



## ELŐTERJESZTÉS

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete

2024. március 28-i rendes ülésére

**Tárgy:** Előterjesztés a Szigetvár, belterület 1007/10 hrsz. alatti ingatlan értékesítéséhez kapcsolódó nyilvános pályázati eljárás indításáról

**Mellékletek:** 1. Tulajdoni lap, térképmásolat

2. Vagyonrendelet vonatkozó kivonata

3. Pályázati felhívás

4. Értékbecslési szakvélemény, kivonat

<b>Előterjesztő:</b>	Dr. Vass Péter polgármester	
<b>Az előterjesztést készítette:</b>	Marton-Fekete Csilla osztályvezető	
<b>Előadó:</b>	Dr. Vass Péter polgármester	
<b>Tárgyalja:</b>	Településrészi önkormányzatok	-
	Települési Nemzetiségi Önkormányzatok	-
	Gazdasági, Pénzügyi, Városfejlesztési és Turisztikai Bizottság	2024.03.26. 13.45 óra
	Jogi és Ügyrendi Bizottság	2024.03.26. 14.30 óra
	Kulturális, Ifjúsági, Civil, Sport, Oktatási és Nemzetközi Kapcsolatok Bizottsága	-
	Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság	-
<b>Véleményezésre megkapta:</b>	Dr. Vass Péter polgármester	<i>[Signature]</i>
	Varga Zoltán alpolgármester	45
	Dr. Weszner Veronika jegyző	
	Hábián Bálint aljegyző	
<b>Rendelet/határozat elfogadása:</b>	Egyszerű többség	
<b>Törvényességi véleményezésre bemutatva:</b>	Dr. Serbakov Márton Tibor jogi előadó	
<b>Törvényességi észrevétel:</b>	Dr. Weszner Veronika jegyző	<u>Nincs/az alábbi:</u>
<b>Előzmény/korábbi döntés:</b>	265/2023. (X.26.) Kt. sz. határozat	
<b>Terjedelem:</b>	32 oldal	

## ELŐTERJESZTÉS

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete  
2024. március 28-i rendes ülésére

**Tárgy:** Előterjesztés a Szigetvár, belterület 1007/10 hrsz. alatti ingatlan értékesítéséhez kapcsolódó nyilvános pályázati eljárás indításáról

**Előterjesztő:** Dr. Vass Péter polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Szigetvár Város Önkormányzat tulajdonát képezi a 7900 Szigetvár, belterület 1007/10 hrsz. alatti, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan. Az érintett ingatlan tulajdoni lapja, illetve térképmásolat ezen előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

Szigetvár Város Önkormányzatához vételi szándéknyilatkozat érkezett, amelyben kérelmező jelezte szándékát az ingatlan megvásárlására vonatkozóan.

Szigetvár Város Önkormányzatának az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2011. (III.25.) számú rendelet IV. fejezet 34.§ (1) bekezdése alapján az önkormányzati vagyont elidegeníteni csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. A vagyonrendelet vonatkozó kivonata ezen előterjesztés 2. számú mellékletét képezi.

A vagyonrendelet IV. fejezet 34.§ (6) bekezdése alapján a versenyeztetést pályáztatás útján kell lebonyolítani. A vonatkozó jogszabály alapján ingatlanvagyon értékelő elkészítette az értékbecslési szakvéleményét, amelynek figyelembevételével került összeállításra a pályázati felhívás, mely pályázati felhívás ezen előterjesztés 3. számú mellékletét képezi.

Az összeállított nyilvános pályázati felhívás részletesen tartalmazza az ingatlan adatait, a pályázat benyújtásának módját, határidejét stb.

Az elkészített ingatlan értékbecslési szakvélemény ezen előterjesztés 4. számú mellékletét képezi.

Az összeállított pályázati felhívás alapján a pályázati eljárás a testületi döntést követően kerül elindításra, azaz a felhívás helyben szokásos módon történő kihirdetésre (kifüggesztés a hirdetőtáblán, honlapon történő megjelenítés). A pályázati felhívás minimum 15 napig kerül közzétételre, a pályázat beadásának határideje 2024. április 16. napjában kerül meghatározásra.

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2011. (III. 25.) számú önkormányzati rendeletének 35.§ (2) bekezdése alapján a Képviselő-testület öt főből álló munkacsoportot hoz létre a kiírt pályázatok értékelése és elbírálásának előkészítése céljából. A munkacsoport tagjai összetételéről a Képviselő-testület külön határozattal dönt.

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete állandó munkacsoport létrehozásáról döntött 2023. októberi ülésén. A Képviselő-testület 265/2023. (X.26.) Kt. sz. határozata szintén ezen előterjesztés 4. számú mellékleteként kerül csatolásra.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Határozati javaslat:

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta az „Előterjesztés a Szigetvár, belterület 1007/10 hrsz. alatti ingatlan értékesítéséhez kapcsolódó nyilvános pályázati eljárás indításáról” tárgyú napirendi pontot, és az alábbi határozatot hozta:


1. Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete az előterjesztés mellékletét képező, 7900 Szigetvár, belterület 1007/10 hrsz. alatti önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére vonatkozó nyilvános pályázati felhívást megismerte és jóváhagyja azt.
2. Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a város Polgármesterét, hogy a nyilvános pályázati felhívást a helyben szokásos módon tegye közzé, az eljárást folytassa le, majd a soron következő rendes Képviselő-testületi ülésén döntéshozatal céljából ismertesse az eljárás eredményét.

Felelős: Dr. Vass Péter polgármester  
Közreműködő: Dr. Weszner Veronika jegyző  
Marton-Fekete Csilla osztályvezető  
Határidő: 2024. március 28. (pályázat felhívás közzététele vonatkozásában)

3. Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a város polgármesterét, hogy ezen döntése alapján az eljáráshoz kapcsolódóan értesítse a munkacsoport tagjait az eljáráshoz kapcsolódó eseményekről, időpontokról.

Felelős: Dr. Vass Péter polgármester  
Közreműködő: Dr. Weszner Veronika jegyző  
Marton-Fekete Csilla osztályvezető  
Határidő: 5 munkanapon belül

Szigetvár, 2024. március 12.

  
Dr. Vass Péter  
polgármester



BA VKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5.  
Szigetvár 7900 Szigetvár, Kossuth tér 16. Pf.:34.

1. SZ. MELLÉKLET  
Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/4779/2024

2024.02.22

**SZIGETVÁR**

Szektor: 53

Belterület 1007/10 helyrajzi szám

		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
alrészlet adatok	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/				ha m2	k.fill
-----					
. Kivett beépítetlen terület	0	6871	0.00		

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 32445/2/1992.06.15  
jogcím: tulajdonba adás 1990.LXV.tv.107.§.(2)  
jogállás: tulajdonos  
név: SZIGETVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 7900 SZIGETVÁR Zrínyi tér 1  
törzsszám: 15724193

II. RÉSZ  
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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 közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

BAVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5.  
Szigetvár 7900 Szigetvár, Kossuth tér 16. Pf.:34.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

