

Iktatószám: I/ 27-105 /2023. 2. számú függelék a 24/2019. (X.18.) önkormányzati rendelethez

F E D L A P

NYÍRADONY VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK

képviselő-testületi, illetve bizottsági ülés elé kerülő
előterjesztéséhez.

Napirend sorszáma: 27.

Tárgy: Döntés a Nyíradony Város Önkormányzata tulajdonát képező 0283/82 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről

Előterjesztő: Tasó Béla polgármester

Készítette: dr. Mezei-Czifra Bernadett jegyző

Az előterjesztés készítésében részt vett: -

Az ülés időpontja: 2023. augusztus 31.

Előzetesen tárgyalja: Pénzügyi, Gazdasági, Ügyrendi és Összeférhetlenségi Bizottság,

A döntés

- rendelet
 határozat

A döntéshez

- egyszerű
 minősített többség szükséges.

A döntéshozatal módja

- nyílt
 titkos
 névszerinti szavazás.

Az előterjesztést

- x nyílt
 zárt ülésen kell tárgyalni.

Nyíradony, 2023. augusztus 11.

Tasó Béla
polgármester



1.	Az előterjesztés tárgya:	Döntés a Nyíradony Város Önkormányzata tulajdonát képező 0283/82. hrsz-ú ingatlan értékesítéséről
	Mint önkormányzati feladat, a jellege szerint:	<u>kötelező feladat</u> , vagy <u>önként vállalt feladat</u>
2.	Pénzügyi igény forrásai:	nem releváns
	- önkormányzati saját forrás összege:	
	- támogatás(ok) összege:	
	- összes kiadás:	
3.	A szükséges saját forrás fedezete:	nem releváns
4.	Főbb teljesítendő szakmai feltételek:	nem releváns
5.	Fenntartási időszak	
	- mettől meddig:	nem releváns
	- szakmai kötelezettsége: (pl: tovább foglalkoztatás, szolgáltatás teljesítés)	
	- kiadási igénye:	
6.	A döntés folyamán figyelembe veendő egyéb jelentős feltételek, felmerülő kérdések:	

Tisztelt Képviselő Testület!

Nyíradony Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képezi a Nyíradony külterület 0283/82 hrsz. alatt nyilvántartott, összesen 6.490 m² területű, lakóövezetben lévő beépítetlen terület megnevezésű, természetben Nyíradony-Aradványpuszta (Makkos utca) külterület 0283/82 hrsz-ú ingatlan, mely az önkormányzat által gazdaságosan nem használható terület.

Az önkormányzat vagyonértékesítésére vonatkozó szabályokat a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.), valamint a Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 10/2018. (VIII.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: rendelet) szabályozza.

A rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja alapján az önkormányzat forgalomképes üzleti vagyonát a rendelet 3. számú függeléke tartalmazza, melyben jelen elidegenítésre szánt ingatlan szerepel.

A rendelet 7.§ (2) bekezdés c) pontja alapján értékesítéskor a vagyon értékét 6 hónapnál nem régebbi értékbecslés alapján kell megállapítani. A SZA-Bróker Ingatlan Bt. által 2023. július 12. napján elkészített értékbecslés alapján az ingatlan piaci értéke 3.200.000 Ft azaz hárommillió – kettőszázezer forint.

A rendelet 8.§ (1) bekezdése alapján a vagyon hasznosítása általában versenyeztetési eljárásban valósulhat meg, mely lehet pályázati eljárás, illetve egyszerűsített pályázati eljárás. A (4) bekezdés alapján egyszerűsített pályázati eljárás útján történik a vagyon hasznosítása, ha annak értéke ingatlan vagyon esetén nem haladja meg az 20 millió forintot. A 15. § (1) bekezdése alapján az egyszerűsített pályázati eljárás esetén a testület a határidőt és a minimál árat megjelölve, felhatalmazza a polgármestert az eljárás lebonyolítására, a döntés meghozatalára, a szerződés aláírására. A (2) bekezdés értelmében amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott minimál ár meghaladja az 1 000 000 Ft-ot, úgy a polgármesternek a döntés meghozatala előtt ki kell kérnie a Pénzügyi, Gazdasági, Ügyrendi és Összeférhetetlenségi Bizottság véleményét.

Az Nvt. 13. § (1) bekezdése, valamint a 14. § (2) és (4) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen rendelkezést nem kell alkalmazni a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

A rendelet 8. § (5) bekezdés a) pontja alapján a pályázati eljárás során történik a vagyon hasznosítása, ha annak értéke az ingatlan vagyon elidegenítése esetén meghaladja az 20 millió Ft-ot.

HATÁROZATI JAVASLAT I.

Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testülete:

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint a Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 10/2018. (VIII.31.) önkormányzati rendelet jelen tárgyban vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével Nyíradony Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képezi a Nyíradony külterület 0283/82 hrsz. alatt nyilvántartott, összesen 6.490 m² területű, lakóövezetben lévő beépítetlen terület megnevezésű, természetben Nyíradony-Aradványpusztá (Makkos utca) külterület 0283/82 hrsz-ú ingatlan értékesítését határozza el.

Az egyszerűsített pályázati eljárás határidejét 15 napban határozza meg.

Az ingatlan minimál árát összesen 3.250.000, -Ft, (azaz három millió – kettőszázötvenezer forintban) állapítja meg.

Felhatalmazza a polgármestert az eljárás lebonyolítására, a döntés meghozatalára, a szerződés aláírására.

Felkéri a jegyzőt, hogy az önkormányzati rendelet 3. számú függelékének módosítását az értékesítést követően végezze el.

Határidő: Folyamatos, 2023. szeptember 30.

Felelős: Tasó Béla polgármester

Dr. Mezei-Czifra Bernadett jegyző

Értékbecslés

*mely készült
a*



***4253 Nyíradony-Aradványpuszta, Makkos
utcában található külterületi „szántó”
megnevezésű ingatlanról
(hrsz.: 0283/82.)***

2023. július

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	2
ALÁÍRÓLAP	3
1. ELŐZMÉNY, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	5
2. NYILATKOZAT A SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOGRÓL.....	5
3. ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGE.....	5
4. SZAKÉRTŐI FÜGGETLENSÉGI NYILATKOZAT	5
5. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	6
6. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK	6
6.1. Az ingatlan elhelyezkedése	7
6.2. Általános leírás:.....	8
6.3. Közművek:	9
6.4. Telek:.....	9
7. ÉRTÉKELÉS.....	13
8. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK.....	17
MELLÉKLETEK:.....	17
Nyilatkozat	18

ALÁÍRÓLAP

4253 Nyíradony-Aradványpuszta, Makkos utcában
található, külterületi „szántó” megnevezésű ingatlan
értékeléséhez
(hrs.: 0283/82.)

Az értébecslést készítette:


SZA-Broker Ingatlan Bt.
4030 Debrecen, Leiningén u. 7/B/1.
Adószám: 22877877-1-09


Szabó Barnabás
ingatlan értékelő
névjegyzék szám: Sz-10/1993.
felsőszintű biz. szám (2006.): 54 3439 02.
IKÉ szám: 09-06-005880

Debrecen, 2023. július 12.

ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP

Az ingatlan megnevezése:	Szántó
Valós funkció:	Lakóövezetben lévő beépítetlen terület
Település (város, kerület):	Nyíradony-Aradványpusztá (külterület)
Utca, házszám:	nincs (valóságban Makkos utca)
Irányítószám:	4253
Hrsz.:	nyíradonyi 0283/82.
TULAJDONVISZONYOK	
Tulajdonos neve:	Nyíradony Város Önkormányzata
Tulajdoni hányad:	1/1.
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	Forgalomképes
Értékelt érdekeltség:	Tehermentes tulajdonjog
Tények, terhek:	Vezetékjog 69 m ² területre az Opus Titász Áramhálózati Zrt. javára
AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI	
Telekterület (tulajdoni lap szerint):	6.490 m ²
Értékelt „korrigált” terület nagyság:	2.490 m ²
Összes felépítményi terület:	nincs épület az ingatlanon
Közmű-ellátottság:	Közművesítetlen (víz, villany, gáz közművek az utcáról bevezethető)
ÉRTÉKELÉS	
Értékelés célja:	Piaci érték meghatározása (értékesítés előkészítése)
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító módszer
Értékelés fordulónapja:	2023. július 12.
Értékelés érvényessége:	90 nap
Megrendelő:	Nyíradony Város Önkormányzata
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT	
Piaci érték (Áfa-t tartalmaz):	3.200.000.- Ft, azaz: Hárommillió-kétszázezer Ft

Debrecen, 2023. július 12.


SZA-Broker Ingatlan Bt.
 4030 Debrecen, Leiningen u. 7/B/1.
 Adószám: 22877677-1-09
Szabó Barnabás
 ingatlan értékelő

1. ELŐZMÉNY, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Nyíradony Város Önkormányzata megbízta a SZA-Bróker Ingatlan Bt.-t (4030 Debrecen, Leiningen u. 7/B/1. sz.) a 4253 Nyíradony-Aradványpuszta, Makkos utcában található, külterületen, a nyíradonyi 0283/82. hrsz.-ú „szántó” megnevezésű ingatlan, tehermentes állapotnak megfelelő forgalmi/piaci értékének (hitelbiztosítéki érték meghatározása nélkül) szakértői vélemény keretében történő meghatározásával.

Az értékeléssel kapcsolatos egyéb megjegyzések:

Az értékelésbe vont ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése „külterületi szántó”. A valóságban külterületen van, de lakóövezeti besorolású a HÉSZ szerint. Az ingatlan Lf övezetben van, három oldalról szabályozási vonalak/területek érintik (erdő védősáv, tervezett utak). A szabályozási elemek lentebb ismertetve.

Az értékelésnél (a fentiek miatt), természetesen művelési ágból történő kivonás utáni állapotnak megfelelően lakóház építésére alkalmas telekként vettem figyelembe a területet (csökkentve a fent már említett szabályozással érintett területek nagyságával – szintén lentebb, a HÉSZ részben ismertetve.

Az ingatlan beépítetlen, részben kerített.

Az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan címe nem szerepel, ezzel együtt a kapott iratok alapján a teljes ingatlan jól beazonosítható.

Az ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

2. NYILATKOZAT A SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOGRÓL

Az értékbecslést a tulajdonos/megbízó kizárólag saját célra (értékesítés előkészítése) használhatja fel!

(pénzintézeti fedezet igazolására nem használható, hitelbiztosítéki érték nincs meghatározva)!

Jelen értékbecslés felhasználása - részben, vagy egészben - a fent írt céltól eltérően csak az értékbecslést készítő SZA-Bróker Ingatlan Bt. képviselőjére jogosult személy (Szabó Barnabás) írásos hozzájárulásával lehetséges.

Az értékbecslés idegen nyelvre való fordításához is szükséges a SZA-Bróker Ingatlan Bt. képviselőjére jogosult személy (Szabó Barnabás) írásos hozzájárulása.

3. ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGE

Jelen értékbecslés 2023. július 12-én készült, elektronikus formában, melyet a tulajdonos megkapja.

Az értékelés fordulónapja: 2023. július 12. napja.

Az értékbecslésben meghatározott érték az értékbecslés készítésétől számított 90 napig tekinthető érvényesnek.

4. SZAKÉRTŐI FÜGGETLENSÉGI NYILATKOZAT

Alulírott, Szabó Barnabás kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben sem nekem, sem pedig az általam képviselt SZA-Bróker Ingatlan Bt.-nek tulajdonosi jogviszonya nem állt fenn.

Fentiekben túl kijelentem, hogy nincs összeférhetlenségi akadálya annak, hogy jelen értékbecslést, mint független szakértő készítsem el.

5. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Helyszíni szemle időpontja : 2023. április 26.
A szemlén jelen volt : Szabó Barnabás (értékbecslő)
Dzsula Miklós (megbízó képviselője)

Az értékelés folyamán felhasznált az ingatlannal kapcsolatos dokumentum és más adat:

- Tulajdoni lap másolat,
- Térkép.

Az ingatlanon 2023. április 26-án szakértői szemlét tartottam. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, műszaki, funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltam.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtam az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint az összehasonlításként számításba vehető környezetben kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

Az értékeléshez a megbízó által, a helyszínen szóban közölt információkat is hasznosítottam.

Az ingatlanról a tulajdonos hozzájárulásával fényképfelvételeket készítettem, melyek a becslés mellékletét képezik.

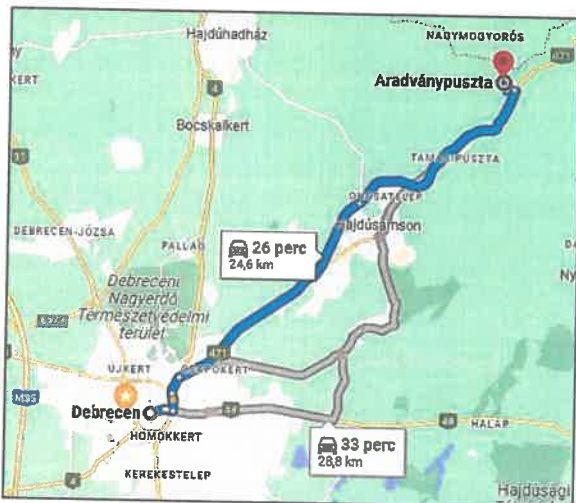
6. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Az ingatlan címe:	4253 Nyíradony-Aradványpuszta, külterület
Helyrajzi száma:	nyíradonyi 0283/82.
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Nyíradony Város Önkormányzata
Tulajdoni hányad:	1/1.
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1.
Teljes telek terület:	6.490 m ² (7,05 Ak)
Értékelt terület nagysága:	6.490 m²
<i>Érték számításnál figyelembe vett terület:</i>	<i>2.490 m²</i>
Széljegy:	nincs
Megnevezés:	Szántó
Egyéb terhek, tények, bejegyzések:	Egyéb: Telekalakítás során alakult ki Vezetékjog 69 m ² területre az OPUSZ Titász Zrt javára
Egyéb információk:	Nincs

Az ingatlan-nyilvántartási adatokat a 2023.04.19. napján készült E-hiteles tulajdoni lap (szemle) másolatról - jegyzeteltem ki.

6.1. Az ingatlan elhelyezkedése

Nyíradony Hajdú-Bihar vármegyében, annak ÉK-i peremén, Debrecentől (megyeszékhely) ~30 km-re (Balkány, Nyírmihálydi 8 km, Nyírlugos 12 km) található. A 471-es főút mentén helyezkedik el, vasútállomása a Debrecen-Mátészalka vasútvonalon, nem a városon belül van.



A vármegye városait tekintve Nyíradony hátrányos helyzetű térségben helyezkedik el, hiszen a legtöbb megyei város a Szolnoktól-Nyíregyházáig áthúzódó fő térszerkezeti tengelyen vagy annak közvetlen közelében helyezkedik el.

A vármegye e fejlettebb régiójához északnyugaton, keleten és délen gazdasági fejlődésben elmaradt térségek csatlakoznak.

E térségek közé tartozik a Ligetalja Kistérség is, melynek települései a centrumhoz képest perifériálisan helyezkednek el.

E települések összefüggő elmaradt zónát alkotnak, amelyből fejlettsége miatt kiemelkedik Nyíradony és Vámospércs.

A város egyetlen kiemelkedő térszerkezeti adottsága tehát, hogy nincs nagy távolságra Debrecentől. Nyíradony város közigazgatása alá tartoznak: Aradványpuszta (6 km), Szakolykert és Tamásipuszta (10 km). Szakolykert a városközponttól mindössze 3 km-re helyezkedik el, külön vasútállomása nincs, szemben a másik két területtel, melyek önálló vasútállomással rendelkeznek, és a 471-es főút mentén fekszenek Debrecen felé.

Nyíradony lakossága ~ 7.800 fő.

Környezetszennyezés

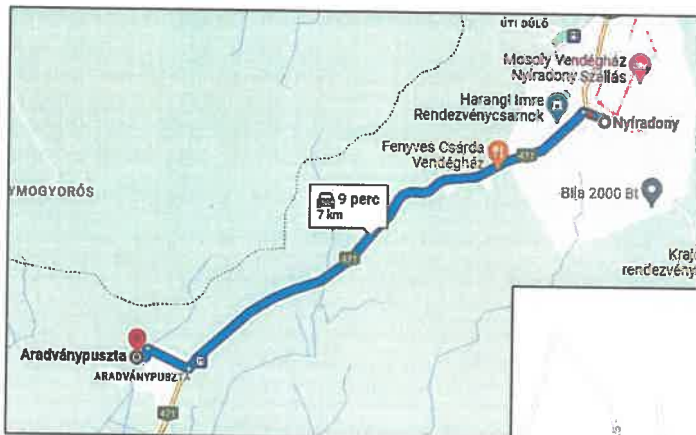
A helyszíni szemle során környezetet szennyezésre utaló jelet (tényleges szennyeződés) sem a becslésbe vont ingatlanokon, sem a becsült ingatlannal közvetlenül határos ingatlanokon nem tapasztaltam.

Az ingatlan beépítetlen, jelenleg művelt, így nem feltételezhető a környezetterhelés.

A környezetterheléssel kapcsolatos megállapításom szemrevételezésen alapul, ezért ez irányú felelősségem korlátozottnak tekintendő.

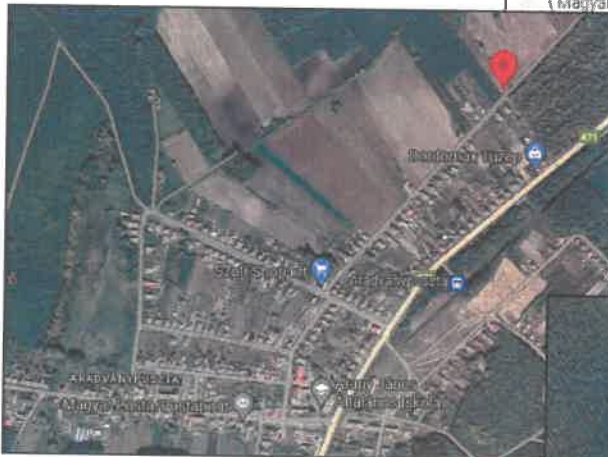
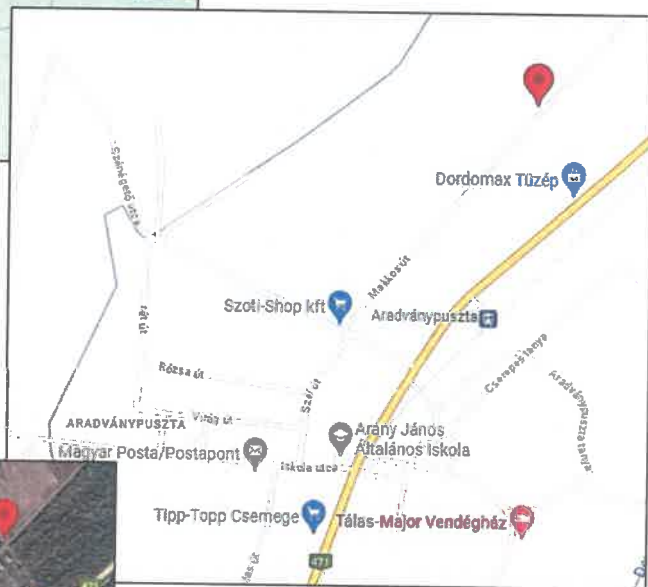
6.2. Általános leírás:

A becslés tárgyát képező ingatlan Nyíradony-Aradványpuszta településrész É-i szélén, Nyíradonytól ~ 7 km-re, a településrész belterülete mellett, külterületen, de lakóövezetben található.



Az ingatlan jól megközelíthető (a Makkos utca ÉNy-i oldalán van – közterületi csatlakozással bír).

A közvetlen környezetében (D-i irányba) lakóházak, egyéb irányokba külterületi mezőgazdasági hasznosítású területek találhatók.



Az ingatlan részben kerített.

Az ingatlan beépítetlen, művelt.

Összegzés:

A helyszíni szemlén tapasztaltak alapján az ingatlanról kialakult **összbenyomás: jó.**

Az **ingatlanforgalom** a település környékén, a hasonló ingatlanok vonatkozásában átlagos/jó.

