

Nagyatád Város Polgármesterétől

Ügyiratszám: JE/1-1/2023.

ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. január 26-i ülésére

a Nagyatád, Erkel Ferenc utca 1/C. szám alatti lakás piaci értékesítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonában álló, Erkel Ferenc utca 1/C. szám alatti lakás jelenleg nem hasznosított, üresen áll. Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások elidegenítésére és azok feltételeire című 31/1997. (XI. 26.) önkormányzati rendelete lehetőséget biztosít az üresen álló lakások piaci értékesítésére.

Az Erkel Ferenc utca 1/C. szám alatti tetőtér beépítésű, kétszintes lakás egy négylakásos társasház, sorház lakása. A lakáshoz tartozik saját udvar, előkert, tetőszerkezet és garázs. Az összkomfortos lakás alapterülete 106 m², amelyben 1 + 3 fél szoba található. A lakás általános műszaki állapota jó, tetőtéri nyílászárók cseréje szükséges.

Tekintettel az önkormányzatot terhelő feladatok nagyságára, kiadások emelkedésére a klasszikus társasházi lakástól eltérő, plusz fenntartási költséggel rendelkező lakás értékesítését javaslom nyilvános pályázati eljárás keretei között, amíg műszaki állapota elfogadható.

A lakás értékbecslését elkészítettük, amely szerint az értéke 28.920.000 Ft.

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 2177/32/A/3 helyrajzi számú, természetben a Nagyatád, Erkel Ferenc utca 1/C. szám alatti, 106 m² nagyságú, összkomfortos, 1 + 3 fél szobás, üres társasházi lakását a Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások elidegenítésére és azok feltételeire című 31/1997. (XI. 26.) önkormányzati rendelet alapján piaci értékesítésre kijelöli.
2. A Képviselő-testület az 1. pontban meghatározott lakásra
 - a) nyílt pályázati eljárásban,
 - b) alap vételárra folytatott nyílt licites,
 - c) a pályázati eljárás eredménytelené nyilvánítási jogának fenntartása mellett pályázati eljárás lefolytatását rendeli el.

3. A Képviselő-testület az 1. pontban meghatározott lakás értékesítési feltételeit az alábbiakban, illetve az előterjesztéshez csatolt pályázati felhívásban foglaltak szerint határozza meg:
- a) A lakás értékesítési alapárát, amely több pályázat benyújtása esetén egyben a licit alapja, az előterjesztéshez csatolt értékbecslésben meghatározottal azonos összegben állapítja meg, összesen 28.920.000 Ft, azaz Huszonnyolcmillió-kilencszázhuszezer forint, amely összeg ÁFA mentes.
 - b) A vételár megfizetésének módja: a tulajdonjogot elnyerőnek a pályázati licit során kialakult vételárat az eladó részére egy összegben kell az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521076 számú lakásértékesítési számlájára megfizetnie.
 - c) A vételáron felül a leendő tulajdonost terheli – amennyiben Nagyatád Város Önkormányzata készíti el az adásvételi szerződést, akkor – a szerződéskötési költsége, ami a bruttó vételár 1 %-a, de minimum bruttó 15.000 Ft. Ezt az összeget a lakás 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 – az értékesítési ár 5 %-a – 1.446.000 Ft, azaz Egymillió-négy száznegyvenhatezer forint, amelyet a pályázónak a pályázat benyújtásával egyidőben kell az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521076 számú lakásértékesítési számlájára befizetnie, és a befizetést igazoló irat másolatát a pályázathoz csatolnia.
 - e) 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 vevő Képviselő-testületi vevő kijelölést követő 5 banki napon belül,
 - kamatok nélkül,
 - a pályázó által megnevezett számlára.
4. A Képviselő-testület a vételár megfizetése érdekében, igény esetén hozzájárul a nagyatádi 2177/32/A/3 helyrajzi számú ingatlan jelzálogjoggal, elidegenítési és terhelési tilalommal történő megterhelhetőségéhez, valamint annak ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez.
5. 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.
6. A Képviselő-testület a pályázati versenytárgyalás lefolytatásával a Gazdasági Bizottság képviselőjét és a Műszaki és Vagyongazdálkodási Iroda köztisztviselőjét bízta meg.

7. A Képviselő-testület a lakás értékesítéséről, a vevő kijelöléséről a pályázati versenytárgyalást követő ülésén dönt.
8. A Képviselő-testület a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánítási jogát fenntartja.

