

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/1651-2/2022.
Ügyintéző: Antal-Oletics Szilvia

Melléletek: ingatlanforgalmi értékbecslés,
hirdetmény

Előterjesztés a Csurgó 2190/1 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan vételárának meghatározásáról és az értékesítéshez szükséges pályázati felhívás közzétételéről

Tisztelt Pénzügyi és Gazdasági Bizottság!

Káplár István (8840 Csurgó, Virág u. 16.) a Csurgó 2190/1 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos vételi szándékát jelezte a terület jövőbeni hasznosításának céljából.

A Csurgó 2190/1 hrsz-ú, 1857 m² területű, zártkerti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadban Csurgó Város Önkormányzatának (8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.) tulajdonában áll. Az ingatlan Csurgó Város Önkormányzatának forgalomképes vagyontát képezi.

Az önkormányzati vagyontárgyak értékesítéséről szóló szabályokat Csurgó Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról szóló 7/2001. (XI.28.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) tartalmazza.

Az Ör. 7. § (1) bekezdése szerint „Az önkormányzat a vagyon tárgyának értékesítése, megterhelése esetén a vagyontárgy értékét:

- a) *ingatlan vagyon és vagyoni értékű jog esetén 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés, illetve ha rendelkezésre áll egy évnél nem régebbi értékbecslés, vagy üzleti értékelés, ennek felülvizsgált változata alapján határozza meg.*

A forgalomképes vagyon feletti rendelkezési jogokat az Ör. 17. § (3) bekezdés szerint „Az üzleti vagyonnal kapcsolatos valamennyi tulajdonosi jogosultságot alapvetően a képviselő-testület gyakorolja. Kivételt képez a bérbeadás útján létrejövő hasznosítás, valamint az 5.000.000 Ft értékhatár alatti ingatlanok értékesítése. Ezekben az esetekben a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság dönt.” (5) bekezdés alapján „A részlegesen forgalomképes, illetve az üzleti vagyon értékesítését versenyeztetési eljárással kell előkészíteni. A versenyeztetési módozatait, eljárási rendjét a 2. melléklet tartalmazza. Nem kell versenyeztetési eljárást tartani az üzleti vagyon körébe tartozó, 20.000.000 Ft bruttó értéket meg nem haladó vagyontárgyak esetében.”

Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 17/2022. (II. 10.) KT. határozatában értékesítésre jelölte ki a Csurgó 2190/1 hrsz-ú, 1857 m² területű, 1/1 arányban önkormányzati tulajdonban álló zártkerti ingatlant. Megbízta a polgármestert, hogy az ingatlan értékesítése ügyében eljárjon, és gondoskodjon az ingatlan értékbecslésének elkészítéséről.

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

A 2022. február 25-én kelt ingatlanforgalmi értékbecslés alapján a Csurgó 2190/1 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke 500.000 Ft. Az ingatlanforgalmi értékbecslés az előterjesztés mellékletét képezi.

A vagyonnal történő felelős gazdálkodás alapelveinek megfelelően az eladási árat úgy szükséges meghatározni, hogy az értékbecslő által meghatározott forgalmi értéknél alacsonyabb ne legyen. Javasolom, hogy az ingatlant értékesítő döntés esetén a mellékelt pályázati hirdetményt tegye közzé a Tisztelt Pénzügyi és Gazdasági Bizottság.

Kérem a Tisztelt Pénzügyi és Gazdasági Bizottságot, hogy a fentieket áttekintve hozza meg döntését, és a következő határozati javaslatok egyikét fogadja el.

I. Határozati javaslat:

1. Csurgó Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága úgy dönt, hogy a Csurgó 2190/1 hrsz-ú, 1857 m² területű, 1/1 arányban önkormányzati tulajdonban álló zártkerti ingatlan vételárát a 2022. február 25-én kelt ingatlanforgalmi értékbecslés alapján 500.000,- Ft összegben határozza meg;
2. Csurgó Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága megbízza Csurgó Város polgármesterét, hogy az 1. pont szerinti ingatlan értékesítése ügyében eljárjon, a melléklet szerinti pályázati felhívást közzétegye és a pályázati eljárás lebonyolításáról gondoskodjon.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

II. Határozati javaslat:

Csurgó Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága úgy dönt, hogy a Csurgó 2190/1 hrsz-ú, 1857 m² területű, 1/1 arányban önkormányzati tulajdonban álló zártkerti ingatlan értékesítésre történő kijelölését megszünteti, az ingatlan értékesítésétől eltekint, és az ingatlan értékesítése vonatkozásában nem tesz közzé pályázati felhívást.

