

VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 1015-4/2009.

Előterjesztés
a Mátészalka, Rákóczi és Zöldfa út kereszteződésében lévő,
3260/1 hrsz.-ú ingatlan elidegenítéséről

Előterjesztés készítéséért felelős(ök): Dr. Varga Mária

Előterjesztést véleményezi még:

NÉV: PR. UGRON LÁSZLÓ ALSZÓ	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: <i>Jóváhagyom a határozat tervében foglaltakat jóváhagyom</i> Dr. M
NÉV: JÁSTOVICS ANITA MŰSZAKI IRODAVEZETŐ	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: AZ ELŐTERJESZTÉSSEL <i>[Signature]</i>
NÉV: PR. HADI ÉVA ÖNKORMÁNYZATI ÉS JOGI IRODAVEZETŐ	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az előterjesztés cs. mellékletei megfelelnek a belső szabályzat szerinti előírásnak, tisztelettel alkalmas. Hadi É
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
Előterjesztést ellenőrizte: 2009. augusztus 12. <i>[Signature]</i>	Előterjesztést jóváhagyta: 2009. augusztus 12. <i>[Signature]</i>

MÁTÉSZALKA VÁROS
POLGÁRMESTERÉTŐL
4701. Mátészalka, Hősök-tere 9.
Tel.: 44/501-358, Fax: 44/501-360



Száma: 1015-4/2009.

ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testülethez –

**a Mátészalka, Rákóczi és Zöldfa u. kereszteződésében lévő,
3260/1 hrsz.-ú ingatlan elidegenítéséről**

Tisztelt Képviselő-testület!

Mátészalka Város Önkormányzatának forgalomképes tulajdonát képezi a mátészalkai 3260/1 hrsz-ú ingatlan, amely természetben a Rákóczi és a Zöldfa út kereszteződésében található.

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a lakóház, udvar, gazdasági épületként nyilvántartott ingatlanon természetben felépítmény már nem található, ezért a Földhivaltól kértük a változás átvezetését, melyre vonatkozóan a földhivatali eljárás már folyamatban van.

A hatályos szabályozási terv szerint a terület érintett a Rákóczi utca szélesítésében, melynek érdekében a szükséges intézkedéseket megtettük, kezdeményeztük az útszélesítésben érintett telekrész leválasztását az ingatlanról, melynek következtében a jelenleg 1426m² nagyságú ingatlan területe 40m²-rel csökken.

Az ingatlant a hatályos építési szabályzat városközponti vegyes területként jelöli meg, mely kertvárosi övezeti keretek között építhető be 40-50%-san, maximálisan 7,50 méter homlokzatmagassággal.

Tekintettel arra, hogy a Képviselő-testület az önkormányzat 2009. évi költségvetésében felmalmazási bevételként 1.868.921 eFt-ot irányzott elő, a kívánt bevétel elérése érdekében az ingatlan értékesítésére teszek javaslatot.

A 2009. augusztus 5-én készült ingatlanforgalmi szakvélemény az ingatlan értékét 18.800.000,-Ft+Áfa, összesen 23.500.000,-Ft-ban határozta meg. A szakvélemény az előterjesztés 2. sz. melléklete.

A versenytárgyalás szabályaira az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló **20/2006 (VIII.8.) rendelet 4. szám mellékletét** képező versenyeztetési szabályzat rendelkezései alkalmazandók.

Ezen előírások alapján javaslom az ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítését. A kikiáltási árat a szakértő által becsült **18.800.000,-Ft+Áfa**, összesen **23.500.000,-Ft** induló áron javaslom meghatározni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a mellékelt határozat-tervezetet fogadja el.

Mátészalka, 2009. augusztus 12.


