

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/1319-6/2022.  
Ügyintéző: Vargáné Borbás Erzsébet

Terjedelem: 2 oldal  
Mellékletek: 2 db

**Előterjesztés a Csurgó 935/A/2 hrsz-ú ingatlan vételárának meghatározásáról és az értékesítéshez szükséges pályázati felhívás közzétételéről**

**Tisztelt Képviselő-Testület!**

Fényi Gábor 8840 Csurgó Baksai u. 7 szám alatti lakos azzal a kéressel kereste meg az Önkormányzatot, hogy a Csurgó 935/A/2 hrsz-ú, ingatlant megvásárolná.

A Csurgó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 61/2022. (IV. 28.) KT. határozatával a Csurgó 935/A/2 hrsz-ú Csokonai u.14., 67 m<sup>2</sup> területű, 1/1 tulajdoni hányadban önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésével egyetértett, és azt elidegenítésre jelölte ki.

A fenti ingatlanról 2022. május 19. napján ingatlanforgalmi értékbecslés készült, mely a Csurgó 935/A/2 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét **12.200.000 Ft.** összegben határozta meg.

Csurgó Város Önkormányzata az önkormányzat vagyonáról szóló 7/2001. (XI.28.) rendeletének (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 7. § (1) bekezdésének a) pontja alapján **„az önkormányzat a vagyon tárgyának értékesítése, megterhelése esetén a vagyontárgy értékét ingatlan vagyon és vagyoni értékű jog esetén 3 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés...alapján határozza meg.”**

A Vagyonrendelet 17. § (3) és (5) bekezdése szerint *az üzleti vagyonnal kapcsolatos valamennyi tulajdonosi jogosultságot alapvetően a képviselő-testület gyakorolja. Kivételt képez a bérbeadás útján létrejövő hasznosítás, valamint az 5.000.000 Ft értékhatár alatti ingatlanok értékesítése. Ezekben az esetekben a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság dönt.*

Csurgó Város Önkormányzata az önkormányzati lakások és egyéb helyiségek elidegenítéséről szóló 13/2016. (X.28.) rendeletének 9. § (1) bekezdésének alapján **„az elővásárlási joggal nem érintett, nem lakás céljára szolgáló helyiség üres, vagy az elővásárlási jog jogosultja lemondott jogának gyakorlásáról, vagy ha a helyiség bérlőjének elővásárlási joga nincs, a helyiséget nyilvánosan meghirdetett pályázati eljárás útján kell értékesíteni.”**

(3) bekezdés alapján **„Az e § szerint értékesítés esetén részletfizetési-, és vételárkedvezmény nem adható.”**

**Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiek figyelembe vételével hozza meg határozatát!**

**Határozati javaslat:**

1. Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Csurgó 935/A/2 hrsz-ú, iroda megnevezésű, 67 m<sup>2</sup> területű ingatlan minimum eladási árát a 2022. május 19. napi fordulónappal készült ingatlanforgalmi értébecslésben foglaltak figyelembe vételével, 12.200.000 Ft összegben állapítja meg.
2. Csurgó Város Önkormányzata Képviselő-testülete megbízza a polgármestert, hogy az 1. pont szerinti ingatlan értékesítése érdekében a melléklet szerinti pályázati felhívást közzétegye és a pályázati eljárás lebonyolításáról gondoskodjon.

**Felelős: polgármester**

**Határidő: azonnal**

Csurgó, 2021. június 10.



Füstös János  
polgármester

Ellenjegyezte:

  
Lantos Sándor

jegyzői feladatokat ellátó aljegyző

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/1319-8/2022.

## PÁLYÁZATI HIRDETMÉNY

Csurgó Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága .../2022. (VI. 16) KT. határozata alapján nyilvánosan meghirdetett pályázatot hirdet a Csurgó Város Önkormányzatának tulajdonát képező belterületi, Csurgó 935/A/2 hrsz-ú 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, Csokonai u.14. 935/A/2 hrsz-ú, iroda megnevezésű, 67 m<sup>2</sup> területű, 1/1 arányban önkormányzati tulajdonban álló, tehermentes belterületi 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:** 12.200.000 Ft.

