

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



Száma: 59-4/2017.

ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testülethez -

A HOYA Szemüveglencse Gyártó Magyarország Zrt. vételi kérelméről

Tisztelt Képviselő-testület!

A HOYA SZEMÜVEGLENCSE Gyártó Magyarország Zrt. (4700 Mátészalka, Ipari út 18.) képviselőjében Tóth István elnök-vezérigazgató úrral már a tavalyi évben tárgyalásokat folytattunk arról, hogy a társaság telephely bővítést kíván megvalósítani, melyhez további területet szeretne vásárolni a jelenlegi üzemi terület mögött található 551/74 helyrajzi számú önkormányzati ingatlanból.

A társaság az építésügyi hatósággal, és a Hoya felső-vezetésével lefolytatott egyeztetéseket követően végül 2017. január 11. napján nyújtotta be önkormányzatunkhoz telekvásárlási kérelmét, mely az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

A kérelemben leírtak szerint a területbővítéssel a jelenlegi épület egy 2 szintes, összesen 1200 m² -es nagyságú utcafronti résszel bővülne, amely a termelési volumen növekedése miatti raktárigény, továbbá a létszámbővülés miatti szociális igények (öltözők, étkezdé, irodák) kielégítését szolgálná, illetve a területnövekedéssel további parkolók kialakítására kerülhetne sor.

A vételi kérelemhez annyi kiegészítést tartok szükségesnek hozzáfűzni, hogy a társaság sem munkahely-teremtési, sem beruházás ösztönző önkormányzati támogatást nem kíván igénybe venni a területrész megvásárlásához, annak értékesítésére a vagyonrendeletben előírt általános szabályok alapján, piaci alapon kerülne sor.

Az értékesítendő terület rész leválasztása érdekében megosztási vázrajzot, illetve az ingatlan piaci árának meghatározásához ingatlanforgalmi szakvéleményt szereztünk be, melynek részleteiről az alábbiakban tájékoztatom a képviselő-testületet:

Az értékesítendő területrész kialakítása:

Az önkormányzat tulajdonát képező, a Hoya mögött található 551/74 hrsz-ú üzemi terület teljes térmértéke 46.065 m², melyből a vételi kérelem szerint a társaság 5.000 m² területet kíván a bővítés első ütemében megvásárolni. Az érintett területrész leválasztása, az 551/74 hrsz-ú ingatlan megosztása és az érintett földrészletek telekhatár rendezése érdekében földmérővel változási vázrajzot készítettünk.

A változási vázrajzon feltüntetett 551/50 hrsz-ú ingatlan a HOYA Lens Hungary Kereskedelmi Zrt. (1152 Budapest, XV. ker. Telek utca 3.) tulajdonát képezi, míg az 551/75 hrsz-ú ingatlan a HOYA mátészalkai leányvállalata, a vételi kérelmet benyújtó HOYA Szemüveglencse Gyártó Magyarország Zrt. tulajdonában áll.

A tervek szerint a két társaság közös tulajdont kíván létrehozni a két saját tulajdonú ingatlan összevonásával, és az önkormányzattól megvásárolandó 5.000 m² területrész csatolásával. Az 551/74 hrsz-ú önkormányzati ingatlanból kialakítandó 551/76 hrsz-ú, 40481 m² üzemi terület és az ingatlan Ipari út felé eső részére benyúló 551/77 hrsz-ú, 584 m² nagyságú közterület továbbra is az önkormányzat tulajdonában maradna.

A változási vázrajz és térképmásolat az előterjesztés 2. számú mellékletét képezi.

Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása:

A HOYA mögött található 551/74 hrsz-ú ingatlan területéről olyan információkkal rendelkezünk, hogy az üzemi területre a korábbi években jelentős mennyiségű szemüveglencse került elhelyezésre, ezért meg kellett vizsgálnunk, hogy jelen állapotában az ingatlan értékesítésére sor kerülhet-e, vagy egyéb kármentesítési feladatok elvégzésére van szükség.

Az ingatlannal kapcsolatos iratok között rendelkezésünkre állt a környezetszennyezéssel kapcsolatban készült jelentés a területen elhelyezett üveghulladék szennyezés részleges környezetvédelmi felülvizsgálatáról, valamint egy 2008-as vállalkozási szerződés, mely szerint az önkormányzat a kármentesítési munkákat elvégeztette, a hulladék elszállítására és megsemmisítésére sor került. Ezen dokumentumok birtokában kértük fel Szendrei József igazságügyi szakértőt az ingatlan forgalmi értékének megállapítását tartalmazó szakvélemény elkészítésére.

A szakértő az átadott dokumentumokat ismeretében helyszíni szemlét tartott a területen, melynek során az ingatlan 7 különböző pontján kutatóárkos feltárást végzett. A szakértő természetesen környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatot nem végzett, állásfoglalását a környezetvédelmi felülvizsgálati jelentés és a helyszíni feltáráson tapasztaltak ismeretében adta ki. A felülvizsgálati jelentés 2007-ben megállapította, hogy a vizsgált területen található műanyag és üveg szemüveglencse szennyezés nem okoz maradandó károsodást, ebből eredően nincs felszín alatti talaj- és talajvíz szennyeződés. Az ingatlanforgalmi szakértő megállapításai szerint az ipari hulladék elszállításával és megsemmisítésével megbízott vállalkozó a terület kármentesítését elvégezte, sem a felszíni, sem a feltárt mélységig a területen jelentős mértékű szennyeződés nem volt tapasztalható, így az ingatlan jelen állapotában, mint kármentesített terület értékesíthetőnek minősül.

Az ingatlan piaci árát több értékcsökkentő tényező negatívan befolyásolta, mint:

- a korábbi, megszüntetett talajszennyeződés biztonsági kockázata: -5%
- a telek elhelyezkedése és megközelíthetősége (zsáktelek): -15%
- mérete miatt, környezetéhez képest túl nagyméretű, a közelben lévő, lényegesen kisebb alapterületű ingatlanok könnyebben értékesíthetőek: -10%
- a tereprendezés hiányosságai, fakivágási engedélyek, kerítettség hiánya: -5%
- az infrastruktúra, út, közművek hiánya: -20%
- az ingatlanfejlesztési szándék ismeretének hiánya: -5%

A szakvéleményben leírt korrekciós tényezők figyelembe vételével a 2016. március 2. napján kelt szakvélemény az 551/74 hrsz-ú, 46.065 m² térmértékű ingatlan négyzetméterárát nettó 900 Ft/m² összegben, forgalmi értékét nettó 41.500.000 Ft-ban állapította meg.

Ezen szakvélemény a vételi kérelem beérkezésének időpontjában már lejárt, ezért a jogszabályi előírások miatt annak aktualizálását kellett kérnünk. Az aktualizált szakvélemény elkészítése során szakértő úr figyelembe vette azon körülményt, hogy jelen esetben úgynevezett „szeletelt” értékesítés történik, ezért a korábbiakban megadott forgalmi értéktől eltérően állapította meg a területrész forgalmi értékét.

A 2017. február 7. napján kelt szakértői vélemény I. számú kiegészítése szerint az értékesítendő területrész a HOYA felőli nyugati telekhatárnál található, ahol rendezett terepviszonyok vannak, és viszonylag kis terep-előkészítő munkával beépítésre alkalmassá tehető az ingatlanrész, így az magasabb forgalmi értéket képvisel. A szakértő a korrekció mértékét 20 %-ban, így az eladásra szánt 5000 m² térmértékű ingatlanrész négyzetméterárát nettó 1.080 Ft/m² összegben, forgalmi értékét nettó 5.400.000 Ft-ban, azaz bruttó 6.900.000 Ft összegben állapította meg.

Az eredeti szakértői vélemény és annak kiegészítése az előterjesztés 3. számú mellékletét képezi.

A szakvéleményben leírt korrekciós tényezők figyelembe vételével a mátészalkai 551/74 helyrajzi számú ingatlan 5.000 m²-es területrészének vételárát 5.400.000,-Ft + Áfa összegben javaslom meghatározni.

A piaci értékesítés során Mátészalka Város Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2012 (X.19.) önkormányzati rendelet szabályait kell alapul vennünk. A rendelet 11. § (5) bekezdése alapján a 1.5 millió forint feletti értéket meghaladóan előírt nyilvános versenyeztetési eljárás mellőzhető az olyan Ipari Parkban fekvő ingatlan értékesítése esetén, melynek értéke a mindenkori költségvetési törvényben az önkormányzatok esetében meghatározott versenytárgyalás kötelező alkalmazására vonatkozó értékhatárt – jelenleg 25 millió Ft-ot - nem haladja meg.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és az ingatlan értékesítési feltételeit a jelen előterjesztéshez mellékelt határozat-tervezet szerint fogadja el.

Mátészalka, 2017. február 8.



Dr. Hanusi Péter
polgármester



HATÁROZAT-TERVEZET

MÁTÉSZALKA VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

____/2017.(II.14.) számú

HATÁROZATA

A HOYA Szemüveglencse Gyártó Magyarország Zrt. vételi kérelméről

A Képviselő-testület:

1. Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában álló, a mátészalkai 544/74. hrsz. alatt felvett, 46.065 m² nagyságú, üzemi terület megnevezésű ingatlan megosztásához a mellékelt változási vázrajz szerint hozzájárul.
2. Versenytárgyalás mellőzésével történő értékesítésre kijelöli az 1. pontban meghatározott ingatlan területéből leválasztandó 5.000 m² térmértékű ingatlanrészt a HOYA Szemüveglencse Gyártó Magyarország Zrt. részére.
3. A területrész forgalmi értéket 5.400.000 Ft + Áfa összegben állapítja meg.
4. A vevőnek a vételárat az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, egy összegben kell megfizetnie.
5. Felhatalmazza Mátészalka Város polgármesterét az adásvételi és megosztási okirat aláírására.

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Határidő: 2017. április 30.

Mátészalka, 2017. február

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

HATÁROZAT 1. SZÁMÚ MELLÉKLETE

Kiss Zsolt Földmérő
4562 Vaja, Lázár V. u. 2.

A munkavégző neve

Munkaszám: 15/2017
Méretarány: 1:2000

Mátészalka település
belterület

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

az 551/50, 551/74 és 551/75 helyrajzi számú
földrészletek telekhatár rendezéséről és Adatszolgáltatás Iktatószáma: 2/144/2017
megosztásáról

Címkoordináták

Psz.	Y	X
1	893088	294443
2	893063	294450
3	893086	294475
4	892980	294440
5	892979	294460

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min.o.				jel	műv. ága	Min.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
551/50	-	üzem	-	1.5559	-	551/50	-	üzem	-	2.2659	-	E.On vezjog: 116 m2 22 kV-os földkábelre Magyar Telekom vezjog: 245 m2 Fényvezetőkábel elhelyezésének biztosítására szolgáló szolg. jog	
551/74	-	üzemi terület	-	4.6065	-								
551/75	-	üzemi terület	-	0.2100	-								
						551/76	-	üzemi terület	-	4.0481	-		
						551/77	-	közterület	-	0.0584	-	E.On vezjog: 11 m2 22 kV-os földkábelre Magyar Telekom vezjog: 50 m2 Fényvezetőkábel elhelyezésének biztosítására szolgáló szolg. jog	
Osszesen:				6.3724						6.3724			

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Készítette: Vaja, 2017. február 03.

Kiss Zsolt

Készítő

Tapasztó Ferenc

munkáját tanúsító földmérő

ing.rend.min.sz.: 4011/1995.

Digitalizálás: GD-T/13-648

P.H.

Mátészalka, 2017..... hó ... nap

záradékoló

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

ing.rend.min.sz.:

P.H.
(Kör. Fh.)

