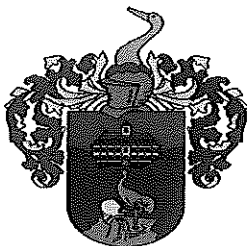


Csurgó Város Polgármesterétől
8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.
Telefon: 82/471-388
Fax: 82/471-095
e-mail: polgarmester@csurgo.hu



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

Ügyiratszám: CSU/1197-5/2021.
Ügyintéző neve: Lantos Sándor
Ügyintéző elérhetősége: 82/471-388 (126. mellék)

Terjedelem: 3 oldal

Előterjesztés a Csurgó 981/2/A/2 hrsz-ú önkormányzati ingatlan vételárának meghatározásáról

Az Önkormányzat 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, melyek között szerepel a Csurgó, Csokonai u. 11. 2. ajtó alatti ingatlan is.

A Csurgó, Csokonai u. 11. 2. ajtó (981/2/A/2 hrsz.) alatti 52 m² területű ingatlanban Szabó Norbert István lakik jelenleg bérlőként, aki jelezte, hogy szívesen megvásárolná az ingatlant, a vételárat lehetőség szerint egy összegben szeretné kifizetni. A Csurgó Csokonai u. 11. szám alatti 981/2 hrsz-ú ingatlan „kivett lakóház, udvar” művelési ágú 1918 m² területű társasházi ingatlan, melyben 6 darab lakás található, melyek 41 m², 52 m², 35 m², 53 m², 39 m² és 33 m² területűek. A fenti ingatlanok közül egy társasházi lakás magántulajdonban áll, a többi önkormányzati tulajdonú.

A fentiek alapján az Önkormányzat megbízta Kovács Gyula értékbecslőt (7400 Kaposvár, Kós K. u. 24.) az ingatlanforgalmi értékbecslés elkészítésére.

A 2021.03.23-án kelt ingatlanforgalmi értékbecslés alapján a Csurgó, Csokonai u. 11. 2. ajtó alatti ingatlan forgalmi értéke 2.500.000 Ft. Az ingatlanforgalmi értékbecslés az ügyiratban megtalálható, megtekinthető. A lakás értékesítése során indokolt megjegyezni, hogy a lakás komfort nélküli és teljes felújítást igényel.

Az értékesítés során a vételárképzés alapja az ingatlanforgalmi értékbecslő által - 3 hónappal nem régebbi - szakvéleményben javasolt forgalmi érték [Ör. 2. § (2)].

Az eladási árat a Képviselő-testület határozza meg úgy, hogy az az értékbecslő által meghatározott forgalmi értéket meghaladhatja, de attól alacsonyabb – az Ör.-ben meghatározott engedményeket, kedvezményeket kivéve – nem lehet [Ör. 2.§ (4)].

Az ingatlan értékesítése során a bérlőt az elővásárlási jog és az Ör.-ben meghatározott alábbi kedvezmények is megilletik:

3. § (1) Ha a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a vételár a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített, elismert értéknövelő beruházásainak az értékével csökkentett forgalmi érték 90 %-a.

(2) Az elővásárlásra jogosult a szerződés megkötésekor a megállapított vételár minimum 20 %-át egy összegben köteles megfizetni, a fennmaradó vételár megfizetésére, kérelmére havonkénti egyenlő összegű, legalább 15 évi részletfizetési kedvezmény illeti meg.

(3) A részletfizetés időtartama alatt az elővásárlásra jogosult a fennálló vételárhátraléokra kamatot köteles fizetni, melynek éves mértéke 10%.

(4) Ha az elővásárlásra jogosult 15 évnél rövidebb törlesztési időt vállal vételár teljes összege után 1 % árengedmény illeti meg, amennyiben családjában az egy főre eső havi jövedelem nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 200 %-át és ingatlanvagyonnal nem rendelkezik.

(5) Ha az elővásárlásra jogosult az adásvételi szerződés megkötésekor a vételárat egy összegben megfizeti, a vételár teljes összege után 5 % árengedmény illeti meg, amennyiben családjában az egy főre eső havi jövedelem nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 200 %-át és ingatlanvagyonnal nem rendelkezik.

Elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén a **Képviselő-testület döntését követően a Hivatal 60 napon belül köteles vételi ajánlatot küldeni [Ör. 3.§ (7)].**

A vételi ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) a lakóingatlan legfontosabb ingatlan-nyilvántartási és más adatait (címe, helyrajzi száma, alapterülete, szobaszáma, komfortfokozata, stb.),
- b) a lakóingatlan tényleges műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,
- c) a lakóingatlan vételárát és a kialakításánál figyelembe vett tényezőket,
- d) tájékoztatót a vételár megállapításának módjáról,
- e) a fizetési feltételeket,
- f) a vásárlásra való jogosultság feltételeit,
- g) tájékoztatást a tulajdonosra háruló kötelezettségekről és várható terhekről.

Az ajánlati kötöttség az ajánlat megküldésétől számított 60 napig tart. Ha a jogosult az eladási ajánlatban foglalt lehetőséggel nem él, úgy a lakás kívülálló személynek az Ör. rendelkezései alapján, forgalmi értéken értékesíthető.

Magyarország Kormánya a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Korm. rendelet 1. §-ban az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus-világjárvány (a továbbiakban: koronavírus-világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében 2021. február 8. napjától Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerint veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.

A koronavírus járvány egymást követő hullámai nehéz helyzetbe hozták az önkormányzatokat. Elvonásra került a gépjárműadó, így jelentős bevételi forrástól esett el a város. A fentiekén túl a gazdasági visszaesés miatt az idén befolyó adók mértéke is elmarad majd a korábbiaktól. Továbbá több, az önkormányzatok bevételeinek növelését (adóemelés, szolgáltatási díjak emelése) korlátozó jogszabály is született. A járványhelyzetben különösen fontos, hogy az önkormányzat működőképes legyen, és hogy a jogszabályokban rögzített kötelező feladatait a lehető legteljesebb mértékben el tudja látni. A fenti lakás esetleges értékesítésével olyan bevételi forráshoz jutna az önkormányzat, amely a fenti célok megvalósítását és a költségvetés egyensúlyban tartását segíti. A fentiekre tekintettel az ingatlan értékesítéséről szóló döntés mielőbbi meghozása indokolt.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést véleményezze és a következő határozati javaslatok egyikét javasolja elfogadásra.