**4./ Pályázati biztosíték összege:** 1.220.000 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. július 04. napján 16:00 óráig** megérkezzen.
- A borítékra kérjük ráírni a címzett nevét, továbbá: „Pályázat – Csurgo 935/A/2 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. július 05. 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 pályáztatási eljárás visszavonásának jogát és a szerződéstől való elállás jogát a kiíró fenntartja magának.

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

Csurgó, 2022. július 17.

Lantos Sándor s.k.  
aljegyző

Füstös János s.k.  
polgármester

Értéktétel esetén:

Banki ir.  
K-DE.

612p, 2022 JÚN 08.  
24

Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal  
Központi Iktató

Érték: 2022 JÚN 08.

Szám: CSU/1319-5/2022

## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



**8840 Csurgó, Csokonai utca 14. hrsz.: 935/A/2**

alatti ingatlanról

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

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

**Az értékbecsrlés fordulónapja:**

**2022. május 19.**

**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 14. hrsz.: 935/A/2
HRSZ.:	935/A/2
Az ügyfél neve:	Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal 8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.

**INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATOK**

Tulajdoni lap másolat kiállításának időpontja:	2022. május 9.		
Művelési ág, megnevezés:	iroda		
Ingatlan területe:	m2		
Tulajdonos, tulajdonosok címe, tulajdoni hányad:	1.	Csurgó Város Önkormányzata 8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.	1/1
Terhelések, bejegyzések:	Nincs		
Széljegy:	Nincs		
Térképvázlat kiállításának időpontja:	Nincs		

**ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER**

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

**ÖSSZESÍTŐ ADATOK**

Az ingatlan címe	HRSZ	Telek terület	Felépítmény terület (m <sup>2</sup> )	Művelési ág megnevezés	Az ingatlan végső forgalmi értéke
8840 Csurgó, Csokonai utca 14. hrsz.: 935/A/2	935/A/2	0	74	iroda	<b>12 200 000 Ft</b>

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

Az értékelés időpontja: 2022. május 19.

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

„Klsadózó”

A helyszíni szemle időpontja: 2022.05.19

A szemlén részt vettek: Kovács Gyula, Kondricz Tamás

## AZONOSÍTÓ LAP

### TELEK ADATAI ÉS ADOTTSÁGAI

<b>Telek területe:</b>	m <sup>2</sup>
<b>Formája:</b>	-
<b>Településen belüli elhelyezkedés:</b>	Az értékelt ingatlan Csurgó központjától kb. 150 méterre É-ra található.
<b>Megközelíthetősége:</b>	autóbussszal, személygépkocsival megközelíthető
<b>Telek tájolása, lejtése:</b>	K-Ny
<b>Határoló utca(k) burkolata:</b>	aszfalt
<b>Közmű ellátottság:</b>	víz, villany, szennyvíz, gáz
<b>Környezeti ártalom:</b>	nincs tudomásunk róla
<b>Az ingatlan értékét befolyásoló egyéb tényezők:</b>	<b>Az értékeléshez társasházi alapító okirat nem állt rendelkezésre, a beazonosítás az ingatlant bemutató személy által történt.</b>

