

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/699-2/2023.
Ügyintéző: Antal-Oletics Szilvia

Mellékletek: ingatlanforgalmi
értékbecslés, fotók

Előterjesztés a Csurgó 2002/1 hrsz-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésre történő kijelölésének megerősítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Bodrogi László (8840 Csurgó, Kert u. 29.) a Csurgó 2002/1 hrsz-ú ingatlannal kapcsolatos vételi szándékát jelezte a terület jövőbeni hasznosításának céljából.

Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 210/2022. (XII. 20.) KT. határozatában értékesítésre jelölte ki a Csurgó 2002/1 hrsz-ú, 2976 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 2023. február 3-án kelt ingatlanforgalmi értékbecslés alapján a Csurgó 2002/1 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke 460.000 Ft. Az ingatlanforgalmi értékbecslés az előterjesztés mellékletét képezi. Tekintettel arra, hogy Bodrogi László Úr a Csurgó 2002/1 hrsz-ú és a 2001/3 hrsz-ú területekre együttesen 1.500.000 Ft összegű vételi ajánlatot tett, így javaslom, hogy amennyiben az ingatlan értékesítése mellett dönt a képviselő-testület, úgy a két ingatlan vételára oly módon kerüljön meghatározásra, hogy azok együttes értéke 1.500.000 Ft legyen.

A terület helyszíni bejárása, a domborzati viszonyok áttekintése, majd a régi dokumentumok felkutatása után kiderült, hogy az Önkormányzat sok évvel ezelőtt abból a célból vásárolta meg az ingatlant, hogy a területen egy nyílt árkot alakítson ki.

A tulajdonszerzést megelőzően a heves esőzések alkalmával többször problémát okozott, hogy a vasúti átjárót követő domb tetején található a 2213 hrsz-ú hegyi útról (Csalogány dűlő) kihordta a víz a hordalékot a Gyékényes felé vezető 6808 j. útra. Az Önkormányzat megvásárolta a földrésztletet, hogy a hegyi útról érkező csapadékot egy, a későbbiekben a 2002/1 hrsz-ú ingatlanon megépítendő nyílt vízi árokban vezesse el, a vasúti sínekkel párhuzamos Vasúti dűlő elnevezésű út mellett található víznyelőig, ahonnan a sínek alatti átereszen keresztül eljutna a Márjás-patakhhoz, mint befogadóhoz.

A tulajdonszerzést követő években a nyílt vízi árok nem készült el, a csapadékvíz elvezetésének problémáját viszont a Magyar Közút Nzrt.-vel történt egyeztetések után a Csurgói Városgazdálkodási Kft. orvosolta oly módon, hogy a Csalogány dűlő és a 6808 j. út kereszteződésétől cca. 20 m-re a hegyi úton keresztül kialakított egy vápát, mely a csapadékvíz jelentős részét az út keleti oldalán kialakított az úttal párhuzamos vápán keresztül

elvezeti a 6808 j. út melletti, mederlappal kialakított, nyílt árkon keresztül, a már fent említett víznyelőn át a Márjás-patakig.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan értékesítésre történő kijelölésekor a fenti információk nem álltak a képviselő-testület rendelkezésére, szükséges átgondolni, hogy kívánja-e az Önkormányzat a tulajdonszerzési célok fenti telken történő megvalósítását. Az ingatlan értékesítése előtt indokolt átgondolni, hogy az éghajlati anomáliák okozta változékony időjárás során kialakuló heves zivatarokban lezúduló csapadékmennyiség elvezetésére a későbbiekben hasznosítani kívánja-e ezt a területet.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben szereplő információk birtokában erősítse meg az értékesítésre történő kijelölést, vagy szüntesse meg azt, és a következő határozati javaslatok egyikét fogadja el!

I. Határozati javaslat:

Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Csurgó 2002/1 hrsz-ú, 2976 m² területű, 1/1 arányban önkormányzati tulajdonban álló zártkerti ingatlan értékesítésre történő kijelölését fenntartja.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

II. Határozati javaslat:

Csurgó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Csurgó 2002/1 hrsz-ú, 2976 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

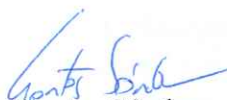
Felelős: polgármester

Csurgó, 2023. február 6.



