

Ügyiratszám: JE/1-1/2018.

ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2018. január 25-i ülésére

a nagyatádi 0220/43 helyrajzi számú telephely értékesítési feltételeinek meghatározásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A nagyatádi 0220/43 helyrajzi számú, 3.503 m² nagyságú beépített telephelyre vevői, befektetői érdeklődés van. A befektető könnyű ipar gyártóüzem – azon belül textil, fém illetve műanyag ipai munkálatok – létrehozását tervezi, amely során 30 új munkahelyet teremtené.

Kezdeményezem a nagyatádi 0220/43 helyrajzi számú, 3.503 m² nagyságú beépített telephely értékesítésre történő meghirdetését.

A telephelyre vonatkozóan az értébecslést elkészítettük, amely szerint a nagyatádi 0220/43 helyrajzi számú beépített telephely értéke összesen 2.400.000 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 0220/43 helyrajzi számú, 3.503 m² nagyságú beépített telephelyet 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, nagyatádi 0220/43 beépített telephely értékesítési feltételeit az alábbiakban, illetve az előterjesztéshez csatolt pályázati felhívásban foglaltak szerint határozza meg:
 - a.) A telephelyen a tulajdonosnak az adásvételi szerződés aláírásától számított 3 éven belül egy működő termelő üzemet kell létesítenie. A nem teljesítési kötbér mértéke a teljes vételár 50 %-a.

- b.) A telephely értékesítési alapárát, amely több pályázat benyújtása esetén egyben a licit alapja, az előterjesztéshez csatolt értékbecslésben meghatározottal azonos összegben állapítja meg, összesen 2.400.000 Ft, azaz Kettőmillió-négyszázezer forint, amely ÁFA mentes.
- c.) A vételár megfizetésének módja: a tulajdonjogot elnyerőnek a pályázati licit során kialakult vételárát az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, egyösszegben kell megfizetnie az eladó részére a K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521007 számú költségvetési elszámolási számlájára.
- d.) A vételáron felül a leendő tulajdonost terheli:
- a telekkitűzés feladata és annak költsége,
 - a közműekre 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 összesen **250.000 Ft**, azaz Kettőszázötvenezer 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 iratot vagy annak 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 bizza 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 kifüggesztésére legkésőbb 2018. január 29.

Felelős: Ormai István polgármester

Nagyatád, 2018. január 19.



Ormai István

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:

..Kovács Ildikó
.....
dr. Kovács Ildikó
jegyző



Nagyatád Város Önkormányzata

Pályázati felhívás

a volt laktanya területén lévő
nagyatádi 0220/43 helyrajzi szám alatti
Nagyatád Város Önkormányzatának tulajdonában álló
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 0220/43 helyrajzi szám alatti, 3.503 m² nagyságú beépített telephely 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 telephely tulajdonjogának elnyerésére.

5. Értékesítésre kerülő telephely:

- **Elhelyezkedése:** Nagyatád, Taranyi út mellett fekvő, volt laktanya területén, a mellékelt helyszínrajz 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 m ²
- volt tároló épület hasznos területe:	1.059 m ²

