

MÁTÉSZALKA VÁROS
Önkormányzat
Polgármesterétől
Mátészalka, Hősök tere 9.
Tel.: 44/501-358 Fax.: 501-360
E-mail: polgarmester@mateszalka.hu



Száma: 278-1 /2011

ELŐTERJESZTÉS

- Képviselő- testülethez -

a Mátészalka Meggyesi u. 4. szám alatti ingatlan

értékesítési feltételeinek meghatározásáról

Tisztelt Képviselő-testület !

A képviselő-testület 130/2010. (IX.16.) Kt. számú határozatával értékesítésre kijelölte az önkormányzat tulajdonát képező mátészalkai 194. hrsz-ú, természetben Mátészalka Meggyesi út 4. szám alatti ingatlant.

A döntést követően a határozatnak megfelelő tartalommal megtörtént a versenytárgyalás kiírása , de a pályázatok benyújtásának határidejéig vételi jelentkezési szándék nem érkezett önkormányzatunkhoz.

Rémik János 2010. november 8.-án kérelemmel fordult a képviselő-testülethez, melyben az említett ingatlan területének bővítését kérte, a szomszédos szintén az önkormányzat tulajdonát képező mátészalkai ingatlanból.

A kérelemre a Képviselő-testület 148/2010. (XI.18.) Kt. számú határozatában (2. számú melléklet) hozzájárult a Mátészalka 194 hrsz-ú, 976 m² területű, gazdasági épület , udvar megnevezésű és a 193/7 helyrajzi számú 4669 m² területű *rutinpálya* megnevezésű ingatlan közötti telekhatár módosításhoz oly módon, hogy a 194 hrsz-ú ingatlan bővítésére a 193/7 helyrajzi számú ingatlan területéből történő területének csökkentése lehetőséget biztosított.

A határozat felhatalmazza Mátészalka Város Polgármesterét a telekhatár módosítással kapcsolatos változási vázrajz elkészíttetésére és aláírására, valamint a kialakult, értékesíteni kívánt ingatlanra vonatkozó forgalmi értékbecslés elkészíttetésére.

A határozat végrehajtásra került, a telekhatár módosításról szóló változási vázrajz ingatlan-nyilvántartáson történő átvezetése megtörtént, és elkészítésre került az újonnan kialakult ingatlan forgalmi értékének megállapítására vonatkozó értékbecslés. (3. számú melléklet)

Az ingatlan értékesítésére a vagyonrendelet szabályainak megfelelően nyílt versenytárgyalás során kerülhet sor. A versenytárgyalás feltételeire az alábbi javaslatot teszem: az ingatlan kikiáltási árát az értékbecsléssel egyezően 9.300.000. Ft.-ban, a licitlépcső mértékét 100.000. Ft.-ban, a vételár kiegyenlítésére rendelkezésre álló időt a szerződéskötést követően 30 napban javaslom megállapítani.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem Önöket, hogy a Mátészalkai Meggyesi u. 4. szám alatti ingatlan értékesítési feltételeinek meghatározásáról szóló előterjesztést tárgyalják meg és a mellékelt határozat-tervezet szerint szíveskedjenek az ingatlan értékesítéséről döntést hozni.

Mátészalka 2011. május 18.


Szabó István
polgármester



HATÁROZAT-TERVEZET

Mátészalka Város Képviselő-testületének

...../2011. () Kt. számú

HATÁROZATA

a Mátészalka Meggyesi u. 4. szám alatti ingatlan értékesítési feltételeinek meghatározásáról

A Képviselő-testület

1. Az önkormányzat tulajdonát képező, Mátészalka 194 hrsz-ú, 2191 m² területű, gazdasági épület , udvar megnevezésű ingatlant versenytárgyalás útján történő értékesítésre jelöli ki az alábbi feltételekkel:
 - az **ingatlan induló ára: 9.300.000,-Ft**
 - a **licit mértéke: 100.000,-Ft**
 - a versenytárgyaláson való részvétel feltétele **930.000,-Ft pályázati biztosíték** letétbe helyezése , mely nyertes ajánlattevő esetében foglalként szolgál , ill. a többi jelentkező esetében visszajár.
 - a licit során kialakult vételárat a nyertes pályázónak egy összegben, az adásvételi szerződés aláírásától számított **30 napon belül** kell megfizetnie;
2. felhatalmazza Mátészalka Város polgármesterét a versenytárgyalás nyertesével megkötendő adásvételi szerződés aláírására;

Határidő: 2011. június 30.

