

Nagyatád Város Polgármesterétől

Ügyiratszám: JE/3-19/2015.

ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2015. november 5-i ülésére

a nagyatádi 0220/43 és a nagyatádi 0220/56 helyrajzi számú telephelyek értékesítési feltételeinek meghatározásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A nagyatádi 0220/43 helyrajzi számú és a nagyatádi 0220/56 helyrajzi számú telephelyek együttes megvásárlására befektetői érdeklődés van. A vállalkozás fa brikett gyártóüzemet, kalodás tűzifa gyártást és perlit gyártó üzem létrehozását tervezik, amely során 20-30 új munkahelyet teremtenének.

Kezdeményezem a nagyatádi 0220/43 helyrajzi számú, 3.503 m² nagyságú beépített telephely és a nagyatádi 0220/56 helyrajzi számú, 5.423 m² nagyságú beépítetlen telephely együttes értékesítésre történő meghirdetését.

A telephelyekre vonatkozóan az értékbecslést elkészítettük, amely szerint

- a nagyatádi 0220/43 helyrajzi számú beépített telephely értéke összesen 3.200.000 Ft, amely összeg ÁFA mentes,
- a nagyatádi 0220/56 helyrajzi számú beépítetlen telephely értéke összesen 1.611.000 Ft+ÁFA (297 Ft/m²+ÁFA).

A korábbi értékesítésekre figyelemmel a nagyatádi 0220/56 helyrajzi számú telephely estén a 297 Ft/m² ár alacsony, így javasolom azt 330 Ft/m² árban meghatározni, amely a telephelyre összesen – ezer forintra kerekítve – 1.790.000 Ft+ÁFA.

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 0220/43 helyrajzi számú, 3.503 m² nagyságú beépített és a nagyatádi 0220/56 helyrajzi számú 5.423 m² nagyságú beépítetlen telephelyeket együttes értékesítésre kijelöli.
2. A Képviselő-testület az 1. pontban meghatározott telephelyekre
 - 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, nagyatádi 0220/43 beépített telephely és a nagyatádi 0220/56 helyrajzi számú beépítetlen telephely értékesítési feltételeit az alábbiakban, illetve az előterjesztéshez csatolt pályázati felhívásban foglaltak szerint határozza meg:
- a.) A telephelyek csak együttesen vásárolhatók meg, külön-külön nem.
- b.) A telephelyek értékesítési alapárát, amely több pályázat benyújtása esetén egyben a licit alapja az alábbiak szerint határozza meg:
- a nagyatádi 0220/43 helyrajzi számú beépített telephely esetében összesen 3.200.000 Ft, azaz Hárommillió-kettőszázezer forint, amely ÁFA mentes,
 - a nagyatádi 0220/56 helyrajzi számú beépítetlen telephely esetében összesen 1.790.000 Ft+ÁFA, azaz Egymillió-hétszázkilencvenezer forint + ÁFA.
- b.) A vételár megfizetésének módja: a tulajdonjogot elnyerőnek a pályázati licit során kialakult vételárat az alábbiak szerint kell megfizetnie az eladó részére az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521007 számú költségvetési elszámolási számlájára:
- a. Az adásvételi szerződés aláírásával egyidőben kell megfizetni a teljes vételár felét (a nagyatádi 0220/43 helyrajzi számú telephely esetén az ÁFA mentes vételár fele, a nagyatádi 0220/56 helyrajzi számú telephely esetén a bruttó vételár fele), amelybe a pályázat benyújtásával egyidőben befizetésre kerülő 500.000 Ft (telephelyenként 250.000 Ft – 250.000 Ft) összegű pályázati biztosíték beszámításra kerül.
- b. A teljes vételár másik felét legkésőbb 2016. július 31. napjáig kell a vevőnek megfizetnie.
- c. Késedelmes fizetés esetén a vevő a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:48 § (1) bekezdés 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 mindkét telephelyre 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 szerződésenként az összvételár 1 %-a, de minimum bruttó 15.000.-Ft. Ezt az összeget a telephelyek tulajdonjogát elnyerőnek az adásvételi szerződés megkötésével egyidőben kell az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521007 számú költségvetési elszámolási számlájára megfizetnie.

e.) A pályázaton való részvétel biztosítéka (telephelyenként 250.000 – 250.000 Ft) összesen **500.000 Ft**, azaz Ötszázezer forint, amelyet a pályázónak a pályázat benyújtásával egyidőben kell az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521007 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 telephelyenként 50 – 50 %-ban.
 - 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 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.
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 telephelyek értékesítéséről, a vevő kijelöléséről a pályázati versenytárgyalást követő ülésén dönt.
7. A Képviselő-testület a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánítási jogát fenntartja.

