



NAGYKANIZSA

MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének

2024. márciusi soros ülésére

Napirend címe: **Javaslat az Ipari Parkban levő 649/107 hrsz-ú közút egy részének elidegenítésére**

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

Ellenőrizte: Dr. Farkas Roland vagyongazdálkodási koordinátor, jogtanácsos

Tárgyalja: Városfejlesztési és Városüzemeltetési Bizottság
Pénzügyi és Gazdasági Bizottság
Tulajdonosi Bizottság

Egyeztetve: Bizzer András alpolgármesterrel
Kunics György osztályvezetővel

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Gyergyák Krisztina
jegyző

Tisztelt Közgyűlés!

A Horváth MÉH Kft. képviselőjében Horváth János ügyvezető vételi ajánlatot nyújtott be a társaság tulajdonában levő nagykanizsai 649/108 hrsz-ú ingatlannal közvetlen szomszédos 649/107 hrsz-ú közútra. **(térkép, tulajdoni lapok mellékelve)**

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése a 147/2022. (V.26.) számú határozat 3. pontjában támogatta a kérelemmel összefüggő telekbővítést vagy önálló vásárlást lehetővé tevő településrendezési tervi módosítást, mivel az érintett közút természetben kizárólag a kérelmező tulajdonában levő telephely útkapcsolatát biztosítja. **(hatályos szabályozási tervkivonat mellékelve)**

A 2023. szeptember 5. napjától hatályos szabályozási tervkivonat szerint a társaság tulajdonában levő 11.563 m² alapterületű telekhez a 649/107 hrsz-ú közútból 759 m² alapterületű földrészlet csatolható, mely telekhatárrendezéshez a kérelmező Végh Zoltán földmérővel elkészítette a tervezett telekalakításra irányuló munkarészeket. **(változási vázrajz mellékelve)**

A kérelem szerint értékesíthető földrészlet piaci, fajlagos értékének megállapítására ingatlanforgalmi szakértői értébecslés készült, mely alapján az értébecslő a közút elidegeníthető, 759 m² alapterületű részének értékét 2.000.000,-Ft+ÁFA, azaz bruttó 2.540.000,-Ft összegben állapította meg. **(értéklap mellékelve)**

A tervezett elidegenítéssel érintett 649/107 hrsz-ú kivett közút megnevezésű ingatlan forgalomképtelen törzsvagyonba sorolt, így a Végh Zoltán által készített 13/2024-V munkaszámú változási vázrajzon a 649/108 hrsz-ú ingatlanhoz csatolandó földrészlet forgalomképességének megváltoztatása és annak üzleti vagyonba történő átsorolása szükséges az értékesítéshez.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 5. § (2) bekezdése szerint: „A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon külön része a törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és amelyet

- a) e törvény kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak minősít,
- b) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít (az a) és b) pont a továbbiakban együtt: forgalomképtelen törzsvagyon),
- c) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete korlátozottan forgalomképes vagyonelemként állapít meg.”

A törzsvagyon forgalomképtelen, illetve korlátozottan forgalomképes vagyonelemekből áll.

Az Nvtv. 3. § 3. pontja szerint „**forgalomképtelen nemzeti vagyon:** az a nemzeti vagyon, amely az e törvényben meghatározott kivétellel nem idegeníthető el, vagyonkezelői jog, jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, vezetékjog vagy ugyanezen okokból alapított szolgálat, továbbá a helyi önkormányzat javára alapított vezetékjog kivételével nem terhelhető meg, biztosítékul nem adható, azon osztott tulajdon nem létesíthető;”

Az Nvtv. 5. § (3) bekezdése a) pontja alapján a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak a helyi közutak és műtárgyaik.

Az Nvtv. 6. § (1) bekezdése alapján a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló nemzeti vagyon – az Nvtv. 6. § (2)–(3c) bekezdésben és a 14. § (1) bekezdésében foglalt kivétellel – **nem idegeníthető el**, vagyonkezelői jog, jogszabályon alapuló, továbbá az ingatlanra közérdekből külön jogszabályban feljogosított szervek javára alapított használati jog, vezetékjog, vagy ugyanezen okokból alapított szolgálat, továbbá a helyi önkormányzat

javára alapított vezetékjog kivételével nem terhelhető meg, biztosítékul nem adható, azon osztott tulajdon nem létesíthető.

