

Ügyiratszám: JE/3-19/2015.

ELŐTERJESZTÉS

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

a nagyatádi 0220/74 helyrajzi számú beépített telephely értékesítési feltételeinek meghatározásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A nagyatádi 0220/74 helyrajzi számú telephelyre befektető érdeklődés érkezett. A területre a Képviselő-testület 2019. június 23. napjáig bérleti jogot biztosított az Agri-Pellet Kft. részére. Ennek ismeretében nyújtott be vételi szándékát egy vállalkozás.

Az érintett területen fekszik a volt legénységi konyha, az ivóvíztermelő szivattyúház, valamint a víztározó.

Kezdeményezem a nagyatádi 0220/74 helyrajzi számú, 12.678 m² nagyságú beépített telephely értékesítésre történő meghirdetését.

A telephelyre vonatkozóan az értékbecslést elkészítettük, amely szerint a nagyatádi 0220/74 helyrajzi számú telephely értéke összesen 18.200.000 Ft, amely összeg ÁFA mentes.

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 0220/74 helyrajzi számú 12.678 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 beépített 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 értékbecslésben meghatározottal azonos összegben állapítja meg, összesen 18.200.000 Ft, azaz Tizennyolcmillió-kettőszázezer forint, amely ÁFA mentes.

- 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 a pályázat benyújtásával egyidőben befizetésre került 1.200.000 Ft összegű pályázati biztosíték beszámításra kerül a teljes vételárba.
 - b. A teljes vételárból a pályázati biztosíték beszámítását követően fennmaradó vételárrészt havi egyenlő, kamatmentes részletekben kell megfizetni a vevőnek 3 év alatt. Az első részlet esedékessége az adásvételi szerződés aláírását követő hónap.
 - 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 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 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 K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521007 számú költségvetési elszámolási számlájára megfizetnie.
- e.) A pályázaton való részvétel biztosítéka: 1.200.000.-Ft, azaz Egymillió-kettőszázezer 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.
 - 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 telephely 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 0220/74 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 0220/74 helyrajzi szám alatti, 2.557 m² nagyságú volt legénységi konyha épülettel és 42 m² nagyságú ivóvíztermelő szivattyúházzal, valamint 755 m² nagyságú víztározóval ellátott beépített telephely értékesítése.

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

4. Pályázni lehet: a volt laktanya területén lévő 12.678 m² nagyságú, két épülettel és egy víztározóval ellátott beépített telephely tulajdonjogának elnyerésére.

5. Értékesítésre kerülő telephely:

- **Elhelyezkedése:** Nagyatád, Taranyi út mellett fekvő, volt laktanya területén, a mellékelt vázrajz szerint.
- **Közművesíthetősége:** a telephely melletti közterületen lévő közművek: elektromos és víz hálózat.
- **Telekkönyvi adatok:**

- helyrajzi száma:	nagyatádi 0220/74
- teleknagyság:	12.678 m ²
- épületek:	
- legénységi konyha, hasznos területe:	2.557 m ²
- ivóvíztermelő szivattyúház hasznos területe:	42 m ²
- víztározó hasznos területe:	755 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: 18.200.000 Ft, azaz Tizennyolcmillió-kettőszázezer 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 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 a pályázat benyújtásával egyidőben befizetésre került 1.200.000 Ft összegű pályázati biztosíték beszámításra kerül a teljes vételárba.
- b. A teljes vételárból a pályázati biztosíték beszámítását követően fennmaradó vételárrészt havi egyenlő, kamatmentes részletekben kell megfizetni a vevőnek 3 év alatt. Az első részlet esedékessége az adásvételi szerződés aláírását követő hónap.
- 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 az ingatlan-nyilvántartásba Nagyatád Város Önkormányzata javára.

