

## Nagyatád Város Polgármesterétől

Ügyiratszám: JE/1-6/2023.

### ELŐTERJESZTÉS

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. május 4-i ülésére

#### a Büttner és Társai Kft. fejlesztési tervei feltételeinek kialakításáról

#### Tisztelt Képviselő-testület!

A Büttner és Társai Szerszámelemgyártó és Kereskedelmi Kft. megkereste az önkormányzatunkat a jövőbeni beruházási, fejlesztési terveikkel. Ennek elemeként új gazdasági tevékenység indítása mellett, az energia áremelkedés miatt alternatív energiaforrást kívánnak létesíteni, a villamosenergia szükségletükhöz megújuló energiaforrást akarnak bevonni. A cég már saját területén belül megkezdte a napelemek telepítését egy 1 MW teljesítményű napelem park építésével, amely a villamosenergia igényük mintegy felét fedezi. A vállalkozás tervezi a napelem park bővítését, amelyet saját területen belül nem tudnak megoldani. A megvalósítás érdekében a területi adottságok miatt lehetőséget látnak arra, hogy a telephelyüktől nyugatra fekvő, Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonában álló Nagyatád külterület 0240/3 helyrajzi számú, 2 ha 1196 m<sup>2</sup> nagyságú, összesen 50,41 Ak értékű, 4 minőségi osztályú, szántó, rét és árok művelési ágú, valamint a Nagyatád külterület 0240/5 helyrajzi számú, 1 ha 5721 m<sup>2</sup> nagyságú, 39,58 Ak értékű, 4 minőségi osztályú, rét és szántó művelési ágú földterületeket bevonják a használatukba, azokat megvásárolják.

A Képviselő-testület a 2022. december 15-i ülésén már tárgyalta a Büttner és Társai Kft. napelem park létesítési kezdeményezéséről, és egyben hozzájárult a laktanya és a vállalkozás telephelye között húzódó, a nagyatádi 0240/1, 0240/3, 0240/4, 0240/5 helyrajzi számokat érintő településrendezési eszközök módosításához, „védelmi erdőterületről” „különleges beépítésre nem szánt terület - megújuló energiaforrás területre” a 248/2022. (XII. 15.) számú határozatával. Ezen eljárás megindításra került, melynek lezárása 2023. júniusában várható.

Az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanok értékesítésének körülményei:

1. A napelem park létesítése engedély köteles tevékenység, létesítési engedély a településrendezési eszközök módosítása után adható.
2. A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény előírásai szerint termőföldön, más célú hasznosítási engedély nélkül kizárólag kis teljesítményű erőmű (0,5 MW-nál kisebb névleges teljesítőképességű kiserőmű) helyezhető el, maximum 15 Ak/ha értékű földterületen.
3. A létesítési engedély birtokában a termőföld végleges más célú hasznosítási engedélyezési eljárást szükséges lefolytatni.

4. A napelem park megvalósítását követően, az üzembe helyezési engedély birtokában szükséges a terület művelési ágának módosítása „kivett napelem parkra”. Ekkor kerülhet sor az ingatlanok tényleges értékesítésére.
5. A két önkormányzati tulajdonú ingatlan művelési ága mezőgazdasági földterület (termőföld), hasznosításukat a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, valamint a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény szabályozza.
6. Termőföld adásvétele esetén a vevőnek nyilatkoznia szükséges, hogy a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja a földterületet.
7. Nagyatád Város Önkormányzata mindkét területre több évre szóló haszonbérleti szerződéssel rendelkezik. (2024. szeptember 30. és 2025. szeptember 30. lejáratú)
8. A fentieket meg kell előznie – a településrendezési eszközök módosításának engedélyezési eljárása alatt – a nagyatádi 0240/3 helyrajzi számú ingatlan esetében, annak északi részén mintegy 7 méter szélességben (552 m<sup>2</sup>) a rendezési tervben szereplő útszélesség (nagyatádi 0229 hrsz.) nyomvonalának leválasztása. Ez az útszélesítés érinti még az önkormányzati tulajdonú nagyatádi 0230 helyrajzi számú (1.026 m<sup>2</sup>) földterületet is. Ezen eljárás megindításra került.
9. A nagyatádi 0240/3 helyrajzi számú földterületet érintő önkormányzati ingatlanrendezés következtében 2 ha 1196 m<sup>2</sup> ingatlanból 2 ha 644 m<sup>2</sup> nagyságú terület kerülhet értékesítésre.

