



NAGYKANIZSA

MEGYEI JOGÚ VÁROS

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlése

Tulajdonosi Bizottságának

2024. áprilisi soros ülésére

Napirend címe: **Javaslat a 4766/1 hrsz-ú kivett beépítetlen terület elidegenítésére**

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

Ellenőrizte: Dr. Farkas Roland vagyongazdálkodási koordinátor, jogtanácsos

Egyeztetve: Bizzer András alpolgármesterrel
Kunics György osztályvezetővel

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Gyergyák Krisztina
jegyző

Tisztelt Bizottság!

Lakatos Péter vételi ajánlatot nyújtott be a nagykanizsai 4766/1 hrsz-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanra. **(kérelem mellékelve)**

A palini városrészben található ingatlan a kiépítetlen 4766 hrsz-ú közút (Udvarház utca) hatályos szabályozási tervkivonat szerint "közúti közlekedési és közmű terület"-ként nem jelölt 2829 m² alapterületű részének leválasztásával jött létre.

Az ingatlant a településrendezési terv "Lf-1" jelű falusias lakóövezetbe sorolja. **(térvázlat, tulajdoni lap, rendezési terv kivonat mellékelve)**

Az ingatlan megközelítése csak déli irányból, kiépítetlen földútról lehetséges, mivel a Forrás utcának az Iparos utcára csatlakozó északi vége nincs kialakítva. Az ingatlant a déli telekhatárán a telken belül földgáz elosztó vezeték és annak biztonsági övezete érinti, egyéb közművek a tömb beépítetlensége miatt csak több száz méterre találhatók. Az ingatlan északi szomszédja három gyártó üzem, a településrendezési terven jelölt a lakó és ipari övezet elhatárolására, zajvédelmére szolgáló beültetési kötelezettséggel érintett terület beültetése pedig nem valósult meg, az érintett területen napelem került elhelyezésre. **(közútterkép és településrendezési terv mellékelve)**

A kiépített útkapcsolat és elérhető közművek hiányában az ingatlan építési telekként nem keresett.

Az ingatlan piaci, fajlagos értékének megállapítására ingatlanforgalmi szakértői értébecslés készült, mely alapján az értébecslő a telek értékét — a fent ismertetett adottságait figyelembe véve — bruttó 5.700.000,-Ft, azaz 4.488.189,-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 S (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 eléri a bruttó 5.000.000,-Ft egyedi forgalmi értéket, így a magyar állam elővásárlási joga is fennáll az Nvtv. 14. § (2) bekezdése alapján.

A fentiek alapján javaslom a nagykanizsai 4766/1 hrsz-ú, 2829 m² alapterületű kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékbecslésben megállapított értékének minimális kerekítésével 4.490.000,-Ft+ÁFA, azaz bruttó 5.702.300,-Ft forgalmi értéken történő elidegenítését.

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

Határozati javaslat:

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága

1. egyetért a Nagykanizsa belterület 4766/1 hrsz-ú, 2829 m² alapterületű kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlan Lakatos Péter részére történő értékesítésével.
2. a nagykanizsai 4766/1 hrsz-ú telek vételárát 4.490.000,-Ft+ÁFA, azaz bruttó 5.702.300,-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 véleményezett adásvételi szerződés aláírására.

(A határozat elfogadása minősített szótöbbséget igényel)

Határidő (a szerződés megkötésére):

2024. június 15.

Felelős:

Balogh László polgármester

Operatív felelős:

Dr. Farkas Roland vg. koordinátor, jogtanácsos

Nagykanizsa, 2024. április 15.



dr. Farlans R.
B.L.

2024 FEBR 16.

LKE - 2024/6040

Nagykanizsa MVJ Önkormányzata
Balogh László polgármester

14/324/2024
P. 1

2024 FEBR 16.
ahp

NAGYKANIZSA
Erzsébet tér 7.

Nagykanizsa MJV. Polgármesteri Hivatala Központi Iktató	
Erk:	2024 FEBR 21.
IKT SZ:	NK/14/308-1/2024
Értékelés:	14/324/2024

Tárgy: Vételi ajánlat

Tisztelt Polgármester Úr!

Vételi ajánlatot nyújtok be Önnek a palini városrészben található nagykanizsai 4766 hrsz-ú közút, a hatályos szabályozási tervkivonaton kialakítandó Udvarház utca, közlekedési területtel nem érintett cc. 2900 m2 alapterületű részére.

A fentiek alapján kérem, szíveskedjen a vételárral kapcsolatban tájékoztatni.

Közreműködését előre is köszönöm!

Tisztelettel: Lakatos Péter

LD

6000

Tel.: -

E-mail:

Nagykanizsa, 2024. február 15.

