

Nagyatád Város Polgármesterétől

Ügyiratszám: ÖNK/1-5/2013.

ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2013. február 21-i ülésére

a nagyatádi 116/4 helyrajzi számú ingatlan telekhatár-rendezés célú értékesítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

A nagyatádi 116/4 helyrajzi számú, természetben a Nagyatád, Dózsa György utca 100. szám alatt lévő, kivett üzem (1 épület) megnevezésű ingatlan egy részét a Komplex-Újpesti Acélszerkezet és Gépgyártó Zrt. (képviselője: Imre Ruben vezérigazgató, székhelye: 1095 Budapest, Soroksári út 48., fióktelepe: 7500 Nagyatád, Dózsa György utca 100.) bérlő. A Komplex-Újpesti Gépgyártó Zrt. vételi szándékot nyújtott be a nagyatádi 116/4 helyrajzi számú ingatlan egészére, majd Imre Ruben vezérigazgató a szintén vezetése alatt álló Komplex-Sped Szállítmányozó és Kereskedelemtechnikai Szolgáltató Kft. (székhelye: 1095 Budapest, Soroksári út 48., fióktelepe: 7500 Nagyatád, Dózsa György utca 100.) nevében a vételi szándékot megerősítette. A Komplex-Sped Kft. tulajdonát képezi a szomszédos, nagyatádi 116/3 helyrajzi számú ingatlan, így a nagyatádi 116/4 helyrajzi számú terület telekhatár-rendezés címén értékesíthető.

A nagyatádi 116/4 helyrajzi számú ingatlant egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjog terheli a folyószámla hitelkeret biztosításának fedezetéül. Az Erste Bank Hungary Zrt. megkeresésre került, hogy a folyószámla hitelkeret csökkentése kapcsán a hitelkeretből az érintett terület engedje ki. A bank előzetes tájékoztatása szerint nincs akadálya a telek tehermentesítésének.

Az üzemi területből a volt tanműhely és kiszolgáló épületre a Képviselő-testület a 151/20119. (VI. 11.) számú határozatával a Somogyi Térségi Integrált Szakképző Központ Középiskola, Szakiskola és Kollégium részére a használat jogát biztosította a felmerülő rezsiköltségek mellett az iskola felújítás miatt elbontásra került kazánházban lévő vagyontárgyak elhelyezése céljából. Az ingatlan értékesítése esetén szükséges a Nagyatádi Szakképző Iskola részére más helyet biztosítani. A volt laktanya területén a porta épülettel szemben elhelyezkedő, zárható parancsnoki épületben ez a raktározási tevékenység megoldható.

A nagyatádi 116/4 helyrajzi számú ingatlan telekhatár-rendezés célú értékesítése a városra a 34/2004. (X. 1.) többször módosított önkormányzati rendelettel jóváhagyott helyi építési szabályzatával és rendezési tervével nem ellentétes, amely során az érintett terület hozzácsatolásra kerül a nagyatádi 116/3 helyrajzi számú ingatlanhoz.

Mindezek figyelembevételével kezdeményezem a nagyatádi 116/4 helyrajzi számú ingatlan értékesítését telekhatár-rendezés címén – az önkormányzat vagyonának hasznosításáról szóló 30/2008. (IX. 1.) rendeletének 38. § (6) bekezdés c.) pontja alapján pályázati eljárás nélkül – a Komplex-Sped Szállítmányozó és Kereskedelemtechnikai Szolgáltató Kft. részére, az elkészített értékbecslésben meghatározott 8.095.000.-Ft (mely összeg ÁFA mentes) áron.

A Tisztelt Képviselő-testületől a határozati javaslatban foglaltak elfogadását kérem.

