

Nagyatád Város Polgármesterétől

Ügyiratszám: ÖNK/8-16/2011.

## ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2011. október 27-i ülésére

### **a nagyatádi 13/2 helyrajzi számú beépítetlen ingatlan értékesítési feltételeinek meghatározásáról**

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Hunagro Holding Zrt. azzal kereste meg önkormányzatunkat, hogy egy 100 fős idősök otthonát kívánnak létesíteni Nagyatádon. Első alkalommal az önkormányzat tulajdonában álló, a Városi Strandtól délre elhelyezkedő, nagyatádi 75/14 helyrajzi számú, 24.172 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanon tervezték a beruházást. A Városfejlesztési és Gazdálkodási Bizottság a fenti területre az idősök otthona beruházást más célú városfejlesztési elképzelések miatt nem támogatta.

Ezt követően zrt. részére az idősök otthona létesítéséhez bemutatásra került a nagyatádi 13/2 helyrajzi számú, a Tűzoltóságtól délre fekvő, 4025 m<sup>2</sup> nagyságú terület.

A Hunagro Holding Kft. számára a nagyatádi 13/2 helyrajzi számú ingatlan az idősök otthona létesítéshez megfelelné. A tervezett beruházásról az alábbi információkkal rendelkezünk:

- 100 fős befogadóképesség
- nem szociális alapon működne, elsősorban külföldi állampolgárokkal számol
- tervezett foglalkoztatási létszám: 20 fő
- működtető a Somogy megyei Aranyló Alkonyat Alapítvány lenne

A kft. konkrét vételi szándékot nyújtott be a fenti ingatlanra, amelyre 24 hónapos opciós vételi jogot kikötő szerződést szeretnének kötni.

A nagyatádi 13/2 helyrajzi számú ingatlan értékbecslését elkészítettük, amely szerint a telek négyzetméter ára 6.900-Ft+ÁFA, azaz összesen 27.772.000.-Ft+ÁFA.

Kezdeményezem az ingatlan nyílt pályázati eljárás keretében a határozati javaslatban és a pályázati felhívásban foglalt feltételekkel történő értékesítését.

A Tisztelt Képviselő-testülettől a határozati javaslatban és a pályázati felhívásban részletezettek elfogadását kérem.

## Határozati javaslat:

1. Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló, nagyatádi 13/2 helyrajzi számú, 4.025 m<sup>2</sup> nagyságú beépítetlen ingatlanát értékesítésre kijelöli.
2. A Képviselő-testület az 1. pontban meghatározott ingatlanra
  - nyílt pályázati eljárásban,
  - alap vételarra folytatott nyílt licites,
  - a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánítási jogának fenntartása mellett pályázati eljárás lefolytatását rendeli el.
3. A Képviselő-testület az 1. pontban meghatározott ingatlan értékesítési feltételeit az alábbiakban, illetve az előterjesztéshez csatolt pályázati felhívásban foglaltak szerint határozza meg:
  - a.) Az ingatlan értékesítési alapára: amely több pályázat benyújtása esetén egyben a licit alapja is az előterjesztéshez csatolt értékbecslésben megjelölttel azonos összegben határozza meg, azaz 27.772.000.-Ft+ÁFA, azaz Huszonhétmillió-hétszázhetvenkétezer forint+ÁFA.
  - b.) A vételár megfizetésének módja: a tulajdonjogot elnyerőnek a pályázati licit során kialakult vételárat az eladó részére az adásvételi szerződés aláírásával egyidőben, egy összegben kell az önkormányzat Erste Bank Hungary Zrt.-nél vezetett 11600006-00000000-49100194 számú költségvetési elszámolási számlájára megfizetnie.
  - c.) A vételáron felül a leendő tulajdonost terheli:
    - a telekkitűzés költsége,
    - a közművekre, és útra történő rácsatlakozások, esetleges közműkiváltások költsége,
    - a közműfejlesztési illetve hálózatfejlesztési hozzájárulások megfizetése,
    - szükség esetén többlet közművek kiépítésének költsége,
    - amennyiben önkormányzatunk készíti az adásvételi szerződést akkor annak költsége, amely a bruttó vételár 1 %-a, de minimum bruttó 15.000.-Ft. Ezt az összeget, az ingatlan tulajdonjogát elnyerőnek az adásvételi szerződés megkötésével egyidőben kell az önkormányzat Erste Bank Hungary Zrt.-nél vezetett 11600006-00000000-49100194 számú költségvetési elszámolási számlájára befizetnie.
  - d.) A pályázaton való részvétel biztosítéka: 1.000.000.-Ft, azaz Egymillió forint, amelyet a pályázónak a pályázat benyújtásával egyidőben kell az önkormányzat Erste Bank Hungary Zrt.-nél vezetett 11600006-00000000-49100194 számú költségvetési elszámolási számlájára befizetnie, és a befizetést igazoló irat másolatát a pályázathoz csatolnia.

