

Nagyatád Város Polgármesterétől

Ügyiratszám: JE/1-5/2020.

ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2020. június 25-i ülésére

a nagyatádi 2539/4 helyrajzi számú ingatlan értékesítési feltételeinek meghatározásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A nagyatádi 2539/2 és 2539/4 helyrajzi számú ingatlanokból telekhatár-rendezéssel kialakításra kerülő, a mellékelt változási vázrajz szerinti nagyatádi 2539/4 helyrajzi számú, 6.750 m² nagyságú ingatlan megvásárlására befektetői érdeklődés van.

Kezdeményezem a nagyatádi 2539/4 helyrajzi számú, 6.750 m² nagyságú, beépítetlen terület értékesítésre történő meghirdetését.

A telekre vonatkozóan az értékbecslést elkészítettük, amely szerint a kialakításra kerülő nagyatádi 2539/4 helyrajzi számú ingatlan négyzetméter értéke 8.000 Ft+ÁFA, összesen 54.000.000 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 – kialakításra kerülő – nagyatádi 2539/4 helyrajzi számú, 6.750 m² 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 2539/4 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 is, az előterjesztéshez csatolt értékbecslésben meghatározottakkal azonosan, 8.000 Ft/m²+ÁFA összegben állapítja meg, összesen 54.000.000 Ft+ÁFA, azaz Ötvennégymillió forint + ÁFA. Az 54.000.000 Ft+ÁFA alapár akkor sem változik, amennyiben a telekalakítási eljárás során a területi ráosztások következtében a terület nagysága némi ($\pm 1-5$ m²) eltérést mutat.
 - b.) A vételár megfizetésének módja: a tulajdonjogot elnyerőnek a pályázati licit során kialakult vételárat a végleges 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 költség, 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 megfizetni.

d.) A pályázaton való részvétel biztosítéka összesen 540.000 Ft, azaz ötszáznegyvenezer 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 hirdetőtábláján, a város honlapján, valamint rövidített formában a Nagyatádi Városi Televízióban.

5. A Képviselő-testület a pályázati versenytárgyalás lefolytatásával a Gazdasági 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 2020. június 29. 7:30-ig

Felelős: Ormai István polgármester

Nagyatád, 2020. június 19.


Ormai István

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:

.....
dr. Kovács Ildikó jegyző



Nagyatád Város Önkormányzata

Pályázati felhívás

**a nagyatádi 2539/4 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 2539/4 helyrajzi számú, 6.750 m² nagyságú, beépítetlen terület értékesítése.

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

4. Pályázni lehet: a nagyatádi 2539/4 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.
- **Közművesítettség:** közterületen lévő közművek: elektromos-, gáz-, víz-, szennyvíz hálózat és telefon.
- **Telekkönyvi adatok:**
 - helyrajzi száma: nagyatádi 2539/4
 - teleknagyság: 6.750 m²

