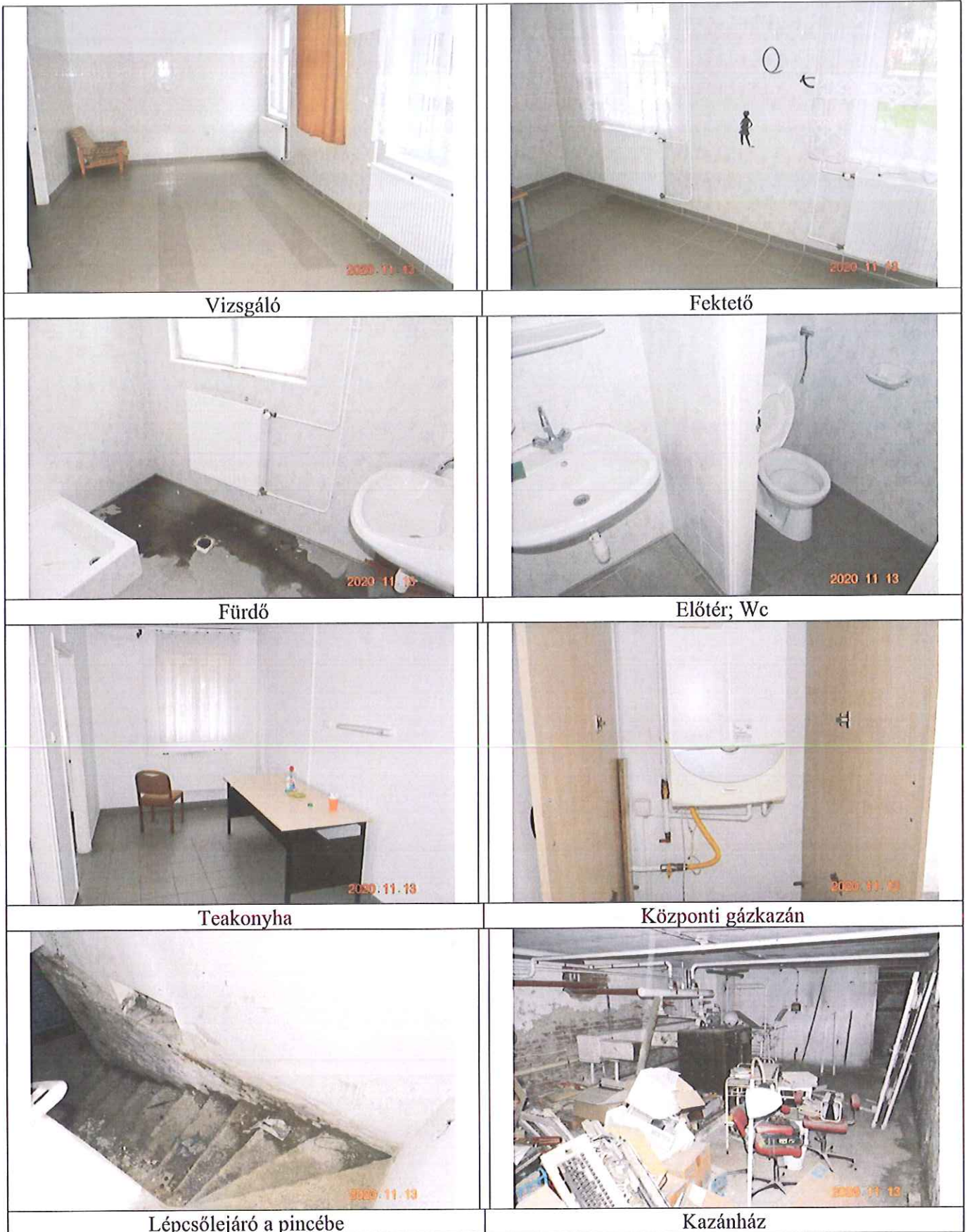


Labor

Fotó melléklet



Fotó melléklet



Fotó melléklet



Tároló



Tároló



Udvari épületrész É-i homlokzata



Udvari épületrész É-Ny-i homlokzata



Folyosó



Vizsgáló



Vizsgáló



Folyosó

Fotó melléklet



Folyosó látható vizesedés



Előtér; Wc



Mosdó



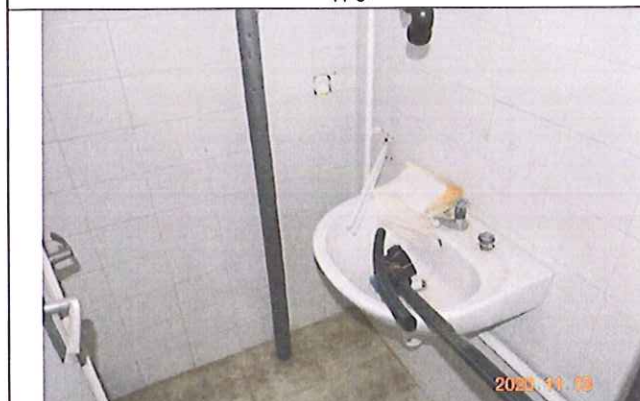
Előtér



Wc



Vizsgáló



Mosdó



Wc

Fotó melléklet



Összekötő folyosó



D-Ny-i épületszárny



Udvari nézetkép



Kazánház



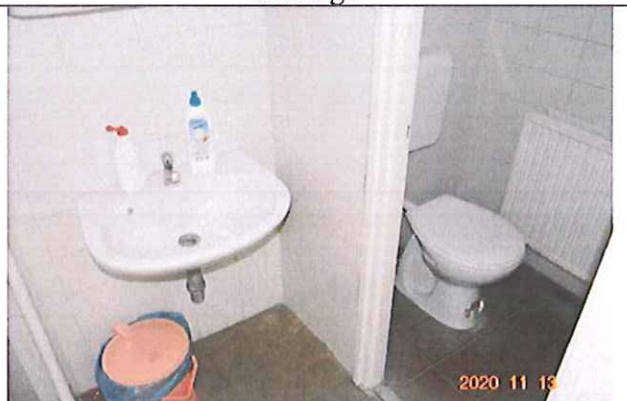
D-Ny-i épületszárny udvari homlokzata



Szélfogó



D-Ny-i épületszárny központi gázkazánja



Előtér; Wc

Fotó melléklet



Villanybojler



Folyosó



Folyosó



Folyosó



Pihenő



Pihenő



Öltöző



Garázs D-Ny-i homlokzata

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal
Nagyatód Baross Gábor utca 5

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat
Megrendelés szám:1570673/6/2020
2020.11.12CSURGÓ
Belterület 832 helyrajzi szám

Szektor : 53

8040 CSURGÓ Bakai Sándor utca 9. "felülvizsgálat alatt"

H.É.S.Z.

