

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



Száma: 960-1/2015.

ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testülethez -

**a mátészalkai 3616/1 hrsz-ú, 1 ha 4464 m² alapterületű kivett telephely
megjelölésű ingatlanban lévő önkormányzati tulajdonrész elbirtoklás útján
történő megszerzéséről**

Tisztelt Képviselő-testület!

A KRISTÁLYVÍZ Nonprofit Kft. (4700 Mátészalka, Kocsordi u. 2.) képviseletében a Sarka & Hauser & Karácsony Társas Ügyvédi Iroda azzal a megkereséssel fordult önkormányzatunkhoz, hogy hozzájárulásunkat kérje a mátészalkai 3616/1 hrsz-ú, 1 ha 4464 m² térmértékű kivett telephely megnevezésű ingatlanon fennálló tulajdoni részilletőségünk elbirtoklás jogcímén történő megszerzéséhez. *A kérelem és a vagyónátruházásról szóló megállapodás az előterjesztés 1. számú melléklete.*

Mátészalka Város Önkormányzata a korábbi SZAVICSAV vagyon önkormányzatok közötti felosztásával szerezte meg a mátészalkai 3616/1 hrsz-ú ingatlanban meglévő 259/6000-ed tulajdoni részilletőségét.

32 Mátészalka környéki település önkormányzata 1995. november 21. napján kelt társasági szerződéssel megalapította a Kristályvíz Vízközmű, Ipari és Szolgáltató Kft-t az önkormányzatok tulajdonában lévő víziközmű rendszerek működtetése céljából. A Kft. a megalakulás napjától kezdődően birtokba vette és azóta is folyamatosan használja az elbirtoklással érintett ingatlant, szedi annak hasznait és viseli a fenntartással járó terheket. A tulajdonosok és a társaság között az épület használatáról sem visszterhes, sem ingyenes használati szerződés nem jött létre, és a tulajdonosok, így Mátészalka Város Önkormányzata sem szólította fel a Kristályvíz Vízközmű, Ipari és Szolgáltató Kft-t a birtoklás abbahagyására, az ingatlan kiürítésére.

A mátészalkai 3616/1 hrsz-ú ingatlanban önkormányzatunk tulajdonosi jogosítványait soha nem gyakorolta, ellenben a Kristályvíz Vízközmű, Ipari és Szolgáltató Kft 1995. november 21. napjától kezdődően használja és birtokolja az ingatlant zavartalanul,

ami megalapozza a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:44 §-ban meghatározott elbirtoklási tényállást.

„(1) Elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot ingatlan esetében tizenöt, ingó dolog esetén tíz éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolja.”

Az elbirtoklással érintett ingatlanról a gazdasági társaság ingatlanforgalmi szakvéleményt készíttetett. Vargha Ferdinánd szakértő az ingatlan forgalmi értékét 41.000.000 Ft összegben állapította meg, melyből 259/6000-ed tulajdoni részzelölőségünk értéke 1.769.833 Ft összeget képvisel. *A szakvélemény az előterjesztés 2. számú melléklete.*

A fentiekre tekintettel azzal a kéreéssel fordulok a T. Képviselő-testülethez, hogy járuljon hozzá, hogy a mátészalkai 3616/1 hrsz-ú, 1 ha 4464 m² nagyságú, kivett telephely megjelölésű, természetben Mátészalka, Kocsordi út mentén található belterületi ingatlanban fennálló 259/6000-ed tulajdoni részzelölőségünket a KRISTÁLYVÍZ Nonprofit Kft. elbirtoklás jogcímen megszerezze.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, és a vagyonátruházásról szóló megállapodást a jelen előterjesztéshez mellékelt határozat-tervezet szerint fogadja el.

Mátészalka, 2015. szeptember 16.


