

## MEGHÍVÓ

Nagycenk Nagyközség Önkormányzata **2017. július 17-én** (hétfőn) **15,00 órakor** *rendkívüli Képviselő-testületi* ülést tart, melyre tisztelettel **m e g h í v o m**.

**Az ülés helye: Nagycenk Községháza Alagsor (közösségi színtér)**

**Az ülés napirendje:**

### **1. Promt-Holz Bt- telekvásárlási kérelme**

**Előterjesztő: Csorba János polgármester**

Nagycenk, 2017-07-17

Csorba János  
polgármester

## **SÜRGŐSSÉGI ELŐTERJESZTÉS**

### **Prompt-Holz Bt- telekvásárlási kérelme**

Tisztelt Képviselő-testület!

A Prompt-Holz Bt ( Sopron, Jázmin u. 15. ) nevében Makk Dániel személyes megbeszélést követően vételi ajánlatot nyújtott be a 259/163 hrsz. alatti 7013 m<sup>2</sup> nagyságú területre. ( *vételi ajánlat és helyszínrajz mellékleve 1. és 2. számú melléklet* )

A területen kézműves sörfőzdét szeretne építeni, aminél előadta, hogy a tervezett építkezés és üzemeltetés kellemetlen szagokkal nem jár, zajterheléssel nem jár, helyi gazdákkal együttműködve a malátatörkölyt szeretné állati takarmánynak hasznosítani, hosszú távon 5-10 munkahelyet teremthet a településen, illetve a későbbiekben esetlegesen igényesen kialakított vendéglátóhellyel bővíülhet a terület.

Eddig 2 esetben volt már döntés , hasonlóan, a GKSz övezeten belül és értékbecslés is az intézményi telkekről ( az egyik a Braun Brothersnél a csere kapcsán, a másik a Dömper Kft-nél a beton-aszfaltkeverő műhely kapcsán ) az értékbecslés bruttó 2300 Ft/m<sup>2</sup> összegről szólt. ( *3. számú melléklet értékbecslés –még hatályos* )

Ezt az összeget a leendő vevő tudja, el is tudja fogadni.

Kérem a T. Képviselő-testület hozzájáruló nyilatkozatát a szerződéshez, melyet mindenképpen fel kell küldeni az MNV. Zrt-nek, hogy a Magyar Állam nevében le tudjon mondani az elővásárlási jogról, mivel minden 5 millió Ft feletti területnél előírás annak beszerzése.

#### **...../2017.(...) önkormányzati határozat**

***Nagycenk Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete eladja a tulajdonában álló Nagycenk 259/163 hrsz. alatti 7013 m<sup>2</sup> nagyságú kivett, beépítetlen terület megnevezésű területét 2300 Ft/m<sup>2</sup> bruttó áron.***

***A terület közmű nélküli, GKSZ építési övezetbe tartozik. A vételárat a vevő az Mnv Zrt. elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatát követő 3 munkanapon belül átutalással köteles megfizetni.***

***A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.***

**Felelős: Csorba János polgármester**

**Határidő: folyamatosan**

Nagycenk, 2017. július 17.

Csorba János

polgármester

Percze Szilvia

---

**Feladó:** Dániel Makk <dani.x.makk@gmail.com>  
**Küldve:** 2017. június 29. 13:53  
**Címzett:** jegyzo@nagycentk.hu  
**Tárgy:** Telek vásárlás

Tisztelt Jegyző Asszony és Polgármester Úr!

Szeretném megvásárolni a következő hrsz. építőtelkeket:

259/157	641 m <sup>2</sup>
259/156	650 m <sup>2</sup>

Illetve szeretném megvásárolni a következő ipari területet is:

259/17	kb. 6000 m <sup>2</sup>	(helyesen: 259/163 km <sup>2</sup> 7013 m <sup>2</sup> )
--------	-------------------------	--

A területen kézműves sörfőzdét szeretnék építeni, Polgármester Úr kérte, hogy erről írjak pár sort, hogy előterjeszthesse eladásra. Mire van pontosan szükségük?

Előre is köszönöm!  
Üdvözlettel,  
Makk Dániel

## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles

Nem hiteles tulajdoni lap

Soproni Járás: Hivatal  
Sopron 9431 Sopron, Új utca 26. Pf. 35.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/51300/2017

2017. 06. 30

NAGYCEMK

Szektor : 53

Beltérület 259/163 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat. f. jöv.	alóérték	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min. e	ha m2	k.fili	ter. kat. jöv. ha m2 k.fili
Kivett beépítetlen terület	0	7013	0,00	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42487/2016.10.29

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: NAGYCEMK NAGYKÖSSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 9485 NAGYCEMK Gyár utca 2

törzsszám: 15726001

Nem hiteles tulajdoni lap

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42487/2016.10.29

Önálló szöveges bejegyzés a Nagycemk 259/115 - 259/163 helyrajzi számú ingatlanok a Nagycemk 259/15- 259/17, 259/111-112 hrsz-ú ingatlanok összevonása és megosztása során kerültek kialakításra a 1204/2016 számon záradékolt változás végkérvén alapján.

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Soproni Járási Hivatal  
Sopron 9401 Sopron, Új utca 26. Pf. 35.