Felhívom a Pályázók figyelmét, hogy a nagyatádi 2539/4 helyrajzi számú, 6.750 m² nagyságú terület telekhatár-rendezés 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 54.000.000 Ft+ÁFA, azaz Ötvennégy millió 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 a végleges 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 a végleges 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 540.000 Ft, azaz Ötszáznegyvenezer 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 a végleges 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 a végleges adásvételi szerződést neki felróható okból nem köti meg, az adásvétel neki felróható okból meghiúsul. (Felróható oknak minősül, hogy ha a végleges 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 2020. június 29-én hétfőn 7:30 órától 2020. július 20-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; 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 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 az ingatlan déli határában telefon légkábelt húzódnak.
- (7) 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.
- (8) 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.
- (9) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a nagyatádi 2539/4 helyrajzi számú, 6.750 m² nagyságú telek telekalakítása telekhatár-rendezés címén folyamatban van, így a végleges 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.
- (10) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a pályázati felhívás mellékletét képező változási vázrajz, amelyen szereplő teleknagyság Földhivatali záradékolás során, területi ráosztás következtében némi ($\pm 1-5$) m²-rel eltérhet, amely a vételárat nem befolyásolja.
- (11) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a telek a végleges adásvételi szerződés aláírását követően vehető birtokba.
- (12) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont előírásai szerint átlátható szervezetnek minősül vagy természetes személy.
- (13) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az elővásárlási nyilatkozatok megérkezését követő 15 napon belül a jogerős telekalakítási határozat meglétéig előszerződés kerül kötésre.
- (14) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy az adásvételi szerződések (elő és végleges) elkészítését vállalja, vagy azt Nagyatád Város Önkormányzata végezze el.
- (15) 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 eljárásán.
- Azt a pályázót 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 pályázót 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: 2020. július 22-én szerdán 13.00 órakor.
- c. A pályázati versenytárgyalást, a pályázatot benyújtók részvételével Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottságának képviselője, és a Nagyatádi Polgármesteri Hivatal Műszaki és Vagyongazdálkodási Iroda köztisztviselője folytatja le.
- d. Több pályázat benyújtása esetén a minimális licitemelés mértéke nettó 50.000 Ft.
- e. A pályázati licit eredményét a Gazdasági 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.

Nagyatád, 2020. ...

Ormai István
polgármester

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ TERVEZET

a 2539/2. J4 helyrajzi számú földrészek telekhatármeghatározásáról
 M= 1:1000

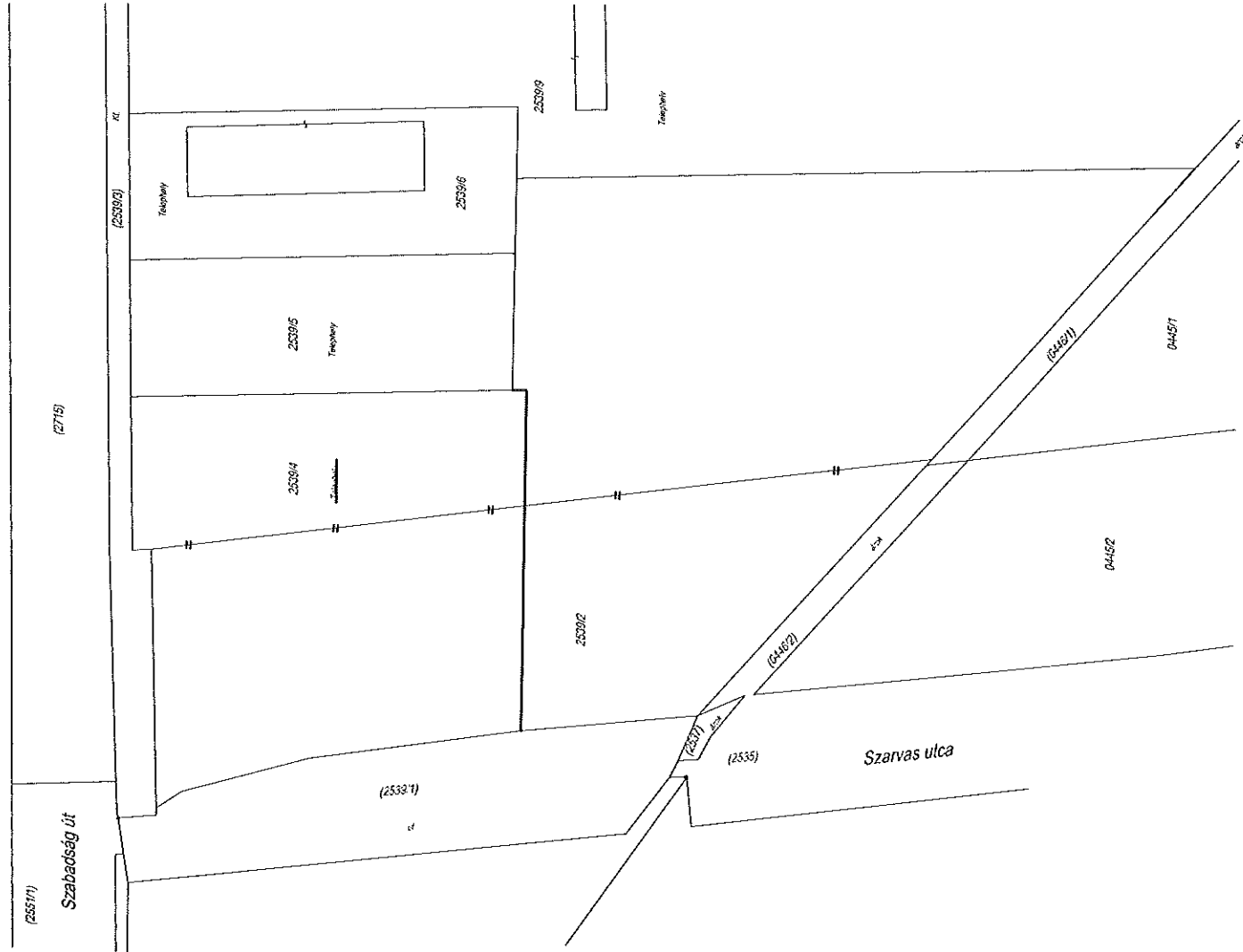
A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Helyrajzi szám	Változás előtt		Változás után				Szolgalmi és egyéb jogok				
	Alrészlet jel	Alrészlet m ²	Terület ha.m ²	AK	Terület ha.m ²	AK					
1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2539/2	—	Kivett	0,7386	—	2539/2	—	Kivett	—	1,1241	—	Vezetéki
2539/4	—	Beeplítetlen terület	1,0605	—	2539/4	—	Beeplítetlen terület	—	0,6759	—	Vezetéki
Összesen:			1,7991				1,7991				