Földrészlet területe változás előtt: 6700 (m2) törölő határozat:171/2008.07.18

1. Az ingatlan adatai:

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

H.É.S.Z.

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 30199/1991.03.16

jogállás: tulajdonos

név: CSURGÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8040 CSURGÓ Széchenyi tér 2

törzsszám: 15398518

H.É.S.Z.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 39882/2/2007.12.06

törölő határozat: 32258/2/2014.04.02

Keretbiztosítéki jelzálogjog 10 000 000 FT, azaz tízmillió FT erejéig.

jogosult:

név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 16.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 32136/2008(2007.12.06)

törölő határozat: 32258/2/2014.04.02

Keretbiztosítéki jelzálogjog 50 000 000 FT, azaz ötvenmillió FT erejéig.

jogosult:

név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 16.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 171/2008.07.18

Önálló szöveges bejegyzés épületfeltüntetés.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 35388/2009.08.12

törölő határozat: 32258/2/2014.04.02

Keretbiztosítéki jelzálogjog 45 000 000 FT, azaz negyvenötmillió FT erejéig.

jogosult:

név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 16.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal
Nagyatád Baross Gábor utca 5

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat
Megrendelés szám: 1570673/6/2020
2020.11.12

CSURGÓ
Belterület 832 helyrajzi szám

Szektor : 53

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 35388/2009.08.12

törölő határozat: 32258/2/2014.04.02

Lenondás a jelzálogjog ranghelyével való rendelkezés jogáról.

utalás: III/4.

jogosult:

név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 16.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 30214/2017/2016.12.28

törölő határozat: 30526/3/2020.01.16

Jelzálogjog 1 000 000 000 FT, azaz egymilliárd FT erejéig.

Egyetlenlegesen! Lásd a csurgói 989/182, 989/182/A, 1016, 1018/2, 1017, 1014 hrsz-ú ingatlanokat is!

jogosult:

név: MECSEK TAKARÉK SZÖVETKEZET törzsszám: 10043055

cím : 7695 MECSEKNÁDASD Rákóczi utca 40.

Nem hiteles tulajdoni lap

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 30214/2017/2016.12.28

törölő határozat: 30526/3/2020.01.16

Elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzett jelzálogjog biztosítására.

utalás: III/6.

jogosult:

név: MECSEK TAKARÉK SZÖVETKEZET törzsszám: 10043055

cím : 7695 MECSEKNÁDASD Rákóczi utca 40.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal
Nagyföld Baross Gábor utca 5

Oldal: 1 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat
Megrendelés szám:1570721/6/2020
2020.11.12

CSURGÓ
Belterület 833/3 helyrajzi szám

Szektor : 50

8040 CSURGÓ Bakony utca 11. "Éelulvizsgálat alatt"
II RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill.	aloustaty adatok ter. kat.jöv ha m2 k.Fill
Kivett beépítetlen terület	0	287	0.00	

4. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 35.512/2/2000.09.01.
jogcím: vagyonmegosztás 32213/1991.06.17
jogállás: tulajdonos
név: CSURGÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8040 CSURGÓ Széchenyi tér 2
törzsszám: 15390510

Nem hiteles tulajdoni lap

II RÉSZ
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 35.512/2/2000.09.01.
törölő határozat: 34653/2/2001.05.30
Jelzálogjog 47 000 000 FT, azaz negyvenhétmillió FT és járulékai erejéig.
Dél-dunántúli Régió Kaposvár- Lánd a csurgó 833/2 huz-t in!
jogosult:
név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914
cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 16.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 35.512/2/2000.09.01.
Önálló szövegen bejegyzés kialakult a 833/1, és 833/2 huz-ú ingatlanok megosztása folytán.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 34654/2001.05.30
törölő határozat: 35679/2002.07.08
Jelzálogjog 47 000 000 FT, azaz negyvenhétmillió FT és járulékai erejéig.
Lánd a csurgói 833/5 huz-t in!
jogosult:
név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914
cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 16.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 37021/2007.09.20
törölő határozat: 32258/2/2014.04.02
Keretbiztosítéki jelzálogjog 30 000 000 FT, azaz harmincmillió FT erejéig.
jogosult:
név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914
cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 16.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal
Nagyatád Baross Gábor utca 5

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 1570721/6/2020

2020.11.12

CSURGÓ

Szektor : 53

Beltérület 833/3 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32396/2/2008/2007.10.20/

törölő határozat: 32258/2/2014.04.02

Keretbiztosítéki jelzálogjog 14 000 000 FT, azaz tizennégyrillió FT erejéig.

Képviselet: Kaposvári Fiók 7400 Kaposvár, Fő u.12.

jogosult:

név: OTP BANK NYRT. törzesszám: 10537914

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 16.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35388/2009.08.12

törölő határozat: 32258/2/2014.04.02

Keretbiztosítéki jelzálogjog 45 000 000 FT, azaz negyvenötmillió FT erejéig.

jogosult:

név: OTP BANK NYRT. törzesszám: 10537914

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 16.

Nem hiteles tulajdoni lap

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 35388/2009.08.12

törölő határozat: 32258/2/2014.04.02

Lenyomás a jelzálogjog ranghelyével való rendelkezési jogáról.

utalás: III/7.

jogosult:

név: OTP BANK NYRT. törzesszám: 10537914

cím : 1051 BUDAPEST V.KER. Nádor utca 16.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Somogy Megyei Kormányhivatal
Nagyatád Baross Gábor utca 5.

