

Nagyatád Város Polgármesterétől

Ügyiratszám: JE/3-5/2015.

ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2015. március 26-i ülésére

a nagyatádi 0220/38 helyrajzi számú erdőterület értékesítési feltételeinek meghatározásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonában áll, a nagyatádi 0220/38 helyrajzi számú, 32.453 m² nagyságú ingatlan. A területet a Somogy Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága erdőként tartja nyilván, amelyről hatósági bizonyítványt állított ki. A művelési ág ingatlan-nyilvántartási átvezetése folyamatban van. A területre vonatkozó erdészeti határozat írja elő az erdőgazdálkodó jogait és kötelezettségeit. A területen lévő faállomány letermelhető, amelyet újratelepítési kötelezettség terhel. Figyelemmel a fentiekre javasolom a terület értékesítését.

Az értékesítési eljárás során meg kell felelnünk a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény előírásainak.

A terület értékbecslését elkészítettük, amely az ingatlan vonatkozásban három alkalmazott módszer alapján három árat állapít meg:

- Piaci	4.933.000 Ft
- Potenciális	6.640.000 Ft
- Aktuális érték	9.555.000 Ft

A fenti értékek eltérése miatt információkat kértünk az aktuális piaci mozgásokról, amely alapján arra a megállapításra jutottunk, hogy a potenciális és az aktuális érték közötti ár képviseli legjobban a valós ingatlan értéket. Ezek alapján kezdeményezem az ingatlan pályázati eljárás keretében történő értékesítését 8.097.500 Ft értéken.

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 0220/38 helyrajzi számú, 32.453 m² nagyságú, erdőterületét értékesítésre kijelöli.

2. A Képviselő-testület az 1. pontban meghatározott területre
- nyílt pályázati eljárásban,
 - alap vételárra folytatott nyílt licites,
 - a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánítási jogának fenntartásával pályázati eljárás lefolytatását rendeli el.
3. A Képviselő-testület az 1. pontban meghatározott terület értékesítési feltételeit az alábbiakban, illetve az előterjesztéshez csatolt pályázati felhívásban foglaltak szerint határozza meg:
- a.) Az erdőterület értékesítési alapárát 8.097.500 Ft, azaz Nyolcmillió-kilencvenhétezer-öttszáz forint – ÁFA mentes – összegben állapítja meg, amely több pályázat benyújtása esetén egyben a licit alapja.
- b.) A vételár megfizetésének módja: vételárat a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezési szerint lefolytatásra kerülő kifüggesztési eljárást követően, tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzési kérelmének elkészítésével egyidőben, egyösszegben kell megfizetni az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521007 számú költségvetési számlájára.
- c.) A vételáron felül a leendő tulajdonost terheli:
- a telekkitűzés feladata és annak költsége,
 - amennyiben önkormányzatunk készíti az adásvételi szerződést, akkor annak költsége, amely az összvételár 1 %-a, de minimum bruttó 15.000.-Ft, amelyet a terület tulajdonjogát elnyerőnek a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzési kérelmének elkészítésével egyidőben kell az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521007 számú költségvetési számlájára megfizetnie.
- d.) A pályázaton való részvétel biztosítéka: 500.000.-Ft, azaz Ötszázezer forint, amelyet a pályázónak a pályázat benyújtásával egyidőben kell az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521007 számú költségvetési számlájára kell befizetnie, és a befizetésről szóló igazolást a pályázathoz csatolnia.

A letétbe kerülő biztosíték visszafizetése:

- A pályázati eljárást elnyerő pályázó részére, amennyiben a kifüggesztési eljárás alapján vele kerül megkötésre az adásvételi szerződés a vételárba kerül beszámításra, amennyiben nem a kifüggesztési eljárás lezárását követő 10 banki napon belül kerül, kamat nélkül visszafizetésre a pályázó által a megjelölt számlaszámra átutalással.
- A pályázati eljárás nem nyerő pályázóknak visszafizetésre kerül:
 - a vevő Képviselő-testületi kijelölését követő 5 banki napon belül,
 - kamatok nélkül,
 - átutalással a pályázó által a versenytárgyaláson megjelölt számlaszámra.