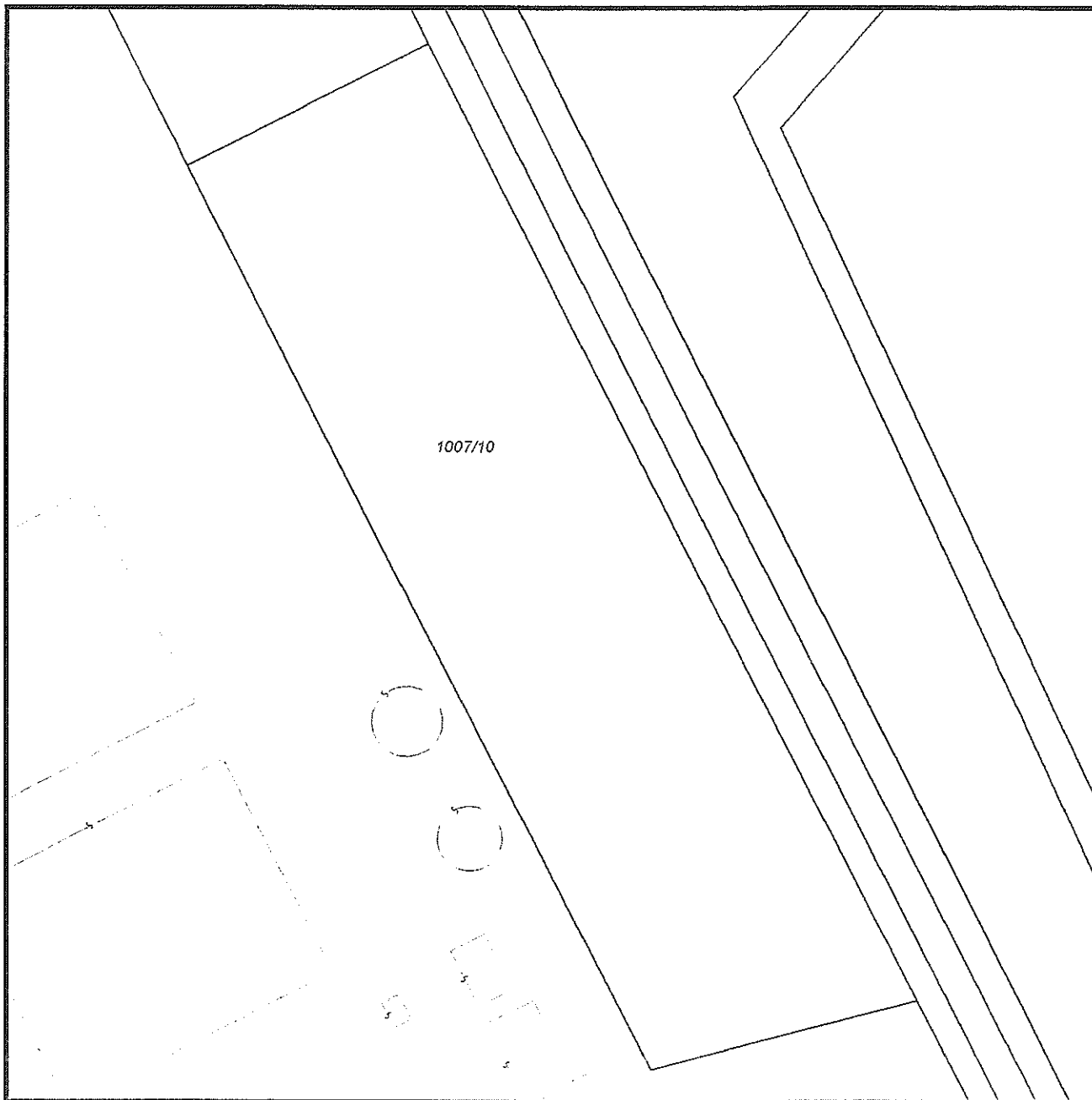
2024.02.27 13:45:20

Helyrajzi szám: SZIGETVÁR belterület 1007/10

Megrendelés szám: 7/90/2024

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzszám: 14309560002024



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

## Önkormányzat által létrehozott alapítványok

### 32. §

(1)<sup>47</sup> A képviselő-testület - a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései alapján – alapító okiratban alapítványt hozhat létre.

(2) Az alapítvány javára a célja megvalósításához szükséges vagyont kell rendelni. A vagyonrendelés mértékéről a képviselő-testület dönt.

(3) Az önkormányzati alapítású alapítványok felsorolását illetve az ahhoz rendelt vagyon mértékét e rendelet 6. számú melléklete tartalmazza.

## Az önkormányzat intézményeinek bevétele

### 33. §

(1) Az önkormányzat intézményeinek joga és lehetősége a használatban lévő ingatlanok, egyéb eszközök és szellemi kapacitás ésszerű, az alaptevékenységet nem sértő hasznosítása és azzal többletbevétel elérése. Az eredményességért és jogszerűségért az intézmény vezetője felel.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott tevékenységből származó bevétel az intézményt illeti meg.

### IV. Fejezet

#### Az önkormányzati vagyon hasznosításának nyilvánossága

### A versenyeztetési eljárás

### 34. §

(1)<sup>48</sup> Az önkormányzati vagyont

- a) elidegeníteni, továbbá
- b) hasznosítani, (vagyis a birtoklásának, használatának, hasznok szedése jogának bármely – a tulajdonjog átruházását nem eredményező – jogcímen történő átengedését, ide nem értve a vagyonkezelésbe adást, valamint a hasznélvezeti jog alapítását)

a (2) bekezdésben foglaltak kivételével, az Nvtv. -ben megfogalmazott feltételek mellett, csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

(2)<sup>49</sup> Mellőzhető a versenyeztetés

- a) önkormányzati vagyon elidegenítése esetén 2.000.000 Ft értékhatár alatt,
- b) önkormányzati vagyon hasznosítása esetén:
  - ba) az Nvtv. 11. § (17) és (18) bekezdésében meghatározott esetekben, valamint
  - bb) 2.000.000 Ft értékhatár alatt.

(3) A versenyeztetés célja az ajánlattevők számára az azonos és egyenlő feltételek, a nyilvánosság és esélyegyenlőség biztosítása.

47 A 32. § (1) bekezdése a Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2022. (I. 31.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

48 Módosította a 48/2012. (X.19.) Ör. 8. §-a. Hatályos: 2012. október 19-től.

49 Módosította a Szigetvár Város Önkormányzat Polgármestere a 9/2021. (II.19.) számú rendeletének 3. §-a. Hatályos: 2021. február 20-tól.

(4) A vagyontárgy elidegenítését, használatba adását, bérbeadását vagy más módon történő hasznosítását kezdeményezheti:

- a) a képviselő;
- b) a polgármester;
- c) a bizottság;
- d) a vagyonkezelő szerv vezetője.

(5) A javaslatnak tartalmaznia kell az értékesítés vagy más módon történő hasznosítás indokát, célszerűségi, gazdaságossági, költségvetési hatását, előnyei és hátrányai bemutatását. Az előterjesztéshez csatolni kell szükség esetén az adott vagyontárgy hat hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslését, a jogszabály által előírt nyilatkozatokat, ingatlan esetében a három hónapnál nem régebbi tulajdoni lap másolatot.

(6) A versenyeztetést pályáztatás útján kell lebonyolítani.

(7)<sup>50</sup> A (3) bekezdés tekintetében elidegenítés esetén a forgalmi értéket, határozott időre szóló hasznosítás esetén a hasznosítás időtartamára, határozatlan időre szóló hasznosítás esetén 1 évre egybeszámított hasznosítási összeget kell alapul venni.

## A pályáztatás

### 35. §

(1) Önkormányzati vagyon értékesítésére vonatkozó pályázatot a képviselő-testület vagy annak bizottsága - a Képviselő- testület Szervezeti és Működési szabályzatában (továbbiakban: Szmsz) meghatározott, átruházott hatásköre szerint- (a továbbiakban kiíró) írja ki.

(2)<sup>51</sup> A Képviselő-testület öt főből álló munkacsoportot hoz létre a kiírt pályázatok értékelése és elbírálásának előkészítése céljából. A munkacsoport tagjai összetételéről a Képviselő-testület külön határozattal dönt.

(3)<sup>52</sup>

## Összeférhetetlenség

### 36. §

(1) A pályázat értékelésében és elbírálásában nem vehet részt

- a) a pályázatot benyújtó természetes személy és annak képviselője, alkalmazottja, foglalkoztatottja, alkalmazója és foglalkoztatója;
- b) a pályázatot benyújtó jogi személy vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaság képviselője, tulajdonosa, tagja, alkalmazottja, vagy más szerződéses jogviszony alapján foglalkoztatottja;
- c) annak a jogi személynek vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaságnak a képviselője, alkalmazottja (foglalkoztatottja) amelyben a pályázó közvetlen vagy közvetett befolyással rendelkezik, illetőleg amelynek a pályázó tulajdonosa, tagja;
- d) az a) - c) pontban megjelölt személyek közeli hozzátartozója [Ptk. 8:1. § (1) bekezdés 1. és 2. pont]<sup>53</sup>;
- e) akitől bármely oknál fogva nem várható el az ügy tárgyilagos megítélése (elfogultság).

<sup>50</sup> Beépítette az 5/2013. (III.1.) Ör. 6. §-a. Hatályos: 2013. március 2-től.

<sup>51</sup> Módosította a 30/2023. (X.27.) Ör. 1. §-a. Hatályos: 2023. október 28-tól.

<sup>52</sup> Hatályon kívül helyezte a 30/2023. (X.27.) Ör. 3. §-a. Hatálytalan: 2023. október 28-tól.

<sup>53</sup> Módosította a 4/2016. (II.16.) Ör. 3. §-a. Hatályos:2016. február 16-tól, azzal, hogy rendelkezéseit visszamenőleges hatállyal, 2016. február 15. napjától kell alkalmazni.

(2) A pályázat elbírálásában résztvevő személy köteles haladéktalanul bejelenteni, ha vele szemben összeférhetlenségi ok áll fenn. Összeférhetlenség és elfogultság esetén vitás esetben a kiíró testület vagy személy dönt.

## A pályázati felhívás

### 37. §

(1)<sup>54</sup> A nyilvános pályázati felhívást legalább a helyben szokásos módon: Szigetvár Város hivatalos honlapján, valamint Szigetvár, Zrínyi tér 1. szám alatti ingatlan földszintjén elhelyezett faliújságon közzé kell tenni.

