

## Nagyatád Város Polgármesterétől

Ügyiratszám: JE/1-20/2022.

### ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2022. december 15-i ülésére

#### **a Nagyatád, Zrínyi köz 1. szám alatti beépített terület értékesítési feltételeinek meghatározásáról**

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Nagyatád, Zrínyi köz 1. szám alatti 472 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanon egy rossz műszaki állapotban lévő, négy lakásból álló, szociális bérlakásként funkcionált társasház található. Egyik lakásnak sincs bérlője, jelenlegi állapotukban nem kiadhatóak. A korszerűtlen, leromlott műszaki állapot, a jelenlegi építőipari árak, az energiahelyzet miatti költségcsökkentő intézkedések nem teszik lehetővé az önkormányzat számára a lakások felújítását. Ezek alapján kezdeményezem a beépített ingatlan értékesítését.

A terület értékbecslését elkészítettük, amelyet az előterjesztéshez csatoltunk. Az épület állapotára tekintettel kezdeményezem a Nagyatád, Zrínyi köz 1. szám alatt található beépített ingatlan értékesítését 9.950.000 Ft ÁFA mentes, költségalapon meghatározott vételáron.

A Tisztelt Képviselő-testülettől a határozati javaslatban és a pályázati felhívásban részletezettek elfogadását kérem.

#### **Határozati javaslat:**

1. Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy a Nagyatád, Zrínyi köz 1. szám alatti ingatlanon található négy darab társasházi lakás a mai kornak megfelelő lakhatási körülmények biztosítására jelen állapotában nem alkalmas az alábbi indokok alapján:
  - a) az épület megsüllyedt,
  - b) az épület főfala megrepedt,
  - c) az épület statikailag bizonytalan,
  - d) az épület vízszigetelése nem megfelelő,
  - e) a társasház kívülről felújításra szorul (festés, esetleg szigetelés, tetőcsere),
  - f) a lakások egyedileg teljes belső felújításra szorulnak (fűtőkorszerűsítés, víz és szennyvízcsatorna vezeték csere, áramhálózat vezeték csere, burkolat csere, nyílászárók cseréje, fürdőszobai berendezések cseréje, festés, mázolás).
2. A Képviselő-testület a határozati javaslat 1. pontja alapján úgy határoz, hogy a Nagyatád, Zrínyi köz 1. szám alatti, négy darab önkormányzati tulajdonú lakást nem kívánja tovább lakásként hasznosítani.

3. A Képviselő-testület felkéri Nagyatád Város Jegyzőjét, hogy a Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások elidegenítésére és azok feltételeire szóló 31/1997. (XI. 26.) önkormányzati rendelet mellékletéből a Zrínyi köz 1. szám alatti négy darab lakás törléséről a soron következő testületi ülésen gondoskodjon.
4. A Képviselő-testület a nagyatádi 34 helyrajzi számú, természetben a Nagyatád, Zrínyi köz 1. szám alatti kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű, 472 m<sup>2</sup> nagyságú, a nagyatádi 34/A/1-34/A/4 helyrajzi számú, összesen 140 m<sup>2</sup> nagyságú, 4 db lakással beépített, 36 m<sup>2</sup> melléképülettel ellátott, az önkormányzat tulajdonában álló beépített ingatlant értékesítésre kijelöli és tulajdonjogának elnyerésére
  - nyílt pályázati eljárásban,
  - alap vételárra folytatott nyílt licites,
  - a határozati javaslatban és az előterjesztéshez mellékelt pályázati felhívásban részletezett feltételekkel,
  - a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánítási jogának fenntartása mellett pályázati eljárás lefolytatását rendeli el.
5. A Képviselő-testület a 4. pontban meghatározott Nagyatád, Zrínyi köz 1. szám alatti beépített ingatlan 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 mellékelt értékbecslésben meghatározott költség alapú árral azonos összegben állapítja meg, összesen 9.950.000 Ft, azaz Kilencmillió-kilencszázötvenezer forint, amely összeg ÁFA mentes.
  - b.) A tulajdonjogot elnyerőnek a pályázati licit során kialakult vételárat egyösszegben kell megfizetnie az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521007 számú költségvetési elszámolási számlájára az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 8 napon belül.
  - c.) A vételáron felül a leendő tulajdonost terheli:
    - ca) a telekkitűzés feladata és annak költsége,
    - cb) a közművekre és útra történő rácsatlakozások, esetleges közműkiváltások költsége,
    - cc) a közműfejlesztési illetve a hálózatfejlesztési hozzájárulások megfizetése,
    - cd) szükség esetén közművek kiépítésének költsége,
    - ce) területrendezés, tereprendezés,
    - cf) igény szerint az épület felújításának, bontásának költsége,
    - cg) amennyiben Nagyatád Város Önkormányzata készíti el az adásvételi szerződést, akkor a szerződéskötési költség, ami azösszvetelár 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,
    - ch) a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének eljárási díja.