### KÖRNYEZET BEMUTATÁSA

<b>Település területi elhelyezkedése:</b>	Csurgó város Somogy megyében, a Csurgói járás központja. A település Somogy megye délnyugati részén található, Somogy megye legnyugatabbi városa. A város kistérségi központ, vonattal a Dombóvár–Gyékényes-vasútvonalon érhető el, közigazgatási területén két állomás is található: magában a városban van Csurgó vasútállomás, míg a Senta felőli határon, külterületen a Zrínyitelep megállóhely. A települést közúton Nagykanizsa, Nagyatád illetve Barcs irányából érhetjük el.
<b>Település jellemzése:</b>	Csurgó ezer éves település dél Somogyban, gazdag történelmi emlékekben, természeti értékekben és kulturális hagyományokban. A város mezőgazdasági és ipari háttérrel rendelkezik. 1989-ben nyerte vissza városi rangját, majd 2013. január elsejétől ismét visszaszerezte a járási központ szerepét a térségben. Az elmúlt években számos egészségügyi, oktatási, sport- és turisztikai fejlesztés valósult meg a városban. A népesség száma 5053 fő.
<b>Ingatlan településen belüli elhelyezkedése:</b>	Az értékelt ingatlan a településközponttól kb. 150 méterre É-ra található. Környezetében lakóházak, üzletek állnak.

### FELÉPÍTMÉNY ADATAI

<b>Felépítmény típusa:</b>	tulajdoni lapon iroda, de üzletként működik		
<b>Építés éve:</b>	1960-as évek		
<b>Felújítás/korszerűsítés/bővítés:</b>	a bérlő belső hűtőrendszert és alu válaszfalakat épített be.		
<b>Lakószintek száma:</b>	földszint + 2 emelet		
<b>Hasznos alapterület:</b>	74,2	m <sup>2</sup>	<b>Korrigált alapterület:</b> 74,2 m <sup>2</sup>
<b>Építési mód:</b>	vasbetonvázszerkezet, téglafalazat		
<b>Alapozás:</b>	beton sávalap		
<b>Szigetelés:</b>	bitumenes lemez		
<b>Függőleges teherhordó szerkezet:</b>	vasbeton - téglafalazat		
<b>Válaszfalak:</b>	tégla		
<b>Vízszintes teherhordó szerkezet:</b>	vasbeton födém		
<b>Tető kialakítása, szerkezete:</b>	magastető - faszerkezetű nyeregtető		
<b>Tetőfedés/szigetelés:</b>	cserép		
<b>Homlokzatburkolat:</b>	kőporos vakolat		
<b>Belső falburkolatok:</b>	festett, csempézett fal		
<b>Padlóburkolatok:</b>	kerámia, mettlachi		
<b>Ablakok szerkezete:</b>	faszerkezetű ablakok udvari oldalon fémráccsal		
<b>Ablakok üvegezése:</b>	kétrétegű üvegezés		
<b>Ajtószerkezetek:</b>	faszerkezetű bejárati ajtó, belső ajtók		

### FELÉPÍTMÉNY KÖZMŰVEI

<b>Elektromos ellátás:</b>	220V - egyedi mérő van
<b>Vízellátás:</b>	hálózatos vízvezeték - egyedi mérő van
<b>Szennyvízelvezetés:</b>	közműhálózatra csatlakoztatva
<b>Gázellátás:</b>	közműhálózatra csatlakoztatva
<b>Fűtési mód:</b>	egyedi
<b>Hőleadók:</b>	gázkonvektorok
<b>Melegvízellátás:</b>	villanybojler
<b>Szellőzés, klíma:</b>	2 klíma, 1 hűtőventillátor
<b>Épület körüli vízvezetés:</b>	felszíni csapadékvíz elvezetés
<b>Egyéb ellátottság:</b>	nincs

<b>Felépítmény rövid szöveges ismertetése:</b>	<p>A társasház 1960-as években épült, földszint + 2 emelet kialakítású, víz, villany, gáz, szennyvíz közműves, vasbeton vázszerkezetű, magastetős, cserépfedésű. Az értékelte ingatlan utcai fekvésű üzlet, mely a tulajdoni lapon irodaként van nyilvántartva. Korábban hűtőszekrényként üzemelt, jelenleg nincs használatban. A nyílászárók faszerkezetű, kétrétegű üvegezésű ablakok és faszerkezetű bejárati, - belső ajtók. A fűtés gázkonvektorral megoldott. az üzletben és a feldolgozóban a tevékenységhez szükséges hűtőklímák találhatóak. Az ingatlan külső, belső esztétikai megjelenése átlagos, felújítása szükséges. A szemle alkalmával kisebb vízesedést tapasztaltam. A burkolatok, nyílászárók, szaniterek elhasználódtak.</p>
--	--



