

Nagyatád Város Polgármesterétől

Ügyiratszám: JE/1-13/2023.

ELŐTERJESZTÉS

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

a Mártírok útja 4. szám alatti ingatlan helyzetéről

Tisztelt Képviselő-testület!

A Nagyatád, Mártírok útja 4. szám alatti, 400 m² nagyságú ingatlanon, egy négy lakásból álló társasház áll saját udvarral. A lakások közül kettő magántulajdonban, kettő önkormányzati tulajdonban van. Az épület statikai állapota nem megfelelő, az az évek alatt fokozatosan süllyed, falazata megnyílt. Ez elsősorban az önkormányzati tulajdonú lakásokat érinti, de az egy szerkezetből adódóan ez az állapot tovább romolhat. Így a Képviselő-testület a 10/2023. (I. 26.) számú határozatával úgy döntött, hogy a Mártírok útja 4. fszt. 1. és a Mártírok útja 4. fszt. 3. szám alatti lakásait műszaki állapotuk miatt nem kívánja tovább lakhatási célra hasznosítani. Továbbá a Képviselő-testület felkérte a Műszaki és Vagyongazdálkodási Irodát tekintettel az épület statikai állapotára, hogy vizsgálja meg a Mártírok útja 4. szám alatti ingatlan hasznosításának, fenntartásának lehetőségeit, figyelemmel az épületben lévő magántulajdonú lakásokra is.

Az iroda munkatársai az épület statikai, műszaki állapotát megvizsgálták, amely során megállapításra került, hogy a téglalappal rendelkező ház az önkormányzati tulajdonú albetétek esetén több helyen megsüllyedt, falszerkezete megnyílt. Az épület azonos szerkezeti kialakítása miatt a legbiztonságosabb és legköltséghatékonyabb megoldás a magántulajdonban lévő lakásokban élők kiköltözése/kiköltöztetése.

Az iroda továbbá megvizsgálta a Mártírok útja 4. szám alatti ingatlan városfejlesztési célkitűzésekhez való illeszkedését. A Mártírok útja 4. szám alatti telek (1747 hrsz.) közvetlenül szomszédos a Bertók László Városi Könyvtár ingatlanával (1746 hrsz.), a Széchenyi tér 13. szám alatti társasház telkével (1751 hrsz.), ami szintén önkormányzati tulajdon, valamint a közvetett módon a Széchenyi tér 12. szám alatti ingatlannal (1752 hrsz.), ahova az önkormányzat egy 22 lakásos bérház építésére irányuló tervvel rendelkezik. Figyelemmel a Helyi Építési Szabályzatra és a helyi adottságokra, a Kiszely utca – Széchenyi tér – Mártírok útja tömbbelső a fent nevezett területek bevonásával lakhatási és közlekedésfejlesztési (parkoló kialakítás) területként funkcionálhat.

A fentiek alapján lehetőségként felmerült a magántulajdonban lévő lakásingatlanok cseréje önkormányzati tulajdonú társasházi lakásokra, amelyet a tulajdonosok is elfogadhatónak tartanak.

A Mártírok útja 4. fszt. 2. és Jókai utca 9/B. 1/4. lakások, valamint a Mártírok útja 4. fszt. 4. és Aradi utca 16/B. 4/13. lakások cseréje valósulhat meg, amelyekre vonatkozóan az értékbecsléseket elkészítettük az alábbiak szerint.

I.

Megnevezés	Magántulajdonú lakás	Önkormányzati tulajdonú lakás
Helyrajzi száma	1747/A/2	2104/11/A/4
Címe	Mártírok útja 4. fszt. 2.	Jókai utca 9/A. 1/4.
Nagysága	59 m ²	63 m ²
Szobák száma	2	2 + fél
Értéke	12.700.000 Ft	13.300.000 Ft

II.

Megnevezés	Magántulajdonú lakás	Önkormányzati tulajdonú lakás
Helyrajzi száma	1747/A/4	1681/9/A/27
Címe	Mártírok útja 4. fszt. 4.	Aradi utca 16/B. 4/13.
Nagysága	37 m ²	36 m ²
Szobák száma	1	1
Értéke	7.900.000 Ft	8.200.000 Ft

Az önkormányzat vagyonának hasznosításáról szóló 30/2008. (IX. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonhasznosítási rendelet) alapján az önkormányzat tulajdonában álló vagyon pályázati eljárás keretében értékesíthető. A Vagyonhasznosítási rendelet 38. §-a egyes esetekben lehetőséget biztosít a pályázati rendszeren kívüli értékesítés lefolytatására. Ebben az esetben figyelemmel kell lenni a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) szabályozására, miszerint „Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.”. Ez az értékhatár évente a Magyarország központi költségvetéséről szóló törvényben kerül meghatározásra, amely 2023. évben 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

