

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



Száma: 1032-3/2017.

## ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testülethez -

### A Limaker Kft. területvásárlási kérelméről

#### Tisztelt Képviselő-testület!

A Limaker Kft. (4700 Mátészalka, Jármű út 31.) képviseletében Pető Károly ügyvezető úr ingatlanvásárlási kérelmet nyújtott be önkormányzatunkhoz. A társaság telephely bővítést kíván megvalósítani, melyhez az üzem területe mellett található mátészalkai 1088/7 hrsz-ú önkormányzati ingatlanunkból szeretne egy körülbelül 6\*123 méteres sávot megvásárolni.

A társaság 2017. szeptember 5. napján nyújtotta be önkormányzatunkhoz telekvásárlási kérelmét, mely az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

A vételi kérelemmel érintett mátészalkai 1088/7 hrsz-ú ingatlan a Képes Géza kivett közút besorolású, Mátészalka Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonában áll, a vagyonrendeletünk szerint az önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyományának része. A vételi kérelemmel érintett terület rész a gyermekvédelmi központ 2 szintes épületével szemben, a szilárd burkolatú út, és járda melletti kb. 8-9 méter szélességben elnyúló zöldfelületen helyezkedik el. A város szabályozási tervében az 1088/7 hrsz-ú ingatlan önkormányzati közútként szerepel ugyan, azonban egy 2016-os módosítást követően a fentiekben említett zöldfelületből 6 méter leválasztásra és csatolásra került a szomszédos lakóövezethez. A szabályozási terv szerint az ingatlanból visszamaradó kb. 23 méter szélességű úrszelvény elégséges az infrastrukturális elemek befogadására.

Tekintettel arra, hogy a vételi kérelemmel érintett terület rész a szabályozási terv szerint már nincs útként fenntartva, a közfeladat ellátásához a terület rész már nem szükséges, így az értékesítési eljárás megindításának nem láttuk akadályát. Az ingatlan piaci árának meghatározása érdekében ingatlanforgalmi szakvéleményt szereztünk be, és az értékesítendő terület rész leválasztása érdekében a kérelmező elkészítette és benyújtotta önkormányzatunkhoz az ingatlan megosztási vázrajzát.

#### Az értékesítendő terület rész kialakítása:

Az önkormányzat tulajdonát képező mátészalkai 1088/7 hrsz-ú közút besorolású terület teljes termérféke 8974 m<sup>2</sup>. A változási vázrajzból kiderült, hogy a cég tulajdonában lévő 1107/3, illetve 1110/2 hrsz-ú ingatlanok határvonalában húzódó önkormányzati ingatlanból 644 m<sup>2</sup> terület leválasztására van szükség a kérelemben felvázolt telekalakítás lefolytatásához.

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

Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása:

A kérelemben 6\*123 méter, azaz 738 m<sup>2</sup> szerepelt, mint megvásárolandó területrész, melyre vonatkozóan kértük fel Szendrei József igazságügyi szakértőt a forgalmi érték megállapítására, azonban pontos méretadatokat csak a napokban elkészült változási vázrajz szolgáltatott. Ennek ismeretében a továbbiakban a leválasztandó, és értékesítendő területrész termértékét 644 m<sup>2</sup>-ben állapítottuk meg, és a szakértő véleményben leírt fajlagos négyzetméterárral számoltunk a területrész forgalmi értékének megállapítása során.

A szakértő a szakvéleményében az alábbi főbb megállapításokat fogalmazta meg:

- az értékelt ingatlanrész a Képes Géza úton, a gyermekvédelmi központtal szemben lévő szakasz egy részét érinti.
- az ingatlanrész csak a kapcsolódó ingatlanok összevonásával képez ingatlanforgalmi értéket
- a rendezési terv módosítása megtörtént, de a megosztási vázrajz csak a vételi ajánlat elfogadása után lesz aktuális. Ha és amennyiben a törzsvagyon része, arról az arra jogosult testületnek döntenie szükséges.
- az ingatlan egy része a Gk-503058, a másik része az Lk-513563 építési övezetbe tartozik.
- sík, gondozott, a fű nyírt, parlagfűvel nem szennyezett.
- a tulajdonos az ingatlanrészt jelenlegi állapotában kívánja értékesíteni.
- az ingatlanrész csak a szomszédos telkek összevonása után lesz beépíthető.
- közműellátás: szilárd burkolatú út, víz, villany, gáz, szennyvíz, telefon, kábel tv az utcában ki van építve, a közművek csatlakozását a vevőnek kell megoldania.