4. A Képviselő-testület az előterjesztéshez csatolt pályázati felhívást jóváhagyja, és elrendeli annak közzétételét a Nagyatádi Polgármesteri Hivatal hirdető tábláján, a város honlapján, valamint rövidített formában a Nagyatádi Városi Televízióban.
5. A Képviselő-testület a pályázati eljárás lefolytatására a Városfejlesztési és Gazdálkodási Bizottság képviselőjét és a Műszaki és Vagyongazdálkodási Iroda köztisztviselőjét bízza meg.
6. A Képviselő-testület az erdőterület értékesítéséről, a vevő kijelöléséről a pályázati versenytárgyalást követő ülésén dönt.
7. A Képviselő-testület a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánítási jogát fenntartja.

Határidő: a pályázati felhívás kifüggesztése 2015. március 31.


Felelős: Ormai István polgármester

Nagyatád, 2015. március 20.



Ormai István

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:


.....
Dr. Kovács Ildikó
jegyző



Nagyatád Város Önkormányzata

Pályázati felhívás

**a nagyatádi 0220/38 helyrajzi számú
Nagyatád Város Önkormányzatának tulajdonában álló
erdőterület tulajdonjogának megszerzésére**

1. **A pályázatot kiíró szerv megnevezése:** Nagyatád Város Önkormányzata 7500 Nagyatád, Baross Gábor utca 9.
2. **A pályázat célja:** a nagyatádi 0220/38 helyrajzi számú erdőterület értékesítése.
3. **A pályázat jellege:** nyílt pályázati eljárás, alap vételárra folytatott nyílt licittel.
4. **Pályázni lehet:** a nagyatádi 0220/38 helyrajzi számú, erdőterület tulajdonjogának elnyerésére.
5. **Értékesítésre kerülő terület:**
 - **Elhelyezkedése:** a nagyatádi 0220/38 helyrajzi számú, mellékelt helyszínrajzon megjelölt erdőterület.
 - **Telekkönyvi adatok:**
 - helyrajzi száma: nagyatádi 0220/38
 - teleknagyság: 32.453 m²
 - besorolása: kivett telephely
(átminősítése erdőre folyamatban van)
 - **Erdő nyilvántartási adatok:**
 - erdőtervezési körzet: 335. számú Nagyatádi
 - hely és erdészeti helykód: Nagyatád – 6144
 - tag, erdőrészlet: 37/K
 - terület: 2,66 ha
 - a Somogy Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatósága által kiadott erdőtervi határozat a pályázati felhívás mellékletét képezi.
 - A terület tényleges művelési ágáról szóló hatósági bizonyítvány szintén a pályázati felhívás mellékletét képezi.
6. **Pályázók köre:** a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény előírásai szerint erdőterület tulajdonjogának megszerzésére jogosultak.
7. **Az értékesítésre kerülő erdőterület alap vételára,** amely több pályázó esetén egyben a pályázati licit alapja is 8.097.500.-Ft – ÁFA mentes –, azaz Nyolcmillió-kilencvenhétezer-öt száz forint.
8. **A vételáron felül a leendő tulajdonos feladata és költsége:**
 - a telekkitűzés feladata és annak költsége,

- amennyiben önkormányzatunk készíti az adásvételi szerződést, akkor annak költsége, amely az összvételár 1 %-a, de minimum bruttó 15.000.-Ft, amelyet a terület tulajdonjogát elnyerőnek a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzési kérelmének elkészítésével egyidőben kell a az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521007 számú költségvetési számlájára megfizetnie.

9. A vételár megfizetésének módja: a tulajdonjogot elnyerőnek a pályázati licit során kialakult teljes vételárat a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezési szerint lefolytatásra kerülő kifüggesztési eljárást követően, a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzési kérelmének elkészítésével egyidőben, egyösszegben kell megfizetni az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521007 számú költségvetési számlájára.

