

Nagyatád Város Polgármesterétől

Ügyiratszám: JE/1-5/2024.

ELŐTERJESZTÉS

a Nagyatádi Déli Iparterületen lévő, nagyatádi 0220/93 helyrajzi számú ingatlan értékesítési feltételeinek meghatározásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Nagyatádi Déli Iparterületen, a volt fegyelmező zászlóalj laktanya területén lévő, nagyatádi 0220/93 helyrajzi számú, 13.367 m² nagyságú, kivett telephely (1 épület) megnevezésű, beépített ingatlanra vételi érdeklődés van. A területen helyezkedik el a négy szintes, 3.861 m² hasznos alapterületű, egykori legénységi szálló épület.

A területre vonatkozóan az értékbecslést elkészítettük, amely szerint a beépített terület értéke 33.600.000 Ft, amely összeg ÁFA mentes.

Kezdeményezem a nagyatádi 0220/93 helyrajzi számú, beépített ingatlan értékesítésre történő meghirdetését, alap vételárra történő, nyílt licites pályázati eljárásban.

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

Határozati javaslat:

1. Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló, a Nagyatádi Déli Iparterületen lévő, nagyatádi 0220/93 helyrajzi számú, 13.367 m² nagyságú, kivett telephely (1 épület) megnevezésű, beépített területet értékesítésre kijelöli, és tulajdonjogának elnyerésére
 - a) nyílt pályázati eljárásban,
 - b) alap vételárra folytatott nyílt licites,
 - c) a határozati javaslatban és az előterjesztéshez mellékelt pályázati felhívásban részletezett feltételekkel,
 - d) a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánítási jogának fenntartása mellett pályázati eljárás lefolytatását rendeli el.
2. A Képviselő-testület az 1. pontban meghatározott, nagyatádi 0220/93 helyrajzi számú beépített terület értékesítési feltételeit az alábbiakban, illetve az előterjesztéshez csatolt pályázati felhívásban foglaltak szerint határozza meg:
 - a) Az ingatlan értékesítési alapárát, amely több pályázat benyújtása esetén egyben a licit alapja, az előterjesztéshez csatolt értékbecslésben meghatározottakkal azonosan, 33.600.000 Ft, azaz Harminchárommillió-hatszázézer forint összegben állapítja meg, amely összeg ÁFA mentes.

- b) A tulajdonjogot elnyerőnek a pályázati licit során kialakult vételár megfizetésére öt éves részletfizetést biztosít, amelyet az alábbiak szerint kell megfizetnie az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521007 számú költségvetési elszámolási számlájára:
- ba) Az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 8 napon belül kell a vevőnek a teljes vételárból 7.000.000 Ft összegű első vételárrészt megfizetnie.
 - bb) A 7.000.000 Ft összegű második vételárrészt legkésőbb 2025. május 31. napjáig.
 - bc) A 7.000.000 Ft összegű harmadik vételárrészt legkésőbb 2026. május 31. napjáig.
 - bd) A 7.000.000 Ft összegű negyedik vételárrészt legkésőbb 2027. május 31. napjáig.
 - be) A negyedik részlet után a teljes vételárból fennmaradó ötödik vételárrészt a vevőnek legkésőbb 2028. május 31. napjáig kell megfizetnie.
 - bf) Késedelmes fizetés esetén a vevő a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:48. § (1) bekezdése értelmében a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni.
 - bg) A szerződő felek a vételárhátralék fejében jelzálogjogot alapítanak, és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeznek be az ingatlan-nyilvántartásba Nagyatád Város Önkormányzata javára.
- c) A vételáron felül a leendő tulajdonost terheli:
- a telekkitűzés feladata és annak költsége,
 - a közművekre és útra történő rácsatlakozások, esetleges közműkiváltások költsége,
 - a közműfejlesztési, illetve a hálózatfejlesztési hozzájárulások megfizetése,
 - szükség esetén közművek kiépítésének költsége,
 - területrendezés, tereprendezés,
 - amennyiben Nagyatád Város Önkormányzata készíti el az adásvételi szerződést, akkor a szerződéskötési költsége, ami az összvételár 1 %-a, de minimum bruttó 15.000 Ft. Ezt az összeget az ingatlan tulajdonjogát elnyerőnek a vételár megfizetésével egyidőben kell az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521007 számú költségvetési elszámolási számlájára utalással megfizetnie.
- d) A pályázaton való részvétel biztosítéka összesen 2.000.000 Ft, azaz Kettőmillió forint, amelyet a pályázónak a pályázat benyújtásával egyidőben kell az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521007 számú költségvetési elszámolási számlájára átutalással megfizetnie, és a befizetést igazoló irat másolatát a pályázathoz csatolnia.
- A letétbe kerülő biztosíték visszafizetése:
- A tulajdonjogot elnyerőnek: nem kerül visszafizetésre, az az első vételár részbe kerül beszámításra.
 - A tulajdonjogot el nem nyerő pályázóknak visszafizetésre kerül:
 - a Képviselő-testületi vevő kijelölést követő 5 banki napon belül,
 - kamatok nélkül,
 - arra a számlaszámra, ahonnan az utalás érkezett.
3. A Képviselő-testület a határozathoz csatolt pályázati felhívást jóváhagyja, és elrendeli annak közzétételét Nagyatádi Polgármesteri Hivatal hirdető tábláján, a város honlapján, valamint rövidített formában a Nagyatádi Városi Televízióban.