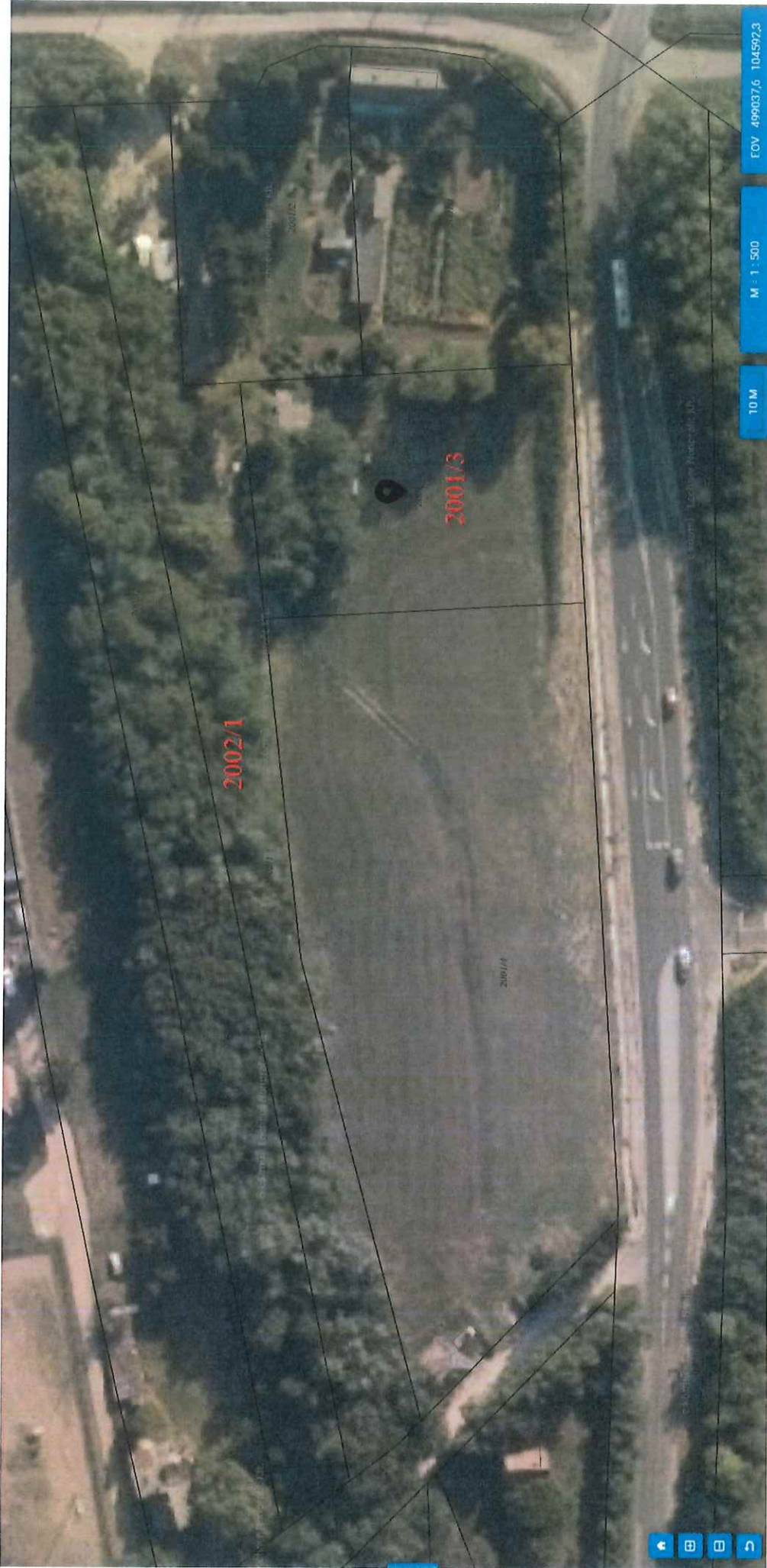
Füstös János
polgármester

Ellenjegyezte:


Lantos Sándor

jegyzői feladatokat ellátó aljegyző





EOV 490037,6 104592,3

M - 1 : 500

10 M



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Csurgó zártkert
2002/1 hrsz.

alatti ingatlanról



Értékbecslés fordulónapja:

2023. február 3.

TÖRZSLAP

Ügyfél neve:

Csurgó Város Önkormányzata

1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan rendeltetése (tul. lap szerint):

erdő

Az értékelt ingatlan jelenlegi hasznosítása:

erdő

2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Irányítószám, település, utca, házsám:

Csurgó zártkert
2002/1 hrsz.

Együtt értékelt ingatlanok száma:

1

HRSZ (ok):

Csurgó zártkert
2002/1 hrsz.