Ipari út (544/62)



551/48

ipartelep
ipartelep

551/73

ipartelep
ipartelep

551/72

ipartelep
ipartelep

551/63

ipartelep
ipartelep

551/52

551/50

üzem
üzem

551/76

551/74

üzemi terület
üzemi terület

551/75

üzemi terület
üzemi terület

550/13

551/2

út
út

550/15

üzemi terület
üzemi terület

550/12

550/3

550/4

Szabvány Bútorgyár

550/5

550/9

081/2

üzem
üzem

081/1

Sz 6

ip.v.

2017 JAN 11

MÁTÉSZALKA VÁROS
Önkormányzata

Dr. Hanusi Péter Polgármester Úr részére!

Mátészalka,
Hősök tere 9.
4700

Tárgy: Telek vásárlási kérelem

Tisztelt Polgármester Úr!

Mátészalkai Polgármesteri Hivatal 4700 Mátészalka, Hősök tere 9 Pf. 31	
Címzett: 2017 JAN 11	
Sorszám: 59/17	
Előadó: TÓTH ISTVÁN	Munkatárs:

Alulírott, Tóth István a Hoya Szemüveglencse Gyártó Magyarország Zrt. – továbbiakban **Társaság** - (4700 Mátészalka, Ipari út 18. Adószám: 11249711-2-15; Cégjegyzékszám: 15-10-040143) cégképviselőre jogosult személy azzal a kérelemmel fordulok Polgármester úrhoz, hogy a Társaság részére a Mátészalka Város Önkormányzatának tulajdonában álló Mátészalka 551/74 HRSZ belterületi ingatlanból **5.000 m²**, azaz **Ötezer m²** megvásárlását támogatni szíveskedjen. A telekrész a Társaság használatában lévő ingatlan mögötti területen helyezkedik el, amelyre a Társaság Önkormányzati döntés alapján elővásárlási joggal is rendelkezik.

Az ingatlanvásárlás célja:

A Társaság a Hoya Felső-vezetésének jóváhagyása alapján telephely bővítést valósít meg 2017-ben. A tervek szerint egy 2 szintes, összesen mintegy 1200m²-es utcafronti épületrésszel bővülne a jelenlegi épület, amely esztétikai szempontból is előnyös lenne. Az új épület elsősorban a termelési volumen növekedése miatti raktározási igény, valamint a további létszámbővülés miatti felmerülő szociális igények – öltözők, étkező, irodák - kielégítését szolgálná. Az új épületet terveink szerint még 2017 őszén birtokba szeretnénk venni.

A megvásárolt területen bővítenénk a parkoló helyek számát is, amely szintén a létszámbővüléshez kapcsolódó fejlesztés lesz.

A többlet terület azért is szükséges, hogy a telephely megfeleljen az építési rendeletben meghatározott beépíthetőségi és zöldterületi mutatók követelményeinek. A megvásárolt területtel lehetőséget biztosítunk a Hoya Felső-vezetése elképzelései között szereplő távlati jelentős fejlesztéseknek is, amely további terület megvásárlását is eredményezheti.

A Társaság meghatározó vállalkozása Mátészalkának és közvetlen vonzáskörzetének. A foglalkoztatottak száma az elmúlt években dinamikusan bővült. A 2011-es üzleti év átlagos létszáma 273 fő volt, a jelenlegi összes foglalkoztatott létszám 1048 fő 2016. december 31-én.

Ezzel együtt az árbevétel is növekedett. A 2011. március 31-én végződő üzleti év árbevétele 2.742.489 E Ft míg a legutóbbi 2015-ös üzleti év árbevétele: 13.549.386 E Ft volt.

Jelentős adóteljesítménnyel rendelkezik a Társaság. Csak önkormányzati iparüzési adó címén 2014-ben 99 MFt és 2015-ben 117MFt-ot fizettünk.

A Társaság kiveszi a részét a Társadalmi felelősségvállalás területén is. Helyi és környező sportegyesületek részére 2014-ben 60 MFt-ot 2015-ben 74 MFt-ot adtunk.

Bízva kérelmünk pozitív elbírálásában!

Mátészalka, 2017. január 10.

HOYA Szemüveglencse Gyártó
Magyarország Zrt.
4700 Mátészalka, Ipari út 18.
Adószám: 11249711-2-15
Cégjegyzékszám: 15-10-040143

Tóth István

Elnök-Vezérigazgató

2. SZÁMÚ MELLEKLET

Kiss Zsolt Földmérő
4562 Vaja, Lázár V. u. 2.

A munkavégző neve

Munkaszám: 15/2017
Méretarány: 1:2000

Mátészalka település
belterület

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

az 551/50, 551/74 és 551/75 helyrajzi számú
földrészletek telekhatár rendezéséről és Adatszolgáltatás Iktatószáma: 2/144/2017
megosztásáról

Címkoordináták

Psz.	Y	X
1	893088	294443
2	893063	294450
3	893086	294475
4	892980	294440
5	892979	294480

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés	
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok		
	jel	műv. ága	Min.o.				jel	műv. ága	Min.o.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
551/50	-	üzem	-	1.5559	-	551/50	-	üzem	-	2.2659	-	E.On vezjog: 116 m2 22 kv-os földkábelre Magyar Telekom vezjog: 245 m2 Fényvezetőkábel elhelyezésének biztosítására szolgáló szolg. jog		
551/74	-	üzemi terület	-	4.6065	-									
551/75	-	üzemi terület	-	0.2100	-									
						551/76	-	üzemi terület	-	4.0481	-			
						551/77	-	közterület	-	0.0584	-	E.On vezjog: 11 m2 22 kv-os földkábelre Magyar Telekom vezjog: 50 m2 Fényvezetőkábel elhelyezésének biztosítására szolgáló szolg. jog		
ÖSSZES				6.3724						6.3724				

A változás akaratainknak megfelelően történt:

Készítette: Vaja, 2017. február 03.

Kiss Zsolt

Készítő

Tapasztó Ferenc

minőségügyi tanúsító földmérő

Ing. rend. min. sz.: 4011/1995.

Digitalizált dokumentum azonosító: GD-T 15-648

P.H.

Mátészalka, 2017..... hó nap

záradékoló

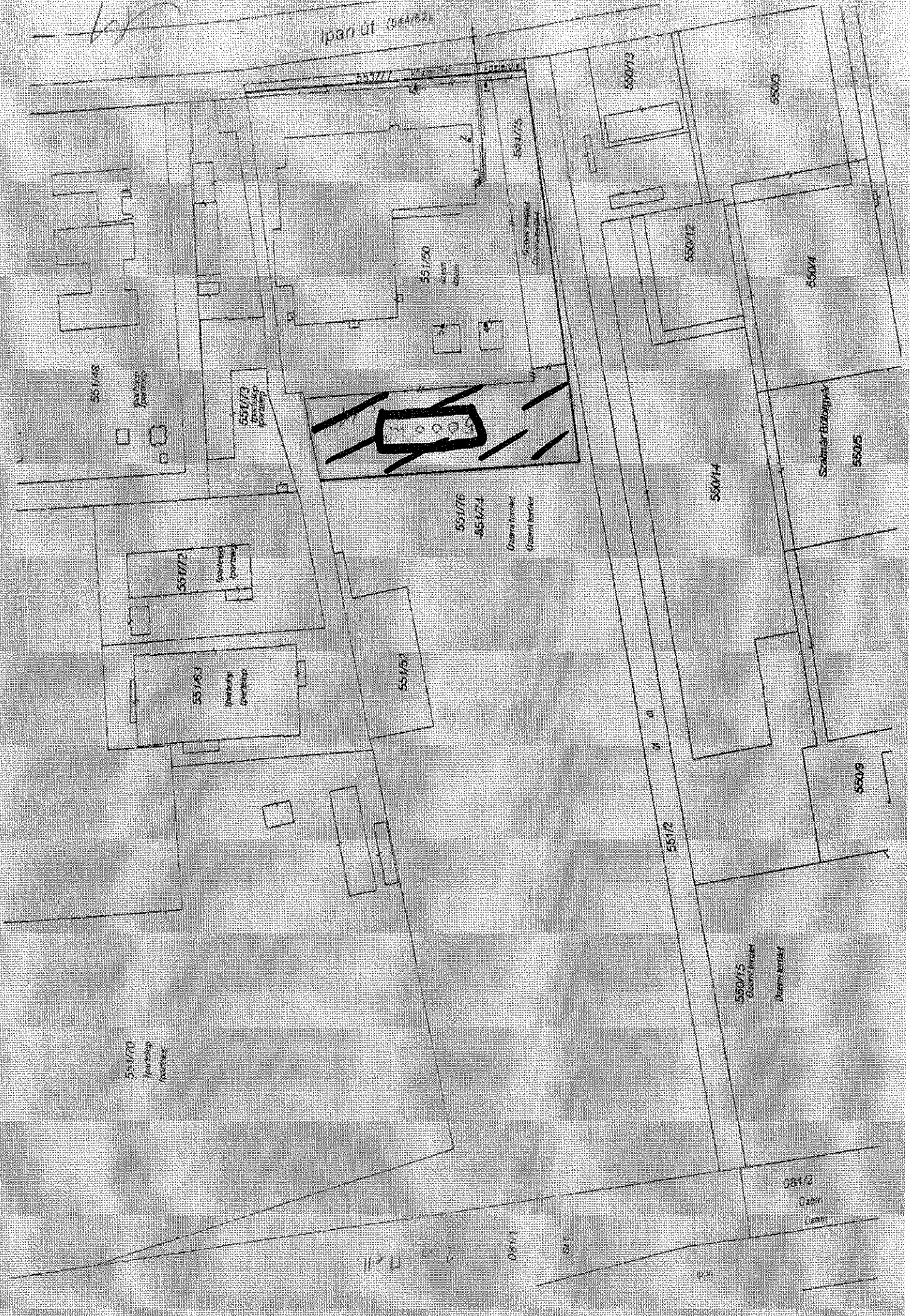
Ing. rend. min. sz.:

P.H.
(Kör. Fh.)

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

147

ipen ut (1944/1972)



2. számú példány



**Ingatlanforgalmi igazságügyi szakértői vélemény
4700 Mátészalka Ipari park, 551/74 HRSZ alatti
beépítetlen ingatlan forgalmi érték meghatározásához**

Nyíregyháza, 2016. március 02.

Készítette:

**Szendrei József
igazságügyi szakértő
ingatlanvagyon értékelő**

Szendrei József igazságügyi szakértő, ingatlanvagyon értékelő
*Szakterületek: ingatlan értékbecslés; épületszerkezet; építési szakipar; beruházás, beruházás
lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés; építőanyag-ipar; épületenergetika*
4400 Nyíregyháza, Fészek út 170. Ig. szak. eng. szám: SZ 272524
Tel/fax: 42/342-853, Mobil: 20/9286-212, e-mail: szendrei.jozsef@szetber.hu

Ingatlanforgalmi igazságügyi szakértői vélemény

4700 Mátészalka belterület (Ipari park), üzemi terület

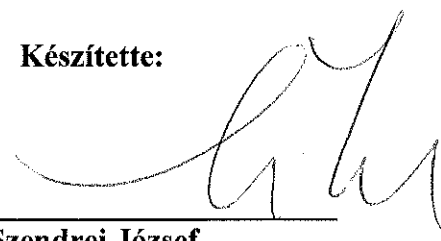
551/74 HRSZ alatti beépítetlen ingatlan

forgalmi érték meghatározásához

Megrendelő neve:	Mátészalka Város Önkormányzata
Címe:	4700 Mátészalka, Hősök tere 9. szám
Megrendelés időpontja:	2016. február 02.
Helyszíni szemle időpontja:	2016. február 19. és 2016. február 24.
Kapják:	Megrendelő 3 pld-ban
Tartalom:	A szakvélemény 11 számozott oldalt, 6 mellékletet tartalmaz. Összes oldalszám: 25

Nyíregyháza, 2016. március 02.