I. Határozati javaslat:

1. A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján „veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja.”
2. A Csurgó Város Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét ellátó polgármester a Képviselő-testület előzetes tájékoztatása és jóváhagyása mellett
 - a. a Csurgó 981/2/A/2 hrsz-ú, Csurgó, Csokonai u. 11. 2. ajtó alatt található 52 m² területű lakás vételárát a 2021.03.23-án kelt ingatlanforgalmi értékbecslésben foglalt forgalmi érték alapján 2.500.000 Ft összegben határozza meg azzal, hogy az eladási árat az elővásárlásra jogosultat megillető kedvezmények csökkenthetik;
 - b. felkéri a Hivatal ügyintézőjét az elővásárlásra jogosult részére az 1. pontban meghatározottak szerint vételi ajánlat megküldésére;
 - c. az ingatlan értékesítése ügyében eljár és a kapcsolódó adásvételi szerződést aláírja.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

II. Határozati javaslat:

1. A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján „veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja.”
2. A Csurgó Város Önkormányzat Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét ellátó polgármester a Képviselő-testület előzetes tájékoztatása és jóváhagyása mellett úgy dönt, hogy
 - a. a Csurgó 981/2/A/2 hrsz-ú, Csurgó, Csokonai u. 11. 2. ajtó alatt található ingatlan értékesítésre történő kijelölését megszünteti,
 - b. a Csurgó Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és egyéb helyiségek elidegenítéséről szóló 13/2016. (X.28.) önkormányzati rendeletének 1. függelékéből az 1. pontban megjelölt ingatlant törli.

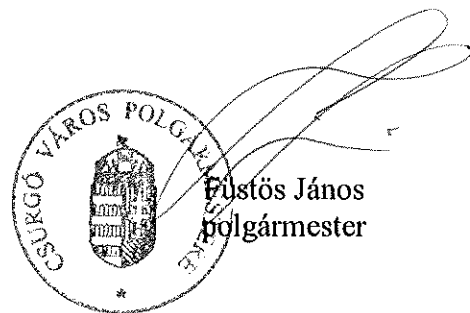
Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Csurgó, 2021. március 30.

Ellenjegyezte:


Fábíán Anita
jegyző


Füstös János
polgármester

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



8840 Csurgó, Csokonai utca 11. ajtó: 2. hrsz.: 981/2/A/2
alatti ingatlanról

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

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

Az értékbecslés fordulónapja:

2021. március 23.

ALAPADATOK

Megbízó neve, címe:	Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal 8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.
Értékelés célja:	Az ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározása
Értékelt ingatlan címe:	8840 Csurgó, Csokonai utca 11. ajtó: 2. hrsz.: 981/2/A/2
HRSZ.:	981/2/A/2
Az ügyfél neve:	Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal 8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.

INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Tulajdoni lap másolat kiállításának időpontja:	2021. január 6.		
Művelési ág, megnevezés:	lakás		
Ingatlan területe:	52	m ²	
Tulajdonos, tulajdonosok címe, tulajdoni hányad:	1.	Csurgó Város Önkormányzata 8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.	1/1
Terhelések, bejegyzések:	Nincs		
Széljegy:	Nincs		
Térképvázlát kiállításának időpontja:	Nincs		

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

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

ÖSSZESÍTŐ ADATOK

Az ingatlan címe	Telek terület	Felépítmény terület (m²)	Művelési ág megnevezés	Az ingatlan végső forgalmi értéke
8840 Csurgó, Csokonai utca 11. ajtó: 2. hrsz.: 981/2/A/2		52	lakás	2 500 000 Ft

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

Az értékelés időpontja: 2021. március 23.

Készítette:



Kovács Gyula

7400 Kaposvár, Kós Károly utca 24.

KOVÁCS GYULA E.V.

7400 Kaposvár, Kós K. u. 24.

Adószám. 67858604-1-34

Nyilv.szám. 50863242

„Klondózó”

A helyszíni szemle időpontja: 2021.03.23
A szemlén részt vettek: Kovács Gyula

AZONOSÍTÓ LAP**TELEK ADATAI ÉS ADOTTSÁGAI**

Telek területe:	m ²
Formája:	
Településen belüli elhelyezkedés:	Az értékelt ingatlan Csurgó központjának közvetlen közelében található.
Megközelíthetősége:	autóbusszal, személygépkocsival megközelíthető
Telek tájolása, lejtése:	
Határoló utca(k) burkolata:	aszfalt
Közmű ellátottság:	víz, villany, szennyvíz
Környezeti ártalom:	nincs tudomásunk róla
Az ingatlan értékét befolyásoló egyéb tényezők:	Az ingatlan beazonosítása a tulajdoni lap és a rendelkezésekre bocsátott TAO alapján nem lehetséges. A TAO mellékleteként feltüntetett E2-es terv hiányzik, így a lakás természetbeni meghatározására nincs lehetőség. Az ügyfél által bemutatott utcai lakás került értékelésre. Az ingatlan lelakott állapotú, falakon vízesedés, vakolat és festék hámlás látható.

KÖRNYEZET BEMUTATÁSA

Település területi elhelyezkedése:	Csurgó város Somogy megyében, a Csurgói járás központja. A település Somogy megye délnyugati részén található, Somogy megye legnyugatibbi városa. A város kistérségi központ, vonattal a Dombóvár–Gyékényes-vasútvonalon érhető el, közigazgatási területén két állomás is található: magában a városban van Csurgó vasútállomás, míg a Senta felőli határon, külterületen a Zrínyitelep megállóhely. A települést közúton Nagykanizsa, Nagyatád illetve Barcs irányából érhetjük el.
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 a településközpont közvetlen közelében található, településközpont vegyes övezetben. Környezetében lakóházak, intézmények, szolgáltató funkciójú épületek állnak.