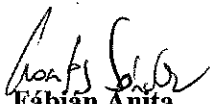
Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

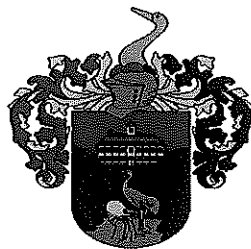
Csurgó, 2022. április 20.



Ellenjegyezte:


Fábian Anita
jegyző h.

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/1651-3/2022.

PÁLYÁZATI HIRDETMÉNY

Csurgó Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága .../2022. (IV. ...) **PGB** határozata alapján nyilvánosan meghirdetett pályázatot hirdet a Csurgó Város Önkormányzatának tulajdonát képező belterületi, Csurgó 2190/1 hrsz-ú zártkerti ingatlan értékesítésére az önkormányzat vagyonáról szóló 7/2001. (XI.28.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: Ör.) rögzített feltételek szerint.

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

2./ A pályázat tárgya: 8840 Csurgó 2190/1 hrsz-ú, 1857 m² területű földrészlet, 1/1 arányban önkormányzati tulajdonban álló, tehermentes zártkerti ingatlan. A Somogy Megyei Önkormányzatot az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. § (1) bekezdése, valamint a Somogy Megyei Közgyűlés a megyei önkormányzati tulajdon-és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2017.(IV.28.) önkormányzati rendeletének 6. § (6) bekezdése alapján elővásárlási jog illeti meg. Az elővásárlási jogról történő lemondást tartalmazó nyilatkozatok beszerzése az Önkormányzat feladata. Az ingatlan előzetes egyeztetés alapján megtekinthető.

3./ A pályázat tárgyát képező ingatlan minimum eladási ára: 500.000,- Ft.

4./ Pályázati biztosíték összege: 50.000,- Ft, melyet Csurgó Város Önkormányzatának 11743088-15398518 számú OTP Bank Nyrt-nél vezetett számlájára kell fizetni. A pályázat nyertese által befizetett pályázati biztosíték a vételárba beszámításra kerül.

5./ Érvényesen pályázni az alábbi feltételek vállalása esetén lehetséges:

- A pályázat benyújtásával pályázó vállalja, hogy a szerződéskötés napján az ingatlan teljes vételárát átutalja Csurgó Város Önkormányzatának 11743088-15398518 számú OTP Bank Nyrt-nél vezetett számlájára.

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

- A pályázati eljárásban csak olyan pályázó vehet részt, aki a pályázati kiírásban foglalt feltételeket írásbeli nyilatkozatával önmagára kötelezően elfogadja, valamint igazolja, hogy a pályázati biztosítékot megfizette.
- Pályázati ajánlatot írásban, zárt borítékban kell benyújtani a Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal Aljegyzőjéhez (8840 Csurgó, Széchenyi tér 2., Lantos Sándor aljegyző részére) olyan módon, hogy a fenti címre legkésőbb **2022. május 17. napján 16:00 óráig** megérkezzen.
- A borítékra kérjük ráírni a címzett nevét, továbbá: „Pályázat – Csurgó 2190/1 hrsz. Iktatóban nem bontható fel, azonnal a címzetthez továbbítandó!”
- A pályázatnak tartalmaznia kell:
 - pályázó nevét, címét, számlaszámát,
 - nyilatkozatot a pályázati kiírásban foglaltak elfogadásáról;
 - nyilatkozatot arról, hogy a pályázati kiírás 5./ pontjában foglaltakat tudomásul veszi és a pályázati kiírás 5./ pontjában foglalt feltételeket teljesíti;
 - a pályázati biztosíték befizetéséről szóló igazolást;
 - az ingatlan hasznosítására vonatkozó elképzelések rövid ismertetését.