A Vagyonhasznosítási rendelet 35. § (1) bekezdése alapján „A vagyontárgyak elidegenítésénél, illetve hasznosításánál fizetési eszközként az önkormányzat készpénzt, illetve külön képviselő-testületi jóváhagyással csereingatlant, vagy értékpapírt fogadhat el.”.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. § rendelkezik arról, hogy ingatlancsere esetén, ha a csereével érintett önkormányzati vagyon értéke a versenyeztetésre vonatkozó törvényben előírt értékhatárt meghaladja, az illetékes vármegyei kormányhivatal jóváhagyása szükséges a csereügyletkez. Jelen jogügylet 25 millió forint egyedi bruttó értéket nem haladja meg, így külön kormányhivatali engedélyt nem kell beszerezni az ingatlancsere jóváhagyására.

Az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanok értékesítése során a Magyar Államot – értéktől függően – az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerint, a Somogy Vármegyei Önkormányzatot – értéktől függetlenül – az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. §-a szerint elővásárlási jog illeti meg. Az Nvtv. 14. § (4) bekezdése úgy rendelkezik, hogy az Nvtv. 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén a Magyar Állam elővásárlási jogára vonatkozó rendelkezést nem kell alkalmazni. Ez az érték a Kvtv. szerint az idei évben bruttó 5 millió forint, azaz a Magyar Államot is szükséges megkeresnünk elővásárlási jog vonatkozásában.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől, hogy a határozati javaslatok pontonkénti elfogadásával járuljon hozzá a Mártírok útja 4. szám alatti ingatlanon fekvő lakások rendezéséhez.

Határozati javaslat:

„A” pont

1. Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 10/2023. (I.26.) számú határozatával úgy döntött, hogy műszaki állapotuk miatt a Nagyatád, Mártírok útja 4. fszt. 1. és a Mártírok útja 4. fszt. 3. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakásokat nem kívánja tovább lakhatási célra hasznosítani, továbbá az épület statikai állapotára tekintettel felkérte a Műszaki és Vagyongazdálkodási Irodát, hogy vizsgálja meg a Mártírok útja 4. szám alatti ingatlan hasznosításának, fenntartásának lehetőségeit, figyelemmel az épületben lévő magántulajdonú lakásokra is.
2. A Képviselő-testület a Mártírok útja 4. szám alatti épület statikai, műszaki állapotára tekintettel egyetért azzal, hogy az épület felújítása aránytalanul nagy költséggel járna, ami a társasházi adottságok következtében, a tulajdoni hányadok arányában, mind az önkormányzatot, mind a magántulajdonú lakástulajdonosokat is megterhelné, így legbiztonságosabb és költséghatékony megoldás a magántulajdonban lévő lakásokban élők kiköltözése.
3. A Képviselő-testület a határozati javaslat 2. pontjának megvalósulása érdekében egyetért a magántulajdonban lévő lakások tulajdonosai részére önkormányzati tulajdonú lakás felajánlásával, ezen ingatlanok cseréjével.
4. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a nagyatádi 1747/A/2 helyrajzi számú, természetben a Nagyatád, Mártírok útja 4. fszt. 2. szám alatti, 59 m² nagyságú, 2 szobás lakás tulajdonosai Rác Lászlóné és Rác László, 1/2-1/2 tulajdoni hányadban.
5. A Képviselő-testület egyetért az 1/1 tulajdoni hányadban Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonában álló, nagyatádi 2104/11/A/4 helyrajzi számú, természetben a Nagyatád, Jókai utca 9/A. társasház első emeletén lévő, 4. számú lakás értékesítésével az önkormányzat vagyonának hasznosításáról szóló 30/2008. (IX. 1.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonhasznosítási rendelet) 38. § (6) bekezdés i.) pontja alapján pályázati eljárás nélkül a Rác László és Rác Lászlóné a Nagyatád, Mártírok útja 4. fszt. 2. szám alatti lakás tulajdonosai részére 1/2-1/2 tulajdoni hányadban.
6. A Képviselő-testület a Vagyonhasznosítási rendelet 35. § (1) bekezdése alapján a határozati javaslat 5. pontjában meghatározott lakás elidegenítése során, annak ellenértékeként a határozati javaslat 4. pontjában meghatározott lakást, mint csereingatlant fogadja el.
7. A Képviselő-testület a cserével érintett lakások értékét a mellékelt értékbecslésre figyelemmel az alábbiak szerint állapítja meg:
 - a) a nagyatádi 1747/A/2 helyrajzi számú lakás értéke 12.700.000 Ft,
 - b) a nagyatádi 2104/11/A/4 helyrajzi számú lakás értéke 13.300.000 Ft.

