

Ügyiratszám: ÖNK/12-2/2014.

## ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2014. január 30-i ülésére  
**a nagyatádi 0220/53 helyrajzi számú beépített telephely értékesítési feltételeinek meghatározásáról**

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Nagyatád, Taranyi út mellett fekvő, volt laktanya területén lévő, volt javítóműhely és 2 db raktár épülettel ellátott, 31.611 m<sup>2</sup> nagyságú, nagyatádi 0220/53 helyrajzi számú telephelyre befektetői érdeklődés van.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a nagyatádi 0220/53 helyrajzi számú ingatlan területén a 2013. év folyamán 2 db volt üzemanyag tartály kiemelésre került. Az eljárást bejelentettük a Dél-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőséghez. A felügyelőség a területen valószínűsített talaj- és talajvíz szennyeződés jellegének, mértékének és kiterjedésének megállapítása érdekében részletes tényfeltárás végrehajtására kötelezte Nagyatád Város Önkormányzatát, mint ingatlan tulajdonost. Az önkormányzat a döntést megfellebbezte, amely ügy jelenleg a másodfokú eljárás alatt van.

Javaslom a telephely értékesítésre történő meghirdetését azzal, hogy a kötelezés jogerőre emelkedés esetén a Nagyatád Város Önkormányzata vállalja a kármentesítés feladatának elvégzését, a felmerülő költségének megtérítését.

A telephelyet a Somogy Takarékszövetkezet javára bejegyzett egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjog terheli a rulírozó hitel fedezeteként. Az állam által történő hitelátvállalások következtében 2014. február 28-át követően a hitelfedezeti ingatlanok felszabadulnak. Adásvételi szerződés a jelzálogjog törlési engedély kiadását követően köthető.

A 2009. évben készült értékbecslés aktualizálásra került, amely szerint a nagyatádi 0220/53 helyrajzi számú telephely értéke összesen – ezer forintra kerekítve – 13.047.000.-Ft.

A Képviselő-testület a 218/2013. (IX. 9.) számú határozatával folyamatos beadási határidővel árverési felhívást fogadott el 2014. június 18. napjáig a területen lévő faállomány értékesítésére. Az árverési eljárás eddig eredménytelenül zárult, így szükséges annak visszavonása.

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 0220/53 helyrajzi számú 31.611 m<sup>2</sup> nagyságú beépített telephelyét értékesítésre kijelöli.
2. A Képviselő-testület az 1. pontban meghatározott telephelyre
  - nyílt pályázati eljárásban,
  - alap vételásra 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, az előterjesztéshez csatolt értékbecslés aktualizálásban meghatározottal azonos összegben állapítja meg, összesen 13.047.000.-Ft, azaz Tizenhárommillió-negyvenhétezer forint, amely ÁFA mentes.
  - b.) A vételár megfizetésének módja: a tulajdonjogot elnyerőnek a pályázati licit során kialakult vételárat az alábbiak szerint kell megfizetnie az önkormányzat Erste Bank Hungary Zrt.-nél vezetett 11600006-00000000-49100194 számú költségvetési elszámolási számlájára.
    - a. Az adásvételi szerződés aláírásával egyidőben kell megfizetnie a vevőnek a teljes vételárból 4.400.000 Ft összegű első vételárrészt.
    - b. A teljes vételárból 4.400.000 Ft összegű második vételárrészt legkésőbb 2015. szeptember 30. napjáig kell megfizetni a vevőnek.
    - c. A teljes vételárból fennmaradó részt legkésőbb 2016. szeptember 30. napjáig kell a vevőnek megfizetni.
    - d. Késedelmes fizetés esetén a vevő a Ptk. 301. § (1) bekezdése értelmében a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni.
  - c.) A szerződő felek a vételárhátralék fejében jelzálogjogot alapítanak, és ennek biztosítására elidegenítési tilalmat jegyeznek be az ingatlan-nyilvántartásba Nagyatád Város Önkormányzata javára.
  - d.) A vételáron felül a leendő tulajdonost terheli:
    - a telekkitűzés feladata és annak költsége,
    - a közművekre és útra történő rácsatlakozások, esetleges közműkiváltások költsége,
    - a közművesítési, a közműfejlesztési illetve a hálózatfejlesztési hozzájárulások megfizetése,
    - szükség esetén közművek kiépítésének költsége,
    - amennyiben Nagyatád Város Önkormányzata készíti el az adásvételi szerződést, akkor a szerződéskötési költsége, ami azösszvetelár 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: 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 biztosíték visszafizetése:

- A tulajdonjogot elnyerőnek: nem kerül visszafizetésre, az a vételárba kerül beszámításra.
- A tulajdonjogot el nem nyerő pályázóknak visszafizetésre kerül:
  - a Képviselő-testületi vevő kijelölést követő 5 banki napon belül,
  - kamatok nélkül,
  - a pályázó által megnevezett számlára.