Határidő: pályázat kifüggesztésére 2023. február 1.

Felelős: Ormai István polgármester

Nagyatád, 2023. január 20.

Ormai István

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:

.....
Dr. Kovács Ildikó
jegyző

Nagyatád Város Önkormányzata

Pályázati felhívás

Nagyatád, Erkel Ferenc utca 1/C. szám alatti Nagyatád Város Önkormányzatának tulajdonában álló társasházi lakás tulajdonjogának elnyerésére

1. Pályázatot kiíró szerv megnevezése, címe: Nagyatád Város Önkormányzata, 7500 Nagyatád, Baross Gábor utca 9.

2. A pályázat célja: A Nagyatád, Erkel Ferenc utca 1/C. szám alatti társasházi, 106 m² nagyságú lakás piaci értékesítése.

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

4. Pályázni lehet: a Nagyatád, Erkel Ferenc utca 1/C. szám alatti lakás tulajdonjogának elnyerésére.

5. Értékesítésre kerülő lakás:

Helyrajzi száma:	Nagyatád belterület 2177/32/A/3
Típusa:	Kétszintes, tetőtér beépítésű sorház.
Társasházban tulajdoni hányad:	2488/10000.
Nagysága:	106 m ² .
Lakás alapterülete:	88 m ² .
Garázs alapterülete:	18 m ² .
Szobák száma:	1 + 3 fél.
Egyéb helyiségek:	<u>földszint:</u> első és hátsó terasz, szélfogó, kamra, mosdó, előszoba, konyha, <u>tetőtér:</u> fürdő, közlekedő, gadrób helyiségek a mellékelt alaprajz szerint.
Komfortfokozata:	összkomfortos.
Közművesítettsége:	villany, víz, szennyvíz, gáz közművekkel és mérőórákkal ellátott.
Fűtése:	egyedi gáz központi fűtés.

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

7. Az értékesítésre kerülő lakás alap vételára, forgalmi értéke: amelyre, több pályázó esetén a versenytárgyaláson a licit folyik 28.920.000 Ft, azaz Huszonnyolcmillió-kilencszázhuszezer forint, amely összeg ÁFA mentes.

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

- a) a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos ingatlan-nyilvántartási eljárási díjak megfizetése,
- b) amennyiben Nagyatád Város Önkormányzata készíti el az adásvételi szerződést, akkor az adásvételi szerződéskötés költsége, amely a vételár 1 %-a, de minimum bruttó 15.000 Ft, amelyet a lakás tulajdonjogát elnyerőnek az adásvételi szerződés megkötésével egy időben kell az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521007 számú költségvetési elszámolási számlájára megfizetnie.

9. A vételár megfizetésének szabályai: a tulajdonjogot elnyerőnek a pályázati licit során kialakult vételárat az eladó részére az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 8 napon belül, egy összegben kell az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521076 számú lakásértékesítési számlájára megfizetnie.

Amennyiben a vevő a vételárat bank által nyújtott hitelből, támogatásból szeretné megfizetni, úgy a hitel vagy támogatás folyósításának napján kell a vételár teljes összegét megfizetni az eladó részére a fenti számlaszámra, amely időpontig Nagyatád Város Önkormányzata a tulajdonjogát fenntartja.

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, bánatpénz:

a.) A pályázat kiírója a pályázati részvételt 1.446.000 Ft, azaz Egymillió-négy száznegyvenhatezer forint összegű biztosítékhoz köti. A biztosíték összegét a pályázóknak a pályázat benyújtásával egyidőben, az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521076 számú lakásértékesítési számlájára kell befizetniük. A befizetéséről szóló igazolást a pályázathoz csatolni kell.

b.) A biztosíték visszafizetésére vonatkozó előírások:

(1) A pályázati biztosíték, bánatpénz 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 kerül visszafizetésre.

(2) A pályázati biztosítékként befizetett összeg nem kerül visszafizetésre, illetve a vételárba beszámításra, azaz önkormányzat tulajdonában kerül, ha:

- A pályázó a felhívásban megjelölt pályázati határidő lejártát követően ajánlatát visszavonja.
- A tulajdonjogot elnyerő pályázó az adásvételi szerződést neki felróható okból nem köti meg, vagy az adásvétel neki felróható okból megghiúsul. (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. A pályázat benyújtásának helye és határideje:

A pályázatnak írásban 2023. február 2-án csütörtökön 7:30 órától, 2023. március 20-án hétfőn 16 óráig, Nagyatád Város Polgármesteréhez (Nagyatád, Baross Gábor utca 9.) kell beérkeznie egy példányban.

