

**Nagyatád Város Önkormányzata
Városgondnoksága**

Ügyiratszám: JE/1-17/2023.

ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. december 14-i ülésére

**a Nagyatád, Kossuth Lajos utca 13/A. 2/4. szám alatti önkormányzati bérlakás
értékesítéséről**

Tisztelt Képviselő-testület!

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások elidegenítésére és azok feltételeire vonatkozó 31/1997. (XI.26.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Lakásértékesítési rendelet) szabályozza az önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítését.

Az önkormányzat tulajdonát képező lakásállományból elővásárlási jog alapján, a rendelet 2. melléklete szerinti lakás egyedi döntéssel az elővásárlásra jogosult számára vételre történő felajánlással értékesíthető.

A Városgondnoksághoz egy előzetes nyilatkozat érkezett, mely szerint a bérlő elővásárlási jogával élni kíván, vételre felajánlás esetén az általa bérelt lakást szándékában áll megvásárolni.

A Városgondnokság az értékesítést előkészítette. A Városgondnokság szakértő megbízásával az ingatlan értékbecslését elvégeztette, az intézmény a Műszaki és Vagyongazdálkodási Irodával közösen megállapította a bérlő által végzett és meg nem térült értéknövelő beruházások összegét, valamint meghatározásra került a fizetési feltétel és az igénybe vehető kedvezmény. A lakás érték-tanúsítványának másolatát az előterjesztéshez csatoltuk, a forgalmi érték megállapításáról szóló teljes dokumentáció a Városgondnokság telephelyén megtekinthető.

A Lakásértékesítési rendelet 18. § (2) bekezdése alapján, amennyiben az elővásárlási jog jogosultja a teljes vételárat az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg egy összegben fizeti meg, akkor a megállapított vételárból 10 % kedvezmény illeti meg.

A lakás és az elővásárlásra jogosult bérlő adatait és az eladási feltételeket az előterjesztéshez csatolt melléklet tartalmazza.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a lakás értékesítésével kapcsolatos döntését hozza meg.

Határozati javaslat:

1. Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Pünkösöd Márton, a Nagyatád, Kossuth Lajos u. 13/A. 2/4. szám alatti önkormányzati bérlakás elővásárlásra jogosult bérlője számára az általa bérelt önkormányzati bérlakást vételre felajánlja.
2. A Képviselő-testület az előterjesztés mellékletében ismertetett, a vételár meghatározására vonatkozó előkészítés tartalmát elfogadja.
3. A Képviselő-testület Pünkösöd Márton elővásárlásra jogosult részére a Nagyatád, Kossuth Lajos utca 13/A. 2/4. szám alatti ingatlan értékesítését engedélyezi az alábbi feltételekkel:
 - a) 16.233.300 Ft vételáron
 - b) a vételárnak az adásvételi szerződés aláírásával egyidőben történő egyösszegű megfizetése mellett,
 - c) vételi felajánlás kötöttségi ideje az értesítéstől számított 30 nap.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a város polgármesterét az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: értesítés a döntésről 2023. december 22.

Felelős: Kutiné Csicskár Edit igazgató

Nagyatád, 2023. december 8.

**Kutiné Csicskár Edit
igazgató**

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:

.....
**Dr. Kovács Ildikó
jegyző**

Nagyatád, Kossuth Lajos u. 13/A. 2/4.

- a) Elővásárolni jogosult: Pütkösd Márton
- b) Ingatlan adatai:
Hrsz.: 1681/7/A/10
Cím: Nagyatád, Kossuth Lajos u. 13/A. 2/4.
Alapterület: 65 m²
Szobaszám: 3
Komfortfokozat: komfortos
- c) Forgalmi érték: **18.500.000 Ft**
- d) Bérő által megvalósított értéknövelő beruházás - Műszaki és Vagyongazdálkodási Irodával egyeztetett érték:
(vízmelegítő berendezés, konyhabútor, vízálló laminált padló, gáztűzhely-csere)
423.000 Ft
- e) Bérő által megtérített értékbecslési díj: **40.000 Ft**
- f) Javaslat a vételárra: **18.037.000 Ft**
- g) Az adásvételi szerződés aláírásával egyidőben történő egyösszegű fizetés (készpénz, pénzügyi hitel, lakástakarék-pénztári megtakarítás, illetve ezek kombinációja) alapján a vételárból 10% kedvezmény illeti meg a vevőt.
Az egyösszegű befizetés miatt fizetendő összeg: 18.037.000 Ft x 90% = 16.233.300 Ft

ELŐZMÉNY

Kutiné Csieskár Edit, mint a Nagyatád Város Önkormányzat Városgondnokság igazgatója megbízta Bosnyák János ev. ingatlanvagyon szakértőt (7400 Kaposvár, Pipacs u. 48. Reg.szám: 14/2009), azzal, hogy a Nagyatád, belterület 1681/7/A/10 helyrajzi számú, a természetben Nagyatád, Kossuth utca 13/A. alatti társasház II. emeletén lévő, 65 m² nagyságú, három szobás, komfortos, 4 számú 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 vagyonértékelési rendeletek és szabályozások alapján azt elvégezte.