Határidő: pályázat kifüggesztése 2015. november 6.

Felelős: Ormai István polgármester

Nagyatád, 2015. október 30.



Ormai István

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:

.....
Dr. Kovács Ildikó
jegyző



Nagyatád Város Önkormányzata

Pályázati felhívás

a volt laktanya területén lévő
nagyatádi 0220/43 és a nagyatádi 0220/56 helyrajzi szám alatti
Nagyatád Város Önkormányzatának tulajdonában álló
telephelyek 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 0220/43 helyrajzi szám alatti, 3.503 m² nagyságú beépített telephely és a nagyatádi 0220/56 helyrajzi számú, 5.423 m² nagyságú beépítetlen telephely együttes értékesítése.

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

4. Pályázni lehet: a volt laktanya területén lévő nagyatádi 0220/43 helyrajzi számú és a nagyatádi 0220/56 helyrajzi számú telephelyek együttes tulajdonjogának elnyerésére.

5. Értékesítésre kerülő telephelyek:

0220/43 helyrajzi számú telephely:

- **Elhelyezkedése:** Nagyatád, Taranyi út mellett fekvő, volt laktanya területén, a mellékelt vázrajz szerint.
- **Közművesítettsége:** a telephely előtt húzódik az elektromos hálózat, 160 méteren belül a víz hálózat közterületen elérhető.
- **Telekkönyvi adatok:**
 - helyrajzi száma: nagyatádi 0220/43
 - teleknagyság: 3.503 m²
 - épületek:
 - volt tároló épület hasznos területe: 1.059 m²
 - volt raktár épület hasznos területe: 25 m²
 - volt kapuügyelet hasznos területe: 61 m²

Tájékoztatom a Tisztelt Pályázókat, hogy az ingatlanon lévő kettő kis épület bontásra vár.

0220/56 helyrajzi számú telephely:

- **Elhelyezkedése:** Nagyatád, Taranyi út mellett fekvő, volt laktanya területén, a mellékelt vázrajz szerint.
- **Közművesítettsége:** 150 méteren belül elektromos, 350 méteren belül a víz hálózat közterületen elérhető.
- **Telekkönyvi adatok:**
 - helyrajzi száma: nagyatádi 0220/56
 - teleknagyság: 5.423 m²

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

7. Az értékesítésre kerülő telephelyek alap vételára, amely több pályázó esetén egyben a pályázati licit alapja is

- a nagyatádi 0220/43 helyrajzi számú beépített telephely esetében összesen: 3.200.000 Ft, azaz Hárommillió-kettőszázezer forint, mely összeg ÁFA mentes,
- a nagyatádi 0220/56 helyrajzi számú beépítetlen telephely esetében összesen 1.790.000 Ft+ÁFA, azaz Egymillió-hétszázkilencvenezer forint + ÁFA.

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

- a közműekre 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 szerződésenként a bruttó vételár 1 %-a, de minimum bruttó 15.000.-Ft, amelyet a telephelyek tulajdonjogát elnyerőnek az adásvételi szerződés megkötésével egyidőben kell az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521007 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 K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521007 számú költségvetési elszámolási számlájára:

- a. Az adásvételi szerződés aláírásával egyidőben kell megfizetni a teljes vételár felét (a nagyatádi 0220/43 helyrajzi számú telephely esetén az ÁFA mentes vételár fele, a nagyatádi 0220/56 helyrajzi számú telephely esetén a bruttó vételár fele), amelybe a pályázat benyújtásával egyidőben befizetésre került 500.000 Ft (250.000 Ft – 250.000 Ft telephelyenként) összegű pályázati biztosíték beszámításra kerül.
- b. A teljes vételár másik felét legkésőbb 2016. július 31. napjáig kell a vevőnek megfizetnie.
- c. Késedelmes fizetés esetén a vevő a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:48 § (1) bekezdés 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 mindkét telephelyre az ingatlan-nyilvántartásba Nagyatád Város Önkormányzata javára.

10. A pályázaton való részvétel biztosítéka:

- a. A pályázat kiírója a pályázati részvételt (telephelyenként 250.000 Ft – 250.000 Ft) összesen **500.000 Ft**, azaz Ötszázezer forint összegű biztosítékhoz köti. A biztosíték összegét a pályázóknak a pályázat benyújtásával egyidőben, az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521007 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 vételárba kerül beszámításra telephelyenként 250.000 Ft – 250.000 Ft.
- 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 telephelyek 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 Nagyatád helyi építési szabályzatáról szóló 34/2004. (X. 1.) önkormányzati rendelet, az OTEK, a hatályos építéstügyi jogszabályok, valamint a szakhatósági előírások, a vonatkozó jogszabályok betartásával lehet.

