

Ügyiratszám: ÖNK/8-16/2011.

ELŐTERJESZTÉS

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

a volt laktanya területén lévő, nagyatádi 0220/51 helyrajzi számú beépített telephely értékesítési feltételeinek meghatározásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A volt laktanya területén lévő, nagyatádi 0220/51 helyrajzi számú 8.111 m² nagyságú telephelyre, amelyen 792 m² hasznos alapterületű volt zárt raktár, valamint 56 m² hasznos alapterületű volt lőszer raktár épület helyezkedik el, vevői, befektetői érdeklődés van. Az ingatlanon elhelyezkedő volt zárt raktár épület 2011. december 31. napjáig bérleti hasznosítás alatt áll.

Kezdeményezem a telephely értékesítésre történő meghirdetését, 2012. január 1. napjával történő birtokbavétellel.

A telephely értékbecslését elkészítettük, amely az alábbiak szerint alakul:

- A piaci alapú érték megállapítás szerint 5.627.000.-Ft, amely az elmúlt évek hasonló ingatlanjainak értékesítési árának a beépített négyzetméterre vetített értékéből került megállapításra.
- A költségalapú érték megállapítása szerint 7.219.000.-Ft, amely az alábbiak szerint alakul:
 - a telek négyzetméter ára 570.-Ft/m²
 - a raktár épület négyzetméter ára 2.847.-Ft/m²
 - a lőszer raktár négyzetméter ára 6.080.-Ft/m².

A nagyatádi 0220/51 helyrajzi számú ingatlan előtt húzódik – az idei évben kiépítésre kerülő – elektromos hálózat és vízvezeték, amelyre történő rácsatlakozás biztosított. Így a korábbi 300.-Ft/m² ár helyett javaslom az 570.-Ft/m² ár elfogadását; az épületekre pedig egységesen a 2.847.-Ft/m² árat.

A fentiek figyelembevételével a nagyatádi 0220/51 helyrajzi számú telephely értéke összesen – ezer forintra kerekítve – 7.038.000.-Ft, amely a pályázati értékesítési alapárát képezné.

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, a volt laktanya területén lévő, nagyatádi 0220/51 helyrajzi számú, 8.111 m² nagyságú beépített telephelyét értékesítésre kijelöli.

2. A Képviselő-testület az 1. pontban meghatározott telephelyre
 - nyílt pályázati eljárásban,
 - alap vételárra folytatott nyílt licites,
 - a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánítási jogának fenntartása mellett pályázati eljárás lefolytatását rendeli el.

3. A Képviselő-testület az 1. pontban meghatározott telephely értékesítési feltételeit az alábbiakban, illetve az előterjesztéshez csatolt pályázati felhívásban foglaltak szerint határozza meg:
 - a.) A telephely értékesítési alapárát, amely több pályázat benyújtása esetén egyben a licit alapja, összesen 7.038.000.-Ft, azaz Hétmillió-harmincnolcezer forint összegben állapítja meg, amely ÁFA mentes.

 - b.) A vételár megfizetésének módja: a tulajdonjogot elnyerőnek a pályázati licit során kialakult vételárat az alábbiak szerint kell megfizetnie:
 - a. Az adásvételi előszerződés aláírásával egyidőben kell megfizetnie a teljes vételárból 1.500.000.-Ft-ot az önkormányzat Erste Bank Hungary Zrt.-nél vezetett 11600006-00000000-49100194 számú költségvetési elszámolási számlájára.
 - b. A teljes vételárból fennmaradó részt a végleges adásvételi szerződés aláírásával egyidőben, de legkésőbb 2012. január 31. napjáig köteles megfizetni az önkormányzat Erste Bank Hungary Zrt.-nél vezetett 11600006-00000000-49100194 számú költségvetési elszámolási számlájára.
 - c. Késedelmes fizetés esetén a vevő a Ptk. 301. § (1) bekezdése értelmében a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot is köteles fizetni a vevő.
 - d. Nagyatád Város Önkormányzata a teljes vételár megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartja.