4. A Képviselő-testület a pályázati versenytárgyalás lefolytatásával a Gazdasági Bizottság képviselőjét és a Műszaki és Vagyongazdálkodási Iroda köztisztviselőjét bízta meg.
5. A Képviselő-testület a telephely értékesítéséről, a vevő kijelöléséről a pályázati versenytárgyalást követő ülésén dönt.
6. A Képviselő-testület a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánítási jogát fenntartja.

Határidő: pályázati felhívás kifüggesztése 2024. április 3.

Felelős: Ormai István polgármester

Nagyatád, 2024. március 22.

Ormai István

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:

.....

dr. Kovács Ildikó
jegyző

Nagyatád Város Önkormányzata

Pályázati felhívás

a nagyatádi 0220/93 helyrajzi számú
Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonában álló
beépített telephely tulajdonjogának elnyerésére

1. A pályázatot kiíró szerv megnevezése és székhelye: Nagyatád Város Önkormányzata
7500 Nagyatád, Baross Gábor utca 9.

2. A pályázat célja: a Nagyatádi Déli Iparterületen lévő, nagyatádi 0220/93 helyrajzi számú, 13.367 m² nagyságú, beépített telephely (1 épület) értékesítése.

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

4. Pályázni lehet: a nagyatádi 0220/93 helyrajzi számú, beépített telephely tulajdonjogának elnyerésére.

5. Értékesítésre kerülő ingatlan:

5.1 Elhelyezkedése: Nagyatád, Taranyi út mellett, a volt laktanya területén a mellékelt rajz szerint.

5.2 Közművesítettség: a Taranyi úton, közterületen lévő közművek: elektromos-, gáz-, víz-, szennyvíz-, hírközlési hálózat. Folyamatban van a területen belüli elektromos-hálózat kiépítése.

5.3. Telekkönyvi adatok:

– megnevezése:	kivett telephely (1 épület)
– helyrajzi száma:	nagyatádi 0220/93
– teleknagyság:	13.367 m ²
– épület: volt legénységi szálló, hasznos alapterülete:	3.861 m ²

6. Pályázók köre: a pályázaton való részvételt a pályázat kiírója nem korlátozza.

7. Az értékesítésre kerülő ingatlan alap vételára, amely több pályázó esetén egyben a pályázati licit alapja is 33.600.000 Ft, azaz Harminchárommillió-hatszáz ezer forint, amely összeg ÁFA mentes.