12. A pályázat benyújtásának helye és határideje:

A pályázatnak írásban 2015. november 23-án 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 telephelyek helyrajzi számát, és nagyságát.
- (3) A pályázó nyilatkozatát arról, hogy pályázatát a telephelyek megtekintése után, annak természetbeni, műszaki állapotának ismeretében nyújtotta be.
- (4) Hozzájárulását a pályázat körében személyes adatai kezeléséhez.
- (5) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a nagyatádi 0220/43 és a nagyatádi 0220/56 helyrajzi számú telephelyek csak együttesen vásárolhatók meg, külön-külön nem.
- (6) 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 a telephely tulajdonjogát elnyerő feladata és kötelessége.
- (7) Tudomásul veszi és elfogadja, hogy a meglévő ivóvízhálózatra történő rácsolások esetén – gerincvezeték saját költségen történő kiépítése nélkül – bruttó 252.600.-Ft összegű közművesítési hozzájárulást kell fizetnie az önkormányzat részére a közműfejlesztési hozzájárulás és a rácsolások valamennyi költségén felül.
- (8) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a teljes vételár megfizetéséig, a szerződő felek a vételár hátralék összegére jelzálogjogot alapítanak

mindkét telephelyre és ennek biztosítására elidegenítési tilalmat jegyeznek be az ingatlan-nyilvántartásba Nagyatád Város Önkormányzata javára.

- (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 a Magyar Államot a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése szerint (bruttó 5 millió Ft felett), 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.
- (12) 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.
- (13) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a telephelyek az adásvételi szerződés aláírását követően vehető birtokba.
- (14) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a telephelyeket foglalkoztatási, gazdasági, valamint iparfejlesztési célok megvalósítása érdekében kívánja megvásárolni.
- (15) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés előírásai szerint átlátható szervezetnek minősül.
- (16) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a nagyatádi 0220/43 helyrajzi számú telephelyen lévő kettő kis épület bontásra szánt épületek, amelyek az ingatlan-nyilvántartásba nincsenek feltüntetve. Az épületek bontásának elvégzése az új tulajdonos feladata.
- (17) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a pályázati felhívásban részletezett feltételeket teljes terjedelemben, maradéktalanul elfogadja.

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 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 (7500 Nagyatád, Baross Gábor utca 9.)
- b. A versenytárgyalás időpontja: 2015. november 24-én kedden 10 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 nettó 10.000 Ft, telephelyenként nettó 5.000 – 5.000 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 telephelyek tulajdonjogának elnyerése:

A telephelyek 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, 30/217-5237, www.nagyatad.hu.

Nagyatád, 2015. november ...

Ormai István
polgármester



ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE, ALAPINFORMÁCIÓK

Értékelt vagyontárgy:	Telephely
Címe tulajdoni lap szerint	7500 Nagyatád, külterület
Címe természetben:	7500 Nagyatád, (laktanya)
Hrsz:	0220/43
Értékelt tulajdoni részarány	1/1
Művelési ága:	telephely
Jelenlegi funkciója	(Jelenleg használaton kívüli, üres terület)
Értékelt vagyontárgy tulajdonosa:	Nagyatád Város Önkormányzata, 7500 Nagyatád, Baross G. u.9.
Értékelt jog:	tulajdonjog
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség	tulajdonos/forgalomlépes
Jogcím, tulajdonforma	Tulajdonba adás(34911/2/2009.07.13)
Jogállás	tulajdonos
Értéklelés fordulónapja:	2015.10.25.
Helyszíni szemle időpontja:	2015.10.14.
Az értékelés célja:	Piaci forgalmi érték megállapítása
Értékelési szempont::	A fenti ingatlan forgalmi értékének megállapítása, különböző értékelési módszerekkel.

Értékelt vagyonelemek:	
a.) Nagyatád, külterület.	1. 0220/43 hrsz. alatti ingatlan 3 503 m ²

Alkalmazott módszerek	0220/56 hrsz. alatti értékelt ingatlan esetében	
Kapott eredmények:	Piaci	3 200 000,-Ft
	Költség alapú	4 600 000,-Ft
	Hozam alapú	Hosszabb távú bérbeadás esetén indokolt.
Megállapított piaci érték:	3 200 000,-Ft	

Megbízó:	Nagyatád Város Önkormányzata (Ormai István polgármester)
Címe:	7500 Nagyatád, Baross Gábor u. 9.
Értékbecslő:	Bosnyák János ingatlanvagyon szakértő 7400. Kaposvár, Pipacs u. 48. Tel./fax: 82/312-137 Mob.:06-30/247-2545, E-mail cím: bosnyaklorinczy@t-online.hu Reg. szám: 14/2009. Nyt.szám: 30235082 Tev.kód: 683102,683101,683103.