FELÉPÍTMÉNY ADATAI

Felépítmény típusa:	lakás		
Építés éve:	1930-as évek		
Felújítás/korszerűsítés/bővítés:	nem ismert		
Lakószintek száma:	földszintes		
Lakószobák száma:	2		
Komfortfokozata:	komfort nélküli		
Hasznos alapterület:	51,8	m ²	Korrigált alapterület: 51,8 m ²
Építési mód:	hagyományos szerkezetű		
Alapozás:	téglá sávalap		
Szigetelés:	bitumenes lemez		
Függőleges teherhordó szerkezet:	téglá - falazóblokk		
Válaszfalak:	téglá		
Vízszintes teherhordó szerkezet:	borított gerendafödém		
Tető kialakítása, szerkezete:	magastető - faszerkezetű nyeregtető		
Tetőfedés/szigetelés:	cserép		
Homlokzatburkolat:	kőporos vakolat		
Belső falburkolatok:	festett, csempézett fal, lambéria		
Padlóburkolatok:	márvány mozaik, parketta, PVC, mettlachi		
Abiák szerkezete:	faszerkezetű ablakok		
Ablakok üvegezése:	kétrétegű üvegezés		
Ajtószerkezetek:	faszerkezetű bejárati ajtó, belső ajtók		

FELÉPÍTMÉNY KÖZMŰVEI

Elektromos ellátás:	220V - egyedi mérő van
Vízellátás:	hálózatos vízvezeték
Szennyvízelvezetés:	közműhálózatra csatlakoztatva
Gázellátás:	nincs
Fűtési mód:	jelenleg nincs fűtés az ingatlanban
Hőleadók:	-
Melegvízellátás:	villanybojler
Szellőzés, klíma:	nincs
Épület körüli vízlevezetés:	felszíni csapadékvíz elvezetés
Egyéb ellátottság:	nincs
Felépítmény rövid szöveges ismertetése:	<p>A társasház az 1930-as években épült, földszintes kialakítású, víz, villany, szennyvíz, közműves épület, hagyományos szerkezetű, magastetős. Az értékelt ingatlan az utcai részen található, jelenleg komfort nélküli lakás. A nyílászárók faszerkezetű, kétrétegű üvegezésű ablakok és faszerkezetű bejárati, - belső ajtók. A lakásnak nincs fűtése, a melegvízellátása villanybojlerről megoldott. Az ingatlan külső, belső esztétikai megjelenése gyenge, lelakott, felújítása szükséges. Műszaki és szerkezeti hibákat a szemle alkalmával tapasztaltam: vízesedés, vakolat és festék hámlás látható a falakon. A burkolatok, nyílászárók, szaniterek elhasználódtak. A lakás lakatlan.</p>

ÉRTÉKELO LAP

PIACI ÖSSZEHAONLÍTO ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULO MÓDSZER

	Összehasonlító I	Összehasonlító II	Összehasonlító III	Összehasonlító IV	Összehasonlító V	Aktuális ingatlan
Ingatlan címe	Csurgó Csokonai utca	Csurgó Ben József utca	Csurgó központ	Csurgó, belterület	Csurgó belterület	8840 Csurgó, Csokonai utca 11. ajtó: 2. hrsz.: 981/2/A/2
Adatforrás	adásvétel	adásvétel	kínálat	kínálat	kínálat	-
Ingatlan típusa	lakás	lakóház	lakóház	lakóház	lakóház	lakás
Épület tagodózása	földszint + 2 emelet	földszint + magastető	földszint + magastető	földszint + magastető	földszint + 1 emelet	földszintes
Komfortfokozat	komfortos	összkomfortos	komfortos	komfortos	komfortos	komfort nélküli
Közművesítettség	víz, villany, gáz	víz, villany, gáz	víz, villany	víz, villany, gáz	víz, villany, gáz	víz, villany, szennyvíz
Épületbelső állapota	felújítandó	átlagos	gyenge	gyenge	gyenge	teljes felújítás szükséges
Épület állapot	átlagos	felújítandó	átlagos	gyenge	gyenge	teljes felújítás szükséges
Alapterület	63	95	54	60	77	52
Adásvétel (kínálat) ideje	2019	2018	2021	2021	2021	
Eladási ár	4 300 000 Ft	6 100 000 Ft	4 500 000 Ft	3 000 000 Ft	4 000 000 Ft	
Infláció korrekció	5%	5%	0%	0%	0%	
Kínálati ár korrekció	0%	0%	-15%	-15%	-15%	
Fajlagos ár (Ft/m²)	71 667	67 421	70 833	42 500	44 156	
Környezeti korrekció	0%	5%	0%	0%	0%	
Infrastruktúra korrekció	-5%	-15%	-5%	-5%	-5%	
Műszaki állapot korrekció	-25%	-25%	-15%	-5%	-5%	
Telekméret	0%	0%	0%	0%	0%	
Alapterület	0%	10%	0%	0%	5%	
Épület kora	0%	0%	0%	0%	0%	
Egyéb:	0%	0%	0%	0%	0%	
Korrigált fajlagos ár (Ft/m²)	50 167	50 566	56 667	38 250	41 948	
Összes korrigált tényező	70%	75%	80%	90%	95%	82%
Fajlagos ár (Ft/m²)	47 519					
PIACI ÖSSZEHAONLÍTO ADATOK ALAPULO ÉRTÉK KEREKÍTVÉ:	2 500 000 Ft					

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

ÉRTÉKELŐ LAP

HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ MÓDSZER

Bérlő:	Van	<u>Nincs</u>
Bérleti díj Ft/hó:	320	
Bérleti szerződés lejárata:	-	
Kiadható alapterület m²:	51,84	

Jelenlegi hasznosítás	Fajlagos havi érték Ft/m ²	Havi összeg Ft	Összeg Ft
Éves költségek			12
Fenntartási költségek (adó, rezsi)	3%	498	5 972
Menedzselési, bérbeadási költségek	1%	166	1 991
Felújítási, befektetési jellegű kiadások	3%	498	5 972
Költségek összesen:	7%	1 161	13 935
Éves bevételek			
Meglévő szerződések szerint számolva			
Piaci adatok szerint számolva	320	16 589	199065,6
Kihasználtság (évi %)	100%	16 589	199065,6
Figyelembe vehető (nettó) bevétel			199 066
Bevételek összesen:			185 131
Éves egyenleg:			

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

Hozamszámításon alapuló jelenérték összesen Ft:	2 468 413
Hozamszámításon alap. jelenérték össz. kerekítve Ft:	2 500 000

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

ÉRTÉKELŐ LAP

PÓTLÁSI V. ÚJRAELŐÁLLÍTÁSI, KÖLTSÉGELVŰ ELLENŐRZŐ ÉRTÉKELÉS

A FELÉPÍTMÉNY ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Funkcionális egység	fajlagos költség Ft/m ²	Alap-terület m ²	A felépítmény pótlási v. újraelőállítási költsége Ft	Piaci helyzet faktora	Funkcionális/Fizikai/Erkölcsei avulás	Környezeti avulás	Számított érték Ft
lakás	165 000	52	8 580 000	70%	60%	70%	2 522 520
Bekerülési költség	Összesen:		8 580 000	aktuális költség alapú érték	Összesen:		2 522 520
	Kerekítve:		8 600 000		Kerekítve:		2 500 000
Az ingatlan költség alapú értéke Ft:				készültség szerinti állapotban			-
Az ingatlan költség alapú értéke Ft:				aktuális állapotban			2 500 000