8. A vételáron felül a leendő tulajdonos feladata és költsége:

- a közművekre és útra történő rácsatlakozások, esetleges közműkiváltások költsége,
- a közműfejlesztési, illetve a hálózatfejlesztési hozzájárulások megfizetése,
- szükség esetén közművek kiépítésének költsége,
- a telekkitűzés feladata és annak költsége,
- a területrendezés, tereprendezés,
- a területen található növényzet, esetleges építési törmelék elszállításának, ártalmatlanításának költsége,
- a tulajdonjog, jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének eljárási díja,

- h) amennyiben Nagyatád Város Önkormányzata készíti el az adásvételi szerződést, akkor a szerződés kötési költség, ami a nettó vételár 1 %-a, de minimum nettó 15.000 Ft, amelyet a telephely tulajdonjogát elnyerőnek az adásvételi szerződés megkötésével egyidőben kell az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521007 számú költségvetési elszámolási számlájára megfizetnie.

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

- a) Az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 8 napon belül kell a vevőnek a teljes vételárból 7.000.000 Ft összegű első vételárrészt megfizetnie.
- b) A 7.000.000 Ft összegű második vételárrészt legkésőbb 2025. május 31. napjáig.
- c) A 7.000.000 Ft összegű harmadik vételárrészt legkésőbb 2026. május 31. napjáig.
- d) A 7.000.000 Ft összegű negyedik vételárrészt legkésőbb 2027. május 31. napjáig.
- e) A negyedik részlet után a teljes vételárból fennmaradó ötödik vételárrészt a vevőnek legkésőbb 2028. május 31. napjáig kell megfizetnie.
- f) Késedelmes fizetés esetén a vevő a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:48. § (1) bekezdése értelmében a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni.
- g) A szerződő felek a vételárhátralék fejében jelzálogjogot alapítanak, és ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeznek be az ingatlan-nyilvántartásba Nagyatád Város Önkormányzata javára.

Az adásvételi szerződés hatályba lépésének napja, a Magyar Állam elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatnak Nagyatád Város Önkormányzata által történő átvételének napja.

10. A pályázaton való részvétel biztosítéka:

- a) A pályázat kiírója a pályázati részvételt összesen **2.000.000 Ft**, azaz Kettőmillió forint összegű biztosítékhoz köti. A biztosíték összegét a pályázóknak a pályázat benyújtásával egyidőben, az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521007 számú költségvetési elszámolási számlájára átutalással kell megfizetniük. A befizetésről szóló igazolást a pályázathoz csatolni szükséges.

b) A biztosíték visszafizetésére vonatkozó előírások:

(1) A pályázati biztosíték összege:

- A tulajdonjogot elnyerő pályázó részére az adásvételi szerződés megkötésekor az első vételárrészbe kerül beszámításra.
- A tulajdonjogot el nem nyerő pályázók részére - kamat nélkül - a Képviselő-testület vevő kijelölésére vonatkozó döntését követő 5 banki napon belül kerül visszafizetésre arra a számlaszámra, ahonnan az utalás érkezett.

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

- A pályázó a 12. pontban megjelölt pályázati határidő lejártát követően ajánlatát visszavonja.
- A tulajdonjogot elnyerő pályázó az adásvételi szerződést neki felróható okból nem köti meg, az adásvétel neki felróható okból megghiúsul. (Felróható oknak minősül, hogy ha az adásvételi szerződés a vevőkijelölésre vonatkozó értesítő döntés kézhezvételétől számított 30 napon belül az adásvételi szerződést a pályázati eljárás nyertese nem írja alá.)

11. Az ingatlan beépítésére vonatkozó előírások:

Tájékoztatom a pályázókat, hogy a telek Gip-E övezeti jelű szabadon álló beépítési módú, egyéb ipari területen fekszik.

