



**Sellye Város Önkormányzat
Polgármesterétől**

7960 **Sellye**, Dózsa György u. 1.

Tel: Fax: 73/580-900

E- mail: hivatal@sellye.hu

34/2020.(V.18.) sz. Polgármesteri Határozat

*A Sellye belterület 890 hrsz. alatti „kivett major” ingatlanra tett vételi ajánlat
megtárgyalásáról*

Sellye Város Önkormányzatának Polgármestereként – a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III.11.) Kormányrendeletben foglaltakra tekintettel – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi – képviselőkkel egyeztetett – döntést hoztam:

Sellye Város Önkormányzat LABURNUM Erdészeti és Környezetvédelmi Kft. (7960 Sellye, Korongi tér 6., továbbiakban: **Kft.**) 2020. április 17. napján kelt Sellye, 890 helyrajzi számú ingatlanra tett vételi ajánlatát elfogadja. A **Kft.** köztartozásmentes adózái adatbázisban megtalálható.

Sellye Város Önkormányzat a **Kft.** részére Sellye, 890 hrsz. ingatlant NET-INEST 2002 Bt. (7900 Szigetvár, Turbéli u. 62/b), március 11. napján kelt szakvéleményével alátámasztott és megajánlott 6.000.000 Ft összegű értékben értékesíti.

Felkéri Dr. Monori Tamás ügyvéd urat, hogy a tárgyi ingatlan adás-vételi szerződését készítse el.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, TFO vezető

Határozatomról értesítem:

1. Lakosság helyben szokásos módon
2. Jegyző
3. Sellyei Közös Önkormányzati Hivatal – Leíró iroda
4. LABURNUM Erdészeti és Környezetvédelmi Kft. (7960 Sellye, Korongi tér 6.)

Sellye, 2020. május 18.


Nagy Attila
polgármester





ELŐTERJESZTÉS

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdése alapján hozott polgármesteri döntéshez

2020. május 12.

Napirendi pont sorszáma	3. napirend
Tárgy	A Sellye belterület 890 hrsz. alatti „kivett major” ingatlanra tett vételi ajánlat megtárgyalásáról
Előterjesztő	Nagy Attila polgármester
Az előterjesztést készítette	Hamarics TFO vezető
Előterjesztésnek költségvetési vonzata	<u>van</u> /nincs
Pénzügyi vezető előterjesztést látta  pénzügyi vezető	fedezet éves költségvetésben biztosított / költségvetés módosításával biztosított / nem biztosított
Az előterjesztés a jogszabályi feltételeknek megfelel:  jegyző	<u>igen</u> /nem
A döntéshez szükséges többség:	<u>egyszerű</u> /minősített
Döntési forma:	rendelet/határozat (normatív, hatósági, egyéb)/ <u>polgármesteri döntés</u>

Tisztelt Képviselő-testület!

Sellye Város Önkormányzat az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló többször módosított 10/2016.(VII.1.) önkormányzati rendelete alapján 2020. április 14. napján pályázati felhívást tett közzé az alábbi ingatlan értékesítésére vonatkozóan:

Ingatlan:

- település: **Sellye**
- fekvés: **belterület** (Kolozsvár utca vége, szárító melletti terület)
- ingatlan helyrajzi száma: **890 hrsz.**
- telek területe: **2 ha 8686 m²**
- megnevezés: **kivett major**
- műszaki adatok:
 - közmű: ingatlan víz, villamos energia csatlakozással rendelkezik
 - a terület teljesen körbekerített
 - Gép-E. ipari, gazdasági övezetben helyezkedik el, ahol a Helyi Építési Szabályzat előírásai szerint olyan gazdasági célú ipari, mezőgazdasági feldolgozó és nagyüzemi állattartó építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. Beépítettség legnagyobb mértéke: 50 %
 - ingatlanra bejegyzett jogok:
 - vezetékjog az E.ON Dél-dunántúli Áramhálózati Zrt. javára

Az ingatlan kikiáltási ára: bruttó 6.000.000,- Ft

A pályázati felhívás teljes terjedelmében a sellye.hu honlapon a friss hírek közzé került megjelentetésre - mely még mindig olvasható - a város több pontján hirdetményi úton kifüggesztésre került, valamint a Dunántúli Napló közlemény rovatában egy alkalommal szintén megjelent.