Hanusi Péter
polgármester



1. számú melléklet a 960-1/2015. számú előterjesztéshez

HATÁROZAT-TERVEZET

Mátészalka Város Önkormányzat Képviselő-testületének

____/2015.(IX. __) számú

HATÁROZATA

a mátészalkai 3616/1 hrsz-ú, 1 ha 4464 m² alapterületű kivett telephely
megjelölésű ingatlanban lévő önkormányzati tulajdonrész elbirtoklás útján
történő megszerzéséről

A Képviselő-testület:

1. Mint a mátészalkai 3616/1 hrsz. alatt felvett, 1 ha 4464 m² területű, kivett telephely megjelölésű belterületi ingatlan 259/6000-ed részilletőségű ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonosa **hozzájárul**, hogy részilletőségét a KRISTÁLYVÍZ Nonprofit Kft. (4700 Mátészalka, Kocsordi u. 2.) írásba foglalt megállapodás alapján elbirtoklás jogcímén megszerezze és arra tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse.
2. **Felhatalmazza** a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére, és az elbirtoklás jogcímén történő vagyónátruházásról szóló megállapodás aláírására.

Felelős: Hanusi Péter polgármester

Mátészalka, 2015. szeptember

Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

Sarka & Hauser & Karácsony Ügyvédi Iroda**§****Dr. Sarka Attila ügyvéd**

4700 Mátészalka, Kölcsey u. 2.

Postacím: 4700 Mátészalka, Pf: 24.

E-mail: drsarka@enternet.hu

Tel/fax: 06-44/500-410.

Mobil: 06-70/371-9361.

Mátészalka Város
Önkormányzat
Polgármestere

Mátészalkai Polgármesteri Hivatal
4701 Mátészalka, Hősök tere 9. Pf. 31

Iktatva: 2015-05-14

Szám: 900/15

Ügyintéző:

Melléklet:

Tisztelt Cím !

A **Kristályvíz Nonprofit Kft.** (4700 Mátészalka, Kocsordi u. 2. sz.) meghatalmazott jogi képviselőjeként az alábbiakról tájékoztatom T. Címet:

A Kristályvíz Nonprofit Kft. képviseletében 2013. június 5. napján megkerestem T. Címet és kértem, mint a mátszalkai 3616/1. hrsz. alatti ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonosát, járuljon hozzá, hogy ügyfelem írásba foglalt megállapodás alapján megszerezhesse elbirtoklás jogcímén T. Címnek a mátszalkai 3616/1. hrsz. alatti ingatlanon fennálló tulajdoni részesültségét és arra tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse.

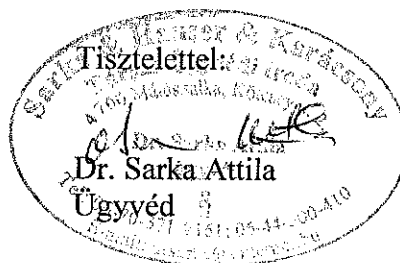
Annak érdekében, hogy megbízom tulajdonjoga T. Cím részesültségére bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban megállapodás megkötése szükséges a felek között.

Fentiekre tekintettel kérem, hogy a mellékelten csatolt megállapodás tervezetet szíveskedjenek a képviselő-testület elé terjeszteni, annak aláírása vonatkozásában határozatot hozni és erről tájékoztatni ügyvédi irodámat.

Amennyiben a képviselő-testület döntést hoz a megállapodás aláírásáról, úgy kérem, azt szíveskedjenek megküldeni ügyvédi irodám részére a végleges megállapodás elkészítése és T. Cím részére történő megküldése érdekében.

Csatolok egy képviselő-testületi határozat tervezetet T. Cím részére.

Mátészalka, 2015. május 08.