Egyben felhívom a figyelmüket, hogy amennyiben az ingatlanon bármilyen építési tevékenységet kíván végezni azt csak a Nagyatád Helyi Építési szabályzatáról szóló hatályos önkormányzat rendelet (jelenleg: 28/2021. (XI. 5.) önkormányzati rendelet), az OTÉK, a hatályos építésügyi jogszabályok, valamint a szakhatósági előírások, a vonatkozó jogszabályok betartásával lehet.

12. A pályázat benyújtásának helye és határideje:

A pályázatnak írásban 2024. április 4-én csütörtökön 7:30 órától 2024. április 22-én hétfőn 16 óráig, Nagyatád Város Polgármesteréhez (Nagyatád, Baross Gábor utca 9.) kell **beérkeznie** egy példányban.

13. A pályázatnak tartalmaznia kell:

- (1) A pályázó nevét, címét, személyes adatait (születési név, születési hely és idő, anyja neve, személyi azonosítója); vállalkozás esetén adatait vállalkozó nyilvántartásba vétel másolatát; társaság esetén cégadatait, cégkivonat másolatát, aláírási címpéldány másolatát. Közös pályázat esetén a tulajdonjog megosztásának meghatározását.
- (2) A megvásárolni kívánt terület helyrajzi számát és nagyságát.
- (3) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az ingatlan alap vételára 33.600.000 Ft (ÁFA mentes), amelyre több érvényes pályázat benyújtása esetén licit folyik.
- (4) A pályázó nyilatkozatát arról, hogy pályázatát a telephely megtekintése után, annak természetbeni, műszaki állapotának ismeretében nyújtotta be.
- (5) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az ingatlan a megtekintett állapotban kerül értékesítésre, melynek vizsgálata a pályázó feladata.
- (6) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy hozzájárul a pályázat körében személyes, illetve vállalkozási adatai kezeléséhez.
- (7) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a telekkitűzés, területrendezés, tereprendezés, közmű- és út-rácsatlakozások, szükségessé váló közművek kiépítése, esetleges közműkiváltások költségének megfizetése, a közműfejlesztési, illetve hálózatfejlesztési hozzájárulások megfizetése, a tulajdonjog, jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének eljárási díja, a telephely tulajdonjogát elnyerő feladata és költsége.
- (8) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a telephelyen lévő növényzet, az esetleges építési törmelék elszállíttatása, ártalmatlanítása a telephely tulajdonjogát elnyerő feladata és költsége.
- (9) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy Nagyatád Város Önkormányzata az értékesítésre kerülő telephely őrzését nem biztosítja.
- (10) 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 elővásárlási jog illeti meg.
- (11) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Magyar Államot illető elővásárlási jog megkéréséhez az adásvételi szerződés megkötése szükséges.

- (12) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy vállalja, hogy a vevőkijelölésre vonatkozó értesítő döntés kézhezvételét követő 30 napon belül az adásvételi szerződés megkötésre kerül, azt aláírja.
- (13) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az első vételárreszt az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 8 napon belül kell megfizetni. Az első vételárreszt megfizetését követően külön nyilatkozat kiadásával járul hozzá Nagyatád Város Önkormányzata a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetéséhez.
- (14) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az adásvételi szerződés hatályba lépésének napja, a Magyar Állam elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatának Nagyatád Város Önkormányzata által történő átvételének napja.
- (15) 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 külterület 0220/93 helyrajzi számú telephelyre az adásvételi szerződés nem kerül megkötésre, illetve nem lép hatályba, s a pályázati eljárás nyertesének az általa megfizetett pályázati biztosíték összege, kamat nélkül visszafizetésre kerül.
- (16) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a telephely az adásvételi szerződés aláírását követően, az első vételárreszt megfizetésével vehető birtokba.
- (17) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy Nagyatád Város Önkormányzatának nincs arról információja, hogy a telephely korábbi funkciójából adódóan a felszín alatt bármilyen környezetkárosító anyag lenne, így felelősséget arra vonatkozóan nem vállal.
- (18) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés előírásai szerint átlátható szervezetnek minősül vagy természetes személy.
- (19) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy az adásvételi szerződés elkészítését vállalja, vagy azt Nagyatád Város Önkormányzata végezze el.
- (20) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a pályázati felhívásban részletezett feltételeket teljes terjedelemben, maradéktalanul tudomásul veszi és elfogadja.