3. INGATLAN BEMUTATÁSA

Az ingatlan fekvése:

zártkert

Telek(rész) / termőföld nagysága:

2 976 m2

Termőföld alrészletek száma:

1 db

Telepítmények száma:

0 db

Erdőrészletek száma:

1 db

4. ÉRTÉKEKELÉS

| | | |
|--|-----------------|----------------|
| Telek (rész) értéke / termőföld AK értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban | 99 485 | Ft / AK |
| LAKÓÉPÜLET / FELEPÍTMÉNY(EK) / TERMŐFÖLD | AKTUÁLIS | VÁRHATÓ |
| Forgalmi értéke telepítmény nélkül: igény-, per- és tehermentes állapotban | 460 000 Ft | 0 Ft |
| Forgalmi értéke telepítménnyel: igény-, per- és tehermentes állapotban | 460 000 Ft | 0 Ft |

6. Az értékelő egyéb megállapításai a helyszíni szemle során

Tulajdoni lap kelte: 2023.01.26. Térképszelvény kiállításának dátuma: -

A területen található faállománynak lábon álló értéke nincs a mellékelt szakvélemény szerint. Művelési kötelezettségről nincs információnk. Szemrevételezés alapján elsősorban cserjés bokros terület, kevés fával. Az erdő művelése a hatóság által elkészített üzemterv előírásai alapján végezhető. A jövőben legalább az inflációt elérő értéknövekedést prognosztizálunk. Az értékelt ingatlan hosszú távú értékállósága biztosított. Kockázatot a piaci adatok megbízhatatlanságának és a követelés-kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata jelent.

Értékelés dátuma:

2023.02.03

Értékelést készítette:



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

Ügyfél:

Csurgó Város Önkormányzata

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

TERMŐFÖLD INGATLAN ADATLAPJA

| | Ingatlan címe | Kitöltés időpontja | Aláírás |
|----------------------------|---------------------------------|--------------------|---------|
| Helyszíni szemle | Csurgó zártkert 2002/1 hrsz. | 2023.02.03 | |
| 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:

2023.02.03

1. AZONOSÍTÓ LAP

Alapadatok
az ingatlan

| | | | |
|-------------------|---------------------------------|--|--|
| címe: | Csurgó zártkert 2002/1 hrsz. | | |
| helyrajzszám(ok): | Csurgó zártkert 2002/1 hrsz. | | |

| | |
|--|---------------------------------|
| <input type="checkbox"/> telekkönyvi nyilvántartás helye: | Somogy Vármegyei 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): | erdő |
| <input type="checkbox"/> övezeti besorolása: | beépítetlen terület - M1-1 |
| <input type="checkbox"/> területe és aranykorona értéke: | |

| | | Teljes terület m ² | Teljes AK érték |
|---------------------------------|------|-------------------------------|-----------------|
| Csurgó zártkert 2002/1 hrsz. | erdő | 2976 | 0,92 |
| | | 2 976,00 m ² | 0,92 AK |
| Mindösszesen: | | 2 976,00 m ² | 0,92 AK |

| | |
|---|---------|
| <input type="checkbox"/> művelési ága(i): | erdő |
| <input type="checkbox"/> nyilvántartott összes aranykorona érték összesen: | 0,92 AK |

| | |
|---|--------------------------------|
| <input type="checkbox"/> bejegyzett tulajdonos(ok): | Csurgó Város Önkormányzata 1/1 |
|---|--------------------------------|

| | |
|---|-----------|
| <input type="checkbox"/> tulajdon megszerzésének jogcíme: | adásvétel |
|---|-----------|

forgalomképességet befolyásoló bejegyzések (terhek, jogok, tények):

~ per és tehermentes:

| |
|-----|
| nem |
|-----|

~ per alatt áll:

| |
|-----|
| nem |
|-----|

~ bejegyzett jelzálogjog:

| |
|-------|
| nincs |
|-------|

~ bejegyzett haszonélvezet:

| |
|-------|
| nincs |
|-------|

~ szolgalmi jogok:

| |
|-----|
| van |
|-----|

~ egyéb bejegyzett jogok, tények: vezetékjog, jogosult: E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt.