Az ingatlanok értékesítésére az alábbiak szerint kerülhet sor:

Az önkormányzat vagyonának hasznosításáról szóló 30/2008. (IX. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) alapján az önkormányzat tulajdonában álló vagyon pályázati eljárás keretében értékesíthető. A Rendelet 38. §-a egyes esetekben lehetőséget biztosít a pályázati rendszeren kívüli értékesítés lefolytatására. Ebben az esetben figyelemmel kell lenni a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) szabályozására, miszerint „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.” Ez az értékhatár évente a Magyarország központi költségvetéséről szóló törvényben kerül meghatározásra. 2023. évben ez az érték 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

A Büttner és Társai Kft. hosszú évek óta fontos szerepet tölt be a város gazdasági életében. Az egyik legnagyobb foglalkoztató, jelenleg 243 fő alkalmazottal rendelkezik. Duális képzés formájában együttműködik a KSZC Nagyatádi Ady Endre Technikum és Gimnáziummal. A Büttner és Társai Kft. a legtöbb helyi adót fizető gazdasági társaság Nagyatádon.

A megnövekedett energia költségek megfizetése nagymértékben megnehezíti a cég gazdálkodását, akár fejlesztések elmaradásával, létszámleépítésekkel, bevétel és így adóbevétel csökkenéssel járhat. A vállalkozáson kívül, mind a város lakossága, mind az önkormányzat érdeke a napelem park bővítés megvalósulása, mely a nevezett ingatlanok bevonása nélkül nem lehetséges.

A két ingatlan értékbecslését elkészítettük, amely szerint a nagyatádi 0240/3 helyrajzi számú (útrésszel csökkentett) 2 ha 644 m<sup>2</sup> nagyságú, 48,97 Ak értékű földterület értéke 3.097.000 Ft, a nagyatádi 0240/5 helyrajzi számú, 1 ha 5721 m<sup>2</sup> nagyságú, 39,58 Ak értékű földterület értéke 2.327.000 Ft.

A fentiek alapján látható, hogy az önkormányzati tulajdonú ingatlanok a napelem park létesítését követően adhatók el, pályázati eljárás nélkül. A területek ekkor „kivett” művelési ágba kerülnek, azok értéke változik, így azt nettó 800 Ft/m<sup>2</sup>-ben javasolom meghatározni. Így a területek nettó értéke:

- nagyatádi 0240/3 hrsz.	20.644 m <sup>2</sup>	800 Ft/m <sup>2</sup>	16.515.200 Ft
- nagyatádi 0240/5 hrsz.	15.721 m <sup>2</sup>	800 Ft/m <sup>2</sup>	12.576.800 Ft

Az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanokra vonatkozóan a Magyar Államot az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerint, a Somogy Vármegyei Önkormányzatot az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. §-a szerint elővásárlási jog illeti meg. A Magyar Állam elővásárlási jogának megkéréséhez megkötött adásvételi szerződés szükséges, melynek egyetlen hatályba léptető rendelkezése az állam lemondó nyilatkozatának megléte.

Az ingatlanok értékesítéséhez szükséges feladatok összefoglalása:

1. Az önkormányzat fejlesztési elképzelését, érdekét szolgáló útterületrész leválasztása – önkormányzat feladata.
2. A határozati javaslatban foglaltak alapján Nagyatád Város Önkormányzata és a Büttner és Társai Kft. között megállapodás megkötése – közös feladat.
3. A Büttner és Társai Kft. a településrendezési eszközök módosításának elfogadását követően megterveztetik és engedélyeztetik a villamosenergia ellátásukat biztosító napelem park létesítését – vállalkozás feladata.
4. Tulajdonosi hozzájárulás kiadása a napelempark létesítéséhez – önkormányzat feladata.
5. Lefolytatásra kerül a termőföld végleges más célú hasznosítási engedélyezési eljárás – vállalkozás feladata.
6. A beruházás a hatályos haszonbérleti szerződések gazdasági év fordulójára, azaz 2023. szeptember 30. napjával való felmondását követően kezdhető meg – önkormányzat feladata.
7. A napelem park üzembe helyezését követően megtörténik az ingatlanok művelési ágának módosítása – vállalkozás feladata.
8. Művelési ág módosítását követően adásvételi szerződések megkötése – közös feladat.
9. Az elővásárlásra jogosult szervezetektől a szükséges nyilatkozatok megkérése – önkormányzat feladata.
10. 2023. október 1. napjától az adásvételi szerződés megkötéséig a kieső haszonbérleti díjjal megegyező összegű kártalanítás összeg megfizetése az önkormányzat részére – vállalkozás feladata. (2022/2023. gazdasági évre ez a díj a két földterületre együtt bruttó 296.891 Ft/év)

A napelem park megvalósítási, valamint az ingatlanok értékesítési eljárása során felmerülő valamennyi költség a vállalkozást terheli.

Tisztelt Képviselő-testülettől a határozati javaslatban foglaltak elfogadását kérem.