**ÉRTÉKELŐ LAP**

**PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZER**

	Összehasonlító I	Összehasonlító II	Összehasonlító III	Összehasonlító IV	Összehasonlító V	Aktuális ingatlan
<b>Ingatlan címe</b>	Csurgó Csokonai utca	Barcs, Köztársaság utca	Nagyatád, Széchenyi tér			8840 Csurgó, Csokonai utca 14. hrsz.: 935/A/2
<b>Adatforrás</b>	kínálat	kínálat	kínálat			-
<b>Ingatlan típusa</b>	üzlet	lakóház	lakóház			üzlet
<b>Épület tagozódása</b>	földszint + magastető	földszint + magastető	földszint + magastető			földszint + 2 emelet
<b>Közművesítettség</b>	víz, villany, gáz	víz, villany, gáz	víz, villany, gáz			víz, villany, szennyvíz, gáz
<b>Épületbelső állapota</b>	átlagos	átlagos	átlagos			felújítandó
<b>Épület állapota</b>	átlagos	átlagos	jó			átlagos
<b>Telek terület</b>						
<b>Alapterület</b>	18	62	291			<b>74</b>
<b>Adásvétel (kínálat) ideje</b>	2022	2022	2022			
<b>Eladási ár</b>	3 500 000 Ft	16 500 000 Ft	80 000 000 Ft			
<b>Infláció korrekció</b>	0%	0%	0%			
<b>Kínálati ár korrekció</b>	-15%	-15%	-15%			
<b>Fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	165 278	226 210	233 677			
<b>Környezeti korrekció</b>	0%	-10%	-15%			
<b>Infrastruktúra korrekció</b>	0%	0%	0%			
<b>Műszaki állapot korrekció</b>	0%	-5%	-15%			
<b>Telekméret</b>	0%	0%	0%			
<b>Alapterület</b>	-10%	0%	15%			
<b>Épület kora</b>	0%	-5%	-15%			
<b>Egyéb: hasznosíthatóság</b>	0%	0%	0%			
<b>Korrigált fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	148 750	180 968	163 574			
<b>Összes korrigált tényező</b>	90%	80%	70%			<b>80%</b>
<b>Fajlagos ár (Ft/m<sup>2</sup>)</b>	164 431					
<b>PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ ADATOK ALAPULÓ ÉRTÉK KEREKÍTVE:</b>						<b>12 200 000 Ft</b>

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

**ÉRTÉKELŐ LAP**

**HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ MÓDSZER**

**Bérlő:** Van Nincs  
**Bérelti díj jelenlegi nagysága Ft/hó:** 53 000  
**Bérelti szerződés lejárata:** -  
**Kiadható alapterület m<sup>2</sup>:** 74,21

Jelenlegi hasznosítás	Fajlagos havi érték Ft/m <sup>2</sup>	Havi összeg Ft	Összeg Ft
<b>Éves költségek</b>			12
Fenntartási költségek (adó, rezsi)	2%	1 060	12 720
Menedzselési, bérbeadási költségek	1%	530	6 360
Felújítási, befektetési jellegű kiadások	2%	1 060	12 720
<b>Költségek összesen:</b>	5%	2 650	31 800
<b>Éves bevételek</b>			
Meglévő szerződések szerint számolva			
Piaci adatok szerint számolva	53 000	53 000	636000
Kihasználtság (évi %)	100%	53 000	636000
Figyelembe vehető (nettó) bevétel			636 000
<b>Bevételek összesen:</b>			<b>604 200</b>
<b>Éves egyenleg:</b>			

<b>Tőkésítési kamatláb, megtérülési ráta %:</b>	8,0
---	-----

<b>Hozamszámításon alapuló jelenérték összesen Ft:</b>	7 552 500
<b>Hozamszámításon alap. jelenérték össz. kerekítve Ft:</b>	7 600 000

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

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	12 200 000	100	12 200 000
Költségalapú	-		
Hozamalapú	7 600 000		
<b>Az ingatlan végső forgalmi értéke:</b>			<b>12 200 000 Ft</b>

## SZÖVEGES ÉRTÉKELÉS

Az értékelt ingatlan a településközponttól kb. 150 méterre É-ra található. Környezetében lakóházak, üzletek állnak.