Készítette:



SZENDREI JÓZSEF Igazságügyi Szakértő
4400 Nyíregyháza, Fészek út 170.
Ny.sz.: 4522, Ig. sz.: SZ 272524

Szakterületek: ingatlan-értékbecslés, épület-
szerkezet, építési szakipar, beruházás,
beruházás lebonyolítás, építésgazdaság,
építésszervezés, építőanyag ipar,
védelem...

Szendrei József
igazságügyi szakértő
ingatlanvagyon értékelő

Szendrei József igazságügyi szakértő, ingatlanvagyon értékelő
*Szakterületek: ingatlan értékbecslés; épületszerkezet; építési szakipar; beruházás, beruházás
lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés; építőanyag-ipar; épületenergetika*
4400 Nyíregyháza, Fészek út 170. Ig. szak. eng. szám: SZ 272524
Tel/fax: 42/342-853, Mobil: 20/9286-212, e-mail: szendrei.jozsef@szetber.hu

I. Összesítő értékelési igazolás

A mai napon **Mátészalka Város Önkormányzata** 4700 Mátészalka, Hősök tere 9. szám megbízásából **Szendrei József igazságügyi szakértő, ingatlanvagyon értékelő** (engedély száma: SZ 272524, adószám: 73911511-1-35, egyéni vállalkozó) 4400 Nyíregyháza, Fészek út 170. szám elkészítette a

4700 Mátészalka belterület (Ipari park), üzemi terület, 551/74 HRSZ alatti beépítetlen ingatlan értékelését.

Tanúsítom, hogy az átadott okmányok, tájékoztatás, a helyszíni szemle, az értékelési számítások alapján az igazságügyi szakvéleményben rögzítettek szerint a

4700 Mátészalka belterület (Ipari park), üzemi terület, 551/74 HRSZ alatti beépítetlen ingatlan per-, teher- és igénymentes 1/1-ed tulajdoni hányad 2016. évi bruttó (27 % ÁFA-val növelt) forgalmi értéke
52.700.000,- Ft

azaz: Ötvenkettőmillió-hétszázézer forint vagyoneértéket képvisel.

Megjegyzés:

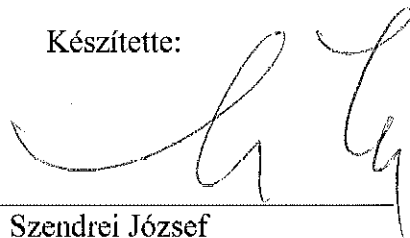
- A meghatározott érték bruttó érték, mely 27 % ÁFA-t tartalmaz.
- Értékelés célja: nyílt piaci eladáshoz forgalmi érték meghatározása.
- Ingatlanértékelés érvényességi ideje: határnaptól számított 180 nap
- Ingatlanértékelés határnapja: 2016. március 02.
- Az egyéb megállapításokat a szakvélemény tartalmazza.

A forgalmi érték megállapításának módszere, az érték meghatározás menete a dokumentációban megtalálható.

A szakvélemény négy példányban készült.

Nyíregyháza, 2016. március 02.

Készítette:



Szendrei József
igazságügyi szakértő
ingatlanvagyon értékelő

SZENDREI JÓZSEF igazságügyi szakértő
4400 Nyíregyháza, Fészek út 170.
Ny.sz.: 4522, Ig. sz.: SZ 272524
Szakterületek: ingatlan-értékbecslés, épület-
szerkezet, építési szakipar, beruházás,
beruházás lebonyolítás, építésgazdaság,
építésszervezés, építőanyag-ipar,
épületenergetika.

Ingatlan értékelési szakvélemény**II. Adatok:**

- 1. Megrendelő neve, címe:** Mátészalka Város Önkormányzata
4700 Mátészalka, Hősök tere 9.
- 2. Megrendelő:** Hanusi Péter polgármester
- 3. Megrendelő képviselője:** Dr. Molnárné Ináncsi Anita
főelőadó
- 4. Megrendelés tárgya:** 4700 Mátészalka belterület (Ipari park), üzemi terület,
551/74 HRSZ alatti beépítetlen ingatlan
forgalmi értékének meghatározása üres telekre vonatkozóan
- 5. Értékelés célja:** nyílt piaci eladáshoz forgalmi érték meghatározása


6. Ingatlan-nyilvántartási adatok:

- belterület (Mátészalka /Ipari park/, üzemi terület, 551/74 HRSZ alatti ingatlan)
- térmértéke: 4 ha 6065 m², (46065 m²)
- kivett, üzemi terület (valóságban beépítetlen ingatlan)
- egyéb adatok: a 2. számú mellékletben csatolt tulajdoni lap szerint

III. Előzmények, kiindulási alapadatok:

- Megrendelő a tárgyban nevezett ingatlan forgalmi értékmeghatározására adott megbízást.
- Helyszíni szemle ideje: a korábban egyeztetett időpontban 2016. február 19-én és 2016. február 24-én.
- Szemlén részt vett: - Dr. Molnárné Ináncsi Anita
- Kovács István
- Szendrei József
- A szemlén megtörtént az ingatlan értékelhető adottságainak számbavétele, illetve az adatok egyeztetése, a helyszín vizsgálata.
- A helyszíni szemle során rögzítettem minden olyan adatot és tényt, mely a beépítetlen ingatlan forgalmi érték meghatározásához szükséges. Fotókat készítettem, kutatóárkos feltárás történt hét helyen.
- A megrendelő a szakvélemény elkészítéséhez az alábbi iratokat adta át:
 - tulajdoni lapmásolat (2. számú melléklet)
 - helyszínrajz (3. számú melléklet)
 - szabályozási tervkivonat (4. számú melléklet) az érintett ingatlanról
 - Mátészalka, 551/51 HRSZ részleges környezetvédelmi felülvizsgálata 2007.12.21. dátummal. Megrendelő 2008.01.07. érkeztetésével, iktatószám: 155-2/08. (megtekinthető a megrendelőnél)
 - Mátészalka, 551/51 HRSZ ismeretlen eredetű ipari hulladék elszállítására, megsemmisítésére vonatkozó vállalkozási szerződés (08.09.01.), teljesítési igazolás (08.10.06.) (megtekinthető a megrendelőnél)

4700 Mátészalka belterület (Ipari park), üzemi terület, 551/74 HRSZ alatti ingatlan



- A szakvélemény az adatszolgáltatás, a helyszíni szemlén rögzítettek, az átadott dokumentációk és az ingatlanforgalmi adatok alapján készült.
- A 31/2008. (XII.31.) Kormányrendelet szerint a szemle elvégzéséhez szükséges eszközök rendelkezésre álltak (digitális fényképezőgéppel rendelkeztem), mely álláspontom szerint alkalmas a szakvélemény elkészítéséhez, így a szemle technikai feltételei adottak voltak. Helyszíni feltáráshoz a technikai eszközöket és kiegészítő személyzetet megrendelő biztosította.

IV. Feltételezések és korlátozó feltételek:

- Nem vállalom felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági, jogi, fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.
- A megállapításokat a helyszíni szemle és a kapott dokumentumok adatai alapján tettem. Figyelembe vettem a megrendelő ingatlanra vonatkozó jövőbeni állapotának megjelölését, jelen állapotban való értékesítését.
- Nem végeztem statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatot, sem műszeres és laboratóriumi méréseket, erre megbízásom nem terjedt ki, de a hivatkozott részleges környezetvédelmi felülvizsgálat és a kármentesítésre vonatkozó dokumentumokat ismerve foglaltam állást, mely az ingatlan forgalmi érték meghatározásánál vehető figyelembe.
- Az értékelés során kapott információkat, adatokat megbízhatónak tekintettem, de valóságukért az adatszolgáltató a felelős.
- **Jelen ingatlanforgalmi értékbecslés írásbeli engedélyem nélkül sem egyben, sem részben nem publikálható és nem másolható, a megadottól eltérő célra nem használható. Internetre csak nem másolható módon helyezhető el.**
- Az értékelési szakvélemény csak a megbízott előzetes beleegyezésével adható ki harmadik személynek, mivel az a szakértő szellemi tulajdona.
- Jelen értékbecsléssel kapcsolatban tanúvallomást tennem, vagy bíróságon megjelennem nem kell, kivéve, ha a megrendelővel előzetesen megállapodunk.
- A munka során megszerzett alapadatokat, részeredményeket, bizalmasan kezelem.
- Az értékelő által meghatározott forgalmi érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a megrendelő személyes szempontjai, a szakértő mindentől függetlenül állapítja meg a forgalmi értéket.
- A forgalmi érték meghatározása per-, teher- és igénymentes ingatlanra lett meghatározva, a szakvélemény a megrendelő utasítása, tájékoztatása szerint készült nettó és bruttó értékre.

V. Értékelés céljához köthető, egyéb definíció megjelölése:

Az értékelés célja a megrendelővel kötött megbízási szerződésben rögzítettek szerint az ingatlan **(forgalmi) piaci értékének** meghatározása.

1. A piaci érték definíciója:

A piaci érték azt az árat jelenti, amely összegért vagy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében, az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve, hogy:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi egyeztetések lebonyolítására ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre,
- a tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik,
- az ingatlan meghirdetése és értékesítése kellő nyilvánossággal történik,
- az átlagostól eltérő, speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe.

4700 Mátészalka belterület (Ipari park), üzemi terület, 551/74 HRSZ alatti ingatlan

2. Az értékelés határnapja:

Jelen szakvéleményt azon körülmények figyelembevételével készítettem, amelyek az értékelés határnapjáig érvényesek voltak. Tudomásom szerint az összes rendelkezésre álló információt figyelembe vettem.

A vizsgált ingatlan piaci értékének meghatározását 2016. március 02. határnappal végeztem. Érvényes: 2016. szeptember 02. napjáig, ezt követően aktualizálni kell, melyet csak a készítő szakértő végezhet el.

VI. Értékelés szempontjai:

Az értékelés csak egy bizonyos adott helyen és időpontban, az értékelést kérő fél szempontjainak figyelembevételével megállapítható forgalmi értéket rögzíti. Ezért szükséges, hogy feltűntessük azon elveket és szempontokat, amelyek az érték meghatározásánál alapul szolgáltak, az alábbiak szerint:

- az ingatlan terjedelmére, tulajdoni viszonyaira vonatkozó írásbeli és szóbeli információk,
- az ingatlanon lévő felépítmények állaga, avultsága,
- a környezet, a környék, a megye jelenleg kialakult ingatlanárai,
- mindazon korrekciós tényezők (értéknövelő és értékcsökkentő), amelyek a forgalmi értéket befolyásolhatják,
- ingatlanfejlesztési lehetőségek,
- településen belüli helyzete,
- külső infrastruktúra korszerűsége, kapcsolódása,
- környezeti kapcsolatok minősége,
- környezeti szempontok.

Az értékelési igazolásban rögzített eredmény a helyszíni szemle, a rendelkezésemre bocsátott adatok, az összehasonlító, valamint a tapasztalati elemzéseken alapul.

VII. Értékelés módszere:

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért az ingatlan az értékesítés időpontjában gazdát cserélne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően cselekedett.

Értékelési módszerek:

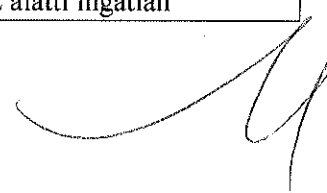
A föld és az épületek értékelésének három elfogadott módszere van:

- a piaci összehasonlító módszer,
- az újraelőállítási értéken alapuló,
- a hozamszámításon alapuló értékelés.

Jelen ingatlan értékelésénél **piaci összehasonlító** módszerrel történik a forgalmi érték meghatározása. Ezen ingatlannál csak ez az egy módszer alkalmazható. Nem vehetők figyelembe a későbbi spekulációs szándékok, de a megrendelő által megjelölt jövőbeni hasznosítás figyelembe lett véve beépíthető ipari területként.

A fentiek alapján a forgalmi érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában mi a megkapható, reális ár.