4. A Képviselő-testület hozzájárul a nagyatádi 0220/53 helyrajzi számú ingatlan jelzálogjoggal történő megterhelhetőségéhez, valamint annak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez.
5. A Képviselő-testület az előterjesztéshez csatolt pályázati felhívást jóváhagyja, és elrendeli annak közzétételét Nagyatádi Polgármesteri Hivatal hirdető tábláján, a város honlapján, valamint rövidített formában a Nagyatádi Városi Televízióban.
6. A Képviselő-testület a pályázati versenytárgyalás lefolytatásával a Városfejlesztési és Gazdálkodási Bizottság képviselőjét és a Műszaki és Vagyongazdálkodási Iroda köztisztviselőjét bízta meg.
7. A Képviselő-testület a telephely értékesítéséről, a vevő kijelöléséről a pályázati versenytárgyalást követő ülésén dönt.
8. A Képviselő-testület a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánítási jogát fenntartja.
9. A Képviselő-testület a 218/2013. (IX. 9.) számú határozatával a nagyatádi 0220/53 helyrajzi számú ingatlanon lévő faállomány értékesítésére elfogadott árverési felhívást visszavonja.

Határidő: pályázat kifüggesztése 2014. január 31.

Felelős: Ormai István polgármester


Nagyatád, 2014. január 24.



Ormai István

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:

.....  
Dr. Kovács Ildikó  
jegyző



Pályázati felhívás

Nagyatád, Taranyi úton fekvő, volt laktanya területén lévő  
nagyatádi 0220/53 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 út mellett fekvő, volt laktanya területén lévő, nagyatádi 0220/53 helyrajzi szám alatti, volt javítóműhely épülettel és két volt raktár 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 31.611 m<sup>2</sup> nagyságú, három épülettel ellátott telephely tulajdonjogának elnyerésére.

5. Értékesítésre kerülő telephely:

- **Elhelyezkedése:** Nagyatád, Taranyi út mellett fekvő, volt laktanya területén, a mellékelt vázrajz szerint.
- **Közművesítettsége:** a közterületen lévő közművek: elektromos hálózat, 50 m-en belül víz hálózat.
- **Telekkönyvi adatok:**
  - helyrajzi száma: nagyatádi 0220/53
  - teleknagyság: 31.611 m<sup>2</sup>
  - épületek:
    - javítóműhely, alapterülete: 1.822 m<sup>2</sup>
    - volt raktár, alapterülete: 40 m<sup>2</sup>
    - volt raktár, alapterülete: 10 m<sup>2</sup>

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: 13.047.000.-Ft, azaz Tizenhárommillió-negyvenhétezer 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 közművesítési, a közműfejlesztési, illetve a hálózatfejlesztési hozzájárulások megfizetése,
- szükség esetén közművek kiépítésének költsége,
- a telekkitűzés feladata és annak költsége,
- amennyiben Nagyatád Város Önkormányzata készíti el az adásvételi szerződést, akkor a szerződés kötési költség, ami a bruttó vételár 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 önkormányzat Erste Bank Hungary Zrt.-nél vezetett 11600006-00000000-49100194 számú költségvetési elszámolási számlájára:

- a. Az adásvételi szerződés aláírásával egyidőben kell megfizetnie a vevőnek a teljes vételárból 4.400.000 Ft összegű első vételárrészt
- b. A teljes vételárból 4.400.000 Ft összegű második vételárrészt legkésőbb 2015. szeptember 30. napjáig kell megfizetni a vevőnek.
- c. A teljes vételárból fennmaradó részt legkésőbb 2016. szeptember 30. napjáig kell a vevőnek megfizetni.
- d. Késedelmes fizetés esetén a vevő a Ptk. 301. § (1) bekezdése értelmében a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni.

