

Nagyatád Város Polgármesterétől

Ügyiratszám: JE/1-6/2023.

ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. május 4-i ülésére

a Ciklámen utca és a Csalogány sor között húzódó, nagyatádi 3181 helyrajzi számú beépítetlen terület értékesítési feltételeinek meghatározásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 250/2022. (XII. 15.) számú határozatával döntött a nagyatádi 3181 helyrajzi számú, kivett közút megnevezésű, 210 m² nagyságú ingatlan átminősítéséről, tekintettel arra, hogy a korábban gyalogos és a kerékpáros közlekedést segítő terület a funkcióját mára már nem tölti be. Az átminősítési eljárás lefolytatásra került, a nagyatádi 3181 helyrajzi számú terület művelési ága beépítetlen terület, melyre vételi érdeklődés van.

Kezdeményezem a nagyatádi 3181 helyrajzi számú, 210 m² nagyságú beépítetlen terület értékesítésre történő meghirdetését.

A területre vonatkozóan az értékbecslést elkészítettük, amely szerint a nagyatádi 3181 helyrajzi számú beépítetlen terület értéke összesen 1.037.000 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, a Ciklámen utca és a Csalogány sor között húzódó, nagyatádi 3181 helyrajzi számú, 210 m² nagyságú beépítetlen területét 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 3181 helyrajzi számú beépítetlen terület értékesítési feltételeit az alábbiakban, illetve az előterjesztéshez csatolt pályázati felhívásban foglaltak szerint határozza meg:
- a.) Az ingatlan értékesítési alapárát, amely több pályázat benyújtása esetén egyben a licit alapja, az előterjesztéshez csatolt értékbecslésben meghatározottakkal azonosan, összesen 1.037.000 Ft+ÁFA, azaz Egymillió-harminchétezer forint + ÁFA összegben állapítja meg.
 - b.) A vételár megfizetésének módja: a tulajdonjogot elnyerőnek a pályázati licit során kialakult vételárat az adásvételi szerződés aláírásával egyidőben, egyösszegben kell megfizetnie az eladó részére az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521007 számú költségvetési elszámolási számlájára.
 - c.) A vételáron felül a leendő tulajdonost terheli:
 - a telekkitűzés feladata és annak költsége,
 - a közművekre és útra történő rácsatlakozások, esetleges közműkiváltások költsége,
 - a közműfejlesztési illetve a hálózatfejlesztési hozzájárulások megfizetése,
 - szükség esetén közművek kiépítésének költsége,
 - amennyiben Nagyatád Város Önkormányzata készíti el az adásvételi szerződést, akkor a szerződéskötési költsége, ami az összvetelár 1 %-a, de minimum bruttó 15.000.-Ft. Ezt az összeget az ingatlan tulajdonjogát elnyerőnek az adásvételi szerződés megkötésével egyidőben kell az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521007 számú költségvetési elszámolási számlájára megfizetnie.
 - d.) A pályázaton való részvétel biztosítéka összesen 50.000 Ft, azaz Ötvenezer forint, amelyet a pályázónak a pályázat benyújtásával egyidőben kell az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521007 számú költségvetési elszámolási számlájára, vagy a Nagyatádi Polgármesteri Hivatal pénztárába befizetnie, és a befizetést igazoló irat másolatát a pályázathoz csatolnia.
A letétbe kerülő biztosíték visszafizetése:
 - A tulajdonjogot elnyerőnek: nem kerül visszafizetésre, az a vételárba kerül beszámításra.
 - A tulajdonjogot el nem nyerő pályázóknak visszafizetésre kerül:
 - a Képviselő-testületi vevő kijelölést követő 5 banki napon belül,
 - kamatok nélkül,
 - a pályázó által megnevezett számlára.
4. A Képviselő-testület az előterjesztéshez csatolt pályázati felhívást jóváhagyja, és elrendeli annak közzétételét Nagyatádi Polgármesteri Hivatal hirdető tábláján, a város honlapján, valamint rövidített formában a Nagyatádi Városi Televízióban.
5. A Képviselő-testület a pályázati versenytárgyalás lefolytatásával a 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 2023. május 5.