ÉRTÉKELŐ LAP

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

VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

Módszer neve	Becsült érték Ft	Súlyozás %	Súlyozott érték Ft
Piaci összehasonlító	2 500 000	100	2 500 000
Költség alapú	2 500 000	0	0
Hozam alapú	2 500 000	0	0
Az ingatlan végső forgalmi értéke:			2 500 000 Ft
KOCKÁZATOK	Hosszútávú értékállóság kockázata		15%
	Piaci adatok megbízhatóságának kockázata		5%
	Egyéb adatok megbízhatóságának kockázata		0%
	Követelés, kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata		10%
Az ingatlan hitelbiztosítéki értéke:			1 750 000 Ft

SZÖVEGES ÉRTÉKELÉS

Az értékelt ingatlan a településközpont közvetlen közelében található, településközpont vegyes övezetben. Környezetében lakóházak, intézmények, szolgáltató funkciójú épületek állnak.

A társasház az 1930-as években épült, földszintes kialakítású, víz, villany, szennyvíz, közműves épület, hagyományos szerkezetű, magastetős. Az értékelt ingatlan az utcai részen található, jelenleg komfort nélküli lakás. A nyílászárók faszervezetű, kétrétegű üvegezésű ablakok és faszervezetű bejárati, - belső ajtók. A lakásnak nincs fűtése, a melegvízellátása villanybojlerrel megoldott. Az ingatlan külső, belső esztétikai megjelenése gyenge, lelakott, felújítása szükséges. Műszaki és szerkezeti hibákat a szemle alkalmával tapasztaltam: vízesedés, vakolat és festék hámlás látható a falakon. A burkolatok, nyílászárók, szaniterek elhasználódtak. A lakás lakatlan.

Az ingatlan beazonosítása a tulajdoni lap és a rendelkezésemre bocsátott TAO alapján nem lehetséges. A TAO mellékleteként feltüntetett E2-es terv hiányzik, így a lakás természetbeni meghatározására nincs lehetőség. Az ügyfél által bemutatott utcai lakás került értékelésre.

Tulajdonjogilag rendezett, ingatlan nyilvántartásba bejegyzett tulajdonos.

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

EGYÉB MEGJEGYZÉSEK

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

Kaposvár, 2021. március 23.



Kovács Gyula

Ingyenértékelő
604415/2010 - 21/2011

KOVÁCS GYULA E.V.
7400 Kaposvár, Kós K. u. 24.
Adószám: 67858604-1-34
Nyilv.szám: 60863242
„Klondózo”

MELLÉKLETEK

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

HELYISÉGLISTA

8840 Csurgó, Csokonai utca 11. ajtó: 2. hrsz.: 981/2/A/2
alatti ingatlanról

Helyiség megnevezése	Helyiség-csoport	Alapterület (m ²)	Padlóburkolat	Falburkolat	%	Korrigált alapterület (m ²)	Állapot		Bm./m.
LAKÁS:									
szoba	földszint	14,25	parketta	festett fal	100%	14,25	felújítandó		2,70
szoba	földszint	19,00	parketta	festett fal	100%	19,00	felújítandó		2,70
konyha	földszint	8,84	márvány mozaik, mettlachl	festett fal lambéria, csempézett	100%	8,84	felújítandó		2,70
előszoba	földszint	3,97	márvány mozaik	festett fal	100%	3,97	felújítandó		2,70
fürdő	földszint	3,74	PVC	csempézett	100%	3,74	felújítandó		2,70
közlekedő	földszint	2,04	márvány mozaik	festett fal	100%	2,04	felújítandó		2,70
Alapterület összesen/m²:		51,84	Korrigált alapterület összesen/m²:			51,84			

Az értékbecslési jelentés összeállításakor figyelembe vett feltételezések

1. Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.
2. Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat a tulajdoni lap alapján rögzítettük, azokat megbízhatónak tekintettük, de az egyéb, a megrendelőtől, hitelfelvevőtől kapott információk, adatok (így: területi adatok, műszaki állapot, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valódságáért felelősséget nem vállalunk.
3. Feltéteztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.
4. A jelentés – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását.
5. Az értékbecslési jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén látottak, a szemlét biztosító személy szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.
6. Az értékbecslés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják, és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.
7. Ezen értékbecslési jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem 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 üzlettársi kapcsolatban nem állunk, és nem álltunk.
6. Értékbecslői díjazásunk nincsen összefüggésben az általunk megállapított értékkel, nem függ semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely a szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények, és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
7. Jelen értékbecslés a vonatkozó hazai jogszabály a 25/1997. (VIII.1.) PM. Rendelet alapján, az EVS 2016. (Európai Értékelési Szabványok) ajánlásainak figyelembe vételével készült.
8. Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

1. A módszer

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

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

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

2 Értékelési fogalmak:

Újraelőállítási érték:

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

Jelenlegi műszaki állapot:

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

A természetes avuláson túl figyelembe vettük még:

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

Állagérték:

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

Forgalmi érték:

a., telekingatlan:

Az ingatlan értékelés tiszta, piaci értéken alapuló megközelítése.

Forgalmi (nyíltpiaci) érték:

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

Az ingatlan fajlagos értékének megállapításánál figyelembe vesszük:

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

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

b., az épületek, építmények:

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

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

A forgalmi érték meghatározásánál az alábbiakat vettük figyelembe:

- az épület rendeltetése és annak piaci viszonyai
- az épület környezetében kialakult jelenlegi árak, környezeti hatások,
- funkcióváltás esetén a feltétlenül szükséges építési munkák értéke,
- azok megtérülési ideje.
- az épület rendeltetésszerű használatához feltétlenül szükséges elvégzendő munkák értéke
- területi elhelyezkedés értékbecsítő hatása

3. Az értékelésnél alkalmazott módszertani sajátosságok:

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

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

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

A forgalmi érték megállapításánál értéknövelő és értékcsökkentő tényezőket vettünk figyelembe. A fajlagos m²-ár kialakításánál a közelmúltban, hasonló ingatlanok értékelésénél, értékesítésénél realizált ár szolgál alapul.