A szerződő felek a vételárhátralék fejében jelzálogjogot alapítanak, és ennek biztosítására elidegenítési tilalmat jegyeznek be az ingatlan-nyilvántartásba Nagyatád Város Önkormányzata javára.

**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 csatolnia kell.

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

(1) A pályázati biztosíték összege:

- A tulajdonjogot elnyerő pályázó részére az adásvételi szerződés megkötésekor a az első vételár részbe 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 városra 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 2014. február 17-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) Hozzájárulását 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 közművesítési, a közműfejlesztési, illetve hálózatfejlesztési hozzájárulások megfizetése a telephely tulajdonjogát elnyerő feladata és kötelessége.
- (6) Tudomásul veszi és elfogadja, hogy a meglévő ivóvízhálózatra történő rácsatlakozás esetén – gerincvezeték saját költségen történő kiépítése nélkül – bruttó 252.600.-Ft összegű közművesítési hozzájárulást kell fizetnie az önkormányzat részére a közműfejlesztési hozzájárulás és a rácsatlakozás valamennyi költségén felül.
- (7) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a teljes vételár megfizetéséig, a szerződő felek a vételár hátralék összegére jelzálogjogot alapítanak és ennek biztosítására elidegenítési tilalmat jegyeznek be az ingatlan-nyilvántartásba Nagyatád Város Önkormányzata javára.
- (8) 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.
- (9) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy Nagyatád Város Önkormányzata az értékesítésre kerülő telephely őrzését nem biztosítja.
- (10) 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.
- (11) 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.
- (12) 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.
- (13) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az adásvételi szerződés aláírására az elővásárlási nyilatkozat megérkezését, illetőleg a jelzálogjog törlési engedély kiadását követő 5 munkanapon belül kerül sor.
- (14) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a telephely az adásvételi szerződés aláírását követően vehető birtokba.
- (15) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a telephelyet foglalkoztatási, gazdasági, valamint iparfejlesztési célok megvalósítása érdekében kívánja megvásárolni.
- (16) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés előírásai szerint átlátható szervezetnek minősül.
- (17) Nyilatkozatot arról, hogy a pályázati felhívásban részletezett feltételeket teljes terjedelemben, maradéktalanul elfogadja.
- (18) Tájékoztatom a Tisztelt Pályázókat, hogy a nagyatádi 0220/53 helyrajzi számú ingatlanról a 2013. év folyamán 2 db volt üzemanyag tartály kiemelésre került. Az eljárás bejelentésre került a Dél-dunántúli Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőséghez.

A felügyelőség a területen valószínűsített talaj- és talajvíz szennyeződés jellegének, mértékének és kiterjedésének megállapítása érdekében részletes tényfeltárás végrehajtására kötelezte Nagyatád Város Önkormányzatát, mint ingatlan tulajdonost. Az önkormányzat a döntést megfellebbezte, amely ügy jelenleg a másodfokú eljárás alatt van.

Tájékoztatom továbbá, hogy tulajdonváltás esetén az ingatlan új tulajdonosa kötelezetté válhat a kármentesítésben.

Rögzíteni kívánjuk, hogy Nagyatád Város Önkormányzata a kötelezés esetén az ingatlan kármentesítésével járó feladatok elvégzését és a felmerülő költségek megtérítését vállalja, amelyre vonatkozóan szerződést kötnek.

A pályázó nyilatkozik arról, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a nagyatádi 0220/53 helyrajzi számú ingatlan kármentesítésére vonatkozóan a telekre eljárás folyik, amelynek időbeli kimenetele ismeretlen.

Felhívom a pályázók figyelmét, hogy csak a fenti tartalommal benyújtott pályázat tekinthető érvényesnek.

Tájékoztatom továbbá a pályázókat, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény előírásai szerint Nagyatád Város Önkormányzata adásvételi szerződést csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthet.

#### **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:**

a. A versenytárgyalás helye: Polgármesteri Hivatal 2. emeleti, 216. számú irodája (7500 Nagyatád, Baross Gábor utca 9.)

b. A versenytárgyalás időpontja: 2014. február 18-án kedden 9.00 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 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. 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.

