

Nagyatád Város Polgármesterétől

Ügyiratszám: JE/1-6/2022.

ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2022. március 24-i ülésére

a nagyatádi 0220/83 helyrajzi számú beépített telephely értékesítési feltételeinek meghatározásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A volt laktanya területén lévő, nagyatádi 0220/83 helyrajzi számú, 9.054 m² nagyságú, volt csapatkiképző központ épülettel ellátott telephelyre vevői, befektetői érdeklődés van.

A terület értékbecslését elkészítettük, amely szerint a telephely értéke 15.100.000 Ft.

A volt laktanya területén jelenleg kivitelezés alatt áll a TOP-1.1.1-15-SO1-2016-00007 azonosító számú „A déli iparterület fejlesztése Nagyatádon” című projekt (továbbiakban: Projekt). Mivel a Projekt megvalósítása közvetett módon érinti a nagyatádi 0220/83 helyrajzi számú ingatlant, így a telephely értékesítéséhez a Pénzügyminisztérium Regionális Fejlesztési Operatív Programok Irányító Hatóságának külön engedélye szükséges. Ennek beszerzésére a pályázati eljárás lezárását követően, a vevőkijelölés ismeretében kerül sor.

A fentiek alapján kezdeményezem a nagyatádi 0220/83 helyrajzi számú, beépített telephely értékesítését 15.100.000 Ft ÁFA mentes vételáron.

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

Határozati javaslat:

1. Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a volt laktanya területén lévő, nagyatádi 0220/83 helyrajzi számú, 9.054 m² nagyságú, az önkormányzat tulajdonában álló beépített telephelyet 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 0220/83 helyrajzi számú beépített telephely értékesítési feltételeit az alábbiakban, illetve az előterjesztéshez csatolt pályázati felhívásban foglaltak szerint határozza meg:
- a.) A telephely értékesítési alapárát, amely több pályázat benyújtása esetén egyben a licit alapja, az előterjesztéshez mellékelt értékbecslésben meghatározottakkal azonos összegben állapítja meg, összesen 15.100.000 Ft, azaz Tizenötmillió-egyszázezer forint, amely összeg ÁFA mentes.
 - b.) 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:
 - ba) Az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 8 napon belül a vevőnek a teljes vételárból 7.600.000 Ft összegű első vételárrészt kell megfizetnie.
 - bb) A teljes vételárból fennmaradó 7.500.000 Ft összegű második vételárrészt a vevőnek legkésőbb 2023. október 31. napjáig kell megfizetnie.
 - bc) Késedelmes fizetés esetén a vevő a Polgári Törvénykönyvről szóló V. törvény 6:48. § (1) bekezdése értelmében a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni.
 - bd) A szerződő felek a vételárhátralék fejében jelzálogjogot alapítanak, és ennek biztosítására elidegenítési tilalmat jegyeznek be az ingatlan-nyilvántartásba Nagyatád Város Önkormányzata javára.
 - c.) A vételáron felül a leendő tulajdonost terheli:
 - ca) a telekkitűzés feladata és annak költsége,
 - cb) a közművekre és útra történő rácsatlakozások, esetleges közműkiváltások költsége,
 - cc) a közműfejlesztési illetve a hálózatfejlesztési hozzájárulások megfizetése,
 - cd) szükség esetén közművek kiépítésének költsége,
 - ce) területrendezés, tereprendezés,
 - cf) 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 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,
 - cg) a tulajdonjog, jelzálogjog és elidegenítési tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének eljárási díja.
 - d.) A pályázaton való részvétel biztosítéka összesen 1.000.000 Ft, azaz Egymillió forint, amelyet a pályázónak a pályázat benyújtásával egyidőben kell az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521007 számú költségvetési elszámolási számlájára befizetnie, és a befizetést igazoló iratot vagy annak másolatát a pályázathoz csatolnia.
 - e.) A letétbe kerülő biztosíték visszafizetése:
 - ea) A tulajdonjogot elnyerőnek: nem kerül visszafizetésre, az a vételárba (első vételárrészbe) kerül beszámításra.