Az ingatlan kikiáltási ára NET-INEST 2002 Bt., március 11 napján kelt szakvéleménye alapján került meghatározva.

A tárgyi ingatlan értékesítése a Horvát Nóra pénzügy osztályvezető tájékoztatás szerint áfa mentes.

Polgármester Úrnál több telefonos érdeklő is volt, de tényleges ajánlattétel egy darab 2020. április 17. napján zárt borítékban, ajánlattételi határidőn belül érkezett.

Ajánlattevő: LABURNUM Erdészeti és Környezetvédelmi Kft. (7960 Sellye, Korongi tér 6.)

Ajánlati ár: 6.000.000 Ft

Kérem Tisztelt Képviselő –testületet, hogy a napirendi pontot véleményezni szíveskedjék!

Melléklet:

- szakvélemény
- ajánlattétel

Határozati javaslat:

*A Sellye belterület 890 hrsz. alatti „kivett major” ingatlanra tett vételi ajánlat
megtárgyalásáról*

Sellye Város Önkormányzatának Polgármestereként – a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III.11.) Kormányrendeletben foglaltakra tekintettel – a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi – képviselőkkel egyeztetett – döntést hoztam:

Sellye Város Önkormányzat LABURNUM Erdészeti és Környezetvédelmi Kft. (7960 Sellye, Korongi tér 6., továbbiakban: **Kft.**) 2020. április 17. napján kelt Sellye, 890 helyrajzi számú ingatlanra tett vételi ajánlatát elfogadja. A **Kft.** köztartozásmentes adózói adatbázisban megtalálható.

Sellye Város Önkormányzat a **Kft.** részére Sellye, 890 hrsz. ingatlant NET-INEST 2002 Bt. (7900 Szigetvár, Turbéli u. 62/b), március 11. napján kelt szakvéleményével alátámasztott és megajánlott 6.000.000 Ft összegű értékben értékesíti.

Felkéri Dr. Monori Tamás ügyvéd urat, hogy a tárgyi ingatlan adás-vételi szerződését készítse el.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester, TFO vezető



S z a k v é l e m é n y

a

7960 Sellye belterület 890 hrsz.

alatti kivett major

piaci értékéről

(Helyrajzi szám: 890)

Eredeti példány

FEDEZET ÉRTÉKELÉS

Beépítetlen terület

T

Az értékelő társaság:

Szakértő(k) neve:

Az értékelés fordulónapja:

Megbízó:

A vizsgálat célja *

első fedezet vizsgálat

☒

Piaci érték meghatározás

éves felülvizsgálat

☐

egyéb:

☐

NET-INVEST 2002 Bt.

Kovács Tünde, Gyöngyi József

2020. március 11.

Sellye Város Önkormányzat

Megbízás célja:

Piaci érték meghatározása

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma:

890

Az ingatlan címe (tulajdoni lap alapján):

7960 Sellye belterület 890 hrsz.

Az ingatlan megnevezése:

Kivett major

Az ingatlan hasznosítási formája:

Használaton kívül

Telek területe

28 686

m2

Piaci érték

Piaci összehasonlító megközelítés szerint

6 000 000 Ft

Egyeztetett (végső) piaci érték kerekítve összesen :

6 000 000 Ft

Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége *

Könnyen

erős kereslet

☐

Átlagos

kiegyensúlyozott piac

☐

Problémás

hasznosíthatóság

☒

Nehéz

erős túllínálat

☐

Felelősséget kizáró körülmény nincs

Mellékletek:

1. Tulajdoni lap (2019.11.21.)
2. Térképrészlet
3. Rendezési terv részlet
4. E - közmű térkép
5. Fotók
6. Egyéb

X
X
X
X
X

NET-INVEST 2002 BT.

7900 Szigetvár, Turbaki u. 62/B.

Tel.: 06/20-9576-530

Adatszám: 21159587-1-02

Az értékelő / ellenőr aláírása

Ingatlanvagyon értékelő

Ny. sz.: 720.

