

Nagyatád Város Polgármesterétől

Ügyiratszám: JE/1-14/2024.

ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. augusztus 29-i ülésére
a Nagyatád, Bajcsy-Zsilinszky utca 1. 3/1. szám alatti lakás piaci értékesítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

A Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonában álló, nagyatádi 520/2/A/13 helyrajzi számú, természetben a Nagyatád, Bajcsy-Zsilinszky utca 1. szám alatti társasház harmadik emeletén lévő, 35 m² nagyságú, egy szobás, komfortos, 1. számú lakás műszaki állapota miatt jelenleg nem hasznosított, üresen áll. A lakás teljes felújítást igényel (nyílászárócsere, burkolatcsere, festés, víz és villanyvezeték csere, fürdőszoba felújítás, vakolat javítás, teljes festés). 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 lakás értékbecslését elkészítettük, amely szerint az értéke 8.100.000 Ft.

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

Határozati javaslat:

1. Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló, nagyatádi 520/2/A/13 helyrajzi számú, természetben a Nagyatád, Bajcsy-Zsilinszky utca 1. szám alatti társasház harmadik emeletén lévő, 35 m² nagyságú, komfortos, egy szobás, felújítandó, üres, 1. számú társasházi lakását a Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások elidegenítésére és azok feltételeire című 31/1997. (XI. 26.) önkormányzati rendelet alapján piaci értékesítésre kijelöli.
2. A Képviselő-testület az 1. pontban meghatározott lakásra
 - a) nyílt pályázati eljárásban,
 - b) alap vételárra folytatott nyílt licites,
 - c) a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánítási jogának fenntartása mellett pályázati eljárás lefolytatását rendeli el.

3. A Képviselő-testület az 1. pontban meghatározott lakás értékesítési feltételeit az alábbiakban, illetve az előterjesztéshez csatolt pályázati felhívásban foglaltak szerint határozza meg:
- a) A lakás értékesítési alapárát, amely több pályázat benyújtása esetén egyben a licit alapja, az előterjesztéshez csatolt értékbecslésben meghatározottal azonos összegben állapítja meg, összesen 8.100.000 Ft, azaz Nyolcmillió-egyszázezer 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 a szerződéskötési költség. Amennyiben Nagyatád Város Önkormányzata készíti el az adásvételi szerződést, akkor a szerződéskötési költség 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, ami 405.000 Ft, azaz Négyszázötzezer 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 520/2/A/13 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. augusztus 30.

Felelős: Ormai István polgármester

Nagyatád, 2024. augusztus 23.

Ormai István

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:

.....
Dr. Kovács Ildikó
jegyző

Nagyatád Város Önkormányzata

Pályázati felhívás

Nagyatád, Bajcsy-Zsilinszky utca 1. 3/1. szám alatti Nagyatád Város Önkormányzata 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, Bajcsy-Zsilinszky utca 1. szám alatti társasház harmadik emeletén lévő, 35 m² nagyságú, 1. számú lakás piaci értékesítése.
- 3. A pályázat jellege:** nyílt pályázati eljárás, alap vételárra folytatott licittel.
- 4. Pályázni lehet:** a Nagyatád, Bajcsy-Zsilinszky utca 1. 3/1. szám alatti lakás tulajdonjogának elnyerésére.

5. Értékesítésre kerülő lakás:

Helyrajzi száma:	Nagyatád belterület 520/2/A/13
Építés éve:	1960.
Típusa:	Társasházi lakás
Társasházi eszmei hányad:	554/10000
Nagysága:	35 m ²
Lakás alapterülete erkéllyel:	32 m ²
Pince alapterülete:	3 m ²
Szobák száma:	egy
Egyéb helyiségek:	előszoba, konyha, fürdőszoba+WC, erkély, pince
Komfortfokozata:	komfortos
Közművesítettsége:	villany, víz, szennyvíz, gáz közművekkel ellátott
Fűtése:	gáz konvektoros fűtés
Műszaki állapota:	felújítandó
Energetikai besorolása:	H

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 8.100.000 Ft, azaz Nyolcmillió-egyszázezer 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) A gázmérő visszaszereltetésének feladata és költsége.
- c) A szerződéskötési díj megfizetése. Amennyiben Nagyatád Város Önkormányzata készíti el az adásvételi szerződést, akkor az adásvételi szerződéskötés költsége 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. A vételár teljes összegének megfizetését követő 3 napon belül külön nyilatkozattal járul hozzá Nagyatád Város Önkormányzata az új tulajdonos tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez.