 - c.) A vételáron felül a leendő tulajdonost terheli:
 - a telekkitűzés feladata és annak költsége,
 - a közművekre és útra történő rácsatlakozások, esetleges közműkiváltások költsége,
 - a közművesítési hozzájárulás megfizetése,
 - a közműfejlesztési illetve hálózatfejlesztési hozzájárulások megfizetése,
 - szükség esetén közművek kiépítésének költsége,
 - az esetlegesen felmerülő környezeti kármentesítés elvégzése és annak költsége,
 - amennyiben Nagyatád Város Önkormányzata készíti el az adásvételi szerződést, akkor a szerződéskötési költsége, ami az összvételár 1 %-a, de minimum bruttó 15.000.-Ft. Ezt az összeget a telephely tulajdonjogát elnyerőnek a végleges adásvételi szerződés megkötésével egyidőben kell az önkormányzat Erste Bank Hungary Zrt.-nél vezetett 11600006-00000000-49100194 számú költségvetési elszámolási számlájára megfizetnie.

 - d.) A pályázaton való részvétel biztosítéka: 600.000.-Ft, azaz Hatszázezer 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 biztosíték visszafizetése:

- A tulajdonjogot elnyerőnek: nem kerül visszafizetésre, az a vételárba kerül beszámításra.
 - A tulajdonjogot el nem nyerő pályázóknak visszafizetésre kerül:
 - a vevő Képviselő-testületi kijelölést követő 5 banki napon belül,
 - kamatok nélkül,
 - a pályázó által megnevezett számlára.
4. A Képviselő-testület az előterjesztéshez csatolt pályázati felhívást jóváhagyja, és elrendeli annak közzétételét 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 a telephely értékesítéséről, a vevő kijelöléséről a pályázati versenytárgyalást követő ülésén dönt.
7. A Képviselő-testület a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánítási jogát fenntartja.

Határidő: a pályázati felhívás kifüggesztésére 2011. október 28.

Felelős: Ormai István polgármester

Nagyatád, 2011. október 21.



Ormai István

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:

...*Kovács*...
Dr. Kovács Ildikó
jegyző



The seal is circular with the text "NAGYATÁD VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK" around the top edge and "1. Jegyzője" at the bottom. In the center is a coat of arms.

Nagyatád Város Önkormányzata

Pályázati felhívás

**Nagyatád, Taranyi úton fekvő, volt laktanya területén lévő
nagyatádi 0220/51 helyrajzi szám alatti
Nagyatád Város Önkormányzatának tulajdonában álló
beépített telephely tulajdonjogának elnyerésére**

1. A pályázatot kiíró szerv megnevezése és székhelye: Nagyatád Város Önkormányzata
7500 Nagyatád, Baross Gábor utca 9.

2. A pályázat célja: a Nagyatád, Taranyi úton fekvő, volt laktanya területén lévő nagyatádi 0220/51 helyrajzi szám alatti, volt zárt raktár, valamint lőszer raktár épületekkel ellátott beépített telephely értékesítése.

3. A pályázat jellege: nyílt pályázati eljárás, alap vételárra folytatott nyílt licittel.

4. Pályázni lehet: a volt laktanya területén lévő 8.111 m² nagyságú, kettő épülettel ellátott telephely tulajdonjogának elnyerésére.

5. Értékesítésre kerülő telephely:

- **Elhelyezkedése:** Nagyatád, Taranyi úton fekvő, volt laktanya területén, a mellékelt vázrajz szerint.

- **Közművesítettsége:** a közterületen lévő közművek: elektromos hálózat, víz.

- **Telekkönyvi adatok:**

- helyrajzi száma:	nagyatádi 0220/51
- teleknagyság:	8.111 m ²
- épületek: zárt raktár hasznos alapterülete:	792 m ²
lőszer raktár hasznos alapterülete:	56 m ²

6. Pályázók köre: a pályázaton való részvételt a pályázat kiírója nem korlátozza.

7. Az értékesítésre kerülő telephely alap vételára, amely több pályázó esetén egyben a pályázati licit alapja is összesen: 7.038.000.-Ft, azaz Hétmillió-harmincnolcezer forint, mely összeg ÁFA mentes.