Építész-, értékbecslő

igazságügyi szakértő

Ny.sz.: 4846

*Az ÁFA - tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően.

Értékelés alapja, módszerek megnevezése

Az ingatlan értékelési folyamata, az értékelésről készített szakvélemény a TEGOVA által készített „European Valuation Standards” ajánlásainak felhasználásával készült. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 32/2000. (VIII.29) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak.

Az értékek megállapítására három módszer alkalmazható: a piaci adatok összehasonlításán alapuló, költség alapú és hozamszámításon alapuló megközelítés. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek, valamint a kínálati pia árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a mód-szer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesít-ménynél, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Az értékelés során minimum kettő módszerrel kell meghatározni az ingatlan értékét (kivéve beépítetlen terület), melyből a végső érték megfelelő súlyozással kialakítható. Jelen esetben a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk.

Alapfeltételek, korlátozások, szabályozások

Minden számunkra megadott információt megbízhatónak tekintettünk, de valóságukért nem vállalunk felelősséget. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentációk csak az ingatlan bemutatását szolgálják. Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket. Ezen ingatlan értékbecslés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, más célra nem használható. A szakvélemény érvényességi ideje 3 hónap.

A meghatározott becsült érték nem tartalmazza az ingatlanon található gépek-, berendezések értékét.

AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az ingatlan címe:	7960 Sellye belterület 890 hrsz.		
Helyrajzi száma:	890	Önálló: ☒	Albetét: ☐
Bejegyzett tulajdonos (ok), tulajdoni hányad (uk):	Sellye Város Önkormányzata 1/1 rész		
Az esetleges széljegyzet (ek) tartalma:	Bejegyzést nem tartalmaz		
Szolgalmi jogok, haszonélvezet:, ill. egyéb terhek:	Vezetékjog		
A telek területe (m2):	28686		
A telek alakja, formája:	Térképrészlet alapján szabálytalan sokszög alakú belterületi telek a teleksorban		
A telekek határai, kerítettségük:	Kerített		
Domborzati és lejtésviszonyok:	Közel sík		
Az ingatlanon jelenleg található:	Használaton kívül		
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:	Mezőgazdasági-, gazdasági területek-, telephelyek		
Elhelyezkedése:	Település délnyugati felében		
Megközelíthetősége:	Átlagos, jellemzően burkolt mellékutcáról		
A hasznosítás jelenlegi formája a tul. lap szerint:	Kivett major		
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	Beépítetlen terület		
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:	nincs		

Rövid szöveges kiegészítő:

A sellyei kistérség az ország déli részén Baranya megyében, a Dráva folyó mentén, a Villányi hegységtől délre helyezkedik el. A terület a fővárostól mintegy 300 km-re fekszik. A kistérség központja Sellye városa. A jelenleg közel 3050 lelket számláló település Baranya megye délnyugati részén, Szigetvártól 30, Siklóstól 42, Pécsről 45, a Drávától 6 kilométerre fekszik, a Villányt Barccsal összekötő, történelmi jelentőségű út mentén. Ezen a vonalon, valamint Szentlőrinc felől a vasútforgalma is számottevő és gócponti súlya a tervezett közeli határátkelőhely megvalósulásával remélhetőleg jelentősen megnövekszik majd. Sellye 1997-ben kapott vá-rosi rangot, holott egy község nem méltányolt, ipari és mezőgazdasági szempontból is kiaknázatlan ország-rész, az Ormánság központja.

A vizsgált ingatlan a település délnyugati felében, gazdasági környezetben található. A közvetlen környezet jelentős zaj és egyéb emissziós terhelése a helyszíni szemle idején nem volt. A környék infrastrukturális és intézményi ellátottsága átlagos, a kereskedelmi és szolgáltató szféra cca.: 2 km-en belül kiépített (üzletek, általános-, és szakképző iskola, gyógyszertár, polgármesteri hivatal stb.). Megközelíthetősége aszfalt útról lehetséges

A majorban lévő felépítmények állapota részben funkcionális nem megfelelő, részben pedig bontandó állapotúak. Ennek figyelembevételével a felépítményes érték kedvezőtlenebb a telekértéknél, ezért az ingatlan beépítetlen területként értékeltük.