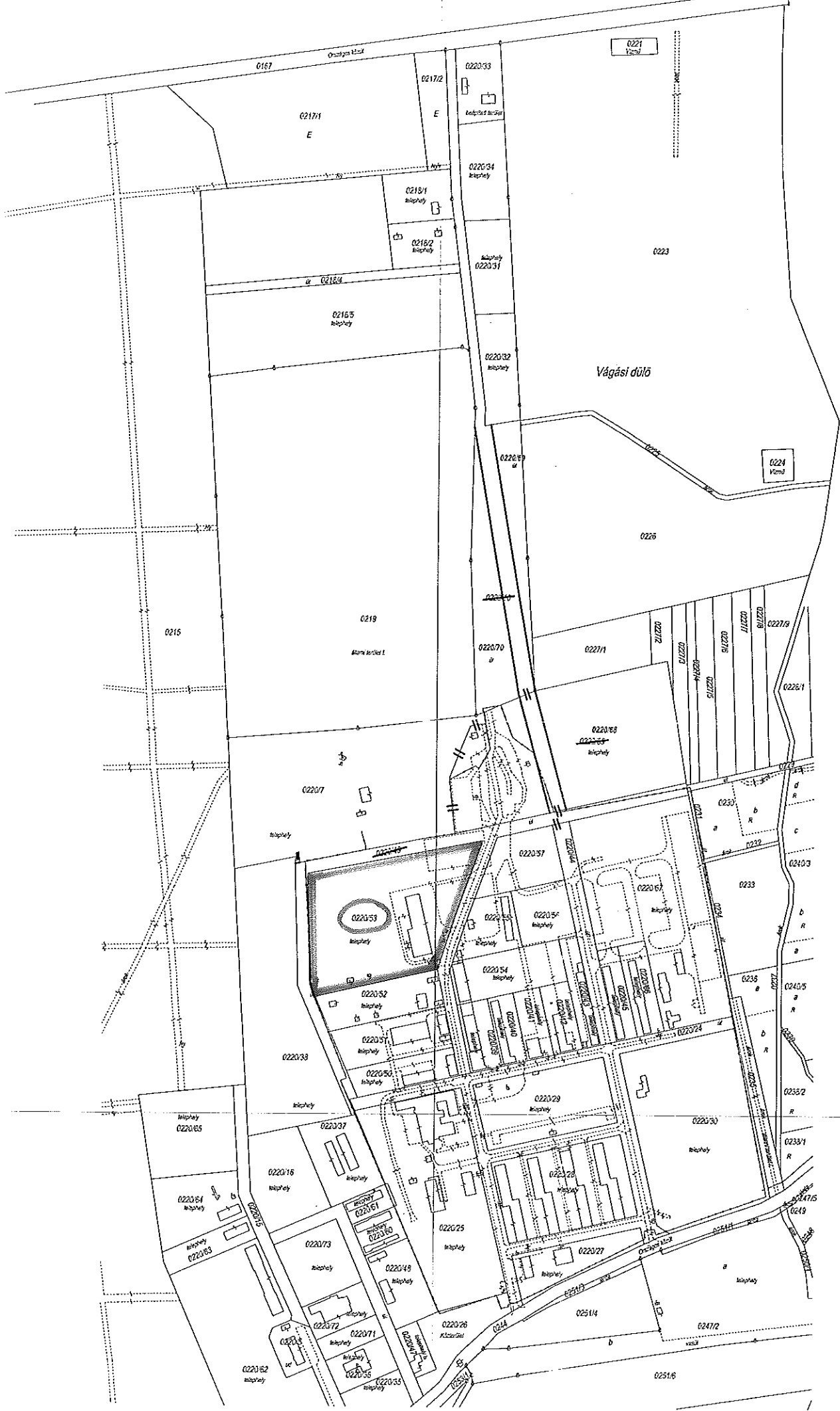
**A Képviselő-testület a pályázat eredménytelenné nyilvánításának jogát fenntartja!**

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

**Nagyatád, 2014. január...**

**Ormai István  
polgármester**





## ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

### AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE, ALAPINFORMÁCIÓK

Értékelt vagyontárgy:	Kivett „telephely” 3 épülettel / gímű. és hcjmű javító műhely/
Címe tulajdoni lap szerint	Nagyatád - külterület
Címe természetben:	7500 Nagyatád, Taranyi út,- volt laktanya -
Hrsz:	0220/53
Művelési ága:	telephely
Értékelt vagyontárgy tulajdonosa:	Nagyatád Város Önkormányzata 7500 Nagyatád, Baross G. u.9. sz. 2252/1/A/8-9 Jogutódlás
Tulajdoni arány	1/1
Értékelt jog:	tulajdonjog