A letétbe kerülő pályázati biztosíték visszafizetése:

  - A pályázati eljárás nyertesének: nem kerül visszafizetésre, az a vételi biztosítékba kerül beszámításra.

- A pályázaton nem nyerő pályázóknak visszafizetésre kerül:
  - a vevő Képviselő-testületi kijelölést követő 5 banki napon belül,
  - kamatok nélkül,
  - a pályázó által megnevezett számlára.

e.) Beépítési feltételek: az ingatlan a városra jóváhagyott 34/2004. (X. 1.) számú többször módosított önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzata, az OTÉK, a hatályos építésügyi jogszabályok, valamint a szakhatósági előírások, a vonatkozó jogszabályok betartásával lehet.

Az ingatlant az adásvételi szerződés aláírásának napjától számított 3 éves beépítési kötelezettség, és ennek biztosítására elidegenítési tilalom terheli az eladó javára.

Az eladó önkormányzatot az ingatlan beépítéséig, de az adásvételi szerződés aláírásától számított 5 évig a Ptk. 374 §-a alapján visszavásárlási jog illeti meg. A vevő hozzájárul a visszavásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez. A visszavásárlás kérdésében a Képviselő-testület dönt.

Az önkormányzat visszavásárlási jogának érvényesítése esetén az ingatlant az értékesítési, illetve a vevő által a visszavásárlásig befizetett vételár évenkénti 5 %-kal csökkentett összegben vásárolja vissza. Az erre vonatkozó rendelkezést kötbéreként kell érvényesíteni.

f.) Az ingatlan tulajdonjog elnyerésének feltétele: a pályázati eljárás nyertese az eladóval 2 éves időtartamú opciós szerződést köt. Az opciós szerződésben biztosításra kerülő vételi jog nyilatkozat függvényében kerül megkötésre az adásvételi szerződés. Az opciós szerződés aláírásával egyidőben a nettó vételár 10 %-ának megfelelő összegű vételi biztosítékot kell a pályázati eljárás nyertesének megfizetnie. Amennyiben a vevő 2 éven belül érvényesíti a vételi jogát, úgy a vételi biztosíték a vételárba kerül beszámításra kamatmentesen, amennyiben határidőn belül nem él vételi jogával, a vételi biztosíték 50 %-a Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonába kerül. Amennyiben Nagyatád Város Önkormányzata – önhibáján kívül – eláll az opciós szerződéstől, úgy a vételi biztosíték teljes összege, kamatmentesen kerül visszafizetésre a vevő részére.

4. A Képviselő-testület az előterjesztéshez csatolt pályázati felhívást jóváhagyja, és elrendeli annak közzétételét a Nagyatád Város Polgármesteri Hivatalának hirdető tábláján, a város honlapján, valamint rövidített formában a Nagyatádi Városi Televízióban.
5. A Képviselő-testület a pályázati versenytárgyalás lefolytatásával a Városfejlesztési és Gazdálkodási Bizottság képviselőjét és a Műszaki és Vagyongazdálkodási Iroda köztisztviselőjét bízta meg.
6. A Képviselő-testület az ingatlan értékesítéséről, a vevő kijelöléséről a pályázati versenytárgyalást követő ülésen dönt.

7. A Képviselő-testület a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánítási jogát fenntartja.

Határidő: a pályázati felhívás kifüggesztésére 2011. október 29.

Felelős: Ormai István polgármester

Nagyatád, 2011. október 26.