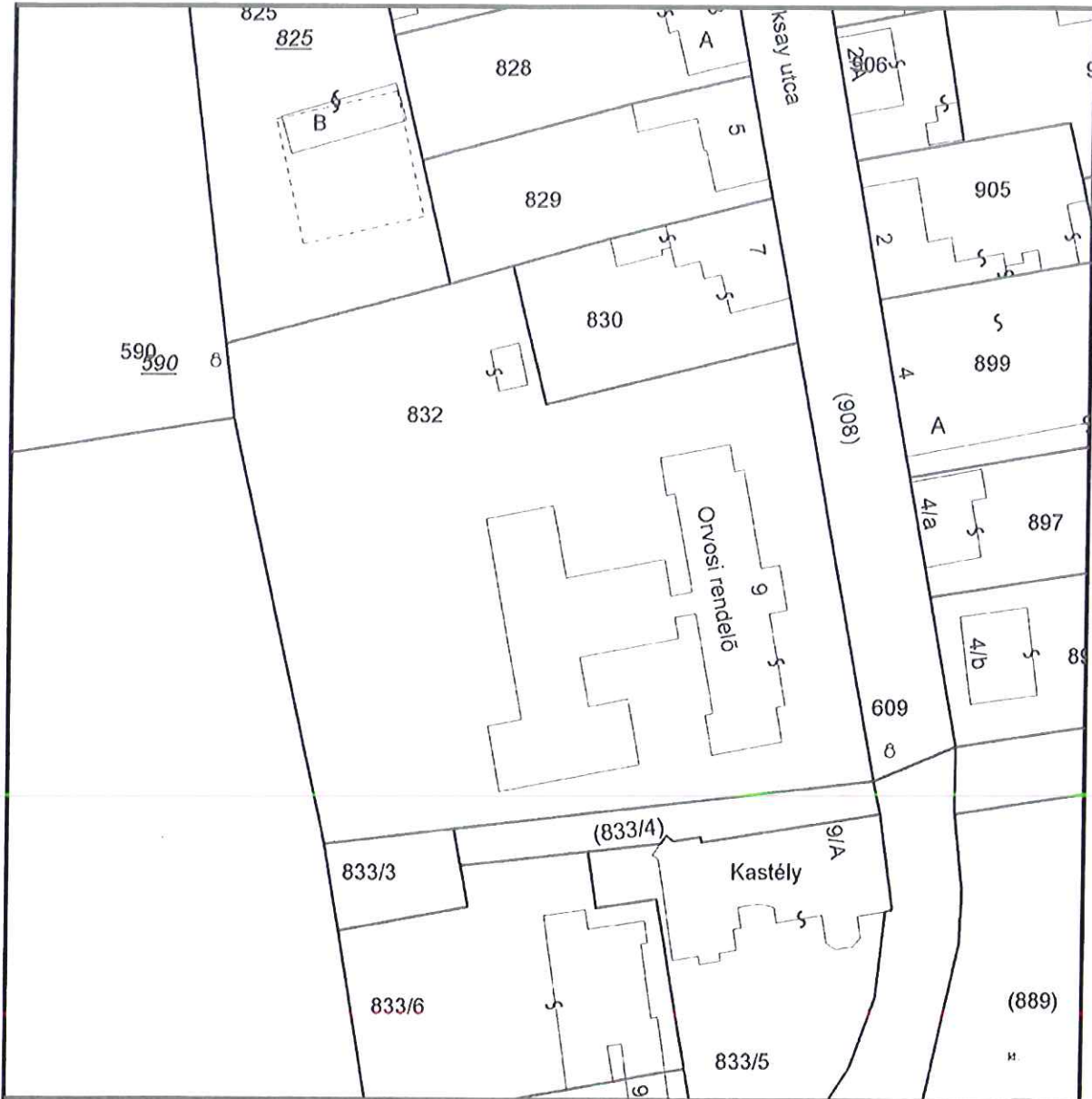
Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.11.12 11:00:29