A 649/107 hrsz-ú ingatlan a fentiek alapján egyelőre a forgalomképtelen ingatlanok körébe tartozik.

Az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló 35/2010. (XI.04.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: vagyonrendelet) **6. § (1) bekezdése** szerint: „Ha a vagyontárgy közfeladat ellátása szerinti rendeltetési célja megváltozik, a Közgyűlés a vagyontárgyat a forgalomképtelen törzsvagyonból korlátozottan forgalomképes törzsvagyonba, továbbá a törzsvagyonból az üzleti vagyonba sorolhatja át, ha jogszabály eltérést nem engedő rendelkezése az átsorolást nem tiltja.”

A vagyonrendelet 6. § (1) bekezdése szerint: „Ha a vagyontárgy közfeladat ellátása szerinti rendeltetési célja megváltozik, a Közgyűlés a vagyontárgyat a forgalomképtelen törzsvagyonból korlátozottan forgalomképes törzsvagyonba, továbbá a törzsvagyonból az üzleti vagyonba sorolhatja át, ha jogszabály eltérést nem engedő rendelkezése az átsorolást nem tiltja.”

A közút tervezett elidegenítéssel érintett része a város hatályos szabályozási tervkivonata szerint Gá-1, azaz általános gazdasági övezetbe tartozik, mely övezet szerinti földrészletét forgalomképes vagyoni körbe lehet sorolni, így az bár az ingatlan-nyilvántartásban külön helyrajzi számként nem alakíthatók ki, de hozzácsatolható a közvetlen szomszédos földrészlethez.

A tervezett telekhatár-rendelet során a 649/107 hrsz-ú közútból 759 m² alapterületű, jelenleg forgalomképtelen földrészlet átkerülne a magántulajdonban levő 649/108 hrsz-ú ingatlanba azzal, hogy a visszamaradó 38 m² nagyságú ingatlanrész pedig továbbra is forgalomképtelen vagyonelem (közút) maradna.

A Közgyűlés támogató döntése esetén a csatolt változási vázrajz alapján telekalakítási engedély kiadására irányuló eljárás lenne megindítható az ingatlanügyi hatóság előtt, melynek keretében – mint külön jogszabály alapján lefolytatott eljárásban – kerülne sor az érintett 759 m² alapterületű közútrész közfeladat ellátása szerinti rendeltetési céljának megváltoztatására, ha a telekalakítást végleges határozattal engedélyezik.

Az 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 ingatlanrész 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 azok 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 649/107 hrsz-ú, 797 m² alapterületű közút hatályos szabályozási tervében közúti közlekedési és közmű övezetként nem jelölt 759 m² alapterületű ingatlanrész forgalomképesé minősítését és az értékbecslésben megállapított 2.000.000,-Ft+ÁFA, azaz bruttó 2.540.000,-Ft összegben történő elidegenítését.

Amennyiben a Tisztelt Közgyűlés az értékesítéssel és ezzel összefüggésben az ingatlan átminősítésével egyetért, úgy kérem az alábbi határozati javaslatok elfogadását.

Határozati javaslat:

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése

1. egyetért a Nagykanizsa belterület 649/107 hrsz-ú, 797 m² alapterületű kivett közút megjelölésű ingatlan Végh Zoltán földmérő által készített 13/2024-V. munkaszámú változási vázrajzon jelölt 759 m² alapterületű részének a 649/108 hrsz ingatlanhoz történő átcsatolásával és a 759 m² alapterületű ingatlanrész forgalomképtelen törzsvagyonból forgalomképes vagyontárggyá történő átminősítésével, egyben annak a Horváth MEH Kft. részére történő értékesítésével, azzal a feltétellel, hogy a telekhatár-rendezést a telekalakítás ügyében eljáró hatóság végleges határozatában engedélyezi.
2. az 13/2024-V munkaszámú változási vázrajz szerint értékesítésre kerülő 759 m² földterület vételárát 2.000.000,-Ft+ÁFA, azaz bruttó 2.540.000,-Ft összegben állapítja meg azzal, hogy a munkarészek költségén és a vételáron felül az elidegenítéssel összefüggő valamennyi (ide értve az esetleges további hatósági eljárások lefolytatásával összefüggő) 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.