(2) A pályázati felhívás tartalmát a kiíró a vagyontárgy jellegétől és az értékesítés egyéb körülményeitől függően állapítja meg, de tartalmaznia kell legalább:

- a) az értékesítendő vagyontárgy megjelölését, továbbá annak értékét
- b) a kiíró megnevezését, székhelyét,
- c) a pályázat célját, típusát (nyilvános vagy zártkörű);
- d) a fordulók számát;
- e) az értékesítésre vonatkozó feltételeket;
- f) a fizetés módjára, valamint a pályázati biztosítékokra vonatkozó előírásokat;
- g) szükség esetén a részletes tájékoztató rendelkezésre bocsátásának helyét, idejét és költségét;
- h) a pályázati ajánlatok benyújtásának helyét, módját és határidejét;
- i) az ajánlati kötöttség időtartamát, illetve az annak esetleges meghosszabbítására vonatkozó előírásokat;
- j) a kiíró azon jogának fenntartását, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítja;
- k) a kiíró azon jogának fenntartását, hogy a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén a pályázat soron következő helyezettjével szerződést kössön;
- l) a pályázati ajánlat érvényességének feltételeit.
- m) <sup>55</sup>a kiíró azon jogának fenntartását, hogy szükség esetén – az ajánlatok bontását követően – az ajánlattevőt hiánypótlásra szólíthatja fel,
- n) <sup>56</sup>a kiíró azon jogának fenntartását, hogy szükség esetén az ajánlatok bontását követően az ajánlattevőtől írásban felvilágosítást kérhet, illetőleg kérdést intézhet, annak rögzítésével, hogy az ajánlattevő írásbeli válasza nem eredményezheti az ajánlat elbírálásra kerülő tartalmi elemeinek megváltoztatását.
- o) <sup>57</sup>az ajánlatkérő azon jogának fenntartását, hogy az ajánlatok értékelését követően tárgyalást tartson,
- p) <sup>58</sup>egyéb a kiíró által fontosnak tartott feltételeket.

(3) A pályázati felhívás tartalmazza a részletes tájékoztató adatait is.

(4) A részletes tájékoztató a pályázati felhívásban foglalt adatokon kívül tartalmazza a pályázati kiírást és az eljárás szabályait, így különösen:

- a) az értékesítendő vagyonelemmel kapcsolatos lényeges információkat, az ahhoz kapcsolódó jogokat és kötelezettségeket;
- b) társasági részesedés, értékpapír esetén a névértéket vagy az árfolyamot;
- c) szükség esetén a kiíró által elfogadhatónak tartott legalacsonyabb összegű ellenértéket;

54 A 37. § (1) bekezdése a Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2022. (I. 31.) önkormányzati rendelete 4. §-ával megállapított szöveg.

55 Beépítette a 48/2012. (X.19.) Ör. 9. §-a. Hatályos: 2012. október 19-től.

56 Beépítette a 48/2012. (X.19.) Ör. 9. §-a. Hatályos: 2012. október 19-től.

57 Beépítette a 48/2012. (X.19.) Ör. 9. §-a. Hatályos: 2012. október 19-től.

58 Beépítette a 48/2012. (X.19.) Ör. 9. §-a. Hatályos: 2012. október 19-től.

- d)* a pályázati biztosíték megjelölését, rendelkezésre bocsátásának határidejét és módját, valamint a főkötelezettséget biztosító mellékkötelezettség főbb tartalmi kellékeit;
- e)* szükség esetén a pályázat teljesítése során a személyes közreműködés kötelezettségét;
- f)* a pályázati ajánlatok bontási eljárásának helyét; időpontját, amennyiben a pályázatok bontása nyilvánosan történik, az erre való utalást;
- g)* a pályázatok elbírálására jogosult személy vagy testület megnevezését;
- h)* a pályázat elbírálása során alkalmazandó értékelési szempontokat és a - kiíró döntésétől függő - pontozásos vagy egyéb értékelési rendszert;
- i)* a pályázati ajánlatok elbírálási időpontját vagy határidejét;
- j)* az eredményhirdetés módját, helyét és várható idejét;
- k)* az ajánlattevők értesítésének módját és határidejét.

(5) Gazdasági társaság önkormányzati részesedésének értékesítése esetén a részletes kiírás tartalmazza a társaság bemutatását, ezen belül

- a)* a cégnevet, székhelyet, tevékenységi kört;
- b)* az alapítás időpontját, a működési időtartamot, az alapítókat megillető esetleges jogokat;
- c)* a jegyzett, illetve saját tőke összegét;
- d)* az önkormányzat tulajdoni részesedését a társaságban;
- e)* átlagos statisztikai létszámot;
- f)* a vezető tisztségviselők és a magasabb vezető állású dolgozókra vonatkozó adatokat, a személyes adatok kivételével;
- g)* a cég üzleti tevékenységének az átfogó értékelést lehetővé tevő leírását,
- h)* a könyvvizsgáló által hitelesített utolsó éves beszámoló szerinti mérleget és eredménykimutatást;
- i)* a társaságnál működő szakszervezetek ismertetését, tájékoztatást a hatályos kollektív szerződésről;
- j)* a társaságot érintő kötelező hatósági előírásokat;
- k)* a kulturális örökségvédelemmel, környezet- és természetvédelemmel kapcsolatos információkat.

(6) A kiíró a pályázati kiírásban előírhatja, hogy az ajánlattevő szerződéstervezetet is csatoljon vagy a kiíró által megküldött szerződéstervezet elfogadásáról nyilatkozzon.

(7) A kiíró a pályázók bármelyikének biztosított információt, adatot és egyéb szolgáltatást köteles a többi pályázó számára is ugyanolyan módon biztosítani.

(8) Kiíró nyilvános pályázat esetén az ajánlatok benyújtására vonatkozó határidőt (ajánlattételi határidőt) a pályázati felhívás közzétételétől számított tizenöt nappal rövidebb időtartamban nem határozhatja meg.

(9) Kiíró jogosult a pályázati felhívást az ajánlattételi határidő előtt visszavonni, de erről - a pályázati felhívás közlésével megegyező helyeken az ajánlattételi határidő lejárta előtt - hirdetményt kell megjelentetni. A felhívás visszavonása esetén - amennyiben a részletes dokumentációt a pályázó ellenérték fejében kapta meg - a kiíró köteles a részletes dokumentáció visszaszolgáltatása ellenében a dokumentáció ellenértékét visszafizetni.

(10) Ajánlattevő az ajánlattételi határidő lejártáig módosíthatja vagy visszavonhatja pályázati ajánlatát

(11) A pályázati felhívásban foglalt feltételek csak kivételesen, indokolt esetben módosíthatók, legkésőbb a pályázat beadási határidejét megelőző tizedik napig.

### Az ajánlati biztosíték

#### 38. §

- (1) Az ajánlat csak akkor érvényes, ha az ajánlattevő igazolja, hogy a kiírásban megjelölt összegű biztosítékot az ott meghatározott formában és módon rendelkezésre bocsátotta.
- (2) A kiíró az ajánlati biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve az ajánlatok elbírálását követően, a nem nyertes ajánlattevők részére köteles nyolc napon belül visszafizetni. A visszafizetési határidőt a visszavonásról szóló hirdetmény közzétételének, illetve az eredmény vagy eredménytelenség kihirdetésének napjától kell számítani.
- (3) A pályázaton való részvétel pályázati biztosíték adásához köthető, melyet a kiíró által megjelölt letéti számlára, a pályázati tájékoztatóban meghatározott időpontig és módon kell átutalni, illetve a kiírási feltételek szerinti más módon a kiíró rendelkezésére bocsátani.
- (4) Nem jár vissza a pályázati biztosíték, ha a pályázó ajánlatát az ajánlati kötöttség időtartama alatt visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felróható okból, - vagy az ő érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg.
- (5) A nyertes ajánlattevő esetében a befizetett biztosíték a vételárba beszámításra kerül. Az elvesztett biztosíték a kiíróra illeti meg.