## Határozati javaslat:

1. Nagyatád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megállapítja, hogy az önkormányzat tulajdonában állnak a Nagyatád külterület 0240/3 helyrajzi számú, 2 ha 1196 m<sup>2</sup> nagyságú, összesen 50,41 Ak értékű, 4 minőségi osztályú, vezetékjoggal terhelt, szántó, rét és árok művelési ágú, valamint a Nagyatád külterület 0240/5 helyrajzi számú, 1 ha 5721 m<sup>2</sup> nagyságú, 39,58 Ak értékű, 4 minőségi osztályú, vezetékjoggal terhelt, rét és szántó művelési ágú földterületek.
2. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a nagyatádi 0240/3 helyrajzi számú földterületre 2024. szeptember 30. napjáig, a nagyatádi 0240/5 helyrajzi számú földterületre 2025. szeptember 30. napjáig hatályos haszonbérleti szerződés került megkötésre.
3. A Képviselő-testület egyetért a nagyatádi 0229 helyrajzi számú út rendezési tervi nyomvonalának leválasztásával az önkormányzat tulajdonában álló Nagyatád külterület 0230 és 0240/3 helyrajzi számú földterületekből.
4. A Képviselő-testület rögzíti, hogy a Nagyatád külterület 0240/3 helyrajzi számú földterület telekalakítást követően 2 ha 1196 m<sup>2</sup> nagyságról 2 ha 644 m<sup>2</sup>-re változik.
5. A Képviselő-testület egyetért a Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonában álló a Nagyatád külterület 0240/3 helyrajzi számú, (telekalakítást követően) 2 ha 644 m<sup>2</sup> nagyságú, összesen 48,97 Ak értékű, 4 minőségi osztályú, szántó, rét és árok művelési ágú, valamint a Nagyatád külterület 0240/5 helyrajzi számú, 1 ha 5721 m<sup>2</sup> nagyságú, 39,58 Ak értékű, 4 minőségi osztályú, rét és szántó művelési ágú földterületek értékesítésével.
6. A Képviselő-testület az önkormányzat vagyonának hasznosításáról szóló 30/2008. (IX. 30.) önkormányzati rendelet 38. § (6) bekezdés i.) pontja alapján pályázati eljárás nélkül, napelem park telepítése céljára értékesíti a tulajdonában álló, a határozati javaslat 5.) pontjában nevezett nagyatádi 0240/3 és 0240/5 helyrajzi számú ingatlanjait a Büttner és Társai Szerszámelemgyártó és Kereskedelmi Kft. (székhelye: 7500 Nagyatád, Taranyi úti Ipartelep 2744 hrsz., képviselője: dr. Büttner Tamás Antal ügyvezető igazgató, cégjegyzék száma: 14-09-300297, adószáma: 11221739-2-14) részére, mivel a tervezett beruházás Nagyatád város gazdasági életében meghatározó jelentőségű vállalkozás energia szükségletének környezetkímélő és költséghatékony biztosítását szolgálja, s így közvetett módon összhangban van az önkormányzat érdekével. A napelem park létesítésével a mintegy 250 főt foglalkoztató vállalkozás működése, üzemeltetése hosszú távon gazdaságosan fenntartható, ezáltal a nagyatádi lakosok anyagi biztonsága kiegyensúlyozottabbá válhat.
7. A Képviselő-testület a Nagyatád külterület 0240/3 helyrajzi számú, 20.644 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan vételárát az előterjesztéshez csatolt értékbecslés és az ingatlant érintő változásokat alapul véve bruttó 20.974.304 Ft-ban határozza meg.