Felelős: Ormai István polgármester

Nagyatád, 2023. április 28.

Ormai István

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:

.....

dr. Kovács Ildikó
jegyző

Nagyatád Város Önkormányzata

Pályázati felhívás

**a Ciklámen utca és a Csalogány sor között húzódó,
nagyatádi 3181 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, Ciklámen utca és a Csalogány sor között húzódó, nagyatádi 3181 helyrajzi számú, 210 m² nagyságú, beépítetlen terület értékesítése.

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

4. Pályázni lehet: a Nagyatád, Ciklámen utca és a Csalogány sor között húzódó, nagyatádi 3181 helyrajzi számú beépítetlen terület tulajdonjogának elnyerésére.

5. Értékesítésre kerülő ingatlan:

- **Elhelyezkedése:** Nagyatád, Ciklámen utca és a Csalogány sor között, a mellékelt rajz szerint.
- **Közművesítettség:** közterületen lévő közművek: elektromos-, gáz-, víz-, szennyvíz-, és hírközlési hálózat.
- **Telekkönyvi adatok:**
 - megnevezése: kivett beépítetlen terület
 - helyrajzi száma: nagyatádi 3181
 - teleknagyság: 210 m²
 - bejegyzés: vezetékjog

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 1.037.000 Ft+ÁFA, azaz Egymillió-harminchétezer 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,
- a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének eljárási díja
- amennyiben Nagyatád Város Önkormányzata készíti el az adásvételi szerződést, akkor a szerződés kötési költség, ami a bruttó vételár 1 %-a, de minimum bruttó 15.000.-Ft, amelyet az ingatlan tulajdonjogát elnyerőnek az adásvételi szerződés megkötésével egyidőben kell az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett

10402142-49565149-57521007 számú költségvetési elszámolási számlájára megfizetnie.

9. A vételár megfizetésének módja: a tulajdonjogot elnyerőnek a pályázati licit során kialakult vételárat az adásvételi szerződés aláírásával egyidőben, egyösszegben kell megfizetnie az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521007 számú költségvetési elszámolási számlájára.

10. A pályázaton való részvétel biztosítása:

a. A pályázat kiírója a pályázati részvételt összesen 50.000 Ft, azaz Ötvenezer 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, vagy a Nagyatádi Polgármesteri Hivatal pénztárába kell befizetniük. A befizetésről szóló igazolást a pályázathoz csatolnia kell.

b. A biztosíték visszafizetésére vonatkozó előírások:

(1) A pályázati biztosíték összege:

- A tulajdonjogot elnyerő pályázó részére az adásvételi szerződés megkötésekor a vételárba kerül beszámításra.
- A tulajdonjogot el nem nyerő pályázók részére - kamat nélkül - a Képviselő-testület vevő kijelölésére vonatkozó döntését követő 5 banki napon belül kerül visszafizetésre a pályázó által megnevezett számlára.

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

- A pályázó a 12. pontban megjelölt pályázati határidő lejártát követően ajánlatát visszavonja.
- A tulajdonjogot elnyerő pályázó az adásvételi szerződést neki felróható okból nem köti meg, az adásvétel neki felróható okból megghiúsul. (Felróható oknak minősül, hogy ha az adásvételi szerződés aláírására vonatkozó hivatalos értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül az adásvételi szerződést a pályázati eljárás nyertese nem írja alá.)

11. Az ingatlan beépítésére vonatkozó előírások:

Tájékoztatom a pályázókat, hogy a telek Lke15 övezeti jelű szabadon álló beépítési módú, kertvárosias lakóterületen fekszik.

Egyben felhívom a figyelmüket, hogy a területen bármilyen építési tevékenység csak a Nagyatád helyi építési szabályzatáról szóló 28/2021. (XI. 5.) önkormányzati rendelet, az OTEK, a hatályos építésügyi jogszabályok, valamint a szakhatósági előírások, a vonatkozó jogszabályok betartásával lehet.