10. A pályázaton való részvétel biztosítéka:

- a.) A pályázat kifizetője a pályázati részvételt 500.000.-Ft, azaz Ötszázezer forint összegű biztosítékhoz köti. A biztosíték összegét a pályázat benyújtásával egyidőben, az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521007 számú költségvetési számlájára kell befizetnie, és a befizetésről szóló igazolást a pályázathoz csatolnia.

b.) A biztosíték visszafizetésére vonatkozó előírások:

(1) A pályázati biztosíték összege:

- A pályázati eljárást elnyerő pályázó részére, amennyiben a kifüggesztési eljárás alapján vele kerül megkötésre az adásvételi szerződés a vételárba kerül beszámításra, amennyiben nem a kifüggesztési eljárás lezárását követő 10 banki napon belül kerül, kamat nélkül visszafizetésre a pályázó által a megjelölt számlaszámra átutalással.
- A pályázati eljárás nem nyert pályázók részére, kamat nélkül a Képviselő-testület pályázati eljárás nyertesének kijelölésére vonatkozó döntését követő 5 banki napon belül kerül visszafizetésre a pályázó által a versenytárgyaláson megjelölt számlaszámra átutalással.

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

- A pályázó a 11. 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 meghiúsul.

11. A pályázat benyújtásának helye és határideje:

A pályázatnak írásban, egy példányban 2015. április 22-án szerdán 16 óráig, Nagyatád Város Polgármesteréhez (7500 Nagyatád, Baross Gábor utca 9.) kell beérkeznie.

12. A pályázatnak tartalmaznia kell:

- (1) A pályázó nevét, címét, személyi adatait. Közös pályázat esetén a tulajdonjog megosztásának meghatározását.

- (2) A megvásárolni kívánt terület helyrajzi számát, és nagyságát.
- (3) A pályázó nyilatkozatát arról, hogy pályázatát a terület megtekintése után, annak állapotának ismeretében nyújtotta be.
- (4) Hozzájárul a pályázat körében személyes adatai kezeléséhez.
- (5) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a nagyatádi 0220/38 helyrajzi számú ingatlant az SMK Erdészeti Igazgatósága:
 - Hely és erdészeti helykód: Nagyatád-6144
 - Tag, erdőrészlet: 37/K
 - Terület (ha): 2,66 adatokkal nyilvántartásba vette.
- (6) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a pályázati felhívás mellékletét képező erdőrészleti lap – amely az erdőgazdálkodó jogokon és kötelezettségeken túl a gazdálkodással kapcsolatos egyéb információkat is tartalmaz – a 335. számú Nagyatádi erdőtervezési körzet 2009. évi XXXVII. Törvényben foglaltak szerint, 2019. évben történő megújítást követő, a megújított körzeti erdőtervből kiadásra kerülő új erdőterv határozat jogerőre emelkedéséig érvényes.
- (7) A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (továbbiakban: Fétv.) előírásai szerint az alábbiakról nyilatkozik:
 - a) nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Földforgalmi törvény alapján a föld tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg, kivételt képez az állam, valamint a Földforgalmi törvény 11. § (2) bekezdésében meghatározott jogi személyek.
 - b) nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy belföldi természetes személy vagy tagállami állampolgár, illetve a Magyar Állam vagy a Földforgalmi törvény 11. § (2) bekezdésében meghatározott valamely jogi személy.
 - c) nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy földművesnek minősül, és az erről szóló igazolást a pályázatához csatolta.
 - d) nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a tulajdonjog átruházásról szóló szerződésben, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratban vagy közokiratba foglalt nyilatkozatban vállalja, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától 5 évig más célra nem hasznosítja.
 - e) nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Földforgalmi törvény 13. § (2) bekezdése rendelkezik arról, hogy mi nem minősül a használat átengedésének, illetve a (3) bekezdés határozza meg, hogy a föld mely célokból hasznosítható más célra.
 - f) nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a tulajdonjog átruházásról szóló szerződésben, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratban vagy közokiratba foglaltan nyilatkozik arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj, vagy egyéb tartozása.
 - g) nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a szerző féllal szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
 - h) nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a Földforgalmi törvény előírásai szerint pályakezdő gazdálkodónak minősül-e. Amennyiben pályakezdő gazdálkodó, kötelezettséget vállalt arra, hogy:

- A tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen állandó bejelentett lakosként életvitelszerűen fog tartozkódni, vagy a tulajdonszerzéstől számított 1 éven belül a föld helye szerinti településen mezőgazdasági üzemközpontot létesít, és
 - Mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet folytat.
- i) nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a Földforgalmi törvény 16. § és 17.§-aiban meghatározott földtulajdon, illetve birtokban tartható összes föld megengedett mértékét nem haladja meg (földszerzési maximum, birtokmaximum, kedvezményes birtokmaximum).
 - j) nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a Földforgalmi törvény 18. §-ban meghatározott elővásárlási jogosultak közül tud-e jogot érvényesíteni.
 - k) tudomásul veszi és elfogadja, a pályázati eljárás alapján a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe kell foglalni, és azt a tulajdonosnak – a felek aláírásától számított 8 napon belül – közölnie kell e törvényen, valamint más törvényen, illetve a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjával. Az adás-vételi szerződést az elővásárlásra jogosultakkal a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője útján hirdetményi úton kell közölni, azzal, hogy a tulajdonosnak az adás-vételi szerződést a más törvényen, és a megállapodáson alapuló elővásárlásra jogosultakkal is közölnie kell.
 - l) tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Földforgalmi törvény 36. § (1) b) pontja alapján az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítse hatósági jóváhagyáshoz nem kötött tulajdonjog átruházási szerződés.
- (8) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Földtörvény 18. §-ában meghatározott elővásárlási jogosultakon felül 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.
 - (9) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a tulajdonjog elnyerése esetén kötelezettséget vállal arra, hogy a nagyatádi 0220/38 helyrajzi számú ingatlan vonatkozásában a Somogy Megyei Kormányhivatal Erdészeti Igazgatóságánál erdőgazdálkodónak bejelentkezik.
 - (10) Nyilatkozatot arról, hogy a pályázati felhívásban részletezett feltételeket teljes terjedelemben, maradéktalanul elfogadja.
 - (11) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az ingatlan a városra jóváhagyott helyi építési szabályzat szerint „védelmi erdőterület” övezeti besorolású területen fekszik.

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 eljáráson.
- 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, az érintett jogszabályokban, az önkormányzat vagyonának hasznosításáról szóló rendeletében 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 pályázat versenytárgyalására vonatkozó előírások:

- a.) A versenytárgyalás helye: Polgármesteri Hivatal 2. emeleti, 216. számú irodája (7500 Nagyatád, Baross Gábor utca 9.)
- b.) A versenytárgyalás időpontja: 2015. április 24-én pénteken 8.30 órakor.
- c.) A terület alap vételárára folyó nyílt licites pályázati versenytárgyalást, a pályázatot benyújtók részvételével a Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének Városfejlesztési és Gazdálkodási Bizottság képviselője, és a Nagyatádi Polgármesteri Hivatal Műszaki és Vagyongazdálkodási Iroda köztisztviselője folytatja le.
- d.) Több pályázat benyújtása esetén a minimális licitemelés mértéke 10.000.-Ft, azaz Tízezer forint.
- e.) A pályázati licit eredményét a Városfejlesztési és Gazdálkodási Bizottság képviselője hirdeti ki, és tájékoztatja a pályázókat arról, hogy a pályázati eljárás nyertesét Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a versenytárgyalást követő ülésén jelöli ki.
- f.) A versenytárgyalásról jegyzőkönyv készül, amelyet a pályázati versenytárgyalás minden résztvevője köteles aláírni.