Telkek adatai

Ingatlan helyrajzi száma	890
A telek területe (m2):	28686
Övezeti besorolás:	Sellye város szabályozási tervének alapján EV-2 övezeti besorolású.
Hasznosíthatóság rendezési terv szerint:	A terület olyan gazdasági célú ipari, mezőgazdasági feldolgozó és nagyüzemi állattartó építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el.
Övezet jele:	Gip - E
Övezet megnevezése:	Ipari, gazdasági terület
Beépítési mód:	Szabadonálló
Újjonan kialakítható telek legkisebb területe:	2000 m2
A beépítettség legnagyobb mértéke:	50%
A megengedett legnagyobb építménymagasság:	10 m
A zöldfelület legkisebb mértéke:	25%

Sellye Város Szabályozási terve (ingatlanra vonatkozó részlet az értékbecslés melléklet) alapján, az értékelés tárgyát képező ingatlan beépítésre szánt terület, mely a rendezési tervnek megfelelően beépíthető.

AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Értékelés

Piaci összehasonlító megközelítés

Az építmények értékének megállapítása

Piaci összehasonlító adatok

Gksz-3

	Vizsgált ingatlan	1-T	2-T	3-T
Elhelyezkedés	7960 Sellye belterület 890 hrsz.	Szentlőrinc, Belterület	Szigetvár, József A. u.	Komló, Belterület
Leírás		Sík felszínű, 50%-ban beépíthető, négyszög alakú, közmű nélküli, kerítetlen, átlagosan megközelíthető, üres ipari telek.	Sík felszínű, 50%-ban beépíthető, négyszög alakú, közmű nélküli, kerítetlen, átlagosan megközelíthető, üres ipari telek.	Sík felszínű, 50%-ban beépíthető, négyszög alakú, közmű nélküli, kerítetlen, átlagosan megközelíthető, üres ipari telek.
Adat forrása		Adásvétel	Adásvétel	Adásvétel
Adat időpontja		jún.18	szept.18	júl.19
Telek terület (m2)	28 686	18 695	15 330	7 689
Ár /Ft (nettó)		5 800 000	4 800 000	2 600 000
Fajlagos alapár		310	313	338
Módosító tényezők				
Adásvétel ideje		5%	5%	0%
		326	329	338
Telek terület (m2)	28 686	-5%	-5%	-10%
Domborzat	sík	0%	0%	0%
Közművek:	víz-, villany	5%	5%	5%
Környezet	átlagos	-10%	-5%	-5%
Infrastruktúra	átlagos	-25%	-20%	-20%
Megközelíthetőség	átlagos	0%	5%	5%
Beépíthetőség	50%	0%	0%	0%
Hasznosítás	vagyos	-10%	-10%	-10%
Összes módosítás		-45%	-30%	-35%
Módosított alapár	210	179	230	220
Módosított fajlagos alapár kerekítve (Ft/m2)				210

Megvalósult tranzakció jele: (T), kínálati ár jelölése: (K)

