

Ügyiratszám: JE/21-8/2016.

### ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2016. május 13-i soron kívüli ülésére  
**a nagyatádi 2539/12 helyrajzi számú ingatlan értékesítési feltételeinek meghatározásáról**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A nagyatádi 2539/2 helyrajzi számú, 7.386 m<sup>2</sup> nagyságú beépítetlen területből kialakításra kerülő, a mellékelt változási vázrajz szerinti nagyatádi 2539/12 helyrajzi számú, 3.594 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan megvásárlására befektetői érdeklődés van.

Kezdeményezem a nagyatádi 2539/12 helyrajzi számú, 3.594 m<sup>2</sup> nagyságú, beépítetlen terület értékesítésre történő meghirdetését.

A telekre vonatkozóan az értékbecslést elkészítettük, amely szerint a nagyatádi 2539/12 helyrajzi számú ingatlan értéke összesen 16.200.000 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, nagyatádi 2539/12 helyrajzi számú, 3.594 m<sup>2</sup> nagyságú beépítetlen területet értékesítésre kijelöli.
2. A Képviselő-testület az 1. pontban meghatározott területre
  - 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, a nagyatádi 2539/12 helyrajzi számú beépítetlen terület értékesítési feltételeit az alábbiakban, illetve az előterjesztéshez csatolt pályázati felhívásban foglaltak szerint határozza meg:
  - a.) Az ingatlan értékesítési alapárát, amely több pályázat benyújtása esetén egyben a licit alapja, az előterjesztéshez csatolt értékbecslésben meghatározottakkal azonosan, összesen 16.200.000 Ft+ÁFA, azaz Tizenhatmillió-kettőszázezer forint + ÁFA összegben állapítja meg.
  - b.) A vételár megfizetésének módja: a tulajdonjogot elnyerőnek a pályázati licit során kialakult vételárat az adásvételi szerződés aláírásával egyidőben, egyösszegben kell megfizetnie az eladó részére az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521007 számú költségvetési elszámolási számlájára.

c.) A vételáron felül a leendő tulajdonost terheli:

- a telekkitűzés feladata és annak költsége,
- a közművekre és útra történő rácsatlakozások, esetleges közműkiváltások költsége,
- 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 az ingatlan tulajdonjogát elnyerőnek az adásvételi szerződés megkötésével egyidőben kell az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521007 számú költségvetési elszámolási számlájára megfizetnie.

d.) A pályázaton való részvétel biztosítéka összesen **1.500.000 Ft**, azaz Egymillió-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.
- 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 az ingatlan értékesítéséről, a vevő kijelöléséről a pályázati versenytárgyalást követő ülésén dönt.

7. A Képviselő-testület a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánítási jogát fenntartja.

Határidő: pályázat kifüggesztése 2016. május 13.

Felelős: Ormai István polgármester

Nagyatád, 2016. május 12.



Ormai István

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:

  
.....  
dr. Kovács Ildikó jegyző



## Nagyatád Város Önkormányzata

### Pályázati felhívás

**a nagyatádi 2539/12 helyrajzi szám alatti  
Nagyatád Város Önkormányzatának tulajdonában álló  
beépítetlen terület 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, Szabadság utca mellett fekvő, nagyatádi 2539/12 helyrajzi számú, 3.594 m<sup>2</sup> nagyságú, beépítetlen terület értékesítése.

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

**4. Pályázni lehet:** a volt laktanya területén lévő, nagyatádi 2539/12 helyrajzi számú beépítetlen terület tulajdonjogának elnyerésére.

**5. Értékesítésre kerülő ingatlan:**

- **Elhelyezkedése:** Nagyatád, a Szabadság és a Szarvas utca sarkán elhelyezkedő ingatlan, a mellékelt vázrajz szerint.
- **Közművesítettsége:** közterületen lévő közművek: elektromos-, gáz-, víz-, szennyvíz hálózat és telefon.
- **Telekkönyvi adatok:**
  - helyrajzi száma: nagyatádi 2539/12
  - teleknagyság: 3.594 m<sup>2</sup>

Felhívom a Pályázók figyelmét, hogy a nagyatádi 2539/12 helyrajzi számú terület telekmegosztás révén kialakítás alatt áll.