MEGÁLLAPODÁS ELBIRTOKLÁS JOGCÍMÉN TÖRTÉNŐ VAGYONÁTRUHÁZÁSRÓL

Amely létrejött egyrészről **KRISTÁLYVÍZ Vízközmű, Ipari és Gazdasági Szolgáltató Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság** (cégjegyzékszám: 15-09-074480., adószám: 18798515-2-15.) 4700 Mátészalka, Kocsordi u. 2. sz. alatti székhelyű gazdasági társaság - melyet jelen jogügyletben **Tóth Gábor** ügyvezető képvisel - a továbbiakban, mint vagyonszerző,

Másrészről **Mátészalka Város Önkormányzata** (adószám:15731807-2-15, törzsszám: 15402680) 4700 Mátészalka, Hősök tere 9. sz. alatti székhelyű önkormányzat, melyet jelen jogügyletben **Hanusz Péter polgármester** képvisel - a továbbiakban, mint tulajdonos vagyónátruházó között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1./ Előzmények:

I./

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Vagyonátadó Bizottság az 1993. június 17. napján kelt, 6097-2/1993. számú határozatával a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Víz- és Csatornavállalat (továbbiakban: SZAVICSAV) Nyíregyháza, Stadion u. 5. sz. alatti székhelyű vállalat kezelésében lévő nem közmű vagyon önkormányzatok tulajdonába adását tartalmazó, korábbi 6533-2/1992. VÁB., 6533-3/1992. VÁB., 6003/1993. VÁB. számú határozatait visszavonta és egyidejűleg ezen nem közművagyon az 1. számú mellékletben feltüntetett tulajdoni arányokkal adta a települési önkormányzatok tulajdonába.

A határozat ezt követően felsorolta azon vagyoni elemeket, melyek közös tulajdonba adásáról rendelkezett és ezen vagyoni elemek között az ingatlanok címszó alatt megjelölésre került a mátészalkai 3616/1. hrsz. alatt felvett, kivett telephely megjelölésű, 1 ha 4464 m² térmértékű ingatlan.

Az 1. számú melléklet a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei települési önkormányzatok tulajdoni részilletőségét a súlyozott lakossági létszám alapján állapította meg.

A másodfokon eljáró Magyar Köztársaság Belügyminisztere az 1993. november 12. napján kelt 301-b-14/7/1993. számú határozatával részben módosította a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Vagyonátadó Bizottság fellebbezéssel támadott 6097-2/1993. számú határozatát és a települési önkormányzatok osztatlan közös tulajdonába adott nem közművagyon vonatkozásában az önkormányzatokat megillető tulajdoni hányadok mértékét szolgáltatás és lakosságárányos megosztással állapította meg, az egyes településeket megillető részilletőség mértékét a határozat A/1. számú melléklete tartalmazza.

A másodfokon eljáró belügyminiszter jogerős határozata ellen egyik önkormányzat sem nyújtott be 30 napon belül a határozat felülvizsgálata iránti keresetet jogszabálysértésre hivatkozva a bírósághoz, így az a felek jogviszonyában jelenleg is irányadó.

Ezt követően az első- és másodfokon hozott határozatok alapján az illetékes körzeti földhivatalok határozataikban felsorolt ingatlanokra Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye 219 településének tulajdonjogát bejegyezték egymás között a jogerős határozatban megjelölt, az egyes önkormányzatokat megillető tulajdoni részilletőségekkel.

Így a Mátészalkai Járási Földhivatal az 1995. október 5. napján kelt, 38.586/1995. 10. 05. számú határozatával a mátészalkai 3616/1. hrsz. alatt felvett, kivett telephely a belterületben megnevezésű, 1 ha 4464 m² térmértékű ingatlanra a Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei települési önkormányzatok tulajdonjogát, egymás között a határozatban megjelölt tulajdoni részzilletőségekkel bejegyezte.

Mátészalka Város Önkormányzata 259/6000-ed arányban szerzett tulajdonjogot vagyonátadás jogcímén a fenti ingatlanra.

II./

32 Mátészalka környéki település önkormányzata 1995. november 21. napján kelt társasági szerződéssel megalapította a Kristályvíz Vízközmű, Ipari és Gazdasági Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaságot az önkormányzatok tulajdonában lévő víziközmű rendszerek működtetése (üzemeltetése, fenntartása, az ivóvíz szolgáltatás, szennyvízkezelési szolgáltatás és folyékony hulladékkezelési szolgáltatás ellátása céljából, hiszen ezen feladatokat az önkormányzati törvény kötelező feladatként írta elő valamennyi önkormányzat számára.

