

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/507-6/2022.
Ügyintéző: Vargáné Borbás Erzsébet

Terjedelem: 2 oldal
Melléklet: 2 db

Előterjesztés a Csurgó 169 hrsz-ú ingatlan vételárának meghatározásáról és az értékesítéshez szükséges pályázati felhívás közzétételéről

Tisztelt Pénzügyi és Gazdasági Bizottság!

Somogyi Imre 8840 Csurgó, Dobó u. 41. szám alatti lakos azzal a kéréssel kereste meg az Önkormányzatot, hogy a Csurgó 169 hrsz-ú, ingatlan megvásárolná.

A Csurgó Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 14/2022. (II. 10.) KT. határozatával a Csurgó belterület 169 hrsz-ú, 2939 m² területű, 1/1 tulajdoni hányadban önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésével egyetértett, és azt elidegenítésre jelölte ki.

A fenti ingatlanról 2022. február 25. napján ingatlanforgalmi értékbecslés készült, mely a Csurgó 169 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét **270.000 Ft** összegben határozta meg.

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 versenyeztetés 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.”

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 ingatlan 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 javaslat egyikét fogadja el.

I. Határozati javaslat:

1. Csurgó Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága úgy dönt, hogy a Csurgó 169 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület művelési ágú 2939 m² nagyságú, 1/1 arányban önkormányzati tulajdonban álló belterületi ingatlan vételárát a 2022. február 25-én kelt ingatlanforgalmi értékbecslés alapján 270.000 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:

1. Csurgó Város Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Gazdasági Bizottsága úgy dönt, hogy a Csurgó 169 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület művelési ágú, 2939 m² nagyságú, 1/1 arányban önkormányzati tulajdonban álló belterületi ingatlan értékesítésre történő kijelölését megszünteti, az ingatlan értékesítésétől eltekint, és az ingatlan értékesítése vonatkozásában nem tesz közzé pályázati felhívást.

Határidő: azonnal

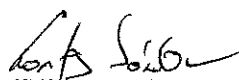
Felelős: polgármester

Csurgó, 2022. április 20.



Mustós János
Polgármester

Ellenjegyezte:


Fábíán 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/507-7/2022.

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 169 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 169 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület művelési ágú, 2939 m² 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: 270.000 Ft.

4./ Pályázati biztosíték összege: 27.000 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 Csurgoi 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 – Csurgo 169 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 megkötöni.

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 e-mail címen.

Csurgó, 2022. április

Lantos Sándor s.k.
aljegyző

Füstös János s.k.
polgármester

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS



8840 Csurgó, hrsz.: 169
alatti ingatlanról

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

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

Az értékbecslés fordulónapja:

2022. február 25.

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, hrsz.: 169
HRSZ.:	169
Az ügyfél neve:	Csurgói Közös Önkormányzati Hivatal 8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.

INGATLAN NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Tulajdoni lap másolat kiállításának időpontja:	2022. február 22.		
Művelési ág, megnevezés:	Kivett beépítetlen terület		
Ingatlan területe:	2 939 m ²		
Tulajdonos, tulajdonosok címe, tulajdoni hányad:	1.	Csurgói Város Önkormányzata 8840 Csurgó, Széchenyi tér 2.	1/1
Terhelések, bejegyzések:	-		
Széljegy:	Nincs		
Térképvázlat kiállításának időpontja:	Nincs		

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

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

ÖSSZESÍTŐ ADATOK

Az ingatlan címe	HRSZ	Telek terület	Felépítmény terület (m ²)	Művelési ág megnevezés	Az ingatlan végső forgalmi értéke
8840 Csurgó, hrsz.: 169	169	2939	0	Kivett beépítetlen terület	270 000 Ft

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

Az értékelés időpontja: 2022. február 25.

Készítette:



Kovács Gyula

7400 Kaposvár, Kós Károly utca 24.

KOVÁCS GYULA E.V.