6.3. Közművek:

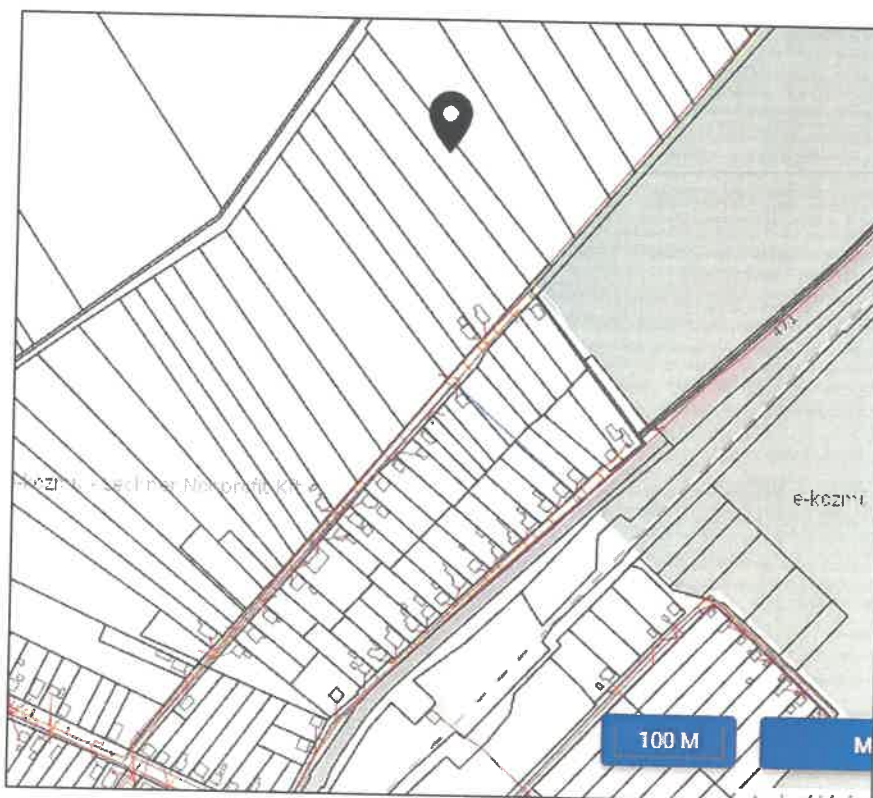
Az ingatlan közművesítetlen (villany, víz, gáz közművek a Makkos utcából bevezethetők). Az ingatlan D-i telekhatára mellett vezet a vezetékjoggal érintett terület (22 kV-os fővezeték), ami az ingatlan-nyilvántartásba is be van jegyezve.

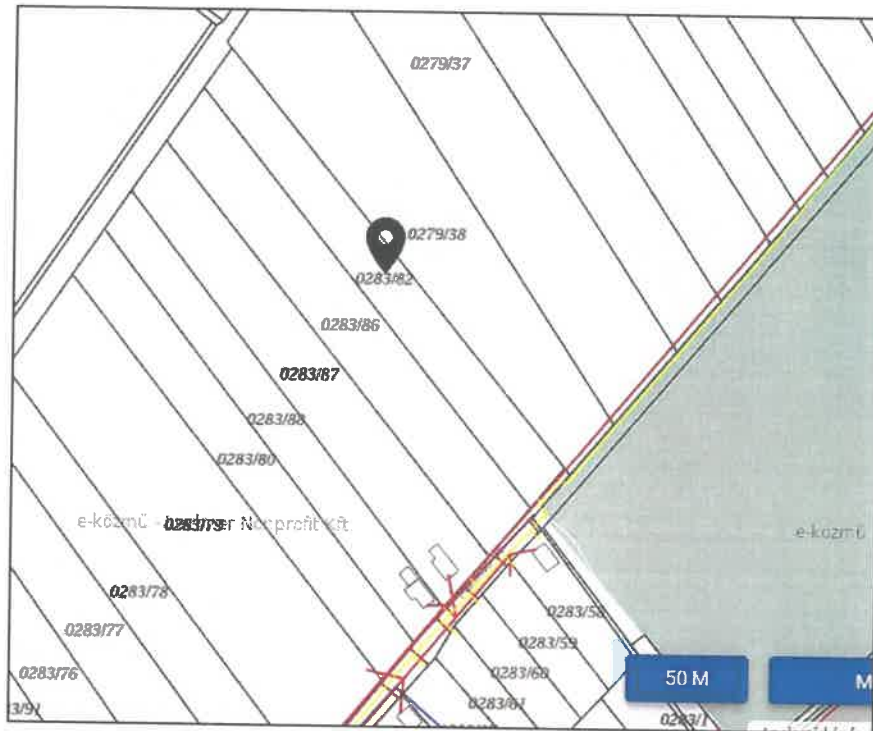
6.4. Telek:

- teljes terület: 6.490 m² (a mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok vonatkozásában nincs kialakult teleknagyság),
- *értékelt terület nagysága: 6.490 m² (az ingatlan lakóövezeti besorolása Lf, melyet három oldalról szabályozási vonalak és területek érintenek, ezért az értékelésnél csak a beépíthető területek nagyságát vettem figyelembe ~ 2.490 m² (lentebb, a HÉSZ részben ismertetve),*
- alakja négyszög (trapéz),
- hossz tengelye ÉNy-DK-i irányú,
- útcsatlakozás a Makkos utcával biztosított, (további útcsatlakozások a tervezett utak kialakítását követően lesz, ami az értékelt területet érint),
- felszíne sík, rendezett, művelt,
- jelenlegi használata: szántó,
- részben kerítet (kerítés az ÉK-i telekhatáron készült, ott drótháló).

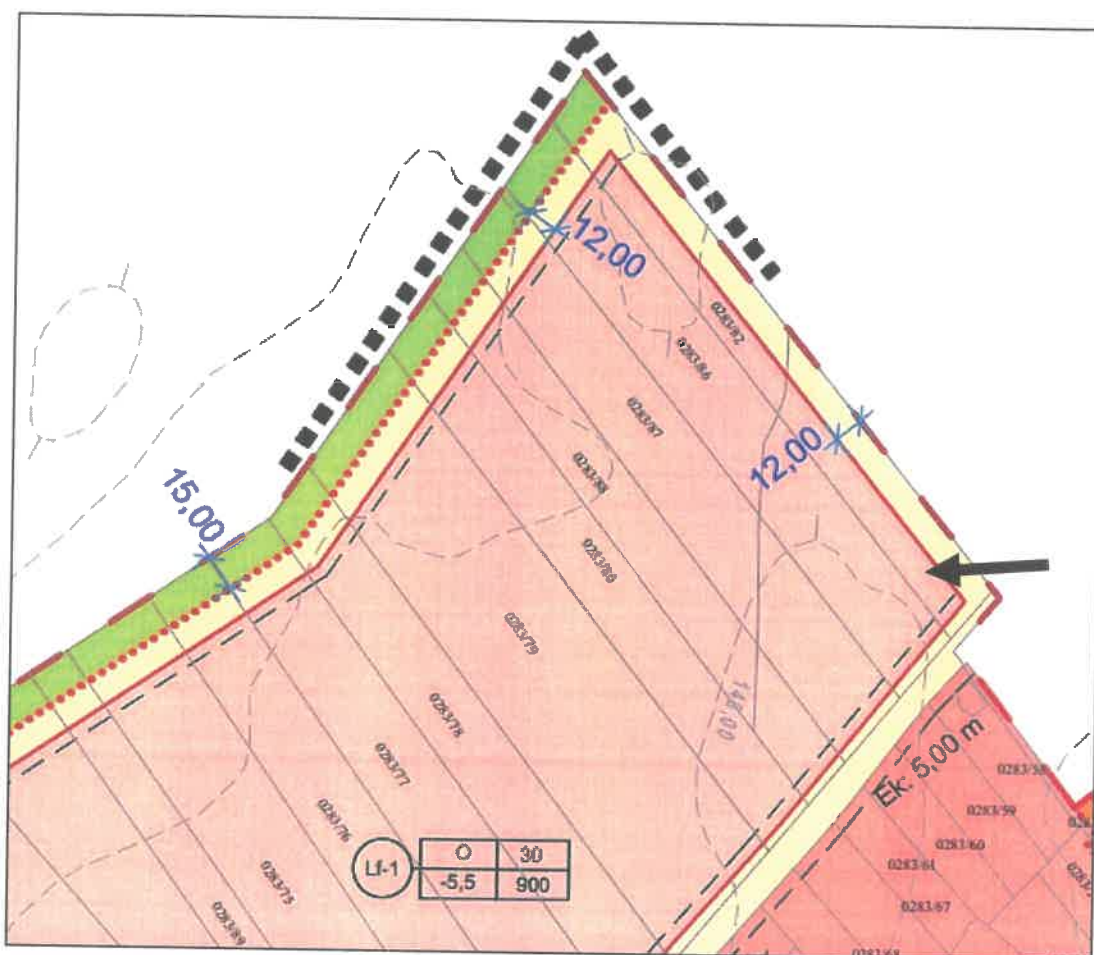
E-közmű térképek

Piros vonal jelzi az elektromos hálózatot; **kék vonal** jelzi a vízhálózatot; **sárga vonal** a gázhálózatot





HÉSZ (részlet)



Az ingatlan övezeti besorolása, valamint a területet érintő szabályozási vonalak és előírások a következők:

 Falusias lakóterület építési övezete

 Terv érvényességi határa

területfelhasználás jele	beépítési mód építmény mag.	beépítési % alakítható legkisebb telekterület
LI-1	30	900

 Tervezett szabályozási vonal

 Belterület módosítás határvonal

 E_t Építési határvonal

 E_k Előkert vonal

A területi/értékszámítást befolyásoló övezeti előírások:



Zöld terület (közpark) övezete
- Települési szintű zöld területek (Z-1)
- Városrészi szintű zöld területek (Z-2)

Az ingatlan ÉNy-i telekhatáránál zöld sáv van, ami zöldövezeti területet jelez. Az érintett terület nagysága ~ 300 m².



Közlekedési célú terület övezete - II. rendű: kiszolgáló út

Az ÉNy-i telekhatáránál (a zöldsáv mellett), valamint az ÉK-i és DK-i telekhatároknál **sárga sáv** van, ami tervezett közlekedési területet (utca kialakítást) jelez. A tervezett út szélessége 12 m. Ez a tervezett út az ÉNy-i és ÉK-i telekhatár mentén teljes mértékben érinti a területet, míg a DK-i telekhatáránál csak kb. a felét, ~ 6 métert. A tervezett út kialakítás összesen ~ 3.700 m² területet érint az ingatlanból.

Az érték számításánál a teljes területből kivontam a szabályozással érintett területeket.

Az ingatlan teljes területe 6.490 m², a szabályozással érintett terület mértéke ~ 4.000 m².
A fennmaradó, értékelés alapját képező terület, mely a lakóingatlanokhoz hasonlítható, megközelítőleg 2.490 m².

Pontosabb területi számítás földmérő szakértő által készített telekalakítást követően lehet, a lent meghatározott fajlagos értékkel számolva – mint beépíthető lakóövezeti terület.

7. ÉRTÉKELÉS

AZ INGATLANÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK RÖVID LEÍRÁSA

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (12hónap)

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke.

A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgymint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m^2 -re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m^3 , szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Műszaki szempontok
2. Építészeti szempontok
3. Használati szempontok
4. Telekadottság
5. Infrastruktúra
6. Környezeti szempontok
7. Alternatív hasznosítás szempontjai
8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végleges érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Piaci összehasonlító módszer számítási táblázata

Telek				
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	4253 Nyíradony-Aradványpuszta, Makkos u. (Hrsz.: 0283/82.) külterület, lakóövezet	Nyíradony-Aradványpuszta (lakóövezet)	Nyíradony, külterületi tanya és szőlő művelési ágú terület	Nyíradony, Bocskai u.
Közművesítettség	közművesítetlen (közművek az utcában)	víz, villany	közművesítetlen (közművek az utcában)	villany (többi közmű az utcában)
Teljes telekméret (m ²)	6 490			
Értékelt telekméret (m ²)	2 490	1 288	3 151	1 870
Ár / Kínálati ár (Ft)		3 290 000 Ft	4 900 000 Ft	3 500 000 Ft
Fajlagos érték (Ft/m ²)		2 554 Ft	1 555 Ft	1 872 Ft
Kínálati ár / ingatlanpiaci árváltozás miatti korrekció		-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos érték		2 171	1 322	1 591
Adat forrása és időpontja		kínálati adat (2023.) https://maxapro.hu/nyiradony/elado-1288-m2-epitesi-telek-nyiradony-aradvanypuszta-4712463	kínálati adat (2023.) https://maxapro.hu/nyiradony/elado-lakott-utcaban-kulteruleti-ingatlan-nyiradonyban-vasut-kozeleben-10263044	kínálati adat (2023.) https://www.otpothon.hu/ingatlan/elado-epitesi-telek-nyiradony/7669501
Korrekciós tényezők				
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Telekterületi eltérés		-10%	5%	-5%
Telek alakja	tervezett utak kialakítását követően keskeny, hosszú telek alakul ki	-5%	-5%	-5%
Fekvés/elhelyezkedés			5%	-5%
Tulajdon forma				
Közművesítettség		-10%		-5%
Esztétikai benyomás				
Egyéb	művelési ágból történő kivonás	-5%	-5%	-5%
Összes módosítás		-30%	0%	-25%
Módosított alapár	1 345 Ft	1 520 Ft	1 322 Ft	1 193 Ft
Súlyozás		30%	35%	35%
Súlyozott alapár	1 336 Ft			
Módosított alapár kerekítés után	1 300 Ft			
TÉ =	Terület	Ft/m ²	Érték	
Összesen (kerekítve):	2 490	1 300 Ft	3 237 000 Ft	
			3 200 000 Ft	

KORLÁTOZÓ ÉS EGYÉB FELTÉTELEK

A Szakvélemény - az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet meghatározottak szerint,- illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült.

1. A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok.
2. Az értékelt épületek alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztem/felmértem. Az ellenőrzés legalább az épületek főbb befoglaló méretének a kontrolljára (bruttó alapterület meghatározása) terjedt ki.
3. A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattam be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztem.
Nincs meg a képesítségem arra, hogy felismerjem a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. Ugyanakkor a szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezésről a szakvéleményben említést teszek.
4. Ezen értékelési szakvélemény csak a fentebb megnevezett célra használható fel. Más célra a szakvéleményt csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az összehasonlító adásvételi/kínálati adatok házszámát adatvédelmi okok miatt nem közlöm beazonosítható módon, azok irattáramban szükség esetén rendelkezésre állnak. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
5. A meghatározott forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételeztem, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettem jelentésemben.
6. Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztem. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásomra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl. engedély nélküli ingatlanok, ingatlanrészek és használat, külön tulajdonban lévő felépítmény(ek), stb. a szakvéleményben felhívtam a figyelmet, ill. az ha van, azt az érték meghatározásnál figyelembe vettem.

8. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A szakértői jelentés fent ismertetett adottságokkal rendelkező 4253 Nyíradony-Aradványpuszta, Makkos utcában (külterületen) található, nyíradonyi 0283/82. helyrajzi számú ingatlan értékelését elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2023. július 12.-i fordulónapra a fent ismertetett és alkalmazott értékelési módszerekkel határoztam meg.

Súlyozás			
Értékelési módszer	Kapott érték	Súlyozás	Végső érték
A piaci összehasonlító módszer eredménye (fő módszer):	3 200 000 Ft	100%	3 200 000 Ft
A hozam alapú módszer eredménye (nem alkalmazott):	0 Ft	0%	0 Ft
A költség alapú módszer eredménye (ellenőrző módszer):	0 Ft	0%	0 Ft
Összesített végső forgalmi érték (kerekítve):			3 200 000 Ft
<i>Az érték meghatározásánál az alábbi funkciót feltételeztem:</i>	Belterület szélén (lakóövezetben) lévő, művelési ágból kivonható, külterületi "szántó"		

Az ingatlan értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztam.

A meghatározott érték feltétele, hogy a fent rögzített ingatlan-nyilvántartási adatok egyezzenek a friss és hiteles tulajdoni lap adataival.

A meghatározott érték az Áfa-t tartalmazza.

Értékelő az ügyfél adó-alanyiségét nem vizsgálta.

Debrecen, 2023. július 12.


SZA-Bróker Ingatlan Bt.
4030 Debrecen, Leiminger u. 7/B/1.
Adószám: 22877877-1-09

Szabó Barnabás
ingatlan értékelő

MELLÉKLETEK:

- nyilatkozat,
- fotók,
- tulajdoni lap másolat,
- térkép.

Nyilatkozat

Alulírott kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen **Szabó Barnabás**ajtotta végre.

Tisztában vagyok azzal, hogy az értékre vonatkozóan kifejtett megállapítások egzakt módon nem bizonyíthatók, illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak.

Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségem nem áll fenn, így az értékbecslés elkészítésének összeférhetetlenségi akadálya nincs.

Az értékbecslést készítő rendelkezik az értékbecslés készítéséhez szükséges végzettséggel és szerepel az ingatlanközvetítői névjegyzékben.

Szabó Barnabás névjegyzék száma: Sz-10/1993.

Felsőszintű biz. szám (2006.): 54 3439 02

IKÉ szám: 09-06-005880

A SZA-Bróker Ingatlan Bt. rendelkezik felelősségbiztosítással.

A SZA-Bróker Ingatlan Bt. és képviselője ellen sem korábban, sem jelenleg nem folyik szakmai, vagy NAV vizsgálat, a cég ellen felszámolás nincs folyamatban, szakigazgatási szerv szakszerűtlen munkavégzés miatt nem részesítette írásbeli figyelmeztetésben.

Az értékelői díjazás és a megállapított érték között semmiféle összefüggés nincs.

Debrecen, 2023. július 12.


SZA-Bróker Ingatlan Bt.
4030 Debrecen, Leiningen u. 7/B/1.
Adószám: 22877877-1-09

Szabó Barnabás
ingatlan értékelő

Fotók



Környezet (Makkos u. a DNy-i irányba)



Környezet (Makkos u. az ÉK-i irányba)



Az ingatlan utcafrontja



Gázcsanak a telekhatáron



Telek



Telek az ÉK-i telekhatáron lévő kerítéssel



Középső terület

Fotók készültek: 2023. április 26.

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal
 Debrecen 4024, Kossuth u. 12-14.

Ap. Maklós u.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/62037/2023

2023.04.19

NYÍRADONY

Szektor: 53

Külterület 0283/82 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/ szántó	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. alosztály adatok	
			ter. kat.jöv ha m2	k.fill.
	4	6490	7.05	
	5			3403 4.15
				3087 2.90

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32903/2/2015.01.12
 jogcím: adásvétel
 jogállás: tulajdonos
 név: NYÍRADONY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
 cím: 4254 NYÍRADONY Árpád tér 1

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 81860/1997.11.25

Önálló szöveges bejegyzés a 0283/19-0283/23 hrsz-ok összevonásából és megosztásából alakult.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 36002/2007/2006.11.08

VezetékJog
 69 m2-re Nyíradony-Hajdúsámson 22.kV-os fővezeték.
 jogosult:
 név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10750036
 cím : 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41

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 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

Iktatószám: I/ 508-216 /2023. **2. számú függelék a 24/2019. (X.18.) önkormányzati rendelethez**

F E D L A P

NYÍRADONY VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK

képviselő-testületi, illetve bizottsági ülés elé kerülő
előterjesztéséhez.

Napirend sorszáma: 28.

Tárgy: Döntés a Nyíradony Város Önkormányzata tulajdonát képező 01052/106. hrsz-ú ingatlan értékesítéséről

Előterjesztő: Tasó Béla polgármester

Készítette: dr. Mezei-Czifra Bernadett jegyző

Az előterjesztés készítésében részt vett: -

Az ülés időpontja: 2023. augusztus 31.

Előzetesen tárgyalja: Pénzügyi, Gazdasági, Ügyrendi és Összeférhetetlenségi Bizottság,

A döntés

- rendelet
 határozat

A döntéshez

- egyszerű
 minősített többség szükséges.

A döntéshozatal módja

- nyílt
 titkos
 névszerinti szavazás.

Az előterjesztést

- nyílt
 zárt ülésen kell tárgyalni.

Nyíradony, 2023. augusztus 11.



Tasó Béla
polgármester

1.	Az előterjesztés tárgya:	Döntés a Nyíradony Város Önkormányzata tulajdonát képező 01052/106. hrsz-ú ingatlan értékesítéséről
	Mint önkormányzati feladat, a jellege szerint:	<u>kötelező feladat</u> , vagy <u>önként vállalt feladat</u>
2.	Pénzügyi igény forrásai:	nem releváns
	- önkormányzati saját forrás összege:	
	- támogatás(ok) összege:	
	- összes kiadás:	
3.	A szükséges saját forrás fedezete:	nem releváns
4.	Főbb teljesítendő szakmai feltételek:	nem releváns
5.	Fenntartási időszak	
	- mettől meddig:	nem releváns
	- szakmai kötelezettsége: (pl: tovább foglalkoztatás, szolgáltatás teljesítés)	
	- kiadási igénye:	
6.	A döntés folyamán figyelembe veendő egyéb jelentős feltételek, felmerülő kérdések:	

Tisztelt Képviselő Testület!

Nyíradony Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képezi a Nyíradony külterület 01052//106. hrsz. alatt nyilvántartott, összesen 1.7086 m² területű, szántó megnevezésű (valós funkció: erdő), természetben Nyíradony-Tamásipuszta, külterület 01052/106. hrsz-ú ingatlan, mely az önkormányzat által gazdaságosan nem használható terület. A képviselő-testület a 2023. június 26. ai ülésén az értékesítéséről döntött, azonban arra vételi ajánlat nem érkezett.