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE, ALAPINFORMÁCIÓK

Értékelt vagyontárgy:	társasházi lakás		
Címe tulajdoni lap szerint	Nagyatád, Kossuth utca 13/A 2.emelet 4.szám.		
Címe természetben:	7500 Nagyatád, Kossuth utca 13/A lh.2.emelet 4.szám.		
Hrsz:	1681/7/A/10		
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.december 15.		
Helyszíni szemle időpontja:	2023. december 1.		
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:	65 m ²		
Felépítmények darabszáma	egy		
Alkalmazott módszerek			
Kapott eredmények	Költség alapú	16 400 000,-Ft	Avulással csökkentett érték
	Piaci összehasonlító	18 500 000,-Ft	284 758 Ft/m ²

[Dátum] 3

Megbízó:	Kutiné Csicskár Edit igazgató
Címe:	7500 Nagyatád, Szabadság u.17.
Értékbecslő:	Bosnyák János ingatlanvagyron 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:	18 500 000,-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.
ingatlan szakértő
7542 Kisbajom, Rózsa u. 181.
Adószám: 65969564-1-34
Nytsz.: 30235082

JELENTÉS ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: Nagyatád város belterületéhez tartozó, 1681/7/A/10 hrsz. alatti, 65 m² alapterületű 3. szobás komfortos társasházi lakás forgalmi értékének a megállapítása.

Elvégeztem a fent nevesített ingatlan értékelését 2023.12.01-ei helyszíni szemle alapján és ténymegállapításaimat az alábbiakban foglalom össze:

Az értékelés célja, hogy 2023.12.05-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 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 felajánlanak 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 Kossuth utca 13. A lh. 2. emelet 4. szám alatt helyezkedik el. A terület könnyen megközelíthető szilárd burkolatú úton a város központban lévő körforgalomból Háromfa felé kivezető úton, amely közvetlen a Kossuth utcába torkollik.

Földrajzi elhelyezkedése a város centrumának déli 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 Kossuth utca déli negyedében megépült többlakásos társasház második emeletén található, kulturált, tiszta, zárt lépcsőházban. Külső szemlélés alapján maga az épület is kedvező benyomást kelt. Külső felújítása az elmúlt években megtörtént, külső falazata szigetelésre került és sárga, alsó része zöld színt kapott. Az épület bejárata előtt parkosított a terület, a bejárathoz aszfalttal borított járda került megépítésre. Az épület földszinti részén üzletek vannak.

Az értékelt lakás bejárata zárt lépcsőházból, a második emeleten, a baloldali 4 számú ajtó. A lakás belső állaga közepes, elrendezése jó. Nyílászárók anyaga műanyag és fa szerkezetűek, szigetelt üvegezéssel. A város közmű hálózatára be van kötve, fűtése gázkonvektoros, melegvizet gázbojler biztosítja.

A lakás bérleményként hasznosított, így csak a szükséges állagmegőrző karbantartást végeztek benne. A lakhatóság fenntarthatósága érdekében a bérlő által önerőből végeztek felújítást illetve cserére szorult a gázbojler, a konyhabútor, a gáztűzhely, valamint a fürdőszoba padozata. A jelenlegi bérlő előtti lakás állapotról nincs információ, a korábbi felújítások nem ismertek előttem.

Információm szerint közmű vezetékezése még az eredeti, a lakás padozata elfogadható, belső szerelvényezése, berendezése megfelelő. Szembetűnő hiányosságként a loggia faszerkezetének állapotát és az üvegezés megrepedéseit lehet megemlíteni.

Maga az épület szerkezete stabil, lapos tetőszerkezettű, szigetelt, külső szemlélés szerint hibát nem észleltem.

Összességében megállapítható, hogy az értékelt lakás műszaki állaga jó, 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 2023.12.15-én érvényes valós piaci értéke, amelyért *nyílt piacon értékesíthető a jelenlegi állapotában*

Helyrajzi szám: 1681/9/A/27	Jelenlegi érték
Forgalmi érték	18 500 000,-Ft

Azaz tizennyolcmillió ötszázezer 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 2023.11.30 –án kiállított „Tulajdoni lap- másolat - szemlé”, valamint a 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, 2023.12.02.


Bosnyák János ev.

ingatlanvagyonszakértő

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