Ormai István

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:

  
.....  
Dr. Kovács Ildikó  
jegyző



## Nagyatád Város Önkormányzata

### Pályázati felhívás

**a nagyatádi 13/2 helyrajzi szám alatti  
Nagyatád Város Önkormányzatának tulajdonában álló  
beépítetlen ingatlan tulajdonjogának elnyerésére**

1. **A pályázatot kiíró szerv megnevezése:** Nagyatád Város Önkormányzata Nagyatád, Baross Gábor utca 9.
2. **A pályázat célja:** a nagyatádi 13/2 helyrajzi szám alatti, 4.025 m<sup>2</sup> nagyságú beépítetlen ingatlan értékesítése.
3. **A pályázat jellege:** nyílt pályázati eljárás, alap vételárra folytatott nyílt licittel.
4. **Pályázni lehet:** a Tűzoltóságtól délre fekvő, 4.025 m<sup>2</sup> nagyságú beépítetlen ingatlan tulajdonjogának elnyerésére.
5. **Értékesítésre kerülő ingatlan:**
  - **Elhelyezkedése:** a Tűzoltóságtól délre elhelyezkedő ingatlan.
  - **Közművesítettsége:** az utcában lévő közművek: elektromos-, gáz-, víz-, szennyvíz hálózat.
  - **Telekkönyvi adatok:**
    - helyrajzi száma: nagyatádi 13/2
    - teleknagyság: 4.025 m<sup>2</sup>.
6. **Pályázók köre:** a pályázaton való részvételt a pályázat kiírója nem korlátozza.
7. **Az értékesítésre kerülő telek alap vételára,** amely több pályázó esetén egyben a pályázati licit alapja is 27.772.000.-Ft+ÁFA, azaz Huszonhétmillió-hétszázhetvenkétezer forint+ÁFA.
8. **A vételáron felül a leendő tulajdonos feladata és költsége:**
  - a közmű és út rácsatlakozások, esetleges közműkiváltások költsége,
  - a közműfejlesztési, illetve hálózatfejlesztési hozzájárulások megfizetése,
  - szükség esetén többlet közművek kiépítésének költsége,
  - a telekkitűzés költsége,
  - amennyiben önkormányzatunk készíti el az adásvételi szerződést, akkor annak költsége, amely a bruttó vételár 1 %-a, de minimum bruttó 15.000.-Ft, amelyet a telek tulajdonjogát elnyerőnek az adásvételi szerződés megkötésével egyidőben kell az önkormányzat Erste Bank Hungary Zrt.-nél vezetett 11600006-00000000-49100194 számú költségvetési elszámolási számlájára befizetnie.
9. **A vételár megfizetésének módja:** a pályázat nyertesének a teljes vételárat az eladó részére az adásvételi szerződés aláírásával egyidőben, egyösszegben kell az önkormányzat Erste Bank Hungary Zrt.-nél vezetett 11600006-00000000-49100194 számú költségvetési elszámolási számlájára megfizetnie.

Tájékoztatom a Tisztelt Pályázókat, hogy a pályázati eljárás nyertesével 2 évre szóló opciós szerződés kerül aláírásra. Az opciós szerződésben meghatározott időtartam alatt a pályázati eljárás nyertese a vételi jogával élhet. A vételi jog nyilatkozatától függően kerül sor az adásvételi szerződés aláírására.

Az opciós szerződés aláírásával egyidőben a pályázati eljárás nyertesének a nettó vételár 10 %-ának megfelelő összegű vételi biztosítékot kell megfizetnie. Amennyiben a vevő 2 éven belül él vételi jogával a vételi biztosíték összege az adásvételi szerződés aláírásakor a vételára kerül beszámításra kamatmentesen, amennyiben a pályázati eljárás nyertese nem él vételi jogával, vagy túllépi a kijelölt határidőt, úgy a vételi biztosíték 50 %-a Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonába kerül. Amennyiben Nagyatád Város Önkormányzata – önhibáján kívül – eláll az opciós szerződéstől, úgy a vételi biztosíték teljes összege, kamatmentesen kerül visszafizetésre a vevő részére.

#### **10. A pályázaton való részvétel biztosítéka:**

a.) A pályázat kiírója a pályázati részvételt 1.000.000.-Ft, azaz Egymillió forint összegű biztosítékhoz köti. A biztosíték összegét a pályázóknak a pályázat benyújtásával egyidőben, az önkormányzat Erste Bank Hungary Zrt.-nél vezetett 11600006-00000000-49100194 számú költségvetési elszámolási számlájára kell befizetniük. A befizetésről szóló igazolást a pályázathoz csatolni kell.

#### **b.) A biztosíték visszafizetésére vonatkozó előírások:**

(1) A pályázati biztosíték összege:

- A pályázati eljárás nyertese részére az opciós szerződés megkötésekor a vételi biztosítékba kerül beszámításra.
- A pályázaton nem nyerő pályázók részére - kamat nélkül - a Képviselő-testület vevő kijelölésére vonatkozó döntését követő 5 banki napon belül kerül visszafizetésre a pályázó által megnevezett számlára.