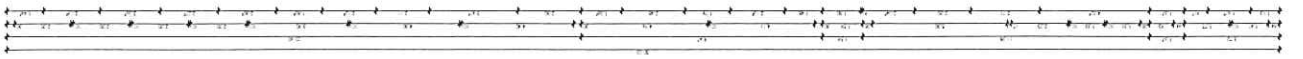
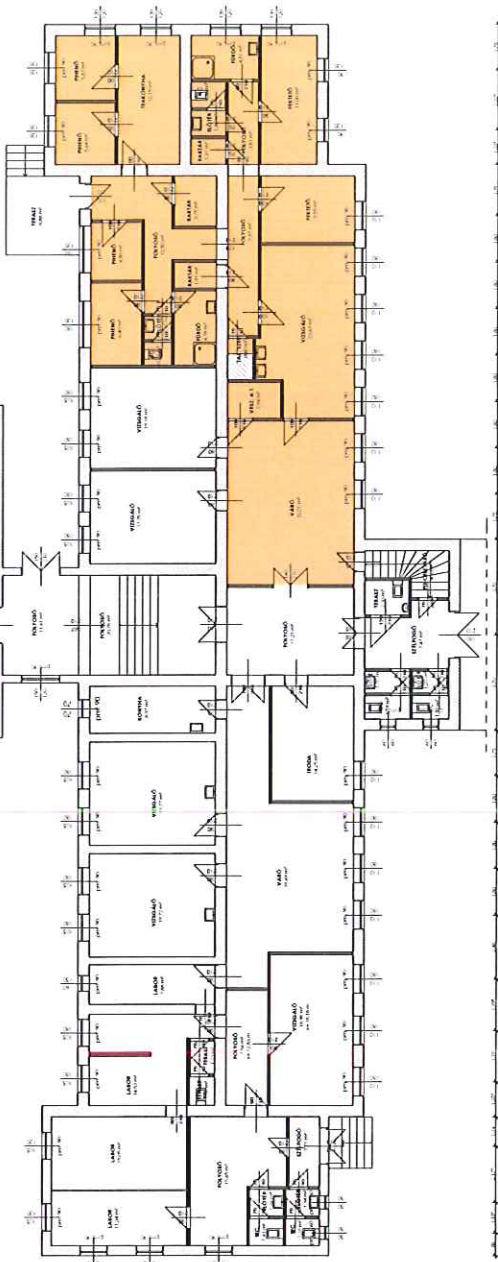
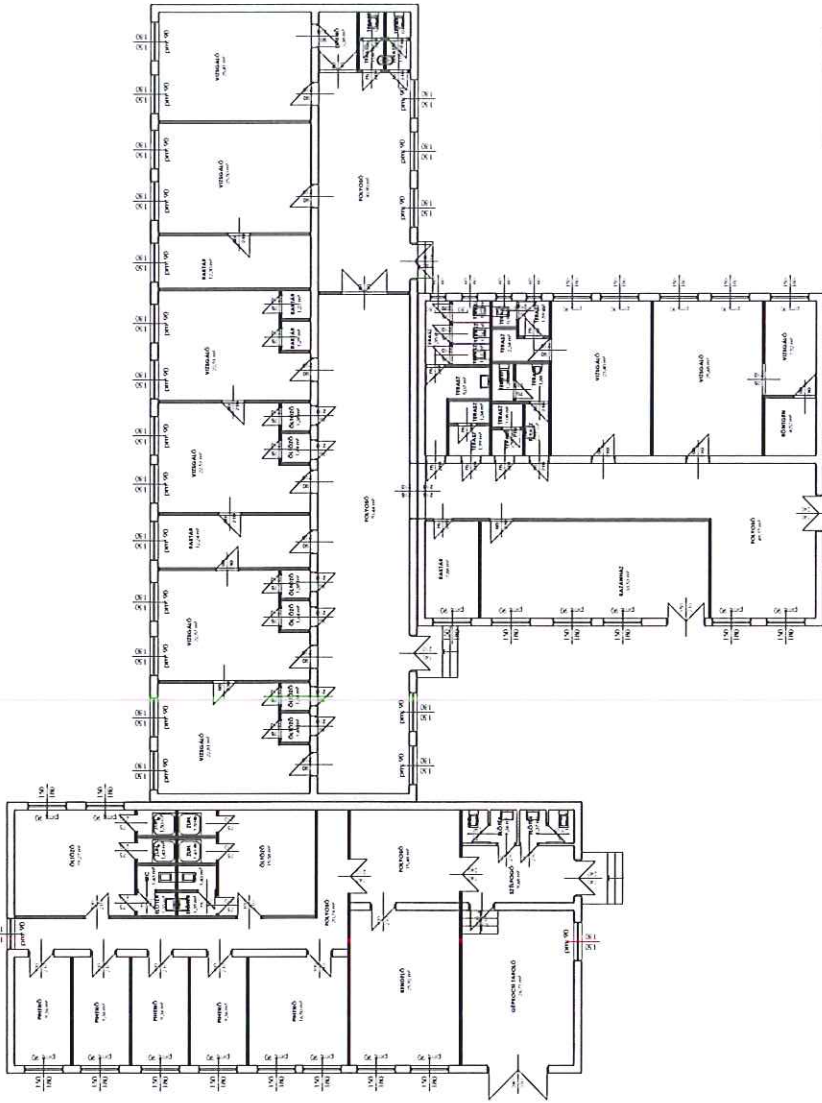
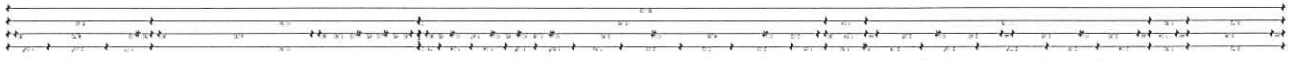
Helyrajzi szám: CSURGÓ belterület 832

Megrendelés szám: 1570747/6/2020

Méretarány: 1 : 1000



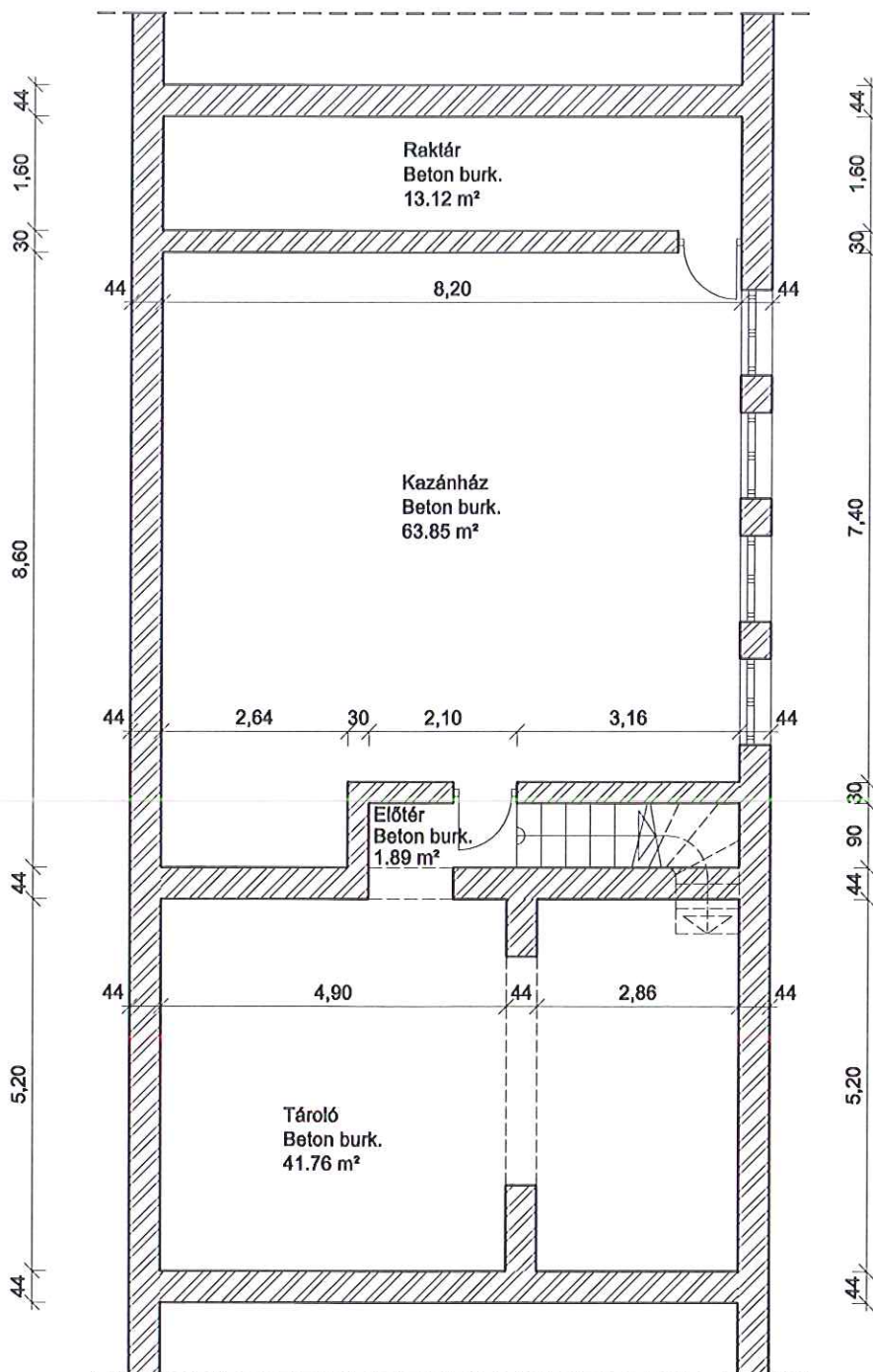
A térképmásolat méretek levételére nem használható!