16. Az erdő terület tulajdonjogának elnyerése:

A terület tulajdonjogát az nyeri el, aki a pályázati eljárás eredménye alapján, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezési szerint a földterület tulajdonjogának megszerzésére jogosult.

17. A Képviselő-testület a pályázat eredménytelenné nyilvánításának jogát fenntartja!

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

Nagyatád, 2015. március...

**Ormai István
polgármester**

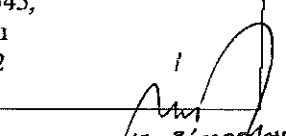
ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE, ALAPINFORMÁCIÓK

Értékelt vagyontárgy:	Kivett telephely
Címe tulajdoni lap szerint	7500 Nagyatád, külterület
Címe természetben:	7500 Nagyatád, (laktanya)
Hrsz:	0220/38
Értékelt tulajdoni részarány	1/1
Művelési ága:	erdő
Jelenlegi funkciója	Erdő részlet
Értékelt vagyontárgy tulajdonosa:	Nagyatád Város Önkormányzata
Értékelt jog:	tulajdonjog
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség	tulajdonos/forgalomlépes
Jogcím, tulajdonforma	Tulajdonba adás(30907/2/2009.01.30)
Jogállás	tulajdonos
Értéklelés fordulónapja:	2015.02.16.
Helyszíni szemle időpontja:	2015.02.04.
Az értékelés célja:	Piaci forgalmi érték megállapítása
Értékelési szempont::	A fenti ingatlan forgalmi értékének megállapítása, különböző értékelési módszerekkel.

Értékelt vagyonelemek:	
a.) Nagyatád, külterület.	1. 0220/38 hrsz. alatti ingatlan 32.453 m ²

Alkalmazott módszerek	0220/38 hrsz. alatti értékelt ingatlan esetében		
Kapott eredmények:	Piaci	4 933 000,-Ft	
	Potenciális	6 640 000,-Ft	
	Aktuális érték	9 555 000,-Ft	
Megállapított piaci érték:	6 640 000,-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.


Bosnyák János *tev.*
 ingatlan szakértő
 7400 Kaposvár, Pipacs u. 48.
 Adószám: 65969564-1-34
 Nytsz.: 30235082

JELENTÉS ÖSSZEFOGLALÓ

Tárgy: Nagyatád város külterületéhez tartozó, **0220/38** hrsz. alatt bejegyzett 1/1 tulajdonban lévő 32.453 m² alapterületű ingatlan forgalmi értékének a megállapítása.

Elvégeztem a fent nevesített ingatlan értékelését 2015.02.04-ei helyszíni szemle alapján és ténymegállapításaimat az alábbiakban foglalom össze.

Az értékelés célja, hogy 2015.02.15-ei érvénnyel kifejezzem a tiszta tulajdonjogi 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 kényszertől mentesen jár el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van a vonatkozó tényeknek, a jogegyenlőség alapján.

A tiszta tulajdonjogi 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 vagyontárgyakat, ismerteti az értékmegállapító vizsgálat jellegét, bemutatja az értékről alkotott következtetéseket, az alkalmazott értékelési módszereket.

Az értékelés tárgyát jelentő ingatlan Nagyatád külterületén helyezkedik el, a „volt” Budai Nagy Antal laktanya területén, elhelyezkedése jól azonosítható a csatolt térképvázlaton. Az értékelt ingatlanon felépítmény nem található, fásított terület. A tulajdoni laptól eltérően folyamatban van az átminősítése a jelenlegi „erdő” művelési ágnak megfelelően. A területnek önálló bejárata nincs, megközelítése a közvetlen szomszédságában lévő területekről lehet, amelyektől kerítés választja el. A terület faállománya döntően akác, mellette éger és kocsányos tölgy található. A fafaj életkoránál fogva vágásérett, a jelenlegi művelési ága szerint a terület újra telepítésre nincs kötelezve. Az értékelt ingatlan keleti oldalát építményes ingatlanok határolják, míg a déli, nyugati és északi szegélyét hasonló fás területek, erdő részletek határolják. Az ingatlan megközelíthető aszfaltozott és betonozott úton, de kb 40-50 méterre nincs kiépített út az ingatlanhoz. Közvetlenül lekerítve csak a keleti oldalon van, de a „laktanya” „örzött”, 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. 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 2015.01.20.-án érvényes valós piaci értéke, amelyért *nyílt piacon értékesíthető a jelenlegi állapotában*