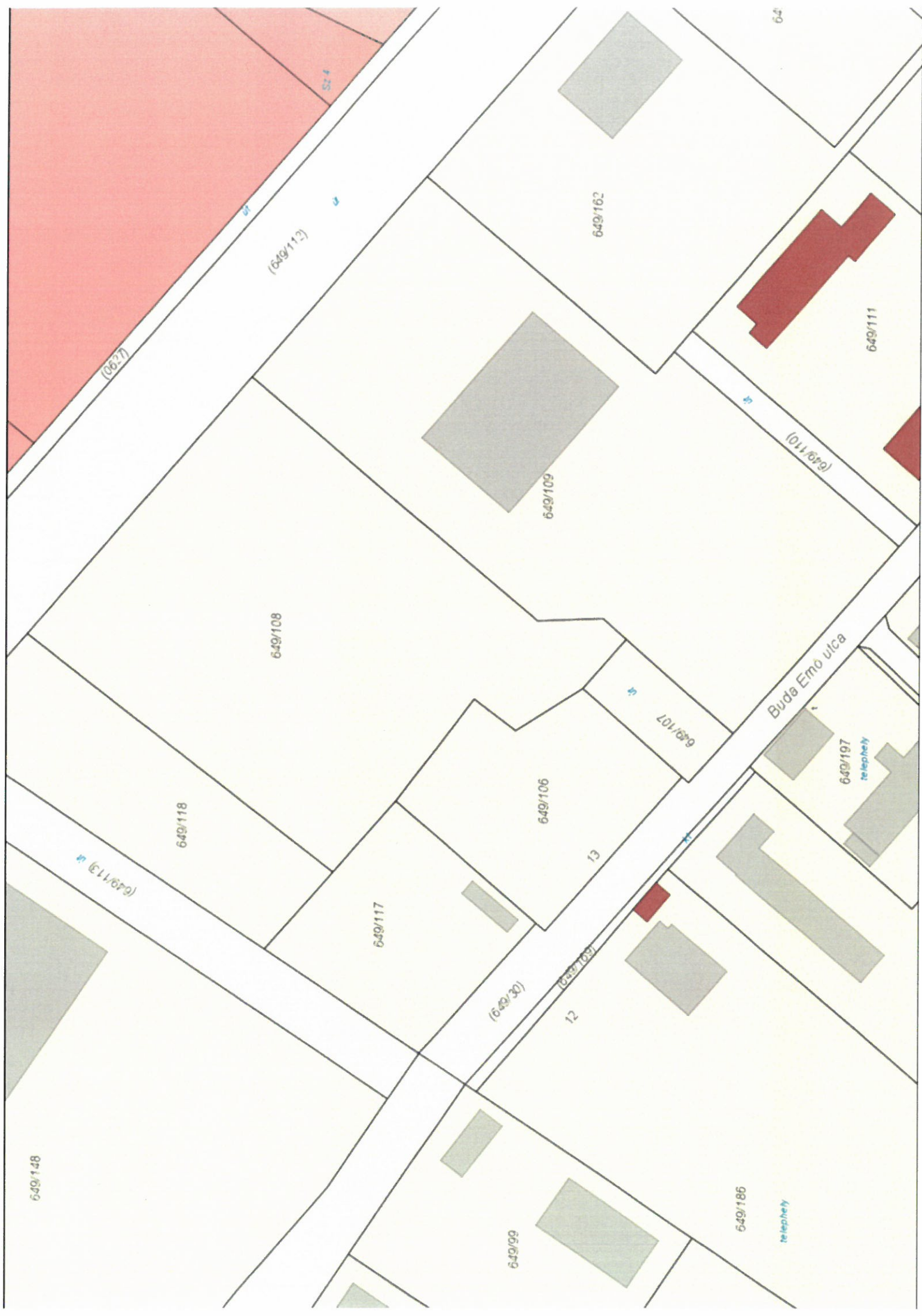
(A határozatok elfogadása minősített szótöbbséget igényel)

