

Nagyatád Város Polgármesterétől

Ügyiratszám: JE/8-7/2017.

E L Ő T E R J E S Z T É S

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2017. május 25-i ülésére
a nagyatádi 2539/4 helyrajzi számú beépítetlen ingatlan mögötti terület megvásárlásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A PRODUKT-93 Építőipari és Szolgáltató Kft. (7500 Nagyatád, Szabadság utca 53-57.) megvásárlásra felajánlotta a tulajdonukban álló, nagyatádi 2539/9 helyrajzi számú ingatlanából a Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonában álló, nagyatádi 2539/4 helyrajzi számú terület mögötti, kb. 2.100 m² nagyságú részét a mellékelt rajz szerint. Az ingatlanrész telekhatár-rendezéssel osztható meg, azaz a nagyatádi 2539/9 helyrajzi számú területből leválasztásra kerülő területrész hozzácsatolásra kerülne, az önkormányzat tulajdonában álló, nagyatádi 2539/4 helyrajzi számú, 2.517 m² nagyságú telephelyhez. A nagyatádi 2539/4 helyrajzi számú terület közvetlenül szomszédos az önkormányzat tulajdonában álló, nagyatádi 2539/2 helyrajzi számú, a Szabadság-Szarvas utca sarkán lévő ingatlanunkkal. Önkormányzatunk számára a jövőbeli városfejlesztés szempontjából célszerű és előnyös az ingatlanrész megvásárlása, figyelemmel annak elhelyezkedésére is. A területrész értékesítési ára 1.700 Ft/m²+ÁFA. A nagyatádi 2539/9 helyrajzi számú ingatlant

- illeti és terheli a nagyatádi 2539/10 helyrajzi számú ingatlant terhelő egyéb szolgálmi jog és
- E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. vezetékjoga (3 db).

Javaslom, hogy a mintegy 2.100 m² nagyságú területrészt vásároljuk meg a PRODUKT-93 Kft.-től 1.700 Ft/m²+ÁFA áron. Ezekkel a számokkal számolva az összvételár 3.570.000 Ft+ÁFA. A megvásárlásra kerülő területrész nagysága a záradékolt telekalakítási vázrajz földhivatali kiadását követően válik majd pontosan meghatározhatóvá, így a végleges összvételár is. A bruttó vételár az alábbi megosztásban kerülne kiegyenlítésre:

1. az adásvételi szerződés aláírásával egyidőben kerülne megfizetésre az összvételár ÁFA tartalma és még 400.000 Ft,
2. az első részlet után fennmaradó vételárrész négy egyenlő részletben kerülne megfizetésre 2018. – 2021. évek között tárgyév március 15. napjáig.

A vételáron felül felmerülő eljárási díjak (telekalakítási és ingatlan-nyilvántartás átvezetési díj) 50-50 %-ban viselik a felek azzal, hogy a telekalakítási munkarészek elkészítésének költsége az eladót, az adásvételi szerződés elkészítése Nagyatád Város Önkormányzatát terheli.

Tisztelt Képviselő-testülettől a határozati javaslatban részletezettek elfogadását kérem.

Határozati javaslat:

1. Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete egyetért a PRODUKT-93 Építőipari és Szolgáltató Kft. (7500 Nagyatád, Szabadság utca 53-57.) tulajdonában álló, nagyatádi 2539/9 helyrajzi számú, 61.438 m² nagyságú, kivett telephelyből, a mellékelt rajz szerint leválasztásra kerülő, mintegy 2.100 m² nagyságú terület rész megvásárlásával és a Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonában álló, nagyatádi 2539/4 helyrajzi számú, 2.517 m² nagyságú telephelyhez történő csatolásával.
2. A Képviselő-testület az 1. pontban meghatározott ingatlanrész négyzetméter vételárát 1.700 Ft/m²+ÁFA összegben állapítja meg.
3. A Képviselő-testület a 2. pontban meghatározott vételárát részletekben fizeti meg 5 éves időtartam alatt az alábbiak szerint:
 1. az adásvételi szerződés aláírásával egyidőben kerül megfizetésre azösszvetelár ÁFA tartama és még 400.000 Ft,
 2. az első részlet után fennmaradó vételárrész négy egyenlő részletben kerül megfizetésre 2018. – 2021. évek között tárgyév március 15. napjáig.
4. A Képviselő-testület a 2. pontban meghatározott teljes vételár megfizetésének biztosítékául engedi a PRODUKT-93 Építőipari és Szolgáltató Kft. szerződéstől való elállás jogát.
5. A Képviselő-testület az eljárás során felmerülő eljárási költségek – telekalakítási és ingatlan-nyilvántartási eljárás – 50%-át viseli azzal, hogy a telekhatár-rendezés telekalakítási munkarészek elkészítésének költségét a PRODUKT-93 Építőipari és Szolgáltató Kft., a szerződés elkészítését Nagyatád Város Önkormányzata vállalja.
6. A Képviselő-testület felhatalmazza a város polgármesterét az adásvételi szerződés és annak megkötésével kapcsolatos dokumentumok aláírására.

Határidő: értesítés a döntésről 2017. május 31.


Felelős: Ormai István polgármester

Nagyatád, 2017. május 19.



Ormai István

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:


.....
Dr. Kovács Ildikó
jegyző



2715

Szabadság utca

537

2539/3

47

48

51

+5

ut

2539/1

2539/4
telephely

2539/5
telephely

2539/6
telephely

E: 344-2108

H: 40708-5109

E: 2863-3/32

H: 556-6/35

2539/2

grók

536

2537

2535

2539/9

6270

Szabadság utca

3342

628

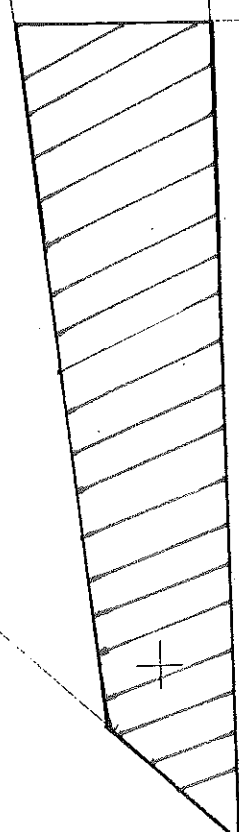
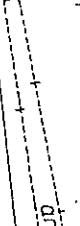
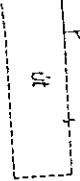
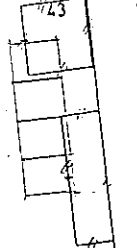
3322

3321

3320

97567
070

43



M/5 280-91 3015

Bosnyák János ev.
Ingatlanvagyon szakértő
7400 Kaposvár, Pipacs u.48
Adószám: 65969564-1-34
E-mail: bosnyaklorinczy@t-online.hu

Ingatlan értékbecslés (rövidített változat)

Nagyatád
Belterület 2539/9 hrsz- ú ingatlanból leválasztott terület
„Piaci forgalmi értékének megállapításáról „



Kaposvár, 2017.05.14.

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

Készítette: *Bosnyák János*
Bosnyák János ev.

Készítette: Bosnyák János ingatlanvagyon szakértő. 7400 Kaposvár, Pipacs u. 48. Reg.száma: 14/2009
Tel.: 06-30/247-2545, E-mail: bosnyaklorinczy@t-online.hu

3015 M/5 / 2017

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE , ALAPINFORMÁCIÓK

Értékelt vagyontárgy:	Kivett telephely
Címe tulajdoni lap szerint	7500 Nagyatád, Belterület
Címe természetben:	7500 Nagyatád, Szabadság utca 53-57
Hrsz:	2539/9
Értékelt tulajdoni részarány	1/1
Művelési ága:	Kivett beépítetlen terület
Jelenlegi funkciója	Jelenleg szántó művelés alatt áll.
Értékelt vagyontárgy tulajdonosa:	PRODUKT-93 Építőipari és Szolgáltató Kft. 7500 Nagyatád. Szabadság utca 53-57.
Értékelt jog:	tulajdonjog
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség	tulajdonos/forgalomlépes
Jogcím, tulajdonforma	adásvétel
Jogállás	tulajdonos
Értéklelés fordulónapja:	2017.05.17.
Helyszíni szemle időpontja:	2017.05.10.
Az értékelés célja:	Piaci forgalmi érték megállapítása
Értékelési szempont::	A fenti ingatlan forgalmi értékének megállapítása, különböző értékelési módszerekkel.