8. A vételáron felül a leendő tulajdonos feladata és költsége:

- a közművekre és útra történő rácsatlakozások, esetleges közműkiváltások költsége,
- a közműfejlesztési, illetve hálózatfejlesztési hozzájárulások megfizetése,
- közművesítési hozzájárulás megfizetése,
- szükség esetén közművek kiépítésének költsége,
- az esetlegesen felmerülő környezeti kármentesítés elvégzése és annak költsége,
- a telekkitűzés feladata és annak költsége,

- amennyiben Nagyatád Város Önkormányzata készíti el az adás-vételi szerződést, akkor a szerződés kötési költség, ami azösszvetelár 1 %-a, de minimum bruttó 15.000.-Ft, amelyet a telephely tulajdonjogát elnyerőnek az adásvételi szerződés megkötésével egyidőben kell az önkormányzat Erste Bank Hungary Zrt.-nél vezetett 11600006-00000000-49100194 számú költségvetési elszámolási számlájára megfizetnie.

9. A vételár megfizetésének módja: a tulajdonjogot elnyerőnek a pályázati licit során kialakult vételárat az alábbiak szerint kell megfizetnie:

- Az adásvételi előszerződés aláírásával egyidőben kell megfizetnie a teljes vételárból 1.500.000.-Ft-ot az önkormányzat Erste Bank Hungary Zrt.-nél vezetett 11600006-00000000-49100194 számú költségvetési elszámolási számlájára.
- A teljes vételárból fennmaradó részt a végleges adásvételi szerződés aláírásával egyidőben, de legkésőbb 2012. január 31. napjáig köteles megfizetni az önkormányzat Erste Bank Hungary Zrt.-nél vezetett 11600006-00000000-49100194 számú költségvetési elszámolási számlájára.
- Késedelmes fizetés esetén a vevő a Ptk. 301. § (1) bekezdése értelmében a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot is köteles fizetni a vevő.
- Nagyatád Város Önkormányzata a teljes vételár megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartja.

10. A pályázaton való részvétel biztosítéka:

- a. A pályázat kiírója a pályázati részvételt 600.000.-Ft, azaz Hatszázezer 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 tulajdonjogot elnyerő pályázó részére a végleges adásvételi szerződés megkötésekor a vételárba kerül beszámításra.
- A tulajdonjogot el 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 vételárba beszámításra, azaz önkormányzat tulajdonában kerül, ha:

- A pályázó a 12. pontban megjelölt pályázati határidő lejártát követően ajánlatát visszavonja.
- A tulajdonjogot elnyerő pályázó az elő vagy végleges adásvételi szerződést neki felróható okból nem köti meg, az adásvétel neki felróható okból meghiúsul.

11. A telephely beépítésére vonatkozó előírások:

Tájékoztatom a pályázókat, hogy a telephely Gip övezeti jelű szabadon álló beépítési módú, ipari gazdasági területen fekszik.

Egyben felhívom a figyelmüket, hogy amennyiben a telephelyet bővíti, vagy azon bármilyen építési tevékenységet kíván végezni azt csak a városra 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.