A szakértő értékcsökkentő tényezőként vette figyelembe, hogy az ingatlanrész csak a szomszédos telekkel történő összevonás után válik forgalomképpessé. A korrekció mértékét - 10 %-ban, így az eladásra szánt ingatlanrész négyzetméterárat nettó 3.100 Ft/m<sup>2</sup> összegben állapította meg. Ezen fajlagos árral számolva a 644 m<sup>2</sup> nagyságú területrész forgalmi értéke 1.996.400 Ft + Áfa,

*A szakértői vélemény az előterjesztés 3. számú mellékletét képezi.*

A társaság sem munkahely-teremtési, sem beruházás ösztönző önkormányzati támogatást nem kívánt igénybe venni a területrész megvásárlásához, annak értékesítésére a vagyonrendeletben előírt általános szabályok alapján, piaci alapon kerülne sor. A szakvéleményben leírt korrekciós tényező figyelembe vételével a mátészalkai 1088/7 helyrajzi számú ingatlan **644 m<sup>2</sup>-es területrészének vételárát kerekítve 2.000.000 Ft + Áfa összegben javaslom meghatározni.**

Az 1088/7 hrsz-ú ingatlan 644 m<sup>2</sup> nagyságú területrésze a vagyonrendelet módosításával vonható ki a forgalomképtelen törzsvagyon köréből, ezért a megosztási vázrajz által meghatározott pontos méretadatokat ismeretében szükséges az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, forgalomképtelen nemzeti vagyonba tartozó közút megnevezésű ingatlan adataiban bekövetkezett változás vagyonrendeleten történő átvezetése. Az 1088/7 hrsz-ú ingatlan területe a megosztás és értékesítésre történő kijelölést követően csökkent, mely tény a rendeletmódosítás során a jogszabály mellékleteiben át kell vezetnünk az alábbiak szerint:

*„A rendelet 1. sz. mellékletében foglalt az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező forgalomképtelen törzsvagyon körébe tartozó 1088/7 helyrajzi számú közút megnevezésű ingatlan területe 8974 m<sup>2</sup> -ről 8330 m<sup>2</sup>-re módosul.”*

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. § (1) bekezdése alapján a 25 millió Ft egyedi bruttó forgalmi értéket meghaladó önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba- vagy bérebe adása főszabályként nyilvános versenyeztetési eljárás eredményeként, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával történhet. A rendelet 11. § (5) bekezdése alapján az (1) bekezdésben megjelölt értékhatár alatt a versenyeztetés nem kötelező.

Tekintettel arra, hogy az ingatlanrész csak a kapcsolódó ingatlanok összevonásával képez forgalmi értéket, és lesz beépíthető, így az ingatlanrész versenytárgyalás mellőzésével történő értékesítésére kívánok javaslatot tenni.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a vagyonrendelet módosítását, az ingatlan értékesítési feltételeit a mellékelt rendelet-tervezet és határozat-tervezetek elfogadásával támogatni szíveskedjenek.

Mátészalka, 2017. november 22.

  
**Dr. Hanusi Péter**  
polgármester



1. sz. melléklet a 1032-3/2017. sz. előterjesztéshez

## **RENDELET-TERVEZET**

### **Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

...../2017. ( )

## **RENDELETE**

### **Mátészalka Város Önkormányzatának vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2012. (X.19.) rendelet módosításáról**

Mátészalka Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 18. § (1) bekezdésében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ában, az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 97. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva Mátészalka Város Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2012. (X.19.) rendelet módosítására a következőket rendeli el:

**1.§** A rendelet 1. sz. mellékletében foglalt az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező forgalomképtelen törzsvagyon körébe tartozó 1088/7 helyrajzi számú közút megnevezésű ingatlan területe 8974 m<sup>2</sup> -ről 8330 m<sup>2</sup>-re módosul.

