

Nagyatád Város Polgármesterétől

Ügyiratszám: JE/1-13/2023.

ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. augusztus 31-i ülésére

a Nagyatád, Aradi utca 16/B. fszt. 2. szám alatti lakás piaci értékesítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonában álló Nagyatád, Aradi utca 16/B. szám alatti társasház földszintjén lévő 2. számú lakás műszaki állapota miatt jelenleg nem hasznosított, üresen áll. A lakás teljes felújítást igényel (nyílászárócseré, burkolatok cseréje, festés, víz és villanyvezeték cseré). A szükséges felújítási feladatok önkormányzat által történő elvégzése, elvégeztetése esetén, annak költségének megtérülése nem várható, így kezdeményezem a lakás értékesítését.

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.

A nagyatádi 1681/9/A/16 helyrajzi számú, 66 m² nagyságú, három szobás lakás, téglá építésű, szigetelt társasház magasföldszintjén helyezkedik el. A lakás értékbecslését elkészítettük, amely szerint az értéke 13.900.000 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 1681/9/A/16 helyrajzi számú, természetben a Nagyatád, Aradi utca 16/B. szám alatti társasház földszintjén lévő, 66 m² nagyságú, komfortos, 3 szobás, felújításra szoruló, 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 eredménytelenné 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 13.900.000 Ft, azaz Tizenhárommillió-kilencszázezer 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 költség, 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 – 695.000 Ft, azaz Hatszázkilencvenötezer 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 Képviselő-testület vevő kijelölését 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 1681/9/A/16 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. szeptember 4.

Felelős: Ormai István polgármester

Nagyatád, 2023. augusztus 25.

Ormai István

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:

.....
Dr. Kovács Ildikó
jegyző

Nagyatád Város Önkormányzata

Pályázati felhívás

Nagyatád, Aradi utca 16/B. fszt. 2. szám alatti
Nagyatád Város Önkormányzatának tulajdonában álló
felújításra szoruló 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, Aradi utca 16/B. szám alatti társasház földszintjén lévő, 66 m² nagyságú, 2. számú lakás piaci értékesítése.
- 3. A pályázat jellege:** nyílt pályázati eljárás, alap vételárra folytatott licittel.
- 4. Pályázni lehet:** a Nagyatád, Aradi utca 16/B. fszt. 2. szám alatti lakás tulajdonjogának elnyerésére.

5. Értékesítésre kerülő lakás:

Helyrajzi száma:	Nagyatád belterület 1681/9/A/16
Típusa:	Társasházi lakás
Társasházi eszmei hányad:	295/10000
Nagysága:	66 m ²
Szobák száma:	3
Egyéb helyiségek:	előszoba, kamra, konyha, fürdőszoba, loggia
Komfortfokozata:	komfortos
Közművesítettsége:	villany, víz, szennyvíz, gáz közművekkel és mérőórákkal ellátott
Fűtése:	gáz konvektoros fűtés
Műszaki állapota:	felújításra szoruló

- 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 13.900.000 Ft, azaz Tizenhárommillió-kilencszázezer 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 695.000 Ft, azaz Hatszázkilencvenötezer 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 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. A pályázat benyújtásának helye és határideje:

A pályázatnak írásban 2023. szeptember 5-én kedden 7:30 órától, 2023. október 12-én csütörtökön 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 13.900.000 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 Vármegyei Önkormányzatot az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. §-a szerint, összefüggéstől 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 Vármegyei Önkormányzat élni kíván elővásárlási jogával, úgy a Nagyatád belterület 1681/9/A/16 helyrajzi számú, természetben a Nagyatád, Aradi utca 16/B. fszt. 2. 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 hitelfelvétel vagy támogatás igénybevétele esetén, az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 60 napon belül a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre Nagyatád Város Önkormányzata jogosult az adásvételi szerződéstől elállni.
- (18) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a lakás a teljes vételár megfizetését követően vehető birtokba.
- (19) 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 eljárásán.
- 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. október 17-én kedden 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 50.000 Ft.

- e) A licit menete: az érvényesen pályázók, pályázatuk benyújtásának sorrendjében jogosultak licitálni. Az első licit alapja a lakás alap vételára (jelen esetben: 13.900.000 Ft). Minden ez után következő licit alapja az aktuális, licittel emelt összvételár.
- f) 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.
- g) 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 Vármegyei 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.