~ külföldi, illetve cselekvőképességében korlátozott társtulajdonos:

| |
|-------|
| nincs |
|-------|

~ forgalomképességet bármilyen okból korlátozó széljegyzet:

| |
|-------|
| nincs |
|-------|

~ egyéb korlátozó tényező (pl. többéves haszonbérleti szerződés):

| |
|-------|
| nincs |
|-------|

terület művelője:

| |
|------------|
| tulajdonos |
|------------|

haszonbérletbe kiadott művelés esetén a bérlőre vonatkozó információk:

~ bérleti szerződés időtartama, lejáratára:

| |
|----|
| -- |
|----|

~ bérleti díj, illetve járadék megfizetésének módja:

| |
|----|
| -- |
|----|

| |
|---------------|
| kg búza/Ak/év |
|---------------|

| |
|----|
| -- |
|----|

| |
|----------|
| Ft/Ak/év |
|----------|

Az ingatlan paramétereit

| | | | | |
|--|--|----|--------|----|
| <input type="checkbox"/> alapterülete: | 2 976 | m2 | 0,2976 | ha |
| <input type="checkbox"/> alakja, formája: | szabálytalan sokszög alakú hosszan elnyúló terület | | | |
| <input type="checkbox"/> fekvése, elhelyezkedése: | A terület Csurgó település ÉNy-i szélén található, a várostól 200m-re. | | | |
| <input type="checkbox"/> birtokhatárok leírása: | Minden oldalról zártkert (rét, erdő) határolja | | | |
| <input type="checkbox"/> domborzati és lejtésviszonyok: | erősen lejtős terület. | | | |
| <input type="checkbox"/> csapadékviszonyok, vízjárás, vízborítottság, vízrendezés: | Csapadékviszonyok a megyei átlagnak megfelelőek, tartós vízborítottság nem jellemzi. | | | |
| <input type="checkbox"/> talajtani jellemzők: | | | | |
| talajtípus: | lőszős talaj | | | |
| szerkezet: | morzsás | | | |
| kötöttség: | nem kötött | | | |
| vízgazdálkodás: | rossz vízbefogadó képességű | | | |
| tápanyag-gazdálkodás: | nem ismert | | | |
| <input type="checkbox"/> a környező földingatlanok jellemző hasznosítása: | mezőgazdasági ingatlanok (szántók, erdő) | | | |
| <input type="checkbox"/> különleges agrokémiai beavatkozás (pl.: meszeszés) jellege, ideje: | - | | | |
| <input type="checkbox"/> a terület beépítettsége, nyitottsága: | beépítetlen | | | |
| <input type="checkbox"/> lakott településtől számított legkisebb távolság: | Csurgótól ÉNy-ra 200m | | | |
| <input type="checkbox"/> megközelíthetősége: | Közvetlenül az Öreghegyi útról, de kapubejáró jelenleg nincs. | | | |
| <input type="checkbox"/> infrastruktúra: | - | | | |
| <input type="checkbox"/> az ingatlanon lévő - önálló helyrajzi számmal nem rendelkező - üzemszerű művelést szolgáló épület(ek), építmény(ek), műtárgy(ak) – felsorolása: | nincs | | | |
| <input type="checkbox"/> művelést gátló tereptárgyak: | A telek hosszában 3-6m-es omló partfal fut végig | | | |
| <input type="checkbox"/> az ingatlanon jelenleg található telepítmény(ek): | gyér erdő, bokrok | | | |
| <input type="checkbox"/> művelési ág a jelenlegi hasznosítás szerint: | erdő | | | |
| <input type="checkbox"/> legcélszerűbb hasznosítás a becslő véleménye szerint: | erdő | | | |
| <input type="checkbox"/> fajlagos (és átlagos) földérték jelenleg: | a mellékelt 1. sz. táblázat szerint | | | |
| <input type="checkbox"/> ültetvény és nem feltétlen erdő esetén a módosított AK/ha érték: | | - | AK/ha | |
| <input type="checkbox"/> föld minőségi osztály: | erdő | | | |
| <input type="checkbox"/> egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény: | A területen található faállománynak lábon álló értéke nincs a mellékelt szakvélemény szerint. Művelési kötelezettségről nincs információnk. Szemrevételezés alapján elsősorban cserjés bokros terület, kevés fával. Az erdő művelése a hatóság által elkészített üzemterv előírásai alapján végezhető. | | | |

2. ÉRTÉKELŐ LAP - HOZAM ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

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

Adatlap a termőföld értékének Fté meghatározásához

| | |
|-----------------|-------------------------------------|
| Művelési ág: | erdő |
| Helyrajzi szám: | a mellékelt 1. sz. táblázat szerint |
| Terület: | a mellékelt 1. sz. táblázat szerint |

1.