Felelős: Szabó István polgármester

Mátészalka, 2011. május

Szabó István
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA 2786-1/2011
 a Mátészalka Meggyesi u. 4. szám alatti ingatlan
 értékesítési feltételeinek meghatározásáról

Előterjesztés készítéséért felelős: dr. Ugron László

Előterjesztést véleményezi még:

<p>NÉV: Dr. Hadi Éva Önkormányzati és Jogi Irodavezető</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: <i>Az ingatlan értékesítési feltételeinek meghatározása a képviseleti testület hatáskörébe tartozik.</i> <i>P. Hadi Éva</i></p>
<p>NÉV: Hirschmanné Marosi Anna Pénzügyi Irodavezető</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: <i>Az előterjesztés elfogadását javaslom.</i> <i>Ugron L.</i></p>
<p>NÉV: Kovács István Műszaki Irodavezető</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: <i>AZ ELŐTERJESZTÉSBEN FOGLALTAKKAL EGYETÉRTOK.</i> <i>Kovács István</i></p>
<p>NÉV:</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>
<p>NÉV:</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>
<p>NÉV:</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>
<p>Előterjesztést ellenőrizte: 2011 május ... <i>Ugron L.</i></p>	<p>Előterjesztést jóváhagyta: 2011. május ... <i>Ugron L.</i></p>

MÁTÉSZALKA VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
148/2010.(XI.18.)Kt. számú

H A T Á R O Z A T A

a Mátészalka Meggyesi u. 4. szám alatti ingatlan telekhatár
módosításáról

A Képviselő-testület

1. Hozzájárul az önkormányzat tulajdonát képező, Mátészalka 194 hrsz-ú, 976 m² területű, gazdasági épület, udvar megnevezésű és a 193/7 helyrajzi számú 4669 m² területű *rutinpálya* megnevezésű ingatlan közötti telekhatár módosításhoz az előterjesztés 4. számú mellékletét képező tervezet szerint.
2. Felhatalmazza Mátészalka Város Polgármesterét a telekhatár módosítással kapcsolatos változási vázrajz elkészíttetésére és aláírására, valamint a kialakult értékesíteni kívánt ingatlanra vonatkozó forgalmi értékbecslés elkészíttetésére.

Határidő: 2010. december 15.

Felelős: Szabó István polgármester

Mátészalka, 2010. november 18.

Szabó István sk.
polgármester



Dr. Takács Csaba sk.
jegyző

A kiadmány hiteles:

Hadi Éva
Dr. Hadi Éva

önkormányzati és jogi irodavezető

REDIVIVUSZ-M KFT
4700 MÁTÉSZALKA,
HŐSÖK TERE 1.

Szakértői vélemény

a
Mátészalka, 194 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan.

Cím: 4700 Mátészalka, Meggyesi utca 4-2.



Készült : 1 példányban

Kapja: Mátészalka Város Önkormányzata, megbízó.

A szakvélemény 6 darab számozott oldalt, és 1 oldal fotómellékletet tartalmaz.

Mátészalka, 2011. május 16.

REDIVIVUSZ-M KFT.

4700 Mátészalka, Hősök tere 1.

Adószám: 11256274-2-15

Banksz.: 68000024-10000386

Készítette: Vargha Ferdinánd
Ingatlanforgalmi és műszaki
Szakértő

Eng. száma: 5123/92

A Mátészalkai Polgármesteri Hivatal megbízást adott a Mátészalka, 194 hrsz-ú ingatlan értékbecslésére.