12. A pályázat benyújtásának helye és határideje:

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

13. A pályázatnak tartalmaznia kell:

- (1) A pályázó nevét, címét, személyi adatait (okmányainak másolatát); vállalkozás esetén adatait vállalkozó igazolvány másolatát; társaság esetén cégadatait, cégkivonatát. Közös pályázat esetén a tulajdonjog megosztásának meghatározását.
- (2) A megvásárolni kívánt telephely helyrajzi számát, és nagyságát.
- (3) A pályázó nyilatkozatát arról, hogy pályázatát a telephely megtekintése után, annak műszaki állapotának ismeretében nyújtotta be.
- (4) Hozzájárul a pályázat körében személyes adatai kezeléséhez.
- (5) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a telekkitűzés, közmű és útrácsatlakozások, szükségessé váló közművek kiépítése, esetleges közműkiváltások költségének megfizetése, a közműépítési, a közműfejlesztési, illetve hálózatfejlesztési hozzájárulások megfizetése, valamint az esetlegesen felmerülő környezeti kármentesítés elvégzése és annak költsége a telephely tulajdonjogát elnyerő feladata és kötelessége.
- (6) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a nagyatádi 0220/51 helyrajzi számú telephely volt zárt raktárára 2011. december 31. napjáig bérleti szerződés van életbe, így a telephelyet birtokba venni csak a bérleti szerződés lejártát követően lehet.
- (7) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy mivel a telephelyet bérleti jogviszony terheli, így a pályázati eljárás nyertesével adásvételi előszerződés kerül megkötésre, majd a bérleti szerződés lejártát követően, de legkésőbb 2012. január 31. napjáig kerül megkötésre a végleges adásvételi szerződés.
- (8) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a teljes vételár megfizetéséig Nagyatád Város Önkormányzata a tulajdonjogát fenntartja.
- (9) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a telephely a volt Budai Nagy Antal Laktanya külső I. számú kapuján keresztül közelíthető meg, ahol a beléptetést 24 órás portaszolgálat biztosítja.
- (10) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy Nagyatád Város Önkormányzata az értékesítésre kerülő telephely őrzését nem biztosítja.
- (11) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy Nagyatád Város Önkormányzatának nincs arról információja, hogy a telephely korábbi funkciójából adódóan a felszín alatt bármilyen környezetkárosító anyag lenne, így felelősséget arra vonatkozóan nem vállal.
- (12) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a pályázati felhíváshoz csatolt „Első fokú környezeti állapotfelmérés” – melynek teljes dokumentációja a Műszaki és Vagyongazdálkodási Irodán megtekinthető – részt elolvasta, az abban foglaltakat megismerte.

- (13) 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 adásvételi szerződést a Somogy Megyei Önkormányzat nyilatkozatát követően tudunk kötni.
- (14) 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.
- (15) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az adásvételi előszerződés aláírására az elővásárlási nyilatkozat megérkezését követő 8 munkanapon belül kerül sor.
- (16) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a telephely a végleges adásvételi szerződés aláírását követően vehető birtokba.
- (17) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a telephelyet foglalkoztatási, gazdasági, valamint iparfejlesztési célok megvalósítása érdekében kívánja megvásárolni.
- (18) 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 eljárásán.
- 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:

- b. A versenytárgyalás helye: Polgármesteri Hivatal 2. emeleti, 216. számú irodája (Nagyatád, Baross Gábor utca 9.)
- c. A versenytárgyalás időpontja: 2011. november 16-én szerdán 9.30 órakor.
- d. A pályázati versenytárgyalást, a pályázatot benyújtók részvételével Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városfejlesztési és Gazdálkodási Bizottságának képviselője, és a Polgármesteri Hivatal Műszaki és Vagyongazdálkodási Iroda köztisztviselője folytatja le.
- e. Több pályázat benyújtása esetén a minimális licitemelés mértéke 10.000.-Ft.
- f. A pályázati licit eredményét a Városfejlesztési és Gazdálkodási Bizottság képviselője hirdeti ki, és tájékoztatja a pályázókat arról, hogy az adásvételben a döntést Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a versenytárgyalást követő ülésén hozza meg.
- g. A versenytárgyalásról jegyzőkönyv készül, amelyet a pályázati versenytárgyalás minden résztvevője köteles aláírni.

17. A telephely tulajdonjogának elnyerése:

A telephely tulajdonjogát – a Somogy Megyei Önkormányzat elővásárlási jogának függvényében – 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.

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.

Nagyatád, 2011. október...