- d.) A pályázaton való részvétel biztosítéka összesen 500.000 Ft, azaz Ötszázezer forint, amelyet a pályázónak a pályázat benyújtásával egyidőben kell az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521007 számú költségvetési elszámolási számlájára befizetnie, és a befizetést igazoló iratot vagy annak másolatát a pályázathoz csatolnia.
- e.) A letétbe kerülő biztosíték visszafizetése:
- ea) A tulajdonjogot elnyerőnek: nem kerül visszafizetésre, az a vételárba kerül beszámításra.
  - eb) 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.
6. 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.
7. A Képviselő-testület a pályázati versenytárgyalás lefolytatásával a Gazdasági Bizottság képviselőjét és a Műszaki és Vagyongazdálkodási Iroda köztisztviselőjét bízta meg.
8. A Képviselő-testület az ingatlan értékesítéséről, a vevő kijelöléséről a pályázati versenytárgyalást követő ülésén dönt.
9. A Képviselő-testület a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánítási jogát fenntartja.

Határidő: pályázat kifüggesztésére legkésőbb 2022. december 19.

Felelős: Ormai István polgármester  
dr. Kovács Ildikó jegyző

**Nagyatád, 2022. december 9.**

**Ormai István**

**Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:**

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

## Nagyatád Város Önkormányzata

### Pályázati felhívás

**a Nagyatád, Zrínyi köz 1. szám alatti**  
Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonában álló  
**beépített ingatlan 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, Zrínyi köz 1. szám alatti, 472 m<sup>2</sup> nagyságú beépített ingatlan értékesítése.

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

**4. Pályázni lehet:** a Nagyatád, Zrínyi köz 1. szám alatti, négylakásos társasházzal ellátott, beépített ingatlan tulajdonjogának elnyerésére.

#### **5. Értékesítésre kerülő ingatlan:**

**5.1 Elhelyezkedése:** Nagyatád, Zrínyi köz 1. szám alatt.

**5.2 Közművesítettsége:** az ingatlan víz, szennyvíz és áram közművekkel ellátott. A lakások fűtése szilárdtüzelésű. Az utcában, közterületen a gázhálózat elérhető.

#### **5.3 Telekkönyvi adatok:**

- helyrajzi száma: nagyatádi 34
- teleknagyság: 472 m<sup>2</sup>
- megnevezése: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
- melléképület: 36 m<sup>2</sup>

#### **5.4. Lakásadatok**

##### **Lakás 1.**

- helyrajzi száma: nagyatádi 34/A/1
- nagysága: 36 m<sup>2</sup>
- megnevezése: lakás
- címe: 7500 Nagyatád, Zrínyi köz 1. ajtó: 1.
- komfortfokozata: komfortos
- helyiségei: egy szoba  
konyha  
fürdő WC-vel  
közlekedő  
tároló