Határozati javaslat:

1. Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete egyetért a nagyatádi 116/4 helyrajzi számú, természetben a Nagyatád, Dózsa György utca 100. szám alatt lévő, kivett üzem (1 épület) megnevezésű, 4.105 m² nagyságú ingatlannak, a Komplex-Sped Szállítványozó és Kereskedelemtechnikai Szolgáltató Kft. (képviselője: Imre Ruben ügyvezető, székhelye: 1095 Budapest, Soroksári út 48., fióktelepe: 7500 Nagyatád, Dózsa György utca 100.) részére telekhatár-rendeziés címén – pályázati eljárás mellőzésével – történő értékesítésével, valamint a nagyatádi 116/3 helyrajzi számú ingatlanhoz történő csatolásával.
2. A Képviselő-testület a nagyatádi 116/4 helyrajzi számú terület vételárát az értékbecslésben meghatározottal azonosan 8.095.000.-Ft, azaz Nyolcmilliókilencvenötezer forint összegben állapítja meg azzal, hogy a fenti vételáron felül a vevőt terheli:
 - a telekalakítási munkarészek elkészíttetése és annak költsége,
 - a telekalakítási eljárási és szakhatósági díjak megfizetése,
 - a földhivatali tulajdonjog bejegyzésének költsége,
 - a telekkitűzés költsége,
 - a közművek átírásának költsége,
 - a szerződéskötés költsége, amely az összvételár 1 %-a, de minimum bruttó 15.000.- Ft.
3. A Képviselő-testület rögzíti, hogy a nagyatádi 116/4 helyrajzi számú ingatlant terheli a nagyatádi 116/3 helyrajzi számú ingatlant illető útszolgalmi jog.
4. A Képviselő-testület akkor értékesíti a Komplex-Sped Szállítványozó és Kereskedelemtechnikai Szolgáltató Kft. részére a nagyatádi 116/4 helyrajzi számú ingatlant, amennyiben a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés b) pontja alapján a gazdálkodó szervezet nyilatkozik, hogy átlátható szervezet.
5. A Képviselő-testület rögzíti, hogy a nagyatádi 116/4 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan a Magyar Államot a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése szerint, valamint a Somogy Megyei Önkormányzatot az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. §-a szerint elővásárlási jog illeti meg, így adásvételi szerződés a jogosultak elővásárlási jogukról történő lemondásukat követően köthető.
6. A Képviselő-testület úgy határoz, hogy az elővásárlási nyilatkozatok megérkezését követő 15 munkanapon belül a felek adásvételi előszerződést kötnek. A végleges adásvételi szerződés aláírására a telekalakítási engedély jogerőre emelkedését, illetve a jelzálogjog törlését követő 15 munkanapon belül kerül sor. A Képviselő-testület az előszerződés jogkövetkezmény nélküli felbontását köti ki, amennyiben
 - a bank nem járul hozzá az ingatlan terhelő egyetemleges keretbiztosítéki jelzálogjog törléséhez, vagy
 - a feleken kívülálló okok miatt a telekalakítási eljárás nem zárul jogerősen.
7. A vételár egyösszegű megfizetésére a végleges adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg kerül sor.

8. A Képviselő-testület a végeleges adásvételi szerződés megkötésének napjával egyidőben a Komplex-Újpesti Acélszerkezet és Gépgyártó Zrt.-vel a nagyatádi 116/4 helyrajzi számú ingatlanon fekvő 240 m² nagyságú készáru raktárra és a 45 m² nagyságú féltetős nyitott színre megkötött bérleti szerződést közös megegyezéssel megszünteti.
9. A Képviselő-testület a Somogyi Térségi Integrált Szakképző Központ Középiskola, Szakiskola és Kollégium részére a nagyatádi 116/4 helyrajzi számú ingatlanon lévő, volt tanműhely és kiszolgáló épületre a 151/2009. (VI. 11.) számú határozatával biztosított használat jogát visszavonja és helyette a volt laktanya területén, a nagyatádi 0220/27 helyrajzi számú telephelyen lévő, volt parancsnoki épületre biztosítja a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (13) bekezdése alapján térítésmentesen a használat jogát a nagyatádi 116/4 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó végleges adásvételi szerződés aláírásának napjától.
10. A Képviselő-testület felhatalmazza a város polgármesterét a nagyatádi 116/4 helyrajzi számú ingatlan értékesítésével kapcsolatban szükséges valamennyi dokumentum aláírására.