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

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

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

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

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

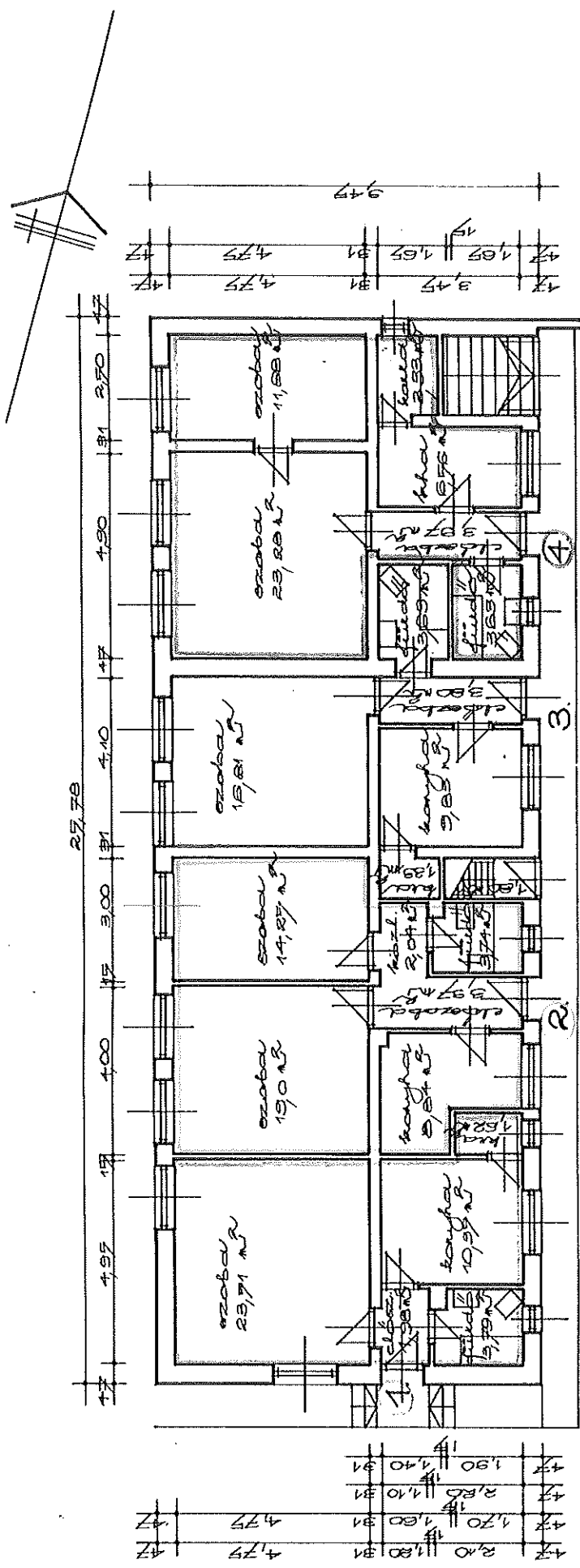
Az épületek és építmény esetében a forgalmi értéket, mint stratégiai értéket szorzókkal vettük figyelembe a műszaki vagy állagértékhez képest, azaz a műszaki vagy állagérték bizonyos %-a körüli értékesíthetőséget prognosztizálunk, súlyozva az értékesíthetőségben betöltött értékcsökkentő- érték növelő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

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

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

A tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételeknek a kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, nem fizetésekből és kihasználatlanságból adódó bevételkiesést is. A közvetlen tőkésítés módszerével, a tiszta jövedelmeket el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

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



47	1.80	3.00	1.95	1.80	1.17	1.70	1.97	3.31	2.87	1.10	3.20	1.15	1.90	1.85	1.47
----	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

A ép.

1. jelű LAKÁS

szoba	1.98 m ²
konyha	10.59 m ²
konyha	1.62 m ²
fürdő	5.79 m ²
szoba	25.71 m ²
összesen	41.27 m²

2. jelű LAKÁS

szoba	1.90 m ²
konyha	9.24 m ²
szoba	14.27 m ²
szoba	15.81 m ²
összesen	51.24 m²

3. jelű LAKÁS

szoba	3.80 m ²
konyha	3.88 m ²
konyha	1.33 m ²
fürdő	3.63 m ²
szoba	15.81 m ²
összesen	37.40 m²

4. jelű LAKÁS

szoba	3.97 m ²
konyha	6.76 m ²
konyha	5.88 m ²
fürdő	5.68 m ²
szoba	11.88 m ²
szoba	23.28 m ²
összesen	72.97 m²