4700 Mátészalka belterület (Ipari park), üzemi terület, 551/74 HRSZ alatti ingatlan



VIII. Szakértői megállapítások:

- Az ingatlan Mátészalka Ipari park területén található, az Ipari úttól nyugatra.
- Környezetében ipari üzemek találhatóak, ún. „zsáktelek”, mely azt jelenti, hogy közvetlen közúti kapcsolattal nem rendelkezik.
- Több éve ipari, kvázi fejlesztési területként értelmezhető.
- Beépítettsége a rendezési terv szerint, de potenciálisan csak a környező, már működő üzemeknek jelenthet ingatlanfejlesztési területet.
- Az ingatlanra semmilyen közmű nincs bekötve, csak a déli oldalon lévő árok biztosít csapadékelvezetést, melynek az Ipari úton lévő csapadékcatornába van csatlakozási pontja.
- Ingatlan keleti része zömmel fásított, illetve fával benőtt terület, nyugati részén zsámbékos, fűvel benőtt terület.
- Az ingatlan speciális helyzetéről és a korábbi, szennyezettnek nevezett állapotáról külön fejezetben nyilatkozom.
- Álláspontom szerint a potenciális vevők, reális árat megfizetők, elsődlegesen a szomszédos ingatlanulajdonosok közül kerülhetnek ki.
- Megrendelő tájékoztatása szerint a tulajdonos az ingatlant jelenlegi állapotában kívánja értékesíteni.
- Szemle idején a pontos jogi határ nem volt kitűzve, de beazonosítható volt az átadott helyszínrajz alapján. Az ún. „nyúlványrész” csatolása a jogi határ rendezése érdekében indokolt.

Speciális helyzet vizsgálata:

- Szakértői álláspontom szerint nagyon ritkán beszélünk speciális eladói helyzetről. Eladó az ingatlan jogi helyzetéből attól válik speciális eladóvá, hogy a korábbi telekmegosztásokból egy olyan, ún. „zsákingatlan” alakult ki, melyet ennek figyelembevételével tud értékesíteni.
- Mivel az előzőekben leírtak szerint így a potenciális vevők köre leszűkült, ezért a reális értéket megfizető vevők speciális érdekeltségű vásárlókká válhatnak. Ezt azonban némileg enyhíti, hogy ezen potenciális vevők esetlegesen a további ingatlan fejlesztési lehetőségét korlátozhatják.
- Nem vehető biztosra, hogy az esetleges potenciális érdekeltségű vásárló az értékelés időpontjában kész ajánlatot tenni, ha és amennyiben kockáztatja későbbi fejlesztési lehetőségét.
- Értékelésben azt tartom korrekt eljárásnak, mivel különleges (speciális) érdekeltségű vevői szándék nincs, illetve nem ismerek ilyen ajánlatot, így ezzel a számításaim során nem számolok.
- A potenciális (speciális) vásárló rendszerint hajlandó is rá, hogy többet fizessen, mint bármelyik más ajánlattevő. Ha csak egy ajánlat van, akkor az eladó és vevő vagy megtud állapodni, vagy az eladó reális összegen alul nem adja el az ingatlant. Ismereteim szerint az eladó nincs kényszereladási helyzetben. Utólag megjegyzem, az ingatlan spekuláns nem számít speciális helyzetű vevőnek, de ilyenről nincs információm.

Korábbi talajszennyeződés vizsgálata ingatlanvagyon értékelési szempontból:

- Megrendelő rendelkezésemre átadta a Mátészalka Város Önkormányzata 551/51 HRSZ alatti ingatlanon (jelenleg 551/74 HRSZ) elhelyezett üvegszennyezés részleges környezetvédelmi felülvizsgálatára vonatkozó, 2007. december 22. napján készített felülvizsgálati jelentést (mely teljes terjedelmében a Mátészalka Város Önkormányzatánál megtalálható).

4700 Mátészalka belterület (Ipari park), üzemi terület, 551/74 HRSZ alatti ingatlan



- A környezetvédelmi felülvizsgálati jelentés 43. oldal 6.) pontja: Összefoglaló értékelés és javaslatok 4. bekezdése: „.... hogy a vizsgált területen található műanyag és üveg szemüveglencse szennyezés nem okoz maradandó károsodást.
- Ebből eredően nincs felszín alatti talaj- és talajvíz szennyeződés. A hulladék szemüveglencsét a területről el kell távolítani, további sorsa a gondos szétválogatás után vagy az újrahasznosítás, vagy ha ez fizikailag nem kivitelezhető, akkor a végleges lerakás a kijelölt engedéllyel rendelkező hulladéklerakón.”
- Ezt követően Mátészalka Város Önkormányzata vállalkozói szerződést kötött a mátészalkai 551/51 HRSZ (jelenleg 551/74 HRSZ) ingatlanon található, ismeretlen eredetű ipari hulladék elszállítására és megsemmisítésére a 98/2001. (VI.15.) Kormányrendelet szerint (2008.09.01.). A munka elvégzéséről készült teljesítési igazolás szerint (2008.10.06.) a vállalkozó a kármentesítést elvégezte.
- Az előírt felszíni szennyezet mentési munkát álláspontom szerint elvégezték, így a piaci értékmeghatározás ennek figyelembevételével történt.

- Ilyen előzmények után – mint ingatlanvagyon értékelő – csak a helyszíni vizsgálatát végeztem el. A füves területen hét db kutatóárok ásása készült 1,3 – 1,7 méter mélységig, felül változó, 20 – 30 cm közötti humusz, ezt követően 60 – 80 cm közötti homokos, agyagos talaj, ezt követően zömmel agyagos talaj található. Ennek során sem felszíni, sem a feltárt mélységig szennyeződés nem volt tapasztalható. A feltárt rétegrendek zavartalan talajállapotot mutattak, ezen mélységen belül semmilyen szennyeződés (pl. építési törmelék) nem tapasztalható. A telepített, fásított és fás terület azt bizonyítja, hogy a jelenlévő növényi kultúra fejlődőképes. Pótszemlel napon a terület bejárása megtörtént, az ingatlanon szennyeződés csak egy kb. 70 m²-es részen száraz fekáliás hulladék található, mely kb. 20 – 25 m³ föld elszállítását jelentheti, de az ingatlan vagyoneértékelési szempontjából ez nem releváns. Így álláspontom szerint az ingatlan jelen állapotában értékesíthető, mint kármentesített terület.

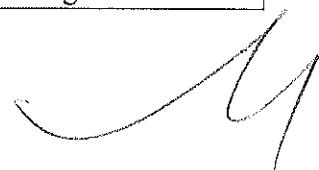
Szakértői megjegyzés:

Az ingatlanon lévő faállománynak van értéke, de mint feldolgozásra alkalmas haszonfa nem értelmezhető, ezt az értékbecsítő tényezőknél veszem figyelembe.

IX. Ingatlanpiaci elemzés:

Az építési telkek piacán csak a fővárosi agglomerációban van emelkedés, a vidéki területeken egyelőre nem javulnak a kilátások. Az elkövetkező időszakban az ipari telekárak stagnálása, illetve kisebb emelkedése várható. A keresleti oldalt jelentő gazdálkodók közül leginkább az 50 fő alatti kis- és középvállalkozások számítanak bővülésre. A közepes és nagyobb vállalkozások ingatlanpiacot megmozdító beruházásaiból növekedés várható Kelet-Magyarországon is, ennek érzékelhető hatása 2016. évben prognosztizálható.

A szakvélemény is ezen elvek mentén készült, de ilyen ingatlanpiaci környezetben sem ajánlatos az alulárzás irányába elmozdulni, reális áron javasolt az ingatlanokat értékesíteni, már akinek van ilyen. Jelen ingatlannál igen nagy értékcsökkentő tényező a speciális helyzete mind eladói, mind vevői oldalról és a közművek hiánya. Ezen ingatlan környezetében több telket is értékeltem, mint speciális ingatlant. Jobb ingatlanpiaci környezetben, mely a fajlagos árban is megjelenhet.



X. Részletes értékelés:**X.1. Csak telekérték meghatározása:*****1./ Az ingatlan fekvése, megközelítése:***

A közel 20 ezer lakosú Mátészalkát Szatmár fővárosaként is nevezik. Mátészalka város Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében a megyeszékhellyel (Nyíregyháza) azonos, jó infrastruktúrával rendelkezik. Mátészalkán több mint 1200 vállalkozó, 200 kereskedelmi egység – átadásra került a TESCO, a SPAR –, több étterem, szálloda található. Általános iskola, középiskola működik a városban. Jelentős optomechatronikai ipar honosodott meg az elmúlt évtizedekben: MOM Vízérés-technikai Rt, CARL ZEISS Hungária Optikai Kft, FLOBOG Kft, HOYA Magyarország Szemüveg-lencsegyártó Rt. Ezek mind az Ipari Park címmel rendelkező területen működnek, időközben az ipari parkba települtek más vállalkozások is.

Az ipari park beépítettsége jónak nevezhető, a befektetők a frekventált elhelyezkedésű ingatlanok zömét megvásárolták, beépítették. További igény van ingatlanfejlesztési területekre.

A várostól 30 km-re van Románia, 50 km-re Ukrajna, így Mátészalka város tudatosan készül a Kelet-európai gazdasági kapcsolatok egyik hídfőállásának szerepére. A városban és vonzáskörzetében mobilizálható munkaerő áll rendelkezésre, így az ingatlanfejlesztést követően a befektetőknek (vevőknek) versenyképes termék előállításához kedvező feltételek adóttak. De álláspontom szerint a kis- és közepes vállalkozókon túl megjelentek a külföldi tulajdonú gazdasági társaságok igényei is. A betelepülés remélhető a kedvezőbbé váló banki hitel és pályázati lehetőségek bővülésével.

2./ Az ingatlan leírása:

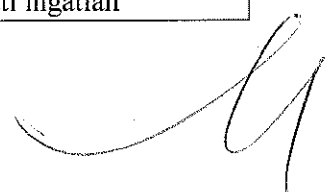
Mátészalka város ipari parkjában, a Sandra Farm Kft. (bútoripari üzem), a HOYA Zrt. és a CARL ZEISSON VISION Kft. közötti részen található beépítetlen terület. Nyírségi lankás, homokos, területen fekszik. A keleti oldalon 1/3 részig sík, ezt követően lejt, majd a nyugati telekhatár irányában emelkedik. Ezt nevezzük nyírségi lankás területnek.

3.) Közműellátás:

Közmű nincs kiépítve csak az Ipari úton, vagy a szomszédos telkeknél. A közművek kiépítetlensége gátolja a későbbi ingatlanfejlesztés lehetőségét, de a szomszédos ingatlan tulajdonosok számára a kiépítés megoldható. A szakvéleménynek ennek elemzésével kapcsolatban nem kell vélemény nyilvánítnia, a szemlekorai állapotot veszi figyelembe.

Értékképzés:

A környéken kialakult NAV adatokat, az általam értékelt ingatlanokat és a saját adatállományomból vett fajlagos telekárakat vettem figyelembe, melyeket szükség szerint korrigáltam a piaci viszonyokhoz.



Összehasonlító adatok:

Sorszám:	1.	2.	3.	4.
Helység:	Mátészalka	Mátészalka	Mátészalka	Mátészalka
Cím:	belterület	Cortis u.	Oberkochen u.	Jármí u.
HRSZ:	-----	-----	-----	-----
Telek mérete m2:	911 m2	4000 m2	6213 m2	29.254 m2
Telek jellege:	beépítetlen	beépítetlen	beépítetlen	beépítetlen
Vételár:	1.200.000,- Ft	14.100.000,- Ft	15.000.000,- Ft	76.500.000,- Ft
Tranzakció megnev.	adásvétel	adásvétel	adásvétel	adásvétel
Tranzakció ideje:	2014. év	2014. év	2015. év	2015. év
Közművek:	nincs kiépítve	nincs kiépítve	nincs kiépítve	nincs kiépítve
Adatforrás:	NAV adat	NAV adat	szakértői adat	szakértői adat
Fajlagos ár Ft/m2	1.317,- Ft/m2	3.525,- Ft/m2	2.414,- Ft/m2	2.615,- Ft/m2
Ker.fajl.ár Ft/m2	1.300,- Ft/m2	3.500,- Ft/m2	2.400,- Ft/m2	2.600,- Ft/m2
1 – 4 átlaga: 2.450,- Ft/m2, kerekítve = 2.500,- Ft/m2				

Szakértői megjegyzés:

A vételárban az illetéktörvény szerint a 27 %-os ÁFA szerepel, így az átlagár ÁFA-val növelten értendő.