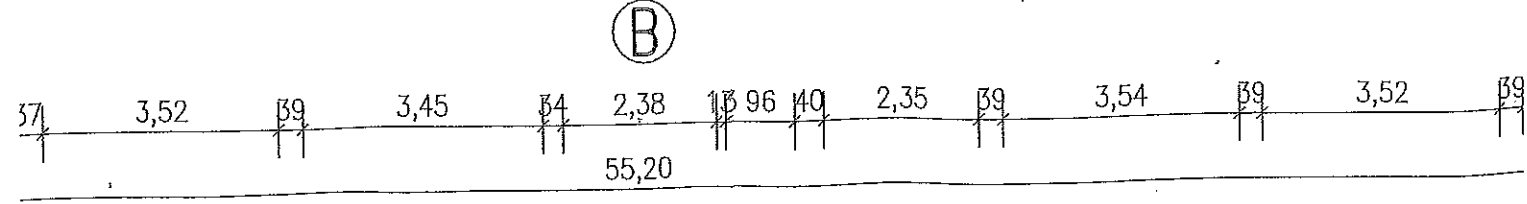
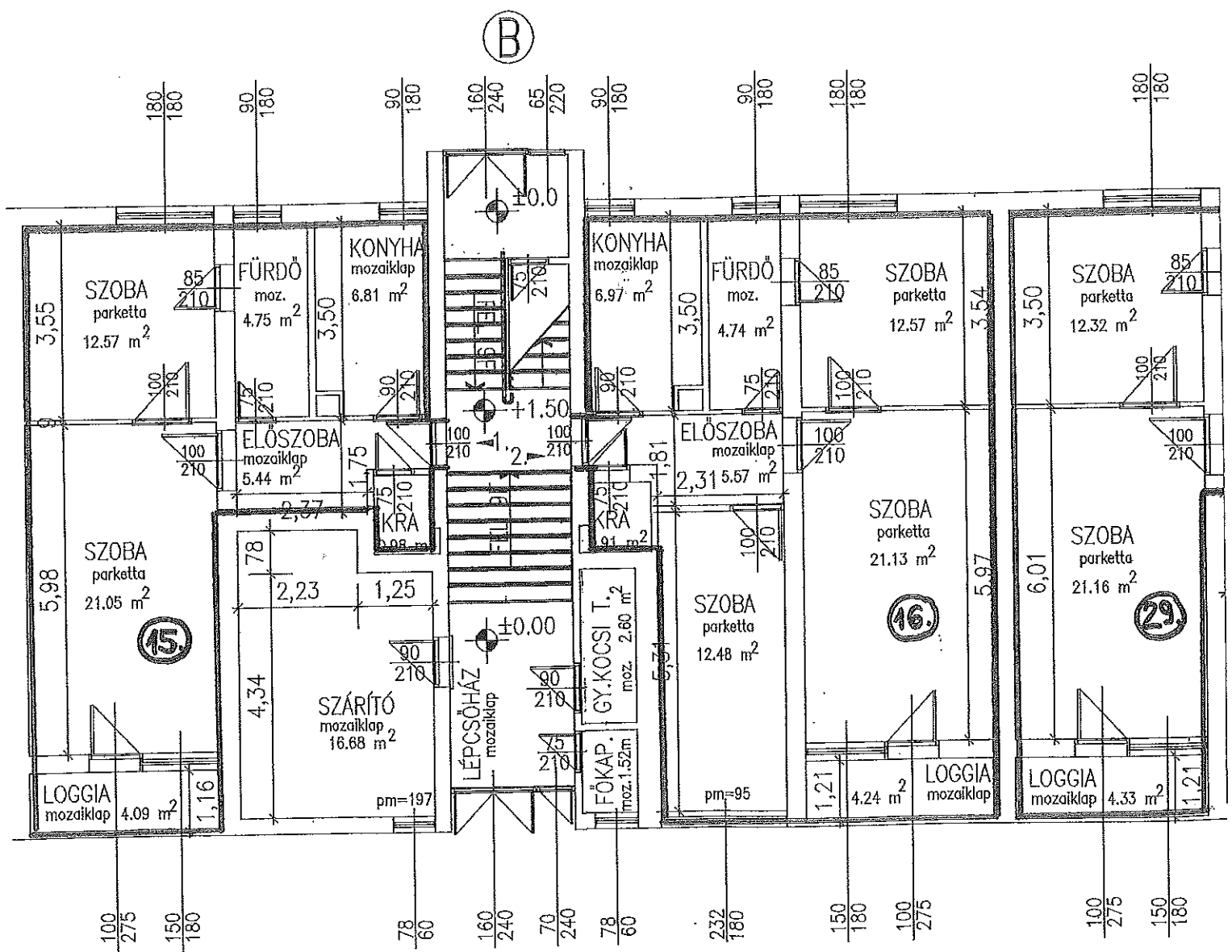
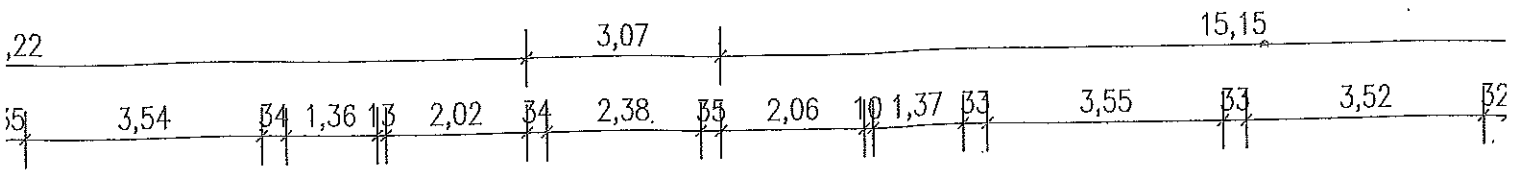
17. A pályázat kiírója a pályázat eredménytelenné nyilvánításának jogát fenntartja!