Lakás tulajdonosai:
Pálffy János és Pálffy János

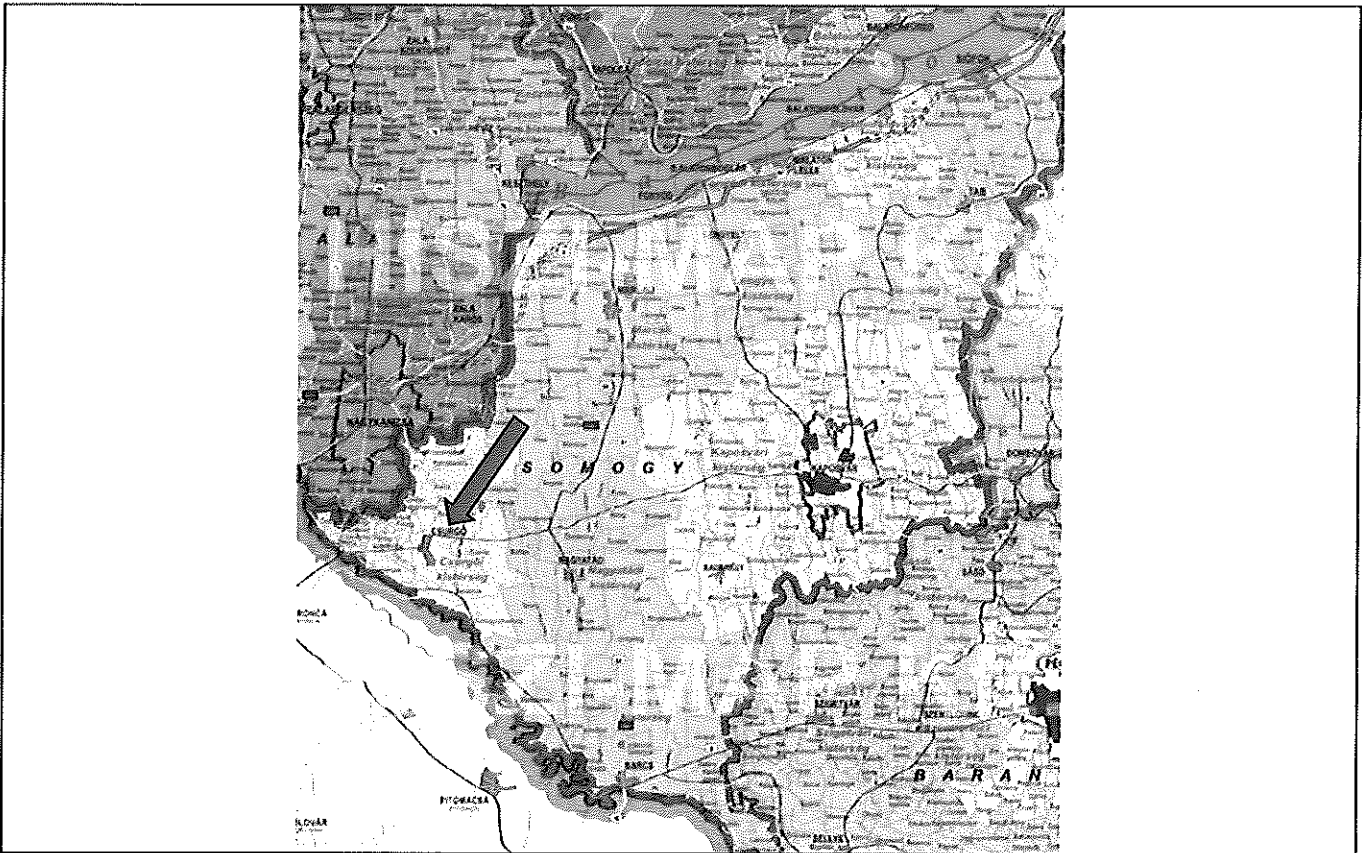
FELMÉRÉSI TERV
CSURGÓ CSOKONAT-U. 11.
A EP. FŐZT. ALAPRAJZ

E-2
M=1:100

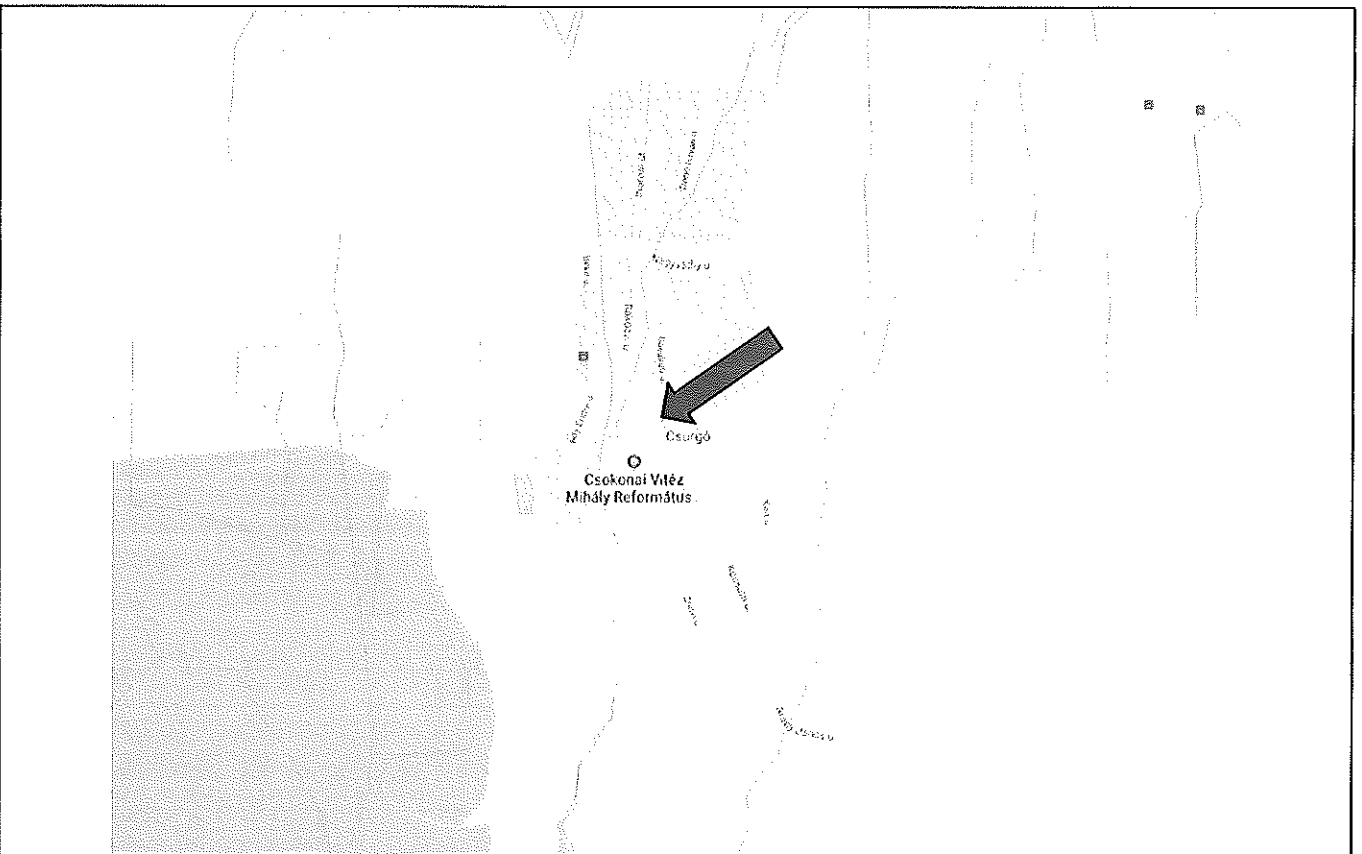
KÉSZÍTETTE: ODU BT. KAPOSVÁR, SZÉCHÉNYI-T. 3
DABÓCZI FŐZSEF, ÓDOLC LAKBERNŐK
DABÓCZI