### Lakás 2.

- helyrajzi száma: nagyatádi 34/A/2
- nagysága: 35 m<sup>2</sup>
- megnevezése: lakás
- címe: 7500 Nagyatád, Zrínyi köz 1. ajtó: 2.
- komfortfokozata: komfortos
- helyiségei: egy szoba  
konyha  
fürdő WC-vel  
közlekedő  
tároló

### Lakás 3.

- helyrajzi száma: nagyatádi 34/A/3
- nagysága: 34 m<sup>2</sup>
- megnevezése: lakás
- címe: 7500 Nagyatád, Zrínyi köz 1. ajtó: 3.
- komfortfokozata: komfortos
- helyiségei: egy szoba  
konyha  
fürdő WC-vel  
közlekedő  
tároló

### Lakás 4.

- helyrajzi száma: nagyatádi 34/A/4
- nagysága: 35 m<sup>2</sup>
- megnevezése: lakás
- címe: 7500 Nagyatád, Zrínyi köz 1. ajtó: 4.
- komfortfokozata: komfortos
- helyiségei: egy szoba  
konyha  
fürdő WC-vel  
közlekedő  
tároló

Az ingatlan csak teljes egészében vásárolható meg, külön-külön lakásonként nem.

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

**7. Az értékesítésre kerülő ingatlan alap vételára,** amely több pályázó esetén egyben a pályázati licit alapja is összesen: 9.950.000 Ft, azaz Kilencmillió-kilenszázötvenezer 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 közműfejlesztési, illetve a hálózatfejlesztési hozzájárulások megfizetése,
- szükség esetén közművek kiépítésének költsége,
- a telekkitűzés feladata és annak költsége,

- a területrendezés, tereprendezés,
- az ingatlanon található épület felújításának, esetlegesen bontásának költsége,
- a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének eljárási díja,
- amennyiben Nagyatád Város Önkormányzata készíti el az adásvételi szerződést, akkor a szerződéskötési 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 egyösszegben kell megfizetnie az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521007 számú költségvetési elszámolási számlájára az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 8 napon belül.

Az adásvételi szerződés hatályba lépésének napja, a Magyar Állam elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatnak Nagyatád Város Önkormányzata által történő kézhezvételének napja.

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

- a. A pályázat kiírója a pályázati részvételt **500.000 Ft**, azaz Ötszázezer forint összegű biztosítékhoz köti. A biztosíték összegét a pályázóknak a pályázat benyújtásával egyidőben, az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521007 számú költségvetési elszámolási számlájára kell befizetniük. A befizetésről szóló igazolást 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 megkötésére vonatkozó hivatalos értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül az adásvételi szerződést a pályázati eljárás nyertese nem írja alá, nem köti meg.)

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

Tájékoztatom a pályázókat, hogy az ingatlan Lke-8 övezeti jelű oldalhatáron álló beépítési módú, kertvárosias lakóterületen fekszik.

Egyben felhívom a figyelmüket, hogy amennyiben az ingatlanon bármilyen építési tevékenységet kívánnak végezni azt csak a Nagyatád helyi építési szabályzatáról szóló 28/2021. (XI. 5.) 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 2023. január 16-án hétfőn 16:00 óráig, Nagyatád Város Polgármesteréhez (Nagyatád, Baross Gábor utca 9.) kell **beérkeznie** egy példányban.