- eb) A tulajdonjogot el nem nyerő pályázóknak visszafizetésre kerül a Képviselő-testületi vevő kijelölést követő 5 banki napon belül, kamatok nélkül, a pályázó által megnevezett számlára.
3. 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.
 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: pályázat kifüggesztésére legkésőbb 2022. március 28.

Felelős: Ormai István polgármester

Nagyatád, 2022. március 18.

Ormai István

Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:

.....
dr. Kovács Ildikó
jegyző

Nagyatád Város Önkormányzata

Pályázati felhívás

a volt laktanya területén lévő, nagyatádi 0220/83 helyrajzi szám alatti
Nagyatád Város Önkormányzatának 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 Nagyatád, Taranyi út mellett fekvő, volt laktanya területén lévő, nagyatádi 0220/83 helyrajzi szám alatti, 9.054 m² nagyságú beépített telephely értékesítése.

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

4. Pályázni lehet: a volt laktanya területén lévő, nagyatádi 0220/83 helyrajzi számú telephely tulajdonjogának elnyerésére.

5. Értékesítésre kerülő telephely:

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

5.2 Közművesítettsége: a telephellyel érintkező közterületen elérhető az elektromos, illetve kiépítés alatt a víz, szennyvíz és gáz hálózat.

5.3 Telekkönyvi adatok:

- helyrajzi száma:	nagyatádi 0220/83
- teleknagyság:	9.054 m ²
- csapatkiképző központ hasznos területe:	310 m ²

Tájékoztatom a Tisztelt Pályázókat, hogy a TOP-1.1.1-15-SO1-2016-00007 azonosító számú „A déli iparterület fejlesztése Nagyatádon” című projekt keretében folyamatban van a volt laktanya területén a közműhálózatok részleges kiépítése, bővítése, melynek lezárást követően elérhető lesz az elektromos, víz, szennyvíz és gázhálózati rácsatlakozási lehetőség. Várható befejezése 2022. év nyara.

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

7. Az értékesítésre kerülő telephely alap vételára, amely több pályázó esetén egyben a pályázati licit alapja is összesen: 15.100.000 Ft, azaz Tizenötmillió-egyszázezer forint, mely összeg ÁFA mentes.

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

- a) a közművekre és útra történő rácsatlakozások, esetleges közműkiváltások költsége,
- b) a közműfejlesztési, illetve a hálózatfejlesztési hozzájárulások megfizetése,
- c) szükség esetén közművek kiépítésének költsége,
- d) a telekkitűzés feladata és annak költsége,
- e) a területrendezés, tereprendezés,
- f) a területen található növényzet, esetleges építési törmelék elszállításának, ártalmatlanításának költsége,
- g) a tulajdonjog, jelzálogjog és elidegenítési tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének eljárási díja,
- h) amennyiben Nagyatád Város Önkormányzata készíti el az adásvételi szerződést, akkor a szerződés kötési költség, ami a bruttó vételár 1 %-a, de minimum bruttó 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 megfizetnie a vevőnek a teljes vételárból 7.600.000 Ft összegű első vételárrészt.
- b. A teljes vételárból fennmaradó 7.500.000 Ft összegű második vételárrészt legkésőbb 2023. október 31. napjáig kell megfizetnie a vevőnek.
- c. Késedelmes fizetés esetén a vevő a Polgári Törvénykönyvről szóló V. törvény 6:48. § (1) bekezdése értelmében a jegybanki alapkamattal megegyező mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni.
- d. A szerződő felek a vételárhátralék fejében jelzálogjogot alapítanak, és ennek biztosítására elidegenítési 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 kézhezvételének napja.

10. A pályázaton való részvétel biztosítéka:

- a. A pályázat kiírója a pályázati részvételt **1.000.000 Ft**, azaz Egymillió 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 kell befizetniük. A befizetésről szóló igazolást vagy annak másolatát a pályázathoz csatolnia kell.

b. A biztosíték visszafizetésére vonatkozó előírások:

(1) A pályázati biztosíték összege:

- A tulajdonjogot elnyerő pályázó részére az adásvételi szerződés megkötésekor a vételárba (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 a pályázó által megnevezett számlára.