10. A pályázaton való részvétel biztosítéka:

- a. A pályázat kiírója a pályázati részvételt 1.200.000.-Ft, azaz Egymillió-kettőszázezer 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.
- 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 Gksz övezeti jelű szabadon álló beépítési módú, kereskedelmi, szolgáltató 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 építésügyi 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 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 útrácsolások, 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 rácsolás esetén – gerincezeték saját költségen történő kiépítése nélkül – bruttó 252.600.-Ft összegű közművesítési hozzájárulást kell fizetnie az önkormányzat részére a közműfejlesztési hozzájárulás és a rácsolás 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.
- (11) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az értékesítésre kerülő beépített telephely bérlővel terheltlen kerül értékesítésre, mely bérelti jogviszonyt annak lejártáig az új tulajdonosnak fenn kell tartania, az önkormányzat és a bérlő között meghatározott feltételekkel. A bérlő bérelti jogviszony egy+három éves időtartamra szól, melynek lejáratá 2019. június 23. A bérelti díj 250.000 Ft+ÁFA/hó.
- (12) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a pályázati eljárás során kialakult vételárra vonatkozóan a bérlőnek elővásárlási joga van.
- (13) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy amennyiben a Magyar Állam, a Somogy Megyei Önkormányzat, vagy a bérlő élni kíván elővásárlási

jogával, úgy a pályázati eljárás nyertesének, az általa befizetett óvadék összege visszafizetésre kerül.

- (14) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy 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 vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés előírásai szerint átlátható szervezetnek minősül.
- (17) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az ingatlant az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog terheli.
- (18) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az adásvételi szerződés aláírására az elővásárlási nyilatkozat megérkezését követő 15 napon belül kerül sor.
- (19) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a nagyatádi 0220/74 helyrajzi számú beépített telephely telekalakítása folyamatban van, a Somogy Megyei Kormányhivatal Nagyatádi Járási Hivatal Földhivatali Osztálya a telekalakítási határozatot kiadta, amely jogerőre emelkedésére vár, így adásvételi szerződés megkötésére akkor kerülhet sor, ha a telekalakítási eljárás jogerős határozattal zárul, valamint sem a Magyar Állam, sem a Somogy Megyei Önkormányzat, sem a bérlő elővásárlási jogával nem kíván élni.
- (20) Nyilatkozatot arról, 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 vagyronról 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 9.40 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, a Somogy Megyei Önkormányzat és a bérlő 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: 30/217-5237, 82/504-541, www.nagyatad.hu.

Nagyatád, 2015. november...

Ormai István
polgármester

ATÁD-GEO Kft.

7500 Nagyatád, Munkás u. 59.

IRODA: 7500 Nagyatád, Hunyadi u. 1. fsz.

Tel: 82/352-222, 20/340-8993, 20/972-8343

E-mail: atadgeo@latsat.hu

A munkavégző neve

Munkaszám: 105/2015.

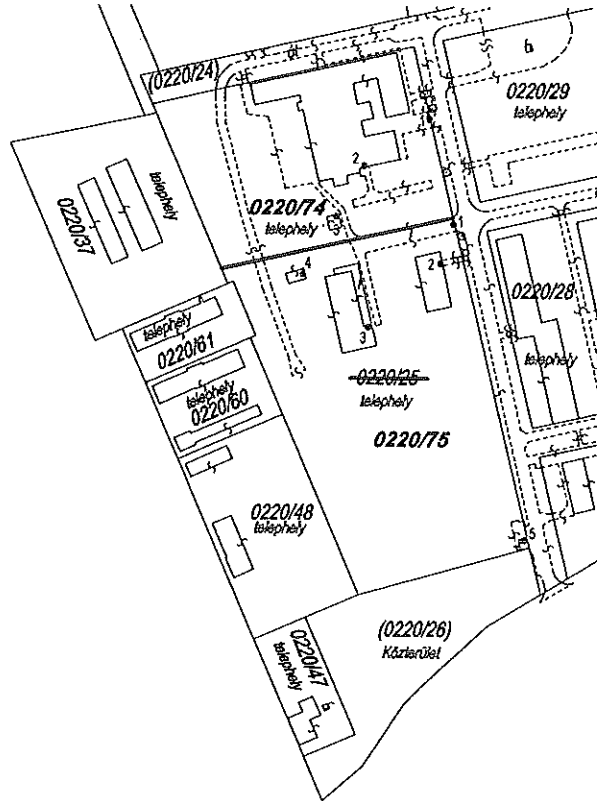
NAGYATÁD város
költerület

Adatsz. iktatószám: 2/141/2015.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 0220/25 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány= 1:4000