Az adott megye, adott földminőséghez (AK) tartozó potenciális hozadékának – 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) | Somogy | 50 | étkezési búza kg/AK |
|-----|--------|----|---------------------|

| | | | |
|----|---------------------|------------------------------|--------------|
| 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 2002/1 hrsz. | 0,2976 | 0,92 | 3,09 | 155 | 155 | 155 | 154 570 |
| Összesen: | | 0,2976 | 0,92 | | | | | |

A föld tőkeértékének korrekciója

| Korrekciók megnevezése | Indokolt %-os eltérés az alapértéktől (+/-) | |
|---|---|------------|
| | határértékek | |
| - területi mérete: | -10-től + 10 %-ig | 0% |
| - alak, forma: | | 0% |
| - fekvés, elhelyezkedés: | -80-tól + 150 %-ig | 0% |
| - domborzat és lejtésviszony: | -30-tól 0 %-ig | -10% |
| - 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 | 30% |
| - egyéb: | -20-tól + 20 %-ig | 0% |
| Összesen (Σ k +/-..... %) | | 20% |

A korrekciók összegének felhasználásával a termőföldterület korrigált értéke (Ft_k) Ft-ban:

| Ft _k = FTÉ x (1+Σ k +/-..... %) Ft. = | | Ft _k | |
|--|---------------|------------------------|-----------------|
| Csurgó zártkert 2002/1 hrsz. | hrszt 154 570 | x (1+ Össz. korrekció) | = 185 484 Ft/ha |

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

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

A teljes földterület tőkeértéke = F_{te} x terület (ha):

| Ft _{te} | |
|----------------------------|--|
| Csurgó zártk hrszt | 185 484 x a föld területével = 55 200 Ft |
| Összesen kerekítve: | 60 000 Ft |

3. ÉRTÉKELŐ LAP - PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZER

| | Összehasonlító I | Összehasonlító II | Összehasonlító III | Aktuális ingatlan |
|---|------------------|-------------------|--------------------|---------------------------------|
| Ingatlan címe | Csurgó zártkert | Csurgó zártkert | Csurgó külterület | Csurgó zártkert 2002/1 hrsz. |
| AK érték | | | | - |
| AK érték/ha | | | | 3,09 |
| Terület | 2069 | 3707 | 4554 | 2 976 |
| Adás-vétel ideje | 2021 | 2021 | 2021 | |
| Eladási ár | 350 000 Ft | 600 000 Ft | 700 000 Ft | |
| Inflációkorrekció | 10% | 10% | 10% | |
| Kínálati árkorrekció | 0% | 0% | 0% | |
| Fajlagos ár (Ft/m ²) | 186 | 178 | 169 | |
| Terület korrekció | 0% | 0% | 5% | |
| AK érték korrekció | 0% | 0% | 0% | |
| Infrastruktúra korr. | 0% | 0% | 0% | |
| Elhelyezkedés | 0% | 0% | 0% | |
| Terepviszonyok | -15% | -15% | -15% | |
| Egyéb: | 0% | 0% | 0% | |
| Korrigált fajlagos ár (Ft/m ²) | 158 | 151 | 152 | |
| Összes korr. | 85% | 85% | 90% | 87% |
| Fajlagos ár | 154 | | | |
| PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ALAPULÓ ÉRTÉK: | | | 460 000 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 | 460 000 | 100 | 460 000 |
| Hozamelvű | 60 000 | 0 | 0 |
| Költségalapú | 0 | 0 | 0 |
| Az ingatlan végső forgalmi értéke kerekítve: | | | 460 000 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 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 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 telekárat
- 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 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 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 fejezetrész 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- értéknövelő szerepükkel.

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

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

A tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételeknek a kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, nem fizetésekből és kihasználatlanságból adódó bevételkiesést is. A közvetlen tőkésítés módszerével, a tiszta jövedelmeket el kell osztani a tőkésítési 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: 2023.02.03

Csurgó zártkert
2002/1 hrsz.

alatti ingatlanról



Öreg-hegyi út



Öreg-hegyi út



ingatlan Ny-i része



ingatlan Ny-i része



ingatlan Ny-i része



ingatlan

FOTÓMELLÉKLET

készült: 2023.02.03

Csurgó zártkert
2002/1 hrsz.

alatti ingatlanról



ingatlan



ingatlan



ingatlan



ingatlan



szomszéd telek - hírközlési torony



ingatlan D-i része

FOTÓMELLÉKLET

készült: 2023.02.03

Csurgó zártkert
2002/1 hrsz.