 **Szabó István**
polgármester

Melléklet a 1015-4/2009. sz. előterjesztéshez

HATÁROZAT-TERVEZET

**Mátészalka Város Képviselő-testületének
...../2009. () Kt. számú**

HATÁROZATA

**a Mátészalka, Rákóczi és Zöldfa út kereszteződésében lévő,
3260/1 hrsz.-ú ingatlan elidegenítéséről**

A Képviselő-testület

1. Az önkormányzat tulajdonát képező, Mátészalka, Rákóczi és Zöldfa út kereszteződésében lévő, **3260/1.** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlant versenytárgyalás útján történő értékesítésre jelöli ki az alábbi feltételekkel:
 - az **ingatlan induló ára: 18.800.000,-Ft+Áfa (azaz bruttó 23.500.000,-Ft)**
 - a **licit mértéke: 1.175.000,-Ft**
 - a versenytárgyaláson való részvétel feltétele **2.350.000,-Ft pályázati biztosíték** letétbe helyezése
 - a licit során kialakult vételárat a nyertes pályázónak egy összegben a versenytárgyalás időpontjától számított **30** napon belül, az adásvételi szerződés aláírásával egy időben kell megfizetnie
2. felhatalmazza Mátészalka Város polgármesterét a versenytárgyalás nyertesével megkötendő adásvételi szerződés aláírására;

Határidő: 2009. október 31.

Felelős: Szabó István polgármester

Mátészalka, 2009. augusztus

Szabó István
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

MÁTÉSZALKA VÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL 4701 MÁTÉSZALKA, Hősök tere 9.	
Érkezett:	2009 -08- 07
Szám:	1015-3/09
Ügyintéző: DR. UH	Melléklet:

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

Mátészalka Város Önkormányzata
tulajdonát képező

- ÉPÍTÉSI TELEKINGATLAN -

Mátészalka, Rákóczi és Zöldfa u. kereszteződés (hrsz: 3260/1)
ingatlanforgalmi értékeléséről.

Melléklet: 1 db tulajdoni lap

6 db fényképfelvétel

1 db szabályozási terv

1 db rendezési tervlap

Mátészalka, 2009. augusztus 05.

Készítette:

Tatár Andor Snr.

Igazságügy, ingatlanforgalmi szakértő
beruházási településrendezési szakértő
10. sz. Ig. sz.: 7/348. Adósz.: 73808141-1-35
TATÁR ANDOR
4701 Mátészalka, Batthyány u. 7. 5/5.

vagyon és ingatlanforgalmi
szakértő

I. ELŐZMÉNYEK

2009. augusztus hónapban megbízást kaptam Mátészalka Városi Polgármesteri Hivatalnál Dr Takács Csaba jegyző Úrtól arra nézőn, hogy készítsek értékmegállapító szakvéleményt a Mátészalka város, Rákóczi u. és Zöldfa u. kereszteződésében lévő 3260/1 hrsz-ú beépítetlen építési telekingatlanról, továbbá szakértői véleményemben rögzítsem annak piaci forgalmi értékét.

Az értékelés abból a célból készült, hogy a megbízó részére ezen ingatlanoknak jelenlegi forgalmi értéke ismert legyen értékesítés céljából.

A megbízás szerinti szakértői feladatomat az alábbi szempontok figyelembe vételével készítettem el:

- a település környezeti adottságai, közlekedési és közműállapotok
- az ingatlan helye, fekvése, közművesítettsége
- a létesítmény műszaki jellemzői, használata
- hasonló vagy hasonlóknak vélt ingatlan forgalmi értéke
- a területre vonatkozó ingatlan nyilvántartási adatok és területrendezési előírások

II. A SZAKVÉLEMÉNY RÉSZLETEI

1. A település adottságai:

Mátészalka városban, mint középfokú ellátó regionális központnak a városközponti területén a Zöldfa u és Rákóczi u. kereszteződésében helyezkedik el az értékelendő ingatlan.

A város lakosságának száma: 19.300 fő, a település lakásszáma: 6.665 db.

Belterülete: 936,50 ha. A település kereskedelmi hálózata 49 db létesítményből áll és 129 db. utcára tagolható.

Közlekedésszerkezeti szempontból a település vasúti csomóponttal (állomással) és VOLÁN autóbusz pályaudvarral rendelkezik.

Az utcák 96 %-ban szilárd útburkolattal ellátottak, közműrendszereiben a vezetékes víz, és elektromos kisfeszültségű hálózat, csapadékvíz-, szennyvízhálózat, távhő, földgáz és távbeszélő hálózat jelenik meg.

2./ Az értékelés alatt álló ingatlan fekvése:

Az ingatlan a városközponti területen a Rákóczi és Zöldfa u. kereszteződésében helyezkedik el beépítetlen telekként, mely jól megközelíthető a 49 jelű főközlekedési útról a Rákóczi utcai elágazást követően 300 m-en belül és a 471 jelű közlekedési útról a Zöldfa utcai elágazást követően 700 m-en belül.