8. A Képviselő-testület megállapítja, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdés és a Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény (a továbbiakban: Kvtv.) 5. § (2) bekezdés b) pontja alapján a Nagyatád 0240/3 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogának átruházása nem versenyeztetés köteles, mivel értéke a bruttó 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi értéket nem haladja meg.
9. A Képviselő-testület a Nagyatád külterület 0240/5 helyrajzi számú, 15.721 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlan vételárát az előterjesztéshez csatolt értékbecslés és az ingatlant érintő változásokat alapul véve bruttó 15.972.536 Ft-ban határozza meg.
10. A Képviselő-testület megállapítja, hogy az Nvtv. 13. § (1) bekezdés és a Kvtv. 5. § (2) bekezdés b) pontja alapján a Nagyatád 0240/5 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogának átruházása nem versenyeztetés köteles, mivel értéke a bruttó 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi értéket nem haladja meg.
11. A Képviselő-testület az ingatlanok értékesítési feltételeit az alábbiak szerint határozza meg:
  - a) A Büttner és Társai Szerszámelemgyártó és Kereskedelmi Kft. vállalja, hogy mind a nagyatádi 0240/3 és mind a 0240/5 helyrajzi számú ingatlanok területén 2023. október 1. napjától számított 5 éven belül napelem parkot létesít. Amennyiben 5 éven belül a napelem park nem valósul meg, Nagyatád Város Önkormányzata jogosult a jelen jogügylettől elállni.
  - b) Az adásvételi szerződések megkötésére a napelem park megvalósulása után lefolytatott művelési ág változás átvezetését követően kerül sor, helyrajzi számonként külön-külön.
  - c) A vételárát az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 8 napon belül egyösszegben kell megfizetni az önkormányzat 10402142-49565149-57521007 számú költségvetési számlájára utalással.
  - d) Büttner és Társai Szerszámelemgyártó és Kereskedelmi Kft. 2023. október 1. napjától az adásvételi szerződés hatálybalépésének napjáig az önkormányzat részére a nagyatádi 0240/3 és a 0240/5 helyrajzi számú területek után kieső haszonbérleti díj bevételeit évente utólag, kártalanítás jogcímén megfizeti. A kártalanítás összege a Képviselő-testület által adott gazdasági évre megállapított bruttó haszonbérleti díj alapján kerül megállapításra. A kártalanítás összeg az önkormányzat részére akkor is jár, amennyiben 5 éven belül a napelem park nem valósul meg.
  - e) Az adásvételnél kitétel, hogy amennyiben a határozati javaslat 12. pontja szerinti elővásárlásra jogosultak valamelyike élni kíván elővásárlási jogával, köteles a napelem park működésének idejére a Képviselő-testület által meghatározott, adott évi aktuális bruttó haszonbérleti díjjal azonos mértékű bérleti díjon a területet bérbe adni a Büttner és Társai Szerszámelemgyártó és Kereskedelmi Kft. részére. Ez a bérleti díj minden év január 1. napjától a felek külön megállapodása nélkül a KSH által előző évre megállapított fogyasztóiár-index mértékével emelkedik.

12. A Képviselő-testület rögzíti, hogy a határozati javaslat 5. pontjában meghatározott, az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanokra vonatkozóan a Magyar Államot az Nvtv. 14. § (2) bekezdése szerint, a Somogy Vármegyei Önkormányzatot az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 39. §-a szerint elővásárlási jog illeti meg. Amennyiben a Magyar Állam vagy Somogy Vármegyei Önkormányzat, valamely ingatlan vonatkozásában élni kíván elővásárlási jogával, úgy az arra vonatkozó adásvétel nem jön létre.
13. A Képviselő-testület felhatalmazza a város polgármesterét, hogy a Nagyatád külterület 0240/3 és a 0240/5 helyrajzi számú földterületekre vonatkozó haszonbérleti szerződések 2023. szeptember 30. napjával történő megszüntetéséről gondoskodjon.
14. A Képviselő-testület hozzájárul, hogy a Büttner és Társai Szerszámelemgyártó és Kereskedelmi Kft. az önkormányzat tulajdonában álló nagyatádi 0240/3 és 0240/5 helyrajzi számú ingatlanokon, a településrendezési eszközök ez irányú módosítását követően, saját költségen napelem parkot létesítsen. A napelem park létesítése, valamint az ingatlanok minősítése és értékesítési eljárása során felmerülő valamennyi költség a vállalkozást terheli.
15. A Képviselő-testület felhatalmazza a város polgármesterét a nagyatádi 0240/3 és a 0240/5 helyrajzi számú ingatlanokon, idegen beruházásból megvalósuló napelem park megépítéséhez szükséges tulajdonosi hozzájárulások aláírására, az adásvételi szerződések, valamint az adásvételi szerződés aláírásáig megkötésre kerülő, a határozati javaslaton alapuló megállapodások aláírására.

Határidő: értesítés a döntésről 2023. május 10.

Felelős: Ormai István polgármester

**Nagyatád, 2023. április 28.**

**Ormai István**

**Az előterjesztés jogszabállyal nem ellentétes:**

.....