Az önkormányzat vagyonértékesítésére vonatkozó szabályokat a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.), valamint a Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 10/2018. (VIII.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: rendelet) szabályozza.

A rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja alapján az önkormányzat forgalomképes üzleti vagyont a rendelet 3. számú függeléke tartalmazza, melyben jelen elidegenítésre szánt ingatlan szerepel.

A rendelet 7.§ (2) bekezdés c) pontja alapján értékesítéskor a vagyon értékét 6 hónapnál nem régebbi értékbecslés alapján kell megállapítani. A SZA-Bróker Ingatlan Bt. által 2023. május 09. napján elkészített értékbecslés alapján az ingatlan piaci értéke 4.440.000 Ft azaz négymillió - négyszáznegyvenezer forint. Az értékbecslő a 2023. augusztus 25. napján kiadott nyilatkozata alapján az értékét fenntartja.

A rendelet 8.§ (1) bekezdése alapján a vagyon hasznosítása általában versenyeztetési eljárásban valósulhat meg, mely lehet pályázati eljárás, illetve egyszerűsített pályázati eljárás. A (4) bekezdés alapján egyszerűsített pályázati eljárás útján történik a vagyon hasznosítása, ha annak értéke ingatlan vagyon esetén nem haladja meg az 20 millió forintot. A 15. § (1) bekezdése alapján az egyszerűsített pályázati eljárás esetén a testület a határidőt és a minimál árat megjelölve, felhatalmazza a polgármestert az eljárás lebonyolítására, a döntés meghozatalára, a szerződés aláírására. A (2) bekezdés értelmében amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott minimál ár meghaladja az 1 000 000 Ft-ot, úgy a polgármesternek a döntés meghozatala előtt ki kell kérnie a Pénzügyi, Gazdasági, Ügyrendi és Összeférhetlenségi Bizottság véleményét.

Az Nvt. 13. § (1) bekezdése, valamint a 14. § (2) és (4) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen rendelkezést nem kell alkalmazni a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

A rendelet 8. § (5) bekezdés a) pontja alapján a pályázati eljárás során történik a vagyon hasznosítása, ha annak értéke az ingatlan vagyon elidegenítése esetén meghaladja az 20 millió Ft-ot.

HATÁROZATI JAVASLAT I.

Nyíradony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint a Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testületének az

önkormányzat vagyonáról és vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 10/2018. (VIII.31.) önkormányzati rendelet jelen tárgyban vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével a Nyíradony Város Önkormányzat tulajdonában lévő a Nyíradony külterület 01052/106. hrsz. alatt nyilvántartott, összesen 1.7086 m² területű, szántó megnevezésű (valós funkció: erdő), természetben Nyíradony-Tamásipusztá, külterület 01052/106. hrsz-ú ingatlan értékesítésére Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testületének 94/2023. (VI.29.) számú határozatával kiírt nyilvános pályázati eljárást és eredménytelenné nyilvánítja.

HATÁROZATI JAVASLAT

Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testülete:

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint a Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 10/2018. (VIII.31.) önkormányzati rendelet jelen tárgyban vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével Nyíradony Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képezi a Nyíradony külterület 01052//106. hrsz. alatt nyilvántartott, összesen 1.7086 m² területű, szántó megnevezésű (valós funkció: erdő), természetben Nyíradony-Tamásipusztá, külterület 01052/106. hrsz-ú ingatlan értékesítését határozza el.

Az egyszerűsített pályázati eljárás határidejét 15 napban határozza meg.

Az ingatlan minimál árát összesen 5.100.000, -Ft, (azaz ötmillió – egyszázezer forintban) állapítja meg.

Felhatalmazza a polgármestert az eljárás lebonyolítására, a döntés meghozatalára, a szerződés aláírására.

Felkéri a jegyzőt, hogy az önkormányzati rendelet 3. számú függelékének módosítását az értékesítést követően végezze el.

Határidő: Folyamatos, 2023. szeptember 30.

Felelős: Tasó Béla polgármester

Dr. Mezei-Czifra Bernadett jegyző

SZA-Bróker Ingatlan Bt.
4030 Debrecen, Leiningen u. 7/B/1. sz. (Tel: 30/928-34-53)

Értékbecslés

mely készült

a



**4252 Nyíradony-Tamásipuszta, külterületi
„szántó” megnevezésű „erdő” használati jellegű
ingatlanról
(hrsz.: 01052/106.)**

2023. május


TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	2
ALÁÍRÓLAP	3
1. ELŐZMÉNY, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	5
2. NYILATKOZAT A SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOGRÓL	5
3. ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGE	5
4. SZAKÉRTŐI FÜGGETLENSÉGI NYILATKOZAT	5
5. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	6
6. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK	6
6.1. Az ingatlan elhelyezkedése	7
6.2. Általános leírás:	8
6.3. Közművek:	8
6.4. Telek:	8
7. ÉRTÉKELÉS	10
8. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK	14
MELLÉKLETEK:	14
Nyilatkozat	15

ALÁÍRÓLAP

4252 Nyíradony-Tamásipuszta, külterületi „szántó”
megnevezésű „erdő” használati jellegű ingatlan
értékeléséhez
(hrsz.: 01052/106.)

Az értékbecslést készítette:


SZA-Broker Ingatlan Bt.
4030 Debrecen, Lompingen u. 7/B/1.
Adószám: 22877877-1-09

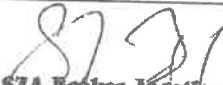
Szabó Barnabás
ingatlan értékelő
névjegyzék szám: Sz-10/1993.
felsőszintű biz. szám (2006.): 54 3439 02.
IKÉ szám: 09-06-005880

Debrecen, 2023. május 09.

ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP

Az ingatlan megnevezése:	Szántó
Valós funkció:	Erdő
Település (város, kerület):	Nyíradony-Tamásipuszta (külterület)
Utca, házsám:	nincs
Irányítószám:	4252
Hrsz.:	nyíradonyi 01052/106.
TULAJDONVISZONYOK	
Tulajdonos neve:	Nyíradony Város Önkormányzata
Tulajdoni hányad (összesen):	1/1.
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	Forgalomképes
Értékelt érdekelttség:	Tehermentes tulajdonjog
Tények, terhek:	Mellékelt tulajdoni lap szerint
AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI	
Telekterület (tulajdoni lapon összesen):	1.7086 m ²
Értékelt/érintett terület nagyság:	1.7086 m ²
Összes felépítményi terület:	nincs épület az ingatlanon
Közmű-ellátottság:	Közművesítetlen (villany közmű az utcáról bevezethető)
ÉRTÉKELÉS	
Értékelés célja:	Piaci érték meghatározása (értékesítés előkészítése)
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító módszer
Értékelés fordulónapja:	2023. május 09.
Értékelés érvényessége:	90 nap
Megrendelő:	Nyíradony Város Önkormányzata
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT	
Piaci érték (Áfa-t tartalmaz):	4.440.000.- Ft, azaz: Négymillió-négyszáznegyvenezer Ft

Debrecen, 2023. május 09.


SZA-Broker Ingatlan Bt.
 4030 Debrecen, Leiningen u. 7/B/1.
 Adószám: 22877877-1-09
Szabó Barnabás
 ingatlan értékelő

1. ELŐZMÉNY, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Nyíradony Város Önkormányzata megbízta a SZA-Bróker Ingatlan Bt.-t (4030 Debrecen, Leiningen u. 7/B/1. sz.) a 4252 Nyíradony-Tamásipuszta, külterületen található, nyíradonyi 1052/106. hrsz.-ú „szántó” megnevezésű, „erdő” használati jellegű ingatlan, tehermentes állapotnak megfelelő forgalmi/piaci értékének (hitelbiztosítéki érték meghatározása nélkül) szakértői vélemény keretében történő meghatározásával.

Az értékeléssel kapcsolatos egyéb megjegyzések:

*Az értékelésbe vont ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése „szántó” valós használata „erdő”
Az ingatlan beépítetlen, kerítetlen.
Az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan címe nem szerepel, ezzel együtt a kapott iratok alapján a teljes ingatlan jól beazonosítható.
Az ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.*

2. NYILATKOZAT A SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOGRÓL

**Az értékbecslést a tulajdonos/megbízó kizárólag saját célra (értékesítés előkészítése) használhatja fel!
(pénzügyi fedezet igazolására nem használható, hitelbiztosítéki érték nincs meghatározva)!**

Jelen értékbecslés felhasználása - részben, vagy egészben - a fent írt céltól eltérően csak az értékbecslést készítő SZA-Bróker Ingatlan Bt. képviselőjére jogosult személy (Szabó Barnabás) írásos hozzájárulásával lehetséges.

Az értékbecslés idegen nyelvre való fordításához is szükséges a SZA-Bróker Ingatlan Bt. képviselőjére jogosult személy (Szabó Barnabás) írásos hozzájárulása.

3. ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGE

Jelen értékbecslés 2023. május 09-én készült, elektronikus formában, melyet a tulajdonos megkapja.

Az értékelés fordulónapja: 2023. május 09. napja.

Az értékbecslésben meghatározott érték az értékbecslés készítésétől számított 90 napig tekinthető érvényesnek.

4. SZAKÉRTŐI FÜGGETLENSÉGI NYILATKOZAT

Alulírott, Szabó Barnabás kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben sem nekem, sem pedig az általam képviselt SZA-Bróker Ingatlan Bt.-nek tulajdonosi jogviszonya nem állt fenn.

Fentiekben túl kijelentem, hogy nincs összeférhetlenségi akadálya annak, hogy jelen értékbecslést, mint független szakértő készítsem el.

5. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Helyszíni szemle időpontja : 2023. április 26.
A szemlén jelen volt : Szabó Barnabás (értékbecslő)
Dzsula Miklós (megbízó képviselője)

Az értékelés folyamán felhasznált az ingatlannal kapcsolatos dokumentum és más adat:

- Tulajdoni lap másolat,
- Térkép.

Az ingatlanon 2023. április 26-án szakértői szemlét tartottam. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, műszaki, funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltam.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtam az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint az összehasonlításként számításba vehető környezetben kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

Az értékeléshez a megbízó által, a helyszínen szóban közölt információkat is hasznosítottam.

Az ingatlanról a tulajdonos hozzájárulásával fényképfelvételeket készítettem, melyek a becslés mellékletét képezik.

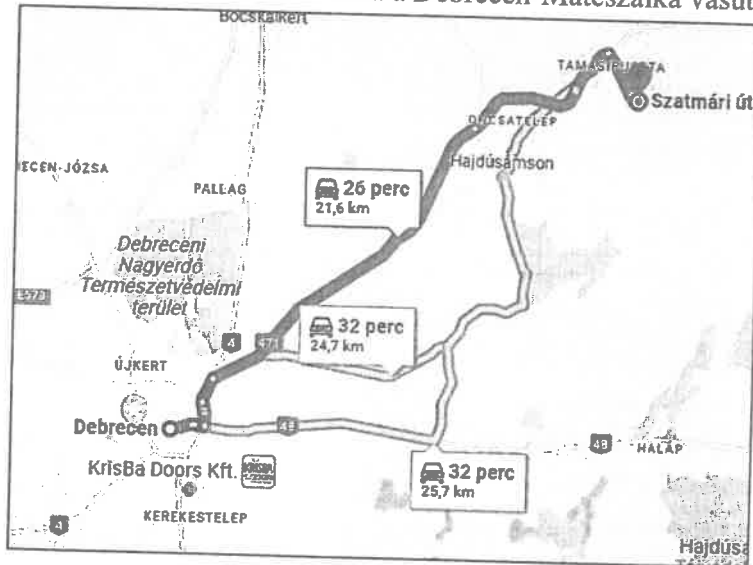
6. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Az ingatlan címe:	4252 Nyíradony-Tamásipuszta, külterület
Helyrajzi száma:	nyíradonyi 1052/106.
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Nyíradony Város Önkormányzata
Tulajdoni hányad:	1/1.
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1.
Teljes telek terület:	1.7086 m ² (10,76 Ak)
Értékelt terület nagysága:	1.7086 m²
Széljegy:	nincs
Megnevezés:	erdő
Egyéb terhek, tények, bejegyzések:	Nincs bejegyzés
Egyéb információk:	Nincs

Az ingatlan-nyilvántartási adatokat a 2023.04.20. napján készült E-hiteles tulajdoni lap (szemle) másolatról - jegyzeteltem ki.

6.1. Az ingatlan elhelyezkedése

Nyíradony Hajdú-Bihar megyében, annak ÉK-i peremén, Debrecentől (megyeszékhely) ~30 km-re (Balkány, Nyírmihálydi 8 km, Nyírlugos 12 km) található. A 471-es főút mentén helyezkedik el, vasútállomása a Debrecen-Mátészalka vasútvonalon, nem a városon belül van.



A megye városait tekintve Nyíradony hátrányos helyzetű térségben helyezkedik el, hiszen a legtöbb megyei város a Szolnoktól-Nyíregyházáig áthúzódó fő térszerkezeti tengelyen vagy annak közvetlen közelében helyezkedik el.

A megye e fejlettebb régiójához észak-nyugaton, keleten és délen gazdasági fejlődésben elmaradt térségek csatlakoznak.

E térségek közé tartozik a Ligetalja Kistérség is, melynek települései a centrumhoz képest perifériálisan helyezkednek el.

E települések összefüggő elmaradt zónát alkotnak, amelyből fejlettsége miatt kiemelkedik Nyíradony és Vámospércs.

A város egyetlen kiemelkedő térszerkezeti adottsága tehát, hogy nincs nagy távolságra Debrecentől. Nyíradony város közigazgatása alá tartoznak: Aradványpuszta (6 km), Szakolykert és Tamásipuszta (10 km). Szakolykert a városközponttól mindössze 3 km-re helyezkedik el, külön vasútállomása nincs, szemben a másik két területtel, melyek önálló vasútállomással rendelkeznek, és a 471-es főút mentén fekszenek Debrecen felé.

Nyíradony lakossága ~ 7.800 fő.

Környezetszennyezés

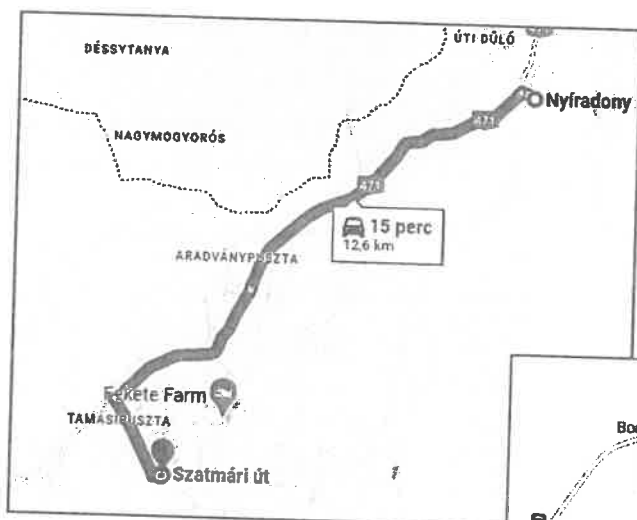
A helyszíni szemle során környezetet szennyezésre utaló jelet (tényleges szennyeződés) sem a becslésbe vont ingatlanokon, sem a becsült ingatlannal közvetlenül határos ingatlanokon nem tapasztaltam.

Az ingatlan beépítetlen, mezőgazdasági hasznosítású, így nem feltételezhető a környezetterhelés.

A környezetterheléssel kapcsolatos megállapításom szemrevételezésen alapul, ezért ez irányú felelősségem korlátozottnak tekintendő.

6.2. Általános leírás:

A becslés tárgyát képező ingatlan Nyíradony_Tamásipuszta településrész DK-i szélén, a Szatmári utca vágán, közel a belterülethez található.



Az ingatlan a használati jelleg figyelembe vétele mellett jól megközelíthető.

A közvetlen környezetében elsősorban lakóházak, tanya ingatlanok, valamint külterületi mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok vannak.

A Szatmári utca (ingatlan előtti szakasza) földút.

Az ingatlan részben kerített.
Az ingatlan beépítetlen.

Összegzés:

A helyszíni szemlén tapasztaltak alapján az ingatlanról kialakult összbenyomás: jó.

Az **ingatlanforgalom** a település környékén, a hasonló külterületi mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok vonatkozásában átlagos/jó.

6.3. Közművek:

Az ingatlan közművesítetlen (a villany közmű az ingatlan előtt, az utában kiépített, így a csatlakozási lehetőség biztosított).

6.4. Telek:

- teljes terület: 1.7086 m² (a mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok vonatkozásában nincs kialakult teleknagyság),
- értékelt terület nagysága: 1.7086 m²,
- alakja négyszög (az ÉNy-i irányába kis mértékben szűkül),
- hossz tengelye ÉNy-DK-i irányú,
- útcsatlakozása biztosított
- felszíne sík,
- jelenlegi használata: részben fiatal telepítésű akácos
- részben kerített (a szomszédos ÉK-i telekhatáron drótháló kerítés van).

Google műhold képek:



7. ÉRTÉKELÉS

AZ INGATLANÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK RÖVID LEÍRÁSA

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értébecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (12hónap)

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke.

A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgymint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m^2 -re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m^3 , szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Műszaki szempontok
2. Építészeti szempontok
3. Használati szempontok
4. Telekadottság
5. Infrastruktúra
6. Környezeti szempontok
7. Alternatív hasznosítás szempontjai
8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végleges érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Piaci összehasonlító módszer számítási táblázata

Telek				
	Vizgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	4252 Nyíradony-Tamásipuszta, külterület (hrsz.: 01052/103.)	Nyíradony, külterület	Nyíradony, külterület	Hajdúsámsón, Sámsoni útfél
Leírás		Mezőgazdasági hasznosítású terület (erdő, szántó)	Mezőgazdasági hasznosítású terület (erdő, szántó)	Mezőgazdasági hasznosítású erdő
Közművesítettség	közművesítetlen (vilány közmű az ingatlan előtt)	közművesítetlen	közművesítetlen	közművesítetlen
Értékelt telekterület (m ²)	17 086	15 419	22 825	57 000
Teljes telekméret (m ²)	17 086	15 419	22 825	57 000
Ár / Kínálati ár (Ft)		4 000 000 Ft	5 000 000 Ft	14 500 000 Ft
Fajlagos érték (Ft/m ²)		259 Ft	219 Ft	254 Ft
Kínálati ár / ingatlanpiaci árváltozás miatti korrekció		0%	0%	-5%
Korrigált fajlagos érték		259	219	242
Adat forrása és időpontja		adásvétel (2023.) kifüggesztés	adásvétel (2023.) kifüggesztés	kínálati adat (2023.) https://ingatlan.com/hajdusams-on-martinka/elado+mezogazdasagi/erdo/29293685
Korrekciós tényezők				
	Vizgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Telekterületi eltérés				
Telek alakja				
Fekvés/elhelyezkedés	település szélén	5%	5%	5%
Tulajdon forma				
Közművesítettség	vilány bevezethető	5%	5%	5%
Esztétikai bemutató				
Egyéb				
Összes módosítás		10%	10%	10%
Módosított alapár	264 Ft	285 Ft	241 Ft	266 Ft
Súlyozás		35%	35%	30%
Súlyozott alapár	264 Ft			
Módosított kerekítés után	260 Ft			
TÉ =	Terület 17 086	Ft/m ² 260 Ft		Érték 4 442 360 Ft
Összesen (kerekítve):				4 440 000 Ft
Területi eltérést nem alkalmaztam, mivel a megbízás szerint "átlagos" fajlagos m ² -árral kell számolni az érintett terület értékét.				

KORLÁTOZÓ ÉS EGYÉB FELTÉTELEK

A Szakvélemény - az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet meghatározottak szerint, - illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült.

1. A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok.
2. Az értékelt épületek alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztem/felmértem. Az ellenőrzés legalább az épületek főbb befoglaló méretének a kontrolljára (bruttó alapterület meghatározása) terjedt ki.
3. A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattam be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztem.
Nincs meg a képesítésem arra, hogy felismerjem a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. Ugyanakkor a szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezésről a szakvéleményben említést teszek.
4. Ezen értékelési szakvélemény csak a fentebb megnevezett célra használható fel. Más célra a szakvéleményt csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az összehasonlító adásvételi/kínálati adatok házsámát adatvédelmi okok miatt nem közlöm beazonosítható módon, azok irattáramban szükség esetén rendelkezésre állnak. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
5. A meghatározott forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételeztem, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettem jelentésemben.
6. Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztem. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásomra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl. engedély nélküli ingatlanok, ingatlanrészek és használat, külön tulajdonban lévő felépítmény(ek), stb. a szakvéleményben felhívtam a figyelmet, ill. az ha van, azt az érték meghatározásnál figyelembe vettem.

8. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK


A szakértői jelentés fent ismertetett adottságokkal rendelkező 4252 Nyíradony-Tamásipuszta, külterületén található, nyíradonyi 1052/106. helyrajzi számú ingatlan értékelését elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2023. május 09.-i fordulónapra a fent ismertetett és alkalmazott értékelési módszerekkel határoztam meg.