A megbízásnak megfelelően a helyszíni szemlét megtartottam, az ingatlanon lévő műszaki létesítményeket felmértem.

A helyszíni szemle során szemrevételezéssel megvizsgáltam az épületek műszaki állapotát, karbantartottságát, a telek gondozottságát és színes fényképfelvételeket készítettem az épületekről.

Diagnosztikai, feltáró vizsgálatot nem végeztem.

A fentiekre való tekintettel az ingatlanra vonatkozó

S Z A K É R T Ő I V É L E M É N Y E M

Az alábbiak szerint terjesztem elő.

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a Mátészalka, 194 hrsz-ú ingatlan 2191 m² telken gazdasági épület, udvar megnevezéssel van feltüntetve.

Az ingatlan tulajdonosai:

A bemutatott tulajdoni lap alapján:

- Mátészalka Város Önkormányzata 1/1 tul. Hányad
- Címe: 4700 Mátészalka, Hősök tere 9.

A tulajdoni lap III. részében használati jog és vezetékjog van bejegyezve!

Az ingatlan fekvése :

Az ingatlan Mátészalka városban, családi házas környezetben helyezkedik el. Mátészalka Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, Nyíregyháza megyeszékhelytől 50 km távolságra van. Az értékelt ingatlan a település szélén, a Nyírmeggyes felé vezető út mellett található.

Az ingatlan előtt :

- Aszfaltburkolatú út,
- Nyílt csapadékvíz-elvezetés,
- Kerékpárút

Az ingatlan előtti közművek :

- elektromos áram,
- vezetékes ivóvíz,
- vezetékes gáz,
- szennyvízcsatorna

Az ingatlanra a közműveket rácsatlakoztatták.

Az ingatlanon lévő felépítmények:

Az ingatlanon egy 88 m² bruttó alapterületű épület található, mely korábban gázcsere-telepként üzemelt.

Az épület műszaki leírása:

Épült: 1960

Alapozás: beton alap.

Felmenőfal: téglafalazat.

Födém: csak az irodaépület fölött van hagyományos fafödém,

Kémény: Kisméretű nagyszilárdságú téglából falazott kémények.

Áthidalók: beton áthidalók.

Tetőszerkezet: félnyeregteretű.

Tetőhéjalás: hullámpalafedés.

Bádogos munka: horganyzott ereszcsonna készült.

Nyílászárók: fa szerkezetűek.

Az épület elhanyagolt állapotú.

Az épületben kialakított helyiségek:

Iroda: 9 m² alapterületű, aljzatburkolata hajópadló, a falak meszeltek.

Raktár: 60 m² alapterületű, aljzatburkolata aszfalt, a falak meszeltek.

Az épület kerekített hasznos alapterülete: **69 m²**

Világítása: elektromos árammal történik,
Fűtése: az irodában gázkonvektoros fűtés,
Vízellátása: nincs.
Melegvízellátása: nincs.

Az épület gyenge állapotú, teljes felújításra és közművesítésre szorul, kivitelezési hibát nem észleltem.

A telek:

A telek alakja szabályos, betonoszlopok között drótfonattal körbekerítve. Utcafronti részen kerítés kétszárnyú vaskapuval és kisajtóval.

Az ingatlan általános minősítése:

A kb 50 éves, hagyományos építési technológiával kivitelezett épület szerkezetileg állékony. Műszaki állapota gyenge, teljes felújításra szorul. Az épület felújítás után rendeltetésszerű használatra alkalmas. Az életkortól függő értékarány változás miatt az épület műszaki használati értéke 50 %-os.

Forgalmi érték meghatározása:

Az ingatlan forgalmi érték meghatározásánál figyelembe kell venni:

- az ingatlan fekvését,
- az ingatlan megközelíthetőségét,
- az ingatlan közműellátottságát,
- az ingatlanon lévő műszaki létesítményeket,
- építési anyagokat,
- az épület műszaki állapotát,
- a kivitelezés minőségét,
- az épület használatát és használhatóságát.