Határidő: elővásárlási nyilatkozatok megkérése 2013. március 1.

Felelős: Ormai István polgármester


Nagyatád, 2013. február 15.



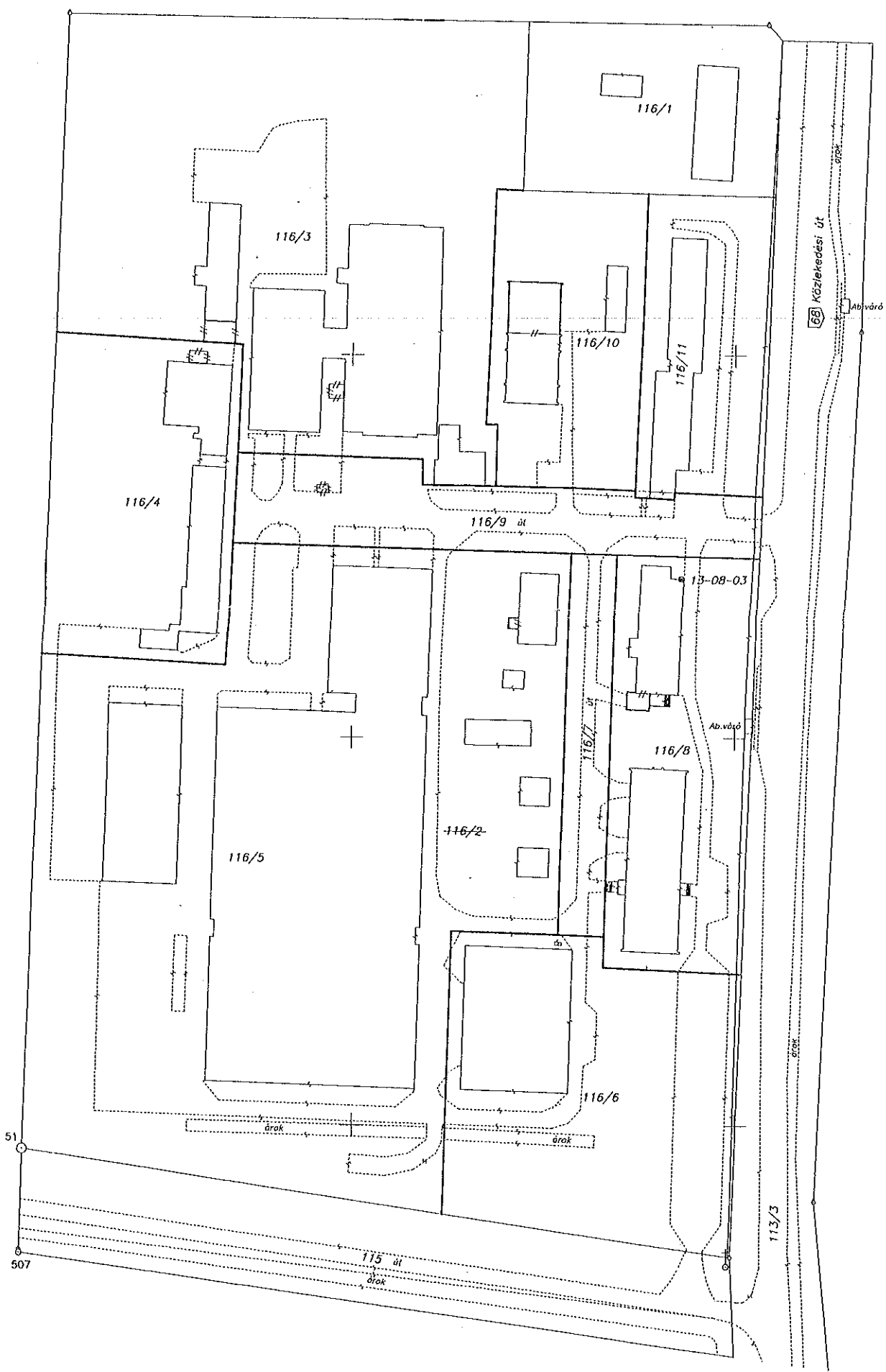
Ormai István

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:

.....
Dr. Kovács Ildikó
jegyző



The seal is circular with the text "NAGYATÁD VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK" around the top edge and "1. Jegyzője" at the bottom. In the center is a coat of arms featuring a shield with a cross and a crown above it.



ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE, ALAPINFORMÁCIÓK

Értékelt vagyontárgy:	belterületi > - Kivett üzem (1 épülettel)
Címe tulajdoni lap szerint	Nagyatád, Dózsa Gy.út 100.
Címe természetben:	Nagyatád, Dózsa Gy.út 100..
Hrsz:	116/4
Művelési ága:	Kivett üzem 1 épülettel

Értékelt vagyontárgy tulajdonosa:	Nagyatád Város Önkormányzata 7500. Nagyatád, Baross G. u.9.
Tulajdoni arány	1/1
Értékelt jog:	tulajdonjog
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség	tulajdonos/korlátozottan forgalomképes

Jogcím	tulajdonba adás
Jogállás	tulajdonos

Értéklelés fordulónapja:	2013.február 01.
Helyszíni szemle időpontja:	2013.január 16.

Az értékelés célja:	Piaci érték megállapítása,
Értékelési szempont::	A fenti ingatlanok forgalmi értékének megállapítása, különböző értékelési módszerekkel.

Értékelt vagyonelemek:	
	Telek → 4.105 m ²
a.) Nagyatád (belterület)	9-10 sz. épület Zárt hagyományos raktár, tároló, műhely, nyitott szín. 652,20 m ²

Alkalmazott módszerek	116/4 hrsz	
Kapott eredmények:	Piaci	8 095 000,-Ft
	Költség	13 939 400,-Ft
	hozam	Számítása nem célszerű
Megállapított piaci érték:	8 095 000.-Ft	

Megbízó:	Ormai István Nagyatád Város Polgármestere
Címe:	7500 Nagyatád, Baross Gábor u.9.
Értékbecslő:	Bosnyák János, ingatlanvagyron szakértő 7400. Kaposvár, Pipacs u.48. Tel./fax: 82/312-137 Reg. szám: 14/2009

JELENTÉS ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: Nagyatád város belterületéhez tartozó, (a valóságban Nagyatád, Dózsa Gy.út 100 szám alatt található (volt DANUVIA gépgyár területe), **116/4** hrsz alatt bejegyzett ingatlan piaci forgalmi értékének a megállapítása.

Elvégeztük a fent nevesített ingatlan értékelését, 2013.január 16-i helyszíni szemle alapján, és ténymegállapításainkat az alábbiakban foglaljuk össze.

Az értékelés célja, hogy 2013.február 01-i érvénnyel kifejezzük a tiszta tulajdonjogú vagyontárgy valós piaci értékét, amennyiért az a nyílt piacon értékesíthető.

A valós piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy a vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen jár el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van a vonatkozó tényeknek, a jogegyenlőség alapján.

A tiszta tulajdonjogú ingatlan meghatározható, mint az az abszolút vagyon, amely mentes minden vagyoneértékű jogtól, de alárendelt az állami kisajátítási jog korlátozásainak és adózásnak. A valós piaci értéknek a 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 vagyontárgyat, ismerteti az értékmegállapító vizsgálat jellegét, bemutatja az értékről alkotott következtetéseket, az alkalmazott értékelési módszereket.