### E-hiteles térképmásolat

2016.11.02 13:46:11

Helyrajzi szám: NAGYCENK belterület 259/158

Megrendelés szám: 7/1816/2016

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 18755800002016



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

# ÉRTÉKBECSLÉSI IGAZOLÁS.

A mai napon **NAGYCENK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA** (9485 Nagycenk, Gyár u. 2) megbízásából elvégeztem a Nagycenk belterület **259/21, 259/22, 259/23, 259/25, 259/26** helyrajzi számokon kialakított, beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok forgalmi értékbecslését.

Az ingatlanokról helyszínrajzzal, övezeti besorolással, tulajdoni lappal, rendelkeztem. A szemlén Nagycenk Község Önkormányzatának Polgármestere biztosította a terület megtekintését.

Az értékbecslés célja: értékesítés

A piaci viszonyok tanulmányozása, majd a 2017. március 07. napján megtartott helyszíni bejárás alapján megállapítom, hogy a tárgyban ingatlanok:

**Btto. 110 919 800,-Ft. azaz**  
**Egyszáztízmillió-kilencszáztizenkilencezer-nyolcszáz**  
**forint**  
értéket képviselnek.

## 1./ Az ingatlanok azonosító adatai:

- helyrajzi szám: **nagycenki 259/21, 259/22, 259/23, 259/25, 259/26**
- alapterület össz.: 48 226nm.
- megnevezés: beépítetlen terület
- jelenlegi tulajdonos: **NAGYCENK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA**  
(9485 Nagycenk, Gyár u. 2)

## 2./ Rendelkezésre álló információk:

- helyszínrajz
- tulajdoni lap
- övezeti besorolás leírása
- helyszíni szemle: ideje: 2017-03-07.

## 3./ Az ingatlan tulajdoni helyzete:

- tulajdoni forma: önkormányzati tulajdon

## 4./ Az ingatlan leírása:

Az ingatlanok Nagycenk Község határában a Cukorgyári út -hulladékudvar felőli oldaláról nézve- bal kéz felől eső területen kerültek kialakításra. Három oldalról az 1800-as évek első felében telepített, a vizsgálat időpontjában is védelem alatt álló szederfák szegélyezik. A terület hasznosításakor ezen tényezőt mindenképpen figyelembe kell venni. A vizsgált

területtől kb. 250-300 m-re újonnan kialakított építési telkeket, és a pár éve szintén újonnan kialakított hulladékudvart találhatjuk. A vizsgált terület Nagycenk község Sopronhoz közelebbi oldalán fekszik, a falu központjától kb. 1200-1300m-re. A terület fejlesztése már évekkal ezelőtt megindult. A közelben található Dózsa György körút, Akácos, út, Cukorgyári út mentén több, építési telek kialakítására került sor, melyek beépítése már folyamatban van. Tágabb környezetében, kizárólag korábban épült és jelenleg is épülő családi házakat találunk. Csendes, nyugodt fekvésű terület, mely nagyrészt földúton közelíthető meg.

A terület jelenleg gondozott, bekerítve nincs.

A terület Gksz-1 (kereskedelmi, szolgáltató gazdasági övezet) építési övezetbe sorolt, mely övezetre vonatkozó építési paramétereket a csatolt melléklet tartalmazza.

A vizsgált telek a helyszíni szemle időpontjában semmiféle közművekkel nem rendelkezik. A közelében kialakított építési telkeken viszont már a villany, a gáz és a víz-csatorna közművek is már megtalálhatók.

## I. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉSE

### 1) Az értékelésnél figyelembe vett értéknövelő tényezők:

- sík területen való elhelyezkedés, könnyedén építhető
- közművek közelsége
- a környezetében kialakított építési telkek fejlesztése, családi házas építkezések megindulása kedvezően befolyásolja ezen terület további fejlesztését is.

### 2) Az értékelésnél figyelembe vett értékcsökkentő tényező:

- semminemű közművel, közvilágítással nem rendelkezik, közművesítése, további fejlesztése várhatóan magas költséget képvisel.
- a vizsgált telek előtt jelenleg még rossz minőségű földút.

### 3) Számszerű értékelésnél alkalmazott értékelési mód :

Az ingatlanok fajlagos értékét az összehasonlító értékelési móddal határoztam meg.

Az érték megállapításánál az adott területre jellemző piaci árakat, a telkeket magába foglaló terület adottságait, ill. az 1-2 pontban felsorolt értéknövelő, értékcsökkentő tényezőket vettem figyelembe.

A fentiek alapján **btto. 2300Ft/m<sup>2</sup>** fajlagos ár került megállapításra.

Jelen értékbecslési bizonyítvány megbízás alapján, tervezett adásvétel realizálásához készült. A bizonyítvány egésze, illetve annak egyes részletei más célra, illetve semminemű jelentésbe, tájékoztatóba, stb., nem használhatók fel.

Alulírott megbízott forgalmi értékbecslő kizárólag megbízójával szemben tartozik felelősséggel a jelen bizonyítvány elkészítésével kapcsolatosan esetlegesen felmerülő vitás kérdésekben.

Sopron, 2017-03-08.

Készítette:

Klausz Tamás  
ingatlanforgalmazó-értékbecslő  
Dr.Ratatics Éva ügyvéd irodája