8. A Képviselő-testület, tekintettel a Kiszely utca – Széchenyi tér – Mártírok útja tömbbelső lakhatási célú és közlekedésfejlesztési terveire, elképzeléseire, amelybe a jelen ingatlan tulajdonjogának megszerzése illeszkedik, így a Vagyonhasznosítási rendelet 26. §-a alapján az ingatlanok közötti értékkülönböt megfizetésétől eltekint.
9. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdése és a Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény (továbbiakban: Kvtv.) 5. § (2) bekezdés b) pontja alapján a jelen tulajdonjog átruházási eljárás nem versenyztetés köteles, mivel a bruttó 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi értéket nem haladja meg.
10. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. §, az Nvtv. 13. § (1) bekezdés, valamint a Kvtv. 5. § (2) bekezdés b) pontja alapján a jelen ingatlan-csereügylet vármegyei kormányhivatal jóváhagyásához nem kötött ingatlan-csereügylet.
11. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a határozati javaslat 5. pontjában meghatározott, az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanra vonatkozóan az Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdései, valamint a Kvtv. 5. § (2) bekezdés b) pontja alapján a Magyar Államot, továbbá az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. §-a szerint a Somogy Vármegyei Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg. Amennyiben a Magyar Állam vagy a Somogy Vármegyei Önkormányzat élni kíván elővásárlási jogával, úgy a határozati javaslat szerinti jogügylet nem jön létre.
12. A Képviselő-testület az adásvételi szerződések elkészítését vállalja, míg a tulajdonjogok ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés költségét a lakások tulajdonosai külön-külön viselik.
13. A Képviselő-testület tudomásul veszi, hogy az Rác Lászlóné és Rác László új tulajdonosok az átköltözést megelőzően a Jókai utcai lakást fel kívánják újítani. A felújítási idejére kérelmükre a Képviselő-testület engedélyezi, hogy Jókai utcai lakás adásvételi szerződésének hatályba lépését követő hat hónapos időtartamra az önkormányzat tulajdonába kerülő Mártírok útjai lakásban maradjanak lakbér fizetése nélkül, a felmerülő közüzemi díjak megfizetése mellett. Amennyiben hat hónapon belül nem történik meg az átköltözés, a hat hónapot követő első naptól az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének megállapításáról szóló 9/1998. (IV. 1) önkormányzati rendeletben megállapított piaci alapú díjat köteles megfizetni az új tulajdonos. A Képviselő-testület a Mártírok útja 4. fszt. 2. szám alatti lakás birtokbaadásának dátumát az adásvételi szerződés hatályba lépésének napjától számított 12 hónapban állapítja meg.
14. A Képviselő-testület felhatalmazza a város polgármesterét az ingatlancseréhez szükséges valamennyi dokumentum, valamint az ingatlancsere-szerződés aláírására.

Határidő: értesítés a döntésről 2023. szeptember 6.