(2) A pályázati biztosítékként befizetett összeg nem kerül visszafizetésre, illetve a vételi biztosítékba beszámításra, azaz önkormányzat tulajdonában kerül, ha:

- A pályázó a 12. pontban megjelölt pályázati határidő lejártát követően ajánlatát visszavonja.
- A pályázati eljárás nyertese az opciós szerződést – neki felróható okból nem köti meg, az opciós szerződés neki felróható okból meghiúsul.

#### **11. Az ingatlan beépítésére vonatkozó előírások:**

##### **a.) Beépítési kötelezettség:**

Az ingatlant az adásvételi szerződés aláírásának napjától számított 3 éves beépítési kötelezettség, és ennek biztosítására elidegenítési tilalom terheli az eladó javára.

Az eladó önkormányzatot az ingatlan beépítéséig, de az adásvételi szerződés aláírásától számított 5 évig a Ptk. 374 §-a alapján visszavásárlási jog illeti meg. A vevő hozzájárul a visszavásárlási jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéshez. A visszavásárlás kérdésében a Képviselő-testület dönt.

Az önkormányzat visszavásárlási jogának érvényesítése esetén az ingatlan az értékesítési, illetve a vevő által a visszavásárlásig befizetett vételár évenkénti 5 %-kal csökkentett összegben vásárolja vissza. Az erre vonatkozó rendelkezést kötbéreként kell érvényesíteni.

## **b.) Beépítési előírások:**

Az ingatlan a Vt-19 övezeti jelű szabadon álló beépítési módú, „településközpont vegyes” területen fekszik.

Az ingatlan a városa a többször módosított 34/2004. (X. 1.) számú önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzata, az OTÉK, a hatályos építésügyi jogszabályok, valamint a szakhatósági előírások, a vonatkozó jogszabályok betartásával lehet.

### **12. A pályázat benyújtásának helye és határideje:**

A pályázatoknak írásban 2011. november 14-én hétfőn 16 óráig, Nagyatád Város Polgármesteréhez (Nagyatád, Baross Gábor utca 9.) kell beérkezniük egy példányban.

### **13. A pályázatnak tartalmaznia kell:**

- (1) A pályázó nevét, címét, személyi adatait, azok másolatát; vállalkozás esetén adatait vállalkozó igazolvány másolatát; társaság esetén cégadatait, cégkivonatát. Közös pályázat esetén a tulajdonjog megosztásának meghatározását.
- (2) A megvásárolni kívánt ingatlan helyrajzi számát, és nagyságát.
- (3) A pályázó nyilatkozatát arról, hogy pályázatát az ingatlan megtekintése után, annak állapotának ismeretében nyújtotta be.
- (4) Hozzájárul a pályázat körében személyes adatai kezeléséhez.
- (5) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a pályázati eljárás nyertesével 2 éves időtartamra opciós szerződés kerül aláírásra.
- (6) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az opciós szerződés aláírásával egyidőben vételi biztosíték megfizetésére kötelezett.
- (7) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy az ingatlan tulajdonjogának elnyerése esetén hozzájárul a beépítési kötelezettség, a visszavásárlási jog, és az elidegenítési tilalom ingatlan-nyilvántartási bejegyzéshez.
- (8) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy az ingatlan tulajdonjogának elnyerése, és a beépítési kötelezettség nem teljesítése esetén az adásvételi szerződést – az eladó akaratával egyezően – felbontja. Tudomásul veszi, hogy a szerződés megszűnésének jogkövetkezményeként az eladó a vevő részére a vételárat, illetve a visszavásárlásig befizetett vételárat évente 5 %-kal csökkentett összegben fizeti vissza, a szerződő felek évente 5 %-os vételárrészt nem teljesítési kötbérként kezelik.
- (9) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az ingatlan csak a 11. pontban meghatározottak szerint építhető be.
- (10) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a telekkitűzés, közmű és útrácsatlakozások, szükségessé váló további közművek kiépítése, esetleges közműkiváltások költségének megfizetése, valamint közműfejlesztési, illetve hálózatfejlesztési hozzájárulások megfizetése az ingatlan tulajdonjogát elnyerő feladata és kötelessége.
- (11) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az ingatlanon keresztülhúzódik egy árok amely nem szüntethető meg.