Határidő (a telekalakítás benyújtására): 2024. április 30.
Határidő (a szerződés megkötésére): telekalakítást követő 45 nap

Felelős: Balogh László polgármester
Operatív felelős: Dr. Farkas Roland jogtanácsos

Nagykanizsa, 2024. MÁRC 14.





Zala Vármegyei Köormányhivatal
Nagykanizsa 8800 Plátán sor 2.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/10577/2024

2024.03.04

NAGYKANIZSA

Szektor : 53

Belterület 649/107 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett közút	0	797	0.00	
----------------	---	-----	------	--

2. bejegyző határozat: 187046/2023.06.08

Az alrészlet adatok konzisztencia vizsgálat során a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 51. §
(2) bekezdésében foglaltak szerint kerültek javításra.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 47632/2005.11.09

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8800 NAGYKANIZSA Erzsébet tér 7.

törzsszám: 15734446

III R É S Z

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 47632/2005.11.09

Önálló szöveges bejegyzés átjegyezve a 649/32 hrsz-ról.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 35625/3/2011.04.13

Vezetékjog vázrajz szerinti elhelyezkedésben biztonsági övezetre vonatkozó tilalom.

36 m2 területre.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A.

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



Zala Vármegyei Kormányhivatal
Nagykanizsa 8800 Platán sor 2.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/11924/2024

2024.03.13

Szektor: 33

NAGYKANIZSA

Belterület 649/108 helyrajzi szám

8800 NAGYKANIZSA Raktárház utca 18.

I R É S Z

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

1.1563

0.00

II R É S Z

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32932/2006.02.21

jogcím: adásvétel

utalás: II /1.

jogállás: tulajdonos

név: "HORVÁTH-MÉH" FÉMKER.ÉS MÁSODLAGOS NYERSANYAGOKAT ÉRTÉKESÍTŐ ÉS HASZNOSÍTÓ KFT.

cím: 8800 NAGYKANIZSA Zsigárdi köz 2.

törzsszám: 13573719

a 48068/2005.11.15.számú beadvány rangsorában.