Az adásvételi szerződés hatályba lépésének napja, a Magyar Állam elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatnak Nagyatád Város Önkormányzatához történő megérkezésének napja.

10. A pályázaton való részvétel biztosítéka, bánatpénz:

- a.) A pályázat kiírója a pályázati részvételt 405.000 Ft, azaz Négyszázötezer 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 megghiúsul. (Felróható oknak minősül, hogy ha az adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó hivatalos értesítésben megjelölt határidőig az adásvételi szerződést a pályázati eljárás nyertese nem írja alá, nem köti meg.)

11. A pályázat benyújtásának helye és határideje:

A pályázatnak írásban 2024. szeptember 2-án hétfőn 7:30 órától, 2024. november 7-én csütörtök 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, adóazonosító száma); vállalkozás esetén adatait vállalkozó nyilvántartásba vétel másolatát; társaság esetén cégadatait, cégkivonatát, aláírási címpéldány másolatát.
- (2) A tulajdonjog megosztásának meghatározását.
- (3) A megvásárolni kívánt lakás helyrajzi számát, címét és nagyságát.
- (4) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a lakás alap vételára 8.100.000 Ft (ÁFA mentes), amelyre több érvényes pályázat benyújtása esetén licit folyik.
- (5) 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.
- (6) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az ingatlan a megtekintett állapotban kerül értékesítésre.
- (7) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a lakásban lévő gázmérőt a hálózat-tulajdonos leszerelte és elvitte, melynek visszahozatala, valamint új szolgáltatási szerződés kötése az új tulajdonosa feladata és költsége.
- (8) Hozzájárulását adja a pályázat körében az általa megadott személyes adatai teljes körű kezeléséhez.
- (9) 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, összeghatártól függetlenül elővásárlási jog illeti meg.
- (10) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Magyar Államot illető elővásárlási jog megkéréséhez az adásvételi szerződés megkötése szükséges.
- (11) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az adásvételi szerződés megkötésére a vevő kijelölésére vonatkozó döntést követő 30 napon belül kerül sor.
- (12) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a vételár az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 8 napon belül kell megfizetnie. Amennyiben a vevő a vételár hiteltől, támogatásból szeretné megfizetni, úgy a folyósítás napján kell a vételár teljes összegét megfizetni az eladó részére. A vételár teljes összegének megfizetését követő 3 napon belül külön nyilatkozat kiadásával járul hozzá Nagyatád Város Önkormányzata a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez.

- (13) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az adásvételi szerződés hatályba lépésének napja, a Magyar Állam elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatnak Nagyatád Város Önkormányzatához történő megérkezésének napja.
- (14) 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 520/2/A/13 helyrajzi számú, természetben a Nagyatád, Bajcsy-Zsilinszky utca 1. 3/1. 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.
- (15) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés előírásai szerint átlátható szervezetnek minősül vagy természetes személy.
- (16) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy az adásvételi szerződés elkészítését vállalja, vagy azt Nagyatád Város Önkormányzata készítse el.
- (17) 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.
- (18) 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.
- (19) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a lakás a teljes vételár megfizetését követően vehető birtokba.
- (20) 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. A pályázati határidő leteltét követően hiánypótlásra nincs mód és lehetőség.

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. november 20-án szerdán 10.30 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 beérkezésének sorrendjében jogosultak licitálni. Az első licit alapja a lakás alap vételára (jelen esetben: 8.100.000 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 nyílt 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 nyílt ülésen kijelöli.