### A pályázati ajánlatok felbontása és értékelése

#### 39. §

- (1) A pályázatok beérkezése során a kiíró képviselője az átvétel pontos időpontját rávezeti a pályázatot tartalmazó zárt borítékra s egyúttal igazolja az átvétel tényét.
- (2) A pályázati ajánlatokat tartalmazó zárt borítékokat a kiíró a pályázati felhívásban megjelölt időpontban bontja fel. Az ajánlatok felbontásánál a kiíróon kívül jelen lehetnek az ajánlattevők, valamint az általuk írásban meghatalmazott személyek. Az ajánlatok felbontásakor ismertetni kell az ajánlattevők nevét, székhelyét, az általuk felkínált vételárat, megfizetésének időpontját és módját.
- (3) Kiíró a pályázati ajánlatok felbontásakor megállapítja az érvénytelen ajánlatokat.
- (4) Érvénytelen a pályázati ajánlat, ha
  - a) azt a pályázati felhívásban meghatározott, illetve szabályszerűen meghosszabbított ajánlattételi határidő lejárta után nyújtották be,
  - b) az olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki az önkormányzattal szembeni korábbi fizetési kötelezettségét nem teljesítette,
  - c) az ajánlattevő a biztosítékot nem vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta rendelkezésre,
  - d) az nem felel meg a pályázati felhívásban meghatározott feltételeknek;
  - e) <sup>59</sup>e rendelet 42. § (3) bekezdése alapján a licitárgyaláson az ajánlattevő nem vesz részt.
- (5) Az érvénytelen ajánlatot tevő az eljárás további szakaszában nem vehet részt.
- (6) A pályázati ajánlatok felbontásáról és ismertetéséről jegyzőkönyvet kell készíteni.

### A pályázati ajánlatok elbírálása

#### 40. §

---

<sup>59</sup> A 39. § (4) bekezdés e) pontja a Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2022. (I. 31.) önkormányzati rendelete 5. §-ával megállapított szöveg.

- (1) A pályázati ajánlatok értékelését a munkacsoport javaslata alapján a munkacsoport elnöke terjeszti a képviselő-testület illetve - az Szmsz-ben meghatározott esetekben - annak bizottsága elé döntéshozatal céljából.
- (2)<sup>60</sup> A pályázati ajánlatokat a lehető legrövidebb időn belül, de legkésőbb az ajánlattételi határidő lejártát követő húsz napon belül el kell bírálni.
- (3) Kíró jogosult megvizsgálni az ajánlattevők alkalmasságát a szerződés teljesítésére, s ennek során a csatolt dokumentumok eredetiségét ellenőrizheti.
- (4) A kíró a pályázati felhívásban meghatározott értékelési szempontok alapján bírálja el és rangsorolja a pályázati ajánlatokat. A pályázat nyertese az, aki a pályázati felhívásban rögzített feltételek teljesítése mellett a legjobb ajánlatot tette.
- (5) Eredménytelen a pályázati eljárás, ha
- nem érkezett pályázati ajánlat,
  - kizárólag érvénytelen ajánlatok érkeztek,
  - egyik ajánlattevő sem tett a pályázati felhívásban foglaltaknak megfelelő ajánlatot,
  - a kíró az eljárás érvénytelenítéséről döntött.
- (6) Az eredménytelen nyilvános pályáztatást követően a kíró dönt a további versenyeztetési eljárást illetően.
- (7) Érvénytelen a pályázati eljárás, ha
- a pályázat elbírálásakor az összeférhetlenségi szabályokat megsértették,
  - ha valamelyik ajánlattevő az eljárás tisztaságát vagy a többi ajánlattevő érdekeit súlyosan sértő cselekményt követ el.
- (8) A pályázatok értékeléséről a munkacsoportnak jegyzőkönyvet kell készítenie, amely tartalmazza:
- a pályázati eljárás rövid ismertetését, a beérkezett ajánlatok számát;
  - a beérkezett ajánlatok rövid ismertetését;
  - a legjobb ajánlatra vonatkozó javaslat indokait;
  - a pályázat rangsorolására vonatkozó javaslatot;
  - egyéb, a munkacsoport által fontosnak tartott körülményeket.
- (9) Az értékelési jegyzőkönyvhöz csatolni kell a pályázati felhívás, a részletes dokumentáció, a pályázatok bontásáról készült jegyzőkönyv és a benyújtott ajánlatok egy-egy eredeti példányát.

### **Az ajánlattevők értesítésére és a szerződés megkötésére vonatkozó szabályok**

#### **41. §**

- (1)<sup>61</sup> Kíró a pályázati ajánlatok elbírálására vonatkozó döntésről írásban, a pályázati ajánlatok bontásától számított harminc napon belül tájékoztatja ajánlattevőket és közzéteszi a pályázati felhívással azonos módon a pályázatok eredményét.
- (2) Kírónak az önkormányzati vagyoni értékesítésére vonatkozó szerződést a pályázat nyertesével kell megkötnie a döntés meghozataláról szóló értesítés kézbesítésétől számított nyolc napon belül. A nyertes

60 A 40. § (2) bekezdése a Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2022. (I. 31.) önkormányzati rendelete 6. §-ával megállapított szöveg.

61 A 41. § (1) bekezdése a Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2022. (I. 31.) önkormányzati rendelete 7. §-ával megállapított szöveg.

visszalépése esetén, ha erre vonatkozó kitétel a pályázati felhívásban szerepel, a pályázat soron következő helyezettjével kell megkötni a szerződést, amennyiben annak ajánlata megfelelő a kiíró számára.

## A licitárgyalás

### 42. §

- (1) Ha a pályázati felhívásra több ajánlattevő nyújtotta be pályázatát és a pályázatok elbírálása során a munkacsoport megállapítja, hogy több kedvező ajánlat is érkezett, licitárgyalás lefolytatására kerül sor.
- (2) A licitárgyalást a munkacsoport folytatja le a pályázatok értékelésétől számított nyolc napon belül. A licitárgyalást a munkacsoport elnöke vezeti.
- (3) Ha a licitárgyaláson valamely ajánlattevő nem jelenik meg pályázata érvénytelen és az eljárás további szakaszában nem vehet részt.
- (4) Licitárgyaláson részt venni és ajánlatot tenni személyesen vagy meghatalmazott útján lehet. A meghatalmazást közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba - ingatlan adás-vételére vonatkozó meghatalmazást közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba - kell foglalni.
- (5) A licitárgyaláson az vehet részt, aki személyazonosságát, jogi személy esetén nyilvántartásba vételét hitelt érdemlően igazolta, gazdasági társaság esetén harminc napnál nem régebbi cégkivonatát bemutatta.
- (6) A munkacsoport elnöke a licitárgyalás megnyitását követően ellenőrzi, hogy e § (4) – (5) bekezdésében foglalt feltételek megvalósultak –e és szükség esetén kizárja az eljárásból a feltételeket nem teljesítő személyt, majd ezután ismerteti az eljárás szabályait. A tárgyalásról jegyzőkönyv készül.
- (7)<sup>62</sup> Ha a pályázat tárgyát képező vagyontárgy értéke:
  - a) kétmillió forint vagy annál kevesebb, a licit összege tízezer forinttal;
  - b) kétmillió millió forintnál több, de ötmillió forintnál kevesebb, ötvenezer forinttal;
  - c) ötmillió forint vagy annál magasabb, százezer forinttal növekszik.
- (8) A licitárgyaláson résztvevők egyenként tesznek ajánlatot az ellenérték összegére - a (7) bekezdésben meghatározottak szerint - a többi résztvevő jelenlétében. Az ajánlattevők egymás után akár több ajánlatot is tehetnek. A licitárgyaláson résztvevők újabb ajánlatot csak akkor tehetnek, ha az magasabb összegű az előző ajánlatnál. A magasabb összegű ajánlat megtételével a korábbi ajánlatból eredő ajánlati kötöttség azonnal megszűnik.
- (9) A licitárgyalás akkor ér véget, ha már egyetlen résztvevő sem ajánl az utolsóként elhangzott ajánlatnál magasabb összeget tartalmazó ajánlatot. A licitárgyalás végén, ha az elnök felhívása ellenére magasabb ellenértéket tartalmazó ajánlatot nem tesznek, az elnök az addigi legmagasabb ellenértéket tartalmazó ajánlót nyilvánítja a licitárgyalás nyertesének, ezzel együtt pedig a legjobb ajánlatot tevőnek.
- (10) A további eljárásrendre nézve e rendelet pályázati eljárásra vonatkozó szabályait kell megfelelően alkalmazni.

---

62 Módosította Szigetvár Város Önkormányzat Polgármestere 14/2020. (V.29.) számú rendeletének 5. §-a. Hatályos: 2020. május 30-tól.

## Adatkezelés, iratmegőrzés

### 43. §

(1)<sup>63</sup> Kiíró az ajánlatokat kizárólag elbírálásra használhatja fel, más célú felhasználás esetén az ajánlattevővel külön meg kell állapodni a felhasználásról.

(2) A kiíró a pályázati eljárás során készült jegyzőkönyveket, dokumentumokat köteles öt évig megőrizni.

## A szerződések nyilvántartása és közzététele

### 44. §

(1)<sup>64</sup> A rendelet hatálya alá tartozó vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére és hasznosítására kötött szerződésekről a polgármester a Szigetvári Polgármesteri Hivatal Költségvetési és Pénzügyi Osztálya közreműködésével nyilvántartást vezet.

(2) A szerződésekről készült nyilvántartás nyilvános, a szerződések tartalmáról a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései szerint szolgáltatható ki adat.