Felhívom a pályázók figyelmét, hogy csak a fenti tartalommal benyújtott pályázat tekinthető érvényesnek.

Tájékoztatatom továbbá 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.

14. A pályázat módosítására, visszavonására vonatkozó előírások:

A pályázó a pályázat benyújtására nyitva álló, a 12. pontban feltüntetett pályázati határidő lejártáig pályázatát bármikor visszavonhatja, vagy módosíthatja. Hiánypótlásra a pályázati határidő leteltét követően nincs mód és lehetőség.

15. A pályázat érvénytelenségére vonatkozó előírások:

Érvénytelen a pályázat, ha:

- a) Olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki nem jogosult részt venni a pályázati eljárásán.
- b) Azt a pályázó a 12. pontban feltüntetett határidő után, vagy nem a 13. pontban meghatározott tartalommal nyújtotta be.

- c) Az nem felel meg a pályázati kiírásban, a jogszabályokban, az önkormányzat vagyonának hasznosításáról szóló rendeletében foglaltaknak.
- d) A pályázó a pályázaton való részvétel biztosítékát nem, vagy nem a 10. pontban foglaltak szerint helyezte letétbe.
- e) Olyan ajánlattevő nyújtotta be, akinek az önkormányzattal szemben lejárt tartozása van, továbbá, aki az önkormányzattal vagy intézményével szerződésbe foglalt vállalásait nem teljesítette.

16. A pályázat versenytárgyalására vonatkozó előírások:

- a) A versenytárgyalás helye: Nagyatádi Polgármesteri Hivatal 2. emeleti, 216. számú irodája (7500 Nagyatád, Baross Gábor utca 9.)
- b) A versenytárgyalás időpontja: 2024. április 24-én szerdán 10:00 órakor.
- c) A pályázati versenytárgyalást, a pályázatot benyújtók részvételével Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági Bizottságának képviselője, és a Nagyatádi Polgármesteri Hivatal Műszaki és Vagyongazdálkodási Iroda köztisztviselője folytatja le. A pályázó akadályoztatása esetén a versenytárgyaláson meghatalmazott útján képviselheti magát.
- d) Több pályázat benyújtása esetén a minimális licitemelés mértéke nettó 50.000 Ft, azaz nettó Ötvenezer forint.
- e) A licit menete: az érvényesen pályázók, pályázatuk beérkezésének sorrendjében jogosultak licitálni. Az első licit alapja a telephely alap vételára (jelen esetben: 33.600.000 Ft). Minden ez után következő licit alapja az aktuális, licittel emelt összegvételár.
- f) A telephely 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.

17. Az ingatlan tulajdonjogának elnyerése:

Az ingatlan 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.

Képviselő-testület a pályázat eredménytelenné nyilvánításának jogát fenntartja!

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

Nagyatád, 2024. április 3.

Ormai István
polgármester

ELŐZMÉNY

Nagyatád Város Önkormányzata (7500 Nagyatád, Baross Gábor utca 9.) képviselőjében Ormai István polgármester 2024.03.07-én megbízta **Bosnyák János ev.** ingatlanvagyon szakértőt (7400 Kaposvár, Pipacs u. 48. Reg.szám: 14/2009), hogy a Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonában álló, nagyatádi 0220/62 helyrajzi számú ingatlanból kialakításra kerülő, nagyatádi **0220/93 helyrajzi számú, kivett telephely (1 épület) megnevezésű. 13. 367 m²** nagyságú terület értékbecslésének elkészítését végezze el.