## **13. A pályázatnak tartalmaznia kell:**

- (1) A pályázó nevét, címét, személyes adatait (születési név, születési hely és idő, anyja neve, személyi azonosítója); vállalkozás esetén adatait vállalkozó nyilvántartásba vétel másolatát; társaság esetén cégadatait, cégkivonatát, aláírási címpéldány másolatát. Közös pályázat esetén a tulajdonjog megosztásának meghatározását.
- (2) A megvásárolni kívánt ingatlan helyrajzi számát és nagyságát.
- (3) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az ingatlan alap vételára 9.950.000 Ft (ÁFA mentes), amelyre több érvényes pályázat benyújtása esetén licit folyik.
- (4) A pályázó nyilatkozatát arról, hogy pályázatát az ingatlan megtekintése után, annak természetbeni, műszaki állapotának ismeretében nyújtotta be.
- (5) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az ingatlan a megtekintett állapotban kerül értékesítésre.
- (6) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy hozzájárul a pályázat körében személyes adatai kezeléséhez.
- (7) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a telekkitűzés, területrendezés, tereprendezés, közmű és útrácsatlakozások, szükségessé váló közművek kiépítése, esetleges közműkiváltások költségének megfizetése, a közműfejlesztési, illetve hálózatfejlesztési hozzájárulások megfizetése, az épület felújításának vagy bontásának költsége, a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének eljárási díja, az ingatlan tulajdonjogát elnyerő feladata és költsége.
- (8) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Magyar Államot a nemzeti vagyronról 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, összefüggéstől függetlenül elővásárlási jog illeti meg.
- (9) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Magyar Államot illető elővásárlási jog megkéréséhez az adásvételi szerződés megkötése szükséges.
- (10) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az adásvételi szerződés megkötésére a vevő kijelölésre vonatkozó döntést követő 30 napon belül kerül sor.
- (11) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a vételár az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 8 napon belül kell megfizetnie. A vételár megfizetését követően külön nyilatkozat kiadásával járul hozzá Nagyatád Város Önkormányzata a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez.
- (12) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az adásvételi szerződés hatályba lépésének napja, a Magyar Állam elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatnak Nagyatád Város Önkormányzata által történő kézhezvételének napja.

- (13) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy kártalanítási igény benyújtása nélkül tudomásul veszi és elfogadja, hogy amennyiben a Magyar Állam vagy a Somogy Megyei Önkormányzat élni kíván elővásárlási jogával, úgy a Nagyatád Zrínyi köz 1. szám alatti ingatlanra az adásvételi szerződés nem kerül megkötésre, illetve nem lép hatályba s a pályázati eljárás nyertesének az általa megfizetett pályázati biztosíték összege, kamat nélkül visszafizetésre kerül.
- (14) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az ingatlan az adásvételi szerződés aláírását követően, a vételár megfizetésével vehető birtokba.
- (15) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés előírásai szerint átlátható szervezetnek minősül vagy természetes személy.
- (16) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy az adásvételi szerződés elkészítését vállalja, vagy azt Nagyatád Város Önkormányzata készítse el.
- (17) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a pályázati felhívásban részletezett feltételeket teljes terjedelemben, maradéktalanul elfogadja.

Felhívom a pályázók figyelmét, hogy csak a fenti tartalommal benyújtott pályázat tekinthető érvényesnek.

Tájékoztatom 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: 2023. január 18-án szerdán 10:00 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 10.000 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:**