(3) Az államháztartás pénzeszközei felhasználásával, az államháztartáshoz tartozó vagyonnal történő gazdálkodással összefüggő, a nettó öt millió forintot elérő, vagy azt meghaladó értékű árubeszerzésre, építési beruházásra, szolgáltatás megrendelésére, vagyonértékesítésre, vagyonhasznosításra, vagyon, illetve vagyoni értékű jog átadására, valamint koncesszióba adásra vonatkozó szerződések megnevezését, típusát, tárgyát, a szerződést kötő felek nevét, a szerződés értékét, a határozott időre kötött szerződés esetében annak időtartamát, valamint az említett adatok változásait közzé kell tenni a szerződés létrejöttét követő hatvan napon belül. A közzétételről az önkormányzati szerv nevében szerződést kötő személy gondoskodik a helyben szokásos módon.

## V. Fejezet Záró rendelkezések

### 45. §

(1) A rendelet 2011. március 25. napján lép hatályba, rendelkezéseit a hatályba lépését követően indult ügyekben, eljárásokban kell alkalmazni.

(2) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 10/2005. (IV.27.) önkormányzati rendelet, valamint az ezt módosító 8/2008. (III. 1.) önkormányzati rendelet, a 20/2008. (VI. 13.) önkormányzati rendelet, a 26/2008. (VIII. 8.) önkormányzati rendelet, a 30/2008. (X. 31.) önkormányzati rendelet, a 14/2009. (III. 6.) önkormányzati rendelet illetve a 15/2010. (IV. 27.) önkormányzati rendelet.

(3)<sup>65</sup>

(4)<sup>66</sup>

63 A 43. § (1) bekezdése a Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2022. (I. 31.) önkormányzati rendelete 8. §-ával megállapított szöveg.

64 A 44. § (1) bekezdése a Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 1/2022. (I. 31.) önkormányzati rendelete 9. §-ával megállapított szöveg.

65 Hatályon kívül helyezte a 35/2014. (XII.18.) Ör. 8. §-a. Hatálytalan 2014. december 19-től.

66 Hatályon kívül helyezte a 35/2014. (XII.18.) Ör. 8. §-a. Hatálytalan 2014. december 19-től.

(5) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és Tanács 2006/123/EK irányelvének való megfelelést szolgálja.

Szigetvár, 2011. március 24.

Kolovics János  
polgármester

Horváth Krisztián  
jegyző

A 11./2011. (III.25.) sz. önkormányzati rendeletet  
2011. március 25. napján kihirdetem.

Horváth Krisztián  
jegyző



H-7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1.  
Telefon: (36) 73/514-300, Fax: 73/514-349  
e-mail: onkormanyzat@szigetvar.hu

## NYILVÁNOS PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

**Szigetvár Város Önkormányzat pályázat útján értékesítésre meghirdeti a 7900 Szigetvár, belterület 1007/10 hrsz. alatti kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant.**

### **Területi elhelyezkedés, megközelíthetőség:**

Az ingatlan Szigetvár város déli részén, a Dencsházára tartó út mentén, mezőgazdasági környezetben helyezkedik el, gépkocsival jól megközelíthető. Jelenleg fás-, bokros, elhanyagolt.

Övezeti besorolása: Gip-2 (ipari övezet)  
A terület nagysága: 6871 m<sup>2</sup>

### **Közműellátottság:**

Jelenleg közmű nélküli, de a meglévő közművek bekötése adott.

### **Az ingatlan rendeltetése, beépítettsége:**

Az érintett terület nagysága összesen 6871 m<sup>2</sup>, beépítetlen terület. A terület Szigetvár Város szabályozási tervének megfelelően beépíthető.

**Az ingatlan értékesítési díja, mint induló licitár: bruttó 30.900.000 Ft.**

**A pályázati biztosíték mértéke: 309.000 Ft**, amelyet ajánlattevő köteles Önkormányzat számlaszámára befizetni, a pályázat beadási határidejéig. (Önkormányzat számlaszáma: 11731094-15332233, megjegyzés rovatban feltüntetni szükséges „Pályázati biztosíték 1007/10 hrsz.”)

**Pályázat beadásának határideje: 2024. április 16. (kedd) 10.00 óra**

**Pályázat beadásának helye: Szigetvári Polgármesteri Hivatal  
Vagyongazdálkodási és Műszaki Osztály  
7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1.**

**Pályázat beadásának módja:** postai úton (ajánlott küldemény formájában) vagy személyesen benyújtva zárt borítékban. Kérjük a borítékon feltüntetni: „7900 Szigetvár, belterület 1007/10 hrsz. alatti kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan értékesítése”.

**A pályázatok bontásának időpontja, helye: 2024. április 16. (kedd) 11.00 óra, 7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1. Kistanácsterem.** A pályázatok bontása nyilvánosan történik.

Több jelentkező esetén, munkacsoport döntése alapján licittárgyalásra kerülhet sor 2024. április 17. (szerda) 13.00 órai kezdettel a Szigetvári Polgármesteri Hivatal Kistanácskozó termében. (Szigetvár, Zrínyi tér 1. I. em.)

**Pályázatnak tartalmaznia kell:**

- pályázó nevét, címét,
- gazdasági társaság esetében 30 napnál nem régebbi cégkivonat, egyéni vállalkozó esetében az Egyéni Vállalkozói Nyilvántartásból lekért 30 napnál nem régebbi adatlap,
- helyi adóigazolás,
- a Szigetvári Polgármesteri Hivatal Költségvetési és Pénzügyi osztálya által kiadott igazolás arról, hogy ajánlattevőnek az Önkormányzattal szemben fizetési kötelezettsége nincs,
- nyilatkozat több jelentkező esetén a licit vállalásáról,
- nyilatkozat a személyes adatok kezeléséről,
- ajánlati ár meghatározását az alábbiak szerint: bruttó ..... Ft
- rövid leírás az ingatlan tervezett hasznosításáról, használatáról;
- igazolás, nyilatkozat pályázati biztosíték befizetéséről (utalási bizonylat).

**A pályázatok elbírálásának határideje: 2024. április 30. (kedd)**

**A pályázat elbírálása során alkalmazott bírálati szempont:** a legmagasabb összeget tartalmazó ajánlat.

**A pályázó ajánlati kötöttségének időtartama: 90 nap.**

**Pályázati ajánlat érvényes abban az esetben, ha:**

- pályázó a pályázati dokumentációt megadott határidőre zárt borítékban nyújtotta be a nyilvános pályázati felhívásnak megfelelően,
- a benyújtott pályázat tartalmazza a felhívásban szereplő összes dokumentációt (egy esetben lehetőség nyílik hiánypótlásra hiánypótlási felhívás alapján),
- olyan ajánlattevő/pályázó nyújtotta be, aki az Önkormányzattal szembeni korábbi fizetési kötelezettségét teljesítette.

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2011. (III.25.) számú rendelet IV. fejezet 38. § (2) bekezdése alapján „A kiíró az ajánlati biztosítékot a pályázati felhívás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve az ajánlatok elbírálását követően, a nem nyertes ajánlattevők részére köteles nyolc napon belül visszafizetni. A visszafizetési határidőt a visszavonásról szóló hirdetmény közzétételének, illetve az eredmény vagy eredménytelenség kihirdetésének napjától kell számítani.”

**Az Önkormányzat fenntartja magának azt a jogot, hogy**

- szükség esetén az ajánlatok bontását követően az ajánlattevőtől írásban felvilágosítást kérhet, illetőleg kérdést intézhet annak rögzítésével, hogy az ajánlattevő írásbeli válasza nem eredményezheti az ajánlat elbírálásra kerülő tartalmi elemeinek megváltoztatását;
- az ajánlatok értékelését követően tárgyalást tartson;
- a nyertes ajánlattevő visszalépése vagy a vele történő szerződéskötés megghiúsulása esetén jogosult a pályázat soron következő legelőnyösebb ajánlattevőjével szerződést kötni

Az Önkormányzat fenntartja magának azt a jogot, hogy a pályázatot indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa vagy pályázati felhívását - az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejártáig - jogkövetkezmények nélkül visszavonja. A pályázati eljárásra vonatkozó részletes szabályozást Szigetvár Város Képviselő-testületének 11/2011. (III.25.) az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló rendeletének 34-43 §-a tartalmazza, amely rendelet Szigetvár város honlapján ([www.szigetvar.hu](http://www.szigetvar.hu)) teljes terjedelmében megtekinthető.

Eladással kapcsolatos felvilágosítást Marton-Fekete Csilla, a Szigetvári Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási és Műszaki Osztályának osztályvezetője ad, 7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1., tel.: 73/514-324.

Kelt: Szigetvár, 2024. március 28.