Súlyozás			
Értékelési módszer	Kapott érték	Súlyozás	Végső érték
A piaci összehasonlító módszer eredménye (telek):	4 440 000 Ft	100%	4 440 000 Ft
A hozam alapú módszer eredménye (nem alkalmazott):	0 Ft	0%	0 Ft
A költség alapú módszer eredménye (nem alkalmazott):	0 Ft	0%	0 Ft
Összesített végső forgalmi érték (kerekítve):			4 440 000 Ft
Az érték meghatározásánál az alábbi funkciót feltételeztem:	Mezőgazdasági "szántó/erdő" terület		

Az ingatlan értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztam.

A meghatározott érték feltétele, hogy a fent rögzített ingatlan-nyilvántartási adatok egyezzenek a friss és hiteles tulajdoni lap adataival.
A meghatározott érték az Áfa-t tartalmazza.
Értékelő az ügyfél adó-alanyiségát nem vizsgálta.

Debrecen, 2023. május 09.


SZA-Bróker Ingatlan Bt.
4030 Debrecen, Leánygán u. 7/B/1.
Adószám: 22877877-1-09
Szabó Barnabás
ingatlan értékelő

MELLÉKLETEK:

- nyilatkozat,
- fotók,
- tulajdoni lap másolat,
- térkép.

Nyilatkozat

Alulírott kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen **Szabó Barnabás** hajtotta végre.

Tisztában vagyok azzal, hogy az értékre vonatkozóan kifejtett megállapítások egzakt módon nem bizonyíthatók, illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak.

Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségem nem áll fenn, így az értékbecslés elkészítésének összeférhetlenségi akadálya nincs.

Az értékbecslést készítő rendelkezik az értékbecslés készítéséhez szükséges végzettséggel és szerepel az ingatlanközvetítői névjegyzékben.

Szabó Barnabás névjegyzék száma: Sz-10/1993.

Felsőszintű biz. szám (2006.): 54 3439 02

IKÉ szám: 09-06-005880

A SZA-Bróker Ingatlan Bt. rendelkezik felelősségbiztosítással.

A SZA-Bróker Ingatlan Bt. és képviselője ellen sem korábban, sem jelenleg nem folyik szakmai, vagy NAV vizsgálat, a cég ellen felszámolás nincs folyamatban, szakigazgatási szerv szakszerűtlen munkavégzés miatt nem részesítette írásbeli figyelmeztetésben.

Az értékelői díjazás és a megállapított érték között semmiféle összefüggés nincs.

Debrecen, 2023. május 09.


SZA-Bróker Ingatlan Bt.
4030 Debrecen, Leiningert u. 7/B/1.
Adószám: 22877877-1-09

Szabó Barnabás
ingatlan értékelő

Fotók



Szatmári u.



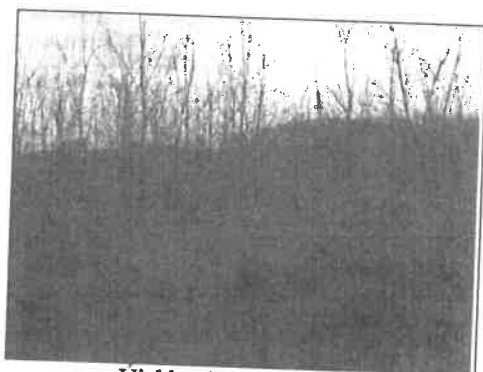
Az ingatlannal szembeni lakóház



„utcafront”



Régebbi telepítésű akácös (telekhatár
jelöléssel a fákon)



Újabb telepítésű akácös



ÉNy-i terület



ÉNy-i telekhatár

Fotók készültek: 2023. április 26.

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal
 Debrecen 4024, Kossuth u. 12-14.

Szatmári u. erdő

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/62979/2023

2023.04.20

NYÍRADONY

Külterület 01052/106 helyrajzi szám

Szektor: 53

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/ szántó	LRÉSZ			
	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. szántó	6	1.7086	10.76	

2. bejegyző határozat: 40094/1996.03.05
 Kárpótlás

3. bejegyző határozat: 40094/1996.03.05
 7780 T.lap.

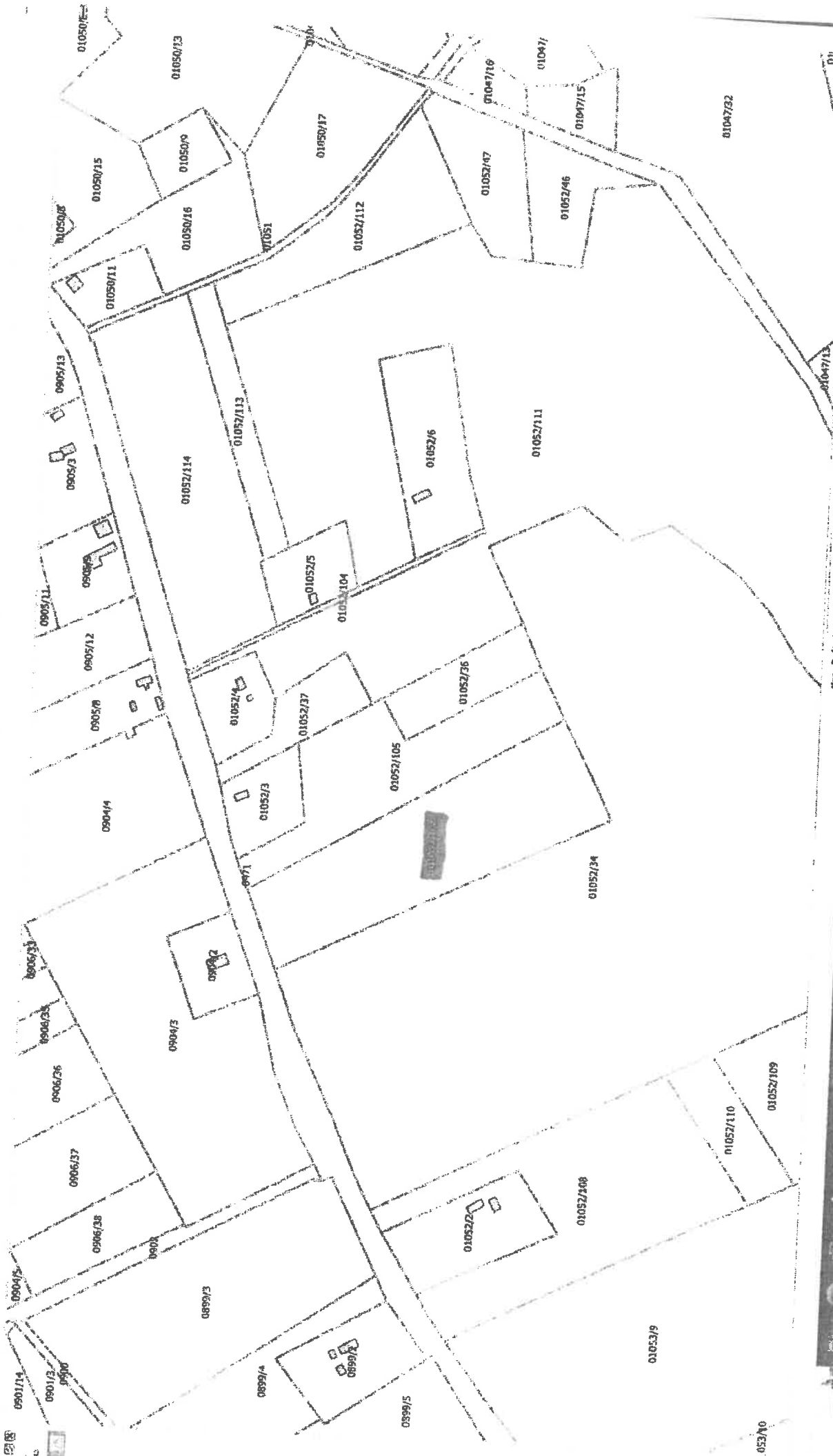
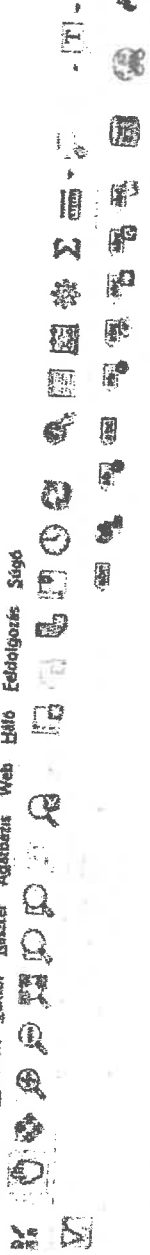
4. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 41353/3/2016.02.09
 jogcím: adásvétel
 jogállás: tulajdonos
 név: NYÍRADONY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
 cím: 4254 NYÍRADONY Árpád tér 1

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40094/1996.03.05
 Önálló szöveges bejegyzés átjegyezve a 25/0 tsz.törzslapról.

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

TULAJDONILAP VÉGE

Általános beállítások, Módok, Vektor, Raster, Adatbázis, Web, HMO, Feldolgozás, Súgó

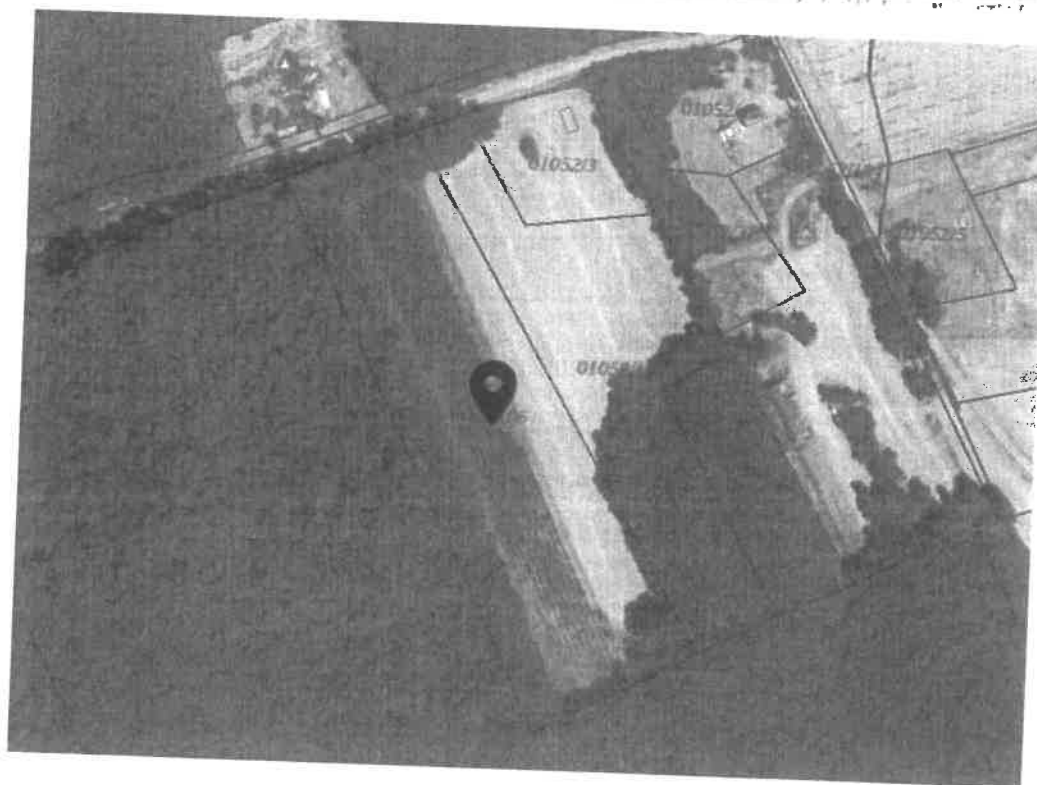


01047/12, 01047/11, 01047/10, 01047/9, 01047/8, 01047/7, 01047/6, 01047/5, 01047/4, 01047/3, 01047/2, 01047/1

0999/14, 0999/13, 0999/12, 0999/11, 0999/10, 0999/9, 0999/8, 0999/7, 0999/6, 0999/5, 0999/4, 0999/3, 0999/2, 0999/1

Nyíradony-Tamásipuszta, Szatmári út

Hrsz.: 01052/106.



ÉRTÉKFENNTARTÓ NYILATKOZAT (KORÁBBAN KÉSZÜLT ÉRTÉKBECSLÉSHEZ)

Ügyfél cégszerű megnevezése:	Nyíradony Város Önkormányzata (4254 Nyíradony, Árpád tér 1. sz.)	
Jelen nyilatkozatot kiállító Megbízott, mint ingatlanvagyon-értékelő tevékenységet folytató szervezet cégszerű megnevezése:	SZA-Bróker Ingatlan Bt. (Szabó Barnabás)	
Korábban az értékelt ingatlanra vonatkozó (ingatlanfogalmi-) vagyoneértékelő szakvélemény (továbbiakban: Korábbi szakvélemény) kelte:	2023. május 09.	
Korábbi szakvéleményt elkészítő szervezet neve:	SZA-Bróker Ingatlan Bt.	
Korábbi szakvéleményt ténylegesen elkészítő természetes személy(ek) neve:	Szabó Barnabás	
Értékelt ingatlan természetbeni címe:	Nyíradony-Tamásipuszta, külterület	
(külterület/belterület): értékelt ingatlan helyrajzi száma(i):	külterület; hrsz.: nyíradonyi 01052/106.	
Értékelt ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	Szántó	
Értékelt ingatlan alapterülete (telekméret):	1.7086 m ²	
Értékelt ingatlanon található felépítmények (épületek) összes/nettó alapterülete:	Nincs felépítmény	
Az értékelt ingatlan aktuális használata:	Erdő	
Értékelt ingatlan bejegyzett tulajdonosa(i):	Nyíradony Város Önkormányzata	
Értékelt tulajdoni hányad(ok) és a tulajdoni lapon szereplő rovatszám(ok):	1/1	II/4.
A tulajdoni lapon szereplő terhek, jogok, tények és széljegyek leírása:	Nincs bejegyzés	
Ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos(ok) megnevezése:	Nincs	
Értékelt jog megnevezése:	Tulajdonjog	
Nyilatkozat célja, érvényessége:	Értékesítés előkészítése céljából történő korábbi értékelés érték fenntartása (a jelenlegi kelteztől számított további 180 napig érvényes)	

A SZA-Bróker Ingatlan Bt. (képviselésében Szabó Barnabás) az Ügyféllel a megbízásnak megfelelően, az érvényben lévő jogszabályok, valamint a TEGoVA ajánlásai alapján alulírott Megbízott elvégezte az ingatlan forgalmi értékének értékesítés előkészítése céljából történő értékelését.

Alulírott a Megbízott képviselésében kijelentem, hogy a vizsgált ingatlan forgalmi értékét befolyásoló piaci környezetben és az ingatlan fizikai állagában nem következett be olyan mértékű változás, amely indokolná a korábbi szakvéleményben megállapítottak módosítását.

Az ingatlanon 2023. 08.04.-én új helyszíni szemlét végeztem, helyszíni fotók nem készültek, mert az ingatlanon változást nem tapasztaltam.

A Korábbi szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján, az értékelt ingatlan tehermentes forgalmi értékét a 2023. augusztus 08.-i fordulónappal a Megbízott változatlanul fenntartja.

Korábban megállapított piaci érték:

4.440.000.- Ft + ÁFA.
azaz: Négymillió-négy száznegyvenezer Ft.

Az ingatlan értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert, mint fő módszert alkalmaztam.

A meghatározott érték feltétele, hogy a fent rögzített ingatlan-nyilvántartási adatok egyezzenek a friss és hiteles tulajdoni lap adataival.

A meghatározott érték az Áfa-t tartalmazza.

Értékelő az ügyfél adó-alanyiségét nem vizsgálta.

Forgalomképesség/értékesíthetőség:

Az értékelt ingatlan értékelt ingatlan rövid távú értékesíthetősége:							
Könnyen		Átlagos	X	Problematikus		Nehéz	
erős kereslet		kiegyensúlyozott piac		kínálati túlsúly		korlátozottan forgalomképes	

Alulírott a Megbízott képviselőjében kijelentem, hogy az értékelt ingatlanban az előző 3 évben sem nekem, mint a Megbízott képviselőjének, sem pedig a Megbízottnak, mint értékelőnek vagy értékelő szervezetnek tulajdonjogviszonya nem állt fenn.

Jelen nyilatkozatot a Nyíradony Város Önkormányzata kérésére állítottam ki.

Kelt: 2023. augusztus 08. napján


SZA-Bróker Ingatlan Bt.

4024 Debrecen, Jászai M. 2. 1/6.

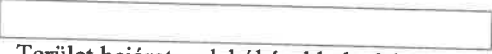
Adószám: 2287877-1-09



Szabó Barnabás
ingatlan értékelő

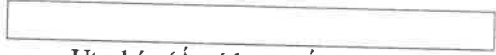
Külső fotók (készült:2020.07.16).



Utcakép (Árpád u. a központ irányába)

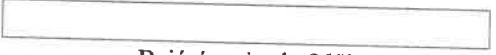

Utcafront 1

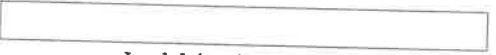

Terület bejárata a lakóházakkal a háttérben


Irodaépület udvari homlokzata


Utcakép (Árpád u. az É-i irányba)


Utcafront 2


Bejáró az iroda felől


Irodaház pince lejárata

Irodaépület mögötti garázsok

Lakóház (2 lakás) DNY-i homlokzat

Melléképület 2

Irodaépület mögötti udvar

Lakóház (2 lakás) DK-i homlokzat

Melléképület 1

Hátsó udvar/telekrész

Iktatószám: I/268-217/2023. 2. számú függelék a 24/2019. (X.18.) önkormányzati rendelethez

F E D L A P

NYÍRADONY VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK

képviselő-testületi, illetve bizottsági ülés elé kerülő
előterjesztéséhez.

Tárgy: Döntés Nyíradony Város Önkormányzata tulajdonát képező 6059/22. hrsz-ú ingatlan értékesítéséről

Előterjesztő: Tasó Béla polgármester

Készítette: dr. Mezei-Czifra Bernadett jegyző

Az előterjesztés készítésében részt vett: -

Az ülés időpontja: 2023. augusztus 31.

Napirend sorszáma: 29.

Előzetesen tárgyalja: Pénzügyi, Gazdasági, Ügyrendi és Összeférhetetlenségi Bizottság

A döntés

- rendelet
- határozat

A döntéshez

- egyszerű
- minősített többség szükséges.

A döntéshozatal módja

- nyílt
- titkos
- névszerinti szavazás.

Az előterjesztést

- nyílt
- zárt ülésen kell tárgyalni.

Nyíradony, 2023. augusztus 11.



Tasó Béla
polgármester

**Az előterjesztés jelentős feltételeinek összefoglalása
határozatok esetében**

1.	Az előterjesztés tárgya:	Döntés Nyíradony Város Önkormányzata tulajdonát képező 6059/22. hrsz-ú ingatlan értékesítéséről
	Mint önkormányzati feladat, a jellege szerint:	<u>kötelező feladat</u>, vagy <u>önként vállalt feladat</u> kötelező, mint vagyongazdálkodás, önként vállalt a költségvetés végrehajtása végett
2.	Pénzügyi igény forrásai:	előre nem ismert
	- önkormányzati saját forrás összege:	a Hajdú-Bihar Megyei naplóban való megjelenésének költsége, azonban az ingatlan értékesítési ára evégett is magasabb, mint az értékbecslésben szereplő ár
	- támogatás(ok) összege:	
	- összes kiadás:	
3.	A szükséges saját forrás fedezete:	önkormányzat saját forrása az adóbevételek terhére
4.	Főbb teljesítendő szakmai feltételek:	nem releváns
5.	Fenntartási időszak	nem releváns
	- mettől meddig:	
	- szakmai kötelezettsége: (pl: tovább foglalkoztatás, szolgáltatás teljesítés)	
	- kiadási igénye:	
6.	A döntés folyamán figyelembe veendő egyéb jelentős feltételek, felmerülő kérdések:	

Képviselő-testületi előterjesztés

Tisztelt Képviselő Testület!

Nyíradony Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képezi a Nyíradony külterület 6059/22. hrsz. alatt nyilvántartott, összesen 8.9388 m² területű, kivett udvar, erdő, erdő, közforgalom elől el nem zárt magánút megnevezésű, természetben Nyíradony-Tamásipusztai külterület 6059/22. hrsz-ú ingatlan, mely az önkormányzati feladat és hatáskör ellátását, valamint közhatalom gyakorlását nem szolgálja, az önkormányzat által gazdaságosan nem használható terület. A képviselő-testület már többször döntött az értékesítéséről, azonban a mai napig vételi ajánlat nem érkezett.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nyvt.) 5. § rendelkezése alapján nem része a forgalomképtelen és nem része a korlátozottan forgalomképes törzsvagyonnak, üzleti vagyon.