Az értékelendő ingatlanokat a Rákóczi utca lakóépületek, Zöldfa utca lakóházas ingatlan és annak környezeti területe, határolják, közeli déli szomszédságában a TESCO hipermarket épülete található, valamint a Városi Fürdő is közelségben van.

Az ingatlan utcafronti szélességei Rákóczi u. nézően: 25,70 méter, Zöldfa u.-ra 36,40 méter telekhatárok mellett a települési vegyes Övezetnek és kertvárosi szerepkörűnek minősül, a városi településrendezési terv szabályozási terven szerepeltetett területminősítéssel megegyezően.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan környezetében az ingatlanforgalmi értékét csökkentő tényezők nem találhatók, ill. az ingatlan előtt valamennyi közművezetékre csatlakozási lehetőség van.

3./ Az ingatlan nyilvántartás adatai:

Az ingatlan a Mátészalka város számítógépes tulajdoni lapon, a 3260/1 hrsz. alatt van nyilvántartva: 1426 m² nagyságú területtel ingatlan szerint.

Az ingatlan megnevezése: beépítetlen terület / művelési ágra változik /

Az ingatlan ténylegesen: Mátészalka, városközp. Zöldfa/ Rákóczi u. kereszteződésében van

Az ingatlan tulajdonosa: Mátészalka Város Önkormányzata /4700 Mátészalka, Hősök tere 9./
1/1 tul. arányban.

Az ingatlan terhelése : tehermentessé tett.

4./ Az érték megállapításnál választott értékelési módszer ismertetése:

Figyelemmel a nemzetközi értékelési standardok hazai alkalmazására és az időközben megjelent 32/2000. (VIII.29.) PM. sz. rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM számú rendelet szabályzatára, továbbá az értékelendő ingatlan sajátosságaira, a PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ FORGALMI ÉRTÉKELÉS értékelési módszert választottam, költségalapú módszerrel történő ellenőrzés mellett.

5./ A választott értékelési módszerekhez felhasznált adatok forrásai a következők:

a./ Ingatlanértékelés Magyarországon 9,11. rész egyetemi jegyzet (Dr. Hajnal István).

b./ Az értékelő szervezet adatállománya.

A jelölt ingatlanérték megállapításánál nem befolyásolt a véglegesen kialakított forgalmi érték nagysága, hisz szakértői feladatom díjmeghatározásánál a vizsgálati ráfordítás időtényezője volt az irányadó. Továbbá kijelentem azt is, hogy ezen vagyontárgyhoz személyes érdekeim nem fűződnek.

5./ Az ingatlan bemutatása:

- 26 / 36 m. közel téglalap és csatlakozó nyúlvány alakú ,közel síkbeli terület, melynek várható rendezett terepszintje az útburkolatokhoz képest a Rákóczi utca + 0,15 és a Zöldfa utca felől + 0,60 méter lehet.
- Az ingatlanterületet a város szabályozási terve városközponti vegyes területként jelöli, melynek várhatóan a beépíthetősége a Vt 303053 jelölés szerint lehetséges, mindez a kertvárosi övezeti keretekkel, tehát beépíthetőség sarokteleknél 40-50 %-os, homlokzat magasság maximum : 7,50 méter.
- Az ingatlanok közművesítését a Zöldfa utcában elhelyezkedő közművezetésekről kell majd biztosítani- közmű-egyeztetési lehetőségek szerint-, közműfejlesztési hozzájárulások megfizetésével.
- Az ingatlan adottságánál és terület-felhasználásánál fogva – építési telekingatlanként – értékeljük a sokszínű beépíthetőségek mellett az OTÉK és HÉSZ rendelkezések szerint.
- Az ingatlanon korábban lakóépület állt, hagyományos építési módban , de lebontása után az alaptestek egy része még felszedetlen maradt, ezért ezzel csökkentve redukáljuk.

6./ A közművek, melyek az ingatlanra csatlakoztathatók:

- | | |
|---|--|
| a./ kf. elektromos közmű + | b./ közüzemi települési ivóvízvezeték+ |
| c./ közüzemi települési szennyvízvezeték+ | d./ közüzemi csapadékvíz vezeték - |
| e./ telefonhálózat + | f./ földgáz + |

Költségalapú érték : viszonyított beépítetlen telekár a területnagyságra- építési-telekalakítási költségek, mely összehasonlító értéket a Zöldfa utca településközponti vegyes területre mint beépítetlen közműves telkek esetében :a 11.000 Ft/m² nagyságban vehetünk figyelembe.