Dr. Weszner Veronika  
jegyző

Dr. Vass Péter  
polgármester

Mellékletek: tulajdoni lap, térképmásolat.



*A. SZ. NEVEKELT*



# ***S z a k v é l e m é n y***

a

**7900 Szigetvár Belterület 1007/10 hrsz.**

alatti ingatlan

**piaci értékéről**

*(Helyrajzi szám: 1007/10)*

## Beépítetlen terület

### Értékelő szakértők:

Megbízó:

Az értékelés fordulónapja:

Szemle időpontja:

A vizsgálat célja \*

első fedezet vizsgálat

Ingatlan piaci érték meghatározása

éves felülvizsgálat

egyéb:

Kovács Tünde, Gyöngyi József

Szigetvár Város Önkormányzata

2024. márc.. 6.

2024. márc.. 6.

### Megbízás célja:

Piaci érték meghatározása

### Összefoglaló tábla

#### Az ingatlan helyrajzi száma:

Az ingatlan címe (tulajdoni lap alapján):

Az ingatlan megnevezése:

Az ingatlan hasznosítási formája:

Telek területe

1007/10

7900 Szigetvár Belterület 1007/10 hrsz.

Kivett beépítetlen terület

Nyilvántartással egyező

6871

m<sup>2</sup>

#### Piaci érték

Piaci összehasonlító megközelítés szerint

30 900 000 Ft

Egyeztetett (végső) piaci érték kerekítve összesen :

30 900 000 Ft

#### Az ingatlan rövid távú értékesíthetősége \*

Könnyen

erős kereslet

Átlagos

kiegyensúlyozott piac

Problémás

egyedi adottságok

Nehéz

erős túlkinálat

Felelősséget kizáró körülmény nincs

#### Mellékletek:

1. Tulajdoni lap (2024. 02. 27.)
2. Térképmásolat
3. HÉSZ részlet
4. E - közmű térkép
5. Fotók
6. Egyéb

X
X
X
X
X

**GYÖNGYI JÓZSEF**  
igazságügyi szakértő,  
építész, ingatlan-értékelés és  
nyilvántartási szám: 4846

Az értékelő / ellenőr aláírása

Ingatlanvagyon értékelő

Ny. sz.: 720.

Építész-, értékelő

igazságügyi szakértő

Ny.sz.: 4846

\*Az ÁFA - tartalom a törvényi előírásoknak megfelelően.

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

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

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

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

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

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

Az ingatlanok címe:

7900 Szigetvár Belterület 1007/10 hrsz.

Helyrajzi száma: 1007/10

Önálló:

Albetét:

Bejegyzett tulajdonos (ok), tulajdoni hányad (uk):

Az esetleges széljegyzet (ek) tartalma: Szolgalmi jogok, haszonélvezet, ill. egyéb terhek:

Bérlő:

A telek területe (m<sup>2</sup>):

A telek alakja, formája:

A telek határai, kerítettsége:

Domborzati és lejtésviszonyok:

Az ingatlanon jelenleg található:

A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája:

Elhelyezkedése:

Megközelíthetősége:

A hasznosítás jelenlegi formája a tul. lap szerint:

Legcélszerűbb hasznosításuk a szakértő szerint:

Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:

### Szigetvár Város Önkormányzat 1/1 rész

Bejegyzést nem tartalmaz

Bejegyzést nem tartalmaz

nincs

6871

Négyszög alakú

Kerítetlen

Közel sík

Elhanyagolt, bokros-, fás

Mezőgazdasági ingatlanok

Szigetvár város központjától délre, a Dencsházára tartó út mentén

Jól, könnyen, jellemzően burlokt útról

Kivett beépítetlen terület

Rendezési tervnek megfelelően, beépíthető

Nincs

### Rövid szöveges kiegészítő:

Szigetvár a megyeszékhelytől, Pécestől 33 km-re, nyugatra, a Zselic dombos nyúlványain és a déli síkvidék találkozásánál, az Almás-patak mentén fekszik. Megközelíthető közúton, Pécs, illetve Barcs felől a 6-os, illetve Kaposvár irányából a 67-es főúton, vonattal a Pécs-Nagykanizsa vonalon. A térség foglalkoztatási, közlekedési, oktatási, közművelődési, egészségügyi, idegenforgalmi és kulturális központja. Fontos közúti és vasúti csomópont. Jelentős természeti kincse az 1966-ban megtalált bővizű, ásványi anyagokban gazdag, 62 C-s termálvíz. Az évszázados fejlődésnek köszönhetően az egykori hősi helytállás 400. évfordulóján, 1966-ban Szigetvár megkapta a városi rangot. 1996-ban ünnepelte a kórházi ellátás fennállásának 100. évfordulóját. E tevékenység mai aktív képviselője a 439 ágyas korszerű kórház, ahol a gyógyhatású termálvizet hasznosítják. 2007. szeptemberében megnyílt a felújított és korszerűsített termál és gyógyfürdő, mely jelentős idegenforgalmi vonzerő a város számára.

A vizsgált ingatlan Szigetvár város déli részén, a Dencsházára tartó út mentén, mezőgazdasági környezetben helyezkedik el, jól megközelíthető. A közvetlen környezet zaj és egyéb emissziós terhelése a helyszíni szemle idején nem volt. A környék infrastrukturális és intézményi ellátottsága jó, a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi és szolgáltató intézmények 2 km-en belül (posta, pénzintézet, vegyesbolt, bíróság, polgármesteri hivatal, bevásárló központ stb.) megtalálhatóak. A telek sík felszínű, kerítetlen, alakja közel négyszög, gépkocsival könnyen megközelíthető, de jelenleg fás-, bokros, elhanyagolt. A meglévő közművek bekötése adott.

**Ingyatlanok helyrajzi száma, területe:**

A telek területe (m <sup>2</sup> ):	6871
A legjobb és legértékesebb hasznosítási forma:	b) Gip-2 jelű építési övezet ba) A kialakítható legkisebb telekterület méret: 2500 m <sup>2</sup> bb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete: 30 m bc) A beépítési mód: szabadonálló bd) A megengedett legnagyobb épületmagasság: 10,5 m - A technológiai szempontból szükséges építmények (kémények, silótornyok, daruk, szárítók, stb) magassága 20,0 m Hatályos: 2022. december 22-től. Egységes szerkezetbe foglalva: 2022. december 21. 19 be) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50 % bf) A zöldfelület legkisebb mértéke: 25 %
Övezet jele:	Gip-2
Övezet megnevezése:	Ipari övezet
Beépítési mód:	Szabadonálló
Újjonan kialakítható telek legkisebb területe:	2500 m <sup>2</sup>
A beépítettség legnagyobb mértéke:	50%
A megengedett legnagyobb építménymagasság:	10,5 m
A zöldfelület legkisebb mértéke:	25%

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

## Az építmények értékének megállapítása

### Piaci összehasonlító adatok

	Vizsgált ingatlan	1-K	2-K	3-K
Elhelyezkedés	7900 Szigetvár Belterület 1007/10 hrsz.	Pécs, Edison u.	Pécs, Gomba u.	Pécs, Karancs u.
Leírás		Egyéb ipari terület besorolású, 30%-ban beépíthető, jól, aszfalt útról megközelíthető telek, közmű nélkül.	Gazdasági-, kereskedelmi besorolású, 50%-ban beépíthető, átlagosan, részben aszfalt útról megközelíthető telek, víz-, villany telken belül.	Egyéb ipari terület besorolású, 30%-ban beépíthető, jól, aszfalt útról megközelíthető telek, közmű nélkül.
Adat forrása		<a href="http://www.ingatlan.com/3343">www.ingatlan.com/3343</a> 3188	<a href="http://www.ingatlan.com/335">www.ingatlan.com/335</a> 21514	<a href="http://www.ingatlan.com/3384">www.ingatlan.com/3384</a> 4339
Adat időpontja		2024. I. n. év	2024. I. n. év	2024. I. n. év
Telek terület (m2)	6871	5 456	4 614	6 000
Kínálati ár /Ft		39 900 000	35 000 000	39 000 000
Fajlagos alapár		7 313	7 586	6 500
<b>Módosító tényezők</b>				
Kínálati ár		-15%	-15%	-15%
		6 216	6 448	5 525
Telek terület (m2)	6 871	0%	-5%	0%
Elhelyezkedés	ipari terület	0%	0%	0%
Infrastruktúra	átlagos	-10%	-5%	-10%
Mikrokörnyezet	hiányos	-10%	-5%	-5%
Domborzat	közel sík	0%	0%	0%
Beépíthetőség	50%	10%	0%	10%
Beépítettség	fás-, bokros	-10%	-10%	-10%
Közművek	közmű nélküli	0%	-10%	0%
Hiányzó közművek	gáz-, csatorna-, víz	-5%	-5%	-5%
Megközelíthetőség	jó	0%	10%	0%
Kerítettség	kerítetlen	0%	0%	0%
Összes módosítás		-25%	-30%	-20%
Módosított alapár	4 532	4 662	4 514	4 420
<b>Módosított fajlagos alapár kerekítve (Ft/m2)</b>				<b>4 500</b>

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

Megjegyzés: az ingatlan egyedi adottságai miatt alkalmazott negatív korrekciók az átlagosnál magasabb össz korrekciókat eredményezettek.