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

**7. Az értékesítésre kerülő telek alap vételára,** amely több pályázó esetén egyben a pályázati licit alapja is 16.200.000 Ft+ÁFA, azaz Tizenhatmillió-kettőszázezer forint + ÁFA.

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

- a közművekre és útra történő rácsatlakozások, esetleges közműkiváltások költsége,
- 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 az ingatlan 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 adásvételi szerződés aláírásával egyidőben, egyösszegben kell megfizetnie az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521007 számú költségvetési elszámolási számlájára.

**10. A pályázaton való részvétel biztosítéka:**

a. A pályázat kiírója a pályázati részvételt összesen **1.500.000 Ft**, azaz Egymillió-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.
- 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. (Felróható oknak minősül, hogy ha az adásvételi szerződés aláírására vonatkozó hivatalos értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül az adásvételi szerződést a pályázati eljárás nyertese nem írja alá.)

**11. Az ingatlan beépítésére vonatkozó előírások:**

Tájékoztatom a pályázókat, hogy a telek Gksz övezeti jelű szabadon álló beépítési módú, kereskedelmi, szolgáltató gazdasági területen fekszik.

Egyben felhívom a figyelmüket, hogy amennyiben az ingatlanon bármilyen építési tevékenységet kíván végezni azt csak a Nagyatád helyi építési szabályzatáról szóló 34/2004. (X. 1.) önkormányzati rendelet, 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 2016. május 30-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, aláírási címpéldány másolatát. Közös pályázat esetén a tulajdonjog megosztásának meghatározását.

(2) A megvásárolni kívánt terület helyrajzi számát, és nagyságát.

- (3) A pályázó nyilatkozatát arról, hogy pályázatát a terület 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 telekkitűzés, közmű és útrácsatlakozások, szükségessé váló közművek kiépítése, esetleges közműkiváltások költségének megfizetése, a közműfejlesztési, illetve hálózatfejlesztési hozzájárulások megfizetése az ingatlan tulajdonjogát elnyerő feladata és kötelessége.
- (6) 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.
- (7) 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.
- (8) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a nagyatádi 2539/12 helyrajzi számú telek telekalakítása folyamatban van, így adásvételi szerződés megkötésére akkor kerülhet sor, ha a telekalakítási eljárás jogerős határozattal zárul, valamint sem a Magyar Állam, sem a Somogy Megyei Önkormányzat elővásárlási jogával nem kíván élni.
- (9) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a telek az adásvételi szerződés aláírását követően vehető birtokba.
- (10) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés előírásai szerint átlátható szervezetnek minősül vagy természetes személy.
- (11) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy az elővásárlási nyilatkozatok megérkezését követően a telekalakítás jogerőre emelkedéséig kíván-e előszerződést kötni.
- (12) 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: 2016. május 31-én kedden 9.00 órakor.
- c. A pályázati versenytárgyalást, a pályázatot benyújtók részvételével Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városfejlesztési és Gazdálkodási Bizottságának képviselője, és a Nagyatádi Polgármesteri Hivatal Műszaki és Vagyongazdálkodási Iroda köztisztviselője folytatja le.
- d. Több pályázat benyújtása esetén a minimális licitemelés mértéke nettó 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. Az ingatlan tulajdonjogának elnyerése:**

Az ingatlan 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 vevőjeként a versenytárgyalást követő ülésen kijelöli.