A közúti közlekedésről szóló 1988.I. törvény 32.§ (1)-(2) bekezdése és a helyi közutak kezeléséről szóló 5/2004. (I.28.) GKM. rendelet A függelék b) bekezdése és B függeléke alapján nem képezi a közút részét a 428 m² nagyságú, kivett közforgalom elől el nem zárt magánút elnevezésű d) jelű alrészlet, ami jelenleg útügyi funkciót nem lát el, ezért az értékesítése nem kizárt.

A rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja alapján az önkormányzat forgalomképes üzleti vagyonát a rendelet 3. számú függeléke tartalmazza, melyben jelen elidegenítésre szánt ingatlan szerepel.

Az önkormányzat költségvetésének végrehajtása érdekében ingatlan értékesítésére az alábbiak szerint tesz javaslatot:

- 1.) Pályázat kiírója: Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testülete
Székhelye: 4254 Nyíradony, Árpád tér 1.
- 2.) Pályázat célja: Nyíradony Város Önkormányzata tulajdonát képező Nyíradony 6059/22 helyrajzi szám alatt kivett udvar, erdő és közforgalom elől el nem zárt magánút megnevezéssel nyilvántartott 8.9388 m² nagyságú ingatlanának eladására ajánlattétel nyilvános pályázati eljárásban.
 - a.) Ingatlan helye: Nyíradony 6059/22 hrsz.
 - b.) helyrajzi száma: 6059/22. hrsz.
 - c.) ingatlan területe: 8.9388 m²
 - d.) Valós funkciója: erdő

„Az önkormányzat vagyonértékesítésére vonatkozó szabályokat a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.), valamint a Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 10/2018. (VIII.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: rendelet) szabályozza.

A rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja alapján az önkormányzat forgalomképes üzleti vagyonát a rendelet 3. számú függeléke tartalmazza, melyben jelen elidegenítésre szánt ingatlan szerepel.

A rendelet 7.§ (2) bekezdés c) pontja alapján értékesítéskor a vagyon értékét 6 hónapnál nem régebbi értékbecslés alapján kell megállapítani. A SZA-Bróker Ingatlan Bt. 2023. május 09. napján elkészített értékbecslés alapján az ingatlan piaci értékét 25.030.000 Ft azaz huszonötmillió - harmincezer forintban határozta meg. Ezen értékbecslésben meghatározott összeget 2023. augusztus 08. napján kelt értékfenntartó nyilatkozatával fenntartja.

A rendelet az ingatlan értékesítést az alábbiak szerint szabályozza:

8. A pályázati eljárás

9.§

(1) A pályázati eljárás főszabályként nyilvános. Nyilvános pályázat helyett csak a (11) bekezdésben előírt, valamely feltétel fennállása esetén írható ki zártkörű pályázat.

(2) A pályázat módjáról a kiírásról történő döntés alkalmával kell rendelkezni.

(3) Nyilvános pályázat során is – speciális feltételek meghatározásával – szűkíthető a pályázók köre, ha az szakmai érdekből vagy versenyszempontból indokolt.

(4) A zártkörű pályázatra – ha e rendelet másként nem rendelkezik – a nyilvános pályázatra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

(5) A pályázat eredményét az elbírálást követően haladéktalanul, de legkésőbb 5 munkanapon belül írásban kell közölni, valamennyi ajánlattevővel.

(6) A pályázat nyertese az, aki a döntésre jogosult szerv, vagy személy döntése alapján a kiírásban foglalt szempontok és az önkormányzat tulajdonosi érdekeinek összességében a legmegfelelőbb ajánlatot tette.

(7) Az önkormányzati vagyon értékesítésére, hasznosítására, kezelésbe adására vonatkozóan a felek a megkötendő szerződés tartalmát a közzétett pályázati feltételek, illetve a pályázatot megnyert ajánlattevő ajánlata alapján alakítják ki.

(8) A szerződést a pályázat elbírálásáról történt értékesítéstől számított 15 napon belül kell megkötöni.

(9) Ha a pályázat nyertesével a szerződés megkötése – a szerződéskötésre nyitva álló határidőben – meghiúsul, vagy a szerződés aláírása után a nyertes pályázó a szerződést nem vagy nem szerződésszerűen teljesíti és ezért a kiíró a szerződéskötéstől eláll, vagy felmondja azt, úgy a kiíró jogosult a soron következő pályázóval – azonos feltételek mellett – szerződést kötni vagy új pályázatot kiírni.

(10) A nyertes pályázó helyébe lépő pályázóval csak akkor köthető szerződés, ha:

a) a pályázati kiírás erre lehetőséget adott, továbbá

b) a pályázat eredményének közlésekor a 2. helyre rangsorolt ajánlattevőt erről külön értesítették.

(11) Zártkörű pályázat írható ki, ha:

a) a pályázat tárgyául szolgáló önkormányzati vagyon jellege, jelentősége, valamint annak leghatékonyabb hasznosításával kapcsolatos feladatok megoldása a pályázatok előre meghatározott ajánlattevők, befektetők, illetőleg társasági partnerek részvételét teszi szükségessé,

b) versenypolitikai ok alapján az indokolt,

c) az önkormányzati érdekek, különösen a közszolgáltatás ellátása vagy az üzleti titok megóvása azt indokolttá teszik,

d) a kiírásban foglaltak teljesítésére csak meghatározott ajánlattevők képesek.

9. A pályázat kiírása, meghirdetése

10.§

(1) A nyilvános pályázatot

a) 10 millió forint alatti értékhatár esetén a Nyíradony Város Önkormányzatának hivatalos honlapján és a Nyíradonyi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján,

b) 10 millió forint feletti értékhatár esetén a Nyíradony Város Önkormányzatának hivatalos honlapján és a Nyíradonyi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján és megyei vagy országos napilapban kell meghirdetni.

(2) A pályázatok leadására határnapot kell megjelölni. Az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidőt úgy kell meghatározni, hogy a felhívás közzétételének napja és a pályázatok benyújtására megjelölt határnap között a pályázók rendelkezésére álló határidő ne legyen kevesebb 10 naptári napnál.

(3) A pályázati eljárás folyamán a kiíró a pályázat feltételeit, az eljárás és az elbírálás módját nem változtathatja meg.

(4) A pályázati felhívásnak (ajánlatkérésnek) tartalmazni kell:

a) a pályázatot kiíró szerv megnevezését, székhelyét,

b) a pályázat célját, jellegét (nyilvános vagy zártkörű) valamint az arra vonatkozó utalást, hogy a pályázó titkosan (a pályázó neve külön zárt borítékban szerepel) vagy név megjelölésével pályázhat,

c) a pályázat tárgyaként az értékesítendő, hasznosítandó vagyon(rész), szolgáltatás megnevezését, - szükség szerint – forgalmi értékét és az értékesítéshez szükséges információkat,

d) az értékesítés, hasznosítás, vagyonkezelés szabályait és ezek műszaki, gazdasági, jogi feltételeit,

e) az ajánlatok benyújtásának helyét, módját, idejét,

f) az ajánlati kötöttség minimális időtartamát,

g) a pályázati eljárásra vonatkozó információszerzés helyét és idejét,

h) pályázati biztosíték esetén annak letételének idejét, módját, visszafizetésének a 11. §-ban rögzített szabályait,

i) a kiíró azon jogának fenntartását, hogy a pályázatot – akár indoklás nélkül is – eredménytelennek minősítse,

j) a vagyontárgy jellege szerint szükséges további információkat,

k) az ajánlatok elbírálásának módját, szempontjait, menetét, a döntésre jogosult megnevezését,

l) az eredményhirdetés módját, helyét, várható idejét.

(5) A pályázati felhívásban, illetve a részletes pályázati kiírásban előírható, hogy az ajánlattevőnek ajánlata benyújtásakor szerződéstervezetet is csatolnia kell, vagy a megküldött szerződéstervezet elfogadásáról kell nyilatkoznia.

(6) A kiíró a pályázati felhívásban a részletes pályázati kiírás átadását meghatározott mértékű térítési díj megfizetéséhez kötheti.

10. Pályázati biztosíték

11.§

(1) A pályázaton való részvétel biztosíték adásához is köthető, melyet az ajánlat megküldésével egyidejűleg vagy a kiíró által a pályázati felhívásban meghatározott időpontig és módon kell a kiíró rendelkezésére bocsátani.

(2) A biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az ajánlatok érvénytelenségének megállapítása, valamint a pályázatok elbírálása után – a (3) bekezdésében foglalt kivételektől eltekintve – vissza kell adni.

(3) Nem jár vissza a biztosíték, ha a pályázati kiírás szerint az a megkötött szerződést biztosító mellékkötelezettséggé alakul át, továbbá akkor sem, ha az ajánlattevő az ajánlati kötöttség időtartama alatt ajánlatát visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felróható vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg.

11. A pályázati ajánlat

12.§

(1) Az ajánlattevők ajánlataikat zárt borítékban legalább 2 példányban aláírva, személyesen, postai úton vagy meghatalmazott útján kötelesek benyújtani.

(2) A pályázatra benyújtott ajánlatnak tartalmaznia kell az ajánlattevő részletes és jogilag kötelező erejű nyilatkozatát, különösen:

- a) a pályázati felhívásban foglalt feltételek elfogadására,
- b) az általa vállalt szolgáltatásokra és kötelezettségekre,
- c) a vételár vagy ellenszolgáltatás összegére,
- d) egyéb, a kiíró által meghatározott kötelezettségvállalásra.

(3) Ha a pályázat biztosítékadási kötelezettséget ír elő, az ajánlat csak akkor érvényes, ha az ajánlattevő igazolja – vagy kétséget kizáróan igazolható - hogy a kiírásban megjelölt összegű biztosítékot az ott megjelölt formában és módon a kiíró vagy az általa megjelölt személy rendelkezésére bocsátotta, illetve igazolja a biztosíték összegének letételét.

(4) Az ajánlattevő az ajánlatában közölt egyes adatoknak az elbírálása utáni nyilvánosságra hozatalát megtilthatja.

Az Nvt. 13. § (1) bekezdése, valamint a 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen rendelkezést nem kell alkalmazni a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

A rendelet 8. § (5) bekezdés a) pontja alapján a pályázati eljárás során történik a vagyon hasznosítása, ha annak értéke az ingatlan vagyon elidegenítése esetén meghaladja az 20 millió Ft-ot.

Az értékbecslés az előterjesztés mellékletét képezni. Mindezek figyelembevételével kérem, a mellékelt határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT I.

Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testülete:

Nyíradony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint a Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testületének az

önkormányzat vagyonáról és vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 10/2018. (VIII.31.) önkormányzati rendelet jelen tárgyban vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével a Nyíradony Város Önkormányzat tulajdonában lévő a Nyíradony külterület 6059/22. hrsz. alatt nyilvántartott, összesen 8.9388 m2 területű, kivett udvar, erdő, erdő, közforgalom elől el nem zárt magánút megnevezésű, természetben Nyíradony-Tamásipuszta külterület 6059/22. hrsz-ú ingatlan értékesítésére Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testületének 110/2023. (VII.04.) számú határozatával kiírt nyilvános pályázati eljárást és eredménytelenné nyilvánítja.

HATÁROZATI JAVASLAT

Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testülete:

a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint a Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 10/2018. (VIII.31.) önkormányzati rendelet jelen tárgyban vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével a Nyíradony Város Önkormányzat tulajdonában lévő Nyíradony belterület 6059/22 helyrajzi szám alatt kivett udvar, erdő és közforgalom elől el nem zárt magánút megnevezéssel nyilvántartott 8.9388 m2 nagyságú ingatlan a határozat melléklete szerinti tartalommal nyilvános pályázati eljárásban történő értékesítését határozza el.

Felkéri a jegyzőt a nyilvános pályázati eljárással kapcsolatos intézkedések megtételére.

Felelős: Tasó Béla polgármester
Dr. Mezei-Czifra Bernadett jegyző
Határidő: Folyamatos, szeptember 30.

P Á L Y Á Z A T I F E L H Í V Á S ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ INGATLAN NYÍLVÁNOS PÁLYÁZATI ELJÁRÁSBAN TÖRTÉNŐ ÉRTÉKESÍTÉSÉRE

Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testülete: a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. - 14. §-ában, az önkormányzat vagyonáról és vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 10/2018 (VIII.31.) számú önkormányzati rendeletben foglaltak, valamint Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testületének számú határozatában foglaltakat figyelembevéve nyilvános pályázati eljárást hirdet a Nyíradony belterület 6059/22 helyrajzi szám alatt kivett udvar, erdő és közforgalom elől el nem zárt magánút megnevezéssel nyilvántartott 8.9388 m2 nagyságú ingatlan megvásárlására történő ajánlattételre.

I. A pályázati felhívás adatai:

Pályázat kiírója: Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testülete

Székhelye: 4254 Nyíradony, Árpád tér 1.

Pályázat célja: Nyíradony Város Önkormányzata tulajdonát képező

Nyíradony 6059/22 helyrajzi szám alatt kivett udvar, erdő és közforgalom elől el nem zárt magánút megnevezéssel nyilvántartott 8.9388 m² nagyságú ingatlanának eladására ajánlattétel nyilvános pályázati eljárásban.

Ingatlan helye: Nyíradony 6059/22 hrsz.

helyrajzi száma: 6059/22. hrsz.

ingatlan területe: 8.9388 m²

Valós funkciója: erdő

II. A vagyon értékesítésének feltételei:

- 1.) Ajánlattételre jogosult minden természetes és jogi személy, jogi személyiség nélküli átlátható szervezet. Természetes személy személyazonosító igazolvány bemutatásával, jogi személy cégkivonatával, aláírási címpéldánnyal (ügyvéd által ellenjegyzett aláírásmintával), szervezet közhiteles nyilvántartásba vételéről szóló 30 napnál nem régebbi igazolás bemutatásával vehet részt az eljárásban. Meghatalmazott részvétele esetén a pályázat benyújtására vonatkozó meghatalmazást közokiratba, vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni és a pályázattal benyújtani. A pályázónak igazolnia kell, hogy az ajánlat benyújtásakor az önkormányzattal szemben semmilyen lejárt esedékességű tartozása nem áll fenn. Az igazolást a pályázati anyagban kell elhelyezni.
 - 2.) Az ajánlattevőnek kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a pályázati nyertessége esetén a vételárat - a szerződés megkötését és aláírását követő 45 napon belül – az eladó önkormányzat részére egy összegben megfizeti, valamint meg kell jelölnie pályázatában, hogy milyen célra kívánja az ingatlant hasznosítani.
-
- 1.) A vételi ajánlattevő pályázatát nyílt pályázati eljárásban 2 azonos tartalmú példányban kell benyújtania. Az eredeti példány borítékára rá kell vezetnie: **„Nyíradony, 6059/22. hrsz-ú ingatlan vételi ajánlata. Eredeti példány”**. Azonosításához szükséges adatait: nevének, cégnevének, székhelyének, cégjegyzék számának adatait, egyéb azonosító adatokat az eredeti példánynak tartalmaznia kell. Az eredeti példány ajánlatának valamennyi lapját aláírással és jogi személy esetén bélyegzővel kell ellátni. A második példánynak az eredeti példányról készített, azzal mindenben megegyező másolatnak kell lennie. Az ajánlattevőnek az eredeti és 2. példányt egyidejűleg, külön-külön lezárt borítékban kell benyújtania.
 - 2.) A pályázati ajánlatokat 2 azonos tartalmú, 3. pont szerint elkészített ajánlat benyújtásával, a megadott határidőig lehet érvényesen benyújtani személyesen, vagy postai úton Nyíradony Város Polgármesterének.

- 3.) A pályázat beérkezésnek helye és határideje: Nyíradonyi Polgármesteri Hivatal: **2023. szeptember 25. 16:00 óra.**
- 4.) Ajánlati kötöttség minimális időtartama: a nyertes ajánlattevő az ajánlatához 90 napig kötve van.
- 5.) Az ajánlatkérő az összességében legkedvezőbb vételár megfizetésére ajánlatot tevő, és a pályázatban szereplő valamennyi kötelezettséget vállaló ajánlattevővel kíván szerződést kötni. Azonos vételárat ajánló pályázókat az ajánlatkérő felhívhatja az ajánlott vételár módosítására. Amennyiben az ajánlattevők egyike sem kíván az ajánlatán módosítani, úgy az ajánlatkérő fenntartja a jogot, hogy az ajánlattevők közül kiválassza azt, akivel szerződést kíván kötni.
- 6.) Az ingatlanért ajánlható minimális vételár: 26.000.000 Ft
- 7.) Pályázati biztosíték: az ajánlattevő a pályázati ajánlata benyújtását megelőzően a Nyíradony Város Önkormányzata MBH BANK-nál vezetett 60600118 - 11076797 számú költségvetési elszámolási számlájára köteles 5.000.000 Ft-os összegű ajánlati biztosítékot megfizetni, s azt igazolni. Az ajánlati biztosíték meg nem fizetése, illetve annak meg nem felelő igazolása az ajánlat érvénytelenségét vonja maga után. Az ajánlati biztosíték a nyertes ajánlattevő esetén a vételárba beszámításra kerül, más ajánlattevőnek az ajánlati biztosíték az eredményhirdetést követően kerül visszafizetésre. Nem jár vissza az ajánlati biztosíték, ha a nyertes ajánlattevő az ajánlatát az ajánlati kötöttség időszaka alatt szerződés kötése nélkül visszavonja, vagy neki felróható okból a szerződés megkötésére nem kerül sor.
- 8.) A pályázók az ajánlattételüket megelőzően az eljárásra, illetve az ingatlanra vonatkozó információkat Tasó Béla polgármestertől, vagy dr. Mezei-Czifra Bernadett jegyzőtől (Nyíradonyi Polgármesteri Hivatal 4254 Nyíradony, Árpád tér 1. Tel: 52-203-692) szerezhetnek be.
- 9.) A kiíró fenntartja magának a jogot, hogy a pályázati eljárást az eljárás bármely szakaszában – indoklás nélkül is – eredménytelenné nyilvánítsa.

III. Pályázatok kezelése, elbírálása:

- 1.) Az ajánlatok a beérkezésük sorrendjében kapnak sorszámot. Az ajánlat személyes benyújtása esetén a kiíró képviselője az átvétel pontos időpontját rávezeti a zárt borítékokra és erről az ajánlattevőnek igazolást ad ki.
- 2.) Az ajánlatokat Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testülete bírálja el.

A Képviselő-testület az ülésén az ajánlatok elbírálása során:

- a.) a benyújtott ajánlatok minősítéséről (érvényes, érvénytelen ajánlat) a jegyző és a meghatalmazott ügyvéd javaslata alapján a dönt.
- b.) az érvényes ajánlatokat az ajánlattevők, vagy meghatalmazott képviselőjük jelenlétében az ajánlattevő azonosító adatainak, az ajánlat sorszámának és az ajánlat összegének, a vállalt kötelezettségeknek az ismertetését a beérkezés sorrendjében a város polgármestere ismerteti.

- c.) Az ajánlatok felbontásáról és az ajánlatok ismertetéséről külön jegyzőkönyv készül, mely tartalmazza: az ajánlat érkezés szerinti sorszámát, az ajánlattevő azonosító adatait, az ajánlat minősítését (érvényes, vagy érvénytelen) az érvényes ajánlattevő által vállalt kötelezettségeket, az ajánlat lényeges tartalmát, az ajánlott vételárat.
- d.) Azok az ajánlattevők, akiknek az ajánlatát a képviselő-testület érvénytelenítette, az ajánlati eljárás további szakaszában nem vehetnek részt.
- e.) A kiíró képviselője – annak érdekében, hogy az ajánlatok értékelése és összehasonlíthatósága biztosított legyen – az érvényes ajánlattevőktől további felvilágosítást kérhet. Ennek az ajánlatok felbontásáról készített jegyzőkönyvben szerepelnie kell.
- f.) Érvénytelen az ajánlat, ha:
 - ajánlata nem felel meg a pályázati felhívásban foglaltaknak,
 - az ajánlatot nem a megadott határidőben, nem lezárt borítékokban és nem 2 azonos tartalmú példányban nyújtotta be,
 - az ajánlat eredeti példányának nem minden lapja van aláírva és lepecsételve, vagy a második példány nem mindenben egyezik meg az eredeti példány tartalmával.
 - az ajánlattevő az ajánlattételi biztosítékot az ajánlat benyújtása előtt nem, vagy nem megfelelő összegben fizette meg,
 - az azonosításához szükséges adatok az ajánlatában nem lelhetők fel.

3.) A pályázati eljárás eredményességéről, vagy eredménytelenségéről a Képviselő-testület az ajánlattételi felhívás lezárását és értékelését követő 5 napon belül dönt.

4.) Eredménytelen a pályázati ajánlattételi eljárás, ha:

- a.) kitűzött időpontig egyetlen ajánlat sem érkezett,
- b.) a beérkezett ajánlatok egyike sem felel meg a pályázat felhívás követelményeinek,
- c.) a kiíró él azzal a jogával, hogy a pályázatot visszavonja és új pályázat kiírását rendeli el.

5.) A kiíró a pályázatok elbírálását követően az ajánlatot tett személyeket a pályázat eredményéről írásban értesíti ki.