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

A szakértő az értékelés dokumentációját a következőkben terjeszti elő:

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE, ALAPINFORMÁCIÓK

Értékelt vagyontárgy:	A 0220/93 Hrsz-ú beépített ingatlan
Címe tulajdoni lap szerint	7500 Nagyatád, külterület
Címe természetben:	7500 Nagyatád, (laktanya 2.)
Hrsz:	0220/93
Értékelt tulajdoni részarány	1/1
Művelési ága:	- Kivett telephely 1. épülettel
Jelenlegi funkciója	(Jelenleg használaton kívüli)
Értékelt vagyontárgy tulajdonosa:	Nagyatád Város Önkormányzata, 7500 Nagyatád, Baross G. u.9.
Értékelt jog:	tulajdonjog
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség	tulajdonos/ korlátozott forgalomlépes
Jogcím, tulajdonforma	tulajdonba adás (31660/2010.03.22)
Jogállás	tulajdonos
Értékelés fordulónapja:	2024.04.01.
Helyszíni szemle időpontja:	2024.03.07..
Az értékelés célja:	Piaci forgalmi érték megállapítása
Értékelési szempont:	A fenti ingatlan forgalmi értékének megállapítása, különböző értékelési módszerekkel.

Értékelt vagyonelemek:	
a.) Nagyatád, külterület.	1. 0220/93 hrsz. alatti ingatlan 13.367 m ² -1 épülettel

Alkalmazott módszerek			
Kapott eredmények:	Piaci összehasonlító	33 600 000,-Ft	8 707,- Ft/m ²
	Költség alapú	42 200 000,-Ft	avulással csökkentett érték.
	Hozam alapú	nem releváns	
Megállapított piaci érték:		33 600 000,-Ft	

Megbízó:	Nagyatád Város Önkormányzata (Ormai István polgármester)
Címe:	7500 Nagyatád, Baross Gábor u. 9.
Értékbecslő:	Bosnyák János ingatlanvagyon szakértő 7400. Kaposvár, Pipacs u. 48. Tel./fax: 82/312-137 Mob.:06-30/247-2545, E-mail cím: bosnyaklorinczy@t-online.hu Reg. szám: 14/2009. Nyt.szám: 30235082 Tev.kód: 683102,683101,683103.

JELENTÉS ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: Nagyatád város külterületéhez tartozó déli ipartelep területén, a nyilvántartás szerint a 0220/93 hrsz. alatt bejegyzett, „Kivett telephely 1 épülettel”, 13.367 m² alapterületű ingatlan forgalmi értékének a megállapítása.

Elvégeztem a térképszélvény szerint beazonosított ingatlan értékelését 2024.03.07-i helyszíni szemle alapján és ténymegállapításaimat az alábbiakban foglalom össze.

Az értékelés célja, hogy 2024.04.01- i érvénnyel kifejezzem a tiszta tulajdonjogú vagyontárgyak valós piaci értékét, amennyiért az a nyílt piacon értékesíthető.

A valós piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy a vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél 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 meghatározásánál az érték úgy határozható meg, mint az a becsült összeg, amelyet a vagyon részeiben, nyílt piacon, tárgyalás alapján történő eladásból lehetne realizálni, ésszerű időtartamot (6. hónap) engedve a tranzakció lebonyolítására. A vagyontárgyat felajánlanak értékesítésre „amint” és „ahol” van alapon.

A jelentés azonosítja az értékelt vagyontárgyakat, ismerteti az értékmegállapító vizsgálat jellegét, bemutatja az értékről alkotott következtetéseket, az alkalmazott értékelési módszereket.

Az értékelés tárgyát jelentő ingatlan Nagyatád külterületén, a déli ipartelepen helyezkedik el, a volt „Fegyelmező zászlóalj” katonai objektumában, a bejárat után balra kb 150 méterre. A laktanya területe magas betonfallal kerített, zárható bejárattal rendelkezik. Területén működő cégek vannak, rongálás alól védett terület. Az értékelésre került ingatlan elhelyezkedése jól azonosítható a csatolt térképvázlaton. A nagyatádi 0220/62 helyrajzi számú ingatlanból kialakításra kerülő, nagyatádi 0220/93 helyrajzi számú, kivett telephely (1 épülettel) 13.367 m² nagyságú területen helyezkedik el. Az ingatlant jól járható betonúton lehet megközelíteni, nyugati oldala betonkerítéssel, az északi és déli része drótfonatú kerítéssel védett az ingatlan keleti oldala nyitott. Az ingatlan nyugati része fás, gyomnövényekkel benőtt, gondozatlan terület.