Felelős: Ormai István polgármester

„B” pont

1. Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy a 10/2023. (I.26.) számú határozatával úgy döntött, hogy műszaki állapotuk miatt a Nagyatád, Mártírok útja 4. fszt. 1. és a Mártírok útja 4. fszt. 3. szám alatti önkormányzati tulajdonú lakásokat nem kívánja tovább lakhatási célra hasznosítani, továbbá az épület statikai állapotára tekintettel felkérte a Műszaki és Vagyongazdálkodási Irodát, hogy vizsgálja meg a Mártírok útja 4. szám alatti ingatlan hasznosításának, fenntartásának lehetőségeit, figyelemmel az épületben lévő magántulajdonú lakásokra is.
2. A Képviselő-testület a Mártírok útja 4. szám alatti épület statikai, műszaki állapotára tekintettel egyetért azzal, hogy az épület felújítása aránytalanul nagy költséggel járna, ami a társasházi adottságok következtében, a tulajdoni hányadok arányában, mind az önkormányzatot, mind a magántulajdonú lakástulajdonosokat is megterhelné, így legbiztonságosabb és költséghatékony megoldás a magántulajdonban lévő lakásokban élők kiköltözése.
3. A Képviselő-testület a határozati javaslat 2. pontjának megvalósulása érdekében egyetért a magántulajdonban lévő lakások tulajdonosai részére önkormányzati tulajdonú lakás felajánlásával, ezen ingatlanok cseréjével.
4. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a nagyatádi 1747/A/4 helyrajzi számú, természetben a Nagyatád, Mártírok útja 4. fszt. 4. szám alatti, 37 m² nagyságú, 1 szobás lakás tulajdonosai Gönczöl György Roland és Jasek Attiláné, 1/2-1/2 tulajdoni hányadban, továbbá Gönczöl Györgyöt holtig tartó haszonélvezeti jog illeti meg.
5. A Képviselő-testület egyetért az 1/1 tulajdoni hányadban Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonában álló, nagyatádi 1681/9/A/27 helyrajzi számú, természetben a Nagyatád, Aradi utca 16/B. társasház negyedik emeletén lévő, 13. számú lakás értékesítésével az önkormányzat vagyonának hasznosításáról szóló 30/2008. (IX. 1.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Vagyonhasznosítási rendelet) 38. § (6) bekezdés i.) pontja alapján pályázati eljárás nélkül a Gönczöl György Roland és Jasek Attiláné a Nagyatád, Mártírok útja 4. fszt. 4. szám alatti lakás tulajdonosai részére 1/2-1/2 tulajdoni hányadban, Gönczöl Györgyöt holtig tartó haszonélvezeti joga mellett.
6. A Képviselő-testület a Vagyonhasznosítási rendelet 35. § (1) bekezdése alapján a határozati javaslat 5. pontjában meghatározott lakás elidegenítése során, annak ellenértékeként a határozati javaslat 4. pontjában meghatározott lakást, mint csereingatlant fogadja el.
7. A Képviselő-testület a cserével érintett lakások értékét a mellékelt értékbecslésre figyelemmel az alábbiak szerint állapítja meg:
 - a) a nagyatádi 1747/A/4 helyrajzi számú lakás értéke 7.900.000 Ft,
 - b) a nagyatádi 1681/9/A/27 helyrajzi számú lakás értéke 8.200.000 Ft.
8. A Képviselő-testület, tekintettel a Kiszely utca – Széchenyi tér – Mártírok útja tömbbelső lakhatási célú és közlekedésfejlesztési terveire, elképzeléseire, amelybe a jelen ingatlan tulajdonjogának megszerzése illeszkedik, így a Vagyonhasznosítási rendelet 26. §-a alapján az ingatlanok közötti értékkülönbséget megfizetésétől eltekint.

9. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdése és a Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény (továbbiakban: Kvtv.) 5. § (2) bekezdés b) pontja alapján a jelen tulajdonjog átruházási eljárás nem versenyeztetés köteles, mivel a bruttó 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi értéket nem haladja meg.
10. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A. §, az Nvtv. 13. § (1) bekezdés, valamint a Kvtv. 5. § (2) bekezdés b) pontja alapján a jelen ingatlan-csereügylet vármegyei kormányhivatal jóváhagyásához nem kötött ingatlan-csereügylet.
11. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a határozati javaslat 5. pontjában meghatározott, az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanra vonatkozóan az Nvtv. 14. § (2) és (4) bekezdései, valamint a Kvtv. 5. § (2) bekezdés b) pontja alapján a Magyar Államot, továbbá az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. §-a szerint a Somogy Vármegyei Önkormányzatot elővásárlási jog illeti meg. Amennyiben a Magyar Állam vagy a Somogy Vármegyei Önkormányzat élni kíván elővásárlási jogával, úgy a határozati javaslat szerinti jogügylet nem jön létre.
12. A Képviselő-testület az adásvételi szerződések elkészítését vállalja, míg a tulajdonjogok ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés költségét a lakások tulajdonosai külön-külön viselik.
13. A Képviselő-testület felhatalmazza a város polgármesterét az ingatlancseréhez szükséges valamennyi dokumentum, valamint az ingatlancsere-szerződés aláírására.

Határidő: értesítés a döntésről 2023. szeptember 6.