A változás számok megjelölésénél

NAGYATÁD, 2020.06.16.

Készítő:
 KISS LAJOS
 felmérő g.szám: 6207
 I.F.M. szám: 0071/1990.
 Geod. terv. eng. szám: GD-T/14-0137.



ELŐZMÉNY

Ormai István, Nagyatád Város Polgármestere (7500 Nagyatád, Baross Gábor u. 9.) 2020.06.07.05-n megbízta **Bosnyák János ev.** ingatlanvagyon szakértőt (7400 Kaposvár, Pipacs u. 48. Reg.szám: 14/2009), hogy a Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonát képező Nagyatád, belterület 2539/2, valamint 2539/4 hrsz.-ú ingatlanok m²- kénti szabad piaci,- forgalmi értékét határozzuk meg.

Az ingatlan értékbecslésére a tárgyi ingatlanokból a későbbiekben pontosított területek nagysága kerül értékesítésre, amely érinteni fogja mindkét helyrajz szám alatt lévő ingatlant.

Nagyatád, 2539/2, valamint a 2539/4 helyrajzszám alatti ingatlanok értékbecslését, a megrendelés alapján Bosnyák János ev. elvállalta és az érvényben lévő vagyoneértékelési rendeletek és szabályozások alapján azt elvégezte.

A szakértő az értékelés dokumentációját a következőkben terjeszti elő:

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

Értékelt vagyontárgyak:	Beépítetlen területek
Címe tulajdoni lap szerint	7500 Nagyatád, belterület 2539/2, 2539/4 Hrsz.
Címe természetben:	7500 Nagyatád, belterület 2539/2, 2539/4 Hrsz.
Hrsz:	2539/2, 2539/4
Értékelt tulajdoni részarány	1.) 2539/2 Hrsz. 1/1 2.) 2539/4 Hrsz. 1/1
Művelési ága:	1.) 2539/2 Hrsz. „Kivett beépítetlen terület” 2.) 2539/4 Hrsz. „Kivett telephely”
Jelenlegi funkciója	üres-beépítetlen terület, ipari telek
Értékelt vagyontárgy tulajdonosa:	Nagyatád Város Önkormányzata 7500 Nagyatád, Baross Gábor utca 9.
Értékelt jog:	tulajdonjog
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség	tulajdonos/forgalomlépes
Jogállás	tulajdonos
Értéklelés fordulónapja:	2020.06.07.
Helyszíni szemle időpontja:	2020.06.15.
Az értékelés célja:	Piaci forgalmi érték megállapítása
Értékelési szempont::	A fenti ingatlan forgalmi értékének megállapítása, különböző értékelési módszerekkel.

Értékelt vagyonelemek:	
a.) Nagyatád, belterület.	1.) 2539/2 Hrsz. → 0,7396 ha. 2.) 2539/4 Hrsz. → 1,0605 ha.
Alkalmazott módszerek	Az értékelt ingatlanok m²/Ft értékének a megállapítása.
Kapott eredmények:	1.) 2539/2 Hrsz 8 030,- Ft/m ²
	2.) 2539/4 Hrsz 7 972,- Ft/m ²
Súlyozott érték: 8 000,-Ft/m²	

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

Megbízó:	Nagyatád Város Önkormányzata Ormai István polgármester
Címe:	7500 Nagyatád, Baross Gábor utca 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 belterületéhez tartozó, a jelenlegi nyilvántartás alapján a 2539/2, valamint a 2539/4 hrsz.-ú, 1/1 tulajdonban lévő ingatlanok m²-kénti forgalmi értékének a megállapítása.

Elvégeztem a térképszelvény szerint beazonosított ingatlan értékelését 2020.06.07-ei helyszíni szemle alapján és ténymegállapításaimat az alábbiakban foglalom össze.

Az értékelés célja, hogy 2020.06.15-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 vagyonértékű 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, a 68-as fő közlekedési útvonal mentén, a Szarvas utca és az autókereskedés telephelye közötti szakaszon. Megközelítése szilárd, jó minőségű közlekedési úton lehetséges a Szarvas utcai bejárata felől. Környezetében hétvégi házak, lakóépületek, telephelyek és a TESCO áruház található. Az értékelés alá vont területek művelés alatt állnak, gondozott képet mutatnak. A területeken felépítmény nincs, füves, ligetes ingatlanok. Közművek közvetlen a telek szélén, a 68-as főútvonal mentén kerültek kiépítésre, így közvetlen csatlakozást biztosítanak.

Vizsgálatom az értékelt ingatlanok egészére terjedt ki. Az ingatlanokat 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 2020.06.15-én érvényes valós négyzetméterenkénti piaci értéke, amelyért **nyílt piacon értékesíthető a jelenlegi állapotában**

Fsz.	Helye, Hrsz.	művelési ága	Ft/m ² értéke
1.	Nagyatád, 2539/2	beépítetlen terület	8 030 Ft/m ²
2.	Nagyatád, 2539/4	telephely	7 972 Ft/m ²
Súlyozott értéke:			8 000,-Ft

Azaz nyolcezer Ft/m²

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

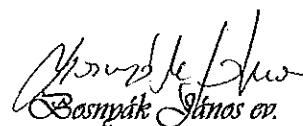
Vizsgálatot nem folytattam a jogcímre, vagy az értékelt ingatlannal szemben fennálló kötelezettségekre vonatkozóan.

A megállapított érték ÁFA nélküli nettó érték.

Az értékelés során 2020. 06.05 –én kiállított „Tulajdoni lap- másolat - szemle”, valamint a a *tulajdonos* által biztosított térképszelvény ált a rendelkezésemre. A becslött 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, 2020.06.10.


Bosnyák János ev.

ingatlanvagyon szakértő

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