A szerződő felek a társaság székhelyeként a perbeli ingatlant, azaz a mátészalkai 3616/1. hrsz. alatt felvett ingatlant jelölték meg.

A Kristályvíz Kft. 1997. január 1. napjával közhasznú társasággá alakult, majd 2009. május 26. napjával nonprofit korlátolt felelősségű társaságként működik tovább. Időközben a társaságba tagként újabb önkormányzatok léptek be, így jelenleg 36 Mátészalka környéki önkormányzat tulajdonosa a kft-nek.

A Kristályvíz Nonprofit Kft. megalakulásától kezdődően anélkül, hogy erre a tulajdonos önkormányzatokkal akár visszterhes, vagy akár ingyenes használati szerződést kötött volna, 1995. november 21. napjától kezdődően birtokbavette és sajátjaként folyamatosan használja a mátészalkai 3616/1. hrsz. alatt felvett, kivett telephely a belterületben megnevezésű, 1 ha 4464 m² térmértékű ingatlant, valamint szedi annak hasznait, viseli a fenntartással együttjáró rezsiköltségeket és közterheket.

Így 1995. november 21. napjától a Kristályvíz Nonprofit Kft. megszakítás nélkül folyamatosan használja a fenti ingatlant, birtoklásában sem a tulajdonosok, sem kívülállók soha nem zavarták és korlátozták, és a tulajdonosok sohasem szólították fel a birtoklás abbahagyására, az ingatlan kiürítésére, soha nem kifogásolták az ingatlan birtoklását, használatát, hasznosítását.

Kelt: Mátészalka, 2015.

Mátészalka Város Önkormányzata
Képv.: Hanusi Péter polgármester
Tulajdonos, vagyonátruházó

Kristályvíz Nonprofit Kft.
Képv.: Tóth Gábor ügyvezető
vagyonszerző

Ellenjegyzem Mátészalkán, 2015..... Napján:

Dr. Sarka Attila
Ügyvéd

2./ Az 1. pontban írtak előrebocsátása után Mátészalka Város Önkormányzata elismeri, hogy a Kristályvíz Nonprofit Kft. a mátészalkai 3616/1. hrsz. hrsz. alatt felvett, kivett telephely a belterületben megnevezésű, 1 ha 4464 m² térmértékű ingatlan tulajdonában álló 259/6000-ed tulajdoni részzilletőségére a tulajdonjogot a Ptk. 121 § (1) bekezdése alapján elbirtoklás jogcímén megszerezte.

Mátészalka Város Önkormányzat Képviselő-testülete napján hozott számú határozatával járult hozzá, hogy a Kristályvíz Nonprofit Kft. a mátészalkai 3616/1. hrsz. alatti ingatlanak a vagyonszerző tulajdonában álló 259/6000-ed tulajdoni részzilletőségét elbirtoklás jogcímén megszerezze.

3./ A Kristályvíz Nonprofit Kft. kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. Törvény 13 § (2) bekezdése szerinti átlátható szervezetnek minősül.

4./ Mátészalka Város Önkormányzata feltétel nélküli hozzájárulását adja ahhoz, hogy a mátészalkai 3616/1. hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonában álló **259/6000-ed tulajdoni részzilletőségére** a Kristályvíz Nonprofit Kft. tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

5./ Szerződéskötés költségét és a kiszabandó illetéket a Kristályvíz Nonprofit Kft. vagyonszerző viseli.

6./ Szerződő felek jelen megállapodás elkészítésével és a kapcsolatos földhivatali eljárás lefolytatásával a Sarka & Hauser & Karácsony Ügyvédi Irodát bízzák meg. (Ügyintéző: Dr. Sarka Attila ügyvéd)

7./ Szerződő felek jelen megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, alulírott helyen és napon, sajátkezűleg, helybenhagyólag aláírták.