7400 Kaposvár, Kós K. u. 24.
Adószám. 67868604-1-34
Nyilv.szám. 50863242
„Klandózó”

A helyszíni szemle időpontja: 2022.02.25

A szemlén részt vettek: Kovács Gyula

AZONOSÍTÓ LAP

TELEK ADATAI ÉS ADOTTSÁGAI

Telek területe:	2939 m ²
Formája:	szabálytalan, megközelítőleg háromszög alakú
Beépítési mód:	szabadonálló
Beépíthetőség:	0,5%
Övezeti besorolás:	Ev-1- védelmi rendeltetésű erdő
Településen belüli elhelyezkedés:	Az értékelt ingatlan Csurgó központjától kb 1000 méterre ÉK-re található.
Megközelíthetősége:	autóbuszal, személygépkocsival megközelíthető
Telek tájolása, lejtése:	É-D
Határoló utca(k) burkolata:	jelenleg közútról nem közelíthető meg
Kerítés anyaga:	nem körbekerített
Telken található növényzet:	A telek D-i és K-i részén kb. 1000m ² -en néhány db 5-10cm átmérőjű akácfa illetve 3-4m magas cserjés alakult ki, jelentős értéket nem képviselnek.
Szemégyűjtés módja:	-
Közmű ellátottság:	-
Környezeti ártalom:	nincs tudomásunk róla
Az ingatlan értékét befolyásoló egyéb tényezők:	<p>Védelmi rendeltetésű erdő (védett és védő) (Ev) Ev-1 jelű védelmi rendeltetésű erdőterületen csak a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területeken természetvédelmi bemutatói, kezelési, illetve erdészeti célból szabad építményt elhelyezni; egyébként épület nem helyezhető el. Az OTÉK 32. §-ban felsorolt építmények kizárólag akkor helyezhetők el, ha azok az erdő védelmi rendeltetését nem zavarják és a természetvédelmi hatóság az építéshez hozzájárul.</p>

KÖRNYEZET BEMUTATÁSA

Település területi elhelyezkedése:	Csurgó város Somogy megyében, a Csurgói járás központja. A település Somogy megye délnyugati részén található, Somogy megye legnyugatibbi városa. A város kistérségi központ, vonattal a Dombóvár–Gyékényes-vasútvonalon érhető el, közigazgatási területén két állomás is található: magában a városban van Csurgó vasútállomás, míg a Senta felőli határon, külterületen a Zrínyitelep megállóhely. A települést közúton Nagykanizsa, Nagyatád illetve Barcs irányából érhetjük el.
Település jellemzése:	Csurgó ezer éves település dél Somogyban, gazdag történelmi emlékekben, természeti értékekben és kulturális hagyományokban. A város mezőgazdasági és ipari háttérrel rendelkezik. 1989-ben nyerte vissza városi rangját, majd 2013. január elsejétől ismét visszaszerezte a járási központ szerepét a térségben. Az elmúlt években számos egészségügyi, oktatási, sport- és turisztikai fejlesztés valósult meg a városban. A népesség száma 5053 fő.
Ingatlan településen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan Csurgó központjától kb. 1000 méterre ÉK-re található. Környezetében Ny-on lakóházak állnak, a többi oldalról véderdő veszi körül.

ÉRTÉKELŐ LAP

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ MÓDSZER

	Összehasonlító I	Összehasonlító II	Összehasonlító III	Összehasonlító IV	Összehasonlító V	Aktuális ingatlan
Ingatlan címe	Csurgó belterület	Csurgó belterület	Csurgó belterület			8840 Csurgó, hrsz.: 169
Adatforrás	adásvétel	adásvétel	adásvétel			-
Ingatlan típusa	egyéb telek	egyéb telek	egyéb telek			
Közművesítettség	-	-	-			
Telekterület	2371	2510	2690			2939
Adásvétel (kínálat) ideje	2021	2020	2020			
Eladási ár	230 000 Ft	200 000 Ft	200 000 Ft			
Infláció korrekció	5%	10%	10%			
Kínálati ár korrekció	0%	0%	0%			
Fajlagos ár (Ft/m²)	102	88	82			
Környezeti korrekció	0%	0%	0%			
Infrastruktúra korrekció	0%	0%	0%			
Telekméret	0%	0%	0%			
Egyéb:	0%	0%	0%			
Korrigált fajlagos ár (Ft/m²)	102	88	82			
Összes korrigált tényező	100%	100%	100%			100%
Fajlagos ár (Ft/m²)	90					
PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ALAPULÓ ÉRTÉK KEREKÍTVE:						270 000 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