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. szeptember ...

Ormai István
polgármester



ELŐZMÉNY

Ormai István, mint a Nagyatád Város Önkormányzat polgármestere megbízta Bosnyák János ev. ingatlanvagyon szakértőt (7400 Kaposvár, Pipacs u. 48. Reg.száma: 14/2009), azzal, hogy a Nagyatád, belterület 1681/9/A/16 helyrajzi számú, a természetben Nagyatád, Aradi utca 16/B. 4 emelet 13 szám alatti 36 m² nagyságú társasházi lakás értékbecslését végezze el. Az ingatlan értékbecslése az ingatlan értékesítés 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, Aradi utca 16.B.lh. Fsz.2.		
Címe természetben:	7500 Nagyatád, Aradi utca 16. 1 lh/B. Fsz.2.		
Hrsz:	1681/9/A/16		
Művelési ága tulajdoni lap szerint:	lakás		
Ingatlan hasznosítási formája:	lakás		
Értékelt vagyontárgy tulajdonosa:	Nagyatád Város Önkormányzata (7500 Nagyatád, Baross Gábor utca 9.)		
Tulajdoni arány	1/1		
Értékelt jogállás:	tulajdonos		
Értékelés fordulónapja:	2023.08.25.		
Helyszíni szemle időpontja:	2023. 08.03		
Érvényes	6 hónap		
Az értékelés célja:	Piaci, forgalmi érték megállapítása		
Értékelési szempont:	Általános értékelési módszerrel megállapítani az ingatlan forgalmi értékét.		
Értékelt vagyonelemek:	<ul style="list-style-type: none"> • lakás 		
Értékelt terület:	66 m ²		
Felépítmények darabszáma	egy		
Alkalmazott módszerek			
Kapott eredmények	Költség alapú	10 300 000,-Ft	Avulással csökkentett érték
	Piaci összehasonlító	13 900 000,-Ft	210 344 Ft/m²

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, Nytt.szám: 30235082 Tev.kód: 683102,683101,683103.

Bosnyák János ev.
Ingatlanszakértő
7542 Kislépej, Rózsa u. 181.
Adószám: 65969564-1-34
Nytt.sz.: 30235082

[Dátum]

3

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

Megállapított forgalmi értéke:	13 900 000,-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
7542. Kisbajom, Rózsa u. 181.
Adószám: 65969564-1-34
Nytsz.: 30235082

JELENTÉS ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: Nagyatád város belterületéhez tartozó, 1681/9/A/16 hrsz. alatti, 66 m² alapterületű 3. szobás komfortos társasházi lakás forgalmi értékének a megállapítása.

Elvégeztem a fent nevesített ingatlan értékelését 2023.08.03-ai helyszíni szemle alapján és ténymegállapításaimat az alábbiakban foglalom össze:

Az értékelés célja, hogy 2023.08.25-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 Aradi utca 16. B lh. fsz.2 .szám alatt helyezkedik el. A terület könnyen megközelíthető szilárd burkolatú úton észak felől a Baross Gábor utcából, dél felől pedig a Szabó Dezső utca felől.

Földrajzi elhelyezkedése a város centrumának délnyugati 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 Aradi utca középső negyedében megépült többlakásos társasház földszint 2 szám alatt található, kulturált, tiszta lépcsőházban. Külső szemlélés alapján maga az épület is kedvező benyomást kelt. Külső felújítása az elmúlt években megtörtént, külső falazata szigetelésre került és sárga színt kapott. Az épület bejárata előtt parkosított a terület, mögötte van kijelölt gépkocsi parkoló.

Az értékelt lakás bejárata zárt lépcsőházból, a földszinten található, a lépcsőház baloldali 2.sz.alatt. A lakás belső állaga gyenge, belső szerelvényezése hiányos, használhatósága csak felújítást követően lehetséges, belső elrendezése jó. Nyílászárók anyaga faszerkezetű, síkűvegezéssel. A város közmű hálózatára be van kötve. Információm szerint közmű vezetékvezése még az eredeti, padozata felújításra szorul, berendezése nem használható.

A lakás előnye, annak elhelyezése és mérete.

Maga az épület szerkezete stabil, lapos tetőszerkezetű, 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

Az elvégzett vizsgálat alapján véleményem szerint az értékelt vagyontárgyak 2023.08.25.-én érvényes valós piaci értéke, amelyért *nyílt piacon értékesíthető a jelenlegi állapotában*

Helyrajzi szám: 1681/9/A/16	Jelenlegi érték
Forgalmi érték	13 900 000,-Ft

Azaz tizenhárommillió kilencszázezer forint

Összegezve: Az értékelő jelentésnél alapot szolgáltatott a 2022-23 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 2023.08.01 –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 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, 2023.08.16.



ingatlanvagyon szakértő

Bosnyák János ev.
 Ingatlanszakértő
 7542 Kisbajom, Rózsa u. 181.
 Adószám: 65969564-1-34
 Nyiltsz.: 30235082