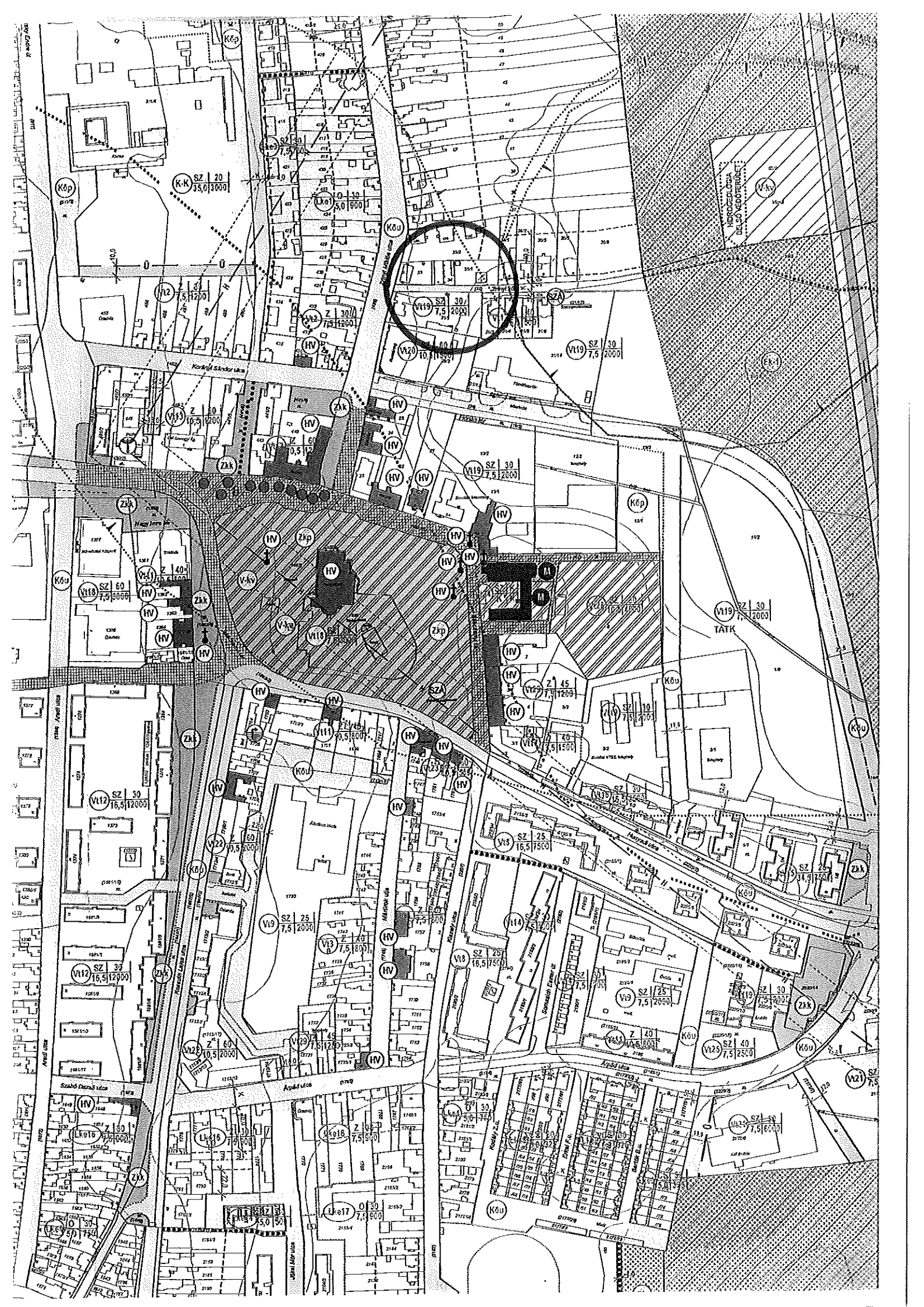
Az ingatlan tulajdonjogát – a Magyar Állam és a Somogy Megyei Önkormányzat elővásárlási jogának függvényében – az érvényes pályázatot benyújtó pályázati ajánlattevők közül az nyeri el, aki a versenytárgyaláson a legmagasabb vételár megfizetésére tesz ajánlatot, és a nyílt licites eljárás eredménye alapján Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 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](http://www.nagyatad.hu).

**Nagyatád, 2022. december ...**

**Ormai István  
polgármester**



## ELŐZMÉNY

Ormai István, mint a Nagyatád Város Önkormányzat polgármestere megbízta Bosnyák János ev. ingatlanvagyon szakértőt (7400 Kaposvár, Pipacs u. 48. Reg.szám: 14/2009), azzal, hogy a Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonában álló, Nagyatád, belterület 34 helyrajzi számú, *kivett lakóház, udvar, gazdasági épület* megnevezésű társasházi ingatlan piaci forgalmi értékének a megállapításáról szóló értékbecslést készítse el.