Ingalan címe:	8840 Csurgó, Csokonai utca 11. ajtó: 2.
Hrsz.:	hrs.: 981/2/A/2

Megyetérkép

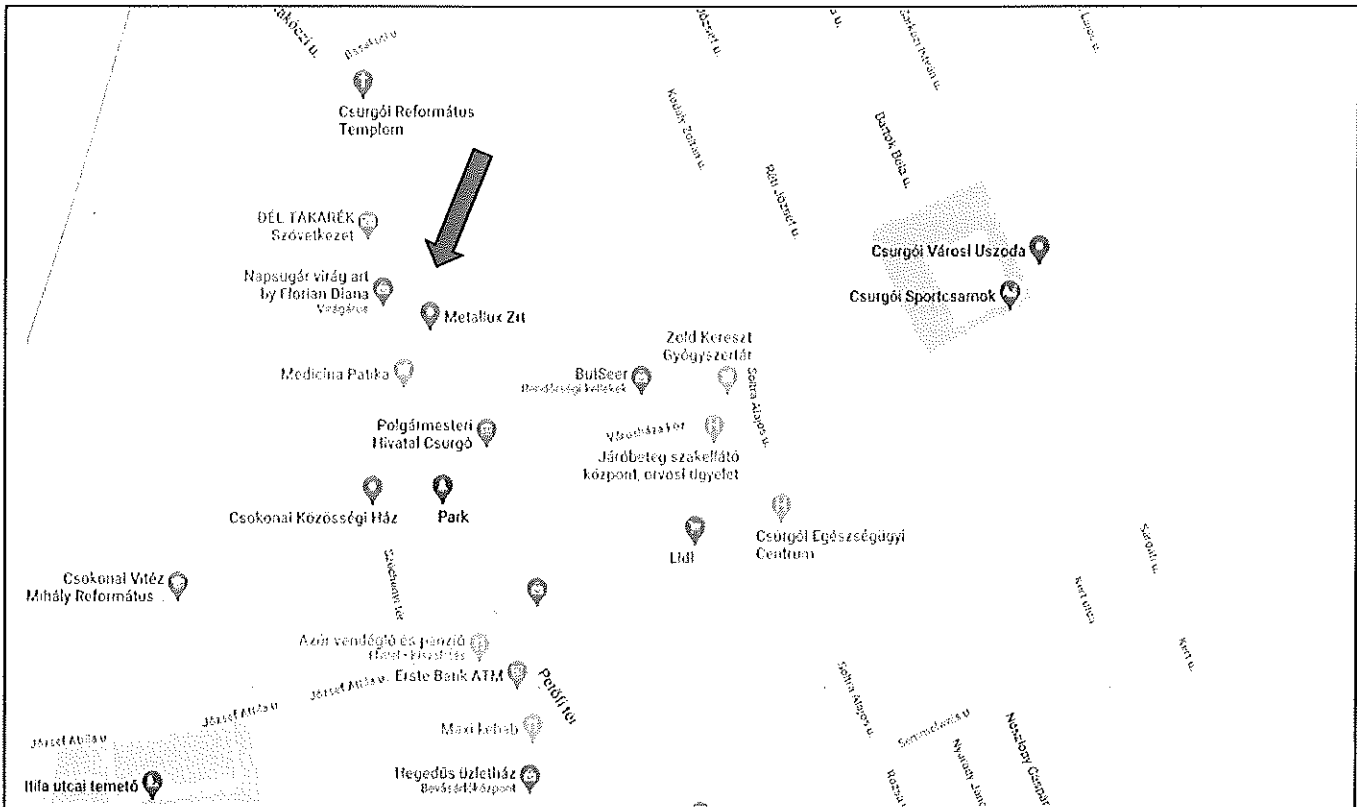


Településtérkép



Ingatlan címe:	8840 Csurgó, Csokonai utca 11. ajtó: 2.
Hrsz.:	hrs.: 981/2/A/2

Térképrészlet



Műholdkép



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal
Nagyfődd Baross Gábor utca 5.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/188/2021

2021.01.06

CSURGÓ

Belterület 981/2/A/2 helyrajzi szám

Társasház külső

8840 CSURGÓ Caokonai utca 11. ajtó:2.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/Éél	eszméi hányad	tulajdoni forma
lakás	52	1 1	2055/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 34573/1995.08.07				

2. bejegyző határozat: 34573/1995.08.07

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 34573/1995.08.07
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: CSURGÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8840 CSURGÓ Széchenyi tér 2
törzsszám: 15398518