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	270 000	100	270 000
Költségalapú	0	0	0
Hozamalapú	0	0	0
Az ingatlan végső forgalmi értéke:			270 000 Ft

SZÖVEGES ÉRTÉKELÉS

Az értékelt ingatlan Csurgó központjától kb. 1000 méterre ÉK-re található.

A rendezési terv alapján védelmi rendeltetésű erdő. A területre építmény nem helyezhető el. Erdőterületen művelési ág váltáshoz az illetékes erdészeti szolgálat hozzájárulása szükséges. Védett természetvédelmi területen művelési ág váltáshoz természetvédelmi hatóság engedélye szükséges.

Erdőterületen csak az élőhelynek megfelelő, elsődlegesen a környéken őshonos növényfajok telepíthetők. Allergiát okozó fajok nem telepíthetők. Az erdő művelése a hatóság által elkészített üzemterv előírásai alapján végezhető.

A terület hasznosítása erősen korlátozott. Véleményem szerint szántóként, kertként sem hasznosítható. Ezt a tényt tükrözi a megállapított telekérték is.

A faállomány véleményem szerint jelentős értéket nem képez. Pontos értékeléséhez erdészeti felmérés szükséges.

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 1-5 év.

Kaposvár, 2022. február 25.

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
„Kleandézó”

MELLÉKLETEK

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

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 értékbecsélyező tényező a terület piaci értékében megjelennek, de azok önálló konkrét piaci értéket képeznek.

b., az épületek, építmények:

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

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

A forgalmi érték meghatározásánál az alábbiakat vettük figyelembe:

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

3. Az értékelésnél alkalmazott módszertani sajátosságok:

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

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

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

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

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

Az érték meghatározásban nem szerepeltettük külön értékként 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.