Értékbefolyásoló tényezők:

Értéknövelő tényezők:	
- vevőnek faállomány kitermelési hozama	+ 5 %
Értéknövelő tényezők összesen:	+ 5 %
Értékcsökkentő tényezők:	
- korábbi, megszüntetett talajszennyeződés biztonsági kockázata miatt	- 5 %
- korrekció az elhelyezkedés és megközelítés miatt, zsáktelek	- 15 %
- korrekció mérete miatt, környezetéhez képest túl nagy méretű, a közelben lévő, lényegesen kisebb alapterületű ingatlanok könnyebben értékesíthetőek	- 10 %
- korrekció a tereprendezés hiányosságai miatt, fakivágási engedélyek, kerítettség hiánya	- 5 %
- korrekció az infrastruktúra miatt, út, közművek hiánya (telekhatáron belüli)	- 20 %
- ingatlanfejlesztési szándék ismeretének hiánya miatt (esetleges spekulációs szándék nem ismert)	- 5 %
Értékcsökkentő tényezők összesen:	- 60 %
Értékbefolyásoló tényezők összesen:	- 55 %

A telek forgalmi érték meghatározásánál az értéknövelő, az értékcsökkentő tényezők, a piaci környezetet tükröző összehasonlító adatok lettek figyelembe véve.

4700 Mátészalka belterület (Ipari park), üzemi terület, 551/74 HRSZ alatti ingatlan

Forgalmi érték meghatározása:

- telek bruttó fajlagos ára:	2.500,- Ft/m ²
- telek nettó fajlagos ára:	1.969,- Ft/m ²
- telek nettó fajlagos ára kerekítve:	2.000,- Ft/m ²
- értékbecsölési tényezők:	- 55 %
- nettó korrigált fajlagos ár 2.000,- Ft/m ² x (1 - 0,55):	900,- Ft/m ²
- telek térmértéke:	46.065 m ²
- nettó forgalmi érték: 46.065 m ² x 900,- Ft/m ² =	41.458.500,- Ft,
- nettó forgalmi érték kerekítve:	41.500.000,- Ft
- ÁFA 27 %:	11.205.000,- Ft
Bruttó, 27 % ÁFA-val növelt forgalmi érték:	52.705.000,- Ft
Bruttó, 27 % ÁFA-val növelt forgalmi érték kerekítve:	52.700.000,- Ft

Így a 4700 Mátészalka belterület (Ipari park), üzemi terület, 551/74 HRSZ alatti beépítetlen ingatlan per-, teher- és igénymentes 1/1-ed tulajdoni hányad 2016. évi bruttó (27 % ÁFA-val növelt) forgalmi értéke 52.700.000,- Ft

azaz: Ötvenkettőmillió-hétszázezer 00/100 forint

Szakértői megjegyzés:

- A pontszerű forgalmi érték a keresleti – kínálati viszonyok szerint +/-10 % eltéréssel elfogadható értéknek számít.
- A NAV adatszolgáltatási értesítés szerint a HRSZ és a házszám adóitoknak minősül, így azokat az összehasonlító adatokban nem tüntettem fel.
- A szakvélemény megfelel a 31/2008. (XII.31.) IRM rendelet 40/A pontjában rögzítetteknek.

Tisztelt Megrendelő!

Szakértői véleményemben válaszoltam a feltett kérdésre. Az átadott dokumentumok alapján ismerem a megrendelő sajátos érdekeinek megfelelő álláspontját. Szakvéleményemben kötelességszerűen a saját, érdektelen szakértői véleményemet több évtizedes tervezői, beruházói, kivitelezői, lebonyolítói és ingatlanszakmai tapasztalatom szerint készítettem el. Kérem szakértői véleményem elfogadását.

Nyíregyháza, 2016. március 02.

Melléklet:

1. számú melléklet: fotók
2. számú melléklet: tulajdoni lap
3. számú melléklet: helyszínrajz
4. számú melléklet: szabályozási tervlap részlet
5. számú melléklet: NAV adatszolgáltatási értesítés másolata
6. számú melléklet: Google térkép és műholdas részlet

SZENDREI JÓZSEF Igazságügyi Szakértő
4400 Nyíregyháza, Fészek út 170.
Ny.sz.: 4522, Ig. sz.: SZ 272524
Szakértő: ingatlan-értékcseles, épület-
Készítette: építési szakipar, beruházás,
beruházás lebonyolítás, építésgazdaság,
építés szervezés, építőanyag-ipar,
épitésipar.

Szendrei József igazságügyi szakértő
ingatlanvagyon értékelő

4700 Mátészalka belterület (Ipari park), üzemi terület, 551/74 HRSZ alatti ingatlan

1. számú melléklet

Fotók

A handwritten signature or mark, possibly the initials 'M', located in the bottom right corner of the page.

1/A számú melléklet
4700 Mátészalka Ipari park, 551/74 HRSZ alatti beépítetlen ingatlan

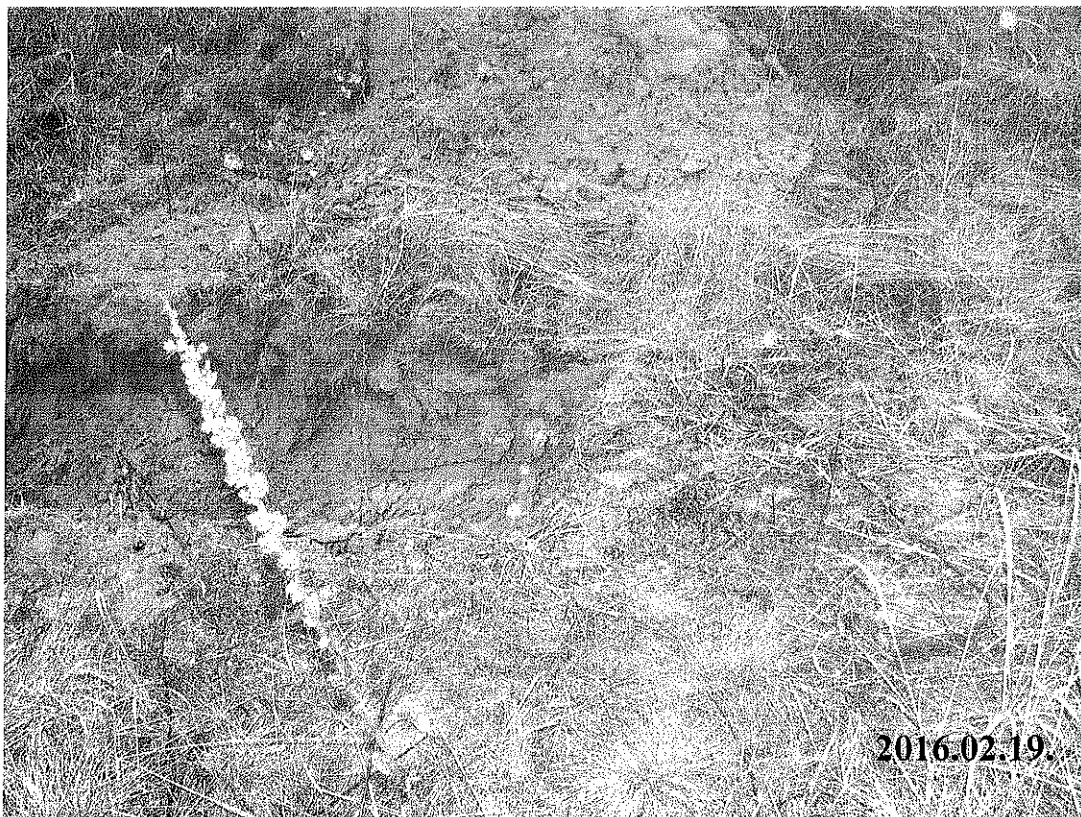


1. számú kép: kutatóárok készítése



2. számú kép: lencse egyik vélelmezett tárolási helye, szennyeződés nincs

1/A számú melléklet
4700 Mátészalka Ipari park, 551/74 HRSZ alatti beépítetlen ingatlan



3. számú kép: lencse egyik vélelmezett tárolási helye, szennyeződés nincs



4. számú kép: vélelmezetten száraz fekáliás maradvány

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized letter 'G' followed by a few vertical strokes.

1/A számú melléklet
4700 Mátészalka Ipari park, 551/74 HRSZ alatti beépítetlen ingatlan



5. számú kép: az ingatlant észak – dél irányban kettészelő csapadékvíz elvezető árok



6. számú kép: kutatóárok készítése

1/B számú melléklet
4700 Mátészalka Ipari park, 551/74 HRSZ alatti beépítetlen ingatlan



1. számú kép: az értékelt ingatlan és az 551/50 HRSZ telekhatárnál lévő kerítés



2. számú kép: 1. jelű kutatóárok, mélysége 1,54 méter

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'G'.

1/B számú melléklet
4700 Mátészalka Ipari park, 551/74 HRSZ alatti beépítetlen ingatlan



3. számú kép: 2. jelű kutatóárok, mélysége 1,59 méter



4. számú kép: 3. jelű kutatóárok, mélysége 1,35 méter

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive 'G' followed by a long horizontal stroke.

1/B számú melléklet
4700 Mátészalka Ipari park, 551/74 HRSZ alatti beépítetlen ingatlan



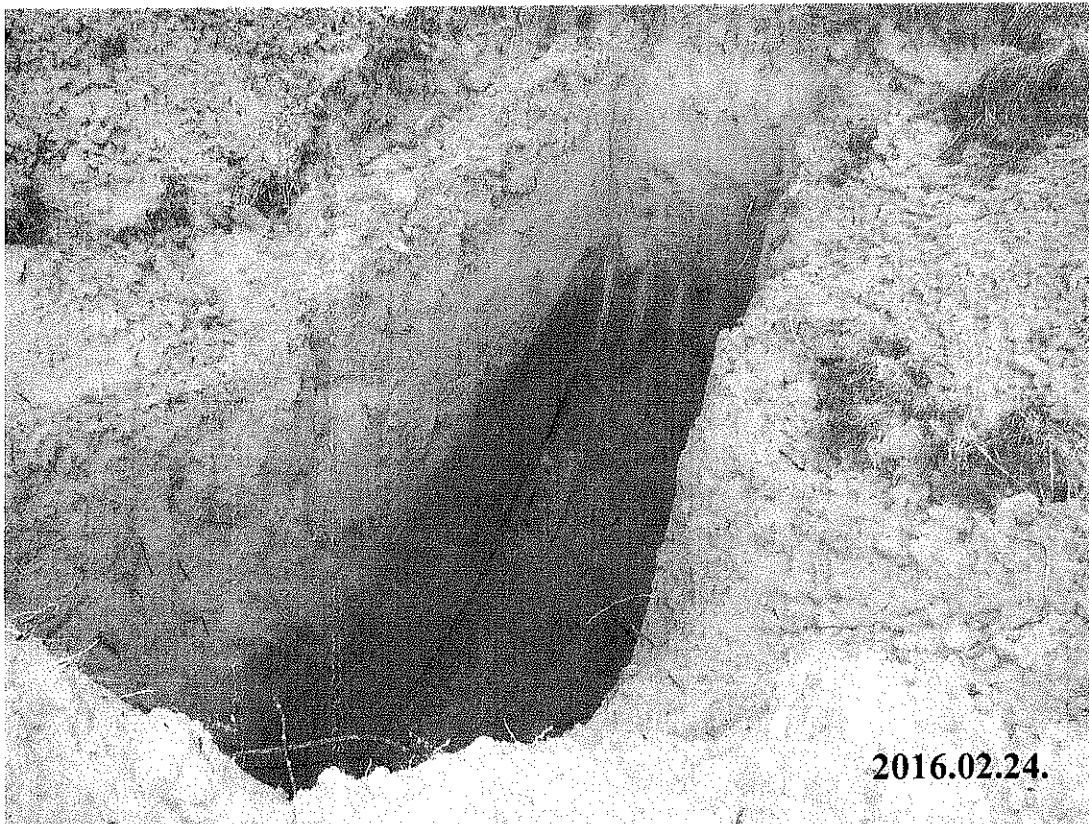
5. számú kép: 4. jelű kutatóárok, mélysége 1,31 méter



6. számú kép: 5. jelű kutatóárok, mélysége 1,28 méter

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'G' or similar character, located at the bottom right of the page.