**dr. Kovács Ildikó**

**jegyző**

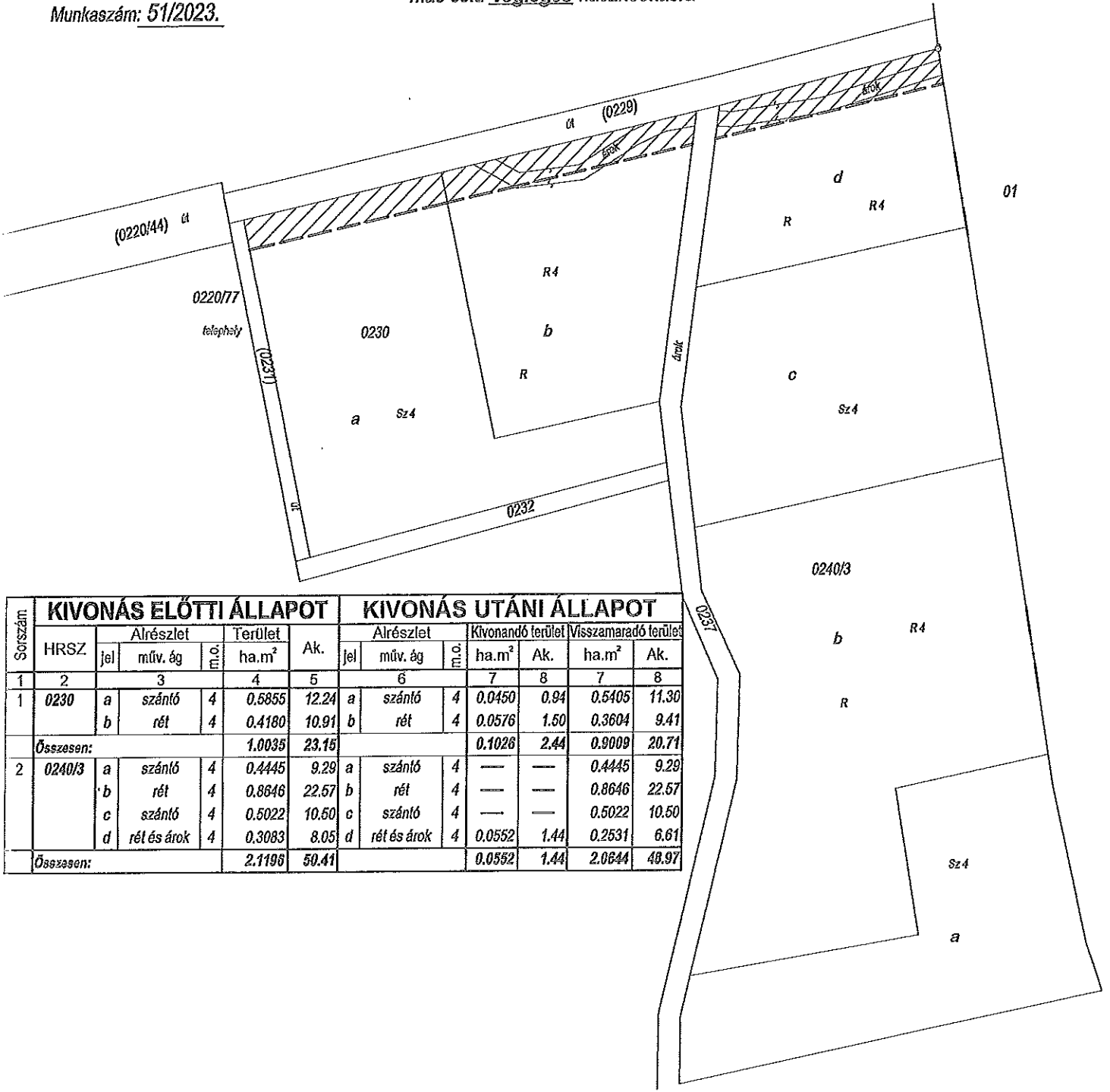


ST.LD.  
ET  
TERV 1  
APON

JELMAGYARÁZAT	
<b>KÖZELZŐ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK</b>	
	szabályozási vonal
	övezet, építési övezet határa
	szabályozási szélesség
	építési övezet, övezet jele
<b>Beépítésre szánt területek</b>	
	egyénipari terület
	kereskedelmi szolgáltató terület
<b>Beépítésre nem szánt területek</b>	
	közművelési és közterület (köz)
	közművelési és közterület (köz)
	erdőterület (erd)
	erdőterület (gazdaság)
	vízgazdálkodási terület (víz) és állóvíz medre és partja (víz)
	vízgazdálkodási terület (víz)

<b>IRÁNYADÓ SZABÁLYOZÁSI ELEMÉK</b>	
	megszüntetendő jel
	javasolt telephatár
<b>KORLÁTOZÓ ELEMÉK</b>	
	környezetvédelemre váró terület
	nagyipari és földművelési terület (és szennyvízkezelési kábel (közösségi) vezeték)
	nagyközépnyomású földgáz- és gőzvezeték (közösségi) vezeték
<b>TÁJÉKOZTATÓ ELEMÉK</b>	
	belterületi határ
	szintvonal