A fenti helyrajzszám alatti ingatlan értékbecslését Bosnyák János ev. elvállalta és az érvényben lévő vagyonértékelési rendeletek és szabályozások alapján azt elvégezte.

A szakértő az értékelés dokumentációját a következőkben terjeszti elő:

3

## ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE, ALAPINFORMÁCIÓK

Értékelt vagyontárgy:	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Címe tulajdoni lap szerint	7500 Nagyatád, Zrínyi köz 1.
Címe természetben:	7500 Nagyatád, Zrínyi köz 1.
Hrsz:	34
Értékelt tulajdoni részarány	1/1
Művelési ága:	Társasház 4 db lakással
Épületrészek:	1. 34/A/1 (36 m <sup>2</sup> - 1 szoba, komfortos lakás) 2. 34/A/2 (35 m <sup>2</sup> - 1 szoba, komfortos lakás) 3. 34/A/3 (34 m <sup>2</sup> - 1 szoba, komfortos lakás) 4. 34/A/4 (35 m <sup>2</sup> - 1 szoba, komfortos lakás) + a lakásokhoz tartozó melléképület (fatárolók)
Értékelt vagyontárgy tulajdonosa:	Nagyatád Város Önkormányzata, 7500 Nagyatád, Baross G. u.9.
Értékelt jog:	tulajdonjog
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség	tulajdonos/forgalomlépes
Jogcím, tulajdonforma	társasháztulajdon
Jogállás	tulajdonos
Értéklelés fordulónapja:	2022.12.01.
Helyszíni szemle időpontja:	2022.,11.22.
Az értékelés célja:	Társasháztulajdon forgalmi értékének a megállapítása
Értékelési szempont::	A fenti ingatlan forgalmi értékének megállapítása, különböző értékelési módszerekkel.
Értékelt vagyonelemek:	
a.) Nagyatád, belterület	1. 34. Hrsz. alatti ingatlan 472 m <sup>2</sup> <b>Társasház:</b> 1. 34/A/1 hrsz. 1.sz. ajtó 2. 34/A/2 hrsz. 2.sz. ajtó 3. 34/A/3 hrsz. 3.sz. ajtó 4. 34/A/4 hrsz. 4.sz. ajtó

Alkalmazott módszerek		34 hrsz. alatti értékelt ingatlan esetében	
Kapott eredmények:	Piaci	≈13 360 000,-Ft	1. 34/A/1 Hrsz.: 3 463 000 Ft 2. 34/A/2 Hrsz.: 3 264 000 Ft 3. 34/A/3 Hrsz.: 3 171 000 Ft 4. 34/A/4 Hrsz.: 3 460 000 Ft
	Költség alapú	≈9 950 000,-Ft	Telekérték: 3 000 000,-Ft Lakóház értéke: 6 830 600,-Ft Melléképület: 117 000,-Ft
	Hozam alapú		nem értékelt
<b>Megállapított súlyozott piaci érték:</b>		<b>11 230 000,-Ft</b>	

4

Megbízó:	Nagyatád Város Önkormányzata (Ormai István polgármester)
Címe:	7500 Nagyatád, Baross Gábor u. 9.
Megbízás ideje:	2022.11.21.
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, nyilvántartás szerint Nagyatád 34 hrsz.-ú „Lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű, 1/1 tulajdonban lévő társasházi ingatlan piaci forgalmi értékének a megállapítása

Elvégeztem a térképszelvény szerint beazonosított ingatlan értékelését 2022.11.22-i helyszíni szemle alapján és ténymegállapításaimat az alábbiakban foglalom össze.