7./ Borítékbontás időpontja:

2022. május 18. napján 10:00 óra, a Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzői Iroda.
A pályázatok felbontásáról jegyzőkönyv készül.

8./ A pályázatok elbírálásának várható időpontja:

Az érvényességéről, eredményességéről, a zártkörű versenytárgyalás szükségességéről és időpontjáról Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a pályázatok bontását követő ülésén dönt. A Képviselő-testület fenntartja azon jogát, hogy a pályázatot indoklás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa. A döntésről az ajánlattevők írásban kapnak tájékoztatást, a pályázatban megjelölt címen. A Képviselő-testület a legmagasabb vételi ajánlatot kínáló pályázatot nyilvánítja nyertesnek. Zártkörű versenytárgyalás több, azonos ajánlat esetén kerül megrendezésre. Csak az vehet részt rajt, aki a pályázati ajánlatát az előírt határidőre és tartalommal benyújtotta.

9./ Egyéb információk:

A pályázati eljárás útján történő értékesítés esetén részletfizetési-, és vételárkedvezmény nem adható. A pályázó ajánlatához 60 napig kötve van. Az ajánlati kötöttség az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejártakor kezdődik.

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

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

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

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

Csurgó, 2022. április

Lantos Sándor s.k.
aljegyző

Füstös János s.k.
polgármester

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Csurgó zártkert
2190/1 hrsz.



Értékbecslés fordulónapja:

2022. február 25.

TÖRZSLAP

Ügyfél neve:

Csurgó Város Önkormányzata

1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan rendeltetése (tul. lap szerint):

rét és út

Az értékelt ingatlan jelenlegi hasznosítása:

rét és út

2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Irányítószám, település, utca, házszám:

Csurgó zártkert
2190/1 hrsz.

Együtt értékelt ingatlanok száma:

1

HRSZ (ok):

Csurgó zártkert
2190/1 hrsz.

3. INGATLAN BEMUTATÁSA

Az ingatlan fekvése:

zártkert

Telek(rész) / termőföld nagysága:

1 857

m2

Termőföld alrészletek száma:

1

db

Telepítmények száma:

0

db

Erdőrészletek száma:

0

db

4. ÉRTÉKELÉS

Telek (rész) értéke / termőföld AK értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban	99 485	Ft / AK
LAKÓÉPÜLET / FELÉPÍTMÉNY(EK) / TERMŐFÖLD	AKTUÁLIS	VÁRHATÓ
Forgalmi értéke telepítmény nélkül: igény-, per- és tehermentes állapotban	500 000 Ft	0 Ft
Forgalmi értéke telepítménnyel: igény-, per- és tehermentes állapotban	500 000 Ft	0 Ft

6. Az értékelő egyéb megállapításai a helyszíni szemle során


Tulajdoni lap kelte: 2022.02.22. Térképszelvény kiállításának dátuma: -

A területen található faállomány értéke csak külön vizsgálattal állapítható meg, művelési kötelezettségről nincs információnk. Szemrevételezés alapján elsősorban cserjés bokros terület, de a terület K-I felén faállomány is található. (a fenyőfák a szomszédos területen vannak). Hivatalosan nem erdő, (valószínűleg fásításnak számít) jogszabályi előírások alapján művelhető és kitermelhető. A jövőben legalább az inflációt elérő érték növekedést prognosztizálunk. Az értékelt ingatlan hosszú távú értékállósága biztosított. Kockázatot a piaci adatok megbízhatatlanságának és a követelés-kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata jelent.

Értékelés dátuma:

2022.02.25

Értékelést készítette:


Kovács Gyula
KOVÁCS GYULA E.V.
7400 Kaposvár, Kós K. u. 24.
Adószám: 67858604-1-34
Nyilv.szám. 50863242
„Kisadózó”

Ugyfél:

Csurgó Város Önkormányzata

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY**TERMŐFÖLD INGATLAN ADATLAPJA**

	Ingyatlan címe	Kitöltés időpontja	Aláírás
Helyszíni szemle	Csurgó zártkert 2190/1 hrsz.	2022.02.25	
Ellenőrzés			
Időközi felülvizsgálat			
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			
Soron kívüli újraértékelés			
1.			
2.			
3.			
4.			
5.			