- (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 felrőható okból nem köti meg, az adásvétel neki felrőható okból megghiúsul. (Felrőható oknak minősül, hogy ha az adásvételi szerződés megkötésére vonatkozó hivatalos értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül az adásvételi szerződést a pályázati eljárás nyertese nem írja alá, nem köti meg.)

11. A telephely beépítésére vonatkozó előírások:

Tájékoztatom a pályázókat, hogy a telephely Gip-E övezeti jelű szabadon álló beépítési módú, egyéb ipari terület a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú ipari területen fekszik.

Egyben felhívom a figyelmüket, hogy amennyiben a telephelyet bővíti, vagy azon bármilyen építési tevékenységet kíván végezni azt csak a Nagyatád helyi építési szabályzatáról szóló 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 2022. április 13-án szerdán 16:00 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, cégkivonatát, aláírási címpéldány másolatát. Közös pályázat esetén a tulajdonjog megosztásának meghatározását.
- (2) A megvásárolni kívánt telephely helyrajzi számát és nagyságát.
- (3) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az ingatlan alap vételára 15.100.000 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.
- (6) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy hozzájárul a pályázat körében személyes adatai kezeléséhez.
- (7) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a telekkitűzés, területrendezés, tereprendezés, közmű és útrácsatlakozások, szükségessé váló közművek kiépítése, esetleges közműkiváltások költségének megfizetése, a közműfejlesztési, illetve hálózatfejlesztési hozzájárulások megfizetése, a tulajdonjog, jelzálogjog és elidegenítési 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 volt laktanya területén folyamatban van a TOP-1.1.1-15-SO1-2016-00007 azonosító számú „A déli iparterület fejlesztése Nagyatádon” című projekt (továbbiakban: Projekt) megvalósítása, melynek tervezett befejezése 2022. év nyara, melynek kivitelezési munkáit tulajdonjog elnyerése esetén túrni köteles.
- (11) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Projekt megvalósítása pályázati forrás bevonásával történik, így a telephely értékesítéséhez a Pénzügyminisztérium Regionális Fejlesztési Operatív Programok Irányító Hatóságának (továbbiakban: Irányító Hatóság) külön engedélye szükséges.
- (12) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy kártalanítási igény benyújtása nélkül tudomásul veszi és elfogadja, hogy amennyiben az Irányító Hatóság nem járul hozzá a Nagyatád külterület 0220/83 helyrajzi számú telephely értékesítéséhez, úgy az adásvételi szerződés nem kerül megkötésre, s a pályázati eljárás nyertesének az általa megfizetett pályázati biztosíték összege, kamat nélkül visszafizetésre kerül.
- (13) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Magyar Államot a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése szerint (bruttó 5 millió Ft felett), valamint a Somogy Megyei Önkormányzatot az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. §-a szerint, összeghatártól függetlenül elővásárlási jog illeti meg.
- (14) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a Magyar Államot illető elővásárlási jog megkéréséhez az adásvételi szerződés megkötése szükséges.
- (15) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az adásvételi szerződés megkötésére az Irányító Hatóság engedélyének megérkezését követő 30 napon belül kerül sor.
- (16) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az első vételárrészt az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 8 napon belül kell megfizetnie. A vételár megfizetését követően külön nyilatkozat kiadásával járul hozzá Nagyatád Város Önkormányzata a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási átvezetéséhez.
- (17) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy az adásvételi szerződés hatályba lépésének napja, a Magyar Állam elővásárlási jogáról lemondó nyilatkozatnak Nagyatád Város Önkormányzata által történő kézhezvételének napja.
- (18) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy kártalanítási igény benyújtása nélkül tudomásul veszi és elfogadja, hogy amennyiben a Magyar Állam vagy a Somogy Megyei Önkormányzat élni kíván elővásárlási jogával, úgy a Nagyatád külterület 0220/83 helyrajzi számú telephelyre az adásvételi szerződés nem kerül megkötésre, s a pályázati eljárás nyertesének az általa megfizetett pályázati biztosíték összege, kamat nélkül visszafizetésre kerül.
- (19) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy tudomásul veszi és elfogadja, hogy a telephely az adásvételi szerződés aláírását követően, az első vételár rész megfizetésével vehető birtokba.
- (20) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a telephelyet foglalkoztatási, gazdasági, valamint iparfejlesztési célok megvalósítása érdekében kívánja megvásárolni.
- (21) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés előírásai szerint átlátható szervezetnek minősül vagy természetes személy.