Készítette: Bosnyák János ingatlanvagyon szakértő, 7400. Kaposvár, Pipacs u. 48. Tel./fax: 82/312-137
 Mob.: 06-70/335-7646. E-maíl: bosnyaklorinczy@t-online.hu Reg.szám: 14/2009

Bosnyák János evi
 ingatlanszakértő
 7400 Kaposvár, Pipacs u. 48.
 Adószám: 65969564-1-34
 Nytsz.: 30235082

Bosnyák János ev.	Ingyanértékbecslési Adatlap	Kitöltendő	
		Kiválasztandó	

Ingyan természetbeli címe	Ír. szám	Megye	Település			
	7500	Somogy	Nagyatád			
	Közterület neve / jellege		Házzsz.	Ép/Lh.	Em.	Ajtó
	Taranyi		út			
Tulajdoni lap adatai	Ingyan fekvése:	külterület	Hrsz.:	0220/43		
	Eltérés van a természetbeli adatok - tulajdoni lap adatai közt:	nincs eltérés				

Tulajdonos, tulajdoni hányad	Nagyatád Város Önkormányzata	1/1	34911/2//2009.07.13. Tulajdonba adás	

Tulajdoni lapon szereplő teher, széljegy	Tulajdoni lap terhelést	nem tartalmaz	Széljegy:	nem szerepel		
	Forgalmképességet, értéket befolyásoló terhelés		nincs			
	A 2015.10.05.-én kiállított tulajdoni lap alapján: Bh: jelzálogjog: Ft. Jogosult neve: Bh: jelzálogjog: Ft. Jogosult neve:			Fennálló jelzáloghitei	0	HUF
					0	EUR
			0		CHF	
			0			

Megrendelő	Ormai István, Nagyatád Város polgármestere
------------	--

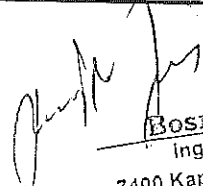
Ingyan jellemzői	Ingyan típusa:	Egyéb lakóingyán		
	Jogi jellege:	önálló ingyán	Beépítési mód:	zártosú
	Értékelt tul. hányad:	1/1	Komfortfokozat:	

Ingyan alapadatai	Telek terület	Teljes nettó alapterület	Redukált (számított) terület	Szobaszámok	
	3503 m ²	1059,24 m ²	1059,24 m ²	Egész szobák:	0
				Félszobák:	0

Megjegyzés	Nyílvántartás szerinti "Telephely (1.épülettel)" a valóságban 3 épület található az ingyánon, de kettő kisebb épület állaga romos, értéket nem képvisel.	Építmény hátralévő várható élettartama:	
		60	év

Érték megállapítás	Forgalmi érték	3 200 000 Ft	Fedezeti kategória
	Min.érték	2 600 000 Ft	

Szakértői adatok	Értékelő társaság:	Bosnyák János ev.		
	Értékbecslő neve:	Bosnyák János ev.	Szemle napja:	2015.10.13
			Készült:	2015.10.17


Bosnyák János ev.
 ingatlanszakértő
 7400 Kaposvár, Pipacs u. 48.
 Adószám: 65969564-1-34
 Nytsz.: 30235082

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE, ALAPINFORMÁCIÓK

Értékelt vagyontárgy:	Telephely
Címe tulajdoni lap szerint	7500 Nagyatád, külterület
Címe természetben:	7500 Nagyatád, (laktanya)
Hrsz:	0220/56
Értékelt tulajdoni részarány	1/1
Művelési ága:	telephely
Jelenlegi funkciója	(Jelenleg használaton kívüli, üres terület)
Értékelt vagyontárgy tulajdonosa:	Nagyatád Város Önkormányzata, 7500 Nagyatád, Baross G. u.9.
Értékelt jog:	tulajdonjog
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség	tulajdonos/forgalomlépes
Jogcím, tulajdonforma	Tulajdonba adás(41425/2009.12.16)
Jogállás	tulajdonos
Értékelés fordulónapja:	2015.10.15.
Helyszíni szemle időpontja:	2015.10.05.
Az értékelés célja:	Piaci forgalmi érték megállapítása
Értékelési szempont::	A fenti ingatlan forgalmi értékének megállapítása, különböző értékelési módszerekkel.