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

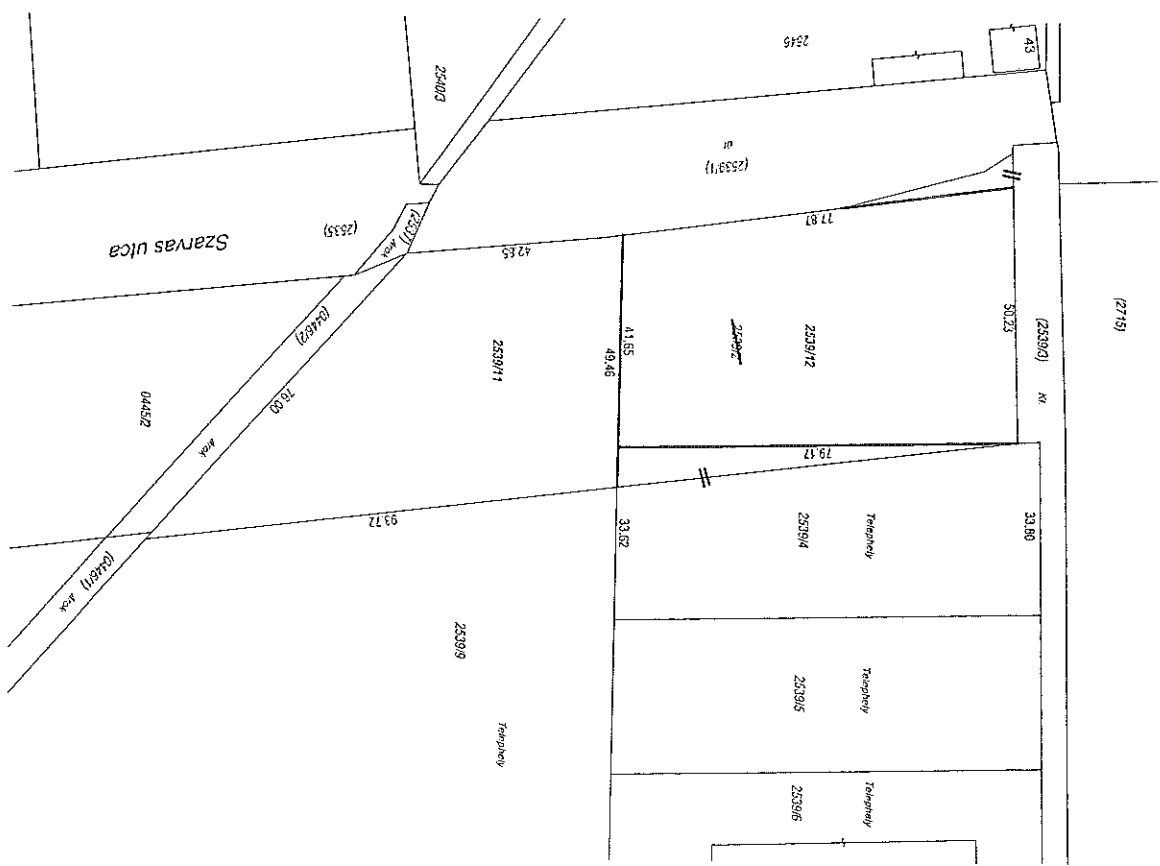
Részletes pályázati anyag átvétel, felvilágosítás: Nagyatádi Polgármesteri Hivatal Műszaki és Vagyongazdálkodási Iroda Nagyatád, Baross Gábor utca 9. Telefon: 82/504-541, 30/217-5237, [www.nagyatad.hu](http://www.nagyatad.hu).

**Nagyatád, 2016. május ...**

**Ormai István**  
polgármester

**VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ TERVEZET**  
 az 2539/3, 4 helyrajzi számú földreszlelek határendezéséről  
 és az 2539/2 helyrajzi számú földreszlet megosztásáról  
 Méretarány= 1:1000

Helyrajzi szám	Változás előtt		Változás után			
	Akaszlat jel	Terület m <sup>2</sup>	Akaszlat jel	Terület m <sup>2</sup>	Terület m <sup>2</sup>	
1	3	0,7386	3	0,7386	0,3400	
2	3	0,7386	3	0,7386	0,3400	
2539/2	3	0,7386	3	0,7386	0,3400	
2539/3	3	0,3418	3	0,3418	0,3801	
2539/4	3	0,2517	3	0,2517	0,2825	
<b>ÖSSZESEN:</b>		<b>1,3321</b>		<b>1,3321</b>	<b>1,3321</b>	



NAGYATÁD, 2016.04.28.  
 Készítő:   
 Kétfoldos rajz száma: 6207  
 I.F.M. szám: 0071/1990  
 Geod. levez. eng. szám: GD-T/14-0137.

