

## Nagyatád Város Polgármesterétől

Ügyiratszám: JE/1-6/2022.

### ELŐTERJESZTÉS

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

#### **a Nagyatád, Háromfai utca 4. szám alatti idegen tulajdonnal beépített ingatlan értékesítéséről**

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonát képezi a Nagyatád, Háromfai utca 4. szám alatti, idegen tulajdonnal beépített, 872 m<sup>2</sup> nagyságú telek. Az ingatlanon található lakóház tulajdonosa Horváth Márk 1/1 tulajdoni hányadban, míg Orsós Imrét és Orsósné Horváth Zsuzsanna Katalint holtig tartó, közösen illető haszonélvezeti jog illeti meg. A felépítmény a Nagyatádi Városi Tanács VB. által 1976-ban biztosított térítésmentes földhasználati jog alapján épült, amely jog az ingatlan-nyilvántartásban is szerepel.

A lakóház jogosultjai kéressel fordultak az önkormányzathoz a fent megnevezett ingatlant megvásárlása érdekében.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:20. § alapján „*[Elővásárlási jog az épület és a föld elváló tulajdona esetén]* Ha a föld és a rajta álló épület tulajdonjoga elválik, a földtulajdonost az épületre, az épület tulajdonosát a földre elővásárlási jog illeti meg.”

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonának hasznosításáról szóló 30/2008. (IX. 1.) önkormányzati rendelet 38 § (6) bekezdés j.) pontja alapján a terület ebben az esetben pályázati eljárás nélkül értékesíthető.

A tulajdoni viszony rendezése érdekében javaslom a terület értékesítését az épület jogosultjai részére. Az ingatlan értébecslését elkészítettük, amely szerint a nagyatádi 3019 helyrajzi számú telek értéke 371.000 Ft, amely összeg ÁFA mentes.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől a határozati javaslatban foglaltak elfogadását.

#### **Határozati javaslat:**

1. Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy a tulajdonában álló nagyatádi 3019 helyrajzi számú, természetben a Nagyatád, Háromfai utca 4. szám alatt lévő, 872 m<sup>2</sup> nagyságú területen a Nagyatádi Városi Tanács VB. által 1976. évben biztosított földhasználati jog alapján épült, nagyatádi 3019/A helyrajzi számú, idegen tulajdonú lakóház található, amelyre vonatkozóan a nagyatádi 3019 helyrajzi számú területet az ingatlan-nyilvántartásban földhasználati jog terhel.

2. A Képviselő-testület rögzíti, hogy a nagyatádi 3019/A helyrajzi számú, 45 m<sup>2</sup> nagyságú lakóház tulajdonosa 1/1 tulajdoni hányadban Horváth Márk 7500 Nagyatád, Hunyadi utca 8/A. 7/25. szám alatti lakos, amelyet Orsós Imre és Orsósné Horváth Zsuzsanna Katalin, mindketten 7500 Nagyatád, Háromfai utca 4. szám alatti lakosokat illető holtig tartó, közösen illető hasznélvezeti jog terhel.
3. A Képviselő-testület az ingatlan tulajdoni helyzetének rendezése érdekében, valamint a fennálló elővásárlási jog alapján egyetért a Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonában álló nagyatádi 3019 helyrajzi számú, kivett lakóház, udvar megnevezésű 872 m<sup>2</sup> nagyságú, a nagyatádi 3019/A helyrajzi számot illető földhasználati joggal terhelt ingatlan értékesítésével, a nagyatádi 3019/A helyrajzi számú lakóépület tulajdonosa és hasznélvezeti jog jogosultjai részére.
4. A Képviselő-testület a terület értékesítési feltételeit az alábbiakban határozza meg:
  - a.) Az ingatlant a Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonának hasznosításáról szóló 30/2008. (IX. 1.) önkormányzati rendeletének 33 § (1) bekezdés j.) pontja alapján pályázati eljárás nélkül értékesíti 1/1 tulajdoni hányadban Horváth Márk Nagyatád, Hunyadi utca 8/A. 7/25. szám alatti lakos részére, Orsós Imrét és Orsósné Horváth Zsuzsanna Katalint, mindketten 7500 Nagyatád, Háromfai utca 4. szám alatti lakosokat holtig tartó, közösen illető hasznélvezeti jog terhe mellett.
  - b.) Az ingatlan vételára az előterjesztéshez csatolt értékbecslésben meghatározottakkal megegyezően 371.000.-Ft, azaz Háromszázhetvenegyezer forint, amely összeg ÁFA mentes.
  - c.) A vételáron felül a vevőt terheli az adásvételi szerződéskötés költsége, amely a vételár 1 %-a, de minimum bruttó 15.000 Ft, azaz jelen jogügyletben bruttó 15.000 Ft.
  - d.) A vételár megfizetésére a Képviselő-testület részletfizetési lehetőséget biztosít a vevő részére az alábbiak szerint:
    - da.) Az adásvételi szerződés aláírásával egyidőben egyösszegben kell megfizetni az adásvételi szerződéskötési költséget a Nagyatád Polgármesteri Hivatal számlája alapján.
    - db.) A vételárat a vevő az adásvételi szerződés aláírásától számított 1 év alatt, havi részletekben, kamatmentesen, tárgyható 15. napjáig köteles megfizetni az önkormányzat K&H Bank Zrt.-nél vezetett 10402142-49565149-57521007 számú költségvetési elszámolási számlájára.
    - dc.) Az első részlet esedékessége az adásvételi szerződés megkötését követő első hónap.
    - dd.) Az első tizenegy részlet összege havi 31.000 Ft, míg a tizenkettedik részlet összege 30.000 Ft.
    - de.) 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.
    - df.) Egyetlen részlet elmaradása esetén a teljes tartozás összege esedékessé válik.