6. Pályázók köre: a pályázaton csak az vehet részt, aki a telephelyen termelő üzemet kíván létesíteni.

7. Az értékesítésre kerülő telephely alap vételára, amely több pályázó esetén egyben a pályázati licit alapja is összesen: 2.400.000 Ft, azaz Kettőmillió-négyszázezer 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 adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, 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 **250.000 Ft**, azaz Kettőszázötvenezer 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 vagy annak másolatát 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. 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 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 2018. február 14-én szerdán 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; vállalkozás esetén adatait vállalkozó igazolvány másolatát; társaság esetén cégadatait, cégkivonat másolatát, aláírási címpéldány másolatát. 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 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 telephelyen működő termelő üzemet kell létesíteni az adásvételi szerződés aláírását követő 3 éven belül.
- (6) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy amennyiben 3 éven belül a termelő üzem nem kezd meg a működését, úgy nem teljesítési kötbért köteles megfizetni az eladó részére, amely a teljes vételár 50 %-a.
- (7) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy milyen termelő üzemet kíván létesíteni, annak rövid bemutatását.
- (8) 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.
- (9) Tudomásul veszi és elfogadja, hogy a pályázat benyújtásával egyidejűleg meglévő ivóvízhálózatra történő rácsolás esetén – gerincvezeték saját költségen történő kiépítése nélkül – bruttó 252.600 Ft összegű közművesítési hozzájárulást kell fizetnie az önkormányzat részére a szolgáltató felé a rácsolás következtében fizetendő egyéb díjakon felül.
- (10) 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.
- (11) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy Nagyatád Város Önkormányzata az értékesítésre kerülő telephely őrzését nem biztosítja.
- (12) 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.
- (13) 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.
- (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 arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy Nagyatád Város Önkormányzatának nincs arról információja, hogy a telephely korábbi funkciójából adódóan a felszín alatt bármilyen környezetkárosító anyag lenne, így felelősséget arra vonatkozóan nem vállal.
- (18) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy az adásvételi szerződés elkészítését vállalja, vagy azt Nagyatád Város Önkormányzata végezze el.

- (19) 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 ingatlan északi részén lévő kis épületet az önkormányzat 2018. februárjában lebontja, az építési törmeléket március közepéig elszállítja. A másik kis épület bontásának elvégzése az új tulajdonos feladata.
- (20) 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 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.

Tájékoztatom továbbá a pályázókat, hogy Nagyatád Város Önkormányzata pályázati forrást nyert a TOP-1.1.1-15-SO1-2016-00007 azonosító számú „A déli iparterület fejlesztése Nagyatádon” címmel, melynek keretében 2018. és 2019. években fejlesztés fog megvalósulni a volt laktanya területén.

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 eljárásban.
- 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: 2018. február 15-én csütörtökön 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.

e. A pályázati licit eredményét a Városfejlesztési és Gazdálkodási Bizottság képviselője hirdeti ki, és tájékoztatja a pályázókat arról, hogy az adásvételben a döntést Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a versenytárgyalást követő ülésén hozza meg.

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

17. A telephely tulajdonjogának elnyerése:

A telephely tulajdonjogát – a Magyar Állam és a Somogy Megyei Önkormányzat elővásárlási jogának függvényében – az érvényes pályázatot benyújtó pályázati ajánlattevők közül az nyeri el, aki a versenytárgyaláson a legmagasabb vételár megfizetésére tesz ajánlatot, és a nyílt licites eljárás eredménye alapján Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete vevőjéül a versenytárgyalást követő ülésen kijelöli.

A Képviselő-testület a pályázat eredménytelenné nyilvánításának jogát fenntartja!

Részletes pályázati anyag átvétel, felvilágosítás: Nagyatádi Polgármesteri Hivatal Műszaki és Vagyongazdálkodási Iroda 7500 Nagyatád, Baross Gábor utca 9. Telefon: 82/504-541, 30/217-5237, www.nagyatad.hu.

Nagyatád, 2018. január ...

Ormai István
polgármester

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

Ingatlan értékbecslés

Nagyatád
Külterület 0220/43 hrsz- ú ingatlan
„Piaci forgalmi értékének megállapításáról „



Kaposvár, 2018.01.11.

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

Készítette: *Bosnyák János*
Bosnyák János ev.

Készítette: Bosnyák János ingatlanvagyon szakértő. 7400 Kaposvár, Pipacs u. 48. Reg.száma: 14/2009
Tel.: 06-30/247-2545, E-mail: bosnyaklorinczy@t-online.hu

2018 / MVG / C00061

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:	Kivett telephely (1. épülettel)
Jelenlegi funkciója	(Jelenleg használaton kívüli)
Értékelt vagyontárgy tulajdonosa:	Nagyatád Város Önkormányzata, 7500 Nagyatád, Baross G. u.9.
Értékelt jog:	tulajdonjog
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség	tulajdonos/ korlátozott forgalomlépes
Jogcím, tulajdonforma	Tulajdonba adás(34911/2/2009.07.13)
Jogállás	tulajdonos
Értéklelés fordulónapja:	2018.01.15
Helyszini szemle időpontja:	2018.01.09.
Az értékelés célja:	Piaci forgalmi érték megállapítása
Értékelési szempont::	A fenti ingatlan forgalmi értékének megállapítása, különböző értékelési módszerekkel.