Helyrajzi szám: 0220/38	Jelenlegi érték
Talajérték	5 643 747,-Ft
Faállomány értéke	996 520,-Ft
Összesen:	≈6 640 000,-Ft

Készítette: Bosnyák János ingatlanvagyon szakértő, 7400. Kaposvár, Pipacs u. 48. Tel./fax: 82/312-137
Mob.: 06-70/335-7646. E-mail: bosnyaklorinczy@t-online.hu Reg.szám: 14/2009


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

Összegezve: Az ingatlan szabad piaci értékének meghatározásánál, figyelembe véve, hogy a faállomány kitermelhető, értékestése rövid időn belül realizálható, a hozam alapú értékelés közül a potenciális értéket javasolom elfogadásra, figyelemmel az „eladhatóság” tényre.

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 2015.01.30 –án kiállított „Tulajdoni lap- másolat - szemle”, a tulajdonos által biztosított, az ingatlan térkép szelvénye 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, 2015-02.10.

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



ingatlanvagyon szakértő



SOMOGY MEGYEI
KORMÁNYHIVATAL

2.15/2015/2015.92



Erdészeti Igazgatósága

MVG/85-7/2015.

Ügyiratszám: SOG/39/1020-2/2015
Ügyintézőnk: Lieszkovszky Géza
Ügyintézőjük: -

Tárgy: Hatósági bizonyítvány
Melléklet: 1 pld térképvázlat
Hivatkozási szám: -

HATÓSÁGI BIZONYÍTVÁNY

Nagyatád Város Önkormányzata (7500 Nagyatád Baross u. 9.) kérelme alapján igazolom a Nagyatád 0220/38 helyrajzi szám művelési ág változását az alábbiak szerint:

A Nagyatád 0220/38 helyrajzi számú terület természetbeni állapota alapján a mellékelt térképvázlaton jelölt területével (Nagyatád 37 K erdőrészlet) megfelel az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. tv. 6. § (1) bekezdése a) pontja szerinti erdőnek. Erdő művelési ágban történő nyilvántartását engedélyezem.

Igazgatóságunk hatáskörét a fő városi és megyei kormányhivatalok mezőgazdasági szakigazgatási szerveinek kijelöléséről szóló 328/2010. (XII.27.) Korm. rendelet 12.§ (1) bekezdése állapítja meg, illetékességét a 2.§ (3) bekezdése és a 2. számú melléklet tartalmazza.

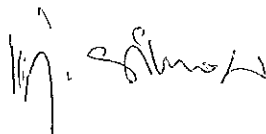

Hatósági bizonyítványt a 2009. évi XXXVII. tv. 6. § (1) bekezdése a) pont és a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény 83.§ továbbá a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 64.§ alapján eljárva adtam ki.

Kaposvár, 2015. február 13.


Márványi Csaba
igazgató

Kapják:

1. Nagyatád Város Önkormányzata Nagyatád, Baross u. 9. (TR)
2. Irattár

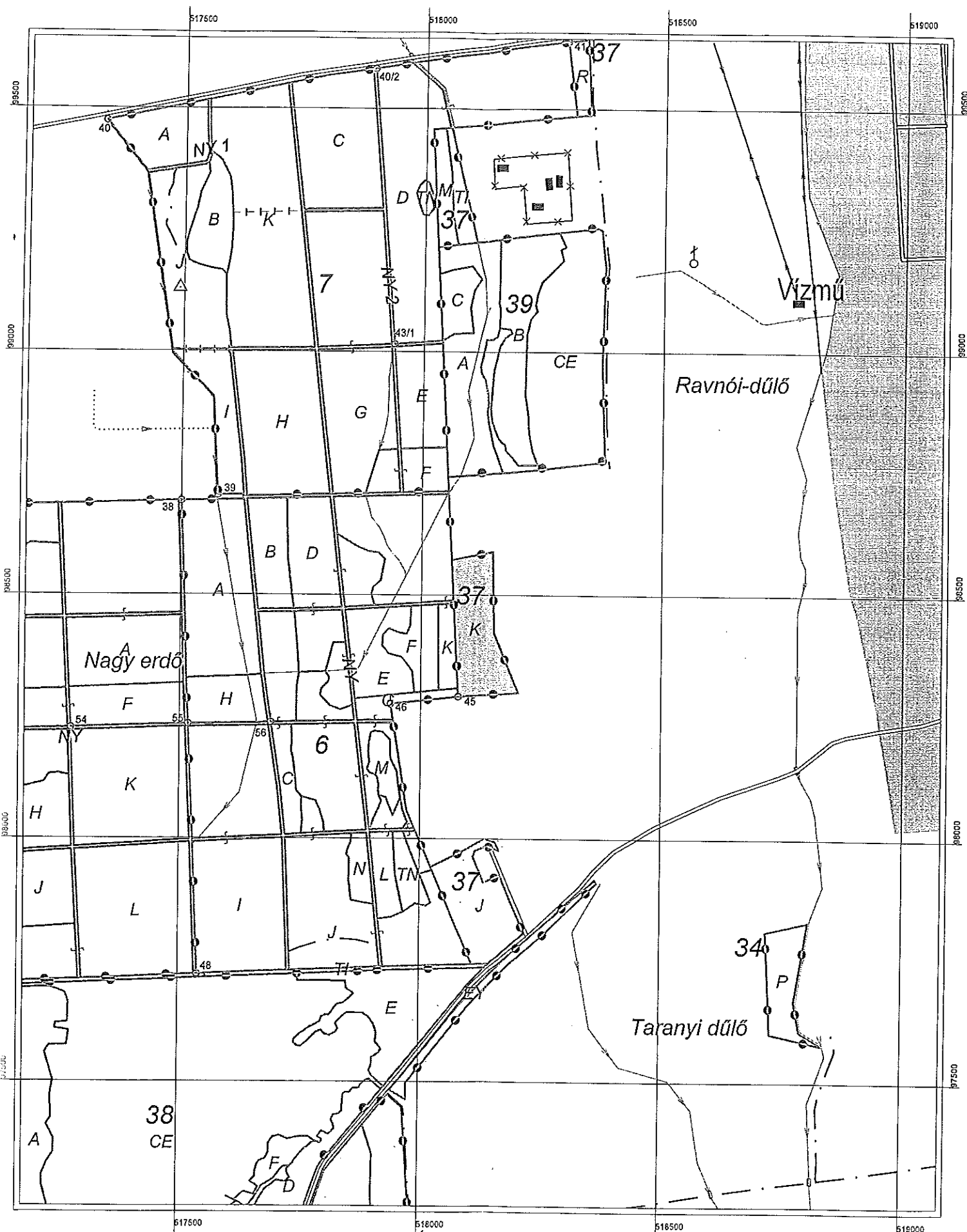
ERDÉSZETI NYILVÁNTARTÁSI TÉRKÉP

M = 1:10 000

Ezt a hivatalos térképmásolatot kiadta az SMKH. Erdészeti Igazgatósága

Község: Nagyatád

Üi. szám: SOG 39/1020/1/2015



Készítette:

Ellenőrizte: *[Signature]*

Kaposvár, 2015. február 11.