Készült az M=1:4000 méretű térkép 66 %-os kicsinyítésével



Sorszám	KIVONÁS ELŐTTI ÁLLAPOT						KIVONÁS UTÁNI ÁLLAPOT							
	HRSZ	Alrészlet			Terület		HRSZ	Alrészlet			Kivonandó terület		Visszamaradó terület	
		jel	műv. ág	m.o.	ha.m <sup>2</sup>	Ak.		jel	műv. ág	m.o.	ha.m <sup>2</sup>	Ak.	ha.m <sup>2</sup>	Ak.
1	0230	a	szántó	4	0.5855	12.24	a	szántó	4	0.0450	0.94	0.5405	11.30	
		b	rét	4	0.4180	10.91	b	rét	4	0.0576	1.50	0.3604	9.41	
	<b>Összesen:</b>				<b>1.0035</b>	<b>23.15</b>				<b>0.1026</b>	<b>2.44</b>	<b>0.9009</b>	<b>20.71</b>	
2	0240/3	a	szántó	4	0.4445	9.29	a	szántó	4	—	—	0.4445	9.29	
		b	rét	4	0.8646	22.57	b	rét	4	—	—	0.8646	22.57	
		c	szántó	4	0.5022	10.50	c	szántó	4	—	—	0.5022	10.50	
		d	rét és árok	4	0.3083	8.05	d	rét és árok	4	0.0552	1.44	0.2531	6.61	
	<b>Összesen:</b>				<b>2.1196</b>	<b>50.41</b>				<b>0.0552</b>	<b>1.44</b>	<b>2.0644</b>	<b>48.97</b>	

Készítette: NAGYATÁD, 2023.03.07.

Kiss Lajos  
földrendező memók  
Földm.ig.sz.: 6207  
IRM sz.: 0071/1990  
7500 NAGYATÁD, Muzkás G. 58.  
Készítő: **KISS LAJOS**  
földmérő lg.száma: **6207**  
I.F.M. száma: **0071/1990.**  
Geod. terv. eng. száma: **GD-T/14-0137.**



## 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 Nagyatád, külterület 0240/5 hrsz. alatti „rét, szántó „ művelés ágú ingatlan szabad piaci,- forgalmi értékét határozza meg. Az ingatlan értékbecslése ingatlan értékesítése céljából kerül felhasználásra.

A fenti helyrajzszám alatti ingatlan 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:

## ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

## AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE, ALAPINFORMÁCIÓK

3

Értékelt vagyontárgy:	Termőföld: rét, szántó
Címe tulajdoni lap szerint	7500 Nagyatád, külterület 0240/5 hrsz.
Címe természetben:	7500 Nagyatád, külterület 0240/5
Hrsz:	0240/5
Értékelt tulajdoni részarány	1/1
Művelési ága:	rét, szántó
Jelenlegi funkciója	legelő
Értékelt vagyontárgy tulajdonosa:	Nagyatád Város Önkormányzata, 7500 Nagyatád, Baross G. u.9.
Értékelt jog:	tulajdonjog
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség	tulajdonos/forgalomlépes
Jogcím, tulajdonforma	Jogutódlás
Jogállás	tulajdonos
Értékelés fordulónapja:	2023.04.25.
Helyszíni szemle időpontja:	2023.04.20.
Az értékelés célja:	Piaci forgalmi érték megállapítása
Értékelési szempont:	A fenti ingatlan forgalmi értékének megállapítása, különböző értékelési módszerekkel.

Értékelt vagyonelemek:			
a.) Nagyatád, külterület (tulajdoni lap szerinti)		0240/5 hrsz. → - rét (min.o: 4) 1 ha 2918 m <sup>2</sup> - szántó (min.o: 4) 0 ha 2803 m <sup>2</sup> 1 ha 5721 m <sup>2</sup>	
Alkalmazott módszerek		0240/5 hrsz. alatti értékelt ingatlan esetében	
Kapott eredmények:	Piaci	2 327 000,-Ft	Kfé: 148 Ft/m <sup>3</sup>
	Hozam alapú	507 800,-Ft	42 317 Ft/há
Megállapított piaci érték:		2 327 000,-Ft	

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 külterületéhez tartozó, nyilvántartás szerint 0240/5 hrsz.-ú *rét, szántó* megnevezésű, 1 ha 5721 m<sup>2</sup> alapterületű, 1/1 tulajdonban lévő ingatlan forgalmi értékének a megállapítása.

Elvégeztem a térképszelvény szerint beazonosított ingatlan értékelését 2023.04.20-ai helyszíni szemle alapján és ténymegállapításaimat az alábbiakban foglalom össze.

*Az értékelés célja*, hogy 2023.04.25-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 kényszerből 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 felajánlanak 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 külterületén helyezkedik el, Nagyatád – Tarany közötti közlekedési útvonal mellett lévő „BÜTTNER Kft) Ny-i telekhatára és a Laktanya között. Az értékelt ingatlan kiépített szilárd burkolatú útról kb 70 méterrel beljebb elhelyezkedő ingatlant földes úton lehet megközelíteni. Az értékelt terület *jelenleg legelőként kerül* hasznosításra. Az állattartás miatt vadhálóval körbe kerített, keleti oldalát a telephely felépítményei, nyugaton a természetes „Balapusztai patak” határolja.

Az ingatlan domborzata sík, füves terület, helyenként egyedül álló fa található a területen, legeltetésre kiválóan alkalmas.