alatti ingatlanról



ingatlan D-i része



ingatlan D-i része



ingatlan D-i része



partfal

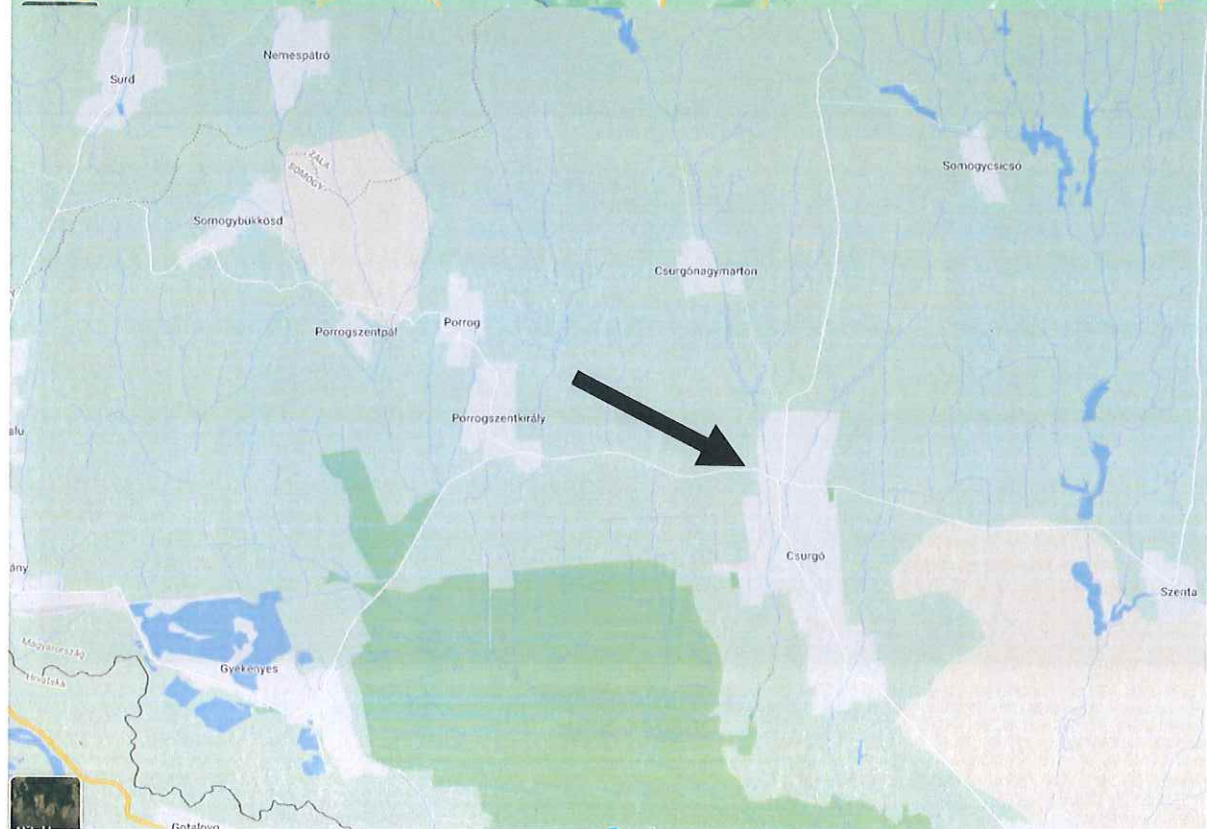
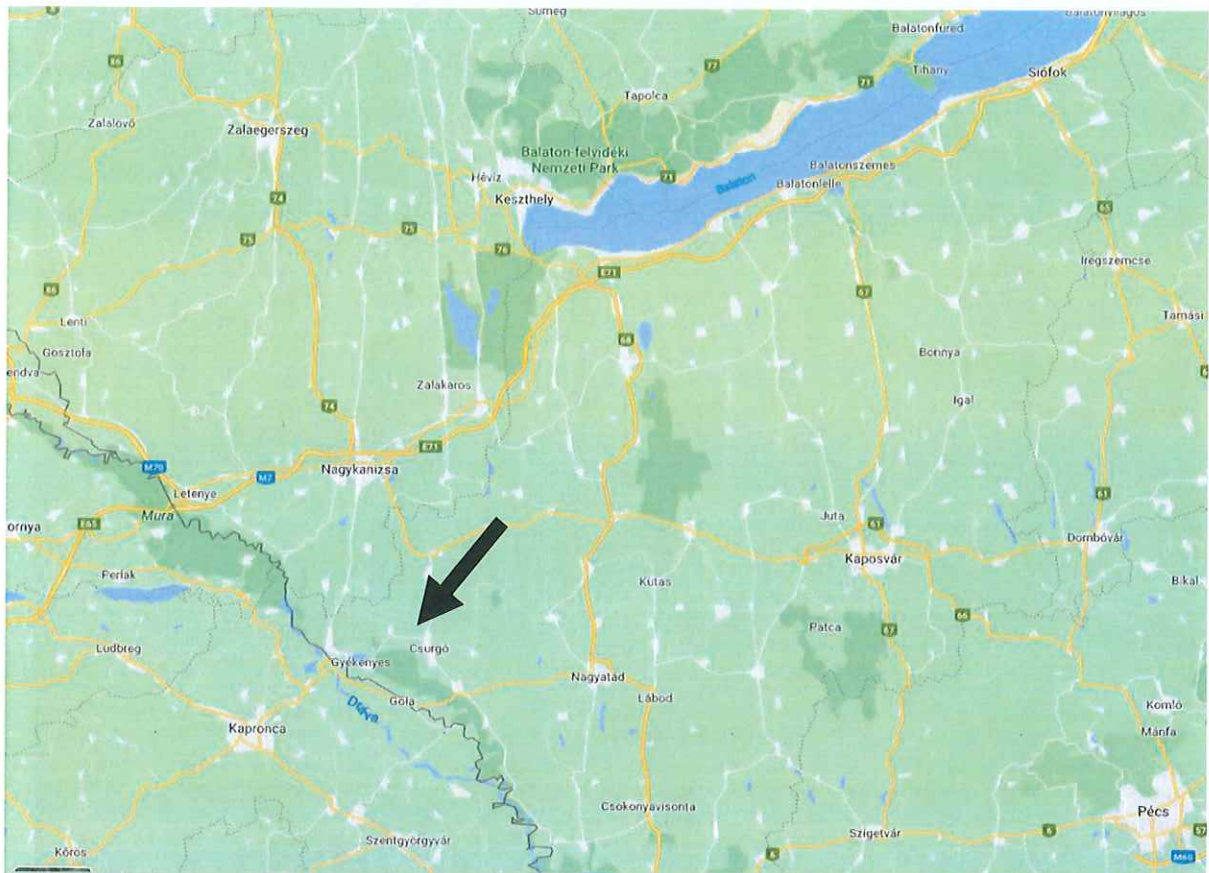