A társasház 1960-as években épült, földszint + 2 emelet kialakítású, víz, villany, gáz, szennyvíz közműves, vasbeton vázszerkezetű, magastető, cserép fedésű. Az értékelt ingatlan utcai fekvésű üzlet, mely a tulajdoni lapon irodaként van nyilvántartva. Korábban húsboltként üzemelt, jelenleg nincs használatban. A nyílászárók faszerkezetű, kétrétegű üvegezésű ablakok és faszerkezetű bejárati, - belső ajtók. Az irodában gázkonvektor, a többi helyiségben a tevékenységhez szükséges hűtőklimák találhatóak. Az ingatlan külső, belső esztétikai megjelenése átlagos, felújítása szükséges. A szemle alkalmával kisebb vízesedést tapasztaltam. A burkolatok, nyílászárók, szaniterek elhasználódtak.

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, 2022. május 19.



**Kovács Gyula**

ingatlanvagyon értékelő  
604415/2010 - 21/2011

**KOVÁCS GYULA E.V.**

7400 Kaposvár, Kós K. u. 24.  
Adószám. 67858604-1-34  
Nyilv.szám. 50863242  
„Kisadózó”

## MELLÉKLETEK

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

## HELYISÉGLISTA

**8840 Csurgó, Csokonai utca 14. hrsz.: 935/A/2**  
alatti ingatlanról

Helyiség megnevezése	Helyiség-csoport	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Padló-burkolat	Fal-burkolat	%	Korrigált alapterület (m <sup>2</sup> )	Állapot
üzlet	földszint	25,52	kerámia	szerelt burk	100%	25,52	átlagos
iroda	földszint	13,29	kerámia	festett fal	100%	13,29	átlagos
közlekedő	földszint	10,85	kerámia	szerelt burk	100%	10,85	átlagos
feldolgozó	földszint	10,15	kerámia	szerelt burk	100%	10,15	átlagos
tároló	földszint	5,14	mettlachi	festett fal	100%	5,14	átlagos
tároló	földszint	2,06	mettlachi	festett fal	100%	2,06	átlagos
közlekedő	földszint	5,14	mettlachi	festett fal	100%	5,14	átlagos
mosdó	földszint	2,06	mettlachi	csempézett	100%	2,06	átlagos
<b>Alapterület összesen/m<sup>2</sup>:</b>		<b>74,21</b>	<b>Korrigált alapterület összesen/m<sup>2</sup>:</b>			<b>74,21</b>	

## Az értékbecslési jelentés összeállításakor figyelembe vett feltételezések

1. Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.
2. Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat a tulajdoni lap alapján rögzítettük, azokat megbízhatónak tekintettük, de az egyéb, a megrendelőtől, hitelfelvevőtől kapott információk, adatok (így: területi adatok, műszaki állapot, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valódiságáért felelősséget nem vállalunk.
3. Feltéteztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.
4. A jelentés – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását.
5. Az értékbecslési jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén látottak, a szemlét biztosító személy szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsálatokat.
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 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 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 érteken 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 lehetőségeket,
- értékesíthetőség egyéb tényezőit.