Irsz. Település:	8840 Csurgó
Cím:	Baksai Sándor utca 9.
Hrsz.:	832

Készítette:	Bácsai Gábor
Helyszíni szemle:	2020.11.13. Péntek

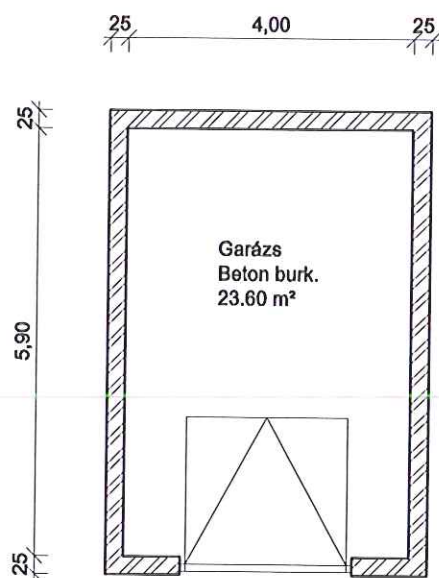
PINCESZINTI ALAPRAJZ
M = 1 : 100



Irsz. Település:	8840 Csurgó
Cím:	Baksai Sándor utca 9.
Hrsz.:	832

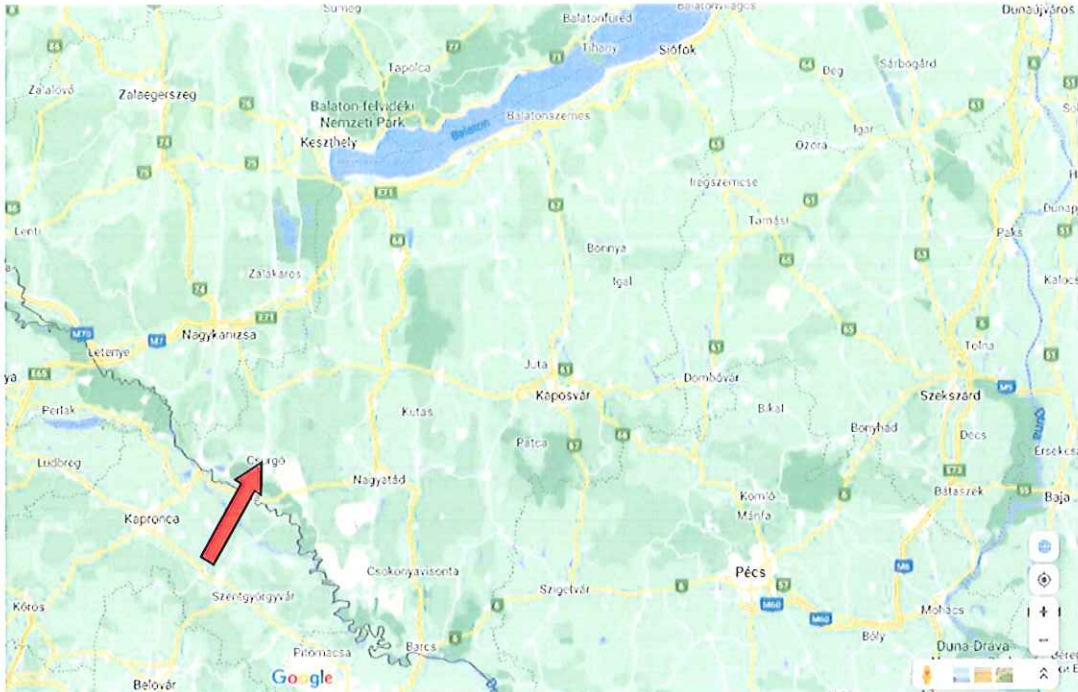
Készítette:	Bácsai Gábor
Helyszíni szemle:	2020.11.13. Péntek