**Ormai István
polgármester**



ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE, ALAPINFORMÁCIÓK

Értékelt vagyontárgy:	külterületi > - Kivett telephely (2 épülettel)
Címe tulajdoni lap szerint	Nagyatád, Taranyi út. (Budai Nagy Antal Laktanya)
Címe természetben:	Nagyatád, Taranyi u. 0220/51 hrsz.
Hrsz:	0220/51
Művelési ága:	Kivett telephely 2 épülettel

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

Jogcím	tulajdonba adás
Jogállás	tulajdonos

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

Az értékelés célja:	Piaci érték megállapítása,
Értékelési szempont::	A fenti ingatlanok forgalmi értékének megállapítása, különböző értékelési módszerekkel.

Értékelt vagyonelemek:	
	Telek → 8.111 m²
a.) Nagyatád (külterület)	61. sz. épület Zárt hagyományos raktár (alapterület) 16.sz. épület (raktár)
- Felépítmények összes hasznos területe:	> 61 sz. épület → 792,34 m ² > 16 sz. épület → 56,17 m ²

Alkalmazott módszerek	0220/51 hrsz	
Kapott eredmények:	Piaci	5 627 000,-Ft
	Költség (út)	7 219 000,-Ft
	hozam	Számítása nem célszerű
Megállapított piaci érték:	5 627 000,-Ft	

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 külterületéhez tartozó, (a valóságban Nagyatád Taranyi út- volt Budai Nagy Antal Laktanya területén található) **0220/51** hrsz alatt bejegyzett ingatlan 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 kényszerítő 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 vagyoneértékű 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 módszereket.

Az értékelés tárgyát jelentő ingatlan Nagyatád külterületén helyezkedik el, a „volt” Budai Nagy Antal laktanya területén, elhelyezkedése jól azonosítható a csatolt térképvázlaton. Az értékelt ingatlanon lévő kettő épület, a többi építményhez hasonlóan elhanyagolt műszaki állapotban van, felújítási munkálatok nem tapasztalhatóak. A 0220/51 hrsz. alatti ingatlanon feltüntetett épületek közül a „volt robbanó anyag raktár” lebontásra került, jelenleg a meglévő kettő épületnél tapasztalható a karbantartottság hiánya, a faszerkezetű nyílászárók, (ablakok, ajtók) hiánya. A raktár épület tetőszigetelésének gyengülése beázásokat, vakolat omlásokat eredményezett. Az épületek közül a vázlatrajzon feltüntetett 16 számú épület tartó és válaszfalazata jó, a helyiségekben a beázás miatt vakolatomlás elég nagy mértékű, az épület felújítható, alkalmas más jellegű funkció betöltésére is. Az ingatlanon lévő fő épület „61” számú egyszintes épület korábban raktárként üzemelt, nyílászárók pótlásával, kisebb felújítással jelenleg is alkalmas hasonló funkció betöltésére. Az épület műszaki állaga közepes, viszonylag jó állapotban van, beázás jelei csak néhány helyen, a földem szigetelésének gyengülése miatt tapasztalható. Az épületek előtti és mögötti rész térbetonnal megépített, alkalmas nagy teherbírású gépkocsik parkolására is. Az ingatlanhoz aszfaltozott út vezet, könnyen megközelíthető, villany vezeték a telek határán került kiépítésre, csatlakozási lehetőséggel. Közvetlenül lekerítve nincs, de a „ laktanya „ örzött, kerítése továbbra is megbízható védelmet nyújt.

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 állagát
- A környezetében adásvétel tárgyát képező hasonló ingatlanokat

Az elvégzett vizsgálat alapján véleményünk szerint az értékelt vagyontárgy 2010. december 05-én érvényes valós piaci értéke, amelyért *nyílt piacon értékesíthető a jelenlegi állapotában*

Helyrajzi szám	Jelenlegi érték
0220/51 hrsz	5 627 000,-Ft

Azaz ötmillió hatszázhuszonhétézer 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.

A megállapított érték ÁFA nélküli nettó érték.

Az értékelés során a *Nagyatádi Polgármesteri Hivatal* által biztosított 2011.10.12-én kiállított „Nem hiteles tulajdoni lap- Szemle másolat” 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
 Adószám: 10562253-2-14 Reg. szám: 14-09-001698
 Adószám: 10562253-2-14