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

*b., az épületek, építmények:*

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

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

A forgalmi érték meghatározásánál az alábbiakat vettük figyelembe:

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

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

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

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

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

A forgalmi érték megállapításánál értékemelő és értékcsökkentő tényezőket vettünk figyelembe. A fajlagos m<sup>2</sup>-ár kialakításánál a közelmúltban, hasonló ingatlanok értékelésénél, értékesítésénél realizált ár szolgál alapul.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

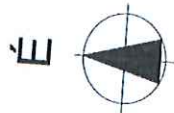
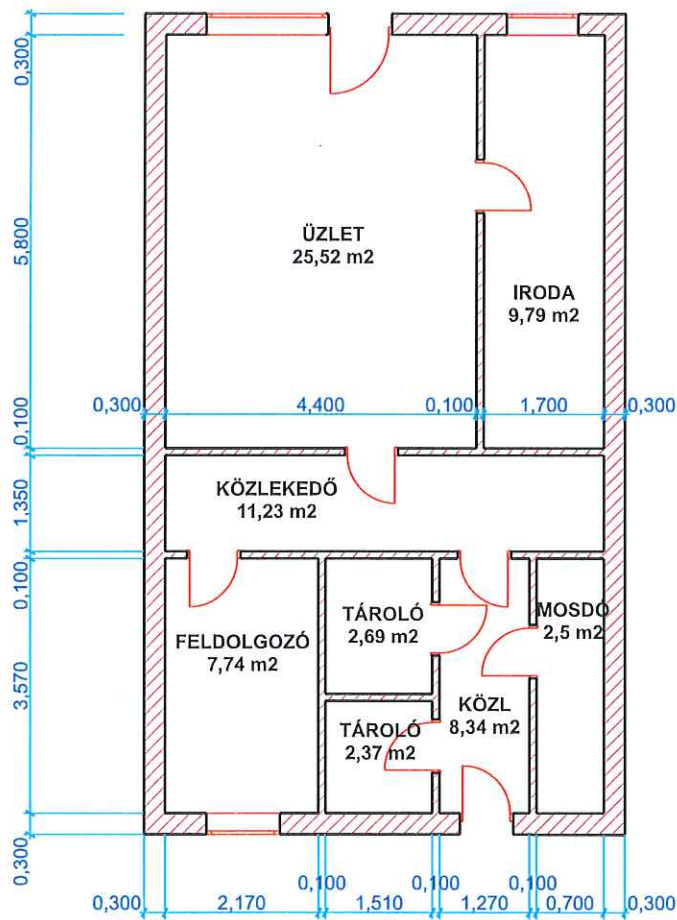
A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb, legjobb hasznosíthatóságát kell figyelembe venni, de ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabbal, akkor a jelenlegi használatot kell figyelembe venni a pl. a hitelbiztosítéki értékelés során.





8840 Csurgó, Csokonai utca 14.  
hrsz.: 935/A/2.

alaprajz



KOVÁCS GYULA  
2022.05.19.