12. A pályázat benyújtásának helye és határideje:

A pályázatnak írásban, a Nagyatádi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztését követően 2023. május 22-én 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 vagy nyilvántartás másolatát; társaság esetén cégadatait, cégkivonatát, aláírási címpéldány másolatát. Közös pályázat esetén a tulajdonjog megosztásának meghatározását.
- (2) A megvásárolni kívánt terület helyrajzi számát, és nagyságát.
- (3) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az ingatlan alap vételára 1.037.000 Ft+ÁFA (bruttó 1.316.990 Ft), amelyre több érvényes pályázat benyújtása esetén licit folyik.
- (4) A pályázó nyilatkozatát arról, hogy pályázatát a terület megtekintése után, annak természetbeni, műszaki állapotának ismeretében nyújtotta be.
- (5) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az ingatlant az E-ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett vezetékjog terheli „az okiratban foglalt tartalommal”, 3 m² mértékre, továbbá a területen egy hírközlési oszlop áll, amelyről légkábelek csatlakoznak le, valamint szennyvízelvezető vezeték húzódik a mellékelt közműterkép szerint.
- (6) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az ingatlan a megtekintett állapotban kerül értékesítésre.
- (7) Nyilatkozatot arról, hogy hozzájárul a pályázat körében személyes adatai kezeléséhez.
- (8) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a telekkitűzés, közmű és útrácsolások, szükségessé váló közművek kiépítése, esetleges közműkiváltások költségének megfizetése, a közműfejlesztési, illetve hálózatfejlesztési hozzájárulások megfizetése, a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének eljárási díja az ingatlan tulajdonjogát elnyerő feladata és költsége.
- (9) 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, összehatártól függetlenül elővásárlási jog illeti meg.
- (10) 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 3181 helyrajzi számú ingatlanra az adásvételi szerződés nem kerül megkötésre, s a pályázati eljárás nyertesének az általa megfizetett pályázati biztosíték összege, kamat nélkül visszafizetésre kerül.
- (11) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy az adásvételi szerződés elkészítését vállalja, vagy azt Nagyatád Város Önkormányzata készítse el.
- (12) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a terület az adásvételi szerződés aláírását követően, a vételár megfizetésével vehető birtokba.
- (13) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés előírásai szerint átlátható szervezetnek minősül vagy természetes személy.
- (14) 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, amennyiben a versenytárgyaláson az ingatlanvételára eléri a bruttó 5.000.000 Ft-ot, a Magyar Államot illető elővásárlási jog megkéréséhez adásvételi szerződés megkötése szükséges. Ez esetben az adásvételi szerződés hatályba lépésének napja, a Magyar Állam elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatnak Nagyatád Város Önkormányzata által történő kézhezvételének napja. Ez esetben a vételárat az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 8 napon belül kell megfizetni. A vételár megfizetését követően külön nyilatkozat kiadásával járul hozzá Nagyatád Város Önkormányzata a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez.

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 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. május 23-án kedden 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, azaz nettó Tízezer forint.
- 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