6.) Nyertes ajánlattevő az lehet, aki az ajánlattételi felhívásban foglalt minden feltételnek megfelel, a pályázati kiírásban szereplő feltételek megtartására kötelezettséget vállal és összességében a legkedvezőbb ajánlatot tette, ami azt jelenti, hogy az itt megjelölt pontrendszerben a legtöbb pontot kapta:

A pályázatok értékelése során a kiíró az alábbi pontrendszert alkalmazza:

- érvényes pályázat benyújtása esetén a pályázó **50 pontot** kap, amennyiben legalább a kiírás szerinti minimál ár megfizetését vállalja;
- amennyiben több érvényes pályázatot benyújtó van és eltérő összegű ajánlatot tettek, akkor az a pályázó, aki a benyújtott érvényes pályázatok közül a legmagasabb vételár megfizetését vállalta, további **10 pontot**, a második legtöbbet ajánló pályázó **8 pontot**, a harmadik legtöbbet ajánló **6 pontot**, a negyedik legtöbbet ajánló pályázó **4 pontot**, az ötödik legtöbbet ajánló pályázó **2 pontot** kap. Amennyiben valamennyi pályázó azonos összegű ajánlatot tett, úgy egyik pályázó sem kap erre a körülményre plusz pontot;

- amennyiben az érvényes pályázatot benyújtó ajánlattevő valamilyen helyi fejlesztési jellegű üzleti beruházási célra (például, de nem kizárólagosan: kereskedelmi, üzletei vagy bármely gazdasági tevékenység) vagy egyéb közszolgáltatás nyújtását (például, de nem kizárólagosan: ápolási otthon, orvosi rendelő, oktatási-köznevelési-szociális intézmény) vállalja az ingatlan tovább hasznosítása során, úgy ezen vállalás esetén **10 pontot** kap a pályázat;
 - azonos pontszámot elérő pályázók esetén a kiíró kizárólagos jogköre eldönteni, melyik pályázóval kíván szerződést kötni.
- 7.) A nyertes ajánlattevőnek az ajánlattételi eljárás lezárását követően az írásbeli eredmény kihirdetését követő 60 napon belül az ajánlatkérővel szerződést kell kötnie. Ennek elmaradása esetén az ajánlattevő a második legjobb ajánlatot tevővel köthet szerződést.
- 8.) Pályázat kiírója tájékoztatja az ajánlattevőket arról, hogy a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. §-a (1) és 14. §-a (2) bekezdésében foglaltak alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. A szerződéskötés feltétele, hogy a Magyar Állam nem él elővásárlási jogával, vagy a törvényes határidőn belül nem nyilatkozik az elővásárlási joga gyakorlásának érvényesítéséről.
- 9.) Az ingatlan tulajdonba adására – a Nyíradonyi Vagyonkezelő Kft. közreműködésével – a szerződés megkötését és aláírását, valamint a vételár megfizetését követően - 30 napon belül kerül sor.

Nyíradony, 2023. augusztus „.....”

Tasó Béla
polgármester

Záradék:

Jelen pályázati kiírás a mai napon kifüggesztésre került a Nyíradonyi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, a <https://nyiradony.asp.lgov.hu> honlapon közzétételre került, valamint megjelenik a Hajdú-Bihari Napló 2023.....-ai számában.

Nyíradony, 2023. augusztus „.....”

dr. Mezei-Czifra Bernadett
jegyző

AJÁNLATTÉTELI DOKUMENTÁCIÓ

NYÍRADONY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE
ÁLTAL MEGHÍRDETETT
4252 Tamásipusztá, 6059/22.
ingatlan értékesítésére

BEÉRKEZETT ÉRVÉNYES PÁLYÁZATOK
VÉTELI AJÁNLATAINAK
BÍRÁLATI SZEMPONTRENDSZERE

I.A pályázati felhívás adatai:

Pályázat kiírója: Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testülete

Székhelye: 4254 Nyíradony, Árpád tér 1.

Pályázat célja: Nyíradony Város Önkormányzata tulajdonát képező

Nyíradony 6059/22 helyrajzi szám alatt kivett udvar, erdő és közforgalom elől el nem zárt magánút megnevezéssel nyilvántartott 8.9388 m² nagyságú ingatlanának eladására ajánlattétel nyilvános pályázati eljárásban.

Ingatlan helye: Nyíradony 6059/22 hrsz.

helyrajzi száma: 6059/22. hrsz.

ingatlan területe: 8.9388 m²

Valós funkciója: erdő

II. A pályázati eljárásban a benyújtott érvényes pályázatok elbírálása során a Képviselő-testület az ajánlott vételár nagysága szerint sorrendet állít fel a pályázók között.

III. A pályázatok értékelési eljárása:

- 1.) A pályázatokat a képviselő-testület bírálja el,
- 2.) Az érvénytelen ajánlatot tevők pályázati ajánlata az érvényes ajánlatot tartalmazó pályázatok elbírálási eljárásában már nem vesznek részt,
- 3.) Az érvényes pályázatokról a Képviselő-testület az ajánlatok felbontását követő 5 napon belül hoz döntést, melyről az pályázati ajánlattevőket írásban értesíti ki.
- 4.) A Képviselő-testület a megajánlott vételár alapján az ajánlatokat rangsorolja.
- 5.) A pályázati eljárásban a legmagasabb pontszámot elért ajánlatot tevő pályázóval kíván a pályázat kiírója szerződést kötni.

A pályázatok értékelése során a kiíró az alábbi pontrendszert alkalmazza:

- érvényes pályázat benyújtása esetén a pályázó **50 pontot** kap, amennyiben legalább a kiírás szerinti minimál ár megfizetését vállalja;
- amennyiben több érvényes pályázatot benyújtó van és eltérő összegű ajánlatot tettek, akkor az a pályázó, aki a benyújtott érvényes pályázatok közül a legmagasabb vételár megfizetését vállalta, további **10 pontot**, a második legtöbbet ajánló pályázó **8 pontot**, a harmadik legtöbbet ajánló **6 pontot**, a negyedik legtöbbet ajánló pályázó **4 pontot**, az ötödik legtöbbet ajánló pályázó **2 pontot** kap. Amennyiben valamennyi pályázó azonos

összegű ajánlatot tett, úgy egyik pályázó sem kap erre a körülményre plusz pontot;

- amennyiben az érvényes pályázatot benyújtó ajánlattevő valamilyen helyi fejlesztési jellegű üzleti beruházási célra (például, de nem kizárólagosan: kereskedelmi, üzletei vagy bármely gazdasági tevékenység) vagy egyéb közszolgáltatás nyújtását (például, de nem kizárólagosan: ápolási otthon, orvosi rendelő, oktatási-köznevelési-szociális intézmény) vállalja az ingatlan tovább hasznosítása során, úgy ezen vállalás esetén **10 pontot** kap a pályázat;
- 6.) Azonos pontszámot elérő pályázók esetén a kiíró kizárólagos jogköre eldönteni, melyik pályázóval kíván szerződést kötni.
- 7.) A szerződéskötési eljárásban a nyertes pályázó visszalépése, vagy a szerződéskötés meghiúsulása esetén a 2. helyen rangsorolt pályázóval lehet szerződést kötni.

IV. A pályázat kiírója fenntartja magának a jogot arra, hogy a pályázati eljárást az eljárás bármely szakaszában eredménytelenné nyilvánítsa.

Nyíradony, 2023.

Dr. Mezei-Czifra Bernadett
jegyző

Használni javasolt mellékletek:

- 1.) Pályázó nyilatkozata a pályázatban vállalt kötelezettségek teljesítéséről és ajánlati kötöttség fennállásáról,
- 2.) Nyilatkozat a vételár és az ajánlattételi biztosíték megfizetéséről

NYILATKOZAT

Pályázó neve:

Lakcíme:

Székhelye:

Adószáma:

Cégjegyzék száma:

Fent nevezett, mint a Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testülete által, mint pályázat kiírója által meghirdetett, nyíradonyi 6059/22. hrsz. alatti ingatlan vételére benyújtott ajánlatommal kapcsolatban kinyilatkozom, hogy:

a pályázatom nyertessége esetén Nyíradony Város Önkormányzatával az ingatlan megvásárlására szerződést kötök, s a megajánlott vételárat egy összegben 45 napon belül a MBH BANK- nál 60600118-11076797 számon vezetett költségvetési elszámolási számlájára megfizetem.

Egyidejűleg nyilatkozom, s a Nyíradonyi Polgármesteri Hivatal által kiállított Igazolással bizonyítom, hogy a Pályázati felhívásban szereplő 5.000.000 Ft-os összegű ajánlati biztosítékot az Önkormányzat fent megjelölt számlájára a pályázat benyújtását megelőzően megfizettem.

..... 2023..... hó..... nap

.....
ajánlattevő aláírása
bélyegzője

NYILATKOZAT

Pályázó neve:.....

Lakcíme:

Székhelye, telephelye:.....

Adószáma:.....

Cégjegyzék száma:.....

Fent nevezett, mint a Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testülete által, mint pályázat kiírója által meghirdetett, **nyíradonyi 6059/22. hrsz.** alatt felvett ingatlan vételére benyújtott ajánlatommal kapcsolatban kinyilatkozom, hogy:

Mint ajánlattevő kinyilatkozom, hogy nyertes ajánlatom esetén az ajánlati kötöttségem a pályázati eljárás eredményének kihirdetését követő 90 napig fennáll. Ezen időszakon belül köteles vagyok a pályázat kiírójával az ajánlatomban foglalt tartalommal, az abban vállalt kötelezettségek teljesítésére is kiterjedő szerződést kötni.

Tudomásul veszem, hogy önhibámból történő visszalépésem, vagy a szerződés megadott határidőben történő meg nem kötése esetén az ajánlati biztosítékot az ajánlatkérőtől nem követelhetem vissza.

Egyidejűleg tudomásul veszem azt is, hogy a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. §-a (1) és 14. §-a (2) bekezdésében foglaltak alapján a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, melynek biztosítására a szerződés tervezetének egy példányát a Magyar Állam képviseletében eljáró szervezetnek kell megküldeni.

..... 2023..... hó.....nap

.....
ajánlattevő aláírása
bélyegzője

IGAZOLÁS

Pályázó neve:
Lakcíme:
Székhelye:

Adószáma:
Cégjegyzék száma:

Fent nevezett, mint a Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testülete által, mint pályázat kiírója által meghirdetett, **nyíradonyi 6059/22. hrsz.** alatt felvett ingatlan nyilvános pályázati eljárásban történő értékesítésével kapcsolatban benyújtott pályázó ajánlatával kapcsolatban nyilatkozom, hogy:

a fent Pályázó ajánlattevő a Pályázati felhívásban szereplő ajánlati biztosítékot egy összegben 2023. hó napján a Nyíradony Város Önkormányzata 60600118-11076797 számú költségvetési elszámolási számlájára megfizette.

..... 2023..... hó..... nap

.....
Hadházi Tibor
osztályvezető

AJÁNLATTÉTELI

DOKUMENTÁCIÓ

Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testülete által meghirdetett
4252 Nyíradony, 6059/22. hrsz-ú helyrajzi számú ingatlan
értékesítéséhez

Tartalom:

- 1.) Pályázati felhívás
- 2.) Tulajdoni lap másolat
- 3.) Térképmásolat,
- 4.) Vételi ajánlathoz javasolt nyilatkozatok mintája (2 db)
- 5.) Igazolás ajánlati biztosíték megfizetéséről
- 6.) Ajánlatok elbírálásának szempontrendszere

Nyíradony, 2023.

Dr. Mezei-Czifra Bernadett
jegyző

SZA-Bróker Ingatlan Bt.
4030 Debrecen, Leiningen u. 7/B/1. sz. (Tel: 30/928-34-53)

Értékbecslés

mely készült

a



***4252 Nyíradony-Tamásipusztá, belterületi „kivett udvar és erdő és közforgalom előtt el nem zárt magánút” megnevezésű „erdő” használati jellegű ingatlanról
(hrsz.: 6059/22.)***

2023. május

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	2
ALÁÍRÓLAP	3
1. ELŐZMÉNY, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	5
2. NYILATKOZAT A SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOGRÓL	5
3. ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGE	5
4. SZAKÉRTŐI FÜGGETLENSÉGI NYILATKOZAT	5
5. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	6
6. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK	6
6.1. Az ingatlan elhelyezkedése	7
6.2. Általános leírás:	8
6.3. Közművek:	8
6.4. Telek:	8
7. ÉRTÉKELÉS	10
8. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK	14
MELLÉKLETEK:	14
Nyilatkozat	15

ALÁÍRÓLAP

4252 Nyíradony-Tamásipuszta, belterületi „kivett udvar
és erdő és közforgalom elől el nem zárt magánút”
megnevezésű „erdő” használati jellegű ingatlan
értékeléséhez
(hrsz.: 6059/22.)

Az értébecslést készítette:


SZA-Bróker Ingatlan Bt.
4030 Debrecen, Leiningén u. 7/B/1.
Adószám: 22877877-1-09

Szabó Barnabás
ingatlan értékelő
névjegyzék szám: Sz-10/1993.
felsőszintű biz. szám (2006.): 54 3439 02.
IKÉ szám: 09-06-005880

Debrecen, 2023. május 09.

ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP

Az ingatlan megnevezése:	kivett udvar, erdő és közforgalom elől el nem zárt magánút
Valós funkció:	Erdő
Település (város, kerület):	Nyíradony-Tamásipuszta (belterület)
Utca, házsám:	nincs
Irányítószám:	4252
Hrsz.:	nyíradonyi 6059/22.

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve:	Nyíradony Város Önkormányzata
Tulajdoni hányad (összesen):	1/1.
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	Forgalomképes
Értékelt érdekelttség:	Tehermentes tulajdonjog
Tények, terhek:	Mellékelt tulajdoni lap szerint

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Telekterület (tulajdoni lapon összesen):	8.9388 m ²
Értékelt/érintett terület nagyság:	8.9388 m ²
Összes felépítményi terület:	nincs épület az ingatlanon
Közmű-ellátottság:	Közművesítetlen (villany közmű az utcáról bevezethető)


ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja:	Piaci érték meghatározása (értékesítés előkészítése)
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító módszer
Értékelés fordulónapja:	2023. május 09.
Értékelés érvényessége:	90 nap
Megrendelő:	Nyíradony Város Önkormányzata

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

Piaci érték (Áfa-t tartalmaz):	25.030.000.- Ft, azaz: Huszonötmillió-harmincezer Ft
--------------------------------	---

Debrecen, 2023. május 09.


 SZA-Broker Ingatlan Bt.
 4030 Debrecen, Leiningert u. 7/B/1.
 Adószám: 22877877-1-09
 Szabó Barnabás
 ingatlan értékelő

1. ELŐZMÉNY, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Nyíradony Város Önkormányzata megbízta a SZA-Bróker Ingatlan Bt.-t (4030 Debrecen, Leiningen u. 7/B/1. sz.) a 4252 Nyíradony-Tamásipuszta, belterületen található, nyíradonyi 6059/22. hrsz.-ú „kivett udvar, erdő és közforgalom elől el nem zárt magánút” megnevezésű, „erdő” használati jellegű ingatlan, tehermentes állapotnak megfelelő forgalmi/piaci értékének (hitelbiztosítéki érték meghatározása nélkül) szakértői vélemény keretében történő meghatározásával.

Az értékeléssel kapcsolatos egyéb megjegyzések:

*Az értékelésbe vont ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése „kivett udvar, erdő és közforgalom elől el nem zárt magánút” valós használata „erdő” Az ingatlan beépítetlen, kerítetlen.
Az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan címe nem szerepel, ezzel együtt a kapott iratok alapján a teljes ingatlan jól beazonosítható.
Az ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.*

2. NYILATKOZAT A SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOGRÓL

**Az értékbecslést a tulajdonos/megbízó kizárólag saját célra (értékesítés előkészítése) használhatja fel!
(pénzügyi fedezet igazolására nem használható, hitelbiztosítéki érték nincs meghatározva)!**

Jelen értékbecslés felhasználása - részben, vagy egészben - a fent írt céltól eltérően csak az értékbecslést készítő SZA-Bróker Ingatlan Bt. képviselőjére jogosult személy (Szabó Barnabás) írásos hozzájárulásával lehetséges.

Az értékbecslés idegen nyelvre való fordításához is szükséges a SZA-Bróker Ingatlan Bt. képviselőjére jogosult személy (Szabó Barnabás) írásos hozzájárulása.

3. ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGE

Jelen értékbecslés 2023. május 09-én készült, elektronikus formában, melyet a tulajdonos megkapja.

Az értékelés fordulónapja: 2023. május 09. napja.

Az értékbecslésben meghatározott érték az értékbecslés készítésétől számított 90 napig tekinthető érvényesnek.

4. SZAKÉRTŐI FÜGGETLENSÉGI NYILATKOZAT

Alulírott, Szabó Barnabás kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben sem nekem, sem pedig az általam képviselt SZA-Bróker Ingatlan Bt.-nek tulajdonosi jogviszonya nem állt fenn.

Fentiekén túl kijelentem, hogy nincs összeférhetlenségi akadálya annak, hogy jelen értékbecslést, mint független szakértő készítsem el.

5. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Helyszíni szemle időpontja	: 2023. április 26.
A szemlén jelen volt	: Szabó Barnabás (értékbecslő) Dzsula Miklós (megbízó képviselője)

Az értékelés folyamán felhasznált az ingatlannal kapcsolatos dokumentum és más adat:

- Tulajdoni lap másolat,
- Térkép.

Az ingatlanon 2023. április 26-án szakértői szemlét tartottam. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, műszaki, funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltam.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtam az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint az összehasonlításként számításba vehető környezetben kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

Az értékeléshez a megbízó által, a helyszínen szóban közölt információkat is hasznosítottam.

Az ingatlanról a tulajdonos hozzájárulásával fényképfelvételeket készítettem, melyek a becslés mellékletét képezik.

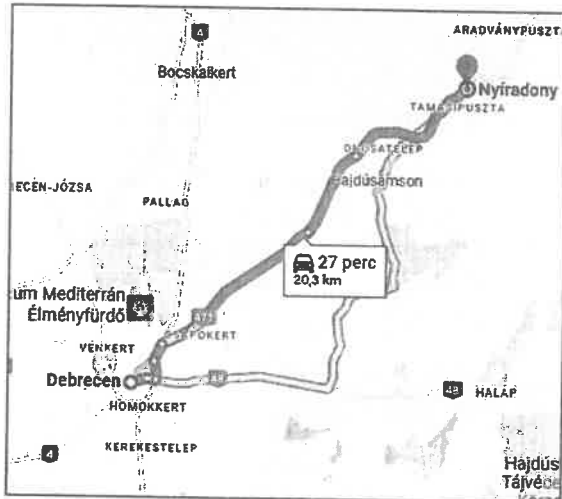
6. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Az ingatlan címe:	4252 Nyíradony-Tamásipuszta, belterület
Helyrajzi száma:	nyíradonyi 6059/22.
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Nyíradony Város Önkormányzata
Tulajdoni hányad:	1/1.
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1.
Teljes telek terület:	8.9388 m ² (46,61 Ak)
részek:	/a: kivett udvar (3.0686 m ² – 0 Ak)
	/b: erdő (4.5731 m ² – 36,58 Ak)
	/c: erdő (1.2543 m ² – 10,03 Ak)
	/d: kivett közforgalom elől el nem zárt magánút (428 m ² – 0 Ak)
Értékelt terület nagysága:	8.9388 m²
Széljegy:	nincs
Megnevezés:	kivett udvar, erdő és közforgalom elől el nem zárt magánút
Egyéb terhek, tények, bejegyzések:	Önálló szöveges bejegyzések
Egyéb információk:	Nincs

Az ingatlan-nyilvántartási adatokat a 2023.04.20. napján készült E-hiteles tulajdoni lap (szemle) másolatról - jegyzeteltem ki.

6.1. Az ingatlan elhelyezkedése

Nyíradony Hajdú-Bihar vármegyében, annak ÉK-i peremén, Debrecentől (megyeszékhely) ~30 km-re (Balkány, Nyírmihálydi 8 km, Nyírlugos 12 km) található. A 471-es főút mentén helyezkedik el, vasútállomása a Debrecen-Mátészalka vasútvonalon, nem a városon belül van.



A vármegye városait tekintve Nyíradony hátrányos helyzetű térségben helyezkedik el, hiszen a legtöbb megyei város a Szolnoktól-Nyíregyházáig áthúzódó fő térszerkezeti tengelyen vagy annak közvetlen közelében helyezkedik el.

A vármegye e fejlettebb régiójához északnyugaton, keleten és délen gazdasági fejlődésben elmaradt térségek csatlakoznak.

E térségek közé tartozik a Ligetalja Kistérség is, melynek települései a centrumhoz képest perifériálisan helyezkednek el.

E települések összefüggő elmaradt zónát alkotnak, amelyből fejlettsége miatt kiemelkedik Nyíradony és Vámospércs.