Értékelt vagyonelemek:	
a.) Nagyatád, külterület.	1. 0220/56 hrsz. alatti ingatlan 5 423 m ²

Alkalmazott módszerek		0220/76 hrsz. alatti értékelt ingatlan esetében	
Kapott eredmények:	Piaci	1 611 000,-Ft	
	Költség alapú	felépítmény nélküli	
	Hozam alapú	Hosszabb távú bérbeadás esetén indokolt.	
Megállapított piaci érték:		1 611 000,-Ft	

Megbízó:	Nagyatád Város Önkormányzata (Ormai István polgármester)
Címe:	7500 Nagyatád, Baross Gábor u. 9.
Értékbecslő:	Bosnyák János ingatlanvagyon szakértő 7400. Kaposvár, Pipacs u. 48. Tel./fax: 82/312-137 Mob.:06-30/247-2545, E-mail cím: bosnyaklorinczy@t-online.hu Reg. szám: 14/2009. Nyt.szám: 30235082 Tev.kód: 683102,683101,683103.

JELENTÉS ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: Nagyatád város külterületéhez tartozó, nyilvántartás szerint 0220/56 hrsz. alatt bejegyzett, 5423 m² alapterületű, 1/1 tulajdonban lévő ingatlan forgalmi értékének a megállapítása.

Elvégeztem a térképszelvény szerint be azonosított ingatlan értékelését 2015.10.05-ei helyszíni szemle alapján és ténymegállapításaimat az alábbiakban foglalom össze.

Az értékelés célja, hogy 2015.10.15-ei événnel kifejezzem a tiszta tulajdonjogú vagyontárgyak 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 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 vagyontárgyakat, 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 ingatlan a jelenlegi állapotában füves, közmű nélküli beépítetlen terület. Az értékelt ingatlan szilárd úton jól megközelíthető, kerítés nélküli, az északi, keleti és a déli szegélyét kiépített beton út határolja, nyugati részét hasonló telephely elhanyagolt épülettel. A szemrevételezés során megállapítást nyert, hogy az ingatlan gyomnövényzettel benőtt, helyenként kisebb facsoportok, bokros részek találhatóak. A telek közepén észak-dél irányban vízvezető árok húzódik. Közműhálózat nincs kiépítve. 100 méteren belül van rákötési lehetősége a hálózati áram vezetékekre, 200-re a vízvezetékekre, amelynek kiépítése elég körülményes és költséges.

Vizsgálatom az értékelt ingatlan egészére terjedt ki. Az ingatlant úgy értékeltem, mint az a nyílt piacon eladható lehet, egy ésszerű időtartamot engedve a tranzakció lebonyolítására. Feltételeztem, hogy a szóban forgó vagyontárgy alkalmas a *legértékesebb* és *legjobb hasznosításra* irányuló fejlesztések megvalósítására, valamint jelzálog és tehermentes.

Az értékelés végrehajtása előtt megvizsgáltam:

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

Az elvégzett vizsgálat alapján véleményem szerint az értékelt vagyontárgyak 2015.07.15.-én érvényes valós piaci értéke, amelyért *nyílt piacon értékesíthető a jelenlegi állapotában*

Helyrajzi szám: 0220/56	Jelenlegi érték
Forgalmi érték	1 611 000,-Ft

Azaz egymillió hatszáztizenegyezer forint

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

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

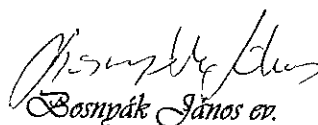
A megállapított érték ÁFA nélküli nettó érték.

Az értékelés során 2015.10.05 –én kiállított „Tulajdoni lap- másolat - szemle”, valamint a tulajdonos által biztosított „Térképszelvény a 0220/56 helyrajz számú földrészlet és Nagyatád Település rendezési terve, volt laktanyák szabályozási terve állt a rendelkezésemre. A becült értéket az esetben tartom fenn, ha a hiteles tulajdoni lap nem tartalmaz az értékelésben szereplő tulajdoni laptól eltérő bejegyzéseket.

A felmérést végezte és a jelentést készítette:

Kaposvár, 2015. 10. 07.

Bosnyák János ev.
Ingatlanszakértő
7400 Kaposvár, Pipacs u. 48.
Adószám: 65969564-1-34
Nytsz.: 30235082



Bosnyák János ev.

ingatlanvagyon szakértő