Címkoordináták			
Hrsz.	Psz.	Y	X
0220/74	1	518371	98251
	2	518336	98226
	3	518321	98199
0220/75	1	518384	98195
	2	518377	98174
	3	518338	98140
	4	518303	98168
	5	518422	98027

Változás előtt						Változás után						Megjegyzés	
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület ha.m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület ha.m ²	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ága					jel	műv. ága					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
0220/25	—	Kivett, Telephely (6 ép.)	—	3.2962	—	0220/74	—	Kivett, Telephely (2 ép.)	—	1.2678	—	Vezetékjog (33872/2011 - 22 kV)	—
						0220/75	—	Kivett, Telephely (4 ép.)	—	2.0284	—	Vezetékjog (33872/2011 - 0.4 kV, 22 kV) Vezetékjog (36726/2011)	—
Összesen:				3.2962	—					3.2962	—	—	—

A változás akarataknak megfelelően történt:

A művelési ágak, minőségi osztályok és a földminősítési mintateretek feltüntetése, valamint a földminősítési adatok számítása és ábrázolása helyes.

NAGYATÁD, 2015. ____ hó ____ nap.

NAGYATÁD, 2015. 07. 03.

Sára András

földmérő mérnök

I.F.M.sz.: 1501/1997.

Készítő: 7500 NAGYATÁD, Korányi u. 6/A

földmérő lg.szám: 6208

Terv. eng. száma: GD-T/14-0136

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

NAGYATÁD, 2015. ____ hó ____ nap.

záradékoló

E: ____/2015.

Ing. rend. min. sz.: _____

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE, ALAPINFORMÁCIÓK

Értékelt vagyontárgy:	Telephely (2 épület)
Címe tulajdoni lap szerint	7500 Nagyatád, külterület
Címe természetben:	7500 Nagyatád, (laktanya)
Hrsz:	0220/74 (Vázrajz szerint tervezett Hrsz)
Értékelt tulajdoni részarány	1/1
Művelési ága:	telephely
Jelenlegi funkciója	Legénységi étkezde (Jelenleg használaton kívüli)
Értékelt vagyontárgy tulajdonosa:	Nagyatád Város Önkormányzata
Értékelt jog:	tulajdonjog
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség	tulajdonos/forgalomlépes
Jogcím, tulajdonforma	Tulajdonba adás (33319/2006.05.04)
Jogállás	tulajdonos
Értékelés fordulónapja:	2015.07.15.
Helyszíni szemle időpontja:	2015.06.24.
Az értékelés célja:	Piaci forgalmi érték megállapítása
Értékelési szempont::	A fenti ingatlan forgalmi értékének megállapítása, különböző értékelési módszerekkel.

Értékelt vagyonelemek:	
a.) Nagyatád, külterület.	1. 0220/74 hrsz. alatti ingatlan 12 677 m ²

Alkalmazott módszerek		0220/74 hrsz. alatti értékelt ingatlan esetében	
Kapott eredmények:	Piaci	18 200 000,-Ft	
	Költség alapú	29 100 000,-Ft	
	Hozam alapú		nem célszerű.
Megállapított piaci érték:		18 200 000,-Ft	

Megbízó:	Nagyatád Város Önkormányzata (Ormai István polgármester)
Címe:	7500 Nagyatád, Baross Gábor u. 9.
Értékbecslő:	Bosnyák János ingatlanvagyron 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. Nytszám: 30235082 Tev.kód: 683102,683101,683103.