- (12) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Somogy Megyei Önkormányzatnak az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. §-a szerint elővásárlási jog illeti meg, így az opciós szerződést a Somogy Megyei Önkormányzat nyilatkozatát követően tudunk kötni.
- (13) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy amennyiben a Somogy Megyei Önkormányzat élni kíván elővásárlási jogával, úgy a pályázati eljárás nyertesének, az általa befizetett óvadék összege visszafizetésre kerül.
- (14) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az opciós szerződés aláírására az elővásárlási nyilatkozat megérkezését követő 8 munkanapon belül kerül sor.
- (15) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az ingatlan kizárólag az adásvételi szerződés aláírását követően vehető birtokba.
- (16) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi s elfogadja, hogy az ingatlan terheli „Bányaszolgalmi jog a biztonsági övezettel kapcsolatos ingatlanhasználati korlátozás”, valamint „Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog”.
- (17) Nyilatkozatot arról, hogy a pályázati felhívásban részletezett feltételeket teljes terjedelemben, maradéktalanul elfogadja.

#### **14. A pályázat módosítására, visszavonására vonatkozó előírások:**

A pályázó a pályázat benyújtására nyitva álló, a 12. pontban feltüntetett pályázati határidő lejártáig pályázatát bármikor visszavonhatja, vagy módosíthatja.

#### **15. A pályázat érvénytelenségére vonatkozó előírások:**

Érvénytelen a pályázat, ha:

- Olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki nem jogosult részt venni a pályázati eljáráson.
- Azt a pályázó a 12. pontban feltüntetett határidő után, vagy nem a 13. pontban meghatározott tartalommal nyújtotta be.
- Az nem felel meg a pályázati kiírásban, a jogszabályokban, az önkormányzat vagyonának hasznosításáról szóló rendeletében foglaltaknak.
- A pályázó a pályázaton való részvétel biztosítékát nem, vagy nem a 10. pontban foglaltak szerint helyezte letétbe.
- Olyan ajánlattevő nyújtotta be, akinek az önkormányzattal szemben lejárt tartozása van, továbbá, aki az önkormányzattal vagy intézményével szerződésbe foglalt vállalásait nem teljesítette.

#### **16. A pályázat versenytárgyalására vonatkozó előírások:**

- a.) A versenytárgyalás helye: Polgármesteri Hivatal 2. emeleti műszaki tárgyaló terme (Nagyatád, Baross Gábor utca 9.)
- b.) A versenytárgyalás időpontja: 2011. november 16-án szerdán 9 órakor.
- c.) Az ingatlan 27.772.000.-Ft+ÁFA összegű alap vételárára folyó nyílt licites pályázati versenytárgyalást, a pályázatot benyújtók részvételével a Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városfejlesztési és Gazdálkodási Bizottságának képviselője, és a Polgármesteri Hivatal Műszaki és Vagyongazdálkodási Iroda köztisztviselője folytatja le.
- d.) Több pályázat benyújtása esetén a minimális licitemelés mértéke nettó 10.000.-Ft.



- e.) A pályázati licit eredményét a Városfejlesztési és Gazdálkodási Bizottság képviselője hirdeti ki, és tájékoztatja a pályázókat arról, hogy az adás-vételben a döntést Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a versenytárgyalást követő ülésén hozza meg.
- f.) A versenytárgyalásról jegyzőkönyv készül, amelyet a pályázati versenytárgyalás minden résztvevője köteles aláírni.