2

Értékelt vagyonelemek:	
a.) Nagyatád, belterület.	1. A 2539/9 Hrsz-ú ingatlanból leválasztásra kerülő kb. 2200 m ² terület

Alkalmazott módszerek	2539/9 hrsz. alatti értékelt ingatlan esetében
Megállapított piaci érték, négyzetméterre vetítve:	1 715 Ft/m²

Megbízó:	Nagyatád Város Önkormányzata (Ormai István polgármester)
Címe:	7500 Nagyatád, Baross Gábor u. 9.
Értékbecslő:	Bosnyák János ingatlanvagyongazdálkodási 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, PRODUKT 93 Kft tulajdonában álló, 2539/9 hrsz-ú, 6 ha 1438 m² területű ingatlanból leválasztásra kerül kb. 2200 m² terület, amely hozzácsatolásra tervezett Nagyatád Város Önkormányzat tulajdonát képező 2539/4 Hrsz-ú ingatlanhoz. **Az értékbecslés tárgya a terület piaci forgalmi értékének a megállapítása négyzetméterre kivetítve.**

Elvégeztem a térképszelvény szerint beazonosított ingatlan értékelését az Önkormányzat munkatársával együtt a 2017.05.10-ei helyszíni szemle alapján és ténymegállapításaimat az alábbiakban foglalom össze.

3

Az értékelés célja, hogy 2017.05.17-ei érvénnyel kifejezzem a tiszta tulajdonjogú vagyontárgyak valós piaci értékét, amennyiért az a nyílt piacon értékesíthető.

Az értékelés tárgyát jelentő ingatlan Nagyatád belterületén helyezkedik el a város keleti részén, az ipari negyedben. Megközelítése szilárd burkolatú úton lehetséges a 68-as közlekedési főútvonalról. Környezetében telephelyek, beépítetlen területek, zártkertek és szemben a TESCO áruház helyezkedik el. Az érintett terület megközelíthető az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlan érintésével, vagy a telephelyen keresztül. Közművesített telek. Jelenleg szántó művelés alatt áll. A terület e része csak részben kerített, felépítmény nélküli. Az értékelés alá vont ingatlan ipari övezetben van, összközművesített terület.

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 2017.05.17-én érvényes valós piaci értéke, amelyért **nyílt piacon értékesíthető a jelenlegi állapotában**

A telek korrekciós fajlagos értéke: 1 715 Ft/m²

Ingatlanból leválasztott terület: kb.2200 m²

Helyrajzi szám:	Jelenlegi érték Ft/m ²
2539/9	1 715 Ft/m ²

Azaz egyezer hétszázötvenöt forint

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 2017.05.08-án kiállított „Tulajdoni lap- másolat - szemle”, valamint a a *tulajdonos* által biztosított „Térképszelvény a 3274 helyrajz számú földrészlet megosztása változási vázrajz szerint, a térség közmű térképe állt a rendelkezésemre. A becsült értéket az esetben tartom fenn, ha a hiteles tulajdoni lap nem tartalmaz az értékelésben szereplő tulajdoni laptól eltérő bejegyzéseket.

A felmérést végezte és a jelentést készítette:

Kaposvár,2017.05.14.

Bosnyák János ev.
ingatlanszakértő
7400 Kaposvár, Pipacs u. 48.
Adószám: 65969564-1-34
Nytsz.: 30236082


Bosnyák János ev.
ingatlanvagyon szakértő