

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



Száma:353-1/2009

ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testülethez -

Diopack Nyomdaipari Bt. ingatlanvásárlási kérelméről

Tisztelt Képviselő-testület!

2009. június 18-án Erdélyi Ferenc ügyvezető a Diopack Nyomdaipari Bt. képviseletében vételi kérelmet nyújtott be az önkormányzat tulajdonát képező mátészalkai 544/68 hrsz-ú természetben az Ipari út és a Petőfi köz déli találkozásánál fekvő ingatlanra.

A kérelemben megjelölt ingatlan - a vele szomszédos ingatlanokkal együtt - az 544/64 hrsz.-ú ingatlan megosztásából alakult ki.

A képviselő-testület 19/2009. Kt. számú határozatával az 544/66 hrsz-ú ingatlant Szabó József és Papp Jánosné kérelmére értékesítésre jelölte ki, mely határozat alapján a 2009. március 09-én megtartott versenytárgyaláson a kérelmezők 9.040.000 Ft vételárért megvásárolták az ingatlant.

Az adásvételi szerződéssel egyidejűleg a vevőkkel az ingatlan közművesítésére vonatkozó megállapodást kötöttek az önkormányzattal, mely alapján Szabó József vállalta a ivóvíz-, szennyvíz-, csapadékvíz-csatorna közművek Ipari út nyugati oldaláról az adásvétel tárgyát képező ingatlanra történő átvezetését.

Az ezzel kapcsolatos munkáltok tervek szerint július hónapban elkészülnek.

A közművek átvezetését követően az 544/68 hrsz-ú ingatlan közművesítése az 544/66 hrsz-ú ingatlantól oldható meg.

Az ingatlan kikiáltási árát a 2009. márciusában kötött adásvételi szerződésben szereplő árral megegyezően 5432Ft/m² árban javaslom megállapítani.

Az ingatlanra vonatkozó érték becslést az előterjesztés 2. számú melléklete tartalmazza.

Az ingatlan közművesítésére vonatkozó tervek birtokában a vevőnek lehetősége nyílik a közművek kialakítását a saját költségére elvégeztetni, ezért az 544/68 hrsz-ú ingatlan értékesítési feltételeit a korábban értékesített 544/66 hrsz-ú ingatlan értékesítési feltételeihez hasonló módon javaslom megállapítani. :

- A nyertes pályázó kötelezettsége a megvásárolt ingatlan közművesítése (ivóvíz, szennyvíz-, csapadékvíz-csatorna , útcsatlakozás kiépítése) önkormányzatunk által rendelkezésre bocsátott tervek alapján.
- A vevő nyilatkozatban vállaljon kötelezettséget arra, hogy a közművek kiépítése után térítésmentesen önkormányzati tulajdonba adja az önkormányzat tervei alapján megvalósított infrastruktúrákat.
- Mátészalka Város Önkormányzata a nyertes ajánlattevő részére – igény esetén – lehetőséget biztosít a vételár 3 részletben történő kiegyenlítésére, oly módon, hogy az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a vevő megfizeti a vételár 1/3-át, és a vételár fennmaradó 2/3-át 6 havonta 2 egyenlő részletben köteles kiegyenlíteni.
- Önkormányzatunk a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartja tulajdonjogát az ingatlanon.

A vételi kérelem tárgyát képező ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítéséhez kérem, hogy a feltételeket az előterjesztésben említettek szerint állapítsa meg a Képviselő-testület, oly módon, hogy az ingatlan induló árát 7.800.000. Ft + áfában állapítsa meg.

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

Mátészalka, 2009. július 14.