Értékelést készítette:

Kovács Gyula

Mellékletek: tulajdoni lap
helyszínrajz
műszaki dokumentáció
jogerős építési engedély
szerződések
fényképek
összehasonlító adatok
használati megosztási szerződés
térkép

Dátum:

2022.02.25

1. AZONOSÍTÓ LAP

Alapadatok
az ingatlan

címe:	Csurgó zártkert 2190/1 hrsz.		
helyrajzszám(ok):	Csurgó zártkert 2190/1 hrsz.		

<input type="checkbox"/> telekkönyvi nyilvántartás helye:	Somogy Megyei Kormányhivatal		
<input type="checkbox"/> közigazgatásilag mely önkormányzathoz tartozik:	Csurgó		
<input type="checkbox"/> fekvése:	zártkert		
<input type="checkbox"/> az ingatlan típusa (az ingatlan-nyilvántartási kategóriák szerint):	rét és út		
<input type="checkbox"/> övezeti besorolása:	béépítetlen terület - Mk-1		
<input type="checkbox"/> területe és aranykorona értéke:			

		Teljes terület m ²	Teljes AK érték
Csurgó zártkert 2190/1 hrsz.	rét és út	1857	8,06
		1 857,00 m ²	8,06 AK
Mindösszesen:		1 857,00 m ²	8,06 AK

<input type="checkbox"/> művelési ága(i):	rét és út		
<input type="checkbox"/> nyilvántartott összes aranykorona érték összesen:			8,06 AK

<input type="checkbox"/> bejegyzett tulajdonos(ok):	Csurgó Város Önkormányzata 1/1		
<input type="checkbox"/> tulajdon megszerzésének jogcíme:	eredeti állapot visszaállítása		

<input type="checkbox"/> forgalomképességet befolyásoló bejegyzések (terhek, jogok, tények):		
~ per és tehermentes:	igen	
~ per alatt áll:	nem	
~ bejegyzett jelzálogjog:	nincs	
~ bejegyzett haszonélvezet:	nincs	
~ szolgalmi jogok:	nincs	
~ egyéb bejegyzett jogok, tények: -		

~ külföldi, illetve cselekvőképességében korlátozott társtulajdonos:	nincs
~ forgalomképességet bármilyen okból korlátozó széljegyzet:	nincs
~ egyéb korlátozó tényező (pl. többéves haszonbérleti szerződés):	nincs
<input type="checkbox"/> terület művelője:	tulajdonos

<input type="checkbox"/> haszonbérletbe kiadott művelés esetén a bérletre vonatkozó információk:	
~ bérleti szerződés időtartama, lejárata:	--
~ bérleti díj, illetve járadék megfizetésének módja:	--
	kg búza/Ak/év
	Ft/Ak/év

Az ingatlan paramétere

alapterülete:

1 857	m ²	0,1857	ha
-------	----------------	--------	----

alakja, formája:

szabálytalan hosszban elnyúló négyszög alakú terület

fekvése, elhelyezkedése:

A terület Csurgó település ÉNy-i szélén található, a várostól 900m-re.

birtokhatárok leírása:

Minden oldalról zártkert (rét, erdő) határolja

domborzati és lejtésviszonyok:

lejtős terület.

csapadékviszonyok, vízjárás,
vízborítottság, vízrendezés:

Csapadékviszonyok a megyei átlagnak megfelelőek, tartós vízborítottság nem jellemzi.

talajtani jellemzők:

talajtípus:

barna erdőtalaj

szerkezet:

morzsás

kötöttség:

közepesen kötött

vízgazdálkodás:

közepes vízbefogadó képességű

tápanyag-gazdálkodás:

nem ismert

a környező földingatlanok jellemző hasznosítása:

mezőgazdasági ingatlanok (szántók, erdő)

különleges agrokémiai beavatkozás (pl.: meszezés) jellege,
ideje:

-

a terület beépítettsége, nyitottsága:

beépítetlen

lakott településtől számított legkisebb távolság:

Csurgótól ÉNy-ra 900m

megközelíthetősége:

900m földúton, szomszédos telken keresztül.

infrastruktúra:

-

az ingatlanon lévő - önálló helyrajzi számmal nem rendelkező - üzemszerű művelést szolgáló épület(ek),
építmény(ek), műtárgy(ak) – felsorolása:

nincs

művelést gátló tereptárgyak:

nincs

az ingatlanon jelenleg található telepítmény(ek):

erdő, bokrok

művelési ág a jelenlegi hasznosítás szerint:

erdő, rét

legcélszerűbb hasznosítás a becsülő véleménye szerint:

erdő, rét

fajlagos (és átlagos) földérték jelenleg:

a mellékelt 1. sz. táblázat szerint

ültetvény és nem feltétlen erdő esetén a módosított AK/ha érték:

-

AK/ha

föld minőségi osztály:

rét és út

egyéb, az ingatlan értékét jelentősen
befolyásoló körülmény:

A területen található faállomány értéke csak külön vizsgálattal állapítható meg, művelési kötelezettségről nincs információnk. Szemrevételezés alapján elsősorban cserjés bokros terület, de a terület K-i felén faállomány is található. (a fenyőfák a szomszédos területen vannak). Hivatalosan nem erdő, (valószínűleg fásításnak számít) jogszabályi előírások alapján művelhető és

2. ÉRTÉKELŐ LAP - HOZAM ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

mezőgazdasági ingatlan értéke (Fé) = termőföld-érték (Fté) + telepítményérték (Téi)

Adatlap a termőföld értékének Fté meghatározásához

Művelési ág:	erdő, rét
Helyrajzi szám:	a mellékelt 1. sz. táblázat szerint
Terület:	a mellékelt 1. sz. táblázat szerint

1.

Az adott megye, adott földminőséghez (AK) tartozó potenciális hozadékanak – járadék jellegű jövedelem

(Pj)	Somogy	50	étkezési búza kg/AK
------	--------	----	---------------------

Leolvasása az alapfüggvényekből

50	x 1. sz. táblázat =	1. sz. táblázat Pj oszlopa	(kg búza/ha)
----	---------------------	-------------------------------	--------------

2.

Somogy

50 étkezési búza kg/AK

A környezetben kialakult földbérleti díj megállapítása:

(B)	50	x 1. sz. táblázat =	1. sz. táblázat B oszlopa	(kg búza/ha)
-----	----	---------------------	------------------------------	--------------

3.

A potenciális földhozadék és a bérleti díj átlagaként a földtőkehozadék (FH) kiszámítása:

$FH = (Pj + B) / 2 =$	1. sz. táblázat	1. sz. táblázat FH oszlopa	(kg búza/ha)
-----------------------	-----------------	-------------------------------	--------------

4.

A földtőkeérték meghatározása

(FTÉ)

FVM szerinti étkezési búza ár: 55 Ft/kg

Tőkésítési kamatláb (i): 5,50%

$FTÉ = FH \times FVM \text{ szerinti étk. Búzaár} / i =$	1. sz. táblázat	(Ft/ha)
--	-----------------	---------

ahol az *i* a Jelzálogbank által időszakosan meghatározott tőkésítési kamatláb értéke.

1. számú táblázat

Sorsz.	Hrsz	Terület (ha)	AK érték	Fajlagos AK érték (AK/ha)	Járadék jellegű jöv. Pj (kg búza/ha)	Földbérleti díj B (kg búza/ha)	Földtőke hozadéka FH=(Pj+B)/2 (kg búza/ha)	Földtőke érték FTÉ = FH * búza ár/i (Ft/ha)
1.	Csurgó zártkert 2190/1 hrsz.	0,1857	8,06	43,40	2 170	2 170	2 170	2 170 167
Összesen:		0,1857	8,06					