Értéklelés fordulónapja:	2014.01.20.
Értékbecslés aktualizálásának hatálya	6 hónap
Helyszíni szemle időpontja:	2014-01-16

Az értékelés célja:	A jelenlegi piaci érték megállapítása értékesítés céljából.
Értékelési szempont::	<i>Az ingatlanról 2009.10. 12-én készült értékbecslés aktualizálása.(legutóbbi értékbecslés 2011.01.22)</i>

Értékelt vagyonelemek:		
a.) Telek	3 ha 1611 m <sup>2</sup>	
b.) Felépítmények	1 db összefüggő épület /javító műhely / 1 db egyéb épület (XIX.sz.) 1 db melléképület (romos)	
- a javító műhely bruttó alapterülete	1 969 m <sup>2</sup>	
- Felépítmény összes <b>hasznos</b> területe:	1. Műhely: 1822 m <sup>2</sup> (a jelenlegi állapotában) 2. Egyéb épület: 10 m <sup>2</sup> (XIX sz. épület) 3. Melléképület: 40 m <sup>2</sup>	
<b>1. Alkalmazott módszerek</b>		
Kapott eredmények:	költség	14 373 000,-Ft
	piaci	13 047 000,-Ft
	hozam	Számítása nem célszerű
<b>Megállapított piaci érték:</b>		
Megbízó:	Ormai István, Nagyatád Város polgármestere	
Címe:	7500 Nagyatád, Baross G. u. 9.	
Adószáma	16399007-2-14	
Értékbecslő:	Bosnyák János e.v. ingatlanvagyon szakértő. 7400. Kaposvár, Pipacs u. 48. Tel./fax: 82/312-137 Mob.: 06-30/247-2545, E-mail: bosnyaklorinczy@t-online.hu Reg. szám: 14/2009	

## JELENTÉS ÖSSZEFOGLALÓ

**Tárgy:** Nagyatád, külterületi, 0220/53 hrsz alatt bejegyzett ingatlan 2009.10.12-ei értékbecslésének aktualizálása, valamint a 2011.01.12-i helyszíni szemle után bekövetkezett változások szemrevételezése.

Elvégeztük a fent nevesített ingatlan értékelését, megismételt helyszíni szemle alapján, és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

**Az értékelés célja,** hogy 2014. január 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 vagyoneértékű jogtól, de alárendelt az állami kisajátítási jog korlátozásainak és adózásnak. A valós piaci értéknek a szabályos felszámolási alapján történő meghatározásánál, a szabályos felszámolási (likvidációs) 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 lévő, a tulajdoni lapnak megfelelően jelenleg is a három felépítménnyel bíró ingatlan állagában rosszabbodott, gyengébb értéket képvisel. A legutóbbi szemrevételezés óta, - 2011.01.12- az épületek vonatkozásában semmiféle karbantartási munkálatok nem tapasztalhatóak, az épületekben minden nyílászáró hiányzik, a **tető födém szigetelése folyamatosan gyengül, beázik**, a külső és belső vakolat omladozik, néhány helyen veszélyesé vált. A korábbi értékelések nem tartalmazták a 0220/53 hrsz. alatti ingatlanhoz tartozó kettő melléképület értékelését, amelynek oka, hogy a főépületet körülvevő kerítésen kívül találhatóak, sűrűn benőtt bokrok, gallyak az épületeket eltakarták. Az ingatlan összterületének pontosítása és a térképszelvényen feltüntetett épületek elhelyezkedése, valamint a melléképületek körüli területek megtisztítása tette lehetővé az épületek felderítését, értékelését. Ez egyben azt is jelenti, hogy a korábbi értékelés kiegészül kettő melléképület értékelésével, amely képezni fogja az ingatlan forgalmi értékét. A legutóbbi szemrevételezés óta bekövetkezett változás a kettő melléképületen kívül, hogy az ingatlan bekerítését csak a betonoszlopok és a vasoszlopok képezik a drótfonatot eltávolították, valamint a kazánházzal összeköttetésben lévő, az épület nyugati oldalán lévő tartályok eltávolításra kerültek. Jelenleg csak a tartályok helye láthatók a kitermelt földhalommal. A szemle időpontjáig az ingatlanon külső tereprendezési munkálatokat csak a kerítésen kívüli részen végeztek, az épületekben fenntartási, felújítási, vagy karbantartási munkálatok nem folytak. A melléképületek közül a főépülethez közelebb eső kisebb felépítmény (10 m<sup>2</sup>) hasznosítható, értékelhető, a nagyobb melléképület állaga romos, csak a főfalak azaz a tartófalak állnak, a födém szerkezet beszakadt, az épület használhatatlan, romos, nem képezi az értékelés tárgyát.