12. 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 lakás helyrajzi számát, címét és nagyságát.
- (3) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a lakás alap vételára 28.920.000 Ft (ÁFA mentes), amelyre több érvényes pályázat benyújtása esetén licit folyik.
- (4) A pályázó nyilatkozatát arról, hogy tudomása van arról, hogy az ingatlan műszaki állapotának vizsgálata a pályázó feladata és költsége, és a pályázatát a lakás megtekintése után, annak műszaki állapotának ismeretében nyújtotta be.
- (5) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az ingatlan a megtekintett állapotban kerül értékesítésre.
- (6) Hozzájárulását a pályázat körében személyes adatai kezeléséhez.
- (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, összehatártól függetlenül elővásárlási jog illeti meg.
- (8) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Magyar Államot illető elővásárlási jog megkéréséhez az adásvételi szerződés megkötése szükséges.
- (9) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az adásvételi szerződés megkötésére a vevő kijelölésére vonatkozó döntést követő 30 napon belül kerül sor.
- (10) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a vételárat az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 8 napon belül kell megfizetnie. Amennyiben a vevő a vételárat hitelből, támogatásból szeretné megfizetni, úgy a folyósítás napján kell a vételár teljes összegét megfizetni az eladó részére, amely időpontig Nagyatád Város Önkormányzata a tulajdonjogát fenntartja. A vételár megfizetését követően külön nyilatkozat kiadásával járul hozzá Nagyatád Város Önkormányzata a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez.
- (11) 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.
- (12) 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 belterület 2177/32/A/3 helyrajzi számú, természetben a Nagyatád, Erkel Ferenc utca 1/C. szám alatti lakásra az adásvételi szerződés nem kerül megkötésre, vagy nem lép hatályba, s a pályázati eljárás nyertesének az általa megfizetett pályázati biztosíték összege, kamat nélkül visszafizetésre kerül.

- (13) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés előírásai szerint átlátható szervezetnek minősül vagy természetes személy.
- (14) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy az adásvételi szerződés elkészítését vállalja, vagy azt Nagyatád Város Önkormányzata készítse el.
- (15) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a teljes vételár megfizetéséhez igénybe vesz-e bármilyen hitelt vagy támogatást. Amennyiben igen, mekkora összegre és folyósítása mikor várható, esetlegesen egyéb fontosnak ítélt feltétel.
- (16) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a lakás a teljes vételár megfizetését követően vehető birtokba.
- (17) Nyilatkozatot arról, hogy a pályázati felhívásban részletezett feltételeket teljes terjedelemben, maradéktalanul elfogadja.

Felhívom a pályázók figyelmét, hogy csak a fenti tartalommal és határidőben 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.

13. A pályázat módosítására, visszavonására vonatkozó előírások:

A pályázó a pályázat benyújtására nyitva álló, a 11. pontban feltüntetett pályázati határidő lejártáig pályázatát bármikor visszavonhatja, vagy módosíthatja.

14. 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 11. pontban feltüntetett határidő után, vagy nem a 12. pontban meghatározott tartalommal nyújtotta be.
- Az nem felel meg a pályázati kiírásban, a jogszabályokban, a vonatkozó önkormányzati rendeletekben 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.

15. A pályázati versenytárgyalásra vonatkozó előírások:

- a) A versenytárgyalás helye: Nagyatádi Polgármesteri Hivatal 2. emeleti, 216. számú irodája (7500 Nagyatád, Baross Gábor utca 9.).
- b) A versenytárgyalás időpontja pályázat benyújtása esetén: 2023. március 22-én szerdán 9 órakor.
- c) A lakásra az alap vételárára folyó nyílt licites pályázati versenytárgyalást, a pályázatot benyújtók részvételével Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottságának képviselője és a Műszaki és Vagyongazdálkodási Iroda köztisztviselője folytatja le.
- d) Több pályázat benyújtása esetén a minimális licitemelés mértéke 10.000 Ft.

e) A lakás tulajdonjogának elnyerése:

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

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

16. A lakás tulajdonjogának elnyerése:

A lakás 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.