JELENTÉS ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: Nagyatád város külterületéhez tartozó, megosztás előtti 0220/25 hrsz. alatt bejegyzett 1/1 tulajdonban lévő ingatlan megosztása után tervezett **0220/74** hrsz-ú 12 677 m² alapterületű ingatlan forgalmi értékének a megállapítása.

Elvégeztem a változási vázrajz tervezet fent nevesített ingatlan értékelését 2015.06.24-ei helyszíni szemle alapján és ténymegállapításaimat az alábbiakban foglalom össze.

Az értékelés célja, hogy 2015.07.15-ei érvénnyel 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 kényszertől mentesen jár el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van a vonatkozó tényeknek, a jogegyenlőség alapján.

A tiszta tulajdonjogú ingatlan meghatározható, mint az az abszolút vagyon, amely mentes minden 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 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 térkép-vázlaton. Az értékelt ingatlanon alapvetően 2 földfelszín feletti épület és egy földszint alatti építmény azonosítható be, az építmények körül füvesített terület és közlekedési úthálózat van. A tulajdoni laptól eltérően folyamatban van a 0220/25 hrsz-ú földrészlet megosztása, amelynek alapján, a változás után 0220/74 és 0220/75 hrsz-ú ingatlanok keletkeznek (L.Változási vázrajz) Az értékelt ingatlan szilárd úton jól megközelíthető, kerítés nélküli. Az ingatlanon belül csak a víztározó van bekerítve, amely terület fásított, földfelszín alatti létesítmény. A volt legénységi konyha helyileg jól illeszkedik a korábban kialakított laktanyai ellátáshoz, a főépületek, irodai épületekhez közel került megépítésre.jelenleg is jó minőségű úthálózat vezet az épülethez. A szemrevételezés során megállapítást nyert, hogy a főépület étkezői része zárható, jó állapotban maradt vissza, ellenben a hozzá tartozó kiegészítő helyiségek, a főépülethez csatlakozó szárnyépületek elhanyagolt, gyenge állapotban vannak. Az utóbbi helyiségek tető szigetelése gyenge, beázik, a nyílászárók hiányoznak, a vakolat omladozik. A rossz állaga ellenére is a főszerkezeti egységek stabilak, a helyiségek felújíthatóak. A használhatóságát az is növeli, hogy az étkezde bejárata előtt kb.860 m²-es aszfaltozott terület van, használható állapotban. Közvetlenül lekerítve csak a nyugati oldalon lévő víztározó van, de a „ laktanya „ őrzött, kerítése továbbra is megbízható védelmet nyújt. Az utóbbi létesítmény megtekintésére csak külső szemlélet alapján került sor, annak műszaki állaga nem ismert. Az értékelt földrész közművesítése használhatatlan, közvetlen csatlakoztatási lehetősége van a telek szélén húzódó vízvezetékre, valamint a telek északi részén lévő villanyvezeték hálózatára.

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: 0220/74	Jelenlegi érték
Forgalmi érték	18 200 000

Azaz tizennyolcmillió kettőszázezer 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.

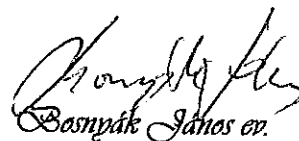
A megállapított érték ÁFA nélküli nettó érték.

Az értékelés során 2015.06.23 -án kiállított „Tulajdoni lap- másolat - szemle”, valamint a tulajdonos által biztosított „Változási vázrajz tervezet a 0220/25 helyrajz számú földrészlet megosztása” dokumentum, az épületek alaprajza és az ingatlan térkép szelvénye állt a rendelkezésemre. A becslést 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. Június 30.

Bosnyák János *ev.*
ingatlanszakértő
7400 Kaposvár, Pipacs u. 48.
Adószám: 65969664-1-34
Nytsz.: 30235082



ingatlanvagyon szakértő