8840 Csurgó, Csokonai utca 14. hrsz.: 935/ A/ 2.



az utca képe



az utca képe



társasház utcai képe



társasház utcai képe



társasház utcai képe



társasház utcai képe

8840 Csurgó, Csokonai utca 14. hrsz.: 935/ A/ 2.



társasház utcai képe



üzlet utcai képe



üzlet utcai képe



társasház udvari képe



társasház udvari képe



társasház udvari képe



8840 Csurgó, Csokonai utca 14. hrsz.: 935/ A/ 2.



társasház udvari képe



társasház udvari képe



üzlet



üzlet



üzlet



üzlet

8840 Csurgó, Csokonai utca 14. hrsz.: 935/ A/ 2.



iroda



iroda



feldolgozó



feldolgozó



feldolgozó



feldolgozó

8840 Csurgó, Csokonai utca 14. hrsz.: 935/ A/ 2.



**közlekedő**



**közlekedő**



**közlekedő**



**villanybojler**



**mosdó - wc**



**mosdó - wc**



Figure 1



Figure 2



Figure 3



Figure 4



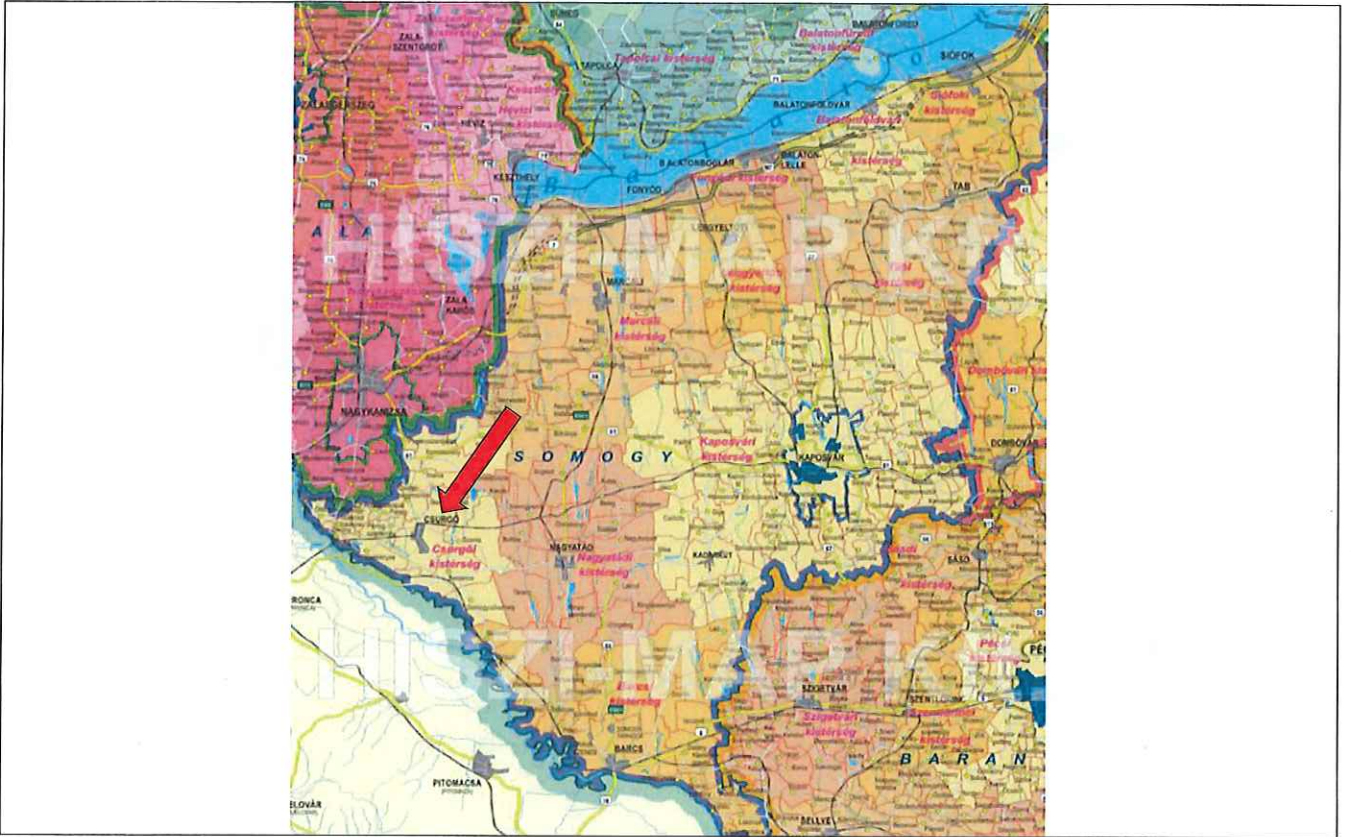
Figure 5



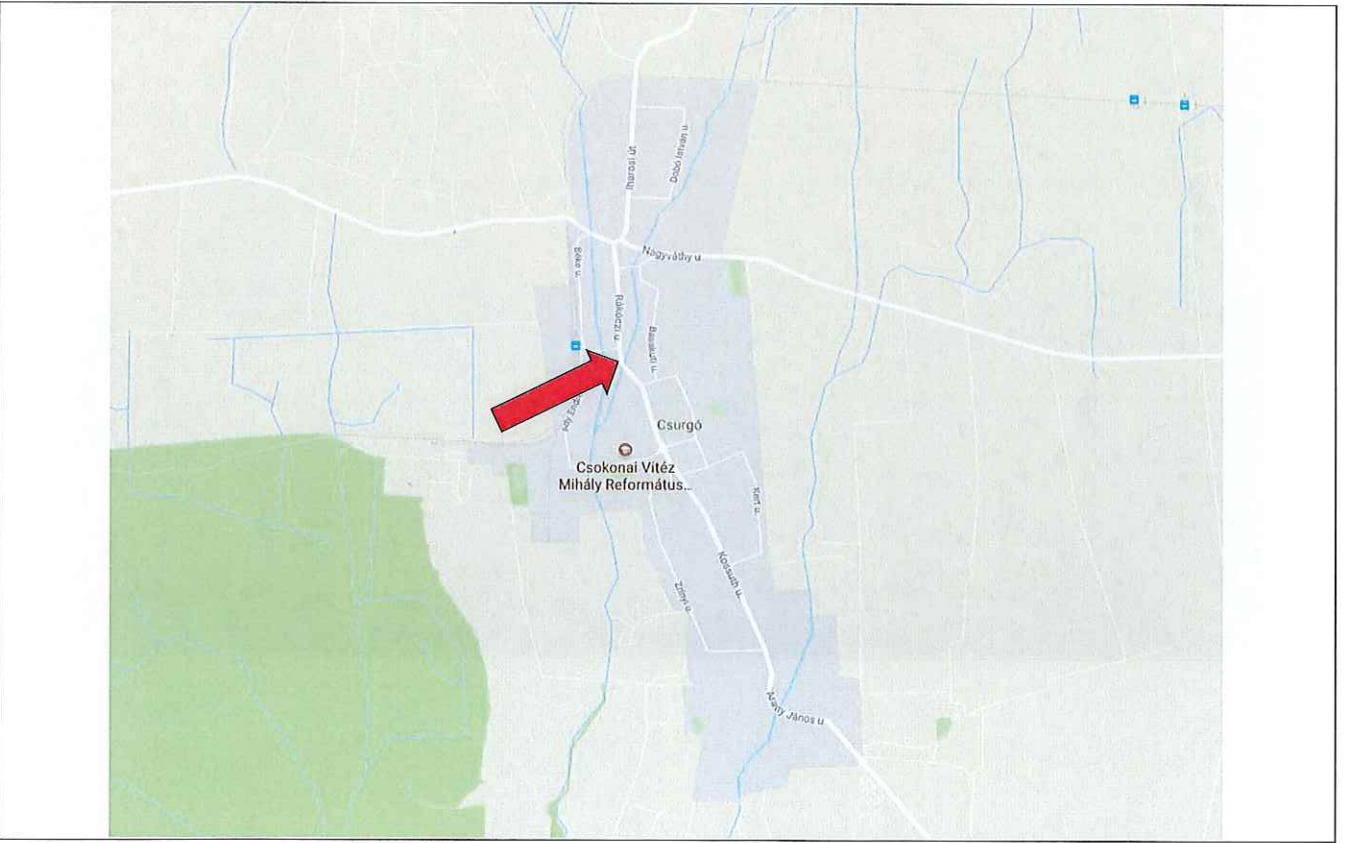
Figure 6

Ingtalan címe:	8840 Csurgó, Csokonai utca 14.
Hrsz.:	935/A/2.

**Megyetérkép**



**Településtérkép**



Ingtalan címe:	8840 Csurgó, Csokonai utca 14.
Hrsz.:	935/A/2.

**Térképrészlet**



**Műholdkép**



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 - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/9517/2022

2022.05.09

CSURGÓ

Beltérület 935/A/2 helyrajzi szám

társasház különlap

8840 CSURGÓ Csokonai utca 14. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

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

iroda	67	0 0	913/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 33650/1995.06.13

2. bejegyző határozat: 33650/1995.06.13

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. bejegyző határozat: 33650/1995.06.13

Az alapító okirat szerinti épületrészekkel és helyiségekkel.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33650/1995.06.13

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