A város egyetlen kiemelkedő térszerkezeti adottsága tehát, hogy nincs nagy távolságra Debrecentől. Nyíradony város közigazgatása alá tartoznak: Aradványpuszta (6 km), Szakolykert és Tamásipuszta (10 km). Szakolykert a városközponttól mindössze 3 km-re helyezkedik el, külön vasútállomása nincs, szemben a másik két területtel, melyek önálló vasútállomással rendelkeznek, és a 471-es főút mentén fekszenek Debrecen felé.

Nyíradony lakossága ~ 7.800 fő.

Környezetszennyezés

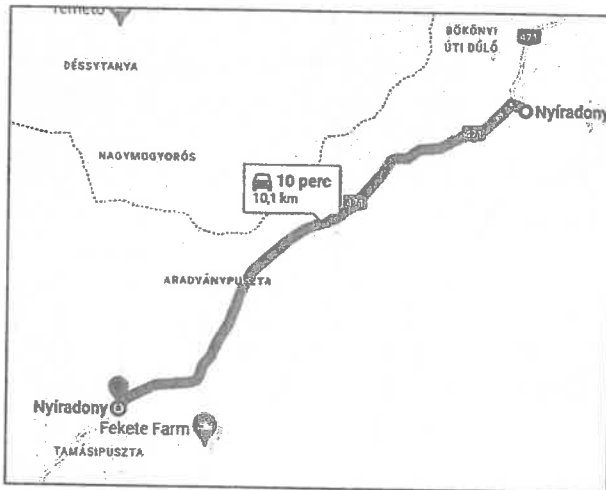
A helyszíni szemle során környezetet szennyezésre utaló jelet (tényleges szennyeződés) sem a becslésbe vont ingatlanokon, sem a becsült ingatlannal közvetlenül határos ingatlanokon nem tapasztaltam.

Az ingatlan beépítetlen, mezőgazdasági hasznosítású, így nem feltételezhető a környezetterhelés.

A környezetterheléssel kapcsolatos megállapításom szemrevételezésen alapul, ezért ez irányú felelősségem korlátozottnak tekintendő.

6.2. Általános leírás:

A becslés tárgyát képező ingatlan Nyíradony-Tamásipuszta településrész ÉK-i szélén, Nyíradonytól ~ 10 km-re, a településrész mellett vezető 471-es főút mellett, belterületen található.



Az ingatlan a használati jelleg figyelembe vétele mellett jól megközelíthető.

Itt említem meg, hogy az ingatlan megközelíthetőségét is biztosítja az ingatlan területéből kialakított (tulajdoni lapon is bejegyzett) 428 m² nagyságú „közforgalom elől el nem zárt magánút”.



A közvetlen környezetében (DK-i irányba) lakóházak vannak, D-i irányba található a „Borostyán Med Hotel” több épülettel beépített területe, egyéb irányból külterületi erdők találhatóak.

A 471-es főút mellett (az ingatlan előtt) vezet egy kiépített kerékpárút.

Az ingatlan részben kerített.

Az ingatlan beépítetlen.

Összegzés:

A helyszíni szemlén tapasztaltak alapján az ingatlanról kialakult **összbenyomás: jó.**

Az **ingatlanforgalom** a település környékén, a hasonló külterületi mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok vonatkozásában átlagos/jó.

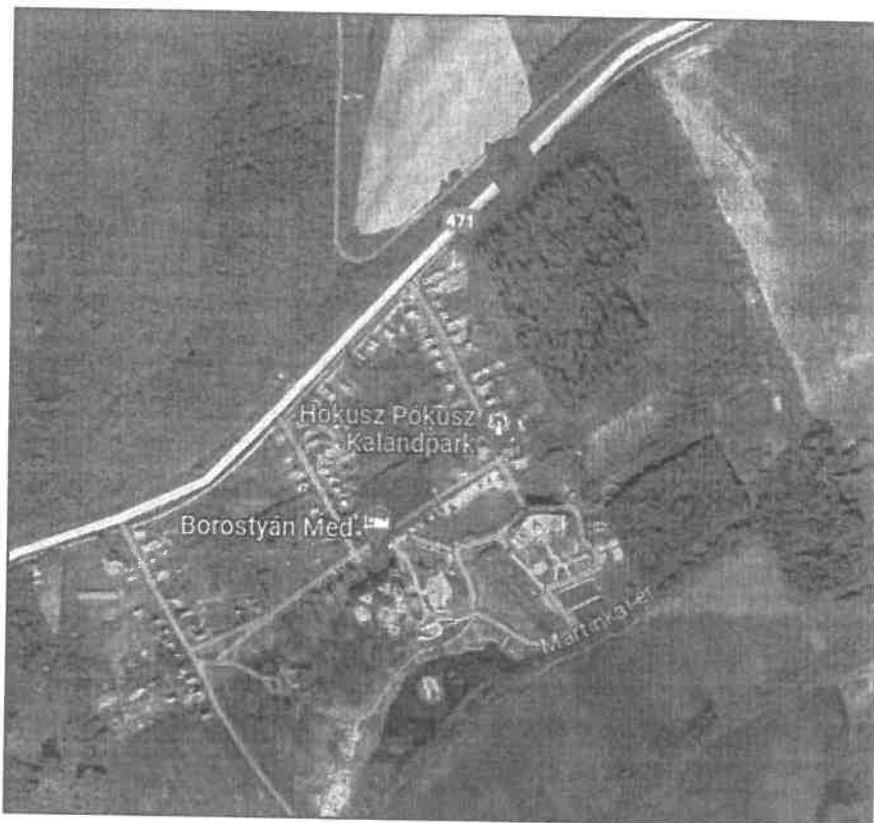
6.3. Közművek:

Az ingatlan közművesítetlen (a villany közmű az ingatlan előtt, az utcában kiépített, így a csatlakozási lehetőség biztosított).

6.4. Telek:

- teljes terület: 8.9388 m² (a mezőgazdasági hasznosítású ingatlanok vonatkozásában nincs kialakult teleknagyság),
- értékelt terület nagysága: 8.9388 m²,
- alakja szabálytalan sokszög (részben trapéz),
- hossz tengelye ÉNy-DK-i irányú,
- útsatlakozása biztosított,
- felszíne sík,
- jelenlegi használata: nyárfással telepített,
- részben kerített (a szomszédos lakóházak kertvégeinél készült).

Google műhold képek:



7. ÉRTÉKELÉS

AZ INGATLANÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK RÖVID LEÍRÁSA

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értébecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (12hónap)

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke.

A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgymint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításon alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyakkal hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m^2 -re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m^3 , szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Műszaki szempontok
2. Építészeti szempontok
3. Használati szempontok
4. Telekadottság
5. Infrastruktúra
6. Környezeti szempontok
7. Alternatív hasznosítás szempontjai
8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végleges érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Piaci összehasonlító módszer számítási táblázata

Telek				
	Vizgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	4252 Nyíradony-Tamásipuszta, belterület (hrsz.: 6059/22.)	Nyíradony, külterület	Nyíradony, külterület	Hajdúsámson, Sámsoni útfél
Leírás		Mezőgazdasági hasznosítású terület (erdő, szántó)	Mezőgazdasági hasznosítású terület (erdő, szántó)	Mezőgazdasági hasznosítású erdő
Közművesítettség	közművesítetlen (villany közmű az ingatlan előtt)	közművesítetlen	közművesítetlen	közművesítetlen
Értékelt telekterület (m ²)	89 388	15 419	22 825	57 000
Teljes telekméret (m ²)	89 388	15 419	22 825	57 000
Ár / Kínálati ár (Ft)		4 000 000 Ft	5 000 000 Ft	14 500 000 Ft
Fajlagos érték (Ft/m ²)		259 Ft	219 Ft	254 Ft
Kínálati ár / ingatlanpiaci ár változás miatti korrekció		0%	0%	-5%
Korrigált fajlagos érték		259	219	242
Adat forrása és időpontja		adásvétel (2023.) kifüggesztés	adásvétel (2023.) kifüggesztés	kínálati adat (2023.) https://ingatlan.com/hajdusams-on-martinka/elado+mezogazdasagi/erdo/29293685
Korrekciós tényezők				
	Vizgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Telekterületi eltérés				
Telek alakja				
Fekvés/elhelyezkedés	471-es főút mellett, "belterületen"	10%	10%	10%
Tulajdon forma				
Közművesítettség	villany bevezethető	5%	5%	5%
Esztétikai benyomás				
Egyéb				
Összes módosítás		15%	15%	15%
Módosított alapár	276 Ft	298 Ft	252 Ft	278 Ft
Súlyozás		35%	35%	30%
Súlyozott alapár	276 Ft			
Módosított alapár kerekítés után	280 Ft			
	Terület	Ft/m²	Érték	
TÉ =	89 388	280 Ft	25 028 640 Ft	
Összesen (kerekítve):			25 030 000 Ft	
<i>Területi korrekciót nem alkalmaztam, mivel a megbízás szerint "átlagos" fajlagos m²-árral kell számolni az érintett terület értékét.</i>				

KORLÁTOZÓ ÉS EGYÉB FELTÉTELEK

A Szakvélemény - az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet meghatározottak szerint, - illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült.

1. A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok.
2. Az értékelt épületek alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztem/felmértem. Az ellenőrzés legalább az épületek főbb befoglaló méretének a kontrolljára (bruttó alapterület meghatározása) terjedt ki.
3. A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattam be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztem.
Nincs meg a képesítésem arra, hogy felismerjem a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. Ugyanakkor a szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezésről a szakvéleményben említést teszek.
4. Ezen értékelési szakvélemény csak a fentebb megnevezett célra használható fel. Más célra a szakvéleményt csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az összehasonlító adásvételi/kínálati adatok házszámát adatvédelmi okok miatt nem közlöm beazonosítható módon, azok irattáramban szükség esetén rendelkezésre állnak. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
5. A meghatározott forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételeztem, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettem jelentésemben.
6. Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztem. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásomra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl. engedély nélküli ingatlanok, ingatlanrészek és használat, külön tulajdonban lévő felépítmény(ek), stb. a szakvéleményben felhívtam a figyelmet, ill. az ha van, azt az érték meghatározásánál figyelembe vettem.

8. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A szakértői jelentés fent ismertetett adottságokkal rendelkező 4252 Nyíradony-Tamásipusztá, belterületén található, nyíradonyi 6059/22. helyrajzi számú ingatlan értékelését elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2023. május 09.-i fordulónapra a fent ismertetett és alkalmazott értékelési módszerekkel határoztam meg.

Súlyozás			
Értékelési módszer	Kapott érték	Súlyozás	Végső érték
A piaci összehasonlító módszer eredménye (telek):	25 030 000 Ft	100%	25 030 000 Ft
A hozam alapú módszer eredménye (nem alkalmazott):	0 Ft	0%	0 Ft
A költség alapú módszer eredménye (nem alkalmazott):	0 Ft	0%	0 Ft
Összesített végső forgalmi érték (kerekítve):			25 030 000 Ft
<i>Az érték meghatározásánál az alábbi funkciót feltételeztem:</i>	kivett udvar, erdő és közforgalom elől el nem zárt magánút		

Az ingatlan értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztam.

A meghatározott érték feltétele, hogy a fent rögzített ingatlan-nyilvántartási adatok egyezzenek a friss és hiteles tulajdoni lap adataival.

A meghatározott érték az Áfa-t tartalmazza.

Értékelő az ügyfél adó-alanyiségát nem vizsgálta.

Debrecen, 2023. május 09.


SZA-Bróker Ingatlan Bt.
4030 Debrecen, Leányman u. 7/B/1.
Adószám: 22877877-1-09

Szabó Barnabás
ingatlan értékelő

MELLÉKLETEK:

- nyilatkozat,
- fotók,
- tulajdoni lap másolat,
- térkép.

Nyilatkozat

Alulírott kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen **Szabó Barnabás** hajtotta végre.

Tisztában vagyok azzal, hogy az értékre vonatkozóan kifejtett megállapítások egzakt módon nem bizonyíthatók, illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak.

Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekelttségem nem áll fenn, így az értékbecslés elkészítésének összeférhetetlenségi akadálya nincs.

Az értékbecslést készítő rendelkezik az értékbecslés készítéséhez szükséges végzettséggel és szerepel az ingatlanközvetítői névjegyzékben.

Szabó Barnabás névjegyzék száma: Sz-10/1993.

Felsőszintű biz. szám (2006.): 54 3439 02

IKÉ szám: 09-06-005880

A SZA-Bróker Ingatlan Bt. rendelkezik felelősségbiztosítással.

A SZA-Bróker Ingatlan Bt. és képviselője ellen sem korábban, sem jelenleg nem folyik szakmai, vagy NAV vizsgálat, a cég ellen felszámolás nincs folyamatban, szakigazgatási szerv szakszerűtlen munkavégzés miatt nem részesítette írásbeli figyelmeztetésben.

Az értékelői díjazás és a megállapított érték között semmiféle összefüggés nincs.

Debrecen, 2023. május 09.


SZA-Bróker Ingatlan Bt.
4030 Debrecen, Leininger u. 7/B/1.
Adószám: 22877877-1-09

Szabó Barnabás
ingatlan értékelő

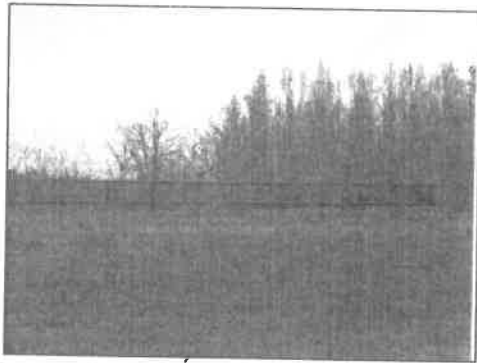
Fotók



471-es főút



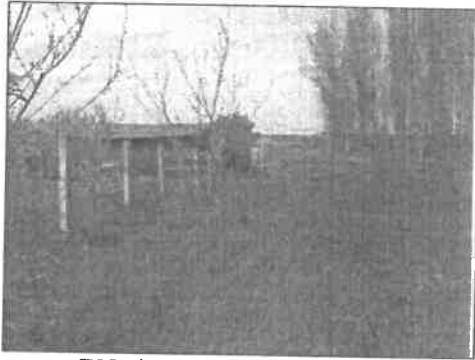
Utcafronti rész a kerékpárúttal



ÉK-i terület



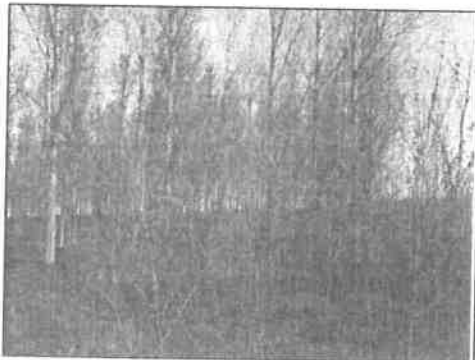
Településen vezető Diófa út



DNy-i telekrész a telekhatárral



Középső terület



DK-i terület

Fotók készültek: 2023. április 26.

2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/62983/2023

2023.04.20

NYÍRADONY

Szektor: 53

Belterület 6059/22 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. alosztály adatok	
			k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
a Kivett udvar	0	3.0686	0.00	
b erdő	3	4.5731	36.58	
c erdő	3	1.2543	10.03	
d Kivett közforgalom elől el nem zárt magánút	0	428	0.00	
A földrészlet összes területe:		8.9388	46.61	

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 69656/2/2016.08.03

eredeti határozat: 38151/2010/2009.10.01

jogcím: jogszabály alapján tulajdoni hányad: 0/1 36641/1992.03.02

jogcím: eredeti állapot visszaállítása tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: NYÍRADONY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4254 NYÍRADONY Árpád tér 1

III R É S Z

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 69656/2/2016.08.03

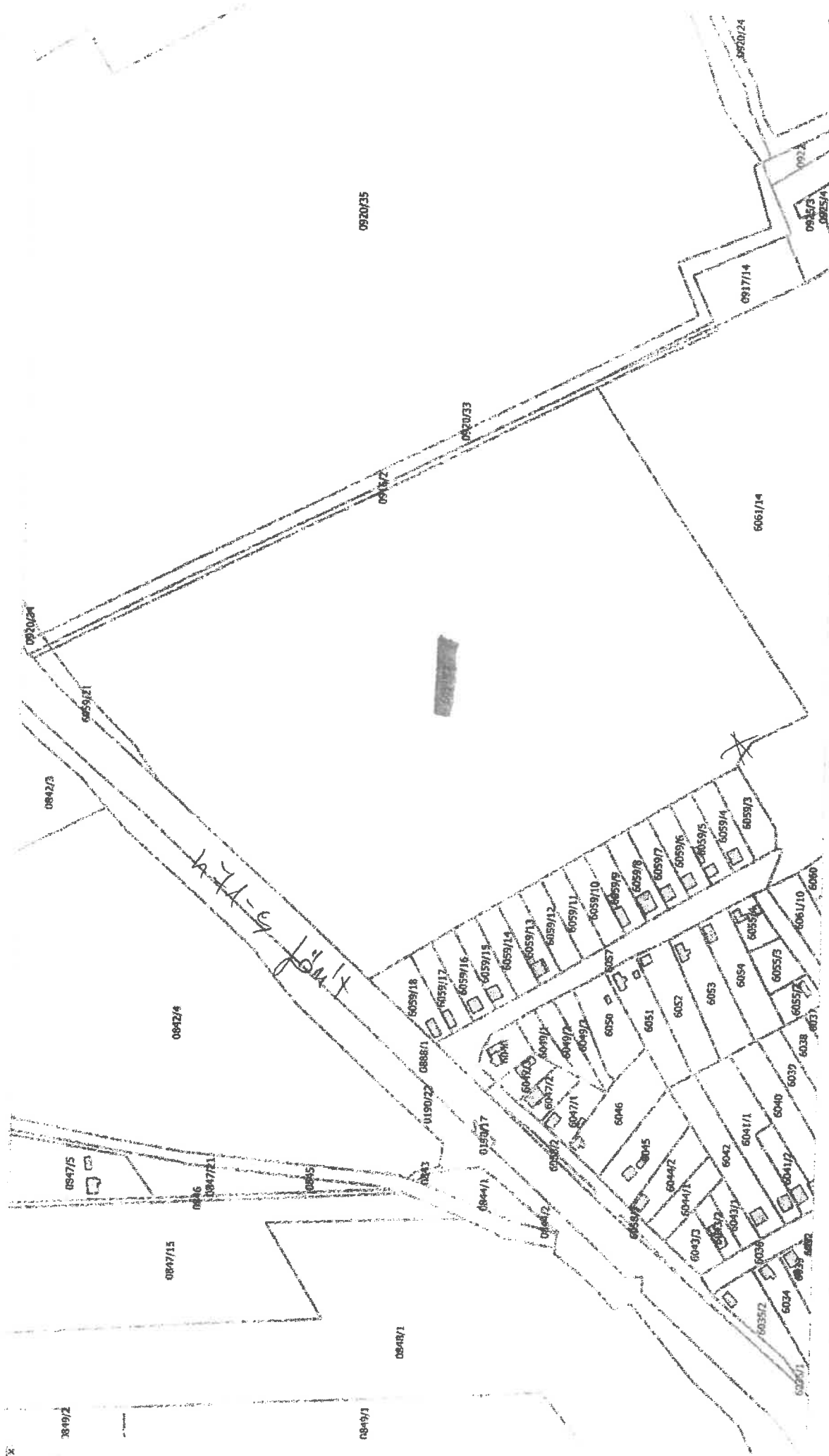
Önálló szöveges bejegyzés kialakult a Nyíradony 6059/1 helyrajzi számú belterületi ingatlan megosztása során a 416/2015. számú munkarész alapján.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 48821/8/2018.04.19

Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás során 18806 m2 beolvadt a nyíradonyi 6061/14 hrsz-ú ingatlan területébe a 1090/2017 számú munkarész 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 helyi önkormányzat, illetve azok társulásai közszolgáltatásait érintő beruházások megvalósítása érdekében benyújtandó közösségi, illetőleg nemzeti forrásból nyújtott támogatással megvalósuló pályázatok dokumentációjának elkészítése céljából került kiadásra.