1/B számú melléklet
4700 Mátészalka Ipari park, 551/74 HRSZ alatti beépítetlen ingatlan



7. számú kép: 6. jelű kutatóárok, mélysége 1,72 méter



8. számú kép: 7. jelű kutatóárok, mélysége 1,32 méter

1/B számú melléklet
4700 Mátészalka Ipari park, 551/74 HRSZ alatti beépítetlen ingatlan



9.sz.kép: a nyugati oldalhatáron lévő füves terület



10. számú kép: fás terület



11. számú kép: az ingatlant észak – dél irányban átszelő csapadékvíz elvezető árok



12.sz.kép: ártalmatlanított lerakóhely utáni állapot, nem szennyezett



13.sz.kép:fás, füves terület, szennyeződés nincs



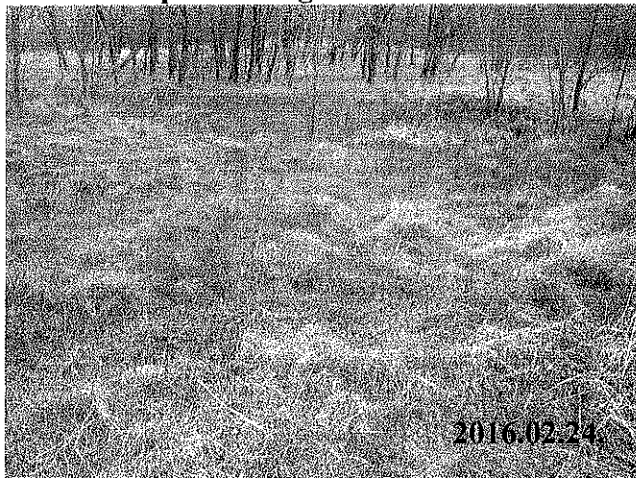
14. számú kép: fás terület

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long tail.

1/B számú melléklet
4700 Mátészalka Ipari park, 551/74 HRSZ alatti beépítetlen ingatlan



15. számú kép: az ingatlan középvonalának környékén (észak – dél) lévő fás terület



16. számú kép: a telek középső részénél lévő üres és fás terület



17.sz.kép:vélelmezhetően az ártalmatlanításkor leszedett humuszkupacok



18.sz.kép:az ingatlan keleti oldalán, a gyár közelében lévő fásított terület



19. számú kép: az ingatlan keleti oldalán, a gyár közelében lévő fásított terület



20. számú kép: a déli oldalon lévő csapadékvíz elvezető csatorna

1/B számú melléklet
4700 Mátészalka Ipari park, 551/74 HRSZ alatti beépítetlen ingatlan



21. számú kép: a déli oldalon lévő csapadékvíz elvezető csatorna



22. számú kép: az ingatlan keleti oldalán lévő fás terület

2. számú melléklet

Tulajdoni lap

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'M' or similar character.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Mátészalkai Járási Hivatal
4701 Mátészalka Kőlcseyu. 2. Pf. 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/3842/2016

2016.01.29

MÁTÉSZALKA
Belterület 551/74 helyrajzi szám

Szektor : 53

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill.	alosztály adatak ter. kat.jöv. ha m2 k.Fill
Kivett özemi terület	0	4.6065	0.00	

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38006/2010.09.07
eredeti határozat: 37160/1992.10.29
jogcím: megosztás 37160/1992.10.29
jogállás: tulajdonos
név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9
törzsszám: 15731807

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38006/2010.09.07

Önálló közveges bejegyzés az 551/51 hrsz megosztásából alakult.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 38006/2010.09.07

eredeti határozat: 31805/2/1996.02.13
Egyéb
Fényvezetőkábel elhelyezésének biztosítására szolgáló szolgalmi jog. 50 m²-re.
jogosult:
név: MAGYAR TELEKOM TÁVKÖZLÉSI RT. DEBRECENI IGAZGATÓSÁGA
cím : 4047 DEBRECEN Bethlen út 1

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 40801/5/2012.09.24

Vezetékjog
Vezetékjog bejegyzés 22 kV-os földkábelre 18 m² területre.
jogosult:
név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036
cím : 4024 DEBRECEN Kossuth utca 41

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

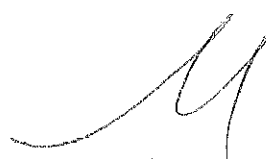
Nem hiteles tulajdoni lap

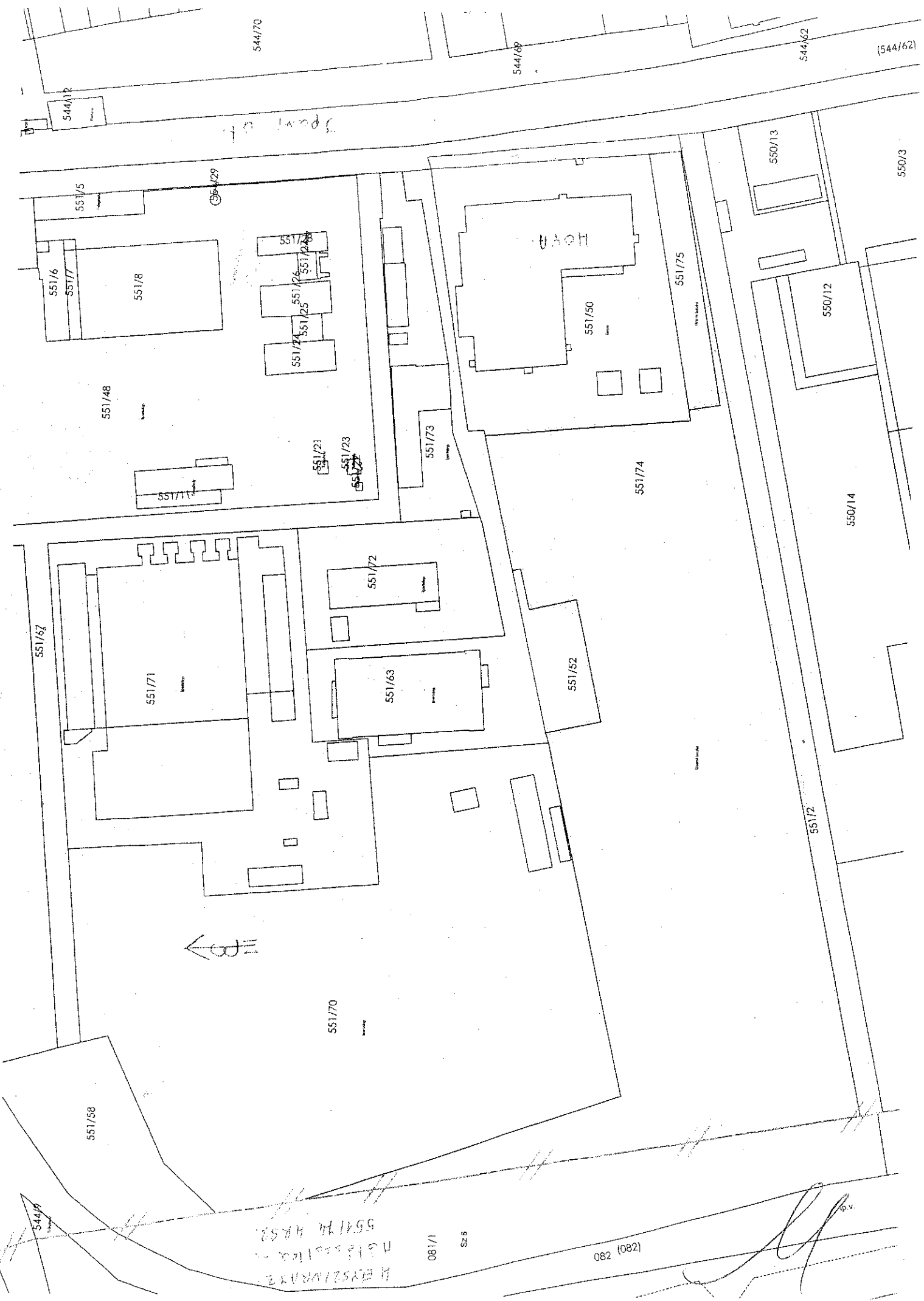
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

3. számú melléklet

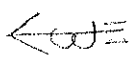
Helyszínrajz

A handwritten signature or mark, possibly the number '4', located in the bottom right corner of the page.



Spout of

HOVAH



H EYSS2/WAK3
 N 01830102
 551/14 4852

081/1

S26

082 (082)

[Handwritten signature]

4. számú melléklet

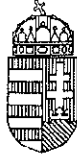
Szabályozási tervlap részlet

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.

5. számú melléklet

NAV adatszolgáltatási értesítés másolata

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script.



Nemzeti Adó- és Vámhivatal
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Adó- és Vámigazgatósága
Illeték Osztály 1.

Iktatószám: 1413170769
Ügyintéző: Kovácsné Grünfeld Zsuzsanna
Telefonszám: (42) 503-145
Ügyszám: 2007464611
Adóazonosító szám: 73911511-1-35
Tárgy: Adatszolgáltatás ingatlanok forgalmi
értékatbázisából



1413170769

SZENDREI JÓZSEF
NYÍREGYHÁZA
FÉSZEK UTCA 170.
4400

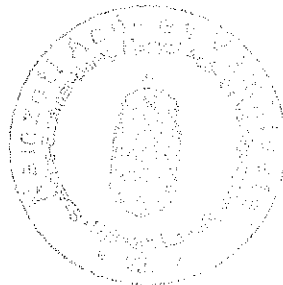
É R T E S Í T É S


SZENDREI JÓZSEF (székhelye/lakcíme: 4400 NYÍREGYHÁZA FÉSZEK UTCA 170., adószáma: 73911511-1-35) kérelmező 2016. február 12. napján előterjesztett kérelmének megfelelően a(z) szakértői adatszolgáltatást a Mátészalka Város Önkormányzat 337/2016. számú megkeresése alapján az adatszolgáltatást teljesítem.

NYÍREGYHÁZA, 2016. február 17.

Erről értesül:


1. címzett
2. irattár




dr. Dezső Ágnes Csilla
osztályvezető

6. számú melléklet

Google térkép és műholdas részlet

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'M' followed by a vertical stroke.

Keresés (település, település hrsz, blokkazonosító, koordináta)

HRSZ blokk

Válasszon megyét: Szabolcs-Szatmár-Bereg

Válasszon települést:

Helyrajzi szám keresése: keres

A település nevét a felső keresőmezőben is megadhatja, akár helyrajzi számmal együtt.
Mátészalka 551/74

Vétkép segítség bejelentkezés



2016. február 20.