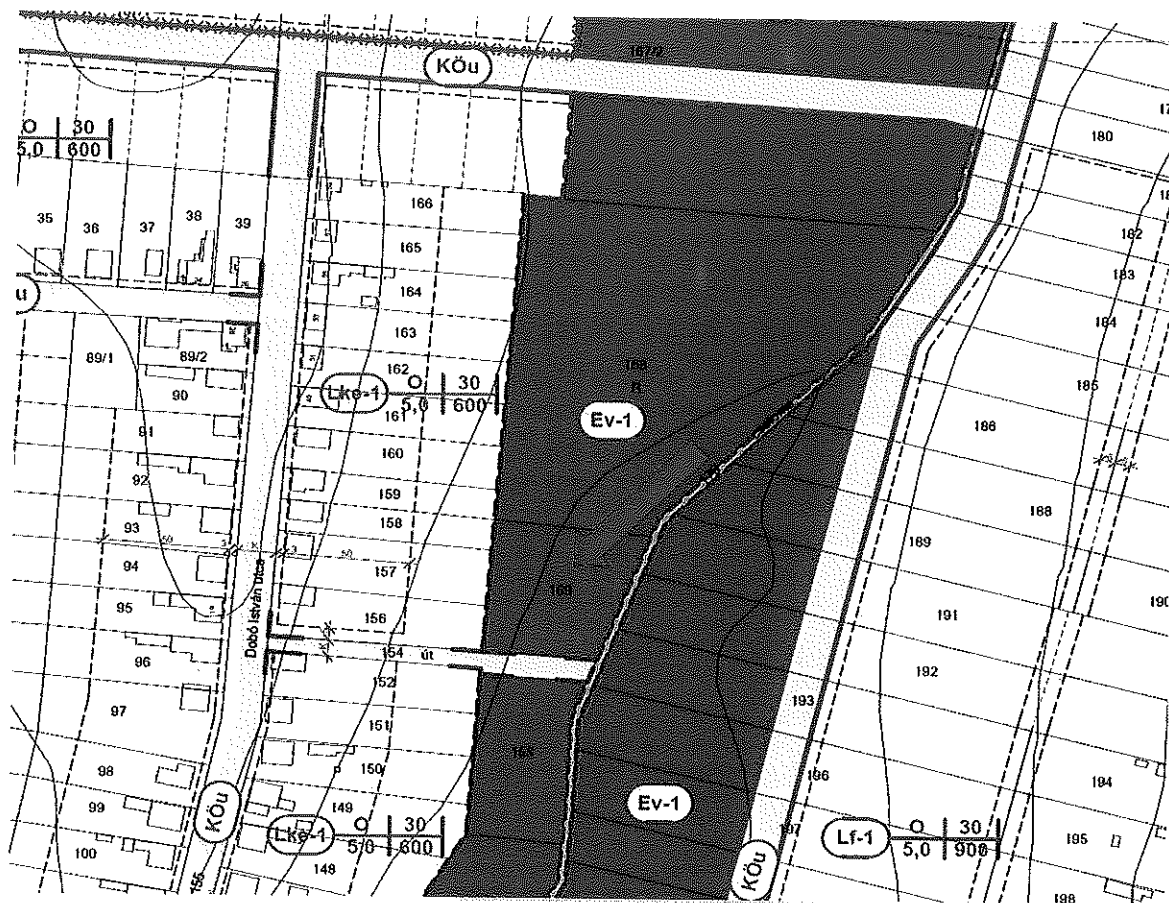
A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelem) vezeti le az értéket.

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