### Az ingatlan értékének megállapítása

hrsz	terület	Ft./m2	Ft/m2*terület	Kerekítve
1007/10	6 871	4 500	30 919 500	30 900 000 Ft

<b>Mindösszesen:</b>	<b>6 871</b>		<b>30 919 500</b>	<b>30 900 000 Ft</b>
----------------------	--------------	--	-------------------	----------------------

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:	
<i>A végső forgalmi értéket a piaci összehasonlító módszerével számolt érték figyelembevételével határoztuk meg. A piaci bérleti díjakon alapuló hozamalapú módszert nem alkalmaztuk, mert a beépítetlen területekre a bérbeadással történő értékesítés nem jellemző.</i>	
Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	30 900 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása	100%
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	0 Ft
A hozadéki megközelítés súlyozása	0%
Az ingatlan egyeztetett értéke	30 900 000 Ft
<b>Forgalmi érték kerekítve</b>	<b>30 900 000 Ft</b>

## Elhelyezkedés



BA VKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5.  
Szigetvár 7900 Szigetvár, Kossuth tér 16. Pf.:34.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005 5069/2024

2024.02.27

SZIGETVÁR

Szektor: 53

Belterület 1007/10 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

6871

0.00

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32445/2/1992.06.15

jogcím: tulajdonbaadás 1990.LXV.tv.107.§.(2)

jogállás: tulajdonos

név: SZIGETVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 7900 SZIGETVÁR Zrínyi tér 1

törzsszám: 15724193

III R É S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig meggyezik 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 közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

BAVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 5.  
Szigetvár 7900 Szigetvár, Kossuth tér 16. Pf.34.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

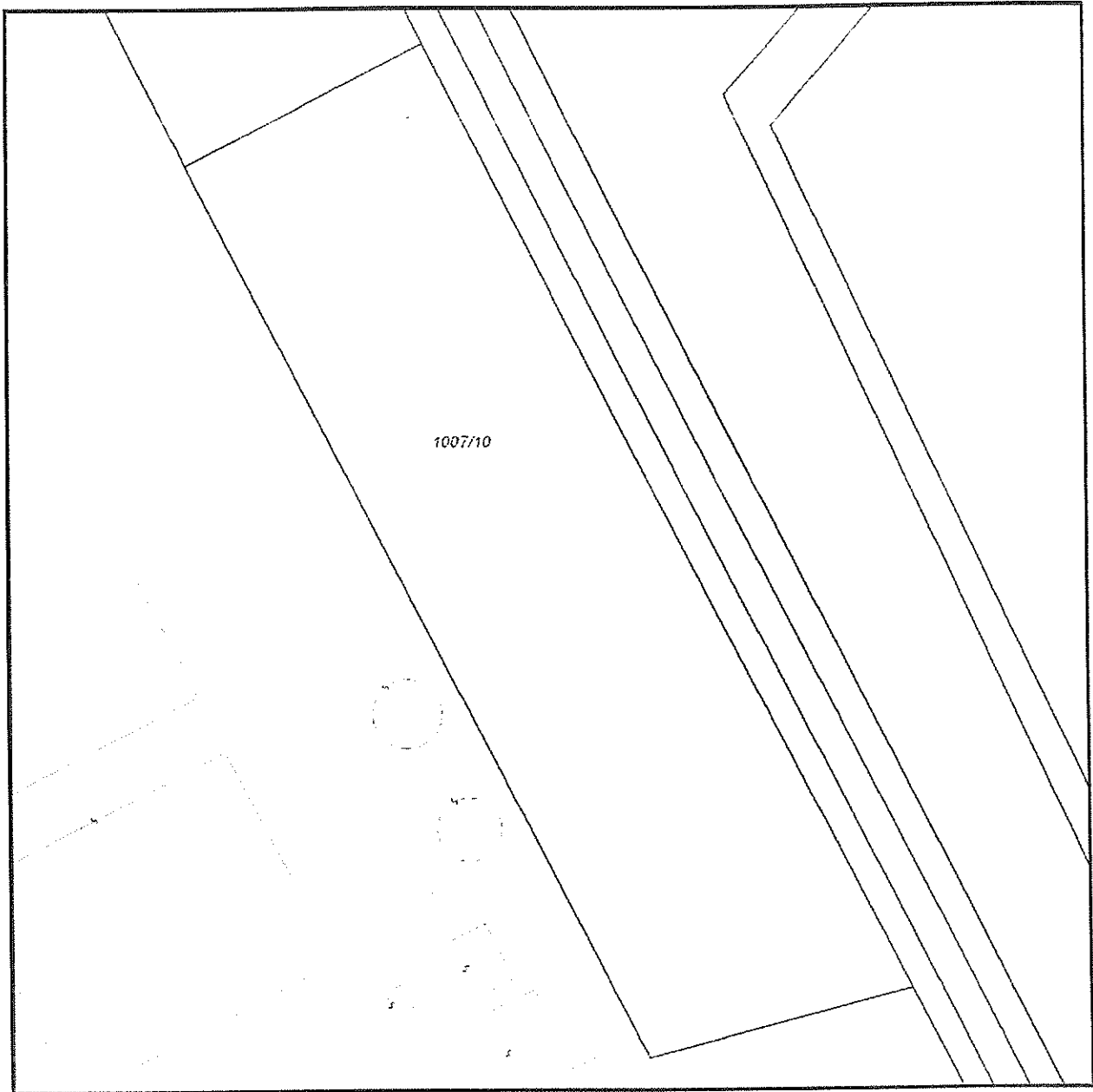
2024.02.27 13:45:20

Helyrajzi szám: SZIGETVÁR belterület 1007/10

Megrendelés szám: 7 90 2024

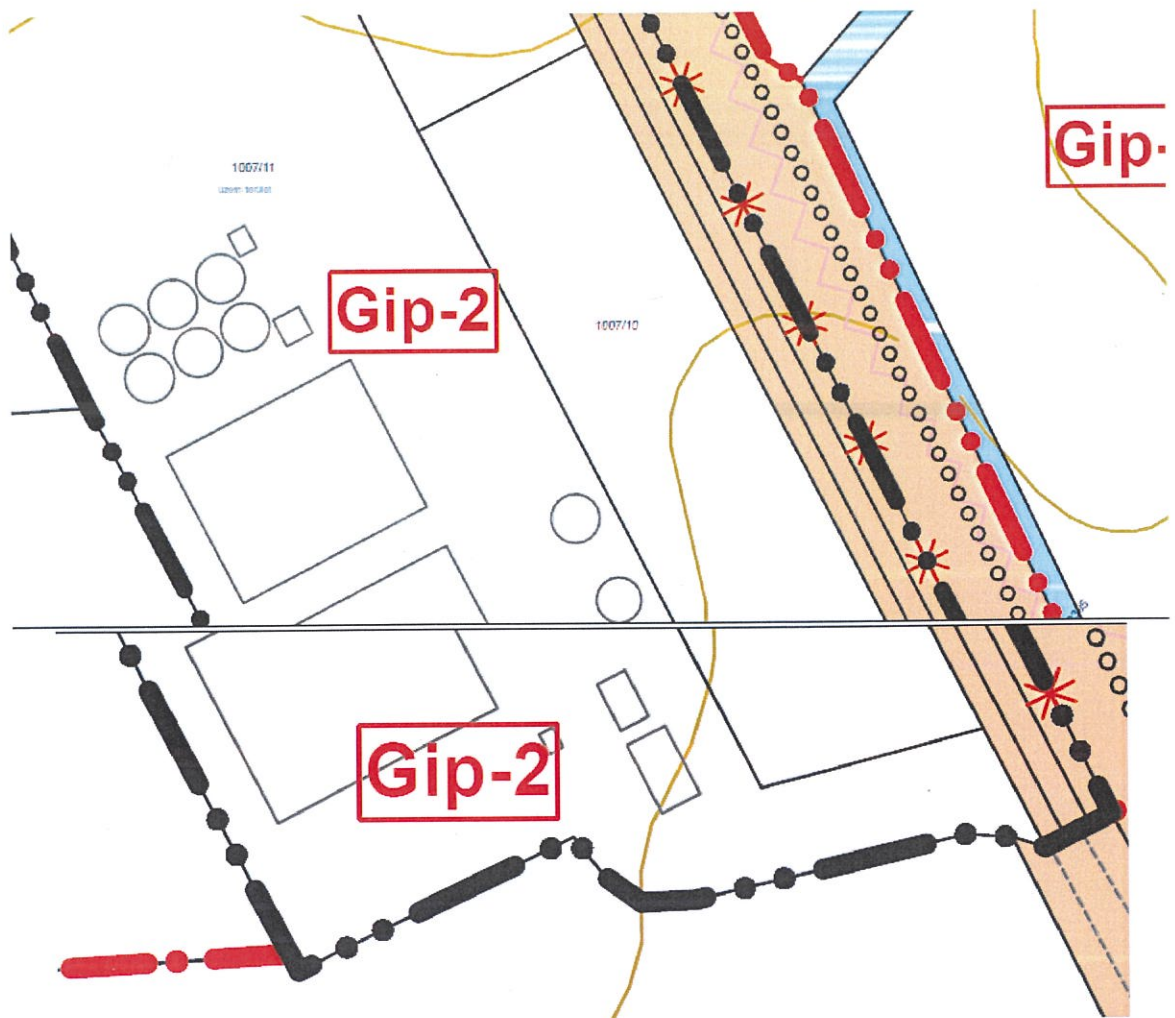
Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 14309560002024



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat mérések levételére nem használható!