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

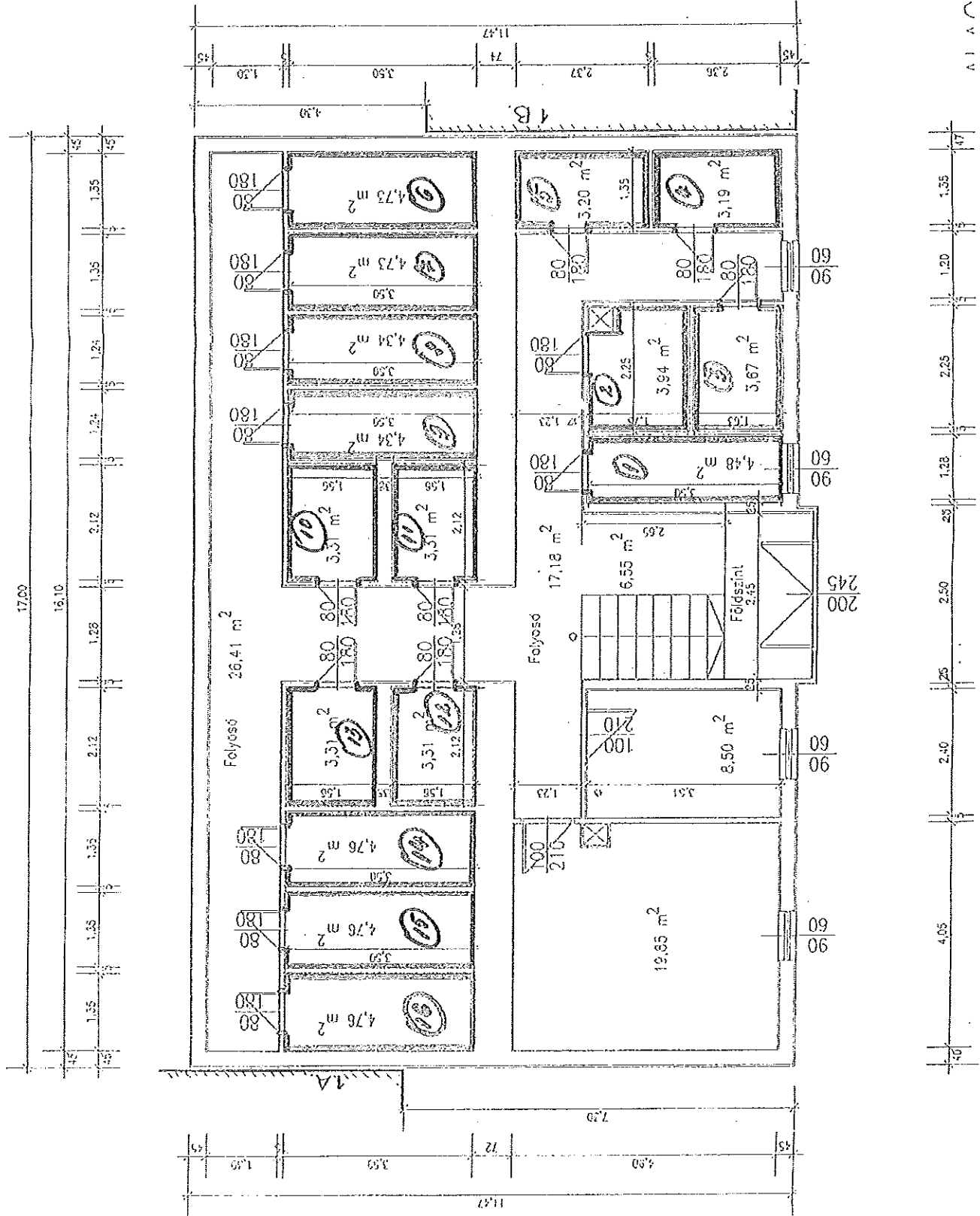
Az ingatlan Nagyatádi Polgármesteri Hivatal Műszaki és Vagyongazdálkodási Iroda munkatársával előre egyeztetett időpontban megtekinthető (7500 Nagyatád, Baross Gábor utca 9. Telefon: 82/504-541, 30/217-5237).

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. augusztus 30.

Ormai István
polgármester

NAGYATÁD, BAJCSY-ZSILINSZKI U. 1.



A I A C C A D I A I A D A A 17

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 Város Önkormányzata tulajdonában álló, Nagyatád, 520/2/A/13 helyrajzszám alatti, társasházi lakás megnevezésű ingatlan értékbecslését végezze el.

A megbízást 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:	lakás
Címe tulajdoni lap szerint	7500 Nagyatád, Bajcsy-Zsilinszky utca 1/A. 3/1
Címe természetben:	7500 Nagyatád, Bajcsy-Zsilinszky utca 1/A. 3/1
Hrsz:	520/2/A/13
Értékelt tulajdoni részarány	1/1
Művelési ága:	lakás
Jelenlegi funkciója	lakás
Értékelt vagyontárgy tulajdonosa:	Nagyatád Város Önkormányzata
Értékelt jog:	tulajdonjog
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség	tulajdonos/forgalomlépes
Jogcím, tulajdonforma	eredeti felvétel
Jogállás	tulajdonos
Értéklelés fordulónapja:	2024.08.15..
Helyszíni szemle időpontja:	2024.07.17.
Az értékelés célja:	Piaci forgalmi érték megállapítása
Értékelési szempont::	A fenti ingatlan forgalmi értékének megállapítása, különböző értékelési módszerekkel.