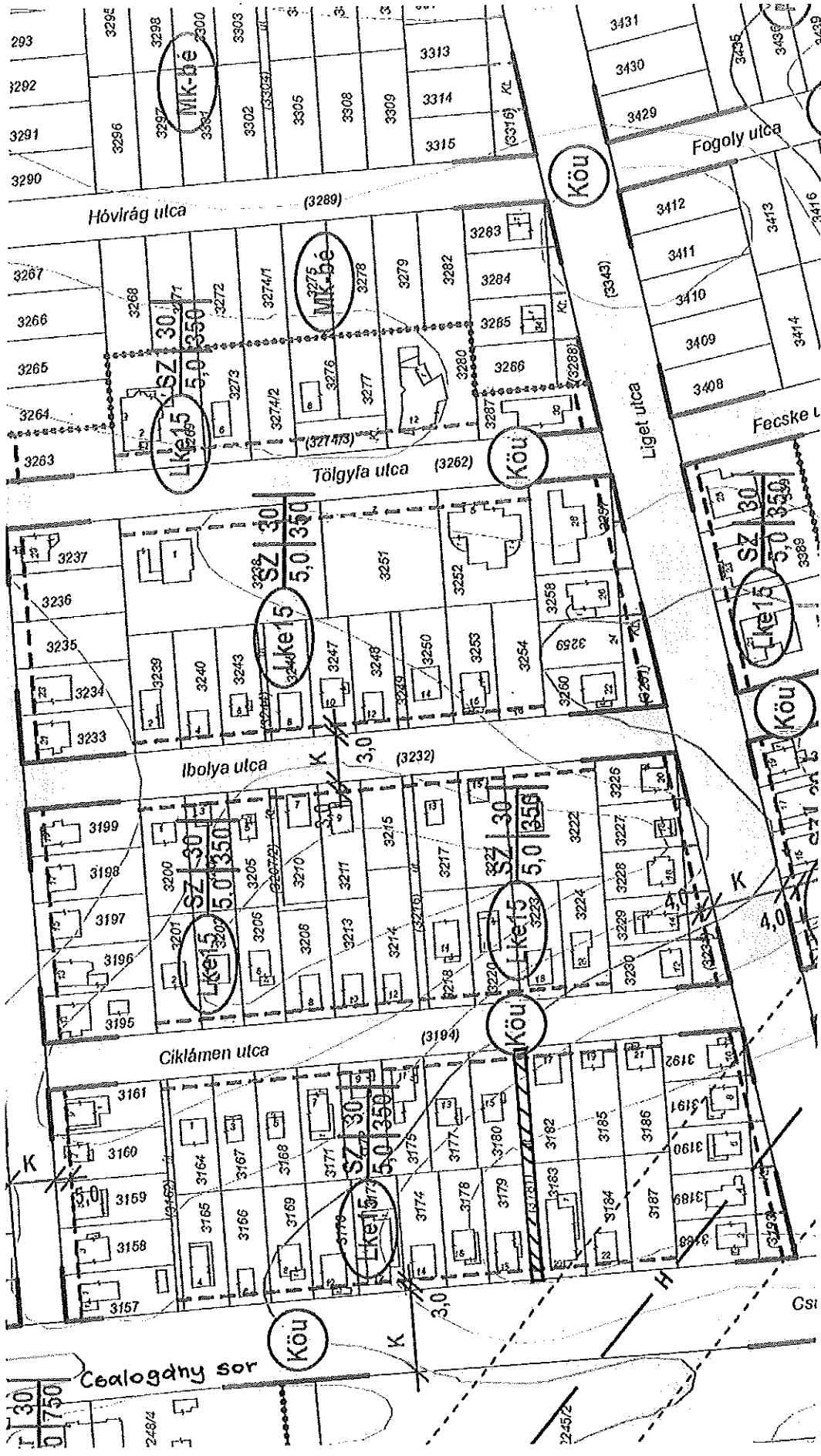
el, aki a versenytárgyaláson a legmagasabb vételár megfizetésére tesz ajánlatot, és a nyílt licites eljárás eredménye alapján Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete vevőjéül a versenytárgyalást követő ülésen kijelöli.

A Képviselő-testület a pályázat eredménytelenné nyilvánításának jogát fenntartja!

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

Nagyatád, 2023. május

**Ormai István
polgármester**



Cealodny sor

30
0,750
249/4



E-KÖZMŰ

Nagyatád 3181 hrsz.

- Hőközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

Készült az E-közmű rendszerben (2023. 04. 20.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

ELŐZMÉNY

Ormai István, mint a Nagyatád Város Önkormányzat polgármestere megbízta Bosnyák János ev. ingatlanvagyron szakértőt (7400 Kaposvár, Pipacs u. 48. Reg.száma: 14/2009), azzal, hogy a Nagyatád, Csalogány sor és a Ciklámen utca között húzódó, *nagyatádi 3181 helyrajzi számú, 210 m²* nagyságú „kivett beépítetlen terület” szabad piaci,- forgalmi értékét határozza meg. Az ingatlan értékbecslése ingatlan *értékesítése* céljából kerül felhasználásra.

