

Nagyatád Város Polgármesterétől

Ügyiratszám: ÖNK/1-18/2012.

ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2012. szeptember 27-i ülésére

a volt laktanya területén lévő, nagyatádi 0220/52 helyrajzi számú beépített telephely értékesítési feltételeinek meghatározásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A volt laktanya területén lévő, nagyatádi 0220/52 helyrajzi számú 7.756 m² nagyságú telephelyre, amelyen 6 db rossz műszaki állapotú épület helyezkedik el, vevői, befektetői érdeklődés van. A befektető gesztenyemassza gyártással kívánna foglalkozni. Kezdeményezem a telephely értékesítésre történő meghirdetését.

A telephely értékbecslését elkészítettük, amely az alábbiak szerint alakul:

- a telek négyzetméter ára 509.-Ft/m², amely összesen 3.948.000.-Ft,
- az épületek összesen 787.000.-Ft,
- így a telephely teljes értéke 4.735.000.-Ft, ami ÁFA mentes.

Javaslom az értékbecslésben meghatározott ár elfogadását.

A Tisztelt Képviselő-testulettől 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 0220/52 helyrajzi számú, 7.756 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 4.735.000.-Ft, azaz Négymillió-hétszázharmincötezer 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 szerződés aláírásával egyidőben kell megfizetnie a teljes vételárból 735.000.-Ft összegű foglalót az önkormányzat Erste Bank Hungary Zrt.-nél vezetett 11600006-00000000-49100194 számú költségvetési elszámolási számlájára.
- b. A teljes vételárból a foglalón felül fennmaradó rész 1/2-ét legkésőbb 2013. január 15. napjáig,
- c. a második 1/2-ét legkésőbb 2014. január 15. napjáig köteles megfizetni az önkormányzat Erste Bank Hungary Zrt.-nél vezetett 11600006-00000000-49100194 számú költségvetési elszámolási számlájára.
- d. Késedelmes fizetés esetén a vevő a Ptk. 301. § (1) bekezdése értelmében a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot is köteles fizetni a vevő.
- e. 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 közműekre 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 az 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: 400.000.-Ft, azaz Négyszázezer 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 foglalóba 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 2012. október 3.

Felelős: Ormai István polgármester

Nagyatád, 2012. szeptember 21.



Ormai István

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:


.....
Dr. Kovács Ildikó
jegyző



Nagyatád Város Önkormányzata

Pályázati felhívás

**Nagyatád, Taranyi úton fekvő, volt laktanya területén lévő
nagyatádi 0220/52 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 0220/52 helyrajzi szám alatti, 6 db épülettel ellátott beépített telephely értékesítése.

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

4. Pályázni lehet: a volt laktanya területén lévő 7.756 m² nagyságú, hat 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 0220/52
 - teleknagyság: 7.756 m²
 - épületek: volt raktár hasznos alapterülete: 61 m²
 - volt gázpalack raktár hasznos alapterülete: 56 m²
 - volt tüzelőanyag raktár hasznos alapterülete: 200 m²
 - volt lőszer raktár hasznos alapterülete: 24 m²
 - volt lőszer raktár hasznos alapterülete: 24 m²
 - volt raktár hasznos alapterülete: 51 m²

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: 4.735.000.-Ft, azaz Négymillió-hétszázharmincöttezer 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 adásvételi 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 szerződés aláírásával egyidőben kell megfizetnie a teljes vételárból 735.000.-Ft- összegű foglalót az önkormányzat Erste Bank Hungary Zrt.-nél vezetett 11600006-00000000-49100194 számú költségvetési elszámolási számlájára.
- A teljes vételárból a foglalón felül fennmaradó rész 1/2-ét legkésőbb 2013. január 15. napjáig,
- a második 1/2-ét legkésőbb 2014. január 15. 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 400.000.-Ft, azaz Négyszázezer 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 az adásvételi szerződés megkötésekor a foglalóba 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 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 várostra a 34/2004. (X. 1.) 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 2012. október 16-án kedden 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 útrácsolások, szükségessé váló közművek kiépítése, esetleges közműkiváltások költségének megfizetése, a közművesítési, a közműfejlesztési, illetve hálózatfejlesztési hozzájárulások megfizetése, valamint az esetlegesen felmerülő környezeti kármentesítés elvégzése és annak költsége a telephely tulajdonjogát elnyerő feladata és kötelessége.
- (6) Tudomásul veszi és elfogadja, hogy az ivóvízhálózatra történő rácsolás esetén bruttó 252.600.-Ft összegű közművesítési hozzájárulást kell fizetnie a közműfejlesztési hozzájárulás és a rácsolás valamennyi költségén felül.
- (7) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a telephelyet jelzálogjog terheli, melynek törlése folyamatban van, így a pályázati eljárás nyertesével adásvételi szerződés megkötésére a jelzálogjog törlést követően kerül sor, az elővásárlásra vonatkozó nyilatkozatok függvényében.
- (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 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 Magyar Államot a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése szerint, valamint a Somogy Megyei Önkormányzatot 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 Magyar Állam és a Somogy Megyei Önkormányzat nyilatkozatát követően tudunk kötni.
- (14) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy amennyiben a Magyar Állam, vagy 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 szerződés aláírására az elővásárlási nyilatkozatok és a jelzálogjog törlés megérkezését követő 8 munkanapon belül kerül sor.
- (16) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a telephely az 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 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, 216. számú irodája (Nagyatád, Baross Gábor utca 9.)
- b. A versenytárgyalás időpontja: 2012. október 17-én szerdán 13.00 órakor.
- c. 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.
- d. Több pályázat benyújtása esetén a minimális licitemelés mértéke 10.000.-Ft.