Szabó István
polgármester

Melléklet a 353/2009. sz. előterjesztéshez

HATÁROZAT-TERVEZET

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

Diopack Nyomdaipari Bt. ingatlanvásárlási kérelméről

A Képviselő-testület

1. Az Ipari út mentén kialakított 544/68 helyrajzi szám alatt felvett, 1436m² nagyságú ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítésének feltételeit az alábbiak szerint határozza meg:
 - Az ingatlan induló ára **7.800.000. Ft + Áfa (azaz bruttó 9.750.000. Ft)**
 - A licit mértéke: **390.000 Ft. (bruttó 487.500. Ft)**
 - A versenytárgyaláson való részvétel feltétele **780.000. Ft.** pályázati biztosíték letétbe helyezése.
 - A licit során kialakult **vételár minimum 1/3-át** a nyertes pályázónak a versenytárgyalás időpontjától számított **15 napon belül**, az adásvételi szerződés aláírásával egy időben, a fennmaradó 2/3-át legkésőbb az adásvételi szerződés aláírásától számított 12 hónapon belül 6 havonta 2 egyenlő részben kell megfizetnie.
 - A részletfizetési lehetőség igénybevétele esetén az önkormányzat fenntartja tulajdonjogát az ingatlanon a vételár teljes kiegyenlítéséig.
 -
- Az **értékesítés további feltételei:**
 - a nyertes pályázó adásvételi szerződésben vállal azon kötelezettsége, hogy vállalja ingatlan közművesítését (ivóvíz-, szennyvíz-, csapadékvíz-csatorna, utcátlakozás kiépítése) az önkormányzatunk által rendelkezésre bocsátott tervek alapján.
 - A vevő nyilatkozatban tett kötelezettségvállalása arra, hogy a közművek kiépítése után térítésmentesen önkormányzati tulajdonba adja az önkormányzat tervei alapján megvalósított infrastruktúrákat.
2. Felhatalmazza Mátészalka Város Polgármesterét, hogy a versenytárgyalás nyertesével az adásvételi szerződést aláírja.

Határidő: 2009. augusztus 31.

Felelős: Szabó István polgármester

Mátészalka, 2009. július .

Szabó István
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző


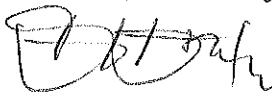
VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA 353/2009

Diopack Nyomdaipari Bt. ingatlanvásárlási kérelméről

Előterjesztés készítéséért felelős: dr. Ugron László

Előterjesztést véleményezi még:

NÉV: HIRSCHMANNÉ MÁROSI ANNA PÉNZÜGYI IRODABÜTŐ	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: A 544/64 sz. ingatlan nyertesével kötött újított ingatlanvásárlási szerződés feltételei szerinti munk. Az előterjesztés elfogadását javaslok.
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
Előterjesztést ellenőrizte: 2009. július 16. 	Előterjesztést jóváhagyta: 2009. július 16. 

1. sz. melléklet

2009. JÚN 19.

2009 JÚN 19.

Diopack Nyomdaipari Bt.
4821 Ópályi Árpád út 3
Tel.: +36 30 383 1957
Fax.: +36 44 407 781
E-mail.: diopack@t-online.hu

Kérelem

Szabó István, Mátészalka város Polgármestere részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Vételi szándékomat szeretném bejelenteni Önnek, a mátészalka város tulajdonában lévő 544/68 helyrajzi számú ingatlanra.
A fenti ingatlanon, az 1998 óta meglévő nyomdaipari vállalkozásomat kibővítvé csomagolóanyag gyártó tevékenységet kívánok folytatni.

Ópályi 2009 június 18.

DIOPACK
Nyomdaipari Bt.
4821 Ópályi Árpád út 3.
Adószám: 21422003-2-15

Tisztelettel: Erdélyi Ferenc
Ügyvezető

MÁTÉSZALKA VÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL 4701 MÁTÉSZALKA, HŐSÖK TERE 9.	
Érkezett:	2009-06-23
Szám:	353/09
Ügyintéző:	DV. UL.
Melléklet:	-

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonát képező

- beépítetlen ipari terület –

Mátészalka, Ipari út 544/68 hrsz.

ingatlanforgalmi értékeléséről

Melléklet: 1 db tulajdoni lap
6 db fényképfelvétel
1 db változási vázrajz

Mátészalka, 2009. július 13.