- (22) 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.
- (23) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy az adásvételi szerződés elkészítését vállalja, vagy azt Nagyatád Város Önkormányzata készítse el.
- (24) Nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a pályázati felhívásban részletezett feltételeket teljes terjedelemben, maradéktalanul elfogadja.

Felhívom a pályázók figyelmét, hogy csak a fenti tartalommal 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.

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.

15. 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 12. pontban feltüntetett határidő után, vagy nem a 13. pontban meghatározott tartalommal nyújtotta be.
- Az nem felel meg a pályázati kiírásban, a 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.

16. 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: 2022. április 20-án szerdán 9:00 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.
- d. Több pályázat benyújtása esetén a minimális licitemelés mértéke nettó 10.000 Ft.
- e. A pályázati licit eredményét a Gazdasági Bizottság képviselője hirdeti ki, és tájékoztatja a pályázókat arról, hogy az adásvételben a döntést Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a versenytárgyalást követő ülésén hozza meg.
- f. A versenytárgyalásról jegyzőkönyv készül, amelyet a pályázati versenytárgyalás minden résztvevője köteles aláírni.

17. A telephely tulajdonjogának elnyerése:

A telephely tulajdonjogát – az Irányító Hatóság engedélye, a Magyar Állam és a Somogy Megyei 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.

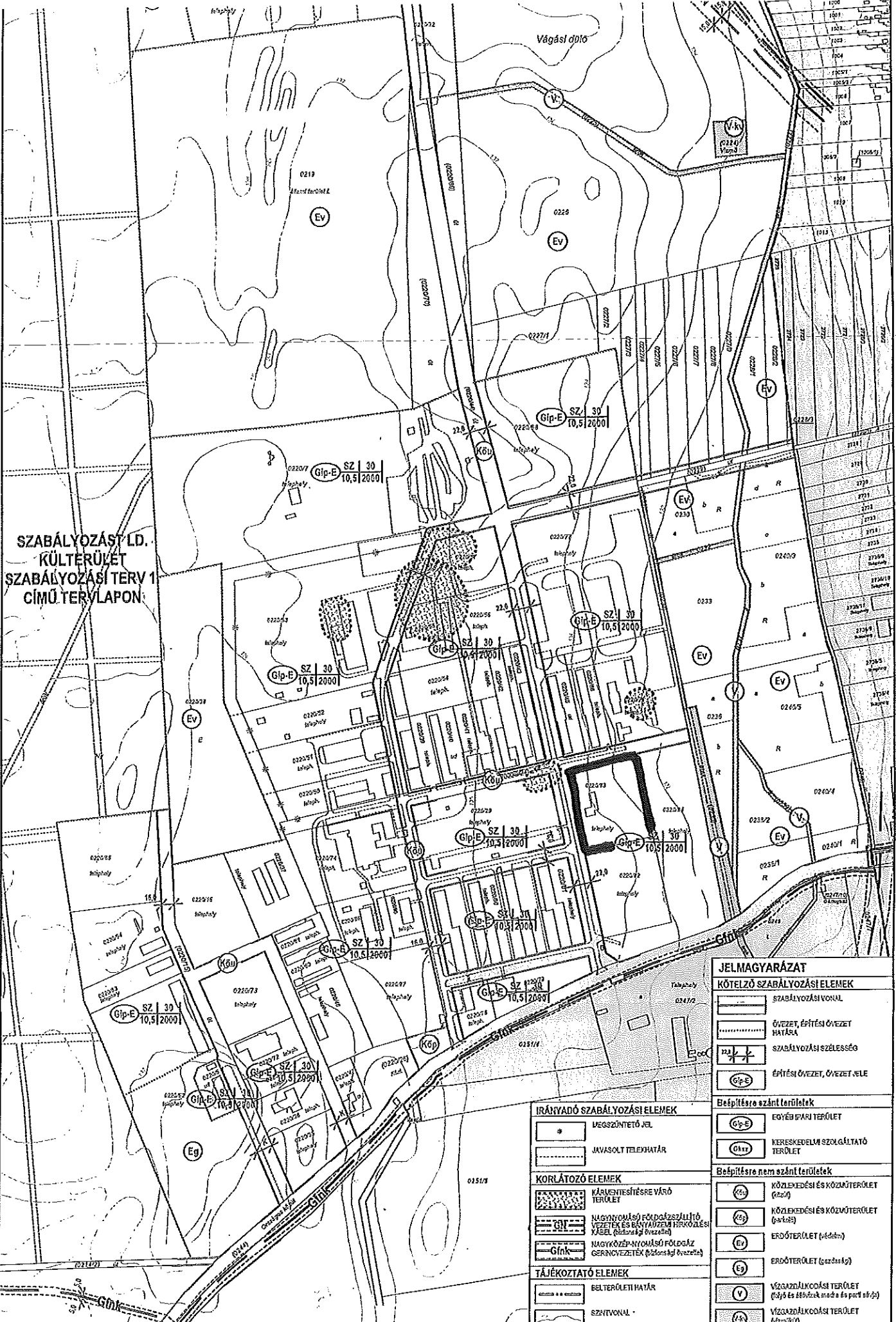
A Képviselő-testület a pályázat eredménytelenné nyilvánításának jogát fenntartja!