- e. 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.
- f. A versenytárgyalásról jegyzőkönyv készül, amelyet a pályázati versenytárgyalás minden résztvevője köteles aláírni.

17. A telephely tulajdonjogának elnyerése:

A telephely tulajdonjogát – a Magyar Állam és 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, 2012. október...

**Ormai István
polgármester**

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE, ALAPINFORMÁCIÓK

Értékelt vagyontárgy:	külterületi ➤ - <i>Kivett telephely (6 épülettel → értékelhető 4 épülettel)</i>
Címe tulajdoni lap szerint	Nagyatád, Taranyi út. (Budai Nagy Antal Laktanya)
Címe természetben:	Nagyatád, Taranyi u. 0220/52 hrsz.
Hrsz:	0220/52
Művelési ága:	Kivett telephely 4 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:	2012. szeptember 20.
Helyszíni szemle időpontja:	2011. szeptember 14.

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

Értékelt vagyonelemek:	
	Telek → 7 756 m ²
a.) Nagyatád (külterület)	21. sz. épület Hagyományos raktár (61,34 m ²) 22.sz . épület Gázpalack raktár (50,57 m ²) 46.sz.épület Tüzelőanyag tároló (199,8 m ²) (nem szerkezetkész) 17.sz.épület Lőszer és robbanó anyag raktár (24,55 m ²) Megjegyzés: a tulajdoni lapon és a térképszelvényen feltüntetett 18-as és a 79 sz. épület romos , nem képezi az értékelés tárgyát.
- Felépítmények összes hasznos területe:	➤ 18,21,22, sz. épület → 136,46 m ² ➤ 46 sz. épület → 199,8 m ²

Alkalmazott módszerek	0220/52 hrsz	
Kapott eredmények:	Piaci	4 735 000,-Ft
	Költség (út)	5 186 500,-Ft
	hozam	Számítása nem célszerű
Megállapított piaci érték:	4 735 000,-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) **0220/52** hrsz. alatt bejegyzett ingatlan piaci forgalmi értékének a megállapítása.

Elvégeztük a fent nevesített ingatlan értékelését 2012.szeptember 14-i helyszíni szemle alapján, és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

Az értékelés célja, hogy 2012. szeptember 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 kényszerből 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 felajánlanák 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 négy épület, a többi építményhez hasonlóan elhanyagolt műszaki állapotban van, felújítási munkálatok nem tapasztalhatóak. A 0220/52 hrsz. tulajdoni lapon és a térképszelvényen feltüntetett épületek közül a 18 számú raktár épület, valamint a 79 sz. alatti raktár épület lebontásra került, a szemle időszakában már nem található. Az értékelt ingatlanon fellelhető épületek közül a 46. számú „tüzelőanyag tároló” nem éri el a készenléti állapotot, csak a tartófalak és a válaszfalak kerültek megépítésre, tetőszerkezettel nem rendelkezik. A jelenleg a meglévő három épületnél tapasztalható az épületek megóvásának, a faszerkezetű nyílászáróknak, (ablakok, ajtók) a hiánya. Az épületek tetőszigetelésének gyengülése beázásokat, vakolatomlásokat eredményezett. a helyiségekben a beázás miatt vakolatomlás elég nagy mértékű, az épületek hasznosítás esetén teljes felújítást, a jelenlegi állapotuk alapján használhatatlan épületek. Az épületek előtti úthálózat kiépített betonút, alkalmas nagy teherbírású gépkocsik közlekedésére is. Az ingatlanhoz aszfaltozott út vezet, könnyen megközelíthető, villany vezeték a telek határán került kiépítésre, csatlakozási lehetőséggel. Közvetlenül lekerítve nincs, de a „ laktanya „ őrzött, kerítése továbbra is megbízható védelmet nyújt. Az ingatlan területe nincs gondozva, magas növésű gyom és cserjés nőtte be, az épületek ezáltal nehezen közelíthetőek meg.

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 jelzálog 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 2012.szeptember 20-án érvényes valós piaci értéke, amelyért **nyílt piacon értékesíthető a jelenlegi állapotában**

Helyrajzi szám	Jelenlegi érték
0220/52 hrsz	4 735 000,-Ft

Azaz négymillió hétszázharmincötezer 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 2012. 09.14-én kiállított „Nem hiteles tulajdoni lap- Szemle másolat” állt a rendelkezésre. A becült 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, 2012.szeptember 17.




KOVA-KER Kft.

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