Az állattartásra használt terület belső elosztása faszerkezetű kerítéssel, karámokra van megosztva, amelyek átjárhatóak. Bejáratát a közút (déli oldal) felől faszerkezetű kapu biztosítja (ez nem használt). Alapvetően a jelenlegi használatba vevő a telephelyén át biztosítja a bejárást, mivel közvetlen csatlakozik a használó telephelyéhez.

Az ingatlan nincs közművesítve, de közvetlen csatlakozási lehetősége van az ingatlan keleti részén húzódó légi villanyvezetékhez.

Jelentős értéknövelő tényezőként szerepel az ingatlan földrajzi elhelyezkedése, a föld termőképessége, és a hasznosításának jó lehetősége.

#### Termőföld árak piaci áttekintése:

2021-től Magyarországon a termőföldek hektáronkénti piaci átlagára 1,969 millió forint volt, ami 14 százalékos drágulás az előző évi 1,727 millióhoz képest. A hektáronkénti átlagár az észak-magyarországi 1,488 milliós összeg kivételével minden más régióban 1,5 millió forint fölé nőtt. (Agrotax Iránytű 2021.)

Tavaly év elején hatalmas volt a várakozás az akkor induló osztatlan területek felszámolásának elindulása miatt. Azonban nem robbant be ez a folyamat, így a földpiaci környezet a pandémia második évében az előzőhöz hasonló volt, és maradt az elmúlt évtized folyamatos és 10 százalék körüli átlagos áremelkedése. Az értékelt ingatlanok közül a szántó területek Somogy megyében is 10 %-ot meghaladta az áremelkedés (1,7-2 millió Ft/ha), a *gyepterületek (legelő, rét) 1,2-1,5 millió Ft/ha*. Az értékek alakulása földrajzi tájegységenként jelentős eltéréseket mutat, így a Somogyban a 0,9 -1,5 millió Ft/ha árakon cseréltek gazdát a földtulajdonosok.

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 állagát
- Az adásvétel tárgyát képező hasonló ingatlanokat

Az elvégzett vizsgálat alapján véleményem szerint az értékelt vagyontárgyak 2023.04.25-én érvényes valós piaci értéke, amelyért *nyílt piacon értékesíthető a jelenlegi állapotában*

Helyrajzi szám: 0240/5	Jelenlegi érték
Forgalmi érték	2 327 000,-Ft

Azaz kettőmillió háromszázhuszonhét ezer 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 2023.04.18.-án kiállított „Tulajdoni lap- másolat - szemle”, valamint a a *tulajdonos* által biztosított az ingatlan közműterképe. 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, 2023.04. 21.

*Bosnyák János*  
Bosnyák János ev.  
Ingatlanszakértő  
7542 Kislajm, Rózsa u. 181.  
Adószám: 65969564-1-34  
Nyilv.: 30235082  
ingatlanvagyon szakértő

## ELŐZMÉNY

Ormai István, mint a Nagyatád Város Önkormányzat polgármestere megbízta **Bosnyák János ev. ingatlanvagyron szakértőt** (7400 Kaposvár, Pipacs u. 48. Reg.szám: 14/2009) azzal, hogy a nagyatádi 0240/3 hrsz.-ú – telekalakítást követően – 2 ha 0644 m<sup>2</sup> nagyságú, „szántó, rét és árok” műveléságú, a csatolt változási vázrajzon feltüntetett ingatlan szabad piaci,-forgalmi értékét határozza meg. Az ingatlan értékbecslése a tervezett napelempark megvalósítása céljából kerül felhasználásra.

A fenti helyrajzszám alatti ingatlan 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:

**ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY**  
**AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE, ALAPINFORMÁCIÓK**

<b>Értékelt vagyontárgy:</b>		külterületi szántó, rét, árok	
Címe tulajdoni lap szerint		7500 Nagyatád, külterület 0240/3	
Címe természetben:		7500 Nagyatád, külterület 0240/3	
Hrsz:		0240/3	
Értékelt tulajdoni részarány		1/1	
Művelési ága:		szántó, rét és árok	
Jelenlegi funkciója		legelő	
Értékelt vagyontárgy tulajdonosa:		Nagyatád Város Önkormányzata, 7500 Nagyatád, Baross G. u.9.	
Értékelt jog:		tulajdonjog	
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség		tulajdonos/forgalomlépes	
Jogcím, tulajdonforma		Jogutódlás	
Jogállás		tulajdonos	
Értékelés fordulónapja:		2023.04.25.	
Helyszíni szemle időpontja:		2023.04.20.	
Az értékelés célja:		Piaci forgalmi érték megállapítása	
Értékelési szempont::		A fenti ingatlan forgalmi értékének megállapítása, különböző értékelési módszerekkel.	
<b>Értékelt vagyonelemek:</b>			
a.) Nagyatád, külterület.		1. 0240/3 hrsz. alatti ingatlan 2 ha 0644 m <sup>2</sup> (Változási vázrajz szerinti!)	
<b>Alkalmazott módszerek</b>		<b>0240/3 hrsz. alatti értékelt ingatlan esetében</b>	
Kapott eredmények:	Piaci	3 097 000,-Ft	Kfé: 150 Ft/m <sup>2</sup>
	Hozam alapú	666 800,-Ft	
	Költség alapú	nem releváns	
<b>Megállapított piaci érték:</b>		<b>≈ 3 097 000,-Ft</b>	