17. A pályázat kiírója a pályázat eredménytelenné nyilvánításának jogát fenntartja!

Az ingatlan Nagyatádi Polgármesteri Hivatal Műszaki és Vagyongazdálkodási Iroda munkatársával előre egyeztetett időpontban megtekinthető (7500 Nagyatád, Baross Gábor utca 9. Telefon: 82/504-541, 30/217-5237).

Részletes pályázati anyag átvétele Nagyatádi Polgármesteri Hivatal Műszaki és Vagyongazdálkodási Irodájánál (7500 Nagyatád, Baross Gábor utca 9. Telefon: 82/504-541, 30/217-5237).

Nagyatád, 2023. február 1.

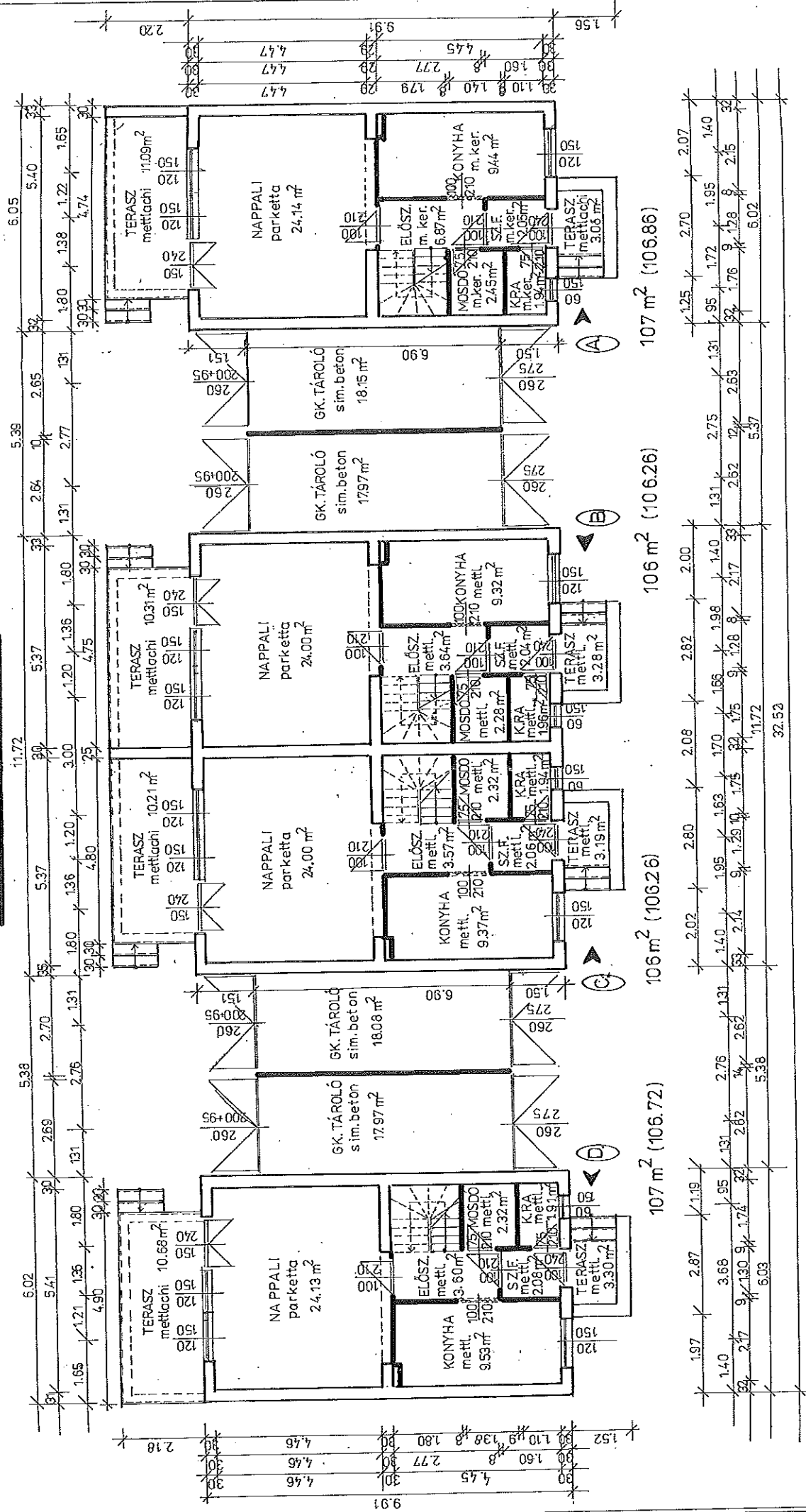
**Ormai István
polgármester**

NAGYTÁD

ERKEL FERENC U. 1.