Figyelembe kell venni továbbá a műszaki, gazdasági normák előírásait. A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja a piaci érték, melynek meghatározására a pénzügyminiszter 25/1997. (VIII. 1.) és az azt módosító 32/2000. (VIII. 29.) PM. Rendelet szerinti piaci összehasonlító adatok elemzésén, vagy költségalapú értékeléssel történhet. Utóbbinál a műszaki

felülépítmények értékét az ún. Újraelőállítási költségből kell meghatározni, figyelembe véve az életkortól függő értékarány változást és műszaki értékcsökkenést. Ebben az esetben a műszaki értéken kívül a telekár, a műtárgyak és külső közműcsatlakozások értéke külön kerül felszámításra.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékbecslés:

A területen hasonló nagyságú és életkorú beépített ingatlanok szabadforgalomban létrejött adásvételi adataiból számított fajlagos alapérték 2011. Évi árszinten 120.000.- Ft/m², a belső alapterület és az ingatlanokhoz tartozó földterületől függően. Összehasonlító adatok alapján:

- Meggyesi úti 800 m²-es saroktelek: 7.000.000.- ft
- Zöldfa úti 700 m²-es építési telek: 4.000.000.- ft

Értéknövelő tényező: kedvező fekvés +10%

Megosztható nagy telekterület: +30 %

Értékcsökkentő tényező: teljes felújításra szorul -30 %

$$69 \text{ m}^2 \times 120.000.- \text{ Ft/m}^2 \times 1,1 = 9.100.000.- \text{ Ft.}$$

Azaz kilencmillió-egyszázezer 00/100 forint, mely tartalmaz minden –az ingatlanon lévő és az ingatlanhoz szervesen kapcsolódó- felmért és a fentiekben taglalt építményt illetve műtárgyat.

Költségalapú módszerrel történő értékbecslés:

A költségalapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségből le kell vonni az életkortól függő avulást (műszaki értékcsökkenést) és a piaci érték meghatározása érdekében külön kell figyelembe venni a felépítményekhez tartozó földterület értékét, valamint a tényleges forgalomképességet.

Újraelőállítási költségként számított értékek:

- lakóépület:	69 m ² x 100.000.- Ft/m ² x 0,5 =	3.500.000.-
- Telekár (udvar)	2191 m ² x 4.000.- Ft/m ²	8.800.000.-
MINDÖSSZESEN:		12.300.000.- Ft.

azaz tizenkettőmillió-háromszázezer 00/100 forint.

A fentiekre való tekintettel az ingatlan forgalmi értékét az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők figyelembe vételével, valamint a helyben szokásos kialakult ingatlanárakkal összehasonlítva, a két megközelítés **súlyozott átlagát** véve:

9.300.000.- Ft.


**Azaz kilencmillió-háromszázezer
00/100 forint összegben javaslom
elfogadni.**

**Az ingatlan menekülési értéke:
9.300.000.- ft. x 0,75 = 7.000.000.- Ft.,
azaz hétmillió 00/100 forint.**

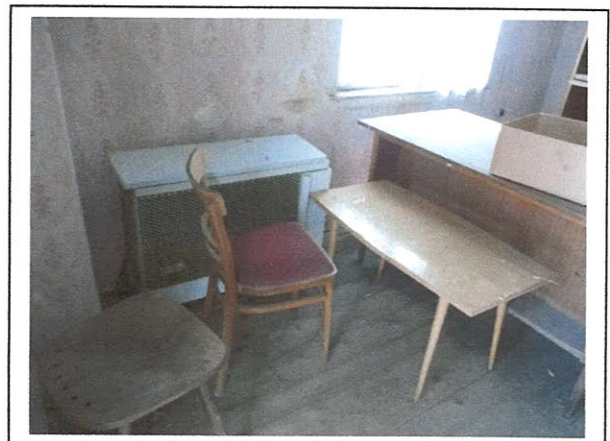
Megjegyzés: Jelen értébecslés változatlan műszaki és használati érték esetén
2011. augusztus 31-ig érvényes!