Kelt: Mátészalka, 2015.

Mátészalka Város Önkormányzata
Képv.: Hanusi Péter polgármester
Tulajdonos, vagyonszerző

Kristályvíz Nonprofit Kft.
Képv.: Tóth Gábor ügyvezető
vagyonszerző

Ellenjegyzem Mátészalkán, 2015..... Napján:

Dr. Sarka Attila
Ügyvéd

REDIVIVUSZ-M KFT
4700 MÁTÉSZALKA,
HŐSÖK TERE 1.



Szakértői vélemény

a

Mátészalka, 3616/1 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan.

Tulajdonos: Több Önkormányzat és a Kristályvíz Kft.




Készült: 1 példányban

Kapja: Kristályvíz Kft., megbízó

A szakvélemény 9 darab számozott oldalt és 4 oldal fotómellékletet tartalmaz.

Mátészalka, 2014. december 9.


Készítette: Vargha Ferdinánd
Ingatlanforgalmi és műszaki
Szakértő

Eng. száma: 5123/92

Tóth Norbert Ügyvezető megbízást adott a Mátészalka, 3616/1 hrsz-ú ingatlan értébecslésére.

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.
Diagnosztikai, feltáró vizsgálatot nem végeztem.

A fentiekre való tekintettel az ingatlanokra 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, 3616/1 hrsz-ú ingatlan telephely művelési ág megnevezéssel van feltüntetve.

Az ingatlan tulajdonosai:

A bemutatott tulajdoni lap alapján:

- Több Önkormányzat, valamint a Kristályvíz Kft. 697/6000 tul. hányad
- Törzsszám: 18798515
- Címe: 4700 Mátészalka, Kocsordi utca 2.

A tulajdoni lap I. részében szolgalmi jog van bejegyezve, a III. részben szintén szolgalmi jog és vezetékjog tulajdoni lap szerint!

Az ingatlan jellemzése:

- Művelési ága: kivett telephely.
- Területe: 1 ha. 4464 m².
- Az ingatlan: könnyen megközelíthető aszfaltúton a Nyíregyházára vezető főút mellett.
- Az ingatlan előtt aszfalt burkolatú út.
- Fekvése telephelynek kiváló.
- Körbekerített vasbetétes kerítéssel.
- Az ingatlan aszfalt és betonburkolattal rendelkezik.

- Közműellátottsága: vezetékes víz, vezetékes szennyvíz, elektromos áram, vezetékes gáz, telefon, zárt csapadékvíz elvezetés, térvilágítás kandeláberekkel keresztül.
- Az ingatlan jelenleg a Kristályvíz Nonprofit Kft. telephelyeként működik.

Az ingatlanon lévő felépítmények:

- Irodaépület,
- Faépület,
- Portaépület,
- Műhely és tároló épület,
- Raktárépület és fűtő.

Az épületek műszaki leírása:

IRODAÉPÜLET:

Épült: 1970, felújítva 2001

Alapozás: beton alap.

Felmenőfal: téglafalazat.

Födém: vb. födém.

Kémény: Kisméretű nagyszilárdságú téglából falazott kémények.

Áthidalók: hagyományos beton áthidalók.

Tetőszerkezet: lapostető.

Tetőhéjalás: kavicsszórásos fedés

Bádogos munka: a függő és ereszcatornák horganyzott lemezből készültek.

Nyílászárók: fa és műanyag hőszigetelt szerkezetűek.

Az épületben több iroda, tárgyaló, irattár, pénztár, étkező és szociális helyiségek találhatóak.

Az irodaépület hasznos alapterülete: 400 m²

Világítása: elektromos árammal történik,

Fűtése: gázkazánról, radiátoros fűtés,

Vízellátása: hálózatról történik.

Burkolatok: laminált parketta és kerámia.

Az épület megfelelő állapotú. Kivitelezési hibát nem észleltem.

FAÉPÜLET:

Épült: 1970-ben

Alapozás: beton alap.

Felmenőfal: fa és téglafalazat

Födém: fafödém.

