



NAGYKANIZSA
MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése

Tulajdonosi Bizottságának

2024. márciusi soros ülésére

Napirend címe: **Javaslat a 30556 hrsz-ú kivett beépítetlen terület elidegenítésére**

Készítette: Vagyongazdálkodási és Városüzemeltetési Csoport -
Pap József vagyongazdálkodási szervezési ügyintéző

h.

Ellenőrizte: Dr. Farkas Roland vagyongazdálkodási koordinátor, jogtanácsos

ahp

Egyeztetve: Bizzer András alpolgármesterrel
Kunics György osztályvezetővel

BT
G

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Gyergyák Krisztina
jegyző

Tisztelt Közgyűlés!

A Dr. Lajkó Mihály vételi ajánlatot nyújtott be a miklósfai városrészben levő lakóingatlanukkal szemben fekvő nagykanizsai 30556 hrsz-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanra. **(kérelem mellékelve)**

A Bocskay utca északi végén található, évek óta hasznosítatlan ingatlan a korábbi években mezőgazdasági célra történő bérbeadás útján került hasznosításra, ellenben a korábbi bérlő több éve nem kérte a földhasználatra vonatkozó bérleti szerződés megújítását.

A telek a szokásos téglalap alaptól eltérő, az utcafront irányába elkeskenyedő formája miatt építési telekként nem keresett, közműekkel nem rendelkező földrészlet. A szennyvízcsatorna, valamint a gáz elosztó vezeték az ingatlantól délre levő ingatlanig van kiépítve, villamos energia légvezeték az ingatlantól délre és északra található. Az ingatlant a településrendezési terv "Lf-1" jelű falusias lakóövezetbe sorolja. **(térképkivonat, tulajdoni lap, rendezési terv kivonat és közműtérkép mellékelve)**

Az ingatlan piaci, fajlagos értékének megállapítására ingatlanforgalmi szakértői értébecslés készült, mely alapján az értébecslő az 1120 m² alapterületű telek értékét – az adottságait figyelembe véve – bruttó 3.800.000,-Ft, azaz 2.992.126,-Ft+ÁFA összegben állapította meg. **(értéklap mellékelve)**

Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (ÁFA tv.) 259.§ 7. pontja szerinti meghatározásoknak megfelel, az ÁFA tv. 86. § (1) bekezdés k) pontja alapján az **építési telek nem mentes az adó alól**, azaz áfa fizetési kötelezettség terheli az értékesítést.

Az ingatlan a forgalomképes ingatlanok közé van besorolva, így értékesítése támogató bizottsági döntés esetén lehetséges.

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének **az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 35/2010. (XI.04.) önkormányzati rendelete /a továbbiakban: vagyonrendelet/ 25. § (3) bekezdése alapján:** „A Közgyűlés Tulajdonosi Bizottsága hatáskörébe tartozik az üzleti vagyon körébe tartozó nettó 40.000.000,- Ft forgalmi érték alatti ingatlanok és portfólió vagyon elidegenítéséről és hasznosításáról való döntés a gazdasági programmal összhangban.”

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 13. § (1) bekezdése szerint: „Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.”

A vagyonrendelet 17. § (1) bekezdése szerint: „Az önkormányzati vagyont értékesíteni, a vagyon feletti vagyonkezelés jogát, a vagyon használatát, illetve hasznosítási jogát átengedni, amennyiben az érintett vagyontárgy egyedi bruttó forgalmi értéke a törvényben meghatározott értékhatárt meghaladja, – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetési eljárás útján, a legjobb ajánlatot tevő részére lehet.”

Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdésének b) pontja alapján a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár a 2024. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

Az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerint: „Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – a (3)–(4) bekezdésben foglalt kivétellel – az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.”

A 14. § (4) bekezdése alapján: „A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.”

Az ingatlan értéke nem éri el a bruttó 25.000.000,-Ft egyedi forgalmi értéket, így nem áll fenn az Nvtv. 13. § (1) bekezdése szerint előírt nyilvános versenytárgyaláson történő értékesítés kötelezettsége, továbbá az ingatlan értéke nem éri el a bruttó 5.000.000,-Ft egyedi forgalmi értéket, így a magyar állam elővásárlási joga az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján sem áll fenn.

A fentiek alapján javaslom a nagykanizsai 30556 hrsz-ú, 1120 m² alapterületű kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékbecslésben megállapított bruttó 3.800.000,-Ft, azaz 2.992.126,-Ft+ÁFA forgalmi érték ingatlanforgalmi szakértői értékbecslésre kifizetett összeggel emelt nettó 3.025.000,-Ft+ÁFA, azaz bruttó 3.841.750,-Ft összegben történő elidegenítését.