Részletes pályázati anyag átvétel, felvilágosítás: Nagyatádi Polgármesteri Hivatal Műszaki és Vagyongazdálkodási Iroda 7500 Nagyatád, Baross Gábor utca 9. Telefon: 82/504-541, 30/217-5237, www.nagyatad.hu.

Nagyatád, 2022. március ...

**Ormai István
polgármester**

**SZABÁLYOZÁSI LD.
KÜLTÉRÜLET
SZABÁLYOZÁSI TERV 1
CÍMŰ TERVLAPON**



JELMAGYARZAT	
KÖTELEZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	
	SZABÁLYOZÁSI VONAL
	ÖVEZET, ÉPÍTÉSI ÖVEZET HATÁRA
	SZABÁLYOZÁSI SZÉLESSÉG
	ÉPÍTÉSI ÖVEZET, ÖVEZET JELE
Besépítésre szánt területek	
	EGYÉB IPARI TERÜLET
	KERESKEDELMI SZOLGÁLTATÓ TERÜLET
Besépítésre nem szánt területek	
	KÖZLEKÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET (köz)
	KÖZLEKÉSI ÉS KÖZMŰTERÜLET (partos)
	ERDŐTERÜLET (erdős)
	ERDŐTERÜLET (erdős ág)
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET (cső és állványzat, medve és part sáv)
	VÍZGAZDÁLKODÁSI TERÜLET (szenny)

IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMEK	
	MEGSZÜNTETŐ JEL
	JAVASOLT TELEPHATÁR
KORLÁTOZÓ ELEMEK	
	KÁRMENTESÍTÉSRE VÁRO TERÜLET
	NAGYNYOMÁSÚ FÖLDGÁZSZÁLLÍTÓ VEZETÉK ÉS BŐVÍTÉSEK TERÜLETÉNEK KISEL (szennyvíz, vízvezeték)
	NAGYNYOMÁSÚ FÖLDGÁZ GÉRKÖZVEZETÉK (szennyvíz, vízvezeték)
TÁJÉKOZTATÓ ELEMEK	
	BELTERÜLETI HATÁR
	SZINTVONAL

Készült az M=1:4000 mé-0 lépkép 66 %-os kicsinyítésével

VIRÁNY ÉPÍTÉSZ STÚDIÓ KFT
7400 KAPOSVÁR, LOSONC UTCA L. TEL/FAX:82-511575

Hinta megnevezése:
NAGYTÁD TELEPÜLÉSRENDEZÉSI ESZKÖZÖK

Bájt megnevezése:
ÁLLVÁNYZATI SZABÁLYOZÁSI TERV 1

Bájtérkép:
2.2.2.