A föld tőkeértékének korrekciója

Korrekciók megnevezése	Indokolt %-os eltérés az alapértéktől (+/-)	
	határértékek	
- területi mérete:	-10-től + 10 %-ig	0%
- alak, forma:		-5%
- fekvés, elhelyezkedés:	-80-tól + 150 %-ig	0%
- domborzat és lejtésviszony:	-30-tól 0 %-ig	0%
- vízjárás rendezettség:	-20-tól + 20 %-ig	0%
- infrastruktúra, meglévő közművek:	0-tól + 30 %-ig	0%
- megvalósítható közművek:	0-tól + 15 %-ig	0%
- üzemszerű művelést szolgáló építmények:	0-tól + 15 %-ig	0%
- művelést gátló tereptárgyak:	-15-től 0 %-ig	0%
- útviszonyok:	-20-tól + 20 %-ig	0%
- kerítettség:	0-tól + 15 %-ig	0%
- átlagtól eltérő fagy-, jég-, vadkár valószínűsége:	-25-től 0 %-ig	0%
- esztétikai benyomás:	-10-től + 10 %-ig	0%
- tápanyag gazdálkodás:	-10-től + 10 %-ig	0%
- értéknövelő, tartós, beruházás jellegű agrotechnikai beavatkozások:	0-tól + 20 %-ig	0%
- természeti védettség:	-20-tól 0 %-ig	0%
- környezeti szennyezettség:	-10-től 0 %-ig	0%
- gazdasági környezet:	-20-tól + 20 %-ig	0%
- egyéb: faállomány	-20-tól + 20 %-ig	20%
Összesen (S k +/-..... %)		15%

A korrekciók összegének felhasználásával a termőföldterület korigált értéke (Ft_é) Ft-ban:

Ft _é = FTÉ x (1+S k +/-..... %) Ft _i =		Ft _é		
Csurgó zártkert 2190/1 hrsz.	hrszt			
	2 170 167	x (1+ Össz. korrekció)	=	2 495 692 Ft/ha

Indoklás az alkalmazott korrekciós értékekhez (akkor kell kitölteni, ha $\sum k$ értéke -30 alatt, vagy $+30$ felett van):

Erdőterületnél a hozamelvű értékelés az alacsony AK érték miatt nem mérhető.

A teljes földterület tőkeértéke = $F_{t\acute{e}} \times \text{terület (ha)}$:

Ft _é					
Csurgó zártk	hrszt	2 495 692	x a föld területével	=	463 450 Ft
Összesen kerekítve:					500 000 Ft

3. ÉRTÉKELŐ LAP - PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZER

	Összehasonlító I	Összehasonlító II	Összehasonlító III	Aktuális ingatlan
Ingatlan címe	Csurgó külterület	Somogyudvarhely külterület	Csurgó külterület	Csurgó zártkert 2190/1 hrsz.
AK érték				-
AK érték/ha				43,40
Terület	7037	6218	5838	1 857
Adás-vétel ideje	2020	2020	2020	
Eladási ár	1 000 000 Ft	900 000 Ft	1 000 000 Ft	
Inflációkorrekció	10%	10%	10%	
Kínálati árkorrekció	0%	0%	0%	
Fajlagos ár (Ft/m ²)	156	159	188	
Terület korrekció	15%	15%	15%	
AK érték korrekció	0%	0%	0%	
Infrastruktúra korr.	0%	0%	0%	
Elhelyezkedés	0%	0%	0%	
Egyéb: faállomány	30%	30%	30%	
Egyéb:	0%	0%	0%	
Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)	227	231	273	
Összes korr	145%	145%	145%	145%
Fajlagos ár	244			
PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ ADATOK ALAPULÓ ÉRTÉK:			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**VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA**

Módszer neve	Becsült érték Ft	Súlyozás %	Súlyozott érték Ft
Piaci összehasonlító	500 000	100	500 000
Hozamelvű	500 000	0	0
Költségalapú	0	0	0
Az ingatlan végső forgalmi értéke kerekítve:			500 000 Ft

Egyéb megjegyzések:

1. Az ingatlan forgalomképes
2. Az ingatlan értékéről hosszú távon lassú, de folyamatos emelkedést tételezünk fel
3. Az ingatlanértéket per -, igény - és tehermentes állapotra határoztuk meg
4. Az értékelés adatai és végösszege az értékelés fordulónapjától számított 180 napig érvényesek
5. Ezen értékelési szakvélemény a Megbízó és az alulírott értékelő együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.
6. Az értékelés alulírott készítőjének díjazása nincsen semminemű kapcsolatban sem a megállapított értékkel
7. A mellékletben található fényképek az értékelés fordulónapján tapasztalható helyzetet mutatják be.