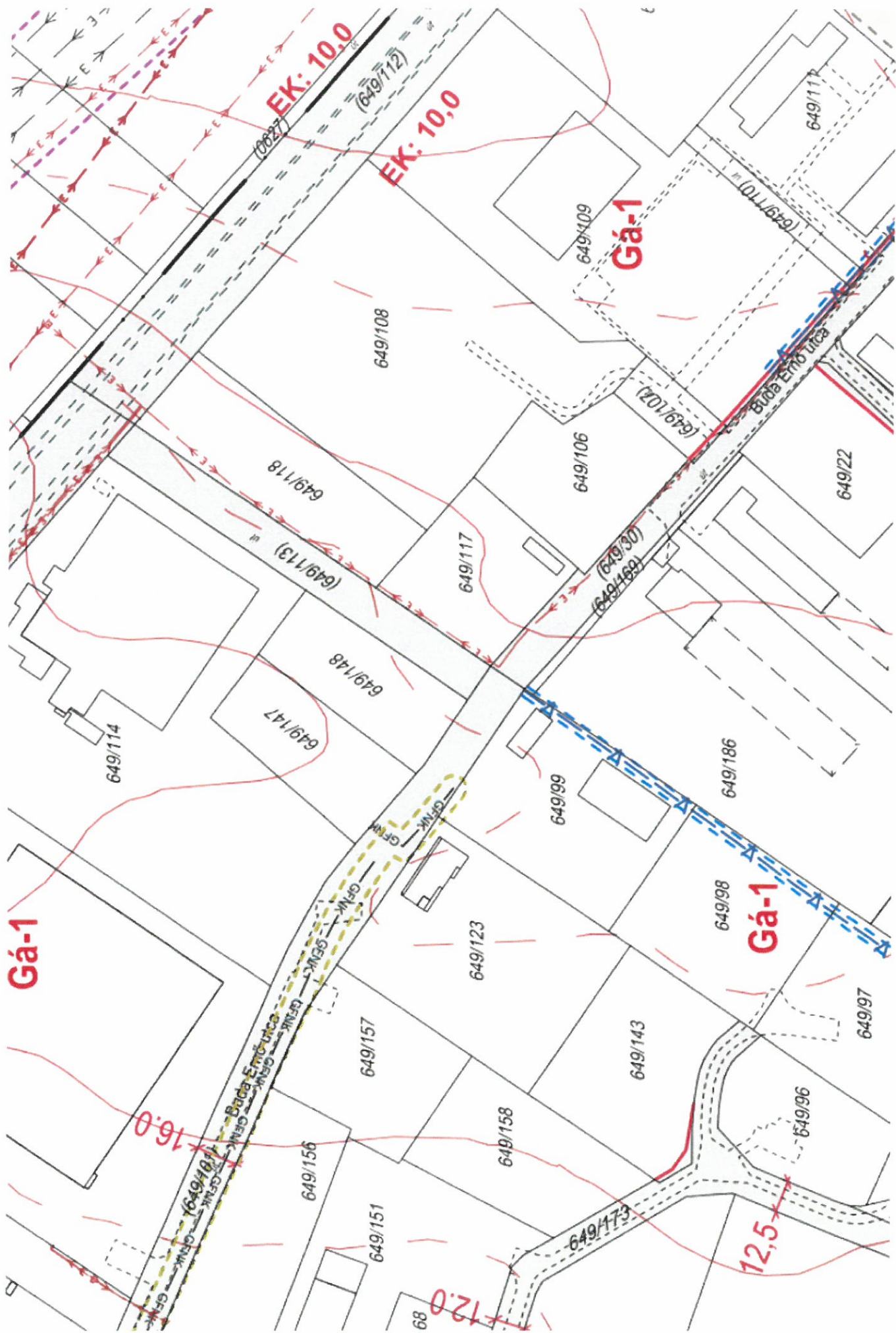
III R É S Z

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 47632/2005.11.09

Önálló szöveges bejegyzés átjegyezve a 649/32 hrsz-ról.

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



VÉGH ZOLTÁN
földmérő

8866 Becsehely, Kossuth Lajos út 4/C.

Munkaszám: 13/2024-V

Nagykanizsa
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-261/2024

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 649/107 és a 649/108 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről.

Méretarány= 1:1000

Címkoordináták

Psz.	Y	X
1	493139	127342

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés		
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok			
	jel	műv. ága	Min.ó.				ha. m ²	jel	műv. ága					Min.ó.	ha. m ²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
649/107		(kivett) közút		0.0797	-	649/107		(kivett) közút		0.0038	-	Vezetékjog: III/4. E.ON. (33 m2) B.h.sz: 35625/3/2011	Okirat szerint		
649/108		(kivett) beépítetlen terület		1.1563	-	649/108		(kivett) beépítetlen terület		1.2322	-	Vezetékjog: III/4. E.ON. (3 m2) B.h.sz: 35625/3/2011	Okirat szerint		
Összesen:				1.2360						1.2360					

A megosztás akaratunknak megfelelően történt:

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas

Becsehely, 2024. március 3.