Felelős: Ormai István polgármester

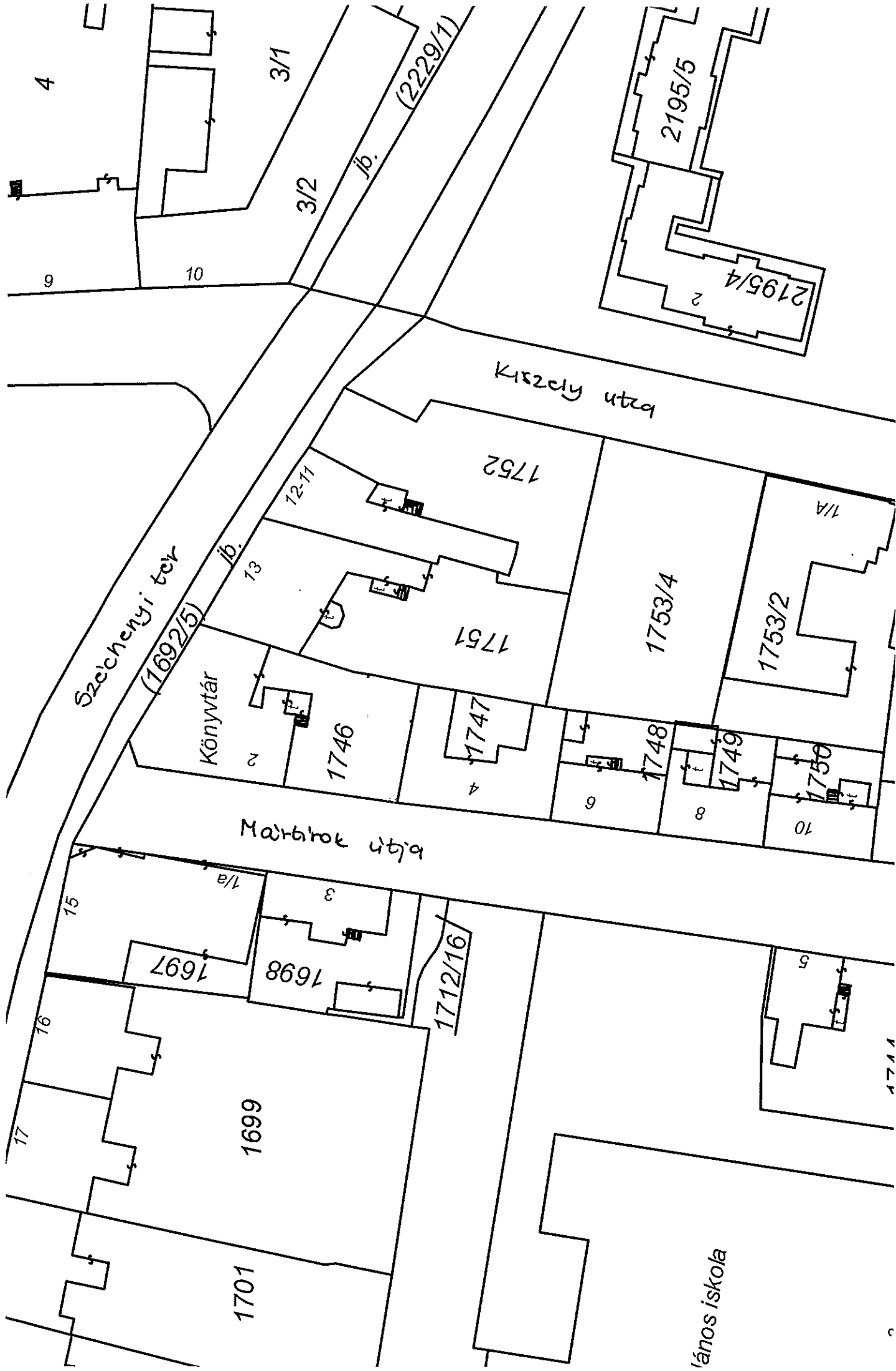
Nagyatád, 2023. augusztus 25.

Ormai István

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:

.....

Dr. Kovács Ildikó
jegyző



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 2104/11/A/4 helyrajzi számú, a természetben Nagyatád, Jókai utca 9/A. 1.emelet 4 szám alatti 63 m² nagyságú lakás értékbecslését végezze el. Az ingatlan értékbecslése az ingatlan *értékesítése* céljából kerül felhasználásra.

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

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE, ALAPINFORMÁCIÓK

Értékelt vagyontárgy:	társasházi lakás
Címe tulajdoni lap szerint	Nagyatád, Jókai utca 9/A.
Címe természetben:	7500 Nagyatád, Jókai utca 9. A lh. 1 emelet 4.
Hrsz:	2104/11/A/4
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:	2023.08.15.
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:	• lakás
Értékelt terület:	63 m ²

Felépítmények darabszáma	egy		
Alkalmazott módszerek			
Kapott eredmények	Költség alapú	12 100 000,-Ft	Avulással csökkentett érték.
	Piaci összehasonlító	13 300 000	210 504 Ft/m ²

Megbízó:	Ormai István (Nagyatád Város Polgármestere)
Címe:	7500 Nagyatád, Baross Gábor utca 9.