MELLÉKLETEK

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

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) valóságáért felelősséget nem vállalunk.
- 3.** Feltéteztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.
- 4.** A jelentés – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását.
- 5.** Az értékbecslési jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén látottak, a szemlét biztosító személy szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.
- 6.** Az értékbecslés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják, és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.
- 7.** Ezen értékbecslési jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Tanúsítvány

- 1.** Az értékbecslési jelentést a legjobb tudásunk szerint, a szakemberektől elvárható szakszerűséggel és gondossággal, az általános és szakmai etikai normák betartásával készítettük el.
- 2.** Kijelentjük, hogy értékelési eljárás során esetlegesen tudomásunkra jutott bizalmas szakmai és üzleti adatokat üzleti titokként kezeljük, megbízó hozzájárulása nélkül nem hozzuk nyilvánosságra.
- 3.** A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, legjobb tudásunk szerint igazak és helytállóak.
- 4.** A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvéleményben megfogalmazott előfeltételek határolják be, és azok a személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzés véleményei és következtetései.
- 5.** Az értékbecslést független értékelőként végeztük el, a megbízóval a jelen megbízási szerződésen kívül semmilyen közvetlen vagy közvetett partneri vagy üzletlársi kapcsolatban nem állunk, és nem álltunk.
- 6.** Értékbecslői díjazásunk nincsen összefüggésben az általunk megállapított értékkel, nem függ semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely a szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények, és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
- 7.** Jelen értékbecslés a vonatkozó hazai jogszabály a 25/1997. (VIII.1.) PM. Rendelet alapján, az EVS 2020. (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 értékbefolyásoló tényező a terület piaci értékében megjelennek, de azok önálló konkrét piaci értéket képeznek.

b., az épületek, építmények:

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

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

A forgalmi érték meghatározásánál az alábbiakat vettük figyelembe:

- az épület rendeltetése és annak piaci viszonyai
- az épület környezetében kialakult jelenlegi árak, környezeti hatások,
- funkcióváltás esetén a feltétlenül szükséges építési munkák értéke,
- azok megtérülési ideje.
- az épület rendeltetészerű használatához feltétlenül szükséges elvégzendő munkák értéke
- területi elhelyezkedés értékbefolyásoló 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 érték-növelő és értékcsökkentő tényezőket vettünk figyelembe. A fajlagos m²-ár kialakításánál a közelmúltban, hasonló ingatlanok értékelésénél, értékesítésénél realizált ár szolgált alapul.

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

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

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

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

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

Az épületek és építmény esetében a forgalmi értéket, mint stratégiai értéket 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.

FOTÓMELLÉKLET

készült: 2022.02.25

Csurgó zártkert
2190/1 hrsz.

alatti ingatlanról



bevezető út



ingatlan



ingatlan



ingatlan



ingatlan



ingatlan

FOTÓMELLÉKLET

készült: 2022.02.25

Csurgó zártkert
2190/1 hrsz.

alatti ingatlanról



ingatlan



ingatlan



ingatlan



ingatlan



ingatlan



ingatlan

TÉRKÉPRÉSZLET



**Csurgó zártkert
2190/1 hrsz.**



**Csurgó zártkert
2190/1 hrsz.**

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: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám: 30005/4026/2022

2022.02.22

CSURGÓ

Szektor : 53

Zártkert 2190/1 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

sin.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alrészlet adatok

ter

kat.jöv

ha m2

k.fill

. rét és út

1

1857

8,06

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34356/1995.07.26

jogcím: eredeti állapot visszaállítása 30199/1991.(01.16.