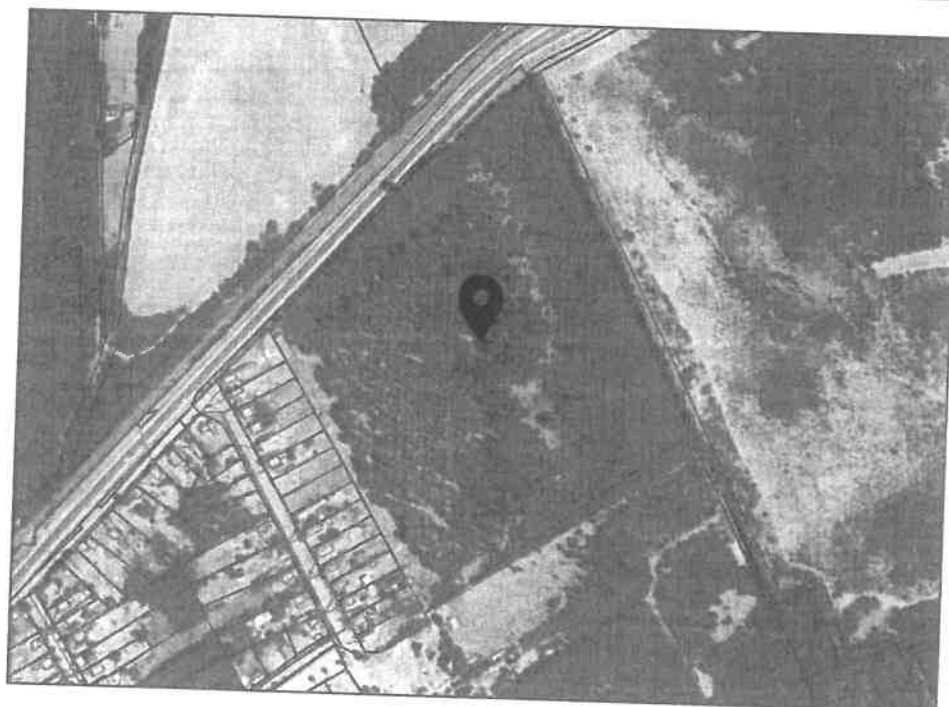
TULAJDONILAP VÉGE



E-közmű térkép

Nyíradony-Tamásipuszta, Hrsz.: 6059/22.

„piros vonal a villany közmű nyomvonalát jelzi”



ÉRTÉKFENNTARTÓ NYILATKOZAT (KORÁBBAN KÉSZÜLT ÉRTÉKBECSLÉSHEZ)

Ügyfél cégszerű megnevezése:	Nyíradony Város Önkormányzata (4254 Nyíradony, Árpád tér 1. sz.)	
Jelen nyilatkozatot kiállító Megbízott, mint ingatlanvagyon-értékelő tevékenységet folytató szervezet cégszerű megnevezése:	SZA-Bróker Ingatlan Bt. (Szabó Barnabás)	
Korábban az értékelt ingatlanra vonatkozó (ingatlanfogalmi-) vagyonértékelő szakvélemény (továbbiakban: Korábbi szakvélemény) kelte:	2023. május 09.	
Korábbi szakvéleményt elkészítő szervezet neve:	SZA-Bróker Ingatlan Bt.	
Korábbi szakvéleményt ténylegesen elkészítő természetes személy(ek) neve:	Szabó Barnabás	
Értékelt ingatlan természetbeni címe:	Nyíradony-Tamásipusztá, külterület	
(külterület/belterület): értékelt ingatlan helyrajzi száma(i):	külterület; hrsz.: nyíradonyi 6059/22.	
Értékelt ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	kivett udvar, erdő és közforgalom elől el nem zárt magánút	
Értékelt ingatlan alapterülete (telekméret):	8.9388 m ²	
Értékelt ingatlanon található felépítmények (épületek) összes/nettó alapterülete:	Nincs felépítmény	
Az értékelt ingatlan aktuális használata:	Erdő	
Értékelt ingatlan bejegyzett tulajdonosa(i):	Nyíradony Város Önkormányzata	
Értékelt tulajdoni hányad(ok) és a tulajdoni lapon szereplő rovatszám(ok):	1/1	II/4.
A tulajdoni lapon szereplő terhek, jogok, tények és széljegyek leírása:	Önálló szöveges bejegyzések, telekalakítások	
Ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonos(ok) megnevezése:	Nincs	
Értékelt jog megnevezése:	Tulajdonjog	
Nyilatkozat célja, érvényessége:	Értékesítés előkészítése céljából történő korábbi értékelés érték fenntartása (a jelenlegi keltezésztől számított további 180 napig érvényes)	

A SZA-Bróker Ingatlan Bt. (képviselésében Szabó Barnabás) az Ügyféllel a megbízásnak megfelelően, az érvényben lévő jogszabályok, valamint a TEGoVA ajánlásai alapján alulírott Megbízott elvégezte az ingatlan forgalmi értékének értékesítés előkészítése céljából történő értékelését.

Alulírott a Megbízott képviselésében kijelentem, hogy a vizsgált ingatlan forgalmi értékét befolyásoló piaci környezetben és az ingatlan fizikai állagában nem következett be olyan mértékű változás, amely indokolná a korábbi szakvéleményben megállapítottak módosítását.

Az ingatlanon 2023.08.04.-én új helyszíni szemlét végeztem, helyszíni fotók nem készültek, mert az ingatlanon változást nem tapasztaltam.

A Korábbi szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján, az értékelt ingatlan tehermentes forgalmi értékét a 2023. augusztus 08.-i fordulónappal a Megbízott változatlanul fenntartja.

Korábban megállapított piaci érték:

25.030.000.- Ft + ÁFA.
azaz: Huszonötmillió-harmincezer Ft.

Az ingatlan értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert, mint fő módszert alkalmaztam.

A meghatározott érték feltétele, hogy a fent rögzített ingatlan-nyilvántartási adatok egyezzenek a friss és hiteles tulajdoni lap adataival.

A meghatározott érték az Áfa-t tartalmazza.

Értékelő az ügyfél adó-alanyiségét nem vizsgálta.

Forgalomképesség/értékesíthetőség:

Az értékelt ingatlan értékelt ingatlan rövid távú értékesíthetősége:							
Könnyen		Átlagos	X	Problematikus		Nehéz	
erős kereslet		kiegyensúlyozott piac		kínálati túlsúly		korlátozottan forgalomképes	

Alulírott a Megbízott képviselőjében kijelentem, hogy az értékelt ingatlanban az előző 3 évben sem nekem, mint a Megbízott képviselőjének, sem pedig a Megbízottnak, mint értékecselőnek vagy értékelő szervezetnek tulajdonjogviszonya nem állt fenn.

Jelen nyilatkozatot a Nyíradony Város Önkormányzata kérésére állítottam ki.

Kelt: 2023. augusztus 08. napján

SZA-Bróker Ingatlan Bt.

4024 Debrecen, Jászai M. 2. 1/6.

AH szám: 21871877-1-09

Szabó Barnabás
ingatlan értékelő

Külső fotók (készült:2020.07.16).

Utcakép (Árpád u. a központ irányába)

Utcafront 1

Terület bejárata a lakóházakkal a háttérben

Irodaépület udvari homlokzata

Utcakép (Árpád u. az É-i irányba)

Utcafront 2

Bejáró az iroda felől

Irodaház pince lejárata

[Empty rectangular box]

Irodaépület mögötti garázsok

[Empty rectangular box]

Lakóház (2 lakás) DNy-i homlokzat

[Empty rectangular box]

Melléképület 2

[Empty rectangular box]

Irodaépület mögötti udvar

[Empty rectangular box]

Lakóház (2 lakás) DK-i homlokzat

[Empty rectangular box]

Melléképület 1

[Empty rectangular box]

Hátsó udvar/telekrész

Iktatószám: I/568-219/2023.

F E D L A P

NYÍRADONY VÁROS ÖNORMÁNYZATÁNAK

képviselő-testületi, illetve bizottsági ülés elé kerülő
előterjesztéséhez.

Tárgy: Döntés a Nyíradonyi Polgármesteri Hivatalnál 2023. december 27. és 2024. január 01. napja közötti téli igazgatási szünet tartásról.

Előterjesztő: Tasó Béla polgármester

Készítette: dr. Mezei-Czifra Bernadett jegyző

Az előterjesztés készítésében részt vett:

Hadházi Tibor osztályvezető

Jászai Erika osztályvezető

Petrucz Georgina osztályvezető

Az előterjesztés jogszabályi rendelkezésének megfelelését ellenőrizte:

Az ülés időpontja: 2023. augusztus 31.

Napirend sorszáma:

Előzetesen tárgyalja:

A döntés

rendelet

határozat

A döntéshez

egyszerű

minősített többség szükséges.

A döntéshozatal módja

nyílt

titkos

névszerinti szavazás.

Az előterjesztést

nyílt

zárt ülésen kell tárgyalni.

Nyíradony, 2023. augusztus 30.

Tasó Béla
polgármester



Tisztelt Képviselő-testület!

Az Országgyűlés a közfeladatok ellátásáról való állami és önkormányzati gondoskodás, valamint a közfeladatok ellátásában részt vevő foglalkoztatottak pihenéshez való jogának összehangolt biztosítása céljából a megalkotta az igazgatási szünetről szóló 2023. évi XXVI. törvényt, mely az alábbiakról rendelkezik:

1. § (1) A Kormány rendeletében nyári, illetve téli igazgatási szünetet (a továbbiakban együtt: igazgatási szünet) rendelhet el.

(2) A Kormány (1) bekezdés szerinti rendeletét a tárgyévet megelőző év decemberének 15. napjáig ki kell hirdetni.

3. § (1) Az igazgatási szünet időtartama alatt – a 4. § (1) és (2) bekezdésében foglalt kivétellel – a kormányzati igazgatási szerv feladatait nem látja el, és az ügyfélfogadás nem működik.

(2) Az igazgatási szünet időtartama nem számít bele

1. a kormányzati igazgatási szervek előtt folyó hatósági és egyéb eljárások ügyintézési határidejébe, valamint az eljárások szünetelésének időtartamába,

2. azon bírósági eljárások határidejébe, amelyekben kormányzati igazgatási szerv vagy annak vezetője félként vagy a fél képviselőjeként vesz részt, ideértve azokat az eljárásokat is, amelyekben a polgári perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény vagy a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény soronkívüliséget ír elő,

3. a közigazgatási per indítására szolgáló határidőbe,

4. a kormányzati igazgatási szerv vagy vezetője által félként vagy a fél képviselőjeként megkötött szerződésben meghatározott kötelezettség szerződésszerű teljesítésének határidejébe,

5. más szerv előtt folyó olyan eljárás ügyintézési határidejébe, amelyben a kormányzati igazgatási szerv ügyfélként vesz részt, illetve kormányzati igazgatási szervvel szemben indult, vagy kormányzati igazgatási szerv igazgatási szünet alatti megkeresésével jár, ideértve a büntetőeljárásról szóló 2017. évi XC. törvény által szabályozott határidőket is,

6. a személyes átadással kézbesítendő könyvelt postai küldemény sikertelen kézbesítése esetén a postai szolgáltatásokról szóló 2012. évi CLIX. törvény 42. § (1) bekezdése szerinti rendelkezésre tartási határidőbe, valamint a postai szolgáltatások nyújtásának és a hivatalos iratokkal kapcsolatos postai szolgáltatás részletes szabályairól, valamint a postai szolgáltatók általános szerződési feltételeiről és a postai szolgáltatásból kizárt vagy feltételesen szállítható küldeményekről szóló kormányrendeletben előírt rendelkezésre tartási határidőbe,

7. a közérdekű adat megismerésére irányuló igények, továbbá a panaszok és közérdekű bejelentések, valamint az országgyűlési képviselők által benyújtott írásbeli kérdések, továbbá bármely más szerv, illetve személy részéről történő megkeresés, vizsgálat, illetve felhívás ügyintézésének határidejébe,

8. a kormányzati igazgatási szerv foglalkoztatottja által a kormányzati igazgatási szerv felé teljesítendő kötelezettség teljesítésének határidejébe,
 9. a településrendezési és építészeti-műszaki tervtanácsokról szóló kormányrendeletben foglalt határidőkbe,
 10. az építési tevékenység építtető általi megkezdése vonatkozásában a lakóépület építésének egyszerű bejelentéséről szóló kormányrendeletben meghatározott határidőkbe,
 11. a kormányzati igazgatási szervek, valamint meghatározott gazdasági társaságok egyes szerződéseinek miniszteri jóváhagyásáról szóló kormányrendelet szerinti határidőbe,
 12. a kormányzati igazgatási szervek, valamint meghatározott gazdasági társaságok egyes szerződéseinek megszűnéséről, továbbá miniszteri jóváhagyásáról szóló kormányrendelet hatálya alá tartozó szerződések miniszteri jóváhagyásának határidejébe,
 13. azon bírósági eljárások határidejébe, amelyekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 3:405. § (2) bekezdése alapján az államot a polgári jogi jogviszonyokban az állami vagyon felügyeletéért felelős miniszter képviseli, valamint
 14. az állami vagyon felügyeletéért felelős miniszter által a magyar állam képviseletében megkötött szerződésben meghatározott kötelezettség szerződésszerű teljesítésének határidejébe.
- (3) Az (1) bekezdésnek a kormányzati igazgatási szerv feladatai ellátására vonatkozó rendelkezése, valamint a (2) bekezdés az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvény 11. §-a szerinti automatikus döntéshozatali eljárásban nem alkalmazható.
- (4) Téli igazgatási szünet elrendelése esetén a kormányzati igazgatási szerv vagy vezetője által félként vagy a fél képviselőjeként megkötött szerződésben meghatározott kötelezettségvállalás pénzügyi teljesítésének a tárgyévet követő évre áthúzódó összegét a központi költségvetési szerv és a fejezeti kezelésű előirányzat kötelezettségvállalással terhelt maradványának kell tekinteni, ha a pénzügyi teljesítés legkésőbb a tárgyévet követő év január 31. napjáig megtörténik.
- (5) Az igazgatási szünet időtartama alatt nem kell biztosítani, hogy az elektronikus ügyintézés keretében a hivatali tárhelyre érkezett üzenetek minden munkanapon átvételre kerüljenek.
- (6) Az ingatlanügyi hatóság által az igazgatási szünetet követő első napon postai kézbesítés útján átvett, az igazgatási szünet alatt elektronikusan érkezett és az igazgatási szünetet követő első napon az ingatlanügyi hatóság hivatali tárhelyén lévő, valamint a biztonságos kézbesítési szolgáltatáson keresztül továbbított, az iratkezelő szoftver által automatikusan érkeztetett ingatlan-nyilvántartási iratokat az igazgatási szünetet követő első napon beérkezettnek és kézbesítettnek kell tekinteni, továbbá azokat az ingatlanügyi hatóság az igazgatási szünetet követő első napi érkezéssel széljegyzzi a tulajdoni lapon.
- (7) Ha a foglalkoztatási jogviszonyt a foglalkoztatott a Kit. 105. § (1) bekezdés e) pontja vagy az Mt. 79. § (1) bekezdés a) pontja alapján az igazgatási szünet alatt szünteti meg, a jogviszony

megszüntetésével kapcsolatos munkáltatói intézkedéseket az igazgatási szünetet követő első munkanapon kell megtenni.

(8) Az igazgatási szünet alatt esedékes – a (2)–(7) bekezdésben nem szabályozott – adatszolgáltatási kötelezettségét a kormányzati igazgatási szerv legkésőbb az igazgatási szünetet követő ötödik munkanapon teljesíti.

3. A helyi önkormányzatok egyes hivatalaira alkalmazandó szabályok

7. § (1) Az 1. § (1) bekezdése szerinti kormányrendeletben meghatározott időszakra igazgatási szünetet rendelhet el

a) a települési önkormányzat képviselő-testületének polgármesteri hivatala, közös önkormányzati hivatala és a közterület-felügyelet tekintetében a települési önkormányzat képviselő-testülete,

b) a főpolgármesteri hivatal tekintetében a fővárosi közgyűlés,

c) a vármegyei önkormányzati hivatal tekintetében a vármegyei közgyűlés.

(2) Az igazgatási szünet elrendelése esetén figyelembe kell venni a 6. § (2) bekezdésében foglaltakat. (Az igazgatási szünet elrendelése esetén figyelembe kell venni a) a munkahely és az álláshelyen ellátott feladatok, illetve a munkakörök sajátosságait, b) azt, hogy az igazgatási szünet ne okozzon az (1) bekezdés szerinti szerv közfeladatainak ellátásában aránytalanul nagy sérelmet, és c) azt, hogy az (1) bekezdés szerinti szerv halaszthatatlan közfeladatainak folyamatos és zavartalan ellátását biztosítani kell.)

(3) Az (1) bekezdés szerinti esetben az igazgatási szünet elrendeléséről szóló határozatot a tárgyév márciusának 1. napjáig a helyben szokásos módon közzé kell tenni.

(4) Az (1) bekezdés alapján elrendelt igazgatási szünetre az 1. alcímben foglaltakat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy

a) a kormányzati igazgatási szervre vonatkozó szabályokat arra a hivatalra kell alkalmazni, amely tekintetében az igazgatási szünet az (1) bekezdés alapján elrendelésre került,

b) a foglalkoztatottra vonatkozó szabályokat az a) pont szerinti hivatal foglalkoztatottjára kell alkalmazni,

c) a 3. § (7) bekezdését arra az esetre kell alkalmazni, ha a foglalkoztatotti jogviszonyt a foglalkoztatott a közszolgálati tisztviselőkről szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Kttv.) 60. § (2) bekezdés e) pontja alapján vagy az Mt. 79. § (1) bekezdés a) pontja alapján szünteti meg az igazgatási szünet alatt,

d) az (1) bekezdés szerinti hivatal vezetője határozhatja meg a hivatal igazgatási szünet alatti – 3. § (1) bekezdésétől eltérő – működésének és ügyfélfogadásának rendjét,

e) az igazgatási szünet alatti működés, illetve ügyfélfogadás d) pont szerinti elrendelése esetén a munkáltatói jogkör gyakorlója rendelheti el a hivatal foglalkoztatottjai vonatkozásában az igazgatási szünet alatti munkavégzést,

f) az igazgatási szünet elrendelése esetén annak időtartama – a 3. § (2) bekezdésében foglaltakon túl – nem számít bele az igazgatási szünettel érintett polgármester, főpolgármester, vármegyei közgyűlés elnöke, jegyző, közterület-felügyelet, polgármesteri hivatal és közös önkormányzati hivatal ügyintézője hatáskörébe tartozó államigazgatási ügyek és az önkormányzati hatósági ügyek intézésének határidejébe sem,

g) ha az igazgatási szünet alatti munkavégzés elrendelése esetén a munkáltatói jogkör gyakorlója a foglalkoztatott jogviszonyának létesítő okiratában meghatározottól eltérő munkavégzési helyet jelöl ki, a Kttv. 51. § (2) és (6) bekezdését, illetve az Mt. 53. § (3) bekezdését kell alkalmazni,

h) a 2. § (5) bekezdése alapján a foglalkoztatott szabadságának a szabadságolási tervtől eltérő kiadására az Mt. 122. § (2) bekezdését kell alkalmazni,

i) a 3. § (6) bekezdése és az 5. § nem alkalmazható.

(5) Ha a képviselő-testület vagy a közgyűlés az igazgatási szünet elrendeléséről döntött, és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 21. § (3) bekezdése szerinti, az elővásárlási jog jogosultja számára jognyilatkozatának megtételére nyitva álló 60 napos határidő, vagy a Földforgalmi tv. 49. § (3) bekezdése szerinti, az előhasznóbérleti jog jogosultja számára jognyilatkozatának megtételére nyitva álló határidő utolsó napja olyan nap, amely az igazgatási szünet idejére esik, akkor

a) a jognyilatkozatok benyújtásának határideje az igazgatási szünetet követő első munkanapig meghosszabbodik, és

b) a jegyző által a közzétételre kerülő szerződésen megjelölt, az elővásárlási vagy az előhasznóbérleti jog gyakorlására nyitva álló határidő az a) pontban meghatározott esetben nem alkalmazható.

(6) Az e törvényben foglaltak nem érintik a Kttv. alapján elrendelhető – az 1. § (1) bekezdése szerinti kormányrendeletben meghatározottól eltérő időszakra eső – igazgatási szünetet.

A törvény felhatalmazza a képviselő-testületet, hogy a kormányrendeletben meghatározott időszakra igazgatási szünetet rendeljen el a polgármesteri hivatalnál.

A 2023. évi téli igazgatási szünet elrendeléséről szóló Kormány 407/2023. (VIII. 30.) Korm. rendelete alapján 2023. évre elrendeli az igazgatási szünetről szóló 2023. évi XXVI. törvény 1. § (1) bekezdése szerinti téli igazgatási szünetet. (2) Az (1) bekezdés szerinti igazgatási szünet 2023. december 27. napjától 2024. január 1. napjáig tart.

A fentiek figyelembevételével javaslom, hogy a Nyíradonyi Polgármesteri Hivatal igazodva a Kormány által elrendelt igazgatási szünethez 2023. december 27. napjától 2024. január 1. napjáig tartson igazgatási szünetet.

Kérem a képviselő-testülettől az előterjesztés megvitatását és a határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT:

Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testülete:

az igazgatási szünetről szóló 2023. évi XXVI. törvény, valamint a 2023. évi téli igazgatási szünet elrendeléséről szóló Kormány 407/2023. (VIII. 30.) Korm. rendelete vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével téli igazgatási szünetet rendel el a Nyíradonyi Polgármesteri Hivatalban. Az igazgatási szünet szerinti igazgatási szünet 2023. december 27. napjától 2024. január 1. napjáig tart.

Felkéri a jegyzőt, hogy az igazgatási szünetről szóló döntést a helyben szokásos módon tegye közzé.

Határidő: folyamatos

Felelős: dr. Mezei-Czifra Bernadett jegyző