FÖLDSZINTI ALAPRAJZ

m 1:100



107 m² (106.86)

106 m² (106.26)

106 m² (106.26)

107 m² (106.72)

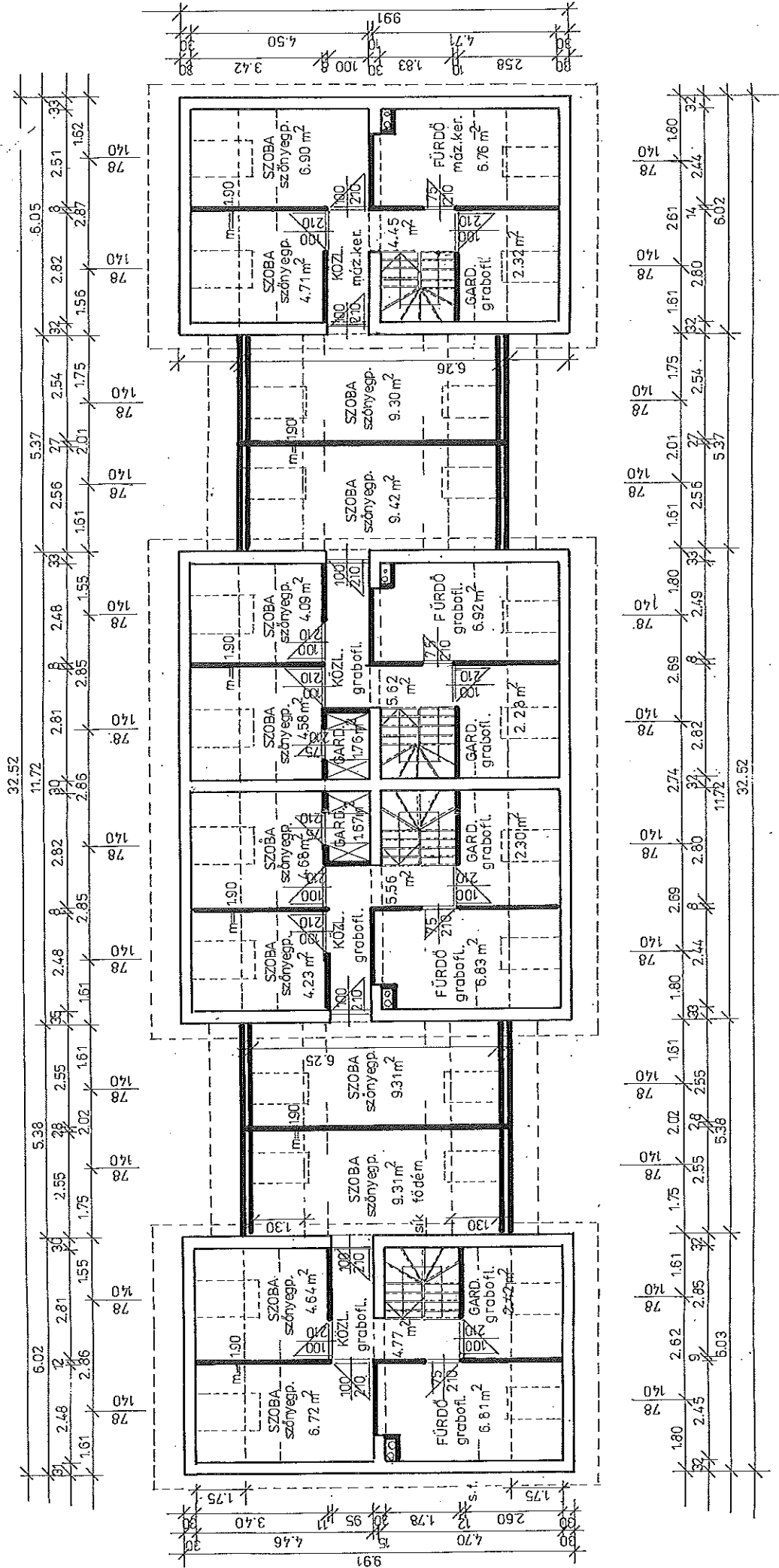
32.52

NAGYATÁD

ERKEL FERENC U. 1.