Mátészalka, 2011. május 16.

REDIVIVUSZ-M KFT.
4700 Mátészalka, Hősök tere 1.
Adószám: 11256274-2-13
Banksz.: 68000024-10000386


Vargha Ferdinánd
Ingatlanforgalmi,
Műszaki szakértő

FOTÓMELLÉKLET



A handwritten signature or mark in blue ink, located at the bottom right of the page.

Közzeti Földhivatal
4701 Mátészalka Kőlcacy u. 2. Pf. 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 40000/14844/2011

2011.05.16

MÁTÉSZALKA

Szektor : 53

Belterület 194 helyrajzi szám

4700 MÁTÉSZALKA Meggyesi út 4--2.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatai ter	kat.jöv. k.fill
. Kivett gazdasági épület, udvar	0	2191	0.00		

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30564/2/1992.01.21

jogcím: átzállás

jogállás: tulajdonos

név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9

törzsszám: 15402680

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39171/1998.05.20

Földmérési jelek elhelyezését biztosító elhelyezését biztosító használati jog.

A használati jogot a Szabolcs-Szatmár- Bereg megyei Földhivatal gyakorolja 50 m²-re.

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : -

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30507/2010. 2009.12.11

Vezetékhely

vezetékhely bejegyzése 0,4 kv. szigetelt légvezeték biztonsági övezete: 59 m² területre.

jogosult:

név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036

cím : 4024 DEBRECEN Kosuth utca 41

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 35784/2/2011.05.03

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe megosztás folytán megváltoztatva.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Munkaszám:

87/2010

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 193/7, 194 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:1000

EOV

A 87/2010. számú határozatban a 2010. szeptember 3. napján a 193/7, 194 helyrajzi számú határozatban foglaltak alapján engedélyeztem. Az engedély a hozzá tartozó változási vázrajzzal együtt a határozat jogerőre emelkedésétől számított egy évig érvényes.

2011. APR. 27. nap

Községi képviselő

A 193/7 hrsz-ú földrészletre az E.ON ZRT javára 9 nm, 2nm és 34 nm nagyságra vonatkozó szolgálmi jog visszajegyzésre kerül.

A 194 hrsz-ú földrészletre az E.ON ZRT javára 77 nm nagyságra vonatkozó szolgálmi jog visszajegyzésre kerül.

A 194 hrsz-ú földrészletre a földmérési jelek elhelyezését biztosító szolgálmi jog változatlanul visszajegyzésre kerül.

A feltüntetett méretadatok a helyszíni állapotra vonatkoznak.

Változás előtt							Változás után							
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület		AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület		AK	Jegyzet
	jel	műv. ág		ha	m ²			jel	műv. ág		ha	m ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
193/7	-	beépítetlen terület	-	-	4669	-	193/7	-	beépítetlen terület	-	-	3354	-	
194	-	g.ép. udvar	-	-	876	-	194	-	g.ép. udvar	-	-	2191	-	
Összesen					5545							5545		

A megosztott földrészlet új határpontjai fakaróval vannak megjelölve.

A változás akaratunknak megfelelően történt.

[Handwritten signature]

Készítette Mátészalka, 2010 december 18

Ez a változási vázrajz megfelel a 46/2010 (IV.27.) FVM rendeletben foglalt tartalmi és pontossági előírásoknak.

Tapasztó Ferenc

készítő, minőséget tanúsító földmérő

mg rend.mű.sz.: 4011/1995

Kamara szám: GDT 15-648

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék akeltvezéstől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

2010 DEC 29
Mátészalka, 2010. hó. nap

záradékoló

PH
(Kör Fh)

mg rend.mű.sz.: 4011/1995