Bosnyák János
ingatlanszakértő
7542 Kisbajom, Rózsa u. 181
Adószám: 65969564-1-0
Nytsz.: 302350

[Dátum]

3

Nagyatád, Jókai utca 9/A - lakás

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.
---------------------	--

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

Megállapított forgalmi értéke:	13 300 000,-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
Bosnyák János ev.

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

[Dátum]

4

JELENTÉS ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: Nagyatád város belterületéhez tartozó, 2104/11/A/4 hrsz. alatti, 63 m² alapterületű 2 + 1 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 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 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 felajánlanak értékesítésre „amint” és „ahol” van alapon.

A jelentés azonosítja az értékelt vagyontárgyat, ismerteti az értékmezővizsgálat jellegét, bemutatja az értékről alkotott következtetéseket, az alkalmazott értékelési módszereket.

Az értékelés tárgyát jelentő ingatlan Nagyatád, belterület Jókai utca 9/A 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 a Jókai utca déli részén, az utca utolsó társasházi lakóépületében helyezkedik el, a lépcsőház I. emelt 4. szám alatt. Külső szemlélés alapján kedvező benyomást kelt. A közúttól beljebb, füvesített, parkosított terület van az épület bejárata előtt. A lakás bejárata az utcafront felől van, zárt lépcsőházba jutva az első emeleten jobb oldali lakás.

Az értékelt lakás elrendezése jó, belső állaga közepes, állagmegőrző karbantartást igényel. A város közmű hálózatára be van kötve. Információm szerint közmű vezetékezése még az eredeti, padozata elfogadható, belső szerelvényezése megfelelő. Jelenleg a lakás használaton kívüli, használatba vétel esetén célszerű a lakás felújítása.

Az épület külső és belső falazata beton, homlokzata vakolt, festett. Hiányosságként megállapítható, hogy a lakás karbantartottsága elhanyagolt, a nyílászárók faszerkezete karbantartás hiányát mutatja, azok felújítása nem történt meg.

Az épülethez tartozó hátsó kert művelése elhanyagolt a gondozás hiánya miatt. Az épület tetőszerkezete lapos tető, állaga stabil, külső szemlélés szerint hibát nem észleltünk.

Össességében megállapítható, hogy az értékelt lakás műszaki állaga megfelelő, funkciójának megfelel.

Az értékbecslés végrehajtása előtt megvizsgáltam:

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

Nagyatád, Jókai utca 9/A - lakás

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: 2104/11/A/4	Jelenlegi érték
Forgalmi érték	13 300 000,-Ft

Azaz tizenhárommillió háromszázezer 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, 2023.01.16.



ingatlanvagyon szakértő

Bosnyák János ev.
ingatlanvagyon szakértő
7542 Kisbajom, Rózsa u. 181.
Adószám: 65969564-1-34
Nyilv.: 90235082

[Dátum]

6

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 1747/A/2 helyrajzi számú, a természetben Nagyatád, Mártírok útja 4 szám alatti, földszint 2 számú ajtó, 59 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, Mártírok útja 4.
Címe természetben:	7500 Nagyatád, Mártírok útja 4 szám Fsz. 2. ajtó.
Hrsz:	1747/A/2
Művelési ága tulajdoni lap szerint:	lakás
Ingatlan hasznosítási formája:	lakás
Értékelt vagyontárgy tulajdonosa:	1. Rácz Lászlóné (1960. Vucskics Mária) 2. Rácz László (1963. Gasparics Magdolna)
Tulajdoni arány	1/2 - 1/2
Értékelt jogállás:	tulajdonosok
Értékelés fordulónapja:	2023.08.15.
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:	• társasházi lakás
Értékelt terület:	59 m ²

Felépítmények darabszáma		egy	
Alkalmazott módszerek			
Kapott eredmények	Költség alapú	10 400 000,-Ft	Avulással csökkentett érték.
	Piaci összehasonlító	12 700 000,-Ft	215 526 Ft/m²

Megbízó:	Ormai István (Nagyatád Város Polgármestere)	Bosnyák János ev.
Címe:	7500 Nagyatád, Baross Gábor utca 9.	ingatlan szakértő 7542 Kisbajom, Rózsa u. 181. Adószám: 65969564-1-34 Nytsz.: 30235082
Bosnyák János ingatlanvagyon szakértő		

Nagyatád, Mártírok útja 4. 2 ajtó.