GARÁZS ALAPRAJZA
M = 1 : 100

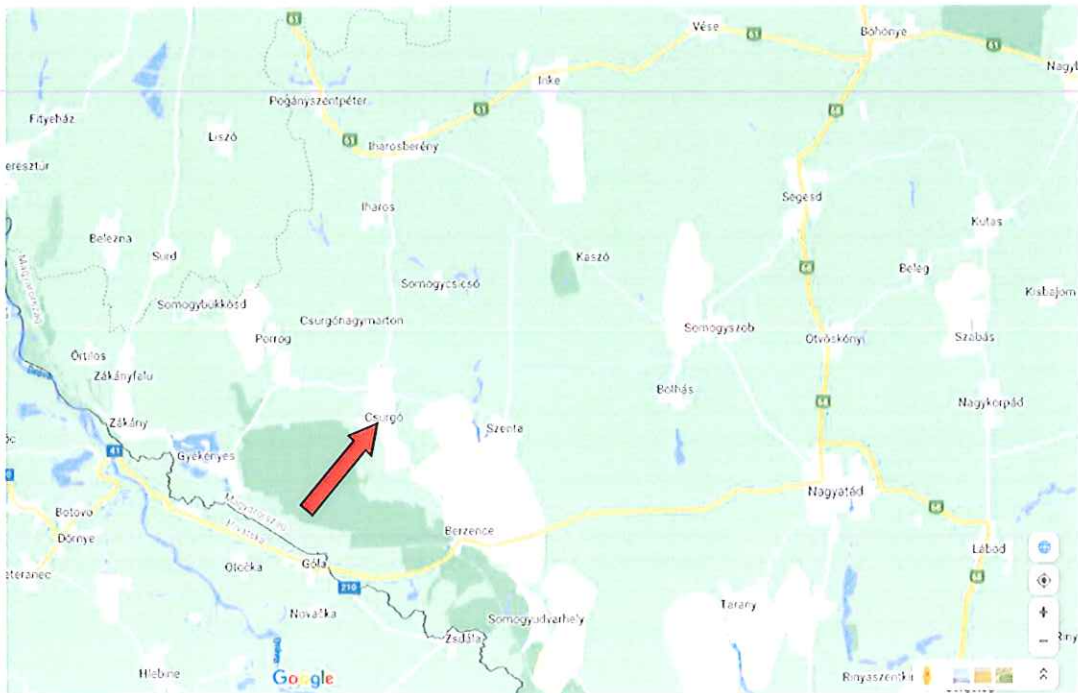


Térkép

Megyei belüli elhelyezkedés

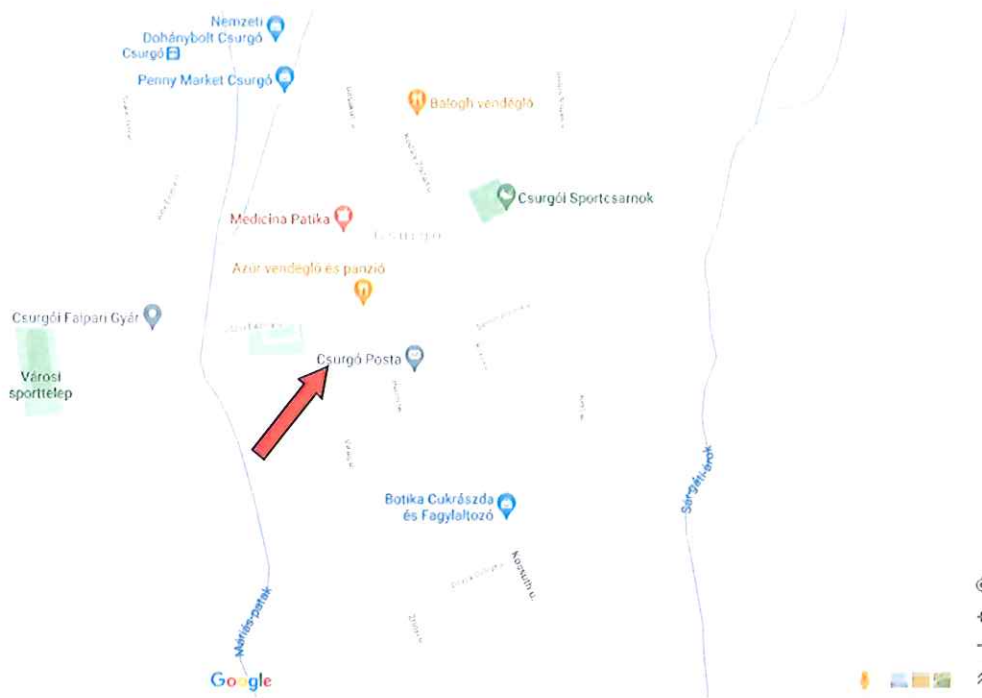


Régió belüli elhelyezkedés

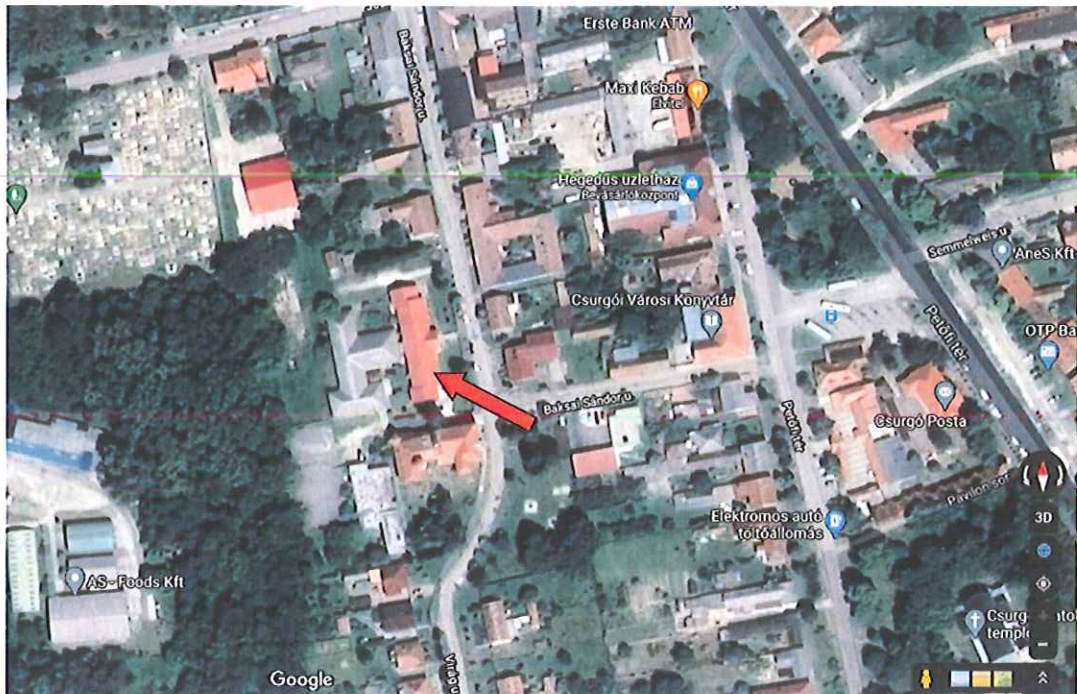


Cím:	8840 Csurgó, Baksai Sándor utca 9-11.	Hrsz.:	832; 833/2	Helyszíni szemle:	2020.11.13.
------	---------------------------------------	--------	------------	-------------------	-------------