partfal



partfal

TÉRKÉPRÉSZLET



**Csurgó zártkert
2002/1 hrsz.**



**Csurgó zártkert
2002/1 hrsz.**

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/1846/2023

2023.01.26

CSURGÓ

Szektor: 15

Zártkert

2002/1 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

| alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o | terület ha m2 | kat.t.jöv. k.fill. | alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill |
|--|-------|------------------|-----------------------|--|
|--|-------|------------------|-----------------------|--|

. erdő 3 2976 0.92

II R É S Z

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30298/2014.01.15

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: CSURGÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8840 CSURGÓ Széchenyi tér 2.

törzsszám: 15731632

III R É S Z

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 33503/2009.05.15

Vezetékjog az okiratban foglalt tartalommal, területkimutatásban meghatározott mértékre.
jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 36640/2010.09.27

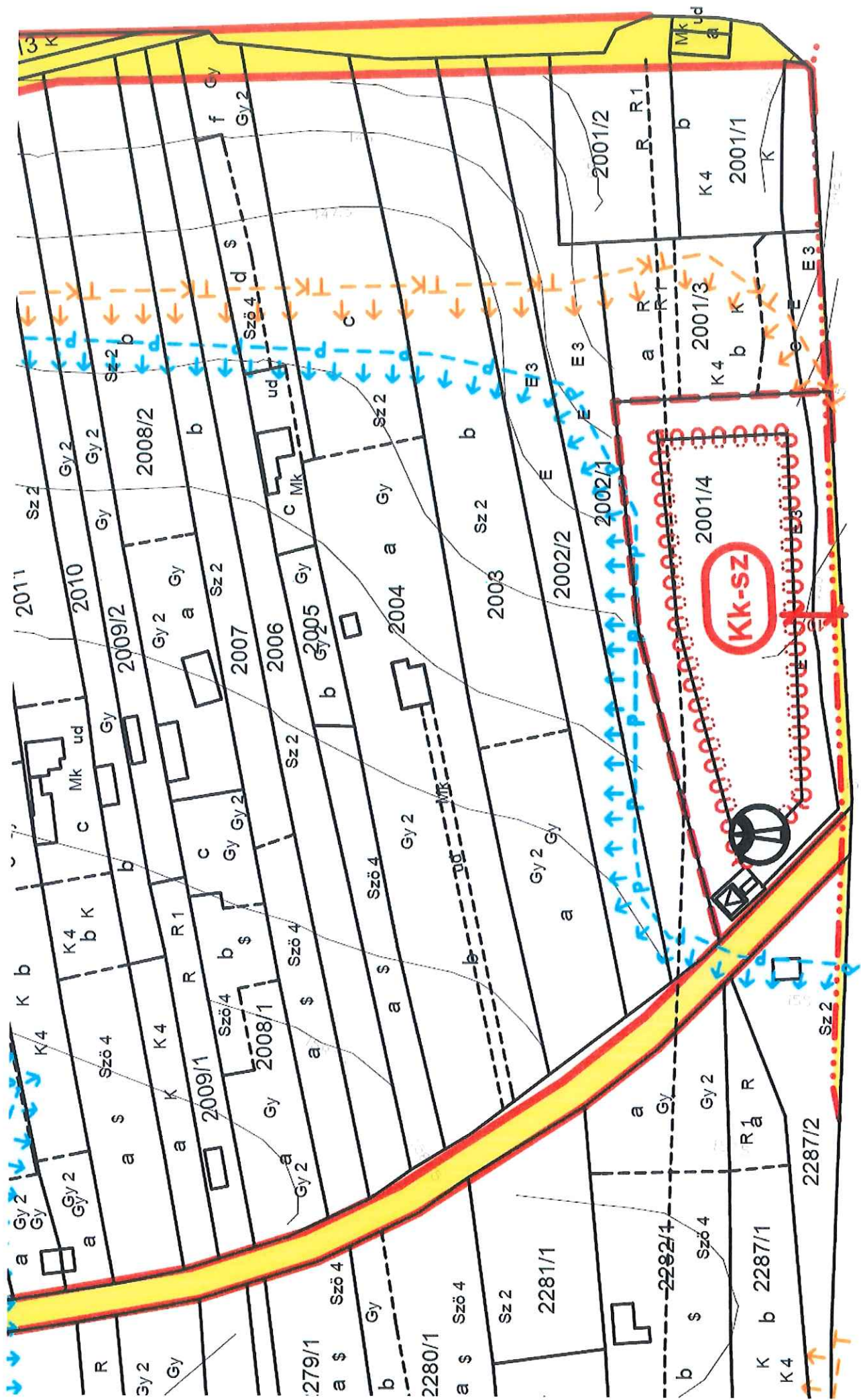
Vezetékjog az okiratban foglalt tartalommal, területkimutatásban meghatározott mértékre.
jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE



Igazságügyi szakértői magánszakvélemény

Kirendelő: Csurgó Város Önkormányzata
8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.



Novográdecz Péter
Igazságügyi Szakértő
erdőgazdálkodás; erdei vadkár, erdei vadkárok
szűrése, elsődleges feldolgozás; erdővédelem
Nyilvántartási szám: 010683