Amennyiben a Tisztelt Bizottság az értékesítéssel egyetért, úgy kérem az alábbi határozati javaslatok elfogadását.

Határozati javaslat:

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága

1. egyetért a Nagykanizsa belterület 30556 hrsz-ú, 1120 m² alapterületű kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlan Dr. Lajkó Mihály részére történő értékesítésével.
2. a nagykanizsai 30556 hrsz-ú telek vételárát 3.025.000,-Ft+ÁFA, azaz bruttó 3.841.750,-Ft összegben állapítja meg azzal, hogy a vételáron felül az elidegenítéssel összefüggő valamennyi költség, eljárási díj és illeték, a kérelmezőt terheli.
3. felhatalmazza a polgármestert a telekalakítási eljárás megindítására, a végleges telekalakítási engedély birtokában az Ügyrendi, Jogi, Nemzetpolitikai és Közrendi Bizottság által jóváhagyott adásvételi szerződés aláírására.

(A határozatok elfogadása minősített szótöbbséget igényel)

Határidő (a szerződés megkötésére):

2024. április 30.

Felelős:

Balogh László polgármester

Operatív felelős:

Dr. Farkas Roland vg. koordinátor, jogtanácsos

Nagykanizsa, 2024 MÁRC 20.



Balogh László
Balogh László
polgármester *h.*

Dr. Farbus R.
T. B.L.

Dr. Lajkó Mihály
8800 Nagykanyizsa, Bocskai u. 25.
Tel.: 30/900-6271

Érkezett: 2024 FEBR 26.

Ch7

WKE-2024/8285

2024 FEBR 27

Nagykanizsa MJV Önkormányzata
Balogh László polgármester

NAGYKANIZSA
Erzsébet tér 7.
Vételi ajánlat

Nagykanizsa MJV. Polgármesteri Hivatala Központi Iktató		Tárgy:
Érk.: 2024 MARE 14.		
Ikt.sz. VK/14/369-1/2024		
Előszórni	Egyre Tisztelt	

2024 FEBR 29.

új kiegészítés

Papf

2024 FEBR 29.

Ch7

Tisztelt Polgármester Úr!

Vételi ajánlatot nyújtok be Önnek a miklósfai városrészben található nagykanizsai 30556 hrsz-ú ingatlanra.



Az ingatlan a Bocskai u. 25. szám alatti lakóépületünkkel szomszédos, beépítésre kevésbé alkalmas, rég óta hasznosítatlan, szabálytalan alakú ún. rézsús telek.

Amennyiben az értékesítés nem ellentétes az Önkormányzat érdekeivel, úgy kérem, szíveskedjen a kérelmemet támogatni.

Közreműködését előre is megköszönöm.

Nagykanizsa, 2024. 02. 26 -

Tisztelettel:

Dr. Lajkó Mihály

TÉRKÉPMÁSOLAT

a **nagykanizsai 30556** helyrajzi számú ingatlanról



Méretarány: **1:1500**

Vetület: **EOV**

Szelvéyszám: **Bocskay utca**



Nagykanizsa Megyei Jogú Város térkép kivonata	PH.	Az adatszolgáltatás a rendelkezésre álló adatok szempontjából hiteles!
		Kiadmányozta:

Zala Vármegyei Kormányhivatal
Nagykanizsa 8800 Platán sor 2.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/11765/2024

2024.03.12

Szektor: 53

NAGYKANIZSA

Belterület 30556 helyrajzi szám

8800 NAGYKANIZSA Bocskai István utca 16. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

1120

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38834/2005.06.10

eredeti határozat: 31682/2001.02.06

jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. §

jogállás: tulajdonos

név: NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8800 NAGYKANIZSA Erzsébet tér 7.