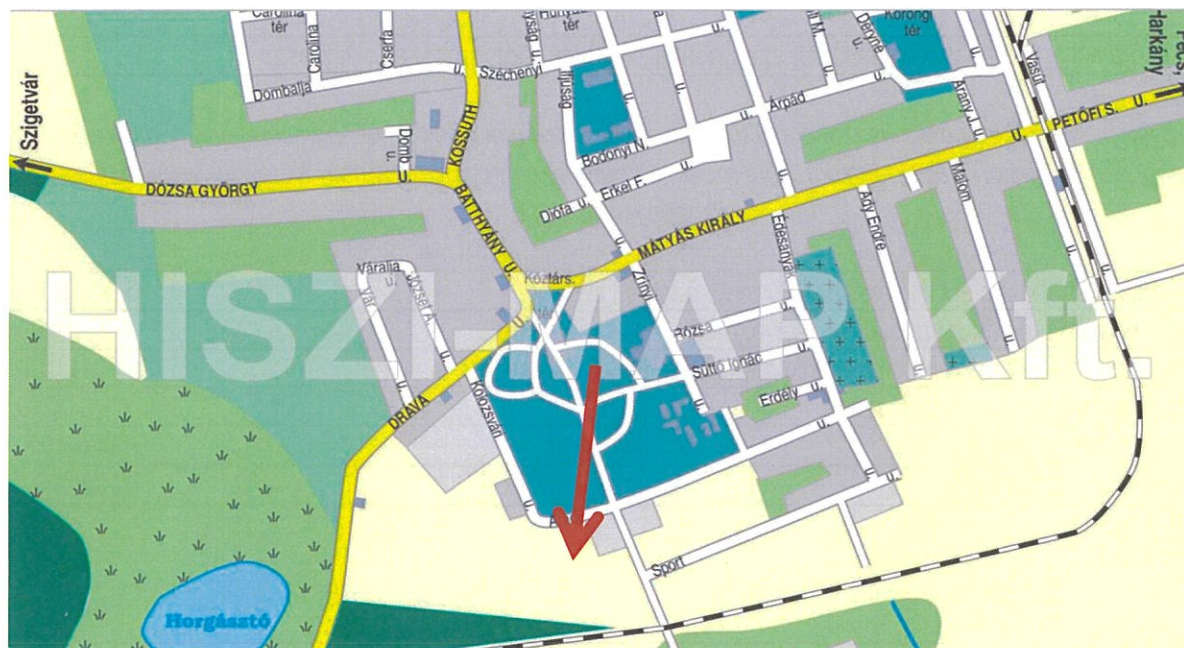
Az ingatlan értékének megállapítása

hrszt	terület	Ft./m2	Ft/m2*terület	Kerekítve
890	28 686	210	6 024 060	6 020 000 Ft
Mindösszesen:	28 686		6 024 060	6 000 000 Ft

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, A VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK

A végső piaci érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:	
<i>A végső piaci értéket a piaci összehasonlító módszerével számolt érték figyelembevételével határoztuk meg. A piaci bérleti díjakon alapuló hozamalapú módszert nem alkalmaztuk, mert nem áll rendelkezésre megfelelő mennyiségű adat.</i>	
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	6 000 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100%
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	0 Ft
A hozadéki megközelítés súlyozása	0%
Az ingatlan egyeztetett értéke	6 000 000 Ft
Forgalmi érték kerekítve	6 000 000 Ft

Elhelyezkedés



Mellékletek

Tulajdoni lap

Térképrészlet

Rendezési terv részlet

E - közmű térkép

Fotók

  		
Földhivatali Információs Rendszer		
TAKARNET v5.2	Felhasználó:	SEL5667 (Kilépés)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BAMKH Siklósi Járási Hivatal
Siklós 7800 Siklós, Dózsa Gy. u. 19. Pf. 14.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/34254/2019

2019.11.21

Szektor : 53

SELLYE

Belterület 890 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2 k.fill

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett major

0

2.8686

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35132/1992.10.15

jogcím: 1990. évi LKV. törv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: SELLYE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7960 SELLYE Dózsa Gy. utca 1

törzsszám: 15331256

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30624/3/2013.01.21

Vezetékjog

A csatolt területkimutatás és vázrajz szerinti területre

jogosult:

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

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/A

Ez a tulajdoni lap helyi önkormányzat, illetve azok társulásai közszolgáltatásait érintő beruházások megvalósítása érdekében benyújtandó közösségi, illetőleg nemzeti forrásból nyújtott támogatással megvalósuló pályázatok dokumentációjának elkészítése céljából került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