TETŐTÉRI ALAPRAJZ

m = 1:100



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, belterület 2177/32/A/3 helyrajzi számú, a természetben Nagyatád, Erkel Ferenc utca 1/C. szám alatti 106 m² nagyságú lakás értékbecslését végezze el. Az ingatlan értékbecslése ingatlan *értékesítése* céljából kerül felhasználásra.

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

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE, ALAPINFORMÁCIÓK

Értékelt vagyontárgy:	társasházi lakás
Címe tulajdoni lap szerint	Nagyatád, Erkel Ferenc utca 1/C.
Címe természetben:	7500 Nagyatád, Erkel Ferenc utca 1/C.
Hrsz:	2177/32/A/3
Művelési ága tulajdoni lap szerint:	lakás
Ingatlan hasznosítási formája:	lakás + gépkocsi tároló
Értékelt vagyontárgy tulajdonosa:	Nagyatád Város Önkormányzata (7500 Nagyatád, Baross Gábor utca 9.)
Tulajdoni arány	1/1
Értékelt jogállás:	tulajdonos
Értékelés fordulónapja:	2023.02.01
Helyszíni szemle időpontja:	2023. 01.12.
Érvényes	6 hónap
Az értékelés célja:	Piaci, forgalmi érték megállapítása
Értékelési szempont:	Általános értékelési módszerrel megállapítani az ingatlan forgalmi értékét.
Értékelt vagyonelemek:	• lakás , első-hátsó terasz, gépkocsi tároló
Értékelt terület:	106 m ² (lakás 88 m ² - gk. tároló 18 m ²)

Felépítmények darabszáma		egy	
Alkalmazott módszerek			
Kapott eredmények	Költség alapú	25 700 000,-Ft	Lakás (88 m ²) – 21 450 000,-Ft Gk . tároló(18 m ²) – 3 847 500,-Ft Első-hátsó terasz: 452 251,-Ft
	Piaci összehasonlító	28 920 000,-Ft	272 853Ft/m ²

Megbízó:	Ormai István (Nagyatád Város Polgármestere)
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. Nytszám: 30235082 Tev.kód: 683102,683101,683103.
---------------------	--

A helyszíni szemle, a rendelkezésemre álló dokumentációk alapján a következőkben részletesen kifejtett értéknövelő és értékcsökkentő tényezők figyelembevételével az ingatlan.

Megállapított forgalmi értéke:	28 920 000 Ft per,-teher és igénymentes értéket képvisel
---------------------------------------	--

Korlátozások, amelyek mellett a megállapított érték érvényes:

A helyszíni szemle megállapításait, az értékbecslés tételes részletezését, az alkalmazott korrekciós tényezőket jelen forgalmi értékbecslés további fejezetei tartalmazzák, melyekkel jelen értéktanúsítvány szoros egységet alkot, azok nélkül értelmezése és felhasználása nem megengedett.

Bosnyák János ev.

Bosnyák János ev.
ingatlanszakértő
7400 Kaposvár, Pipacs u. 48.
Adószám: 65869564-1-34
Nytsz.: 30235082

JELENTÉS ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: Nagyatád város belterületéhez tartozó, 2177/32/A/3 hrsz. alatti, 106 m² alapterületű 1 + 3 fészobás összkomfortos társasházi lakás (gépkocsi tárolóval) forgalmi értékének a megállapítása.

Elvégeztem a fent nevesített ingatlan értékelését 2023.01.12-ei helyszíni szemle alapján és ténymegállapításaimat az alábbiakban foglalom össze:

Az értékelés célja, hogy 2023. 02.01-i érvénnyel kifejezzük a tiszta tulajdonjogú vagyontárgy 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 szabályos felszámolási alapján történő meghatározásánál, a szabályos felszámolási (likvidációs) 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 vagyontárgyat, ismerteti az értékmegállapító vizsgálat jellegét, bemutatja az értékről alkotott következtetéseket, az alkalmazott értékelési módszereket.

Az értékelés tárgyát jelentő ingatlan Nagyatád, belterület Erkel Ferenc utca 1/c szám alatt helyezkedik el. A terület könnyen megközelíthető szilárd burkolatú úton az Árpád utcából. Földrajzi elhelyezkedése a város centrumának délkeleti részén található. Környezetében hasonló típusú lakóházak, többlakásos épületek és technikai,- élelmiszer áruházak vannak. A nagyon jó fekvésű ingatlantól 500 méteren belül szinte a város valamennyi szociális szolgáltató és közintézmény elérhető.