Értékbecslő:	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.
---------------------	--

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

Megállapított forgalmi értéke:	12 700 000,- 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

[Dátum]

4

JELENTÉS ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: Nagyatád város belterületéhez tartozó, 1747/A/2 hrsz. alatti, 59 m² alapterületű 2 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-ei 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 vagyonértékű 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 Mártírok utca 4 szám alatt helyezkedik el. A terület könnyen megközelíthető szilárd burkolatú úton a Hunyadi és az Árpád utcából egyaránt. Az ingatlan a Hunyadi utcából megközelítve a Mártírok utca első negyedében helyezkedik el. Földrajzi elhelyezkedése a város centrumának délkeleti részén található. Környezetében hasonló típusú lakóházak, egyéb szolgáltató egységek, 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 családi ház jellegűt ölt, nyilvántartás szerint 1747 helyrajzi szám alatt, amely épületben lévő kettő lakás az utcafrontra, kettő lakás pedig a belső udvarban csatlakozik a főépülethez. Az épület „U” alakzatának északi részén, a bejárat jobboldali részén helyezkedik el a kettő szobás komfortos lakás. Fűtése gázkonvektoros, melegvizet gázbojler szolgáltatja. A lakás állaga közepes, karbantartott. Az „U” alakban lévő udvar elhanyagolt, nem művelt. Területe gazos, többféle hulladék lerakatot van. Az udvarban lévő tároló használhatatlan, romos. A megállapításokat tükrözik az elkészített fotók.

Az értékelt lakás elrendezése megfelel a funkciójának, állaga közepes. A város közmű hálózatára be van kötve. Információm szerint közmű vezetékvezése még az eredeti, padozata, belső szerelvényezése jó.

Az épület külső és belső falazata téglából, homlokzata vakolt, festett, de a festés már kopott. Hiányosságként megállapítható, hogy a nyílászárók faszerkezete karbantartás hiányát mutatja, azok felújítása nem történt meg. Az épület déli részén süllyedésre utaló falrepedés látható, amely vakolatot kapott.

Össességében megállapítható, hogy az értékelt lakás műszaki állaga közepes, funkciójának megfelel.

Az értékbecslés 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 2023.08.25.-én érvényes valós piaci értéke, amelyért *nyílt piacon értékesíthető a jelenlegi állapotában*

Helyrajzi szám: 1747/A/2	Jelenlegi érték
Forgalmi érték	12 700 000,-Ft

Azaz tizenkettőmillió hétszázezer 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 2023.04.27 -én, és a 2023.08.15-én kiállított „Tulajdoni lap- másolat - szemle”, valamint a a *tulajdonos* által biztosított alaprajz és a térképszelvény és a városrész közmű hálózat térképe állt a rendelkezésemre. A becslést 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, 2023.08.15.


Bosnyák János ev.

ingatlanvagyon szakértő

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

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 1681/9/A/27 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.		
Címe természetben:	7500 Nagyatád, Aradi utca 16. 1 lh/B. 4. em. 13 szám		
Hrsz:	1681/9/A/27		
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:	36 m ²		
Felépítmények darabszáma	egy		
Alkalmazott módszerek			
Kapott eredmények	Költség alapú	7 200 000,-Ft	Avulással csökkentett érték
	Piaci összehasonlító	8 200 000,-Ft	228 054 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.:06-30/247-2345, Nytsz.: 30235082 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:	8 200 000,-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
Bosnyák János ev.

Bosnyák János
Ingatlanszakértő
7542 Kisbajom, Rózsa u. 181.
Adószám: 65969564-1-3
Nytsz.: 30235082

JELENTÉS ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: Nagyatád város belterületéhez tartozó, 1681/9/A/27 hrsz. alatti, 36 m² alapterületű 1. 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 vagyonértékű 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. 4 emelet 13.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 negyedik emeletén 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 negyedik emeleten, a középső 13 számú ajtó. A lakás belső állaga közepes, elrendezése jó. Nyílászárók anyaga műanyag, szigetelt üvegezéssel. A város közmű hálózatára be van kötve. Információm szerint közmű vezetése még az eredeti, padozata elfogadható, belső szerelvényezése, berendezése elfogadható.

A lakás hátránya, annak elhelyezése (4.emelet).

Maga az épület szerkezete stabil, lapos tetőszerkezetű, szigetelt, külső szemlélés szerint hibát nem észleltünk.

