

## Nagyatád Város Polgármesterétől

Ügyiratszám: JE/1-1/2024.

### ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. január 25-i ülésére

#### a Nagyatád, Jókai utca 9/B. fszt. 1. szám alatti lakás piaci értékesítéséről

#### Tisztelt Képviselő-testület!

A Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonában álló Nagyatád, Jókai utca 9/B. szám alatti társasház földszintjén lévő 1. számú lakás műszaki állapota miatt jelenleg nem hasznosított, üresen áll. A lakás teljes felújítást igényel (nyílászárócsere, burkolatok részbeni cseréje, festés, víz és villanyvezeték csere). 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 2104/11/A/9 helyrajzi számú, 63 m<sup>2</sup> nagyságú, no-fines technológiával épült lakás kettő és fél szobás, komfortos. A lakás értékbecslését elkészítettük, amely szerint az értéke 13.550.000 Ft.

A Tisztelt Képviselő-testülettől a határozati javaslatban és a pályázati felhívásban részletezettek elfogadását kérem.

#### Határozati javaslat:

- Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló, nagyatádi 2104/11/A/9 helyrajzi számú, természetben a Nagyatád, Jókai utca 9/B. szám alatti társasház földszintjén lévő, 63 m<sup>2</sup> nagyságú, komfortos, kettő és fél szobás, felújítandó, 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.
- A Képviselő-testület az 1. pontban meghatározott lakásra
  - 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 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 13.550.000 Ft, azaz Tizenhárommillió-ötszázötvenezer 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 – 677.500 Ft, azaz Hatszázhetvenhétezer-ötszáz 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 2104/11/A/9 helyrajzi számú lakás 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 és a Hírfutárban.
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 2024. január 30.

Felelős: Ormai István polgármester

**Nagyatád, 2024. január 19.**

**Ormai István**

**Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:**

.....  
**Dr. Kovács Ildikó**  
**jegyző**

## Nagyatád Város Önkormányzata

### Pályázati felhívás

**Nagyatád, Jókai utca 9/B. fszt. 1. szám alatti  
Nagyatád Város Önkormányzatának tulajdonában álló  
felújítandó 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, Jókai utca 9/B. szám alatti társasház földszintjén lévő, 63 m<sup>2</sup> nagyságú, 1. számú lakás piaci értékesítése.
- 3. A pályázat jellege:** nyílt pályázati eljárás, alap vételárra folytatott licittel.
- 4. Pályázni lehet:** a Nagyatád, Jókai utca 9/B. fszt. 1. szám alatti lakás tulajdonjogának elnyerésére.

**5. Értékesítésre kerülő lakás:**

Helyrajzi száma:	Nagyatád belterület 2104/11/A/9
Típusa:	Társasházi lakás
Társasházi eszmei hányad:	416/10000
Nagysága:	63 m <sup>2</sup>
Szobák száma:	kettő és fél
Egyéb helyiségek:	előszoba, kamra, konyha, fürdőszoba, WC, erkély
Komfortfokozata:	komfortos
Közművesítettsége:	villany, víz, szennyvíz, gáz közművekkel és mérőórákkal ellátott
Fűtése:	gáz konvektoros fűtés
Műszaki állapota:	felújítandó
Energetikai besorolása:	G

- 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 13.550.000 Ft, azaz Tizenhárommillió-ötszázötvenezer 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 677.500 Ft, azaz Hatszázhetvenhétezer-ötszáz 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 2024. január 31-én szerdán 7:30 órától, 2024. március 13-án szerdán 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 13.550.000 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 vagyronról 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, összehatártól függetlenül elővásárlási jog illeti meg.
- (8) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Magyar Államot illető elővásárlási jog megkéréséhez az adásvételi szerződés megkötése szükséges.
- (9) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az adásvételi szerződés megkötésére a vevő kijelölésére vonatkozó döntést követő 30 napon belül kerül sor.
- (10) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a vételárat az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 8 napon belül kell megfizetnie. Amennyiben a vevő a vételárat hitelből, támogatásból szeretné megfizetni, úgy a folyósítás napján kell a vételár teljes összegét megfizetni az eladó részére, amely időpontig Nagyatád Város Önkormányzata a tulajdonjogát fenntartja.  
A vételár megfizetését követően külön nyilatkozat kiadásával járul hozzá Nagyatád Város Önkormányzata a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez.
- (11) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az adásvételi szerződés hatályba lépésének napja, a Magyar Állam elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatnak Nagyatád Város Önkormányzata által történő kézhezvételének napja.
- (12) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy kártalanítási igény benyújtása nélkül tudomásul veszi és elfogadja, hogy amennyiben a Magyar Állam vagy a Somogy Vármegyei Önkormányzat élni kíván elővásárlási jogával, úgy a Nagyatád belterület 2104/11/A/9 helyrajzi számú, természetben a Nagyatád, Jókai utca 9/B. fszt. 1. 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: 2024. március 19-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: 13.550.000 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!**