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 csatolt változási vázrajzon feltüntetett 0220/83 hrsz. alatti „telephely (1 épület)” művelés ágú ingatlan szabad piaci,- forgalmi értékét határozza meg. Az ingatlan értékbecslése ingatlan *értékesítése* céljából kerül felhasználásra.

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

3

Értékelt vagyontárgy:	Kivett telephely (1 épülettel)
Címe tulajdoni lap szerint	7500 Nagyatád, külterület 0220/83
Címe természetben:	7500 Nagyatád, (laktanya), külterület 0220/83
Hrsz:	0220/83 (címképzés alatt)
Értékelt tulajdoni részarány	1/1
Művelési ága:	Kivett telephely (1 épülettel)
Jelenlegi funkciója	(Jelenleg használaton kívüli épület)
Értékelt vagyontárgy tulajdonosa:	Nagyatád Város Önkormányzata, 7500 Nagyatád, Baross G. u.9.
Értékelt jog:	tulajdonjog
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség	tulajdonos/forgalomlépes
Jogcím, tulajdonforma	Tulajdonba adás
Jogállás	tulajdonos
Értéklelés fordulónapja:	2022.03.15.
Helyszíni szemle időpontja:	2022.03.08.
Az értékelés célja:	Piaci forgalmi érték megállapítása
Értékelési szempont::	A fenti ingatlan forgalmi értékének megállapítása, különböző értékelési módszerekkel.

Értékelt vagyonelemek:	
a.) Nagyatád, külterület.	1. 0220/83 hrsz. alatti ingatlan 9054 m ²

Alkalmazott módszerek		0220/83 hrsz. alatti értékelt ingatlan esetében	
Kapott eredmények:	Piaci	15 100 000,-Ft	Kf: 48 643 Ft/m ²
	Költség alapú	13 100 000,-Ft	Telekérték: 8 500 000 Ft/m ² Felépítmény: 4 600 000 Ft
	Hozam alapú	nem értékelt	
Megállapított piaci érték:		15 100 000,-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, nyilvántartás szerint 0220/30 hrsz.-ú ingatlan megosztásából kialakult 0220/83 hrsz-ú, „Telephely (1 épülettel)” megnevezésű, 9054 m² alapterületű, 1/1 tulajdonban lévő ingatlan forgalmi értékének a megállapítása.

Elvégeztem a térképszelvény szerint beazonosított ingatlan értékelését 2022.03.08-ai helyszíni szemle alapján és ténymegállapításaimat az alábbiakban foglalom össze.

Az értékelés célja, hogy 2022.03.15-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 kényszertől 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 külterületén helyezkedik el, a „volt” Budai Nagy Antal laktanya területén, elhelyezkedése jól azonosítható a csatolt térképvázlaton. Az értékelt ingatlan kiépített szilárd burkolatú úton könnyen megközelíthető. Jelentős értéknövelő tényezőként szerepel a területen folyó közművek kiépítése, az ingatlan mellett kiépítésre került szilárd burkolatú összekötő útvonal (jól szemlélteti a csatolt térképszelvények), valamint a jelen időszak ingatlan piaci árak drasztikus emelkedése.

Az ingatlan szemrevételezése alapján megállapítható, hogy jelenleg is jelentős beruházásokat hajtanak végre az ingatlan közvetlen környezetében.

Az értékelt ingatlannal összefüggő megállapítások:

- területe egyenetlen, fás, bokros növényzet veszi körül az épületet, a terület nehezen járható. Karbantartó munkálatok nyomát nem lehetett tapasztalni. +
- az épület a katonai alakulatok megszűnése óta nem volt használatban. A nyílászárók nagy része hiányzik, az ablakok üvegezése betört, belső nyílászárók hiányoznak.
- az épület közmű vezetése használhatatlan, a nyílászárók hiánya miatt falzatának belső vakolása omladozik.

- a helyiségek padozata cementlappal borított, állaga közepes. Az épületben kialakított medence falazata csempézet, hasonló rendeltetés esetén javítható.
- a lapos tetejű épület beázik, a csapadék elvezetése hiányzik. Épületgépészete az épületnek nem használható.