A tisztá 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 tisztá 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.

RENDEZÉSI TERV ÉS HÉSZ RÉSZLET



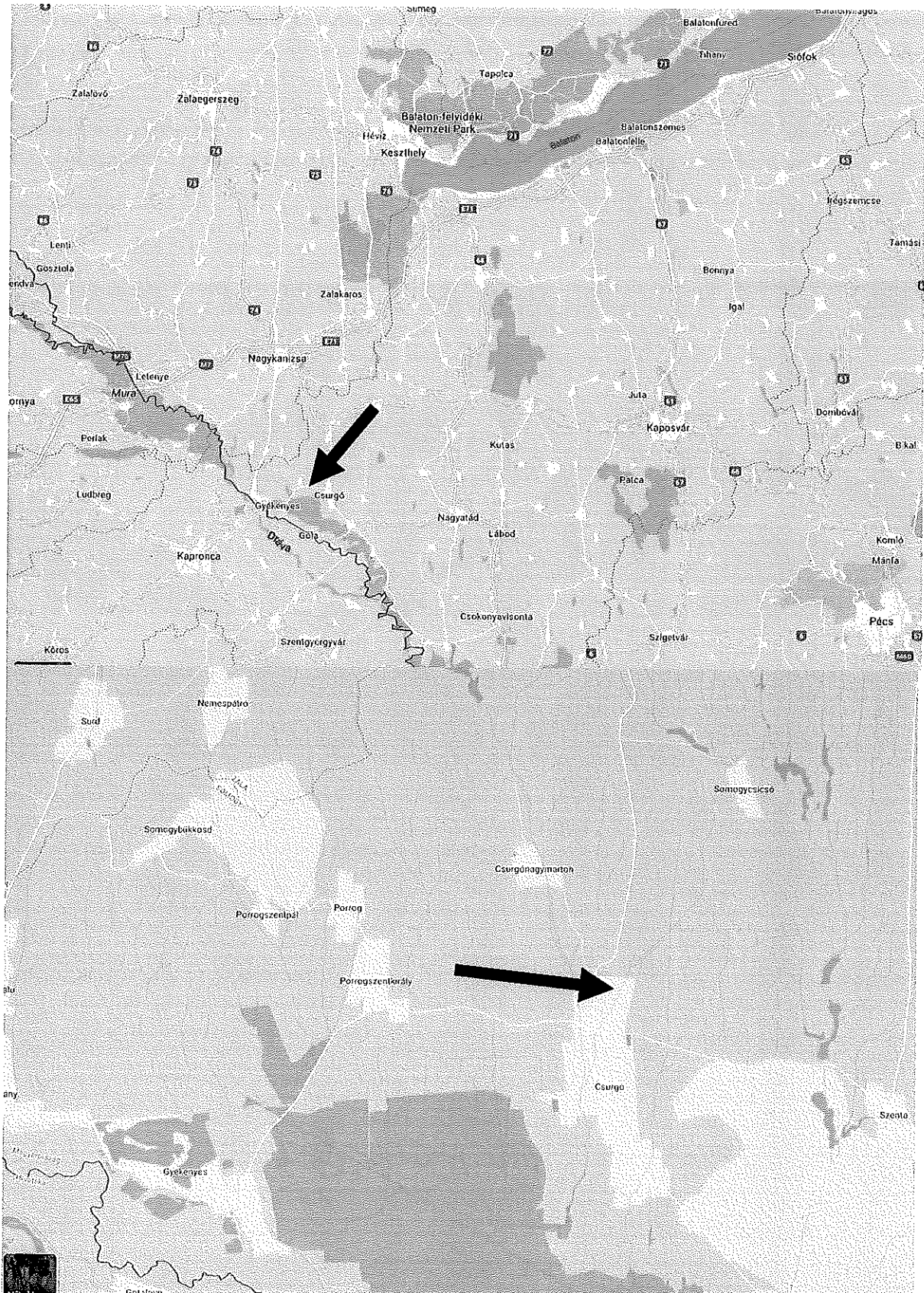
20.§ Erdőterületek szabályozása (E)