TÉRKÉPMÁSOLAT

a nagykanizsai 4766/1 helyrajzi számú ingatlanról



Méretarány: **1:1500**

Vetület: **EOV**

Szelvénytípus:



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: 30005/10020/2024

2024.02.28

NAGYKANIZSA

Szektor : 53

Belterület 4766/1 helyrajzi szám

8808 NAGYKANIZSA Forrás utca 61.

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	2829	0.00
------------------------------	---	------	------

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 186577/2023.05.31

eredeti határozat: 34345/2003.03.18

jogcím: átadás 40976/1992.12.04

jogállás: tulajdonos

név: NAGYKANIZSA MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8800 NAGYKANIZSA Erzsébet tér 7.

törzsszám: 15734446

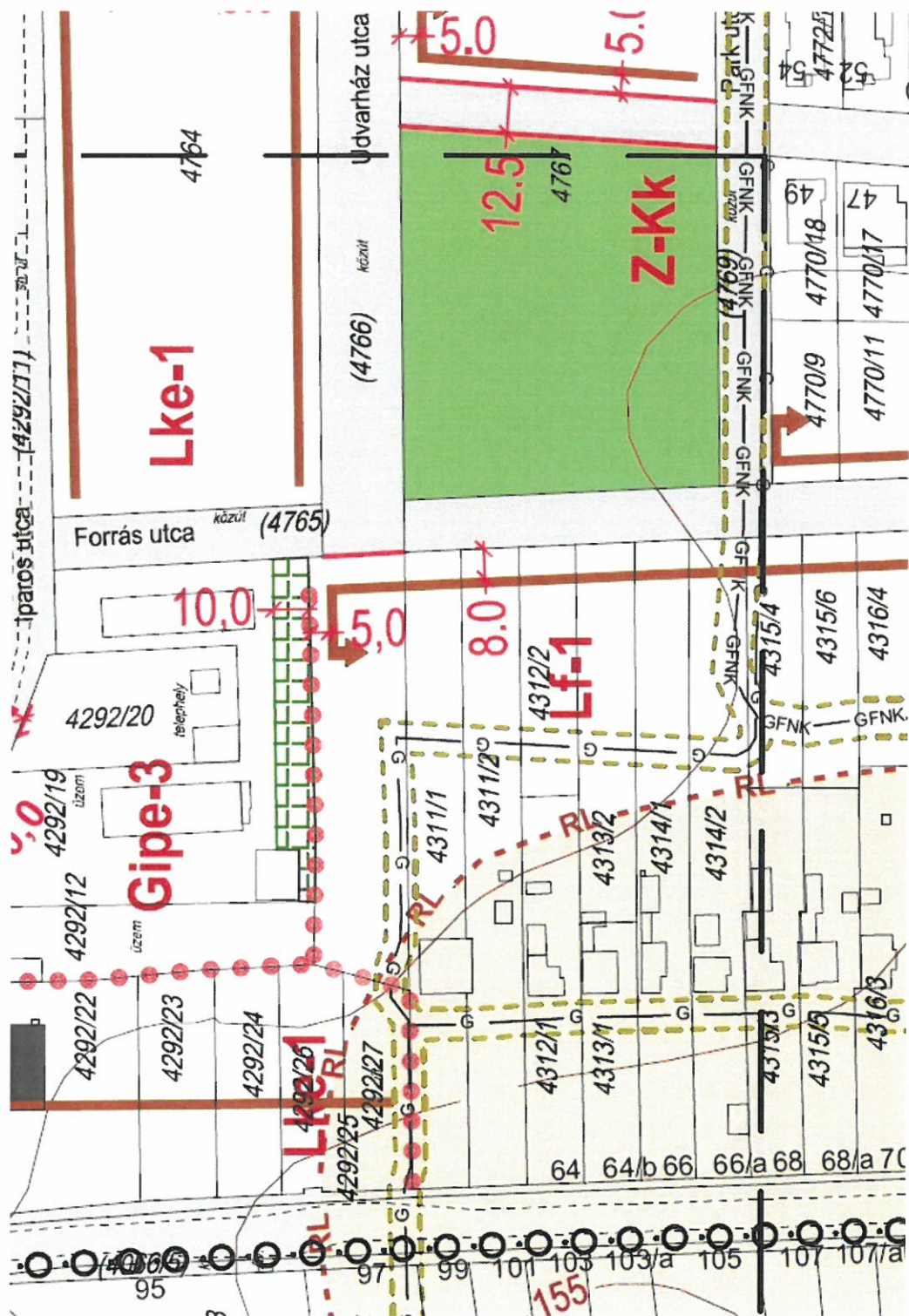
III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 186577/2023.05.31

Önálló szöveges bejegyzés megosztás folytán átjegyezve a 4766 helyrajzi számról a 620040/2023. záradékszámú változási vázrajz alapján.

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





E-KÖZMŰ

Nagykanizsa 4766/1 hrsz

Készült az E-közmű rendszerben (2024. 03. 06.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

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

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

ÉRTÉK – TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Az ingatlan megnevezése: **Kivett beépítetlen terület**
Település (város, kerület): **Nagykanizsa**
Utca, házszám: **Forrás utca 61.**
Irányítószám: **8808**
Hrsz.: **4766/1 hrsz.**

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

Telekrész területe összesen: 2829 m²
Felépítmény (nettó) alapterülete összesen: 0 m²
Közmű-ellátottság: közművek nélkül
Jelenlegi funkció: beépítetlen terület - szántó

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Forgalmi érték megállapítás
Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzése
Értékelés fordulónapja: 2024. március 7. érvényes: 90 napig

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

2829 m² telekrész forgalmi értéke: **5.700.000,- Ft** azaz
Ötmillió - hétszázezer forint

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

Nagykanizsa, 2024. március 8.



Neubauer László
EUFIM 2004/79.

Europai Felsőszintű Ingatlanszakmai Minősítés

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