Korábban vízi kiképzést biztosító épület a 60-as évek terméke, hagyományos építési technológiával, vegyes építési eljárással került kivitelezésre. A belső helyiségeinek átalakítása az épület szerkezeténél fogva körülményes, az épületben kialakított medence korlátot szab az átalakításnak. A medence területének megfelelően a mennyezetig a légtér összefüggő. Az emeleti részen csak közlekedő került kialakításra.

Ingatlanok érték növekedése: A közelmúltban megjelent ingatlan Értéktérkép 2021/21 adatai alapján, a tavalyi azonos időszakkal összevetve, minden megyében növekedett az eladott ingatlanok átlagára. Ez alapvetően betudható a kedvező hitel lehetőségeknek, az állami támogatásoknak, a stabilabbnak tűnő értékmegőrző befektetéseknek, a bekövetkezett inflációs hatásoknak. Megváltoztak a vásárlói preferenciák, a járvány következtében felértékelődött a lakhatás minősége, amelyek árnövekvő hatást fejtettek ki az ingatlan piacra. A fentieket összegezve azt tapasztalhattuk, hogy a megyében a 2020-as évhez viszonyítva további 15 - 33 % százalékos áremelkedést figyelhetünk meg az ingatlanok értékesítése során.

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 állagát.
- Az adásvétel tárgyát képező hasonló ingatlanokat

Az elvégzett vizsgálat alapján véleményem szerint az értékelt vagyontárgyak 2016.02.15-én érvényes valós piaci értéke, amelyért **nyílt piacon értékesíthető a jelenlegi állapotában**

Helyrajzi szám: 0220/83	Jelenlegi érték
Forgalmi érték	15 100 000,-Ft

Azaz tizenötmillió egyszázézer 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 2022.03.07-én kiállított „Tulajdoni lap- másolat - szemle”, valamint a a tulajdonos által biztosított Nagyatád Település külterület szabályozási terve, az ingatlan közműterképe, alaprajza, valamint az értékelt ingatlan mellett kiépítésre került (0220/24 Hrsz. alatti összekötő útvonal közmű építési terve 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, 2022.03.10.


Bosnyák János ev.
ingatlanvagyon szakértő

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

6

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. A helyszíni szemle időpontja, és megállapításai.

- 2022.03.08-án végeztem helyszíni szemlét, jó időjárási körülmények között, a délutáni órákban. A helyszíni szemle végrehajtásához rendelkezésemre állt az ingatlan főbb adatai, a tulajdoni lap, az épület alaprajza, valamint a változási vázrajz.
- Az értékelt ingatlanról kialakított megállapítások:

a.) 0220/83 hrsz-ú ingatlan

- Az értékelt ingatlan Nagyatád belterületétől DNy. irányban Nagyatád helység jelző táblától 1000 m-re, Nagyatád – Tarany összekötő közút mellett terület el, közvetlen a műút mellett (Korábban katonai objektum- „Budai Nagy Antal „ laktanya területén)
- Az ingatlan a főbejárattól ÉK-i irányban, kb 350 méterre, a laktanya alakuló tér ÉK-i sarkánál, a korábbi vízi kiképzési bázis területén található.
- Domborzata síkvidéki, de az ingatlan területe korábbi földlerakások miatt egyenetlen. Az ingatlant aszfaltozott úton lehet megközelíteni, elhelyezkedése közvetlen a most kiépített összekötő út mellett helyezkedik el.
- Területe elhanyagolt, közvetlen az épület falazata előtti füves terület gyomnövényvel benőtt, tüskés, bokros rész, amely miatt az épület nehezen megközelíthető.
- Az épület szabadon álló, a telek kerítetlen terület. Maga az épület gyenge állagú, elhanyagolt.
- A földrészletnek határpontjai nincsenek sem állandó, sem ideiglenes földmérési jellel megjelölve. A térképen könnyen beazonosítható.

1.2. Az értékelést megrendelő külön feltételei az értékeléssel kapcsolatban:

- 2. példányban elkészített értékelés, kizárólag a megrendelő részéről használható fel.