Keresés (település, település hrsz., blokkazonosító, koordináta)

Keresés



HRSZ blokk

Válasszon megyét:

Szabolcs-Szatmár-Bereg ▾

Válasszon települést:

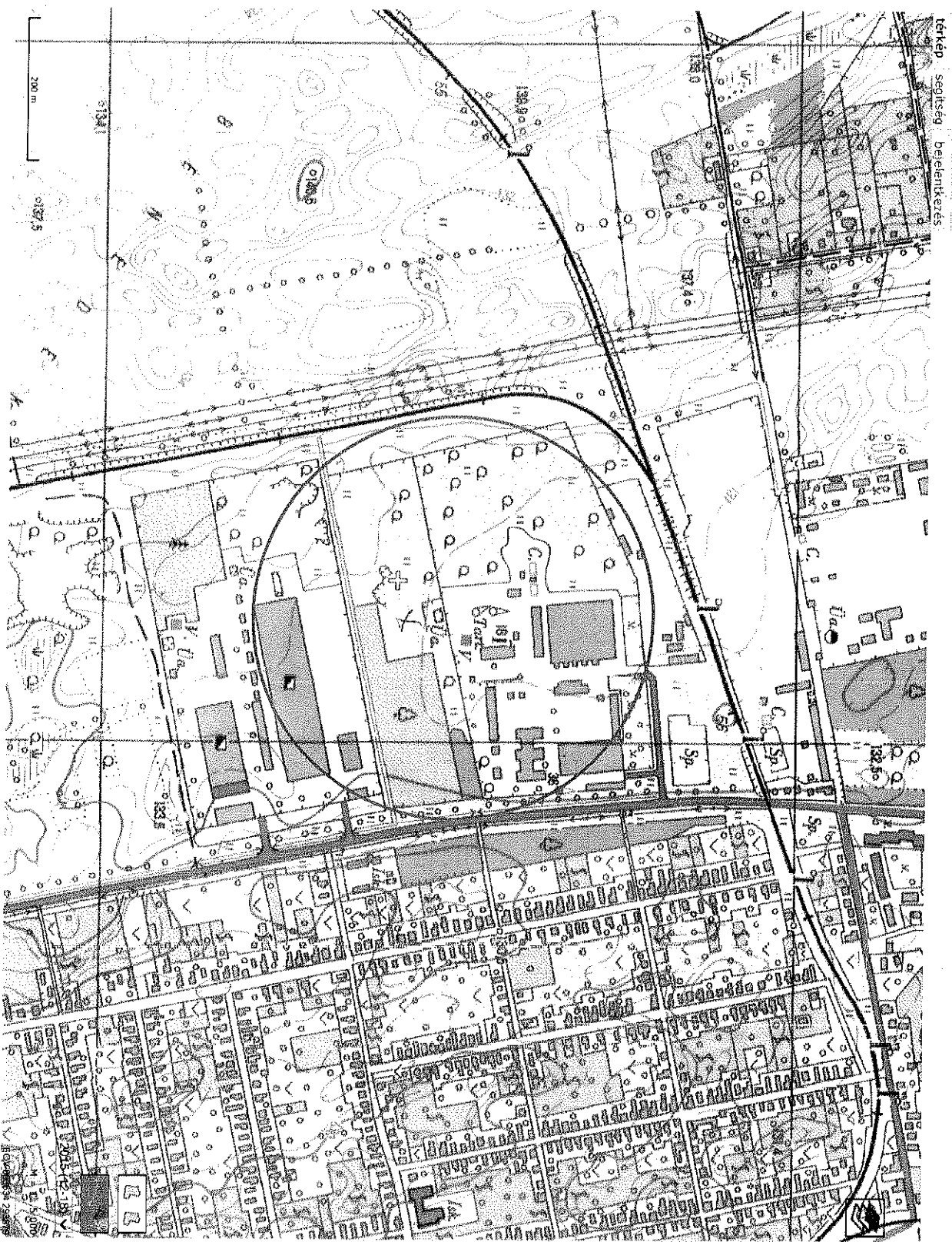
Mátészalka ▾

Helyrajzi szám keresése:

551/74

Keresés

A település nevét a felső keresőmezőben is megadhatja, akár helyrajzi számmal együtt.
Mátészalka 551/74



Mátészalkai Polgármesteri Hivatal 4701 Mátészalka, Hősök tere 9. Pf. 3.	
Erkezett:	
Szám:	
Ügyintéző:	Melléklet:

Aktualizált

Ingatlanforgalmi igazságügyi szakértői vélemény

**4700 Mátészalka Ipari park, 551/74 HRSZ alatti
beépítetlen ingatlan forgalmi érték meghatározásához**

Nyíregyháza, 2017. február 01.

Készítette:

**Szendrei József
igazságügyi szakértő
ingatlanvagyon értékelő**

Szendrei József igazságügyi szakértő, ingatlanvagyon értékelő
Szakterületek: ingatlan értékbecslés; épületszerkezet; építési szakipar; beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés; építőanyag-ipar; épületenergetika
4400 Nyíregyháza, Fészek út 170. Ig. szak. eng. szám: SZ 272524
Tel/fax: 42/342-853, Mobil: 20/9286-212, e-mail: szendrei.jozsef@szetber.hu

Aktualizált

Ingatlanforgalmi igazságügyi szakértői vélemény

4700 Mátészalka belterület (Ipari park), üzemi terület

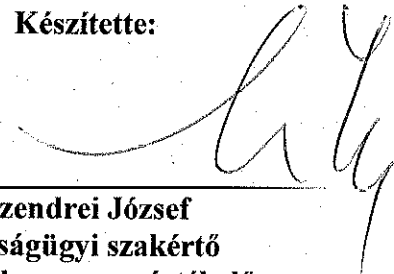
551/74 HRSZ alatti beépítetlen ingatlan

forgalmi érték meghatározásához

Megrendelő neve:	Mátészalka Város Önkormányzata
Címe:	4700 Mátészalka, Hősök tere 9. szám
Megrendelés időpontja:	2017. január 25.
Helyszíni szemle időpontja:	Nem volt szükséges
Kapják:	Megrendelő 3 pld-ban
Tartalom:	A szakvélemény 5 számozott oldalt, 2 mellékletet tartalmaz. Összes oldalszám: 7

Nyíregyháza, 2017. február 01.

Készítette:



Szendrei József
igazságügyi szakértő
ingatlanvagyon értékelő

Szendrei József igazságügyi szakértő
4400 Nyíregyháza, Fészek út 170.
Ny.sz.: 4522, Ig. sz.: SZ 272524
Szakterületek: ingatlan értékbecslés, épület-
szerkezet, építési szakipar, beruházás,
beruházás lebonyolítás, építésgazdaság,
építésszervezés, építőanyag-ipar,
épületenergetika.

Szendrei József igazságügyi szakértő, ingatlanvagyon értékelő
Szakterületek: ingatlan értékbecslés; épületszerkezet; építési szakipar; beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés; építőanyag-ipar; épületenergetika
4400 Nyíregyháza, Fészek út 170. Ig. szak. eng. szám: SZ 272524
Tel/fax: 42/342-853, Mobil: 20/9286-212, e-mail: szendrei.jozsef@szetber.hu

I. Összesítő értékelési igazolás

A mai napon **Mátészalka Város Önkormányzata** 4700 Mátészalka, Hősök tere 9. szám megbízásából **Szendrei József igazságügyi szakértő, ingatlanvagyon értékelő** (engedély száma: SZ 272524, adószám: 73911511-1-35, egyéni vállalkozó) 4400 Nyíregyháza, Fészek út 170. szám elkészítette a

4700 Mátészalka belterület (Ipari park), üzemi terület, 551/74 HRSZ alatti beépítetlen ingatlan aktualizált értékelését.

Tanúsítom, hogy a Megrendelő utasítására felülvizsgáltam a 2016. március 02. napján készített szakvéleményemet anélkül, hogy újra megtekintettem volna az ingatlant. Ugyanolyan kritériumok alapján, mint amelyeket a korábbi szakvélemény készítésénél alkalmaztam, de a jelenlegi piaci helyzet figyelembevételével az aktualizált forgalmi érték

4700 Mátészalka belterület (Ipari park), üzemi terület, 551/74 HRSZ alatti beépítetlen ingatlan per-, teher- és igénymentes 1/1-ed tulajdoni hányad 2017. 02. 01. időpontjában bruttó (27 % ÁFA-val növelt) forgalmi értéke
52.700.000,- Ft

azaz: Ötvenkettőmillió-hétszázézer forint vagyonértéket képvisel.

Megjegyzés:

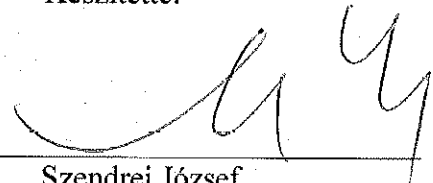
- A meghatározott érték bruttó érték, mely 27 % ÁFA-t tartalmaz. Az ÁFA elszámolása a mindenkori hatályos ÁFA törvény szerint.
- Értékelés célja: nyílt piaci eladáshoz forgalmi érték meghatározása.
- Aktualizált ingatlanértékelés érvényességi ideje: határnaptól számított 180 nap, ezt követő időpontban túl az ingatlant újra kell értékelni.
- Ingatlanértékelés határnapja: 2017. február 01.
- Az egyéb megállapításokat az aktualizált szakvélemény tartalmazza.

Az aktualizált igazságügyi szakvélemény csak a 2016. március 02. napján készített ún. alapszakértői véleménnyel együtt érvényes és értelmezhető.

A szakvélemény négy példányban készült.

Nyíregyháza, 2017. február 01.

Készítette:



Szendrei József
igazságügyi szakértő
ingatlanvagyon értékelő

4400 Nyíregyháza, Fészek út 170.
Ny.sz.: 4822, Ig. sz.: SZ 272524
Szakterületek: ingatlan értékbecslés, épületszerkezet, építési szakipar, beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés, építőanyag-ipar, épületenergetika.

Aktualizált ingatlan értékelési szakvélemény**II. Adatok:**

- 1. Megrendelő neve, címe:** Mátészalka Város Önkormányzata
4700 Mátészalka, Hősök tere 9.
- 2. Megrendelő:** Dr. Hanusi Péter polgármester
- 3. Megrendelő képviselője:** Dr. Molnárné Ináncsi Anita
főelőadó
- 4. Megrendelés tárgya:** 4700 Mátészalka belterület (Ipari park), üzemi terület,
551/74 HRSZ alatti beépítetlen ingatlan aktualizált forgalmi
értékének meghatározása beépítetlen telekre vonatkozóan
- 5. Értékelés célja:** nyílt piaci eladáshoz forgalmi érték meghatározása

6. Ingatlan-nyilvántartási adatok:

- belterület [Mátészalka (Ipari park), üzemi terület, 551/74 HRSZ alatti ingatlan]
- térmértéke: 4 ha 6065 m², (46065 m²)
- kivett, üzemi terület (valóságban beépítetlen ingatlan)
- egyéb adatok az 1. sz. mellékletben csatolt tulajdoni lap szerint (változatlan, 2016.01.29.)

III. Előzmények, kiindulási alapadatok:

- Megrendelő a tárgyban nevezett beépítetlen ingatlan aktualizált forgalmi érték meghatározására adott megbízást.
- Helyszíni szemle nem volt indokolt (változatlan, 2016. március 02.).
- A megrendelő a szakvélemény elkészítéséhez az alábbi iratokat adta át:
 - tulajdoni lapmásolat (1. számú melléklet)
 - megrendelő képviselőjének nyilatkozata (2017. 01 25.) 2. sz. mellékletként csatolva.
- A megrendelő tájékoztatott, hogy a beépítetlen ingatlanon (2016. március 02.) változás nem történt.