*Bosnyák János* ev.  
*Ingatlanvagyon szakértő*  
*7400 Kaposvár, Pipacs u.48*  
Adószám: 65969564-1-34  
E-mail: bosnyaklorinczy@t-online.hu

## **Ingatlan értékbecslés**

### **Nagyatád**

**Külterület 2539/12 hrsz- ú ingatlan**  
*„Piaci forgalmi értékének megállapításáról „*



**Kaposvár, 2016.05.10.**

**Készítette: Bosnyák János ev.**



**ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY**  
**AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE, ALAPINFORMÁCIÓK**

<b>Értékelt vagyontárgy:</b>	Kivett beépítetlen terület
Címe tulajdoni lap szerint	7500 Nagyatád, belterület
Címe természetben:	<b>7500 Nagyatád, Szarvas utca</b>
Hrsz:	<b>2539/12</b> (változási vázrajz szerinti)
Értékelt tulajdoni részarány	1/1
Művelési ága:	építési telek
Jelenlegi funkciója	jelenleg üres, gondozott 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
Jogállás	tulajdonos
Értéklelés fordulónapja:	2016.05.15.
Helyszíni szemle időpontja:	2016.05.09.
Az értékelés célja:	Piaci forgalmi érték megállapítása
Értékelési szempont:	A fenti ingatlan forgalmi értékének megállapítása

<b>Értékelt vagyonelemek:</b>	
a.) Nagyatád, belterület.	1. 2539/12 hrsz. alatti ingatlan 0 ha 3594 m <sup>2</sup>

<b>Alkalmazott módszerek</b>		<b>2539/12 hrsz. alatti értékelt ingatlan esetében</b>	
Kapott eredmények:	Piaci	<b>16 200 000,-Ft</b>	
	Költség alapú	<b>nem értékelt</b>	
	Hozam alapú	Hosszabb távú bérbeadás esetén indokolt.	
<b>Megállapított piaci érték:</b>		<b>16 200 000,-Ft</b>	

<b>Megbízó:</b>	Nagyatád Város Önkormányzata (Ormai István polgármester)
<b>Címe:</b>	7500 Nagyatád, Baross Gábor u. 9.
<b>Értékbecslő:</b>	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 belterületéhez tartozó, nyilvántartás szerint 2539/2 hrsz-ú, 7386 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlan a változási vázrajz szerinti megosztásából keletkezett **2539/12** hrsz. alatt bejegyzett, **0 ha 3594 m<sup>2</sup>** alapterületű, 1/1 tulajdonban lévő ingatlan forgalmi értékének a megállapítása.

Elvégeztem a térképszelvény szerint beazonosított ingatlan értékelését 2016.05.09-ei helyszíni szemle alapján és ténymegállapításaimat az alábbiakban foglalom össze.

*Az értékelés célja,* hogy 2016.05.15-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 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 belterületén helyezkedik el, a város keleti részén kivezető 68-as főútvonal mellett. Konkrétabban a családi házakat követően a Szarvas utca és a "használt gépkocsi" telephelye között, szemben a TESCO áruház területével. Az értékelt beépítetlen terület Nagyatád fejlődő ipari övezetéhez tartozik. A város közmű hálózatára 50 m-en belül valamennyi rácsatlakoztatható. A telek szomszédságában lakóházak, telephelyek vannak. Nagyon jól megközelíthető. A telek üres, gondozott. Áramvezeték a telek északi és déli oldalánál húzódik, déli oldalát telefon légvezeték határolja. Az ingatlan nyugati részén található négy darab 60-70 évre tehető nyárfa kitermelhető, északi és nyugati oldalhatárát árok szegélyezi. A terület mélyebben fekvő a főút szintjétől, de maga a terület egyenletesen sík, könnyen művelhető, véleményünk szerint feltöltés nélkül is beépíthető.

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 hasznosíthatóságát
- Az adásvétel tárgyát képező hasonló ingatlanokat

Az elvégzett vizsgálat alapján véleményem szerint az értékelt vagyontárgyak 2016.02.15-én érvényes valós piaci értéke, amelyért *nyílt piacon értékesíthető a jelenlegi állapotában*

*A telek korrekciós fajlagos értéke: 4 514 Ft/m<sup>2</sup>  
Ingatlan területe: 3594 m<sup>2</sup>*

Helyrajzi szám: 2539/12	Jelenlegi érték
Forgalmi érték	16 200 000,-Ft

Azaz tizenhatmillió 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 2016.05.09-én megkapott, ATÁD-GEO Kft” által készített változási vázrajz térképszelvénye állt a rendelkezésemre.

A becstült 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, 2016. 05. 10.



Bosnyák János ev.

ingatlanvagyon szakértő

**Bosnyák János ev.**  
ingatlanszakértő  
7400 Kaposvár, Pipacs u. 48.  
Adószám: 65969564-1-34  
Nytsz.: 30236082