## HÉSZ részlet



### 23. Gip jelű Ipari övezet

#### 28. §26

26 A 28. § a Szigetvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 31/2021. (X. 29.) önkormányzati rendelete 15. §-ával megállapított szöveg.

(1) Az építési övezetben elsősorban az ipari, energiaszolgáltatási és településgazdálkodás céljára szolgáló építmények, tevékenységek helyezhetők el.

(2) Az építési övezet területén nem helyezhető el:

a) egészségügyi, szociális épület

b) roncsautó tároló és bontó telepek

(3) A betartandó telekalakítási és beépítési előírások:

b) Gip-2 jelű építési övezet

ba) A kialakítható legkisebb telekterület méret: 2500 m<sup>2</sup>

bb) A kialakítható telek legkisebb szélességi mérete: 30 m

bc) A beépítési mód: szabadonálló

bd) A megengedett legnagyobb épületmagasság: 10,5 m - A technológiai szempontból szükséges építmények (kémények, silótornyok, daruk, szárítók, stb) magassága 20,0 m Hatályos: 2022.

december 22-től. Egységes szerkezetbe foglalva: 2022. december 21.

19 be) A beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 50 %

bf) A zöldfelület legkisebb mértéke: 25 %

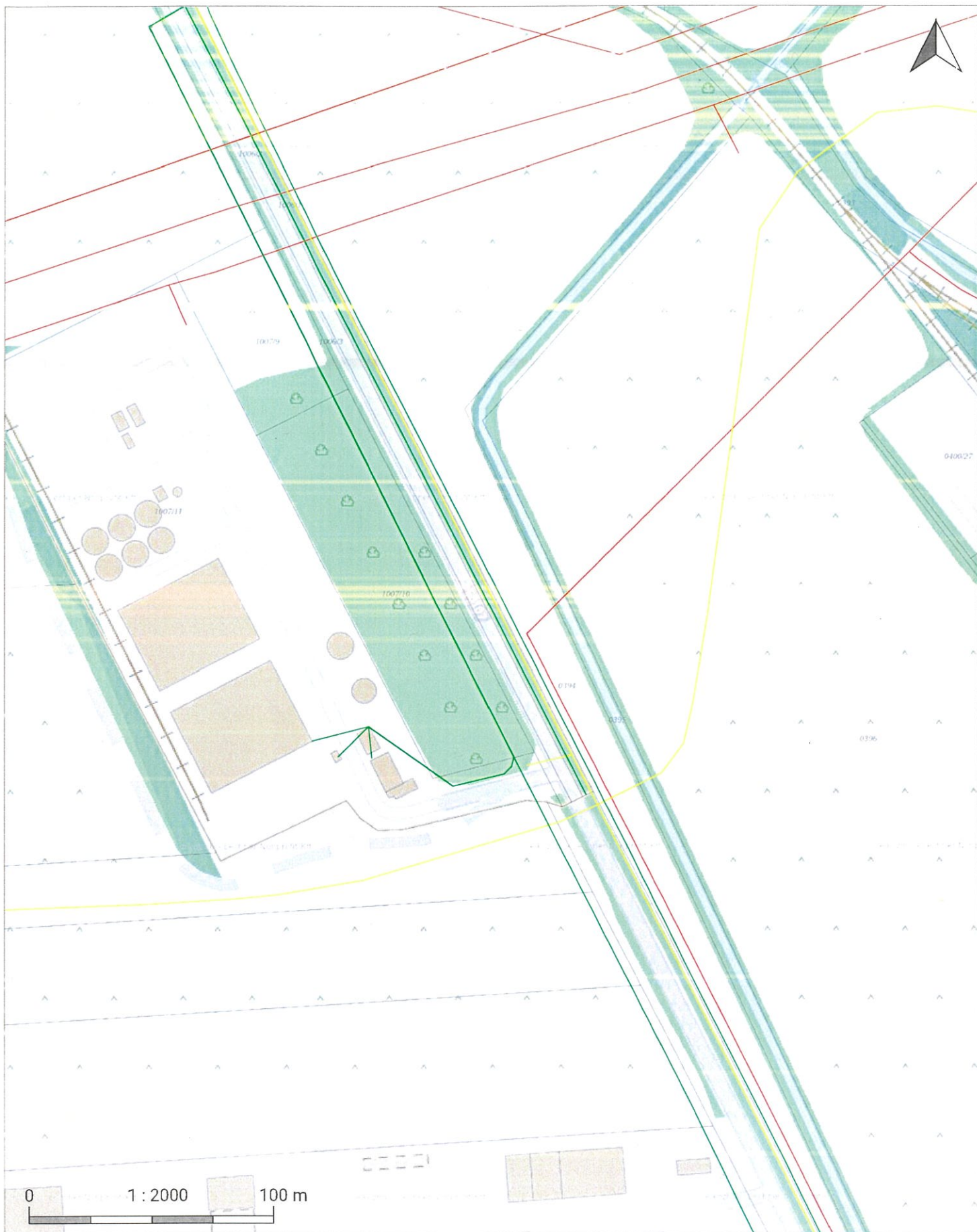


E - K Ö Z M Ű

## Térkép

Készült az E-közmű rendszerben (2024. 03. 05.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

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



0 1 : 2000 100 m



E-KÖZMŰ

## Térkép

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

Készült az E-közmű rendszerben (2024. 03. 05.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

## FOTÓK



Környezet



Ingatlan közút felőli, keleti telekhatára



Déli telekhatár



Déli telekhatár



Déli telekhatár felől nyugati telekhatár  
szomszédos ingatlan kerítésének mentén



Értékelt ingatlan területe



Értékelt ingatlan területe



Értékelt ingatlan területe

SZIGETVÁRI POLGÁRMESTERI HIVATAL  
Titkársági Osztály  
7900 Szigetvár, Zrínyi tér 1.

---

K I V O N A T

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2023. október 26-i rendes ülésének jegyzőkönyvéből

Tárgy: Előterjesztés az önkormányzat vagyonával kapcsolatos pályázatok értékelésére és elbírálására létrehozandó állandó munkacsoportról  
Előterjesztő: Dr. Vass Péter polgármester

265/2023. (X.26.) Kt. sz. HATÁROZAT

Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta az „Előterjesztés az önkormányzat vagyonával kapcsolatos pályázatok értékelésére és elbírálására létrehozandó állandó munkacsoportról” tárgyú napirendi pont és az alábbiak szerint határozott:

1. Szigetvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonával kapcsolatos pályázatok értékelésére és elbírálására 5 fős állandó munkacsoport létrehozását határozza el az alábbiak szerinti összetételben:

Elnök: - Szigetvár Város Alpolgármestere

Tagok: - Kulturális, Ifjúsági, Civil, Sport, Oktatási és Nemzetközi Kapcsolatok Bizottsága Elnöke

- FIDESZ-KDNP Képviselőcsoport vezetője

- Szigetvári Polgármesteri Hivatal jogi előadója (távollétében: Vagyongazdálkodási és Műszaki Osztály vezetője)

- Szigetvári Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási és Műszaki Osztálya kijelölt pályázati ügyintézője.

2. Jelen munkacsoport a tevékenységét a Képviselő-testület általi visszavonásig gyakorolhatja.

Felelős: Dr. Vass Péter polgármester

Közreműködő: Dr. Weszner Veronika jegyző

Marton-Fekete Csilla osztályvezető

Határidő: 2023. október 26.

K i v o n a t

Dr. Vass Péter polgármester

Dr. Weszner Veronika jegyző

Alpolgármester: Blahóczy Mária Ildikó