Készítette:

Tatár Andor Snr.
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
beruházási településrendezési szakértő
Tatár Andor
igazságügyi ingatlanforgalmi
szakértő

I. ELŐZMÉNYEK

2009. júliusban megbízást kaptam Dr. Ugron László úrtól a Mátészalka Város Polgármesteri Hivatal Aljegyzőjétől arról, hogy készítsek aktualizálással értékmegállapító szakvéleményt a Mátészalka város, Ipari úton lévő 544/68 hrsz-ú beépítetlen ipari ingatlanról, továbbá szakértői véleményemben rögzítsem annak piaci forgalmi értékét.

Az értékelés abból a célból készült, hogy a megbízó részére ezen ingatlannak 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
- 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 város ipari területén a HOYA Magyarország Rt. ipari üzemi terület szembeni szomszédságában az ipari út melletti beépítetlen telekként fekszik az értékelendő ingatlan.

A város lakosságának száma: 19.600 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 kiefeszültségi hálózat, csapadékvíz-, szennyvízhálózat, távhő, földgáz, távbeszélő hálózat jelenik meg.

2./ Az értékelés alatt álló ingatlan fekvése:

A város ipari területén működő a HOYA Magyarország Rt. Ipari út 18 sz. ipari üzemi, ingatlannal szembeni szomszédságában beépítetlen és részben szabályozottan i telekként fekszik az értékelendő ingatlan, melynek a mellékelt változási vázrajz szerinti megosztása tartalmazza.

Az ingatlan a város belterületében az Ipari út mentén a Petőfi út/köz kereszteződés első telkeként és a Martinovics utca közötti részén fekszik, mely jól megközelíthető a 49 és 471 jelű főközlekedési utacról a Martinovics utcai elágazást követően 600- 600 m-en belül.

Az ingatlan utcafronti szélessége 30,20 méter, átl. mélysége 46 méter között változik téglatelekhatárok mellett önállóan beépítetlen ingatlannak minősül a városi településrendezési tervben megjelölt terület-felhasználással.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan környezetében az ingatlan forgalmi értékét csökkentő tényezők nem találhatók, továbbá az a városi középületektől 1.300-1.400 m közötti távolságban helyezkedik el.

3./ Az ingatlan nyilvántartás adatai:

Az ingatlan a Mátészalka város számítógépes tulajdoni lapon, az 544/68 hrsz. alatt van nyilvántartva: 0 ha 1436 m² nagyságú területtel külön beépítetlen ingatlan szerint.

Az ingatlan megnevezése: beépítetlen terület

Az ingatlan ténylegesen: Mátészalka, Ipari úton a 544/68 hrsz.-ú területen van,

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

Az ingatlan terhelése : tehermentes.

4./ Az érték megállapításnál választott értékelési módszer ismertetése:

Figyelemmel a nemzetközi értékelési standardok hazai alkalmazására és az időközben megjelent a TEGOVA- EVS 2003 vagyoneértékelési szabályzat és a 25/1997. (VIII.1.) PM számú rendelet szabályzatára, továbbá az értékelendő ingatlan sajátosságaira, a PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ FORGALMI ÉRTÉKELÉS értékelési módszert választottam.

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

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

b./ TEGOVA – EVS-2003 útmutató irányelvei.

c./ Az értékelő szervezet adatállománya

d./ Önkormányzati adásvételi adatok

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.

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

Az ingatlan forgalmi értékelése: (544/68 hrsz)

Elhelyezkedésénél és ingatlan hasznosítási lehetőségénél fogva beépítetlen ipari területként ellátott szerepkörben kell értékelni.

a./ Alaphalmazát: Mátészalka város hasonló adottságú telekingatlanok 2007/ 2009 években megtörtént vételi ügyletek képezik, ilyenek:

- 1./ Mátészalka, Ipari úton az 544/ 65 hrsz. alatti 1060 m² telekterületi ingatlan, mely vételi értéke 3.500 eFt összegben jelent meg az Önkormányzat szerint, 2008.08. hónapban.
- 2./ Mátészalka, Ipari úton a Gábor Á. u. 72 sz. alatti kertvégből 1883 m² beépítetlen terület, melynek vételi ára, 8.500 eFt összegben jelent meg Kiss József t szerint, 2007.02. hónapban.
- 3./ Mátészalka, Ipari úton az 544/ 66 hrsz. alatti 1664 m² telekterületi ingatlan, mely vételi értéke 9.040 eFt összegben jelent meg az Önkormányzat szerint, 2009.03. hónapban.