2

Értékelt vagyonelemek:	
a.) Nagyatád, külterület.	<ol style="list-style-type: none"> 0220/43 hrsz. alatti ingatlan 3 503 m² Felépítmény összterülete: 1059,24 m² Redukált alapterület: 845 m²

Alkalmazott módszerek	0220/43 hrsz. alatti értékelt ingatlan esetében	
Kapott eredmények:	Piaci	2 400 000,-Ft
	Költség alapú	3 300 000,-Ft
	Hozam alapú	Hosszabb távú bérbeadás esetén indokolt.
Megállapított piaci érték:	2 400 000,-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 0220/43 hrsz. alatt bejegyzett, **3503 m²** alapterületű, 1/1 tulajdonban lévő ingatlan forgalmi értékének a megállapítása.

Elvégeztem a térképszelvény szerint beazonosított ingatlan értékelését 2018.01.09-ei helyszíni szemle alapján és ténymegállapításaimat az alábbiakban foglalom össze.

Az értékelés célja, hogy 2018.01.15-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 térképvázlaton. Az értékelt ingatlan a jelenlegi állapotában egy leromlott épületet, az épületet körbevett szilárd burkolatú úthálózatot tartalmaz. A 2015 évben értékelt ingatlan műszaki állaga erősen amortizálódott, a fém szerkezetek korrodáltak, a vakolat megmaradt része is folyamatosan omlik a vizesedés miatt, a mennyezeti burkolat néhány helyen már életveszélyes a folyamatos omlás miatt, a beton aljzat is több helyiségben töredezett. Az épületben minden nyílászáró hiányzik, a helyiségekben építési anyag törmelékek halmaza található, az épület déli szárnyának egy része pedig bontásra érett, a tartó falak állaga meggyengült, a tetőszerkezet pedig omlás veszélyessé vált. Közvetlen környezetét a korábban elburjánzott aljnövényzet (fás, bokros) tisztítása megkezdődött, jelenleg csak az épület nyugati oldala nincs még kitisztítva. Az ingatlan valós értékét alapvetően az épületet körülvevő szilárd burkolatú utak képezik, amelyek biztosítják az épület mindenoldalú megközelítését. Az értékelt ingatlan közmű nélküli, de a hálózati áramvezetésekre közvetlenül csatlakozási lehetősége van, ugyancsak a vízhálózatra való csatlakozása is lehetséges 100 m-en belül. Környezetében azonos típusú, használatban lévő épületek vannak, hasonló telephelyek között helyezkedik el. A legutóbbi értékbecslés (2015) óta semmiféle karbantartó, állagmegőrző munkálatokat nem végeztek, az épületben megítélésem szerint közel 30 %-os állagromlás következett be.

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 állagát

- Az adásvétel tárgyát képező hasonló ingatlanokat

Az elvégzett vizsgálat alapján véleményem szerint az értékelt vagyontárgyak 2018..01.15-én érvényes valós piaci értéke, amelyért *nyílt piacon értékesíthető a jelenlegi állapotában*

Helyrajzi szám: 0220/43	Jelenlegi érték
Forgalmi érték	2 400 000,-Ft

Azaz kettőmillió négyszázezer 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 2018. 01.09-én kiállított „Tulajdoni lap- másolat - szemle”, valamint a a tulajdonos által biztosított „Térképszelvény a 0220/43 helyrajz számú földrészlet és Nagyatád Település rendezési terve, volt laktanyák szabályozási terve állt a rendelkezésemre. A becstilt 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, 2018.01.11.

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


Bosnyák János ev.

ingatlanvagyon szakértő