- (1) Erdőterület a szabályozási terven „E” jellel szabályozott erdőművelési ágú, illetve erdősítésre javasolt jelenleg mezőgazdasági művelési ágban lévő ingatlanok területe.
- (2) A közigazgatási területen található erdőterületek elsődleges rendeltetésük és az elhelyezhető építmények szerint az alábbi övezetekre tagolódnak:
 védelmi rendeltetésű erdő (védett és védő) (Ev)
 gazdasági rendeltetésű erdő (Eg)
 turisztikai rendeltetésű erdő (Ee)

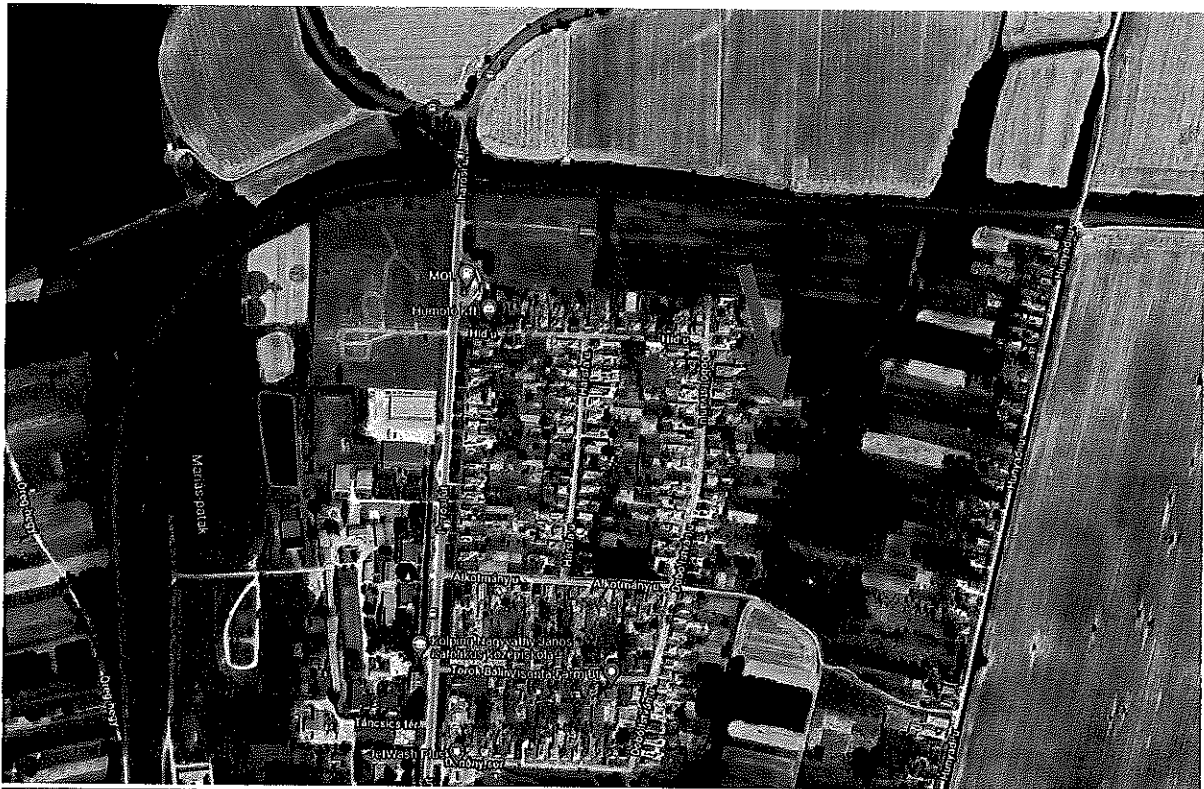
Erdőterületet érintő telekalakítási, építési és közmű-építési engedélyezési eljárásokba az illetékes Erdészeti Igazgatóság szakhatóságként bevonandó Erdőterületen művelési ág váltáshoz az illetékes erdészeti szolgálat hozzájárulása szükséges. Védett természetvédelmi területen művelési ág váltáshoz természetvédelmi hatóság engedélye szükséges.

- (3) Erdőterületen csak az élőhelynek megfelelő, elsődlegesen a környéken őshonos növényfajok telepíthetők. Allergiát okozó fafajok nem telepíthetők.
- (4) Ev-1 jelű védelmi rendeltetésű erdőterületen csak a természetvédelmi kezelési tervben meghatározott területeken természetvédelmi bemutatási, kezelési, illetve erdészeti célból szabad építményt elhelyezni; egyébként épület nem helyezhető el.
 Az OTEK 32. §-ban felsorolt építmények kizárólag akkor helyezhetők el, ha azok az erdő védelmi rendeltetését nem zavarják és a természetvédelmi hatóság az építéshez hozzájárul.
- (5) Eg-1 jelű gazdasági rendeltetésű erdőterületen csak 10 hektár területnagyságot meghaladó telken legfeljebb 0,5 %-os beépítettséggel az erdőműveléshez és vadgazdálkodáshoz célját szolgáló, legfeljebb 4,5 m építménymagasságú épületek helyezhetők el szabadonállóan.

TÉRKÉPRÉSZLET



8840 Csurgó, hrsz.: 169



8840 Csurgó, hrsz.: 169

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: 30005/4024/2022

2022.02.22

CSURGÓ

Szektor : 53

Belterület 169 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2

kat.t.jöv.
k.fill

alosztály
ter

adatok
kat.jöv

ha m2
k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

2939

0.00

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30199/1991.01.16

jogcím: vagyonmegosztás

jogállás: tulajdonos

név: CSURGÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8940 CSURGÓ Széchenyi tér 2

törzsszám: 15398518

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉSI

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



a telek É-i képe



a telek belső képe



a telek belső képe



a telek belső képe



a telek belső képe



a telek belső képe



a telek belső képe



a telek belső képe



a telek belső képe



a telek belső képe



a telek belső képe



a telek belső képe