**17. Az ingatlan tulajdonjogának elnyerése:**

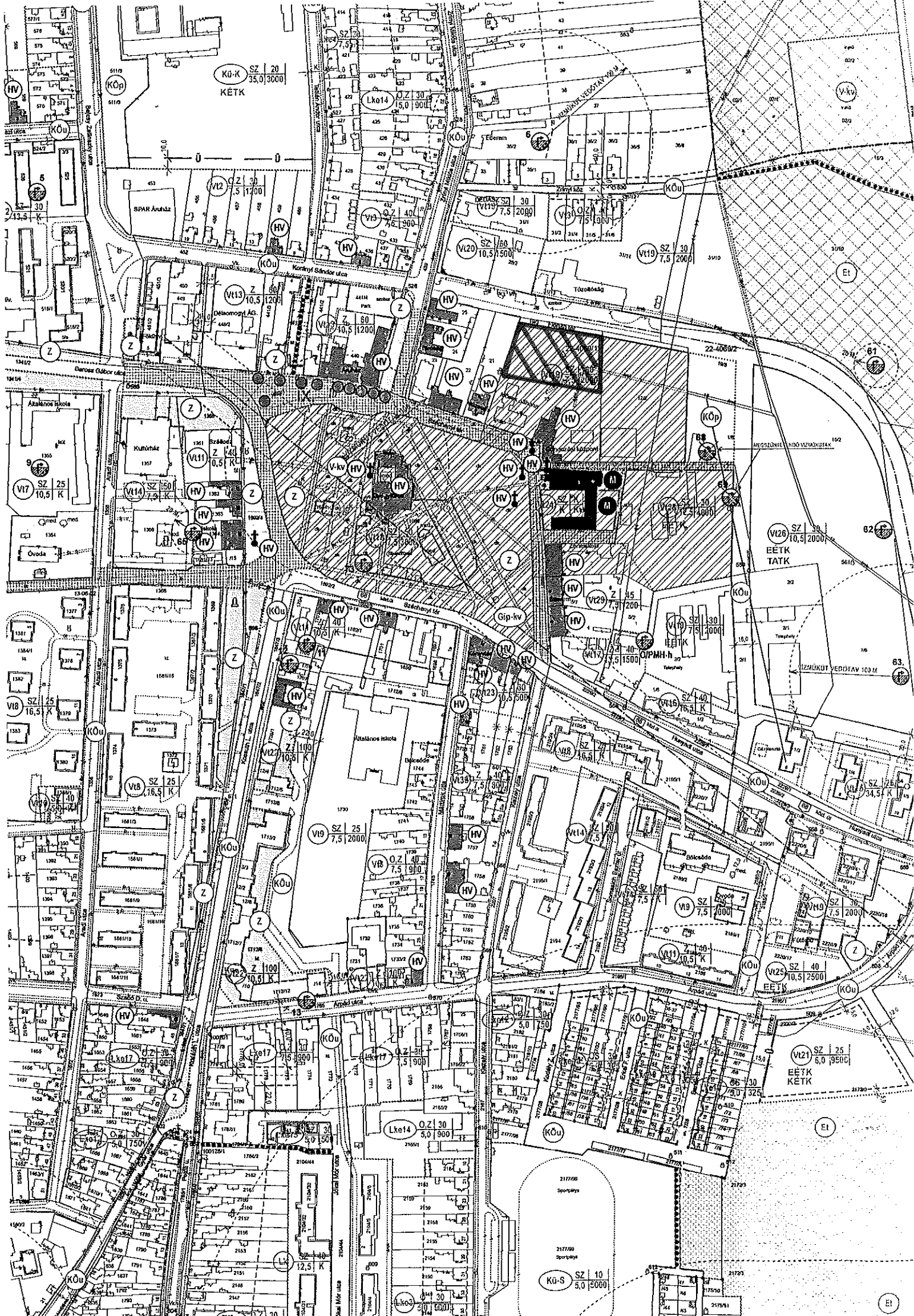
Az ingatlan tulajdonjogát, az érvényes pályázatot benyújtó pályázati ajánlattevők közül az nyeri el, aki a versenytárgyaláson a legmagasabb vételár megfizetésére tesz ajánlatot, és a nyílt licites eljárás eredménye alapján Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete vevőjéül – a versenytárgyalást követő ülésen – kijelöli.

**18. A Képviselő-testület a pályázat eredménytelenné nyilvánításának jogát fenntartja!**

Részletes pályázati anyag átvétel, felvilágosítás: Polgármesteri Hivatal Műszaki és Vagyongazdálkodási Iroda Nagyatád, Baross Gábor utca 9. Telefon: 82/504-541, [www.nagyatad.hu](http://www.nagyatad.hu).

**Nagyatád, 2011. október...**

**Ormai István  
polgármester**



KÜ-K SZ 20  
35,0 3000  
KÉTK

Lko14 O.Z. 30  
15,0 900

V12 SZ 10,5  
1200

V120 SZ 10,5  
1500

V19 SZ 30  
7,5 2000

V13 Z 80  
10,5 1200

V11 SZ 40  
0,5 1200

V126 SZ 30  
10,5 2000  
EÉTK  
TATK

V19 SZ 25  
7,5 2000

V125 SZ 40  
10,5 2500  
EÉTK

Lko17 O.Z. 30  
7,5 900

Lko14 O.Z. 30  
5,0 900

V121 SZ 25  
6,0 9500  
EÉTK  
KÉTK

KÜ-S SZ 10  
5,0 5000



## Ügyvezető igazgató

H-7400, Kaposvár Berzsenyi u. 40  
Tel.: +36 (82) 222-258  
Mobil: +36 (30) 223-7006  
Fax: +36 (82) 222-258  
E-mail: [nagyzottan@hunagroholding.com](mailto:nagyzottan@hunagroholding.com)  
[www.hunagroholding.com](http://www.hunagroholding.com)

Nagyatád Város Polgármesteri Hivatala

Ormai István polgármester úr részére :

Tisztelt Polgármester Úr !