- e.) A szerződő felek a vételárhátralék fejében jelzálogjogot alapítanak, és ennek biztosítására elidegenítési tilalmat jegyeznek be Nagyatád Város Önkormányzata javára az ingatlan-nyilvántartásba.
- f.) A tulajdonjog, a haszonélvezeti jog, a jelzálogjog és az elidegenítési tilalom ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyezés költsége a vevőt terheli.
5. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 13. § (1) bekezdés és a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. évi XC. törvény (a továbbiakban: 2022. évi Kvtv.) 5. § (3) bekezdés b) pontja alapján a jelen jogügylet nem versenyeztetés köteles, mivel a bruttó 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi értéket nem haladja meg.
6. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a határozat javaslat 1. pontjában meghatározott területre vonatkozóan a Magyar Állam az Nvt. 14. § (4) és a 13. § (1) bekezdései szerint, és a 2022. évi Kvtv. 5. § (3) bekezdés b) pontjában meghatározott értékhatár alapján az Nvt. 14. § (2) bekezdésben meghatározott elővásárlási jogát nem érvényesíti (bruttó 5,0 millió forint).
7. A Képviselő-testület rögzíti, hogy a határozat javaslat 1. pontjában meghatározott területre vonatkozóan 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 szerződés a jogosult elővásárlási jogáról történő lemondását követően köthető. Amennyiben a Somogy Megyei Önkormányzat élni kíván elővásárlási jogával, úgy a határozati javaslat szerinti jogügylet nem jön létre.
8. A Képviselő-testület felhatalmazza a város polgármesterét az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatos dokumentumok aláírására.

Határidő: értesítés a döntésről 2022. március 31.

Felelős: Ormai István polgármester

**Nagyatád, 2022. március 18.**

**Ormai István**

**Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:**

.....

**Dr. Kovács Ildikó**

**jegyző**



## ELŐZMÉNY

Ormai István, mint a Nagyatád Város Önkormányzat polgármestere megbízta Bosnyák János ev. ingatlanvagyon szakértőt (7400 Kaposvár, Pipacs u. 48. Reg.száma: 14/2009) azzal, hogy a csatolt okmányokon feltüntetett Nagyatád, belterület, Háromfai utca 4. szám alatti 3019 Hrsz-ú ingatlan felépítmények nélküli lakótelek szabad piaci,- forgalmi értékét határozza meg. Az ingatlan értékbecslése ingatlan *értékesítése* céljából kerül felhasználásra.