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

Összehasonlító adatok	Piaci érték (Fé)	Alapter.	Fé / m ²
1. Mátészalka, Ipari út 544/ 65	3.500 eFt	1.060 m ²	2.190 Ft/m ²
2. Mátészalka Ipari úti kertvég 62 j.	8.500 eFt	1.883 m ²	4.063 Ft/m ²
3. Mátészalka Ipari út 544/66	9.040 eFt	1.664 m ²	5.432 Ft/m ²

Az 1.-es összehasonlítóra a fajlagos értéket 45 %-al növeltük elsősorban az alakja miatt.

Fajlagos alapérték: 4.220 Ft/m²

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

a. településen belüli fekvése, közlekedési sarokt. kapcsolat	+ 15 %
b. az ingatlan alakja és beépíthetősége	+ 10 %
c. az ingatlan közművesítés előkészítés	+ 4 %
Összesen:	+ 29 %

Mód. fajl. alapérték: 5.440 Ft/m²

IV. Számítható ingatlanérték:

- 544/68 hrsz.-ú telekterület 1436 m² x m. fajl. érték: 5.440 Ft/m² értéke: 7.812 eFt

Piaci alapú forgalmi érték (Fé):	7.800 eFt
---	------------------

A megállapított piaci érték vonatkozásában az előrelátható évek során -más eseménytől függő tényezők hatására - értékváltozás válsághatás miatt - várható, egyben kijelentem, hogy a szakvéleményben megállapított ingatlanérték összegszerűsége 6 hónapig fenntartható.

Mátészalka, 2009. július 13.

Tatár Andor Snr.
 Igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
 Beruházási településrendezési szakértő
 Új sz. g. sz.: 7346, Adósz.: 73808141-1-35
 Batthyány u. 7. 5/5,
TATÁR ANDOR
 igazságügyi ingatlanforgalmi
 szakértő

V. ÉRTÉKELÉSI TANUSÍTVÁNY:

1./ Az értékelés tárgya: Mátészalka Városi Önkormányzat / M.szalka, Hősök tere 9 sz./ tulajdonát képező, Mátészalka, Ipari út melletti 544/68 hrsz.-ú beépítetlen ipari terület ingatlanforgalmi értékelése.

2./ Az értékelés célja: értékesítés célját szolgáló ingatlanforgalmi érték meghatározása

3./ Megállapított érték formája: piaci érték

4./ Az értékelő minősítése: független szakértő.

5./ Az értékelés módszere: FORGALMI ÉRTÉKELÉS


6./ Az értékelés fordulónapja: 2009. július 13.

7./ Forgalmi értéke: 7.800 Ft , mely ÁFA-t nem tartalmaz.

Az értékelés tárgyát képező, előzőekben vizsgált beépítetlen ingatlan javasolt piaci értéke: **7.800 Ft**, azaz Hétmillió-nyolcszázezer-00/100 forint.

A megállapított piaci érték vonatkozásában az előrelátható évek során -más eseménytől függő tényezők hatására - értékváltozás válsághatás miatt - várható, egyben kijelentem, hogy a szakvéleményben megállapított ingatlanérték összecszerúsége 6 hónapig fenntartható.