Helység: **6144 Nagyatád** Tag: **37** Részlet: **K** Ügyszám/Hatályos: **SOG/39/6038/2013** Oldal:

Gazdálkodó: **5010559 Nagyatád Város Önkormányzata** Erdőtervezési körzet: **Nagyatádi**

Illetékes: **Somogy Megyei Kormányhivatal Erd. Ig.**

Részlet területe: **2,66** ha Erdészeti táj: **Belső-Somogyi-homokvidék**

Eddigi véghasználat ter.: ha Natura 2000: **Nem része a hálózatnak**

Kötelezettség területe: ha Vadgazdálkodási egység: **HM Kaszó Erdőgazdaság Zrt**

Elsődleges rendeltetés: **Faanyagtermelő** Természetesség: **Kultúrerdő**

További rendeltetések: Üzem mód: **Vágásos**

Gazdálkodás korlátozása: **Nincs korlátozás**

Védettség foka: **Nem védett terület**

Erdőrezervátum típusa:

Keletkezés: **Erdőfelújítás TRV fahasználat után**

Utolsó használat éve:

Utolsó használat módja:

Tengerszint fel. mag.: **150 m alatti, nem ártéri**

Fekvés: **Nem ártéri sík**

Domborzat: **Sík (lapály)**

Lejtés: **Sík és hullámos**

Termőhelytípus-változat: **GYT-IDŐSZ-RBE-KMÉ-H**

Záródás minősítése: **Megfelelő, zárt**

ÁLLOMÁNYLEÍRÁS

Sorsz.	Szintek	Fafaj neve	Eredet	Elegy arány (%)	Elegy. módja	Átlag kor (év)	Átlag mag. (m)	Átlag átm. (cm)	Fto	Záródás (%)	Köriap (m ² /ha)	Folyó-növedék (m ³ /ha/év)	Fakészlet (m ³ /ha)	Felvétel módja
1	Felső	Akác	SG	100	FF	35	20	21	3	79	21,3	6,7	219	FT

Összesen 21,3 6,7 219

Egyéb fafajok a részletben: **KST,FFÜ,CS,MÉ**

FAKITERMELÉSI TERV

Sorszám	Fafaj jele	Vágás-érettségi kor év	Sürg.: Érint.t.(ha): H. mód: Erély (%)	Sürg.: Érint.t.(ha): H. mód: Erély (%)	Sürg.: Érint.t.(ha): H. mód: Erély (%)	m ³ /ér.ter.	m ³ /ér.ter.	m ³ /ér.ter.
1	A	35	1 2,66 TRV 100	1 2,66 TRV 100	1 2,66 TRV 100	583	583	583

Összesen 583

ERDŐSÍTÉSI TERV

Terület (ha): **2,66**

Jelleg: **TRVF**

1. vált. mód: **MEST**

Erdősítés célállománya: **KST**

Erdősítés elegyfajjai:

2. vált. mód: **TFSARJ**

Erdősítés célállománya: **A**

Erdősítés elegyfajjai:

Választott:

Előző azonosító: **Nagyatád 37 K**

Növedékesítés éve: **2013**

RÉSZLETSZINTŰ ELŐÍRÁSOK szerkesztésben SZE, EGG, FBD. D-í határán betonfal, K-en kerítés.



0220/7

telephely

0220/53
telephely

0220/52
telephely

0220/51
telephely

0220/50
telephely

0220/38
telephely

0220/16
telephely

0220/65
telephely

0220/64
telephely

0220/63
telephely

0220/15

0220/73
telephely

0220/72
telephely

0220/71
telephely

0220/36
telephely

0220/35
telephely

0220/62
telephely

0220/47
telephely

0220/26
Közterület

0220/25
telephely

0220/29
telephely

0220/28
telephely

0220/27
telephely

0220/54
telephely

0220/55
telephely

0220/40
telephely

0220/41
telephely

0220/42
telephely

0220/43
telephely

0220/45
telephely

0220/66
telephely

0220/67
telephely

0220/30
telephely

0251/6

0251/4

0247/2
vadal

0247/5

0249

0238/2

0238/1

0240/5

0236

0234

0235

0230

0231

0232

0240/3

0233

0230

0230

0230

0230

0230

0230

0230

0230

0230

0230

0230

0230

0230

0230

0230