III. A FORGALMI ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER BEMUTATÁSA ÉS LEVEZETÉSE:

- a./ alaphalmaz kiválasztása
- b./ alaphalmaz és összehasonlító adatainak elemzése
- c./ telekadottságok és egyéb szempontok bemutatása
- d./ infrastruktúrális, környezeti, hatósági-szabályozási és jogi kapcsolatok megállapítása
- e./ értékmodosító tényezők felsorolása és számítása
- f./ földhasznosítás és földhasználat lehetőségei
- g./ értékmegállapítások

1./ Beépítetlen ingatlan forgalmi értékelése: (3260/1 hrsz.)

Elhelyezkedésénél és beépítési lehetőségénél fogva felépítményekkel be nem épített és közm. ellátott szerepkörben kell értékelni.

a./Alaphalmazát: Mátészalka város hasonló adottságú ingatlanok 2007/08. évben történt adás- vételi ügyletek képezik, ilyenek:

- 1./ Mátészalka, Zöldfa u. 39 sz./ 3214 hrsz./ alatti 579 m² telekterületi ingatlan, melyet lakóházzal a vételi értéke 8.000 eFt összegben jelent meg a tulajdonos szerint, 2007.04 hónapban.
- 2./ Mátészalka, Rákóczi u. 34 sz./ 3217 hrsz./ alatti, mely lakóházas ingatlan 1482 m² terület, melynek vételi ára, 15.000 eFt összegben jelent meg a tulajdonos szerint, 2007.04. hónapban.
- 3./ Mátészalka, Zöldfa u. 27 sz. /3210/1 hrsz.-ú /ingatlan, melynek kínálati ára van értékesítés folyamatban a telekérték 12.000 eFt összegben jelenik meg, melyet - 20 %-os érték módosítással figyelembe véve korrigáltan számítható.

c./ Az alaphalmaz összehasonlító adataiból látni lehet, hogy az 1- 3 sz. adat módosításaként számítható az értékelendő ingatlan fajlagos piaci földterületi árak a következők tl.szerint:

A telek értékének (Té) meghatározása

$$Té = TA \times A \times (1 + \Sigma m)$$

ahol Té = telekérték, TA = fajlagos alapár,

A = telek területe, m = módosító tényezők

A környezetben kialakult fajlagos telekárak

Piaci összehasonlító adatok alapján

összehasonlító adatok és jelölés	piaci érték (lp.)	telekterület	Ft / m ² fajlagos
1 .Mátészalka, Zöldfa u. 39 – bont.	7.100 eFt	579 m ²	12.262 Ft/m ²
2. Mátészalka, Rákóczi u. 34 – bont.	14.400 eFt	1.482 m ²	9.716 Ft/m ²
3. Mátészalka, Zöldfa u. 27. k.- 20 %	12.000 eFt	910 m ²	10.992 Ft/m ²

Fajlagos alapérték: 10.990 Ft/m²

Korrekción adatok (max. 30 %, e fölött indokolni kell)

a. az ingatlan beépíthetősége	+ 10 %
b. az ingatlan terület-felhasználása	+ 5 %
c. az ingatlan közlekedési kapcsolata	+ 10 %
d. az ingatlan közműkönyezete	+ 5 %
e. az ingatlan tereprendezettsége	- 10 %
c. az ingatlan alakja	- 10 %
c. az ingatlan szomszédolási kapcsolata	+ 10 %
Összesen:	+ 20 %

Mód. fajl. alapérték: 13.200 Ft/m²

A számított fajlagos telekérték a jelölt sarokteleki városközponti beépítetlen ingatlanra :
13.200 Ft/m²

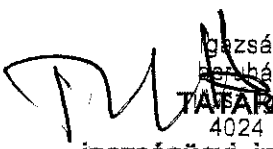
2. A beépítetlen ingatlanterület forgalmi értékének meghatározása: 3260/1 hrsz.

- beépítetlen telekérték: $1426 \text{ m}^2 \times 13.200 \text{ Ft/m}^2 = 18.820 \text{ eFt}$, **kerekítve 18.800 eFt**
azaz: Tizennyolcmillió nyolcszázezer00/100 forint, mely ÁFA-t nem tartalmaz.