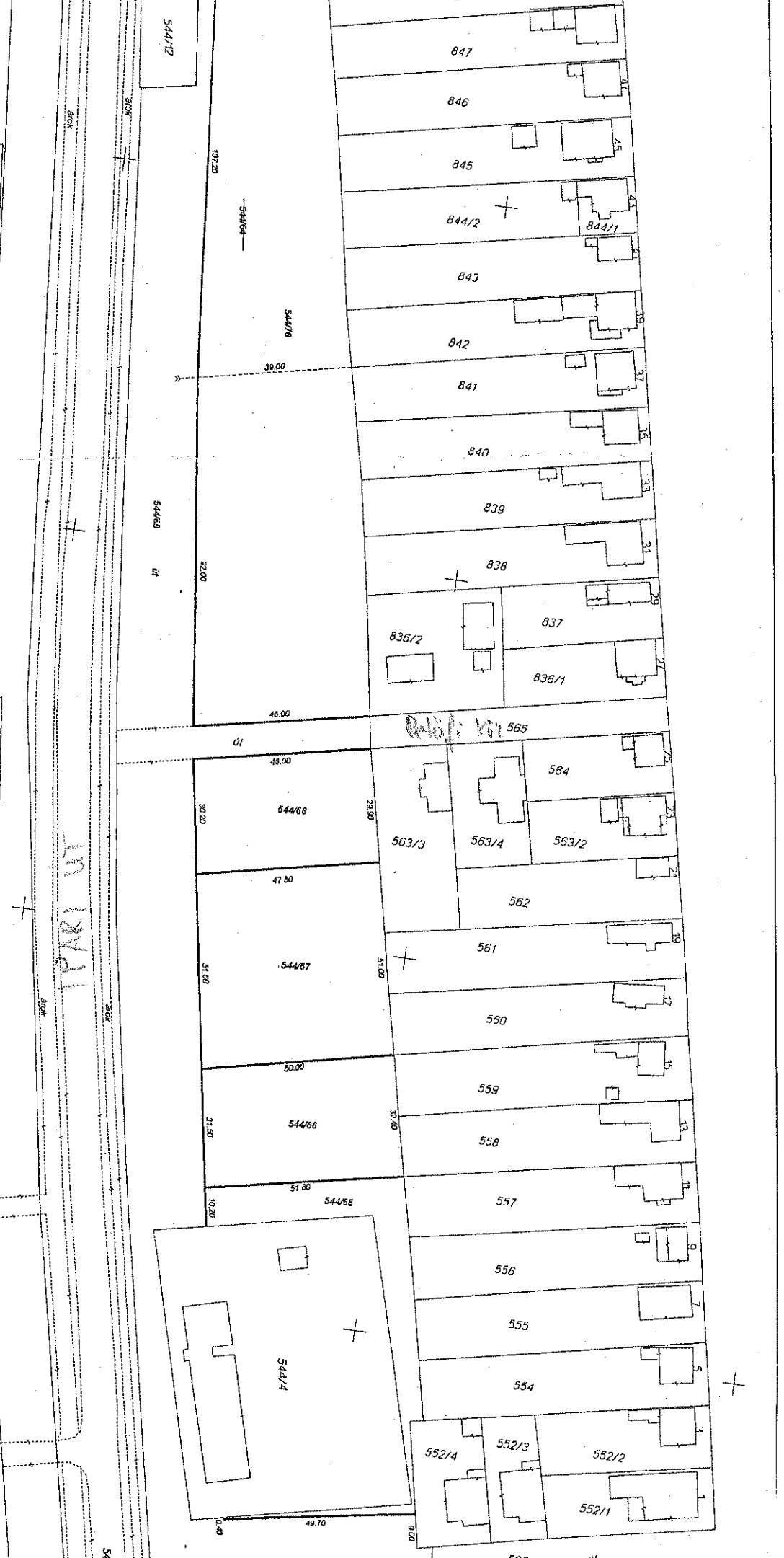
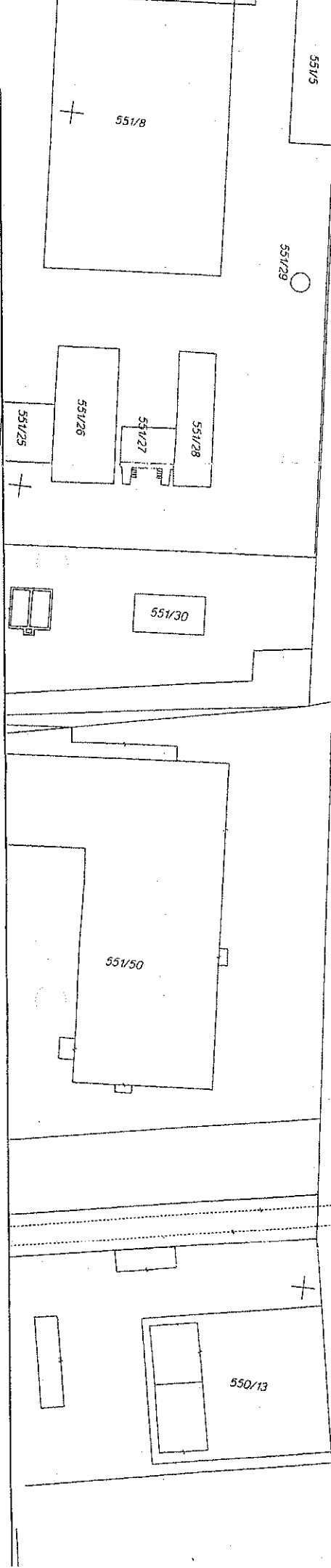
Mátészalka, 2009. július 13.