Maga az értékelt ingatlan az Erkel utca bejáratának első negyedében, az első három lakást magába foglaló épület harmadik lakásaként foglal helyet. Külső szemlélés alapján kedvező benyomást kelt. A közúttól beljebb, füvesített előkert található az épület bejárata előtt. A lakás bejárata az utcafront felől van, egy 3,19 m²-es teraszról lehet a lakásba jutni. A z épület déli oldalához csatlakozik a gépkocsi tároló bejárata, amelynek alapterülete 18,08 m², beletartozik a lakás számított és nyilvántartott (106 m²) alapterületébe. Ennek oka, hogy a gépkocsi tároló tetőtere beépítésre került, amely a lakás részét képezi (9,31 m²-es szoba)¹.

Az épület szerkezete lehetővé teszi, hogy a gépkocsi tároló helyisége – kisebb átalakítással – lakhatóvá váljon. Ez értéknövelő tényezőként is figyelembe vehető.

Az értékelt lakás elrendezése jó, belső állaga közepes. A város közmű hálózatára be van kötve. Információm szerint közmű vezetékezése még az eredeti, padozata elfogadható, belső szerelvényezése jó. A konyha bútorozása még használható, de elavult, régi, célszerű annak cseréje.

Az épület külső és belső falazata téglá, homlokzata vakolt, festett. A lakás belső helyiségei „tisztító” fehér festést kaptak.

¹ Lásd: Alaprajz

Hiányosságként megállapítható, hogy a tetőtéri ablakok faszerkezete karbantartás hiányát mutatja, azok felújítása nem történt meg.

A lakás udvar felőli részén megépített „hátsó” terasz (10,21 m²) műszaki állaga jó, felfagyás nyomait nem észleltünk. Az épülethez tartozó hátsó kert művelése elhanyagolt a gondozás hiánya miatt. Az épület tetőszerkezete stabil, cserép fedésű, szigetelt, külső szemlélés szerint hibát nem észleltünk.

Összességében megállapítható, hogy az értékelt lakás műszaki állaga jó, funkciójának megfelel.

Az értékbecslés végrehajtása előtt megvizsgáltam:

- Az ingatlan elhelyezkedését, méretét és hasznosságát, műszaki állagát
- Az adásvétel tárgyát képező hasonló ingatlanokat

A fentiek vizsgálata alapján megállapítást nyert, hogy az országosan is emelkedő ingatlanok forgalmi értékének növekedése Nagyatád városban is tapasztalható. A városban 2020 óta értékesítésre került társasházi lakások átlagos forgalmi értékének a növekedése eléri a 25-30%-t is. 2019-es év statisztikai mutatója hasonló állagú lakások esetében 170-190 000,-Ft/m² árat lehetett alapul venni. Napjainkban (Aradi, Hunyadi, Kodály, Somssich, Czindry Tallián utca) 250-300 000,-Ft/m² áron kerültek értékesítésre, de találkoztunk már 380-400 000 Ft/m² árral is.

Az elvégzett vizsgálat alapján véleményem szerint az értékelt vagyontárgyak 2023.02.01.-én érvényes valós piaci értéke, amelyért *nyílt piacon értékesíthető a jelenlegi állapotában*

Helyrajzi szám: 2177/32/A/3	Jelenlegi érték
Forgalmi érték	28 920 000,-Ft

Azaz huszonnyolcmillió kilencszázhuszezer forint

Összegezve: Az értékelő jelentésnél alapot szolgáltatott a 2020-22 évi realizált ingatlanok adatai, a vállalások és korlátozó feltételezésekkel együtt.

A jelenlegi érték meghatározásánál pedig az összehasonlításra alkalmas ingatlanok forgalmi értéke, amely jobban megközelíti az értékelés tárgyát képező ingatlan jelenlegi forgalmi értékét.

Vizsgálatot ez esetben sem folytattam a jogcímre, vagy az értékelt ingatlannal szemben fennálló kötelezettségekre vonatkozóan.

A megállapított érték ÁFA nélküli nettó érték.

Az értékelés során 2023.01.10 –én kiállított „Tulajdoni lap- másolat - szemle”, valamint a *tulajdonos* által biztosított alaprajz és a térképszelvény és a városrész közmű hálózat térképe állt a rendelkezésemre. A becslült 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, 2023.01.16.

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