A fenti helyrajzszám alatti ingatlan telekérték 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:

3

## ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

## AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE, ALAPINFORMÁCIÓK

Értékelt vagyontárgy:	lakótelek (udvar, felépítmények nélkül)
Címe tulajdoni lap szerint	7500 Nagyatád, Háromfai utca 4.
Címe természetben:	7500 Nagyatád, Háromfai utca 4.
Hrsz:	3019
Értékelt tulajdoni részarány	1/1
Művelési ága (tulajdoni lap szerint)	Kivett lakóház, udvar
Jelenlegi funkciója	lakóház, udvar
Értékelt vagyontárgy tulajdonosa:	Nagyatád Város Önkormányzata, 7500 Nagyatád, Baross G. u.9.
Értékelt jog:	Bh: 2918/1976.07.27. Terheli a Nagyatád belterület 3019/A Hrsz-t illető földhasználati jog.
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség	tulajdonos/forgalomlépes
Jogcím, tulajdonforma	Jogutódlás
Jogállás	tulajdonos
Értékelés fordulónapja:	2022.03.15.
Helyszíni szemle időpontja:	2022.03.08.
Az értékelés célja:	Piaci forgalmi érték megállapítása
Értékelési szempont::	A fenti ingatlan telek forgalmi értékének megállapítása

Értékelt vagyonelemek:	csak a lakótelek, felépítmény és közmű nélkül
a.) Nagyatád, külterület.	1. 3019 hrsz. alatti ingatlan 872 m <sup>2</sup>

Alkalmazott módszerek		3019 hrsz. alatti értékelt ingatlan esetében	
Kapott eredmények:	Piaci	371 000,-Ft	426 Ft/m <sup>2</sup>
	Költség alapú	nem értékelt	
	Hozam alapú	nem értékelt	
Megállapított piaci érték:		371 000,-Ft	

Készítette: Bosnyák János ingatlanvagyon szakértő, 7400. Kaposvár, Pipacs u. 48. Tel.: 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: 65909564-1-34  
Nytsz.: 30235082

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 területéhez tartozó Kivadár, a nyilvántartás szerint 3019 hrsz.-ú ingatlan „kivett lakóház, udvar” megnevezésű, 872 m<sup>2</sup> alapterületű, idegen tulajdonú felépítménnyel (lakóház) terhelt ingatlan forgalmi értékének a megállapítása. Kivadár egyéb belterület, amely része Nagyatád város területének, amelynek központjától számítva nagyjából 5 kilométer távolságra található. Lakónépessége hozzávetőleg 251 fő, a területén található lakások száma pedig körülbelül 90 darab. 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 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 város egyéb belterületének részét képező Kivadár, Háromfai utca 4 szám alatt található. Az érintett lakóterület Nagyatád város déli részén, a város központjától számítva nagyjából 5 kilométer távolságra helyezkedik el. Lakónépessége hozzávetőleg 251 fő, a területén található lakások száma pedig körülbelül 90 darab. Déli irányból, Babócsa felől a 6807-es út vezet Nagyatád városba, ez halad keresztül Kivadár és Bodvica településrészekén. Az értékelt ingatlan a településrész első negyedében helyezkedik el, aránylag közel a korábban jól működő termál vizes fürdő területéhez.

A tulajdoni lap bejegyzése alapján (Bh: 2918/1976.07.27) földhasználati jog került bejegyzésre, amely területre idegen tulajdont képező lakóház építésére kaptak engedélyt.

Jelenleg a földhasználat bérleményként működik, amely területnek a megváltása van folyamatban. A nyilvántartás alapján

a *Bh. száma: 2918/1976.07.27.- Önálló építmény földhasználati jog alapján* került bejegyzésre.

A lakóház tulajdonosának nyilatkozata alapján a bérelt terület közmű nélküli, egy mélyen fekvő, lapos, elhanyagolt üres területként került a használatukba, amelyre lakóházas épületre kaptak építési engedélyt. A területet önerőből, az építkezéshez szükséges mértékben feltöltötték, majd később a lakóteleket közművesítették (villany, víz). Az értékelt terület jelenleg is egy lapos, „*völgykatlan*” terület, amelyet minden irányból enyhén lejtős terület határol. Nagyobb esőzés esetén a csapadékvíz elvezetése a területről problémát okoz. Ezt az állapotot jól szemlélteti az a tény is, hogy a közút megközelítően 1 méterrel magasabb töltésen került megépítésre.

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 2022.03.15-én érvényes valós piaci értéke, amelyért **nyílt piacon értékesíthető a jelenlegi állapotában**

Helyrajzi szám: 3019	Jelenlegi érték
Forgalmi érték	371 000,-Ft

Azaz háromszázhetvenegyezer 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 2022.03.02-án kiállított „Tulajdoni lap- másolat - szemle”, valamint térképszelvény és Kivadár belterületének 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, 2022.03.10.

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

ingatlanvagyon szakértő