Köszönjük válaszát, melyet megkeresésünkre küldött – jelezve, hogy mely ingatlan az melyre fogadna vételi ajánlatot az általunk megjelölt cél megvalósítását illetően. Szándékunk továbbra is az, hogy egy kb. 100 fő ellátását végző idősök otthona épülhessen fel Nagyatádon, mely nem kimondottan szociális alapon működne. Ez azt is jelenti nem első sorban Magyar nemzetiségű és állampolgárságú lakói lennének. Ehhez természetesen ennek a generációnak kedvelt időtöltésére alkalmas környezetet kellett felkutatni, ezért is esett a választásunk Nagyatádra, ahol a csendes kisvárosi hangulat mellett hozzá lehet jutni színvonalas szolgáltatásokhoz is, mint például termál fürdő, szép környezetű strand stb.

Az S.M. Aranyló Alapítvány segítségünkkel végrehajtott beruházása közös érdekünk lehet, hiszen a felépített intézmény kb. 20 munkahelyet teremtene, nem beszélve a beruházás munkáiról.

Ezúton vételi szándékot jelentünk be megbízónk nevében a mellékelt helyszínrajzon bejelölt 13/2 helyrajzi számú telek megvásárlását illetően, a fentiekben megjelölt célú építési beruházás megvalósítási helyszínéül. Erre a telek ingatlanra szeretnénk opciós vételi jogot kikötő szerződést kötni 24 hónapos opciót biztosító időre.

Kérjük válaszát, hogy milyen irányban lehetne az ingatlanra vételi ajánlatot adni és a megjelölt építési cél milyen módon illeszthető a város fejlesztési terveibe !?

Bizva kedvező válaszban !

Tisztelettel :

Kaposvár, 2011.09.29.

*Hunagro Holding Zrt.*  
7400 Kaposvár Berzsenyi D. u. 40  
Aranylói Alapítvány  
13369197-2-14  
2.  
Nagy Zoltán



2011/NONK/00017

**ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY**  
**AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE, ALAPINFORMÁCIÓK**

<b>Értékelt vagyontárgy:</b>	<b>belterületi ➤ - beépítetlen terület</b>
Címe tulajdoni lap szerint	Nagyatád, belterület
Címe természetben:	Nagyatád, 13/2 hrsz. (Flórián térről megközelíthető)
Hrsz:	<b>13/2</b>
Művelési ága:	<b>Kivett beépítetlen terület</b>

Értékelt vagyontárgy tulajdonosa:	Nagyatád Város Önkormányzata 7500. Nagyatád, Baross G. u.9.
Tulajdoni arány	1/1
Értékelt jog:	tulajdonjog
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség	tulajdonos/ forgalomképes

Jogcím	Jogutódlás
Jogállás	tulajdonos

Értéklelés fordulónapja:	2011. október 20.
Helyszíni szemle időpontja:	2011. október 13.

Az értékelés célja:	Piaci érték megállapítása,
Értékelési szempont::	A fenti ingatlan forgalmi értékének megállapítása, piaci összehasonlító módszerrel.

Értékelt vagyonelemek:	
a.) Nagyatád (belterület)	<b>Beépítetlen terület → 4.025 m<sup>2</sup></b> Fajlagos érték: 6 900,-Ft/m <sup>2</sup>

<b>Alkalmazott módszerek</b>	<b>13/2</b>	
Kapott eredmények:	Piaci	<b>27 772 000,-Ft</b>
	Költség (út)	
	hozam	<b>Nem indokolt</b>
<b>Megállapított piaci érték:</b>	<b>27 772 000,-Ft</b>	

Megbízó:	Ormai István Nagyatád Város Polgármestere
Címe:	7500 Nagyatád, Baross Gábor u.9.
Értékbecslő:	KOVA-KER Kereskedelmi és Szervezési Kft. 7400. Kaposvár, Kossuth L. u. 1-9. Tel./fax: 82/419-107 Reg. szám: 14-09-001698

## JELENTÉS ÖSSZEFOGLALÓ

**Tárgy:** Nagyatád város belterületéhez tartozó, Nagyatád, belterület 13/2 hrsz alatt nyilvántartott, 4 025 m<sup>2</sup> alapterületű „kivett beépítetlen terület” piaci forgalmi értékének a megállapítása. Elvégeztük a fent nevesített ingatlan értékelését, 2011, október 13-i helyszíni szemle alapján, és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

*Az értékelés célja,* hogy 2011. október 20-ai érvénnyel kifejezzük a tiszta tulajdonjogú vagyontárgy valós piaci értékét, amennyiért az a nyílt piacon értékesíthető.