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

8840 Csurgó, Csokonai utca 11. ajtó:2. hrsz.: 981/ 2/ A/ 2



az utca képe



az utca képe



a társasház utcai képe



a társasház utcai képe



a társasház utcai képe



a társasház utcai képe

8840 Curgó, Csokonai utca 11. ajtó:2. hrsz.: 981/2/A/2



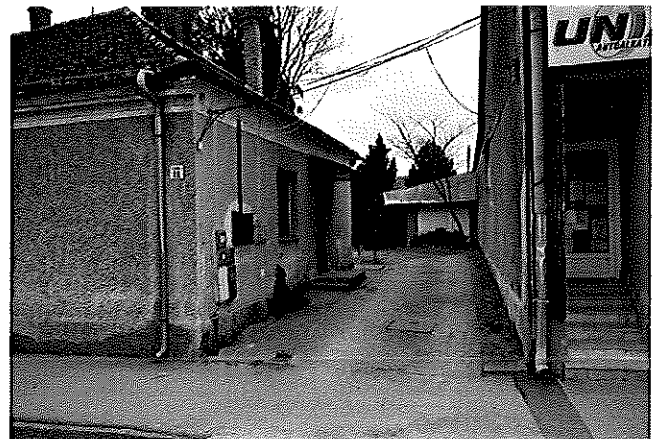
a társasház udvari képe



a társasház udvari képe



a társasház udvari képe, lakás bejárata



bejárat az utcáról

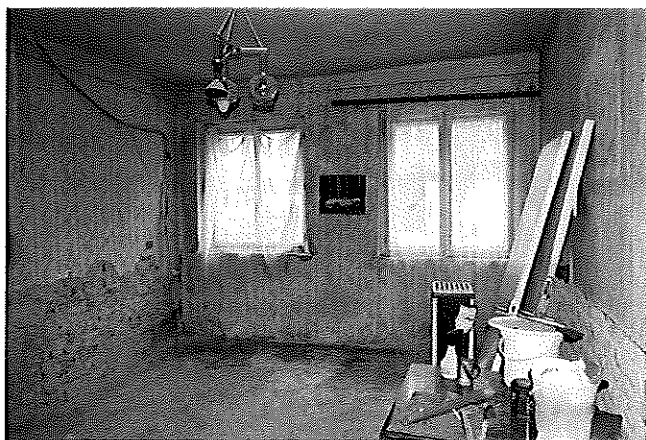


telek

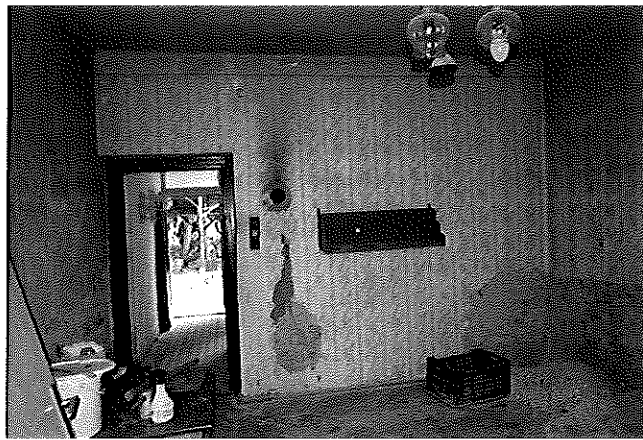


előszoba

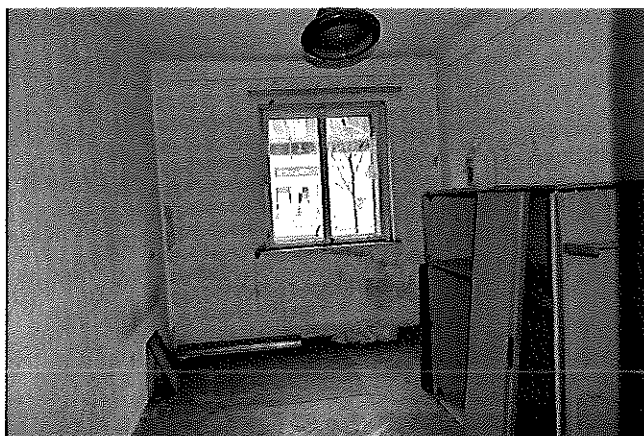
8840 Csurgó, Csokonai utca 11. ajtó:2. hrsz.: 981/ 2/ A/ 2



szoba



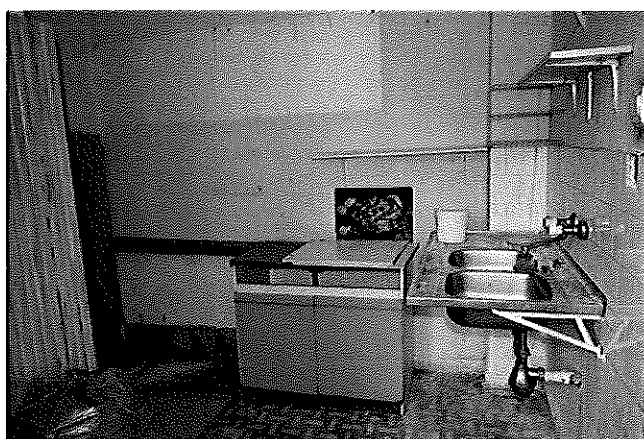
szoba



szoba



szoba

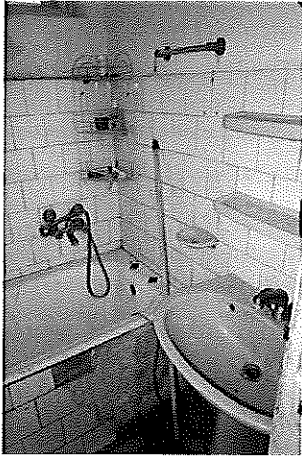


konyha

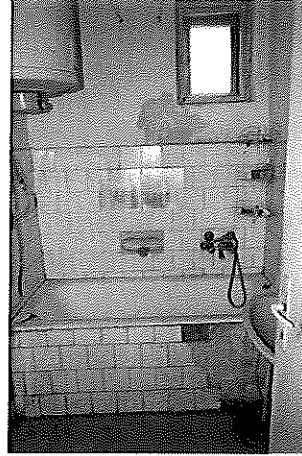


konyha

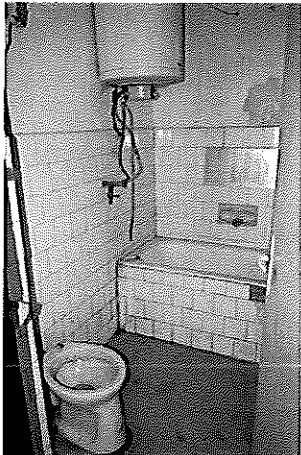
8840 Csurgó, Csokonai utca 11. ajtó:2. hrsz.: 981/2/A/2



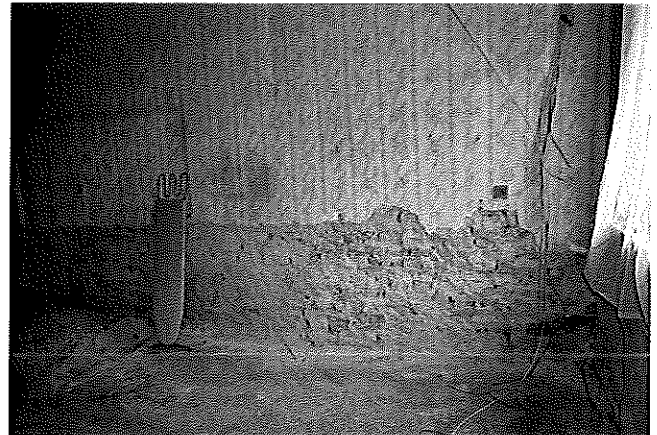
fürdő



fürdő



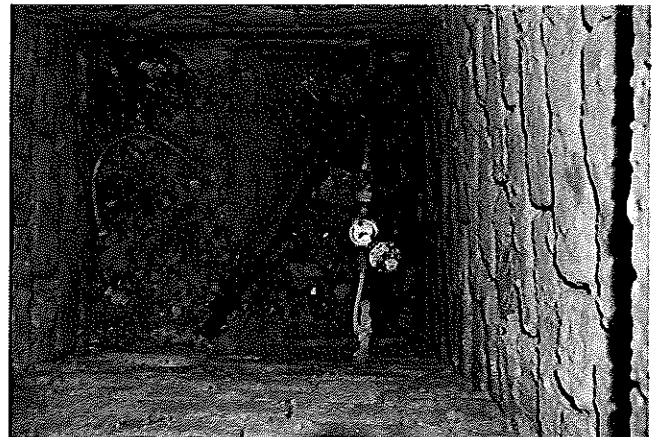
fürdő



károsodások



villanyóra



vízóra