*Az értékelés célja, hogy 2022.12.01-ei érvénnyel kifejezzem a tiszta tulajdonjogú vagyontárgyak valós piaci értékét, az ingatlan kármentesítést követő érték megállapítását.*

*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 értékelt ingatlan Nagyatád város centrumában foglal helyet, a Zrínyi utca elején, a Rendőrségi épület után található Zrínyi köz 1.szám alatt, zártos családi házak övezetében. Szemrevételezés végrehajtása során tapasztalható volt, hogy az ingatlan dél felőli bejárata vasszerkezetű kerítéssel, északi oldalát téglafal kerítéssel zárták le. Keleti és nyugati oldalát a szomszédok épületei határolják. Az ingatlanon egy téglalap alakzatú, négy önálló lakást magába foglaló lakóház, vele szemben az ingatlan ÉK-i részén pedig egy romos fatároló építménye található.

A lakóház külső tartófalazata téglából, vakolata festett, amely megkopott, több helyen a vakolat leomlott. Az épület déli homlokzatánál került beépítésre az áram, a lakásonkénti külön villanyórával, az épület keleti oldalánál, az udvar felől van a lakások bejárata, a bejárat előtt négy fokozatú lépcsővel. Az épület megemelt szintje ellenére, valószínű az esőcsatorna rossz állapota miatt (amelyet 3 évvel korábban az önkormányzat kicserélt) az épület aláázott, északi és déli oldalánál süllyedés nyomai árulkodnak, a falak vizesedése miatt a vakolat több helyen leomlott.

A lakóépület belső elrendezése, komfort fokozata alapvetően biztosította az eredeti funkciójának a betöltését. Jelenleg az épület lakatlan. A négy lakás belső elrendezése (lakásonként: közlekedő, 1 szoba, konyha, fürdőszoba-WC, spájz) alapvetően jó. A lakások állaga azonban eltérő. Az elfogadható középértéktől gyengébb az 1 sz. , nagyon gyenge állagú a 2-es és a 3-as sz. lakás, aránylag elfogadható a 4 sz. lakás állaga. Közös jellemzőjük, hogy a padozata a lakásoknak még az eredeti padozatok vannak. A szobák padozata parketta, a többi helyiségé mintázott cementlap. A nyílászárók (ajtók, ablakok) szerkezete fa, üvegezése egyrétegű síküveg. A lakások fűtése kályhával került megoldásra, melegvízet villanybojler biztosította. A fürdőszobák szerelvényezése még az eredeti beépítésűek, a konyhák belső berendezései hiányoznak. Összességében a lakóház állaga gyenge minősítést eredményez, független attól, hogy a tetőszerkezet állaga jó.

Az épület felújítása teljes körű felújítást igényel alapszigeteléssel együtt, amelynek költségvonzata nagy. Belső átalakítása is lehetséges.

Az ingatlanon található fatároló épületének állaga rossz, döntő része romos, használhatatlan. Az épület használható része az északi részén, a 4.számú lakáshoz tartozó 6-os és 8-as számú tároló helyiségek. Bontásra érett.

Az ingatlan területe sík, az udvar közepén került bevezetésre a szennyvízcsatorna, amelyhez külön lakásonkénti csatlakozás biztosított.

Az épület komfort fokozata: **komfortos**.

Vizsgálatom az értékelt ingatlan egészére terjedt ki. 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 2022.12.01-én érvényes valós piaci értéke, amelyért *nyílt piacon értékesíthető a jelenlegi állapotában*

Piaci összehasonlított adatok szerinti forgalmi érték	13 360 000,-Ft
Költség alapú forgalmi érték:	9 950 000,-Ft
<b>Súlyozott érték:</b>	<b>11 230 000,-Ft</b>

**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 2022.11.14-én kiállított „Tulajdoni lap- Szemle másolat”, a tulajdonos által biztosított térképszelvény, valamint a lakások alaprajzai álltak 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, 2022.11.30.

  
Bosnyák János ép.

ingatlanvagyon szakértő  
**Bosnyák János ép.**  
Ingatlanszakértő  
7400 Kaposvár, Pipacs u. 48.  
Adószám: 65969564-1-34  
Nytsz.: 30235082