jogállás: tulajdonos

név: CSURGÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8840 CSURGÓ Széchenyi tér 2

törzsszám: 15398518

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

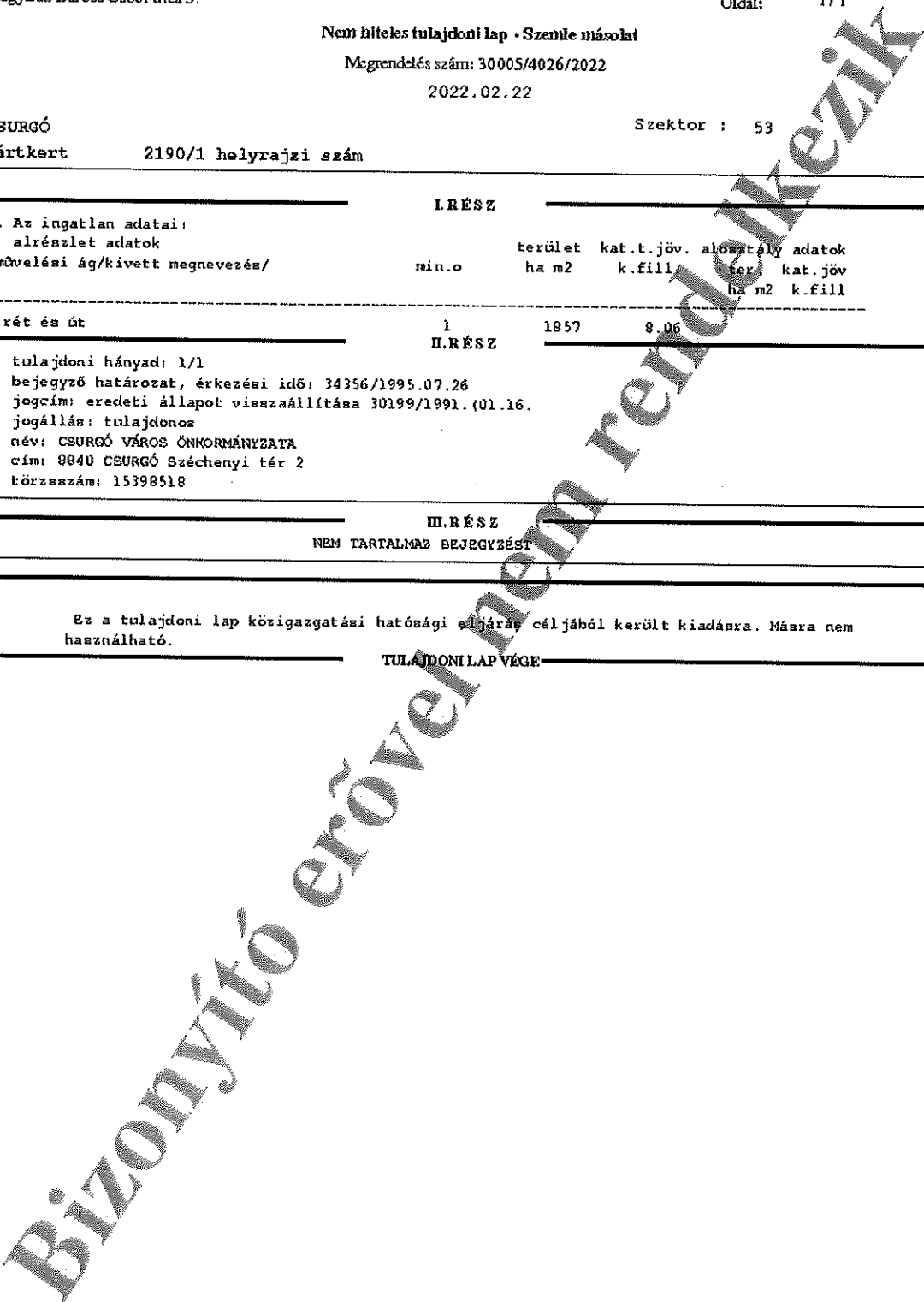
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Csurgónagymarton