**Az ingatlan területe:** 3 ha 1611 m<sup>2</sup>

**Az épületek bruttó alapterülete:** 1 969 m<sup>2</sup>+ 14,2 m<sup>2</sup>+44,29 m<sup>2</sup>

**Az épületek hasznos alapterülete:** 1 822 m<sup>2</sup>+ 10 m<sup>2</sup>+40 m<sup>2</sup>

**Megnevezése:** telephely

Vizsgálatunk az épületeket magába foglaló ingatlanokra terjedt ki. Célirányos vizsgálat alapvetően az előző értékelés óta bekövetkezett változások elemzését érinti, mivel a jogi helyzet és a tulajdoni lap bejegyzéseiben változás nem következett be. Az ingatlant 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 ingatlanok elhelyezkedését, méretét és hasznosságát, műszaki állapotát
- A legutóbbi értékbecslés óta bekövetkezett változásokat, az értéket befolyásoló tényezőket, azok hatását az ingatlanra.

### **Megállapítások:**

1. Az ingatlan környezetében eladásra kerülő telephelyek helyreállítását, felújításokat az új tulajdonosok folytatják, a környezet kezd rendezetté válni.
2. Az értékelt ingatlanon meglévő felépítmények állaga tovább romlott, az épületekben a vakolat 95 %-a, a földem beázása, valamint a nyílászárók hiánya miatt leomlott, felújítása csak a teljes vakolat leverésével oldható meg, a keletkezett törmelék nincs eltakarítva.
3. Az épületekben a földem több helyen, főleg a kivezetéseknél átázik, az épület aljbetonozása nedves, felületén moha képződött. A földem teljes szigetelést igényel hasznosítás esetén. A 2.számú melléképület (40 m<sup>2</sup>) tetőszerkezete 100 %-ban használhatatlan, beszakadt, gerendázata korhadt, csak a főfalak állnak.
4. A belső téglaválaszfalak vízesek, jelenleg vakolat csak foltokban található.
5. A műhelycsarnokban megépített szerelőknak szigetelés hiánya miatt a talajvíz eléri az 50-60 cm-t is.
6. Az épület körül megépített ipari beton állaga nem romlott, csak további tisztítást igényel.
7. **Fizikai avulás jellege:**

*Az épületek fizikai avulása a szerkezetek előregedése, elhasználódása. Még az előírásosan rendeltetésszerű használatnak is az a következménye, hogy a szerkezetek fokozatosan elkopnak, meghibásodnak, tönkremennek, elvesztik használati értéküket. Ezen túlmenően az épület fizikai állapotát jelentős mértékben befolyásolja az időjárás, a légköri viszonyok, a talajtani hatások, természeti csapások. Az avulási folyamatot igazán az gyorsítja fel, ha az épületet nem használják, elhanyagolják, a legszükségesebb állagmegőrzést nélkülözik. A fizikai avulás konkrét károsodást jelent, amit hibajelenségek formájában észlelünk. Ilyen szembevető hibajelenség pl. az elszíneződés, repedések, korrózió, erózió, deformáció ...stb. Alapvetően fizikai és kémiai jelenségekről van szó, amely folyamatok hatása időbeni felismerése esetén csökkenthetőek.*

A jelenlegi szemrevételezésnél azokat a károsodásokat vizsgáltuk, amelyek a legutóbbi szemrevételezésnél már feltárással kerületek, vagy újabbakat észleltünk.