Végh Zoltán

Készítő:
Földmérő ig. száma: 7621

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes.
Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

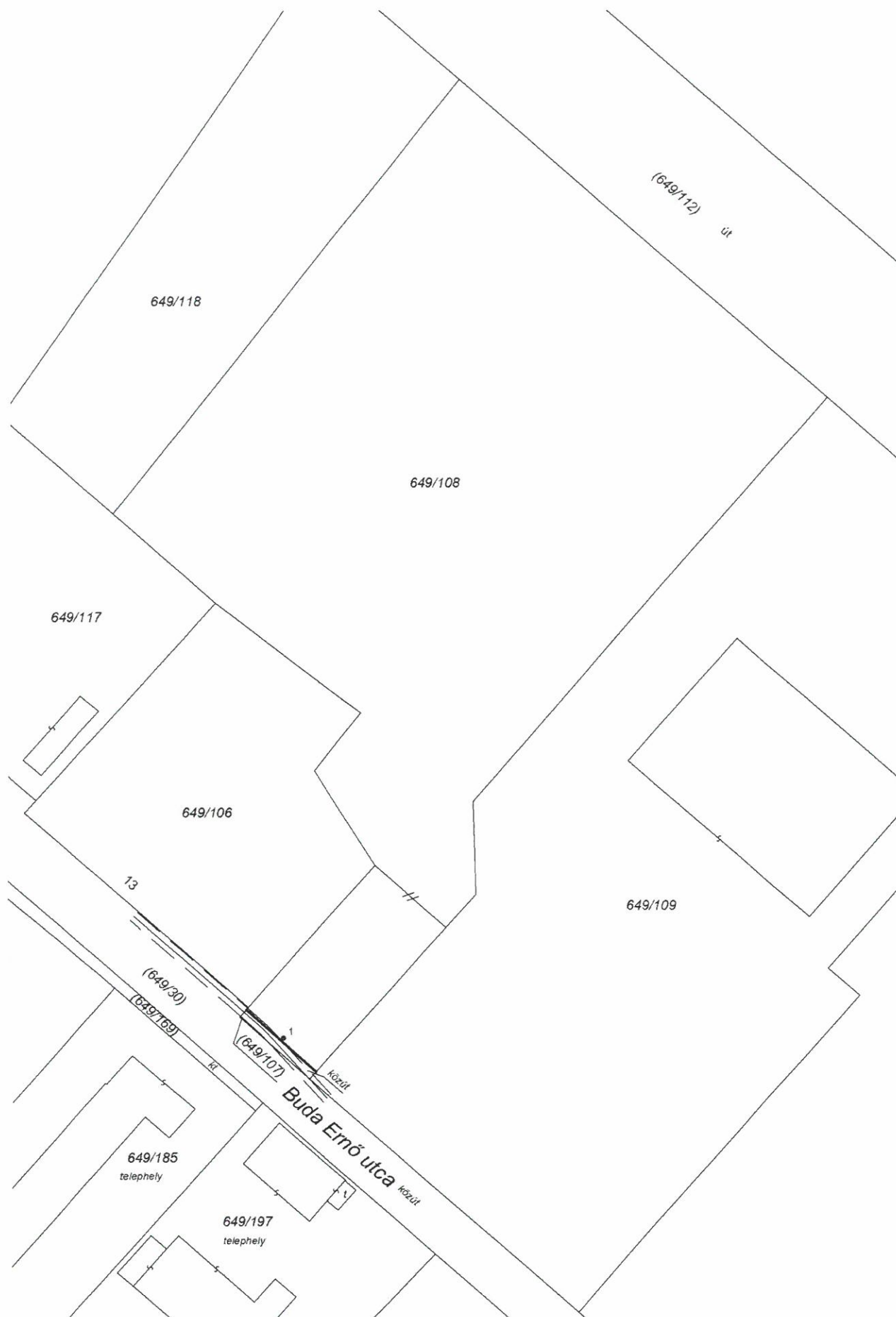
NAGYKANIZSA, 2024. hó nap

Fülöp Katalin

Minőséget tanúsító:
Ing. rend. min. szám: 2196/2011

Záradékoló:

Ing. rend. min. száma:/.....