Az értékelés tárgyát jelentő ingatlan Nagyatád belterületén helyezkedik el, a „volt” Danuvia gépgyár területén, elhelyezkedése jól azonosítható a csatolt térképvázlaton. Az értékelt ingatlanon lévő több funkciós épület, a többi hasonló építményhez képest nagyon gyenge műszaki állapotban van, annak ellenére, hogy az épület helyiségeinek egy része (készárú raktár) bérleményként kiadásra került. A tanműhelyként megjelölt épületrész a Szakképző Iskola részére került kiadásra, jelenleg raktárként funkcionál. Az épületen felújítási munkálatok nem tapasztalhatóak, elhanyagolt állapotban van. Az ingatlanon feltüntetett épületen, a vasszerkezetek korrodálása, a faszervezetű nyílászárók hiánya vagy rossz állapota, (ablakok, ajtók) a karbantartottság hiányára utal. Az épület tetőszigetelésének gyengülése beázásokat, vakolat omlásokat eredményezett. A tárolóként feltüntetett épületrész használaton kívüli, a helyiségek vakolt falazata a beázás miatt omladozik, a beton padozat töredezett, a parketta korhadt, nyílászárók használhatatlanok, hiányosak. Az épület déli falazatához csatlakozó féltetősnitott szín jelenleg is használat alatt van, állaga a funkciójának megfelel. Az épület közművesített, de a víz és az áram vezeték teljes cseréjére szorul, az épületnek önálló fűtése nincs, hőszolgáltatást a 116/3 hrsz alatti ingatlan biztosítja.

Az épületek előtti rész térbetonnal megépített, gépkocsi közlekedésre alkalmas. A szabad terület elhanyagolt, gyomnövényekkel benőtt, nincs gondozva. Az ingatlanhoz aszfaltozott és betonozott út vezet, könnyen megközelíthető. Közvetlenül lekerítve nincs, de az üzem területe őrzött, kerítése továbbra is megbízható védelmet nyújt.

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. Feltételeztük, 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
- A környezetében adásvétel tárgyát képező hasonló ingatlanokat

Az elvégzett vizsgálat alapján véleményünk szerint az értékelt vagyontárgy 2013 január

20-n érvényes valós piaci értéke, amelyért *nyílt piacon értékesíthető a jelenlegi állapotában*
(Telekérték: 2 300 000,-Ft)
Felépítmény: 5 795 000,-Ft)

Helyrajzi szám	Jelenlegi érték
116/4	8 095 000,- Ft

Azaz nyolcmillió kilencvenötezer forint

Összegezve: Az ingatlan szabad piaci értékének meghatározásánál a piaci összehasonlító adatokon számolt értéket javasoljuk elfogadásra, figyelemmel az „eladhatóság” tényre.

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

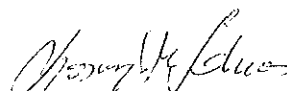
Vizsgálatot nem folytattunk a jogcímre, vagy az értékelt ingatlannal szemben fennálló kötelezettségekre vonatkozóan.

A megállapított érték ÁFA nélküli nettó érték.

Az értékelés során a *Nagyatádi Polgármesteri Hivatal* által biztosított 2013. 01.17-én kiállított „Nem hiteles tulajdoni lap- Szemle másolat” állt a rendelkezésre. A becült értéket az esetben tartjuk fenn, ha a hiteles tulajdoni lap nem tartalmaz az értékelésben szereplő tulajdoni laptól eltérő bejegyzéseket.

A felmérést végezte és a jelentést készítette:

Kaposvár, 2013-01-24.


 Bosnyák János.

ingatlanvagyon szakértő

7400 Kaposvár Pipacs u. 48

Reg. szám: 14/2009.05.24.

Adószám: 65969564-1-34

Bosnyák János ev.
 Ingatlanszakértő
 7400 Kaposvár, Pipacs u. 48.
 Adószám: 65969564-1-34
 Nytsz.: 30235082