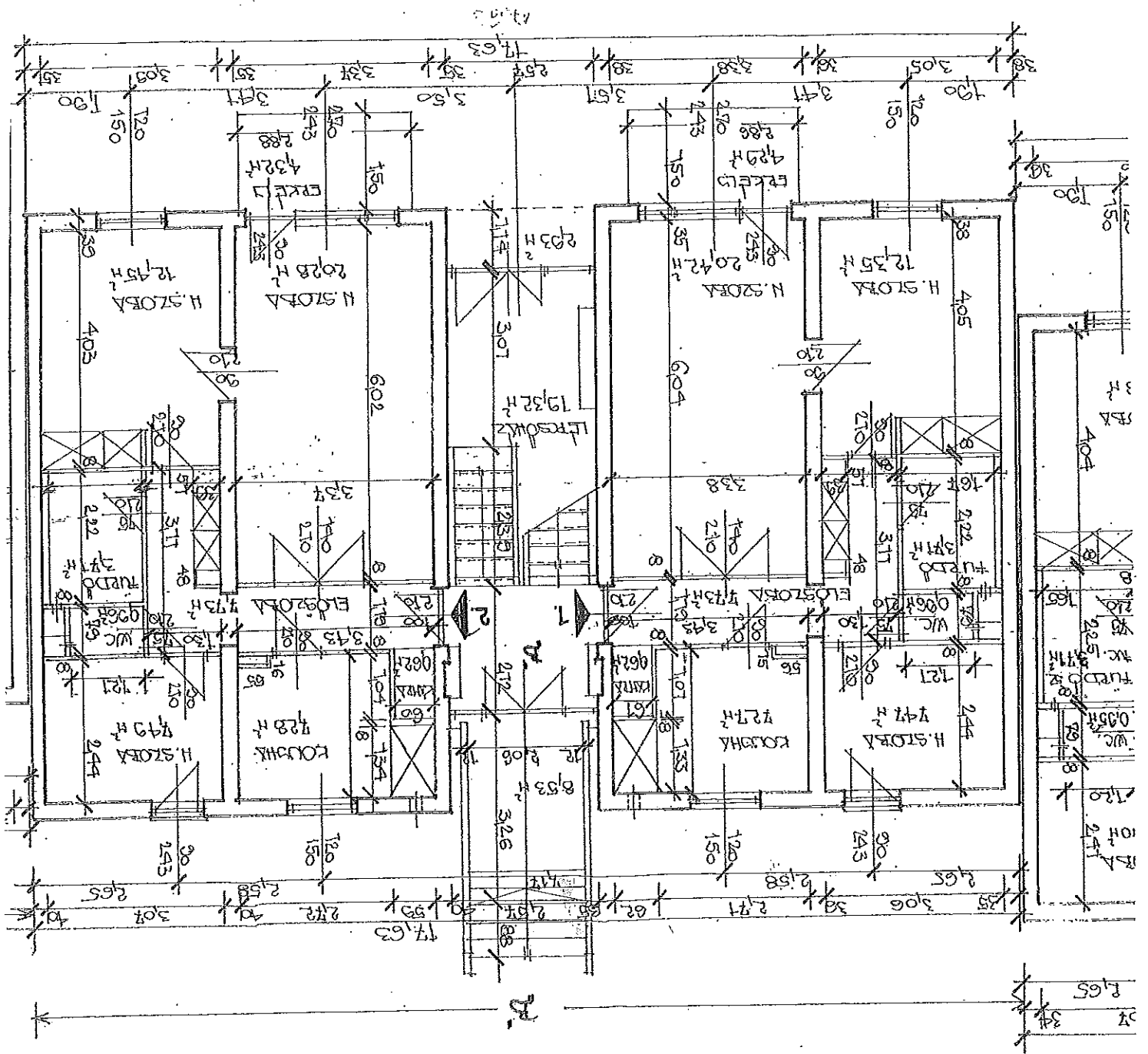
Az ingatlan Nagyatádi Polgármesteri Hivatal Műszaki és Vagyongazdálkodási Iroda munkatársával előre egyeztetett időpontban megtekinthető (7500 Nagyatád, Baross Gábor utca 9. Telefon: 82/504-541, 30/217-5237).

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, 2024. január ...**

**Ormai István  
polgármester**





M: 1:100

TRZYSTO

## 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/9 helyrajzi számú, a természetben Nagyatád, Jókai utca 9/B. F.1 szám alatti 63 m<sup>2</sup> 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 vagyonértékelési rendeletek és szabályozások alapján azt elvégezte.

## ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

## AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE, ALAPINFORMÁCIÓK

<b>Értékelt vagyontárgy:</b>	társasházi lakás
Címe tulajdoni lap szerint	Nagyatád, Jókai utca 9. B lh. földszint 1.sz ajtó
Címe természetben:	7500 Nagyatád, Jókai utca 9. B lh. földszint 1.sz ajtó
Hrsz:	2104/11/A/9
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:	2024.01.15.
Helyszíni szemle időpontja:	2024.01.10.
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 <sup>2</sup>

Felépítmények darabszáma		egy	
Alkalmazott módszerek			
Kapott eredmények	Költség alapú	12 900 000,-Ft	Avulással csökkentett érték.
	Piaci összehasonlító	13 550 000 Ft	215 092 Ft/m <sup>2</sup>

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

**Bosnyák János**  
ingatlan szakértő  
7542 Késhalm, Rózsa u. 11.  
Adószám: 65903567  
Nyitva: január 11.

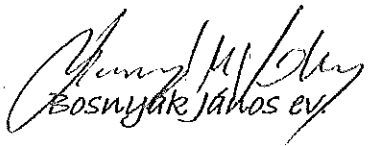
<b>Értékbecslő:</b>	<b>Bosnyák János ingatlanvagyon szakértő</b> 7400. Kaposvár, Pipacs u. 48. Tel./fax: 82/312-137 Mob.:06-30/247-2545, E-mail cím: bosnyaklorinczy@t-online.hu Reg. szám: 14/2009. Nytszám: 30235082 Tev.kód: 683102,683101,683103.
---------------------	--

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

<b>Megállapított forgalmi értéke:</b>	<b>13 550 000,-Ft</b> 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, 2104/11/A/9 hrsz. alatti, 63 m<sup>2</sup> alapterületű 2 + 1 szobás komfortos társasházi lakás forgalmi értékének a megállapítása.

Elvégeztem a fent nevesített ingatlan értékelését 2024.01.10-ei helyszíni szemle alapján és ténymegállapításaimat az alábbiakban foglalom össze:

*Az értékelés célja,* hogy 2024.01.15-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 kényszerrel 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 Jókai utca 9/B lépcsőház földszint 1. 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. Az épülettel szembeni sportlétesítmények szakítják meg a lakótelep zsúfoltságát.

Maga az értékelt ingatlan a Jókai utca déli részén, társasházi lakóépületében helyezkedik el, a B lépcsőház magasföldszint 1-es szám alatt. Az épület előtti parkosított terület külső szemlélés alapján jó esztétikai benyomást kelt. Maga a 3 emeletes épület erkélyes lakásokkal, kedvező benapozással, jó kilátást biztosít az ott lakók részére. Az épület külső szemlélése során megállapítható azonban az épület lábzatának vizesedése, ami a szigetelés hiányosságaira utal.



talapzat vizesedés nyomai

Az értékelt 2,5 szobás, komfortos lakás a magas földszinten a lépcsőház bal oldalán található, jelenleg lakó nélküli ingatlan. Elrendezése lakhatóság szempontjából kedvező, állaga viszont gyenge. Belső vezetékvezése még az eredeti, a villanyvezeték csatlakozásai cserére szorulnak. Nyílászárók faszerkezete (faszerkezet) karbantartást igényel, padozata megfelelő. A külső lábazat vizesedését megerősíti a lakás belső falazatának állapota is. A falak nagy része (kb.1,5 m) vizes, a vakolaton a festés penészesedik, a vakolatról leperreg. Ennek eltakarásához az előző bentlakó 12mm-es OSB lapokkal burkolta le a falakat (L: FOTÓ). A helyiségek közül a konyha belső berendezése hiányzik, teljesen üres állapotban van. **Összességében megállapítható, hogy az értékelt lakás teljes felújítást igényel a falak szigetelésével együtt. A lakás fűtése gázkonvektoros, ezek műszaki állapotát, működőképességét nem vizsgáltam. Külön villany, víz és gázórával rendelkezik.**

Az épülethez tartozó hátsó kert művelése elhanyagolt a gondozás hiánya miatt. Tetőszerkezete lapos tető, állaga stabil, külső szemlélés szerint hibát a lábazatnál tapasztaltunk.

Összességében megállapítható, hogy az értékelt lakás műszaki állaga gyenge, funkciójának csak a felújítást követően felel meg.

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: 2104/11/A/9	Jelenlegi érték
Forgalmi érték	13 550 000,-Ft

Azaz tizenhárommillió ötszázötvenezer 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 2024.01.09 -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 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, 2024.01.11.

  
Bosnyák János ev.

ingatlanvagyon szakértő

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