SZAKÉRTŐI JELENTÉS
ÉRTÉK – TANÚSÍTVÁNY
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **649/107 hrsz.: kivett közút**
Település (város, kerület): **Nagykanizsa**
Utca, házszám: **Ipari Park**
Irányítószám: **8800**
Hrsz.: **649/107, (649/108-hoz csatolt része)**

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 érdekeltség: **Tulajdonjog**

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telek területe összesen: **649/107 hrsz.: 797 m² kialakított és a 649/108
hrsz-hez csatolt 759 m²**
Felépítmény (nettó) alapterülete összesen: **Nincs, csak út alépítmény**
Közmű-ellátottság: **Nincs, csak az áthaladó villany és víz
közmű vezetékjoga**
Jelenlegi funkció: **Közút**

ÉRTÉKEKELÉS

Értékelés célja: **Forgalmi érték megállapítás**
Értékelés alkalmazott módszere: **Piaci összehasonlítás módszere**
Értékelés fordulónapja: **2024. március 11. érvényes: 90 napig**

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

759 m² telekrész forgalmi érték nettó: 2.000.000,- Ft
azaz Kettőmillió forint

Nagykanizsa, 2024. március 12.



Neubauer László
EUFIM 2004/79.

Europai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítés

PSZÁF bejegyzett vezető szakértő
OKJ 54 3439 02. Ingatlan értékbecslő
ADAMIL Kft. Nagykanizsa



$$1.440.000. + 555.000. = 1.995.000.- Ft$$

Ezen kombinált (összehasonlító + költség) módszer eredményeként a 8800 Nagykanizsa, 649/107 helyrajzi számú 759 m² ingatlanrész becsült forgalmi értéke kerekítve:

2.000.000,- Ft

azaz Kettőmillió forint.

4.6 A forgalmi érték meghatározása (értékegyeztetés)

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a vizsgált ingatlan esetében a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító érték meghatározási módszer alkalmazását tartjuk célravezetőnek:

- a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító érték meghatározási módszer megfelelő képet mutat ingatlan ingatlanpiacon történő elhelyezkedéséről, értékéről
- a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító érték meghatározási módszer alkalmazásához kellő számú ismert, megtörtént megfelelő módon feldolgozott adásvétel és friss kínálati adata áll rendelkezésre a vizsgált ingatlan közvetlen környezetből
- hozamszámítás alapjai (bérleti adatok, kihasználtság) értékelt ingatlan környeztében nem jellemző hasznosítás miatt csak feltételezések lehetnének, nincsenek telek ingatlan bérbeadására vonatkozó adatok, illetve annak sokváltozós jellege, bizonytalanságai, valamint a jelenleg nyomott ingatlan bérleti piac miatt a legritkábban mutatnak valós képet
- költség alapú megközelítés módszere épülő lakóingatlanok, egyéb ingatlanok esetében alkalmazható, leginkább csak ellenőrző módszerként ajánlott értékelési eljárás (EVS 2016).
- az út értéke meghatározásához csak ezen költség alapú megközelítés módszer alkalmas

Mindezek eredményeként a 8800 Nagykanizsa, 649/107 helyrajzi számú 759 m² ingatlanrész becsült nettó forgalmi értéke kerekítve:

2.000.000,- Ft

azaz Kettőmillió forint.

5. A BECSÜLT ÉRTÉKHEZ KAPCSOLÓDÓ FELTÉTELEZÉSEK:

- A meghatározott érték piaci érték, mely feltételezi a következőket: – vevő és eladó közös akaratának megléte – felek megfelelő piaci információkkal rendelkeznek – elégséges idő áll rendelkezésre az ingatlanpiacon történő részvételre – megfelelő fizetési feltételek ügylet esetén – az ár kialakítás során átlagos feltételeket vesznek felek figyelembe, nem befolyásol egyéb speciális körülmény, harmadik fél által nyújtott koncesszió.
- Forgalmi érték megállapításához figyelembe vett normál eladási idő: 360 nap
- Amennyiben a minősített tranzakció ÁFA köteles, úgy a meghatározott forgalmi értékbe az ÁFA nincs belefoglalva, a meghatározott ingatlanértékek e szerint értendők.
- A megbízás során hitelesnek tekintettem az ingatlant bemutató személy által rendelkezésemre bocsátott adatokat, információkat.