Településen belüli elhelyezkedés



Google térkép

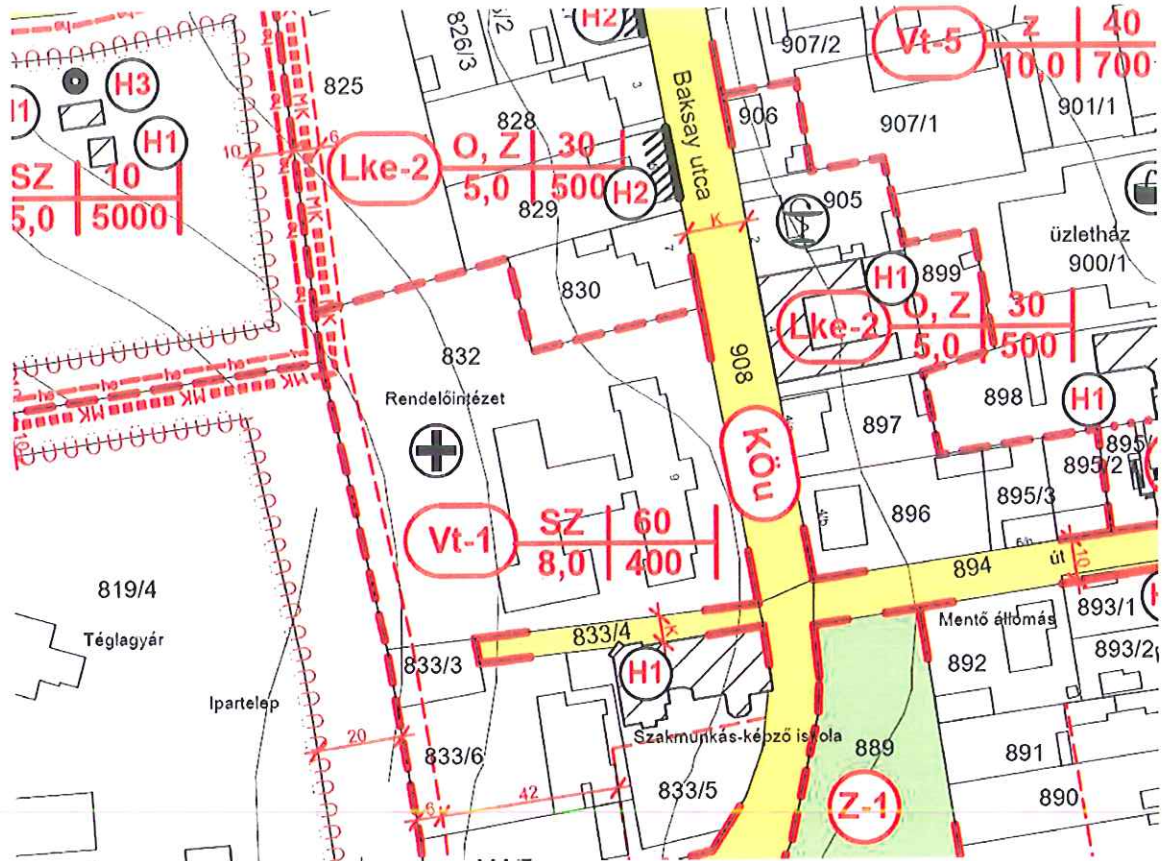


Cím:	8840 Csurgó, Baksai Sándor utca 9-11.	Hrsz.:	832; 833/2	Helyszíni szemle:	2020.11.13.
------	---------------------------------------	--------	------------	-------------------	-------------

Szabályozási terv kivonat

Cím: 8840 Csurgó, Baksai Sándor utca 9-11. Hrsz.: 832; 833/3

Helyszíni szemle időpontja: 2020. november 13.



CSURGÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
1/2006. (II.01.) SZÁMÚ ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
CSURGÓ VÁROS HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁRÓL^{1,2,3,4,5,6}

(EGYSÉGES SZERKEZETBEN)

Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1990. évi LXV. törvény 16. §. (1) bekezdésének, valamint az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló, az 1999. évi CXV. többször módosított 1997. évi LXXVIII. törvény 7. §. (3) c); továbbá a 2. §. (10) és (19) bekezdéseinek felhatalmazásával élve, - tekintettel az Országos településrendezési és építészeti követelményekről szóló többször módosított 253/1997.(XII.20.) sz. Kormányrendelet (a továbbiakban: OTÉK) előírásaira is – az alábbi rendeletet alkotja:

I. FEJEZET

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1.§

A rendelet hatálya

(1) E rendelet hatálya Csurgó város közigazgatási területére terjed ki.

(2)⁷

a) Jelen rendelet csak a részét képező SZT-1/1, SZT-1/2 jelű külterület szabályozási, SZT-2/1, SZT-2/2, SZT-2/3 jelű belterület szabályozási és az SZT-3/1, SZT-3/2 jelű szőlőhegy szabályozási tervlapjaival együtt érvényes, azzal együtt értelmezendő és alkalmazandó.⁸

b)

c)

(3) A szabályozási terven alkalmazott jelek az OTÉK 2. sz. mellékletében szereplő jelkulcson alapulnak, az OTÉK vonatkozó előírásai és fogalom-meghatározásai szerint

¹ Módosította: 12/2008. (VII.07.) rendelet, hatályos: 2008. július 7-től

² Módosította: 23/2008. (XII.19.) rendelet, hatályos: 2008. december 19.

³ Módosította: 18/2009. (IX.30.) rendelet, hatályos: 2009. szeptember 30-tól

⁴ Módosította: 26/2009. (XII.18.) rendelet, hatályos: 2009. december 18-tól

⁵ Módosította: 1/2010. (I.29.) rendelet, hatályos: 2010. január 29-től

⁶ Módosította: 12/2014. (XII.1.) rendelet, hatályos: 2015. január 1-től

⁷ Módosította: 23/2008. (XII.19.), hatályos: 2008. december 19.