Értékelt vagyonelemek:	
a.) Nagyatád, belterület.	1. Bh: 37003/1996.06.28. „Társasház”

Alkalmazott módszerek		520/2/A/13 hrsz. alatti értékelt ingatlan esetében - lakás, 32 m ² + pince 3 m ²	
Kapott eredmények:	Piaci	8 100 000,-Ft	232227 Ft/m ²
	Költség alapú	7 300 000,-Ft	
	Hozam alapú	nem releváns	
Megállapított piaci érték:		8 100 000,-Ft	

Bosnyák János ev.
ingatlanvagyon szakértő
7542 Kisbajom, Rózsa u. 181.
Adószám: 05060564-1-34
Nyilv.: 302
Dátum: 3

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 belterületéhez tartozó,520/2/A/13 hrsz. alatti, 35 m² alapterületű 1 szobás komfort nélküli társasházi lakás forgalmi értékének a megállapítása.

Elvégeztem a fent nevesített ingatlan értékelését 2024.07.17-ei helyszíni szemle alapján és ténymegállapításaimat az alábbiakban foglalom össze.

Az értékelés célja, hogy 2024.08.15-ei 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 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 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 felajánlanák 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 belterületének központi, a város kiemelkedő övezetében található, a Bajcsy-Zsilinszky utca elején, tiszta parkosított övezetben. Az épület a 60-as években épült lakóházhoz kapcsolódóan 1976-ban lakóházas ingatlanként funkcionált, amelyben kizárólag csak lakások foglalnak helyet. A három emeletes épületben zárt lépcsőházból szintenkénti folyosóból nyílnak a lakások. Az épület külső szigetelése még nem történt meg. Környezete nagyon szépen parkosított, minden szolgáltató egység a környezetében megtalálható. Az épület előtt zöldövezet került kialakításra, amely a közlekedési úttól elválasztja. Külső szemlélés jó benyomásokat kelt, a szintenkénti folyosók karbantartottsága jó állapotban van, de a 3 emeleten kívánni valót hagy maga után. Elhanyagolt állapotát még jobban szemlélteti az értékelt lakás bejárata, a bejárat mellett foglal helyet a villanyóra, jelenleg kikapcsolt állapotban.

Az épületben lift nem üzemel. Az értékelt ingatlan 1 szoba komforttal rendelkező

gázkonvektoros lakás, a meleg vizet villanybojler biztosítja. Elosztása a terület nagyságához igazodva elfogadható. A lakás belső állaga erősen lelakott. Eredeti belső szerelvényezését teljesen ki kell cserélni, a faszerkezetű nyílászárók kopottak, a konyhai és a fürdőszoba berendezései használhatatlanok. A gázóra leszerelésre került, a helyiségek padozata gyenge, alapvetően a lakás teljes felújítást igényel, jelenleg nem biztosítja a lakhatóságot.

A nyilvántartás alapján a lakás mérete 35 m²-es 1 szobás lakásként van nyilvántartva. A társasházi „Alapító Okirat” 13 pontja alapján az 554/10000 eszmei hányad megosztása alapján 32 m² a lakás alapterülete, a lakáshoz tartozó pince alapterülete pedig ≈ 3 m².

A pince helyiség szemrevételezése során a vizes, dohos levegő az épület szigetelésének a hiányosságára enged következtetni, amit megerősít a pince helyiségben a vakolat állapota is.

Összességében a lakás jelenlegi állapotát értékelve gyenge, ebben az állapotában lakás használatra alkalmatlan. Felújításának nincs nyoma, minden berendezés még az eredeti szerelvényezés és bútorozás állapotát mutatja.

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 2024.08.15 -én érvényes valós piaci értéke, amelyért *nyílt piacon értékesíthető a jelenlegi állapotában*

Helyrajzi szám:	Jelenlegi érték
520/2/A/13	
Forgalmi érték	8 100 000,-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 2024.07.22 -én kiállított „Tulajdoni lap- másolat - szemle”, valamint a *tulajdonos* által biztosított alaprajz és helyszínrajz és a lakóépület Társasházi Okirata 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, 2024.07. 26.

Bosnyák János
Bosnyák János ev.
Ingatlanvagyon szakértő
7542 Kisléjtem, Rózsa u. 181.
Adószám: 63969564-1-34
Nyil.sz.: 30235082