Az ingatlanon található épület az 1950-es években épült, hagyományos épületszerkezetű lapostetős épület állaga rendkívül gyenge. Korábbi funkcióját tekintve az épület legénységi szálló volt a különböző alapterületű és funkciójú helyiségekkel.

Az épület szintszáma négy szintes. Az épület a hasznosításának megfelelően kettő lépcsőházas, közép tájékan a szintek lezártak, nincs átjárási lehetőség.

A pinceszint a jelenlegi állapotában használhatatlan, erősen talajvizes. A földszinti rész funkcióját tekintve iroda-raktár, egyéb nem szálló jellegű 47 db. helyiségből álló szint, amely rendkívül gyenge állagú, veszélyes vakolatomlással.

Az I. emeleti szint 39 helyiségből, amely részben iroda – tanterem - raktár, valamint 6 db nagy alapterületű legénységi hálókörletből, szociális helyiségből áll. A II. emelet kialakítása hasonló az I. emeletével.

Az épület általános jellemzője, hogy a zárófüdém gyenge minősége, a nyílászárók döntő részének hiánya az épület vizesedését idézte elő, amely a belső vakolat teljes leomlását okozta. A belső vezetékek és egyéb beépítések (szoc. helyiségek, belső nyílászárók) használhatatlanok, teljes átépítést igényelnek. A helyiségek aljzata beton, padozata döntően PVC.

A szintek állaga rendkívül lelakott, a zárófüdém alatti szint szerkezetkárosodott, használatához teljes átépítés szükséges.

Összességében megállapítható, hogy a több évtizedes használaton kívüli időszak, az épület karbantartásának hiánya külső szemlélés alapján is jól érzékeltethető. Megfelelő felújítás az épület további hasznosítását teszi lehetővé.

Vizsgálatom az értékelt ingatlan egészére terjedt ki. Az ingatlant úgy értékeltem, mint az a nyílt piacon eladható lehet, egy ésszerű időtartamot engedve a tranzakció lebonyolítására. Feltételeztem, hogy a szóban forgó vagyontárgy alkalmas a *legértékesebb és legjobb hasznosításra* irányuló fejlesztések megvalósítására, valamint jelzálog és tehermentes.

Az értékelés végrehajtása előtt megvizsgáltam:

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

Az elvégzett vizsgálat alapján véleményem szerint az értékelt vagyontárgyak 2021.04.01-én érvényes valós piaci értéke, amelyért *nyílt piacon értékesíthető a jelenlegi állapotában*

Helyrajzi szám: 0220/93

33 600 000 -Ft

Összegezve: Az értékelő jelentés a mellékletekkel, a vállalások és korlátozó feltételezések, valamint a végzett számítások együttesen alkotják a kialakított véleményt a tárgyi ingatlan valós szabad piaci értékéről.

Vizsgálatot nem folytattam a jogcímre, vagy az értékelt ingatlannal szemben fennálló kötelezettségekre vonatkozóan.

A megállapított érték ÁFA nélküli nettó érték.

Az értékelés során 2024.03.08-án kiállított „Tulajdoni lap- másolat - szemle”, a *tulajdonos* által biztosított térképszelvény, az objektum közmű térképszelvénye, valamint az épületek alaprajzai álltak a rendelkezésemre. A becsült értéket az esetben tartom fenn, ha a hiteles tulajdoni lap nem tartalmaz az értékelésben szereplő tulajdoni laptól eltérő bejegyzéseket.

A felmérést végezte és a jelentést készítette:

Kaposvár, 2021.03. 14.

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