Az értékelt ingatlannak a 13.200 eFt/m² fajlagos telekár a 2009.évben önkormányzati és magántulajdonban lévő telekárak szerint a hasonló fekvésű és elrendezésű mátészalkai belterületi városközponti beépítetlen , központi vegyes - felhasználású telkek esetében volt számítható.

A megállapított piaci érték vonatkozásában az előrelátható évek során -más eseménytől függő tényezők hatására - értékváltozás bekövetkezése nem várható, egyben kijelentem, hogy a szakvéleményben megállapított ingatlanérték összecszerúsége ½ évig fenntartható.

Mátészalka, 2009. augusztus 05.

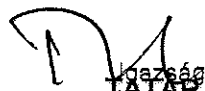

Tatár Andor Snr.
 igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
 helyi házasi településrendezési szakértő
TATÁR ANDOR Adósz.: 73808141-1-35
 4024 Debrecen, Batthyány u. 7. 5/5.
 igazságügyi ingatlanforgalmi
 szakértő

IV. ÉRTÉKELÉSI TANUSÍTVÁNY:

- 1./ Az értékelés tárgya: Mátészalka Városi Önkormányzat / M.szalka, Hősök tere 9 sz./ tulajdonát képező, Mátészalka, Rákóczi és Zöldfa u. kereszteződésben lévő beépítetlen építési ingatlan forgalmi értékelése. (3260/1 hrsz.)
- 2./ Az értékelés célja: értékesítést szolgáló ingatlanforgalmi érték meghatározása
- 3./ Megállapított érték formája: piaci érték
- 4./ Az értékelő minősítése: független szakértő.
- 5./ Az értékelés módszere: FORGALMI ÉRTÉKELES + költségalapú
- 6./ Az értékelés fordulónapja: 2009. augusztus 05.
- 7./ Forgalmi értéke: **18.800 eFt**, mely ÁFA-t nem tartalmaz.
- Azaz: Tizennyolcmillió-nyolcszázezer 00/100 forint, mely ÁFA-t nem tartalmaz.

A megállapított piaci érték vonatkozásában az előrelátható évek során -más eseménytől függő tényezők hatására - értékváltozás bekövetkezése nem várható, egyben kijelentem, hogy a szakvéleményben megállapított ingatlanérték összecszerúsége ½ évig fenntartható.

Mátészalka, 2009. augusztus 05.