Kémény: Kisméretű nagyszilárdságú téglából falazott kémények.

Áthidalók: kerámia áthidalók.

Tetőszerkezet: nyeregtető.

Tetőhéjalás: ondolinfedés

Bádogos munka: a függő és ereszcatornák horganyzott lemezből készültek.

Nyílászárók: fa szerkezetűek.

Az épületben kialakított helyiségek:

Az épület eredeti funkciója raktározásra szolgált, jelenleg használaton kívüli, leromlott műszaki állapotú. A burkolata pvc.

Az épület hasznos alapterülete: 220 m²

Világítása: elektromos árammal történik,

Fűtése: nincs.

Vízellátása: nincs.

Az épület gyenge műszaki állapotú.

PORTAÉPÜLET:

Épült: 1970, felújítás 2004

Alapozás: beton sávalap.

Felmenőfal: téglafalazat.

Födém: vb. födém

Kémény: Kisméretű nagyszilárdságú téglából falazott kémények.

Áthidalók: acél áthidalók.

Tetőszerkezet: lapostetős.

Tetőhéjalás: kavicsszórásos fedés

Bádogos munka: a függő és ereszcatornák horganyzott lemezből készültek.

Nyílászárók: műanyag és fa szerkezetűek.

Az épület hasznos alapterülete: 16 m²

Világítása: elektromos árammal történik,
 Fűtése: egyedi.
 Vízellátása: nincs.
 Az épület megfelelő műszaki állapotú.

MŰHELYÉPÜLET:

Épült: 1970-ben.

Alapozás: beton alap.

Felmenőfal: téglafalazat.

Födém: fele részben lemez álmennyezet

Kémény: Kisméretű nagyszilárdságú téglából falazott kémények.

Áthidalók: hagyományos beton áthidalók.

Tetőszerkezet: nyeregtető.

Tetőhéjalás: hullámpalafedés

Bádogos munka: a függő és ereszcatornák horganyzott lemezből készültek.

Nyílászárók: acél szerkezetűek.

Az épületben műhely és raktárhelyiségek találhatóak.

Az épület hasznos alapterülete: 580 m²

Világítása: elektromos árammal történik,

Fűtése: gázkazánról és vegyestüzelésű kazánról,

Vízellátása: hálózatról történik.

Burkolatok: simított beton.

Az épület közepes műszaki állapotú. Kivitelezési hibát nem észleltem.

RAKTÁRÉPÜLET, GÉPHÁZ:

Épült: 1970

Alapozás: beton sávalap.

Felmenőfal: téglafalazat.

Födém: monolit vb.

Kémény: falazott.

Áthidalók: acél áthidalók.

Tetőszerkezet: lapostetős és félnyeregtetős.

Tetőhéjalás: hullámpalafedés

Bádogos munka: a függő és ereszcatornák horganyzott lemezből készültek.

Nyílászárók: acél szerkezetűek.

Az épület hasznos alapterülete: 80 m²

Világítása: elektromos árammal történik,
 Fűtése: vegyestüzelésű kazán által.
 Vízellátása: hálózatról történik.
 Az épület közepes állapotú, kivitelezési hibát nem észleltem.

A telek:

A telek alakja szabályos, drótfonatos kerítéssel körbekerítve, kétszárnyú vaskapuval és kisajtóval. Az ingatlanon beton és aszfalt burkolat vezet végig mintegy 1000 m² területtel.

Az ingatlan általános minősítése:

A hagyományos építési technológiával kivitelezett épületek szerkezetileg állékonyak. Műszaki állapotuk közepes. Az épületek rendeltetésszerű használatra alkalmasak. Az életkortól függő értékarány változás miatt az épületek műszaki használati értéke 60 %-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 felülepítmények 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. Jelen esetben egy harmadik módszert, a hozamelvű értékelést választottam. 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.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékbecslés:

A területen hasonló adottságú és művelési ágú ingatlan nem volt értékesítve az elmúlt egy évben, ezért ezt a módszert figyelmen kívül hagyom!