⁸ Módosította: 12/2014. (XII.1.) rendelet, hatályos: 2015. január 1-től

II. FEJEZET
A VÁROS KÖZIGAZGATÁSI TERÜLETÉNEK FELHASZNÁLÁSA

10.§

A település területének felhasználása

- (1) A beépítésre szánt területek az alábbi építési övezeteket tartalmazzák:
- lakóterület (kisvárosias; kertvárosias; falusias); **(Lk, Lke, Lf)**
 - településközpont vegyes terület; **(Vt)**
 - gazdasági terület (egyéb ipari; jelentős zavaró hatású ipari; kereskedelmi-szolgáltató); **(Gipe, Gip, Gksz)**
 - különleges terület (temető, sportterület, szennyvíztisztító, strand-idegenforgalmi központ, oktatási központok, rendezvényterület, szennyvíztisztító, mezőgazdasági üzemi terület). **(K-tkp, K-sp, K-ok, K-sth, K-szv, K-r, Ksz, K-mgü)**
- (2) A beépítésre nem szánt területek az alábbi övezeteket tartalmazzák:
- zöldterület; **(Z)**
 - mezőgazdasági terület (általános; kertes); **(Má, Mk)**
 - erdőterület (védelmi-; gazdasági-; turisztikai rendeltetésű); **(Ev, Eg, Ee)**
 - közlekedési és közmű-elhelyezési terület; **(Köu, Kök)**
 - vízgazdálkodási terület; **(V)**
 - különleges beépítésre nem szánt terület (temető, szabadidős terület, hulladéklerakó, repülőgép leszállópálya). **(KK-tkp, KK-sz, KK-hu, KK-r)**

III. FEJEZET
BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEKRE VONATKOZÓ ELŐÍRÁSOK

10/A §.

Lakóterületek (L)

- (1) A lakóterület elsősorban lakóépületek elhelyezésére szolgál.
- (2) Csurgó beépítésre szánt területén kisvárosias **(Lk)** kertvárosias **(Lke)** és **(Lf)** falusias lakóterületet tartalmaz a szabályozási terv.

(4)²² A területre vonatkozó szabályozási előírásokat – beépítési mód, maximális beépítettség; maximális építmény magasság, minimális telekterület – a szabályozási terv is tartalmazza, a minimális telekszélességgel és mélységgel együtt ezek az alábbiak:

Építési övezet jele	beépítési mód	legnagyobb beépítettség %	legnagyobb építmény magasság (m)	legkisebb terület (m ²)	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	-	-	-	-	-	-

* A telekre vonatkozó méretek az egyedi tulajdonú ingatlanra, a beépíthetőségi mutatók pedig a tömbre vonatkoznak.

(5)²³ Vt-8 jelű településközpont vegyes területen elhelyezhető létesítmények az OTÉK 16. §. (2) bekezdése szerintiek - a 2., 6. és 7. pontokat kivéve -:

- lakóépület
- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztatóépület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület.

²² Módosította: 12/2014. (XII.1.) rendelet, hatályos: 2015. január 1-től

²³ Módosította: 12/2008 (VII.07.), hatályos: 2008. július 7-től

(6)²⁴ **Vt-6** övezetben vásárrendezés, piactartás engedélyezhető.

Vt-6 jelű településközponti vegyes területen elhelyezhető létesítmények:

- Kereskedelmi, szolgáltató és vendéglátó épületek (árusító pavilonok).

Az épületek a szabályozási terven jelölt közös árkádsorral összeköthetők, fedett elárusítótér építhető.

Az övezet területén álló épület-egységeket tömbönként egységes építészeti-utcafépi megjelenéssel kell kialakítani.

Vt-6 övezetben a hátsó kert mélysége a hátsó kertre néző valós homlokzatmagasság.

(7)

(8) **Vt-5** övben a 929 hrsz.-on szabadon álló meglévő színpad építési helytől függetlenül lefedhető – a vonatkozó tűzvédelmi jogszabályok betartásával.

(9)²⁵ **Vt-11** jelű településközpont vegyes területen

a) elsősorban a vallásturizmus céljait szolgáló épületek helyezhetők el:

- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztatóépület,
- egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- sportépítmény.

b) Kivételesen sem helyezhető el:

- lakóépület,
- igazgatási épület,
- parkolóház, üzemanyagtöltő,
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület,
- termelő kertészeti építmény.

c) Előkertet nem kell tartani.

(10)²⁶ **Vt-12** jelű településközpont vegyes területen

a) elsősorban a sportturizmus céljait szolgáló épületek helyezhetők el:

- kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épület,
- egyéb közösségi szórakoztatóépület,
- sportépítmény.

²⁴ Módosította: 1/2010. (I.29.) rend. hatályos: 2010. január 29-től

²⁵ Megállapította: 12/2014. (XII.1.) rendelet, hatályos: 2015. január 1-től

²⁶ Megállapította: 12/2014. (XII.1.) rendelet, hatályos: 2015. január 1-től

b) Kivételesen sem helyezhető el:

- lakóépület,
- igazgatási épület,
- parkolóház, üzemanyagtöltő,
- nem zavaró hatású egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület,
- termelő kertészeti építmény.

c) Az előkertet és a beerdősítési kötelezettséget a szabályozási terv jelöli.

(11)²⁷ A „Vt-12-Ev” jelű övezet a Vt-12 jelű településközpont vegyes terület erdősítési kötelezettséggel érintett ingatlanrésze, önálló telekként nem értelmezhető. A Vt-12-Ev védelmi erdőre a 20.§ (4) bekezdésének előírásai érvényesek azzal, hogy

- a) tulajdoni és üzemeltetési szempontból a „Vt-12” építési övezettel együtt kell kezelni,
- b) önálló telekként nem alakítható ki,
- c) a beépítésre szánt résztől nem keríthető le
- d) beépítési mutatók szempontjából a Vt-12 ingatlannal együtt kezelendő,
- e) a területen legalább 5-6 cm törzsmérőjű, honos lombos fákat kell telepíteni minimum 25 m²-ként 1 db, a háromszintű zöldfelületi kialakítás mellett.

14/A.§

Gazdasági területek (G)

- (1) A gazdasági területek elsősorban gazdasági célú építmények elhelyezésére szolgálnak.
- (2) Gazdasági terület Csurgó területén (**Gksz**) ipari és kereskedelmi-, szolgáltató terület (**Gksz**) és (**Gip**) illetve (**Gipe**) ipari területek.
- (3) Beépítés illetve új építés feltétele a legalább részleges közmű, de a kiépült szennyvízhálózatra történő rácsatlakozás kötelező.
- (4) A létesítményekhez szükséges parkolókat az OTÉK 42.§-a szerinti kialakításban a telken belül kell biztosítani.

²⁷ Megállapította: 12/2014. (XII 1.) rendelet, hatályos: 2015. január 1-től