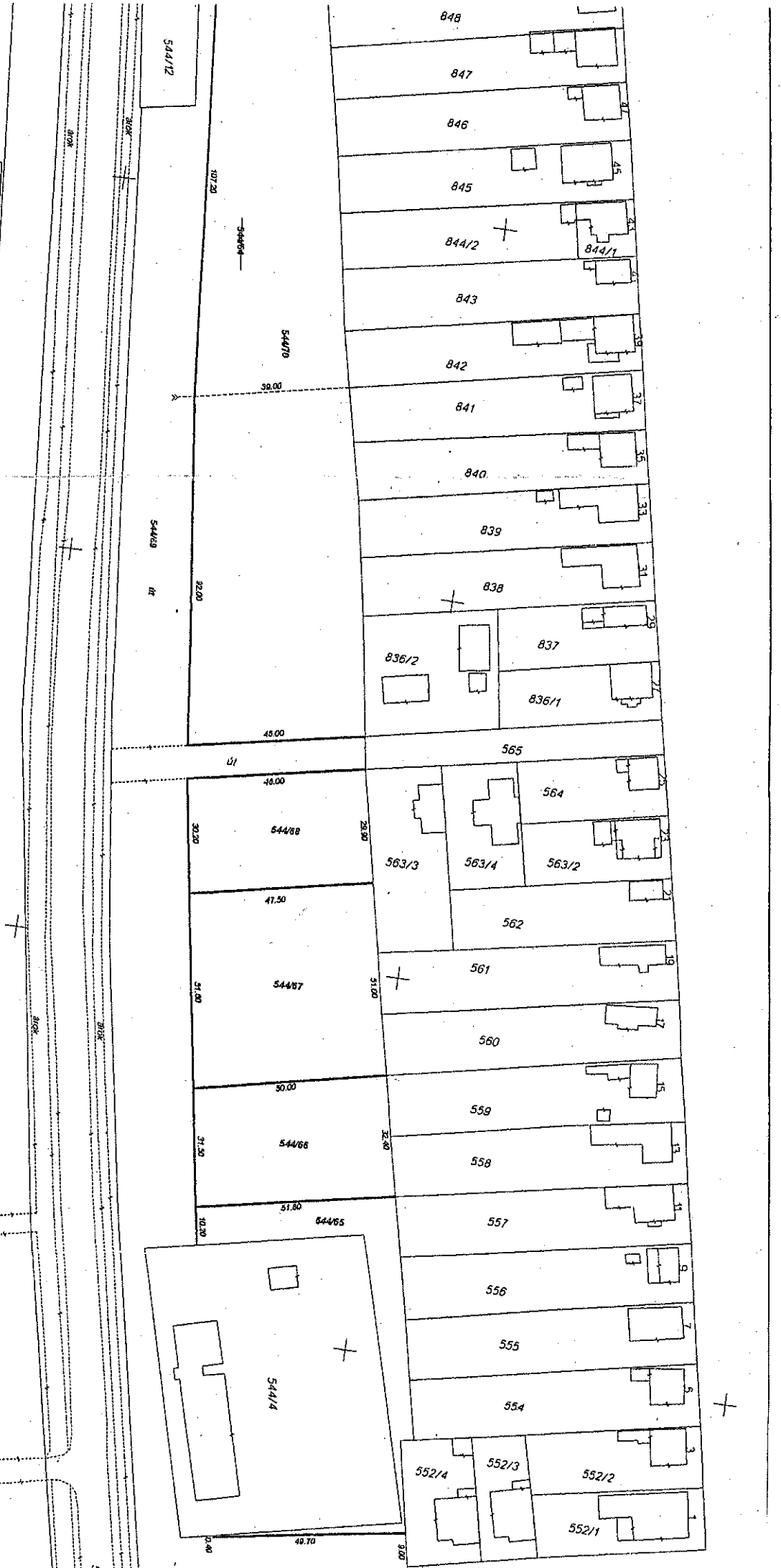
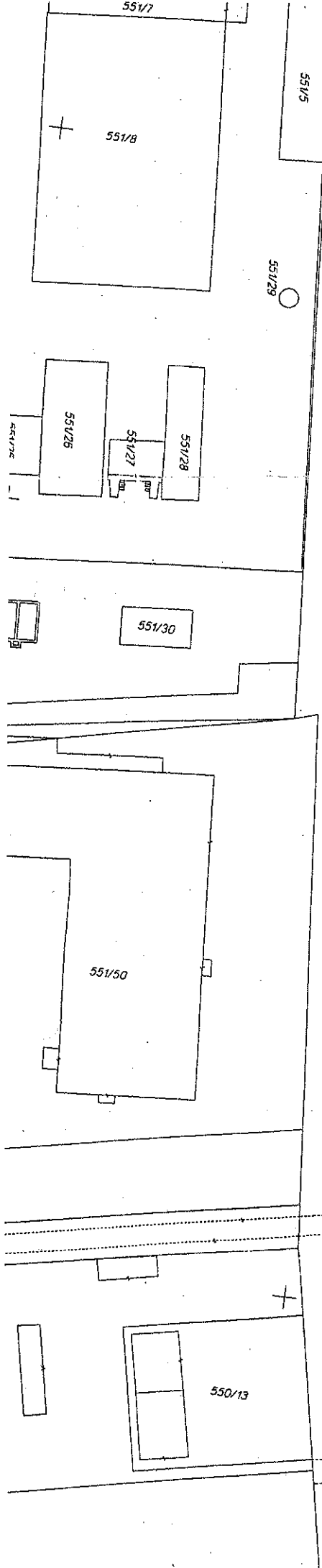