törzsszám: 15734446

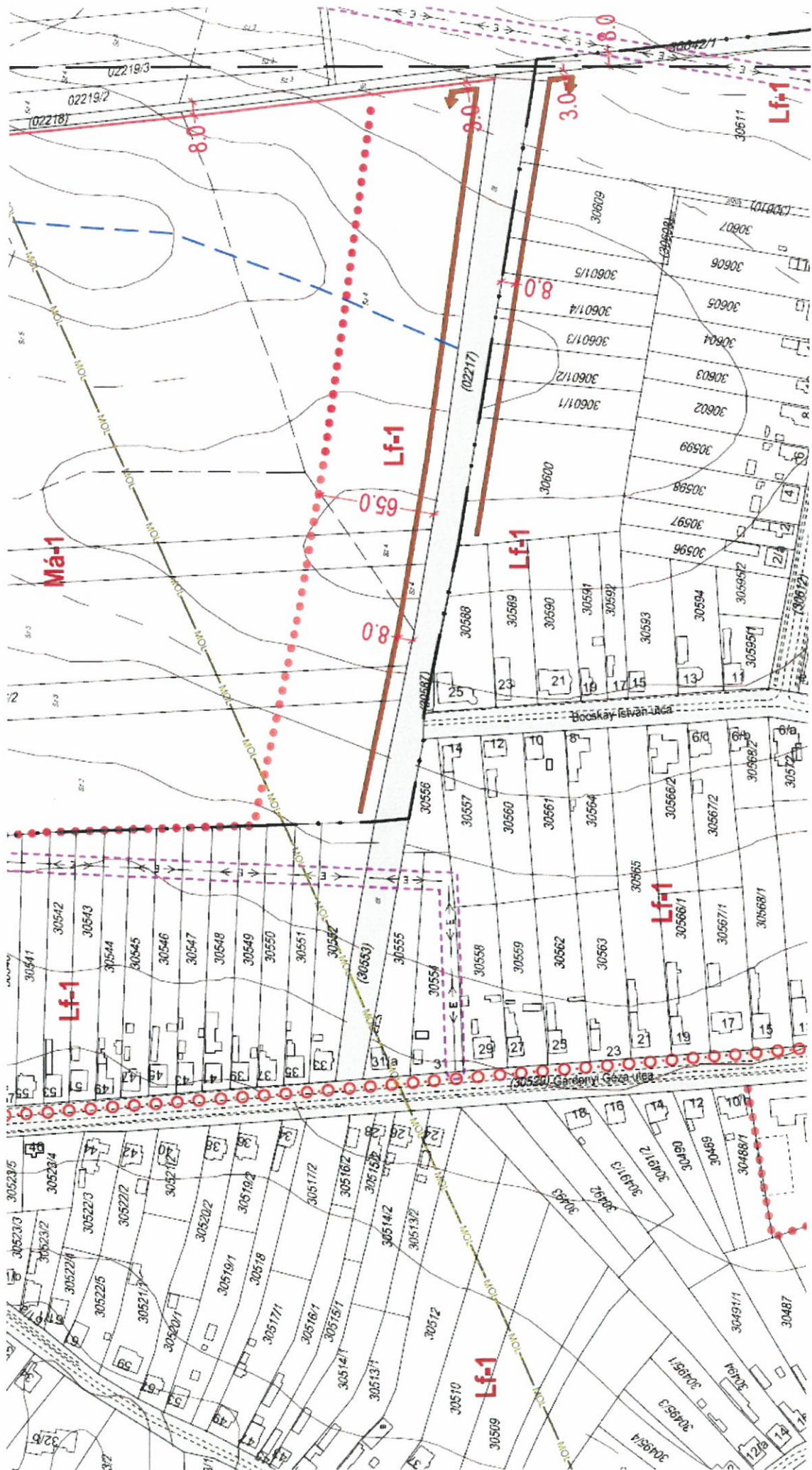
III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38834/2005.06.10

Önálló szöveges bejegyzés községösszevonás során a hrsz a(z) MIKLÓSFA belterület 556-ból keletkezett.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE



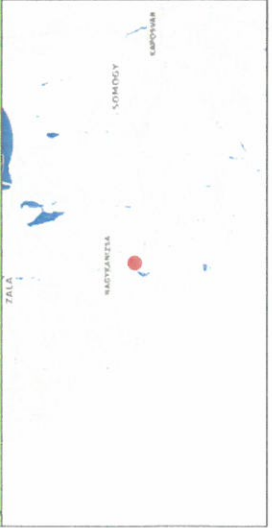


Nagykanizsa 30556 hrsz

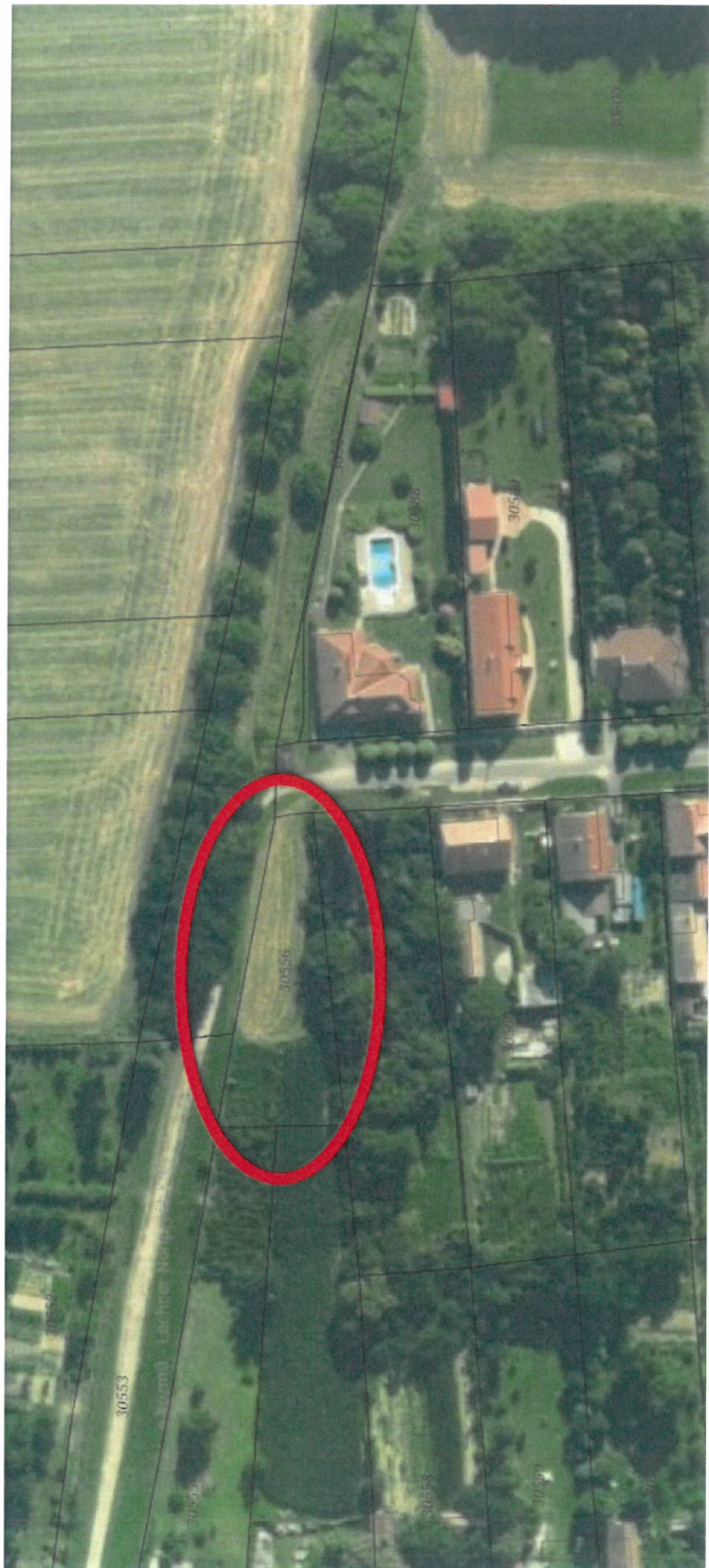


E - K Ö Z M Ű

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés



Készült az E-közmű rendszerben (2024. 03. 12.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!



>E

SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK – TANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **Kivett beépítetlen terület**
Település (város, kerület): **Nagykanizsa**
Utca, házszám: **Bocskai István utca 16.**
Irányítószám: **8800**
Hrsz.: **30556**

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve: **Nagykanizsa M. J. V. Önkormányzata 1/1
8800 Nagykanizsa, Erzsébet tér 7.**
Tulajdoni hányad: **1/1**
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség: **Tulajdonos, forgalomképes**
Értékelt érdekelttség: **Tulajdonjog**

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: **1120 m²**
Felépítmény (nettó) alapterülete összesen: **Nincs**
Közmű-ellátottság: **közművek nélkül**
Jelenlegi funkció: **Beépítetlen terület**

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés célja: **Forgalmi érték megállapítás**
Értékelés alkalmazott módszere: **Piaci összehasonlítás módszere**
Értékelés fordulónapja: **2023. március 12** *érvényes:* **90 napig**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Forgalmi érték: **3.800.000,- Ft**
azaz Hárommillió - nyolcszázezer forint

Amennyiben a minősített tranzakció ÁFA köteles, úgy a meghatározott forgalmi értékbe az ÁFA is bele van foglalva.

Nagykanizsa, 2023. március 14.



Neubauer László
EUFIM 2004/79.

Europai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítés
PSZÁF bejegyzett vezető szakértő
OKJ 54 3439 02. Ingatlan értékbecslő
ADAMIL Kft. Nagykanizsa