igazonyító erővel nem rendelkezik



1



1

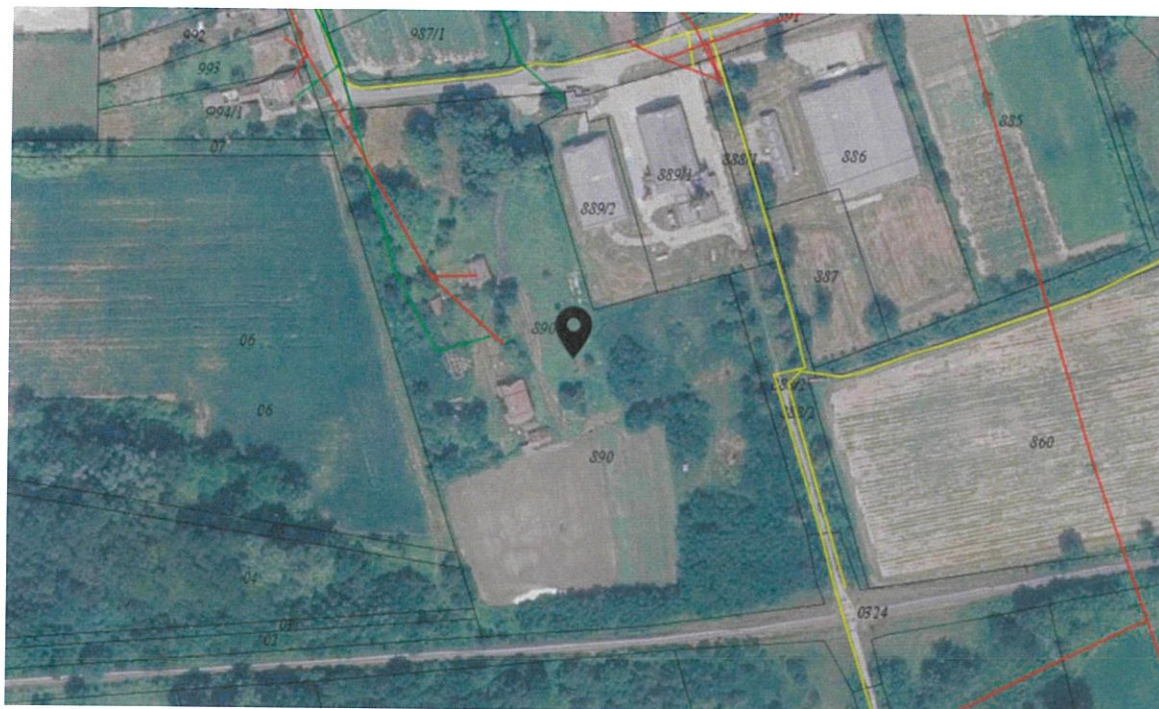
1

1

- 1

1

E – KÖZMŰ térkép



Víz

Villany

Földgáz

Csatorna

Hírközlés

FOTÓK



Ingatlan bejárata észak felől



Környezet



Major



Major



Nem értékelt épület



Nem értékelt épület



Nem értékelt épület



Major



Nem értékelt épület



Nem értékelt épület



Nem értékelt épület



Major

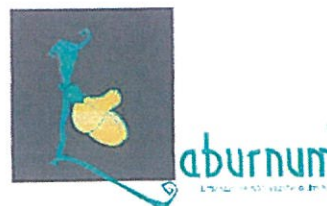


Major



Major

Tárgy: Ajánlat tétel



7960 Sellye, Korongi tér 6.
Tel.: 30/663-0952

Sellye Város Önkormányzat

7960

Sellye, Dózsa György utca 1.

Tisztelt Cím!

Az önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése közzé tett pályázatokra, ami a helyrajzi szám: 890 hrsz-on nyilvántartott, 2 ha 8686 m² területű, megnevezés: kivett majorról szól, a meghirdetett kikiáltási áron, ami bruttó **6.000.000,- Ft-ról** szól, reálisnak tartom és ezen az áron **vételi szándékomat szeretném jelezni.**

Az ingatlant a vállalkozásom nevében szeretném megvásárolni, LABURNUM KFT. 7960 Sellye, Korongi tér 6., adósz.: 14218358-2-02, amiben 95%-os tulajdonrészem van és ügyvezetőjeként aláírási joggal rendelkezem.

A közzétett pályázati feltételeket elfogadom.

Nyilatkozom, hogy a LABURNUM KFT-nek nincs adótartozása (sem helyi, sem központi), amit az adásvételi szerződés megkötése előtt igazolni tudok.

Tisztelettel:

Ács Péter

LABURNUM KFT. ügyvezető

Erdészeti és Környezetvédelmi Kft.

7960 Sellye, Korongi tér 6.

Adószám: 14218358-2-02

Számla sz.: 11600006-00000000-27080878

Kelt: Sellye, 2020. április 17.