Tatár Andor Snr.
gazdasági ingatlanforgalmi szakértő
tervezési településrendezési szakértő
TATÁR ANDOR
1152. Ig. sz.: 7346, Adósz.: 73808141-1-35
4024 Debrecen, Batthyány u. 7. 5/5.
igazságügyi ingatlanforgalmi
szakértő

FÉNYKÉPFELVÉTELEK
a Mátészalka, Ipari út 544 / 68 hrsz.-ú beépítetlen iparterületi ingatlanról



Tatár Andor Snr.
Gazdasági Ingatlanforgalmi szaké
tervezés, Településrendezési szaké
J. sz. Ig. sz.: 7346, Adósz.: 73808141-1
4024 Debrecen, Batthyány u. 7. 5/





Nem hiteles tulajdoni lap - Építésügyi feladatokhoz

Megrendelés szám:40000/10626/2009

2009.07.13

MÁTÉSZALKA

Belterület 544/68 helyrajzi szám

Szektor : 53

Térképszelvény : 1041

I. R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett beépítetlen terület

0

1436

0.00

II. R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40088/2/2007.07.13

eredeti határozat: 40449/2006.08.29

jogcím: átszállás 30565/1992.01.21

jogállás: tulajdonos

név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9

törzsszám: 15402680

III. R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40088/2/2007.07.13

Önálló szöveges bejegyzés a mátészalkai 544/64 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult.

A tulajdoni lap építésügyi hatósági feladatok céljára lett kiállítva.

....., 2009.07.13

Mátészalka (Kovács Sándor)

TULAJDONI LAP VÉGE