IV. Az aktualizált értékelés szempontjai:

Az aktualizálás során mindig el kell végezni a szokásos értékelési folyamatot. A korábbi szakvélemény adatait, megállapításait elfogadva, esetleg kiegészítve az időközbeni változásokkal. A műszaki állapotváltozások mellett kiemelten kell kezelni az élénkülő, vagy stagnáló ingatlanpiaci változásokat és ha indokolt, azokat az aktualizált értékben meg kell jeleníteni.

V. Aktualizálással kapcsolatos megállapításaim:

- A 2016. március 02. napján készített ún. „alapszakértői véleményt felülvizsgáltam (1 – 11 oldal).
- Az ingatlan jogi helyzetében változás nem történt
- Műszaki és egyéb pontokban leírtakban nem történt változás.

4700 Mátészalka belterület (Ipari park), üzemi terület, 551/74 HRSZ alatti ingatlan



- Kiemelten kezeltem az ingatlanpiaci változásokat. Meg kívánom jegyezni, hogy 2016. évben Mátészalka ún. „városközponti” részein és az Ipari park területén több, nagyobb értékű ingatlanra vonatkozóan készítettem igazságügyi szakértői véleményt. Mátészalka város és járási székhely, munkaerővonzása az agglomerációs körzetére kihat, mely jónak mondható ingatlanpiaci keresletet generál. Ez mindenképpen pozitívum.

Összegzésként: sem a fajlagos árban, sem az értékbecsítő tényezők vonatkozásában változás nem indokolt, így a számított **nettó 900,- Ft/m² változatlan**, ha és amennyiben az ingatlan jelenlegi jogi helyzete és térmértéke alapján kerül értékesítésre.

Összesítő táblázat:

Sorsz.	Mátészalka HRSZ	Térmérték m ²	Fajlagos ár Ft/m ² nettó	Nettó ár Ft	Bruttó ár 27 % ÁFA-val Ft
1.	551/74	46065	900	41.500.000	52.700.000
	Összesen: 551/74 HRSZ			41.500.000	52.700.000

Az összesítő táblázat szerint a beépítetlen ingatlan bruttó értéke – mely az ÁFA-t is tartalmazza (az ÁFA-t a mindenkori hatályos ÁFA törvény szerint kell elszámolni).

Az adott utasításnak megfelelően a 2016. március 02. napján készített igazságügyi szakvéleményemet anélkül, hogy újra megvizsgáltam volna a beépítetlen ingatlant és ugyanolyan értékelési kritériumok alapján, mint amelyeket a korábbi értékeléskor alkalmaztam, de a jelenlegi piaci helyzet figyelembevételével

A 4700 Mátészalka belterület (Ipari park), üzemi terület, 551/74 HRSZ alatti beépítetlen ingatlan per-, teher- és igénymentes 1/1-ed tulajdoni hányad 2017. évi bruttó (27 % ÁFA-val növelt) aktualizált forgalmi értéke 52.700.000,- Ft

azaz: Ötvenkettőmillió-hétszáz ezer 00/100 forint

Szakértői megjegyzés:

- Az ingatlan forgalmi értéke pontosan lett meghatározva. Az aktualizált igazságügyi szakértői vélemény csak a 2016. március 02. napján készített ún. „alapszakértői” véleménnyel együtt érvényes és értelmezhető, az itt nem érintett pontjainak változatlan tartalmával együtt.
- A fajlagos ár az ún. „szeletelt” értékesítés esetére nem vonatkozik.

Tisztelt Megrendelő!

Az aktualizálást elvégeztem. Kérem annak elfogadását.

Készítette:

Nyíregyháza, 2017. február 01.

Melléklet:

1. számú melléklet: tulajdoni lap
2. számú melléklet: nyilatkozat

Szendrei József igazságügyi szakértő
 Ny. sz. 002/2017. 02.01. 10:00
 Sz. terület: ingatlan értékelés, épület-
 szerkezet építés, ingatlan, beruházás
 Szakértői és leltári feladat
 Ny. sz. 002/2017. 02.01. 10:00
 Ingatlanvagyoni értékelés

Szendrei József igazságügyi szakértő
 ingatlanvagyoni értékelő

4700 Mátészalka belterület (Ipari park), üzemi terület, 551/74 HRSZ alatti ingatlan

1. számú melléklet

Tulajdoni lap

A handwritten signature or mark, possibly a stylized '4' or a similar character, located in the bottom right corner of the page.

Mátészalkai Járási Hivatal
4701 Mátészalka Kőscságy 2. Pf. 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/3842/2016

2016.01.29

MÁTÉSZALKA

Szektor : 53

Belterület: 551/74 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.Fill.	ter. kat.jöv. ha m2 k.Fill.
Kivett üzemi terület	0	4.8065	0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38006/2010.09.07

eredeti határozat: 37160/1992.10.29

jogcím: megosztás 37160/1992.10.29

jogállás: tulajdonos

név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9

törzsszám: 15731807

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 38006/2010.09.07

Önálló szöveges bejegyzés az 551/51 hrsz. megosztásából alakult.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 38006/2010.09.07

eredeti határozat: 31805/2/1998.02.13

Egyéb

Fényvezetőkábel elhelyezésének biztosítására szolgáló szolgalmi jog, 50 m²-re.

jogosult:

név: MAGYAR TELEKOM TÁVKÖZLÉSI RT. DEBRECENI IGAZGATÓSÁGA

cím: 4047 DEBRECEN Bathlen út 1

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 40801/5/2012.09.24

Vezetékjog

Vezetékjog bejegyzés 22 kV-os földkábelre 18 m² területre.

jogosult:

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

cím: 4024 DEBRECEN Kossuth utca 41

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

TULAJDONI LAP VÉGE

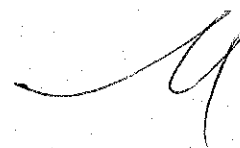
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

2. számú melléklet

Nyilatkozat

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'G' or similar character.

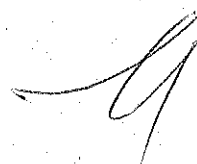
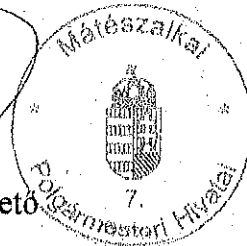
NYILATKOZAT

Alulírott **Kovács István**, mint a Mátészalkai Polgármesteri Hivatal műszaki irodájának vezetője ezúton nyilatkozom, hogy a Mátészalka Város Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező 551/74 hrsz-ú, 4 ha 6065 m² alapterületű, üzemi terület megnevezésű Ipari Parki ingatlan területére a korábbi szemle időpontját követően idegen vagy veszélyes anyag nem lett elhelyezve sem a felszínen, sem a felszín alatt.

Jelen nyilatkozatot Szendrei József igazságügyi szakértő részére adtam ki az ingatlanról 2016. március 2. napján kelt ingatlanforgalmi szakvélemény aktualizálása érdekében.

Mátészalka, 2017. január 25.


.....
Kovács István
műszaki irodavezető



2017 FEBR 07

Szendrei József igazságügyi szakértő, ingatlanvagyon értékelő
Szakterületek: ingatlan értékbecslés, épületszerkezet, építési szakipar, beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés, építőanyag ipar, épületenergetika
4400 Nyíregyháza, Fészek út 170. Ig. szak. eng. szám: SZ 272524
Tel/fax: 42/342-853, Mobil: 20/9286-212, e-mail: szendrejozsef@szetber.hu

Mátészalka Város Önkormányzata
4700 Mátészalka Hősök tere 9.

Tárgy: 1. számú kiegészítés Mátészalka, 551/74 HRSZ ingatlanra
Ügyintézőjük: Dr. Molnár Ináncsi Anita

Tisztelt Címzett!

I. számú kiegészítés

A Mátészalka 551/74 HRSZ ingatlanra aktualizált szakvéleményt készítettem. 2017. február 06. napján küldött megosztási vázrajz és térképmásolat szerint a változás előtti 551/74 HRSZ ingatlanból kialakítandó 551/76 HRSZ 40481 m² üzemi terület és az 551/77 HRSZ 584 m² közterület továbbra is Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában marad. Ennek terméértéke összesen 41065 m². Eladásra szánt terület 46065 m² - 41065 m² = 5000 m². A valóságban az 551/50 HRSZ alatti ingatlan nyugati telekhatártól számított 5000 m² területet jelenti a megosztási vázrajz szerint, a jogi határokat ki kell tűzni.

Ezen területre a forgalmi értéket az alábbiak szerint határozom meg: mivel ezen terület a HOYA felőli nyugati telekhatárnál található – ahol rendezett terepviszonyok vannak, viszonylag kis terep-előkészítő munkával beépítésre alkalmassá tehető az ingatlanrész – így az magasabb forgalmi értéket képvisel. Értéknövelő tényezőt +20 %-ban határozom meg a korábban meghatározott forgalmi értékhez képest.

Forgalmi érték meghatározása:

Fajlagos alapár (aktualizált szakvélemény szerint) =	900.- Ft/m ²
Értéknövelő tényezők =	+20 %
Korrigált fajlagos ár 900.- Ft/m ² x 1,2 =	1.080.- Ft/m ²
Eladásra szánt rész terméértéke =	5000 m ²
Nettó forgalmi érték 5000 m ² x 1.080.- Ft/m ² =	5.400.000.- Ft
Bruttó forgalmi érték 27 % ÁFA-val növelve 5.400.000.- Ft x 1,27 =	6.858.000.- Ft
Bruttó forgalmi érték kerekítve =	6.900.000.- Ft

Szakértői megjegyzés:

- Ezen I. számú kiegészítés a 2017. február 01. napján kelt aktualizált forgalmi értékeléssel együtt érvényes és értelmezhető.
- Az ÁFA-t a mindenkor hatályos ÁFA törvény szerint kell elszámolni.

Nyíregyháza, 2017. február 07.

2017 FEBR 07

Melléklet:

1. számú melléklet: megosztási vázrajz
2. számú melléklet: helyszínrajz
3. számú melléklet: térképmásolatok (2 db)

55-3/14

Tisztelettel:

Kapják:

- Címzett 3 pld-ban
- Irattár

Szendrei József igazságügyi szakértő
 ingatlanvagyon értékelő
 4400 Nyíregyháza, Fészek út 170.
 Ny. sz. 4522 Ig. sz. SZ 272524
 Szakterületek: ingatlan értékbecslés, épületszerkezet, építési szakipar, beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés, építőanyag ipar, épületenergetika

part ul (944/62)

551/48

Pracownia

551/73

Pracownia

551/72

Pracownia

551/63

Pracownia

551/57

551/76

551/77

Pracownia

Pracownia

551/60

Pracownia

Pracownia

551/75

Pracownia

550/13

550/12

550/14

550/3

550/4

Szlabry Biokopy

550/5

550/9

551/2

550/15

Pracownia

Pracownia

081/2

Pracownia

081/1

Pracownia

Handwritten signature

Handwritten signature


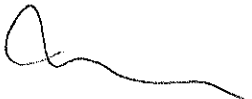
VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 59-4/2017.

A HOYA Szemüveglencse Gyártó Magyarország Zrt. vételi kérelméről

Előterjesztés készítéséért felelős(ök): Dr. Molnárné Ináncsi Anita

Előterjesztést véleményezi még:

NÉV: POPOSNÉ DR. GYÖVÉCS SZUSZKANNYÁ M. SZÉKELYŐ	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: A 2. előterjesztés a hat - tervet megfelel a jogszabályi előírásoknak. Potos
NÉV: KOVACS ISTVÁN MŰSZAKI KÖRNYEZET	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: A TELEKÉRTEKESÍTÉSSEL MEG- VALÓSULÓ NYÁR FEJLESZTÉS A RENDEZÉSI TERVVEL ÖSSZHANGBAN VAN, MEGVALÓSÍTÁSA ELVI AKADÁLYOKBÓL NEM ÜTKÖZIK. 
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
Előterjesztést ellenőrizte: 2017. február 8. 	Előterjesztést jóváhagyta: 2017. február 8. 