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 külterületéhez tartozó, nyilvántartás szerint 0240/3 hrsz. alatti, „Változási vázrajz” szerint 2 ha 0644 m<sup>2</sup> nagyságú, 1/1 tulajdonban lévő ingatlan forgalmi értékének a megállapítása.

Elvégeztem a térképszelvény szerint beazonosított ingatlan értékelését 2023.04.20-ai helyszíni szemle alapján és ténymegállapításaimat az alábbiakban foglalom össze.

*Az értékelés célja, hogy 2023.04.25-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 kényszerből 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 vagyonértékű 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 felajánlanak 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 külterületén helyezkedik el, Nagyatád, Mező utca – Tarany közötti közlekedési útvonalat összekötő közlekedési útszakasz és a laktanya közötti területen. Megközelíthető a Mező utca folytatásaként megépített szilárd burkolattal ellátott közútról. Az értékelt ingatlan bejáratát a kiépített szilárd burkolatú útról kb 150 méterrel beljebb nyugati irányban földes úton lehet megközelíteni. Az értékelt terület **jelenleg legelőként kerül** hasznosításra. Az állattartás miatt vadhálóval körbe kerített, keleten termőföld, nyugaton a természetes „Balapusztai patak”, északon és délen hasonló műveléságú ingatlanok, legelők határolják.

Az ingatlan domborzata sík, füves terület, helyenként egyedül álló fa található a területen, legeltetésre kiválóan alkalmas.

Az állattartásra használt terület belső elosztása faszerkezetű kerítéssel, karamokra van megosztva, amelyek átjárhatóak. Bejáratát a fémszerkezetű kapu biztosítja.

Az ingatlan nincs közművesítve, de közvetlen csatlakozási lehetősége van az ingatlan keleti részén húzódó légi villanyvezetékhez.

Jelentős értéknövelő tényezőként szerepel az ingatlan földrajzi elhelyezkedése, a föld termőképessége, és a hasznosításának jó lehetősége.

*Nagyatád Város Önkormányzata képviselő-testületének 248/2022 (XII.15.) számú határozatában az ingatlan területe kijelölésre került a tervezett naplempark megvalósításához, mint „különleges beépítésre nem szánt terület-megújuló energiaforrás területként”.*

#### Termőföld árak piaci áttekintése:

2021-től Magyarországon a termőföldek hektáronkénti piaci átlagára 1,969 millió forint volt, ami 14 százalékos drágulás az előző évi 1,727 millióhoz képest. A hektáronkénti átlagár az észak-magyarországi 1,488 milliós összeg kivételével minden más régióban 1,5 millió forint fölé nőtt. (Agrotax Iránytű 2021.)

Tavaly év elején hatalmas volt a várakozás az akkor induló osztatlan területek felszámolásának elindulása miatt. Azonban nem robbant be ez a folyamat, így a földpiaci környezet a pandémia második évében az előzőhöz hasonló volt, és maradt az elmúlt évtized folyamatos és 10 százalék körüli átlagos áremelkedése. Az értékelt ingatlanok közül a szántó területek Somogy megyében is 10 %-ot meghaladta az áremelkedés (1,7-2 millió Ft/ha), a *gyepterületek (legelő, rét) 1,2-1,5 millió Ft/ha*. Az értékek alakulása földrajzi tájegységenként jelentős eltéréseket mutat, így a Somogyban a 0,9 -1,5 millió Ft/ha árakon cseréltek gazdát a földtulajdonosok.

5

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 jelzáló 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 2023.04.25-én érvényes valós piaci értéke, amelyért *nyílt piacon értékesíthető a jelenlegi állapotában*

Helyrajzi szám: 0240/3	Jelenlegi érték
Forgalmi érték	3 097 000,-Ft

Azaz hárommillió kilencvenhétezer 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 2023.04.18.-án kiállított „Tulajdoni lap- másolat - szemle”, valamint a a *tulajdonos* által biztosított egyéb okmányok, az ingatlan közműterképe. 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, 2023.04. 21.

Bosnyák János  
 Ingatlanvagyon szakértő  
 7542 Kisbajom, Rózsá u. 181.  
 Adószám: 85969564-1-36  
 Nyil.sz.: 30235082 ingatlanvagyon szakértő