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

Az értékbecslés 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 2023.08.25.-én érvényes valós piaci értéke, amelyért *nyílt piacon értékesíthető a jelenlegi állapotában*

Helyrajzi szám: 1681/9/A/27	Jelenlegi érték
Forgalmi érték	8 200 000,-Ft

Azaz huszonnyolcmillió kilencszázhuszezer 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.


Bosnyák János ev.

ingatlanvagyon szakértő

Bosnyák János ev.
ingatlan szakértő
7542 Kisbajam, Rózsa u. 181.
Adószám: 65969564-1-34
Nytsz.: 30235082

I.

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 1747 helyrajzi számú társasház, a természetben Nagyatád, Mártírok útja 4. szám alatti, 1747/A/4 helyrajzi számú albetét (37 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, Mártírok útja 4. földszint 4 számú ajtó.
Címe természetben:	Nagyatád, Mártírok útja 4. földszint 4 számú ajtó.
Hrsz:	1747/A/4
Művelési ága tulajdoni lap szerint:	lakás
Ingatlan hasznosítási formája:	lakás
Értékelt vagyontárgy tulajdonosa:	1. Gönczöl György Roland (1979. Szabolcsi Márta) 2. Jasek Attiláné (1973. Szabolcsi Márta)
Tulajdoni arány	1/2 - 1/2
Értékelt jogállás:	tulajdonosok
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:	• társasházi lakás
Értékelt terület:	37 m ²

Felépítmények darabszáma	egy		
Alkalmazott módszerek			
Kapott eredmények	Költség alapú	7 000 000,-Ft	Avulással csökkentett érték
	Piaci összehasonlító	7 900 000,-Ft	214 686 Ft/m ²

Megbízó:	Ormai István (Nagyatád Város Polgármestere)	Bosnyák János ev. Ingatlanszakértő 7542 Kisbajom, Rózsa u. 181. Adószám: 65969564-1-34 Nytsz.: 30235082
Címe:	7500 Nagyatád, Baross Gábor utca 9.	

[Dátum]

3

Nagyatád, Mártírok útja 4. 4. számú ajtó

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. Nytsz.: 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:	7 900 000,-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
Bosnyák János ev.

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

[Dátum]

4

JELENTÉS ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: Nagyatád város belterületéhez tartozó, 1747/A/4 hrsz. alatti, 37 m² alapterületű 1 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-ei 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 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 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 Mártírok utca 4 szám alatt helyezkedik el. A terület könnyen megközelíthető szilárd burkolatú úton a Hunyadi és az Árpád utcából egyaránt. A hunyadi utcából megközelítve a Mártírok utca első negyedében helyezkedik el. Földrajzi elhelyezkedése a város centrumának délkeleti részén található. Környezetében hasonló típusú lakóházak, egyéb szolgáltató egységek, 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 családi ház jellegű, kettő lakás az utcafronton, kettő lakás pedig a belső udvarban csatlakozik a főépülethez. Az épület „U” alakzatának északi részén, a bejárat baloldalánál helyezkedik el az 1 szobás komfortos lakás. Fűtése gázkonvektoros, melegvizet gázbojler szolgáltatja. A lakás állaga gyenge, belső karbantartás hiánya érzékelhető. Az „U” alakban lévő udvar elhanyagolt, nem művelt. Területe gazos, többféle hulladék lerakat van. Az udvarban lévő tároló használhatatlan állapotban van. A megállapításokat tükrözik az elkészített fotók.

Az értékelt lakás elrendezése alapvetően megfelel a funkciójának, állaga közepes. A város közmű hálózatára be van kötve. Információm szerint közmű vezetékezése még az eredeti, padozata, belső szerelvényezése elfogadható.

Az épület külső és belső falazata téglá, homlokzata vakolt, festett, de a festés már kopott. Hiányosságként megállapítható, hogy a nyílászárók faszerkezete karbantartás hiányát mutatja, azok felújítása nem történt meg.

Összességében megállapítható, hogy az értékelt lakás műszaki állaga közepes, felújítást igényel, funkciójának szükségszerűen megfelel.

Az értékbecslés 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 2023.08.25.-én érvényes valós piaci értéke, amelyért *nyílt piacon értékesíthető a jelenlegi állapotában*

Helyrajzi szám: 1747/A/4	Jelenlegi érték
Forgalmi érték	7 900 000,-Ft

Azaz hétmillió 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 2023.04.27 -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, 2023.08.15.


Bosnyák János ev.

ingatlanvagyon szakértő

Bosnyák János ev.
Ingatlanszakértő

7542 Kísbajom, Rózsa u. 181.
Adószám: 65969564-1-34
Nytsz.: 30235082