### **Fizikai avulás észrevételei:**

- Hő védelem hiánya az egész épületre jellemző, amely a szerkezeti károsodás 80 %-t okozza. Az épület határoló szerkezetek (külső nyílászárók, üveg burkolatok ..stb) – a téglafalazat kivételével – hiányoznak, időjárási hatások elleni védelemmel az épületek nem rendelkeznek.
- A vasbeton, acélváz szerkezetű teherhordó falazatok erősen korrodáltak, a beázás és a fagy a beton mállását idézte elő.
- A betontakarás nélküli acélbetét előrehaladott aktív korróziója figyelhető meg a tartó elemeknél, amelyet a hőmérséklet ingadozás és a szennyezettség felgyorsít.
- A műhely épület acélgerendás betonkefnis földem felülete helyenként vízes, átázik, jellemző a beázás matti vakolatkárosodás.
- Az épületek a használati értéküket 85 %-ban elvesztették, (a melléképület 100 %) a nedvességvédelem minimális szinten van, vasbeton szerkezetekben erős a korrózió, vakolatmállás az egész épületre kiterjedt, közmű nélküli, tapasztalható az épület folyamatos állagromlása, amit súlyosbít a magas talajvíz elvezetésének a hiánya.
- Az eredetileg kiépített elektromos –és víz vezetékálózat teljesen használhatatlan, a szennyvíz – és a csapadék elvezető csatorna – valószínű dugulás miatt – funkcióját nem tölti be.
- Homlokzati tartószerkezeteknél megfigyelhető a mállási folyamat, az anyag szilárdsága gyenge.

- A műhely épület tetőfedése: lapos tető, a melléképületeké A vízszigetelés a karbantartás hiánya miatt gyenge. Beázások elsősorban a tetőfödém kivezető nyílásainál tapasztalhatóak, a beázások is itt jelentkeznek.

A fenti jelenségek az előző értékelésnél is döntő szerepet játszottak az érték megállapításánál, de a feltárt hibák nagysága folyamatosan nő , az időjárás tényezők elleni állag védelem fokozatosan csökken.

#### 8. Egyéb észrevétel, megállapítás:

A telek épületen kívüli térburkolatának érzékelhető állag romlása nem tapasztalható, a telek északi füves, cserjés területe elhanyagolt, a műhely épület nyugati oldalán kitermelt föld erősen rontja a látványt. Az ingatlan külterületén a karbantartási ( tisztítási) munkálatok nyomai nem észlelhetők, a telek körbekerített, de csak a tartóoszlopok vannak meg, a drótfonat hiányzik. További érték növelő tényezőként vehető figyelembe, hogy az épület körüli burkolat ipari beton, a telek határvonalánál húzódó villanyvezeték közvetlen csatlakozást biztosít, valamint a kiépített vízvezetékre is 30 m-en belül lehetőség van a rácsatlakozásra.

Összességében, mint **beépített teleknek** a forgalmi érték módosítása beépítettsége miatt nem indokolt. *A telek további beépítésének lehetősége adott. A telek értékcsökkentő és növelő tényezők kiegyenlítődése indokolja, hogy az előző értékelésben megállapított telekérték változatlan maradjon.* Értéknövelő tényezőként lehet viszont figyelembe venni a közműre való csatlakozás lehetőségét.

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

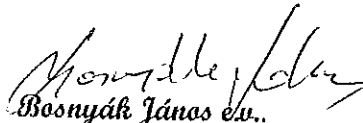
Ideje	2009.október 12-i érték	2011.01.20-i érték	Jelenlegi érték
Telek érték:	8 756 000,-Ft	9 782 000	9 768 000
Épület értéke	5 830 000,-Ft	3 425 000	3 279 000
<b>Összesen:</b>	<b>14 586 000</b>	<b>13 207 000 Ft</b>	<b>13 047 000 Ft</b>

**Összegezve:** Az ingatlan szabad piaci értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító adatokon számolt értéket javasoljuk elfogadásra, figyelemmel az „eladhatóság” tényre. A telek érték meghagyásával az épület állaga miatti értékcsökkenést indokoltnak tartjuk.

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.**

A felmérést végezte és a jelentést készítette:

  
Bosnyák János ev..

7400 Kaposvár Pipacs u.48.

**Bosnyák János** ev. Reg. szám: 14/2009

ingatlanszakértő

7400 Kaposvár, Pipacs u. 48.

Adószám: 65969564-1-34

Nytsz.: 30236082

Adószám: 65969564-1-34