Hozamszámítással kialakított érték:

A hozamszámítás lényege, hogy az ingatlanak jövedelemtermelő képessége van. A kiadható alapterület függvényében és az éves költségek levonása után a tőkésítési kamatláb (12%) figyelembevételével, a következő számítással kapjuk meg az ingatlan értékét:

A városban peremén négyzetméterenként 600.- ft/hó a bérleti díj.

Tőkésítési kamatláb: 12%

Havi költségek: 100 ft/hó négyzetméterenként.

Kiadható egy évben 10 hónapra számolva!

Éves bevétel: $1060 \text{ m}^2 \times 600 \text{ ft/m}^2 \times 10 = 6.360.000.- \text{ Ft.}$

Éves kiadás: $1060 \text{ m}^2 \times 100 \text{ ft/m}^2 \times 10 = 1.060.000.- \text{ Ft.}$

Összesen $5.300.000.-\text{ft}/12\% = 44.200.000.- \text{ ft.}$, azaz negyvennégymillió-kettőszázezer forint.

Költségalapú módszerrel történő értékbecslés:

A költségalapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből 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:

- irodaépület:	$400 \text{ m}^2 \times 80.000.- \text{ Ft/m}^2 \times 0,6 =$	19.200.000.-
- faépület:	$220 \text{ m}^2 \times 40.000.- \text{ Ft/m}^2 \times 0,4 =$	3.500.000.-
- portaépület:	$16 \text{ m}^2 \times 80.000.- \text{ Ft/m}^2 \times 0,6 =$	800.000.-
- műhelyépület:	$580 \text{ m}^2 \times 40.000.- \text{ Ft/m}^2 \times 0,6 =$	13.900.000.-
- raktárépület:	$80 \text{ m}^2 \times 70.000.- \text{ Ft/m}^2 \times 0,6 =$	3.400.000.-
- Telekár térburkolattal:	$1 \text{ ha. } 4464 \text{ m}^2 \times 1.000.- \text{ Ft/m}^2 =$	14.500.000.-

MINDÖSSZESEN: 55.300.000.- Ft.

azaz ötvenötmillió-háromszázezer 00/100 forint.

Értékcsökkentő tényező: 15% a sok bejegyzett szolgalmi jog miatt!

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 **átlagát** véve:

**41.000.000.- Ft.,
Azaz negyvenegymillió 00/100
forint összegben javaslom
elfogadni.**

**Az ingatlan menekülési értéke:
41.000.000.- ft. x 0,70 =
28.700.000.- ft., azaz
huszonnyolcmillió-hétszáz ezer
00/100 forint**

Megjegyzés: Jelen értébecslés változatlan műszaki és használati érték esetén 180 napig érvényes!

Mátészalka, 2014. december 9.

FEDIVVUSZ-M KFT.
4100 Mátészalka, József Attila u. 1.
Adószám: 15247021-1
Központ: 06-30-461-1000
Fax: 06-30-461-1001

Vargha Ferdinánd
Ingatlanforgalmi,
Műszaki szakértő

Nyilatkozat:

- A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értéknek meghatározására a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben foglalt módszertani elvek szerint – a hivatkozott jogszabály egyéb előírásainak figyelembe vételével – kerül sor.
- A termőföldnek minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értéknek meghatározására az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletben foglalt módszertani elvek szerint – a hivatkozott jogszabály egyéb előírásainak figyelembe vételével – kerül sor.
- Összeférhetetlenség, sem az ügyféllel, sem a megbízás tárgyával szemben nem áll fenn.
- Az értékbecslő ellen, valamint az általa képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás.
- Az értékbecslőt szakigazgatási szerv szakszerűtlen munkavégzés miatt írásbeli figyelmeztetésben nem részesítette.

RECÍV JUSZAI KFT.
4700 Mándsági köz 1086K 5/10. 1.
Adószám: 11205274-2-10
Banksz.: 69003024-10000886