Készítette: Novográdecz Péter igazságügyi szakértő (ig. szám: 280897)

Igazságügyi szakértői vélemény

Csurgó Város Önkormányzata 2023.01.25-ei megkeresésével kapcsolatban az alábbi igazságügyi szakértői véleményt adom:

1. *Lelet*

1.1. *A vizsgálat tárgya*

A vizsgálat során a Csurgó 2002/1 hrsz. területen található faanyag lábon álló értékét kellett meghatároznom.

1.2. *Vizsgálati eljárások és eszközök*

A számításokhoz törzsenkénti felvétellel teljes fatömegbecslést terveztem végezni, de a terület bejárása során azt tapasztaltam, hogy erre nincs szükség, a következtetéseket szemrevételezést követően vontam le. A terület határait CHCNAV GPS műszerrel mértem ki.

2. *Szakmai ténymegállapítás*

A Csurgó 2002/1 hrsz. ingatlanon található faanyag értéke nem éri el az annak kitermelésére és elszállítására fordítandó költségeket. Ennek oka a rendkívül szabdalt terepviszonyok (nyugaton kb. 6-7 m mély szakadék), valamint a fák kis mérete – átlagosan 12 cm mellmagassági átmérő. A terület északi felén több helyen is folyamatos (véltetően illegális) fakitermelés nyomaival találokoztam.

3. *Vélemény*

3.1. *A szakmai ténymegállapításokból levont következtetések*

A Csurgó 2002/1 hrsz. ingatlanon található faanyagnak lábon álló értéke nincs, mivel a kitermelhető faanyag értéke nem éri el az annak kitermelésére és elszállítására fordítandó költségeket.

Zákányfalu, 2023.01.29.

Kapják:

1. Csurgó Város Önkormányzata
2. Szakértői irattár


Novográdecz Péter
Igazságügyi Szakértő
erdőgazdálkodás; erdei vadkár, erdei vadkárok
becslése; elsődleges fafeldolgozás; erdővédelem
Nyilvántartási szám: 010683