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

3

A szakértő az értékelés dokumentációját a következőkben terjeszti elő

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE, ALAPINFORMÁCIÓK

Értékelt vagyontárgy:	Beépítetlen terület		
Címe tulajdoni lap szerint	7500 Nagyatád, Belterület, 3181 Hrsz.		
Címe természetben:	7500 Nagyatád, Csalogány sor		
Hrsz:	3181		
Értékelt tulajdoni részarány	1/1		
Művelési ága:	Kivett beépítetlen terület Bh: 171676/3/2023.02.03. –Művelési ág változás.		
Jelenlegi funkciója	(Jelenleg használaton kívüli, üres, fűvesített terület)		
Értékelt vagyontárgy tulajdonosa:	Nagyatád Város Önkormányzata, 7500 Nagyatád, Baross G. u.9.		
Értékelt jog:	tulajdonjog		
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség	tulajdonos/forgalomlépes		
Jogcím, tulajdonforma	Jogutódlás		
Jogállás	tulajdonos		
Értékelés fordulónapja:	2023.04.25.		
Helyszíni szemle időpontja:	2023.04.20.		
Az értékelés célja:	Piaci forgalmi érték megállapítása		
Értékelési szempont::	A fenti ingatlan forgalmi értékének megállapítása, különböző értékelési módszerekkel.		
Értékelt vagyonelemek:			
a.) Nagyatád, belterület.	1. Kivett beépítetlen terület: 210 m ²		
Alkalmazott módszerek	3181 hrsz. alatti értékelt ingatlan esetében		
Kapott eredmények:	Piaci	1 037 000,-Ft	Fajlagos értéke: 4 940 Ft/m ²
	Költség alapú	nem releváns	
	Hozam alapú	nem releváns	
Megállapított piaci érték:	1 037 000,-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 belterületéhez tartozó, a jelenlegi nyilvántartás alapján a 3181 hrsz-ú 210 m² alapterületű, 1/1 tulajdonban lévő ingatlan forgalmi értékének a megállapítása.

Elvégeztem a térképszelvény szerint beazonosított ingatlan értékelését 2023.04.20-ai helyszíni szemle alapján és ténymegállapításaimat az alábbiakban foglalom össze.

Az értékelés célja, hogy 2023.04.25-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 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 az un „gyümölcsös” lakónegyed beépített területén helyezkedik el zártos lakóházak, hétvégi pihenőházak övezetében. Az ingatlan könnyen beazonosítható, gépjárművel is megközelíthető, kulturált, csendes környezetben. Pontosabb elhelyezkedése a Csalogány sor és a vele párhuzamos Ciklámen utca között, a Ciklámen utca 15-17 házszám között található. Korábbi feltételezett funkciója a két utcát összekötő gyalogos átjáró forgalmának a biztosítását képezhette. Az értékelt földterület jelenleg is használaton kívüli, füves, beépítetlen területként funkcionál. Célszerű hasznosítását telekbővítés céljából a szomszédos telekhez történő hozzácsatolása jelentené.

Az értékelés alá vont ingatlan Csalogány utca felőli bejáratát a közút melletti vízelvezető árok, a Ciklámen utca felőli bejáratát a közút melletti sík, füves terület szegélyezi. Közmű hálózat a csatolt melléklet alapján látható, kiépítésre került.

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 jelzalog 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 vagyontárgy 2023.04.25-én érvényes valós piaci értéke, amelyért *nyílt piacon értékesíthető a jelenlegi állapotában*

A telek korrekciós fajlagos értéke: 4 940 Ft/m²

Ingatlan területe: 210 m²

Helyrajzi szám: 2553/28	Jelenlegi érték
Forgalmi érték	1 037 000,-Ft

Azaz egymillió harminchétezer forint

5

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 2023.04.18-án kiállított „Tulajdoni lap- másolat - szemle”, valamint a *tulajdonos* által biztosított közmű térképek terve álltak a rendelkezésemre. A becsült 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,2023.04.23.


Bosnyák János *év.*

ingatlanvagyon szakértő

Bosnyák János *év.*
ingatlanvagyon szakértő
7542 Kisbajom, Rózsa u. 181.
Adószám: 65969564-1-34
Nytsz.: 30235082