*A valós piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy a vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van a vonatkozó tényeknek, a jogegyenlőség alapján.*

*A tiszta tulajdonjogú ingatlan meghatározható, mint az az abszolút vagyon, amely mentes minden vagyonértékű jogtól, de alárendelt az állami kisajátítási jog korlátozásainak és adózásnak. A valós piaci értéknek a meghatározásánál az érték úgy határozható meg, mint az a becsült összeg, amelyet a vagyon részeiben, nyílt piacon, tárgyalás alapján történő eladásból lehetne realizálni, ésszerű időtartamot (6. hónap) engedve a tranzakció lebonyolítására. A vagyontárgyat felajánlanak értékesítésre „amint” és „ahol” van alapon.*

A jelentés azonosítja az értékelt vagyontárgyat, ismerteti az értékmegállapító vizsgálat jellegét, bemutatja az értékről alkotott következtetéseket, az alkalmazott értékelési módszert.

Az értékelés tárgyát jelentő ingatlan Nagyatád belterületén, a város központjában helyezkedik el, beépítés esetén a város egyik legfrekvenciáltabb területén. Az értékelt ingatlan a Flórián térről közelíthető meg, a Városi Bíróság és a Városi rendőrség épülete közötti bekötő úton, a Városi Tűzoltóság épületével szemben. A terület művelése gyep, nyugati része fenyőfákkal beültetett, kulturáltan művelt, parkosított terület. A csendes, nyugodt környezetben lévő ingatlan beépítését korlátozza az ingatlanon keresztül kiépített gázvezeték és a szennyvízcsatorna. Az ingatlan jó minőségű szilárd útburkolaton könnyen megközelíthető.

Vizsgálatunk az értékelt ingatlan egészére terjedt ki. Az ingatlanokat úgy értékeltük, mint az a nyílt piacon eladható lehet, egy ésszerű időtartamot engedve a tranzakció lebonyolítására. Feltételeztük, hogy a szóban forgó vagyontárgy alkalmas a *legértékesebb és legjobb hasznosításra* irányuló fejlesztések megvalósítására, valamint jelzalog és tehermentes.

Az értékelés végrehajtása előtt megvizsgáltuk:

- Az ingatlan elhelyezkedését, méretét és hasznosságát, műszaki állapotát
- A környezetében adásvétel tárgyát képező hasonló ingatlanokat

Az elvégzett vizsgálat alapján véleményünk szerint az értékelt vagyontárgy 2011. október 20-án érvényes valós piaci értéke, amelyért **nyílt piacon értékesíthető a jelenlegi állapotában**

Helyrajzi szám	Jelenlegi érték
13/2	27 772 000,- Ft

Azaz huszonhétmillió hétszázhetvenkettőezer forint.

**Összegezve:** Az ingatlan szabad piaci értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító adatokon számolt értéket javasoljuk elfogadásra, figyelemmel az „eladhatóság” tényre.

Az értékelő jelentés a mellékletekkel, a vállalások és korlátozó feltételezések, valamint a végzett számítások együttesen alkotják a véleményünket a tárgyi ingatlan valós szabad piaci értékéről.

Vizsgálatot nem folytattunk a jogcímre, vagy az értékelt ingatlannal szemben fennálló kötelezettségekre vonatkozóan.

Az értékelés során a *Nagyatádi Polgármesteri Hivatal* által biztosított 2011.10.12- én kiállított „Nem hiteles tulajdoni lap- Szemle másolat” , helyszínrajz és a lakás alaprajza állt a rendelkezésre. A becsült értéket az esetben tartjuk fenn, ha a hiteles tulajdoni lap nem tartalmaz az értékelésben szereplő tulajdoni laptól eltérő bejegyzéseket.

A felmérést végezte és a jelentést készítette:

Kaposvár, 2011.október 17.

  
KOVA-KER Kft.



7400 Kaposvár Kossuth L. u. 1-9  
Reg. szám: 14-09-001698  
Adószám: 10562253-2-14