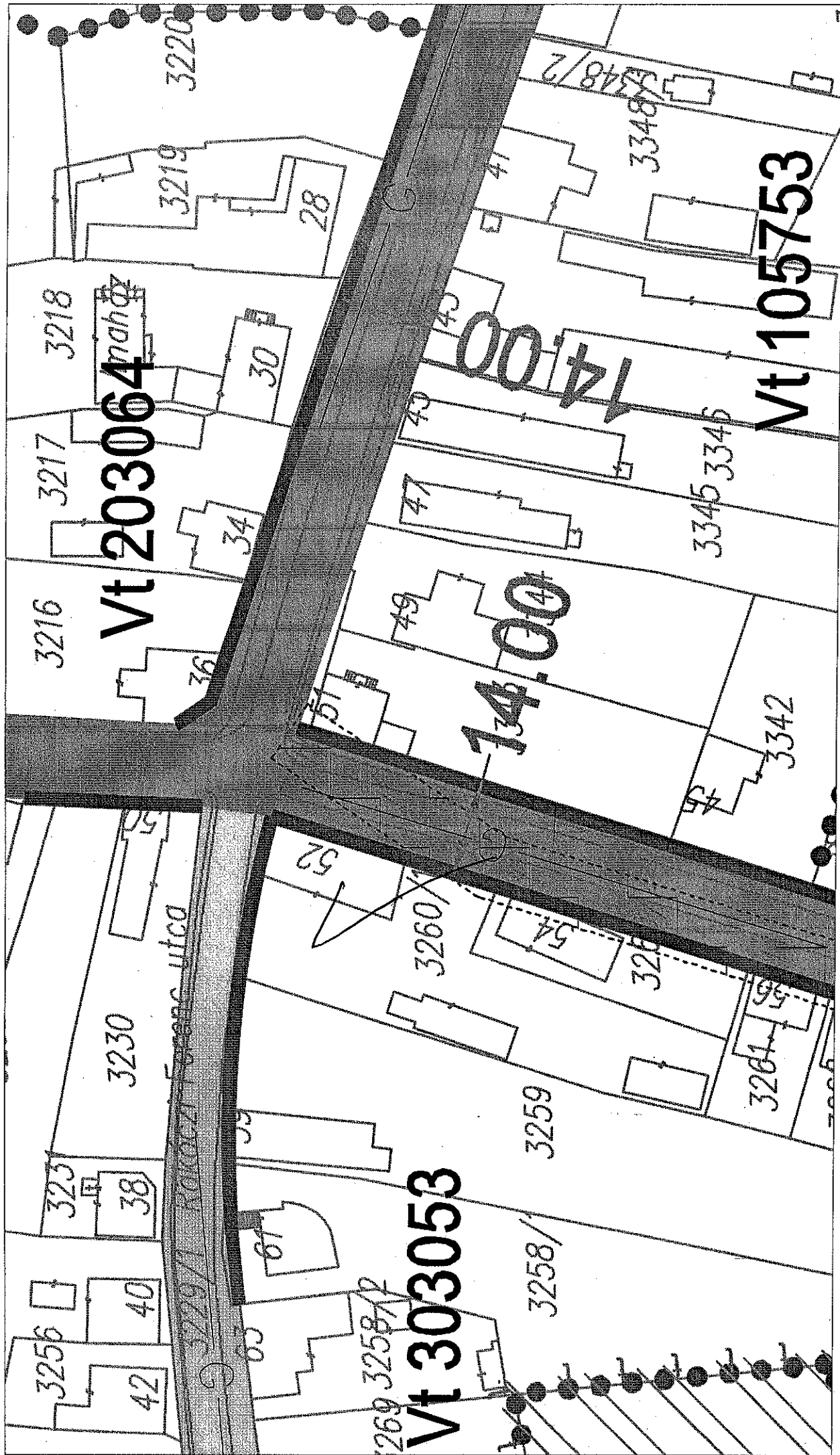
 **János Andor Snr.**
 Igazságügyi Ingatlanforgalmi szakértő
 Térképészeti és Építészeti szakértő
 Hrsz. Ig. sz.: 7346, Adósz.: 73808141-1-35
 4024 Debrecen, Bányai u. 7. 5/5.
szakértő

FÉNYKÉPFELVÉTELEK

a Mátészalka, Zöldfa u. és Rákóczi u. kereszteződésében lévő 3260/1 hrsz.-ú ingatlanról



Dr. Snr.
galmi szakértő
vezérlési szakértő
: 73808141-1-35
vány u. 5/5.



Vt 203064

Vt 303053

Vt 105753

Tervlap
38

3230

zi Ferenc utca

3222/1

59

50

36

52

51

49

3260/1

3259

14.00
3343 3344

54

3260/2

45

3261

56

3342

3262

58

47

263

3341

60

49



Körszeti Földhivatal
4701 Mátészalka
Kölcsey u. 2. Pf. 3.
06/44/500-650

Oldal: 1 / 2
Ügyintéző:
Dr. Czopp Éva

Tulajdoni lap másolat - szemle

2009.08.04 10:55:59

MÁTÉSZALKA

belterület HRSZ: 3260/1

Rákóczi utca 34-2.

Szektor : 53

Térképszelvény : 1131

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

Közzet	Alrészlet adatok	Alosztály adatok
17jelmuv.ág (kivett)min.o.	ha,m2	kat.jöv. ha,m2
Költség		/AK,fill./
06/4 kivett	1426	
	lakóház, udvar, gazdasági épület	
Földrészlet össz.:	1426	

II. rész

3. Bejegyző határozat: 31704/1992.03.11

Tul.hányad:1/1

Jogcím: átszállás , 31704/1992.03.11

MÁTÉSZ

belter Jogállás: tulajdonos

Rákóczi Jogosult neve: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Törzsszám: 15402680

Címe: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9

III. rész

1. Bejegyző határozat: 2982/1979.05.09

A 3260 hrsz megosztva és lett belőle 3260/1 és 3260/2 hrsz.

2. Bejegyző határozat: 2667/2/1982.03.30

Terhelés: Egyéb

Jogosult neve: VÁROSI TANÁCS VB. MŰSZAKI OSZTÁLY Törzsszám: 146

Címe: 4700 MÁTÉSZALKA Szabadság tér 9

Bontási kényszer.

MÁTÉSZ

belter Megrendelo könyv száma: 30007/840/2009

RÁKÓCI