### **Záró rendelkezések**

**4.§** A rendelet 2017. november 30. ....órákor lép hatályba.

Dr. Hanusi Péter  
polgármester

Dr. Takács Csaba  
jegyző

## HATÁROZAT-TERVEZET

### MÁTÉSZALKA VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

\_\_\_\_/2017.(\_\_\_\_) számú

### HATÁROZATA

#### A Limaker Kft. területvásárlási kérelméről

#### A Képviselő-testület:

1. Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában álló, a mátészalkai 1088/7. hrsz. alatt felvett, 8974 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett közút megnevezésű ingatlan megosztásához a mellékelt változási vázrajz szerint hozzájárul.
2. Verseny tárgyalás mellőzésével történő értékesítésre kijelöli az 1. pontban meghatározott ingatlan területéből leválasztandó 644 m<sup>2</sup> térmértékű ingatlanrészt a Limaker Kft. részére.
3. A terület rész forgalmi értéket 2.000.000 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. január 31

Mátészalka, 2017. november

**Dr. Hanusi Péter**  
polgármester

**Dr. Takács Csaba**  
jegyző

**LIMAKER KFT.**

Műanyag nyílászárók gyártása

H- 4700 Mátészalka, Jármí út.31.

Tel./Fax.: 00-36-44-500-057, 44-500-058, Mobil: 00-36-30-9039-400

Honlap: www.limaker.hu

E-mail: limaker@limaker.hu

**Polgármesteri Hivatal  
Mátészalka****Dr.Hanusi Péter Polgármester Úr részére.****Tárgy: Földterület vásárlási kérelem****Tisztelt Polgármester Úr!**

Cégünk a LIMAKER KFT (Mátészalka, Jármí út.31.) azzal a kéréssel fordul Polgármester Úrhoz, hogy a Mátészalka, Képes Géza úttal határos telephelyünkhöz, vásárolhassunk egy 6 m-es földsávot az Önkormányzattól.

A Hrsz.1107/3 és a Hrsz: 1110/2 ingatlanaink hosszában, az Önkormányzati területéből kívánunk egy 6mX 123 m-es földterületet megvásárolni piaci áron.

A megvásárolandó területtel a jelenleg is építés alatt álló gyártócsarnokunk bővítését és használhatóságát szeretnénk elősegíteni.

Mátészalkai Polgármesteri Hivatal 4701 Mátészalka, Hősök tere 9 Pf. 31	
Érkezett:	2017 SZEPT 05.
Szám:	1092/17
Ügyintéző: Dr. Hanusi Péter	Melléklet:

Tisztelettel:

**LIMAKER KFT.**  
műanyag nyílászárók gyártása  
4700 Mátészalka, Jármí út 31.  
Tel.: 44/ 500-057, Tel/fax: 44/ 500-058  
Mobil: 30/ 637-6752  
Adószám: 11499246-2-15  
Közösségi adószám: HU11499246

Pető Károly  
Ügyvezető Igazgató

Mátészalka, 2017.09.05

# 2. SZÁMÚ MELLÉKLET

Horváth János  
földmérő névmők  
Ingatlanrendező: 1188/1991  
4762 Tyukod Kis u. 4/A.

A munkavégző neve

Munkaszám: **260/2017**  
Méretarány: **1:1500**

Mátészalka

Község, város

belterület

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 1088/7, 1107/3, 1110/2 helyrajzi számú földrészek telekcsoport újraosztásáról

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/893/2017

### Címkoordináták

Psz.	Y	X
1	893669	295841
1	893629	295665
2	893669	295819
3	893657	295774
4	893665	295739
5	893668	295838

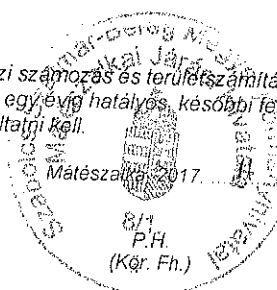
Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m <sup>2</sup>	AK	Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ága	Min.o				jel	műv. ága	Min.o			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1088/7	-	közút	-	0.8974	-	1088/7	-	közút	-	0.8330	-	E.On vezjog: 667 m2
1107/3	-	beépítetlen terület	-	0.1483	-	1107/3	-	beépítetlen terület	-	0.1879	-	
1110/2	-	Lakóház, udvar, gazdasági épület, üzem, géptároló	-	0.6289	-	1110/2	-	Lakóház, udvar, gazdasági épület, üzem, géptároló	-	0.6537	-	Illetl a Mátészalka 1113/1 hrsz-ú ingatlant terhelő gázvezeték elhelyezését biztosító szolgalmi jog.
<b>Összesen:</b>				<b>1.6746</b>						<b>1.6746</b>		

- 644 m<sup>2</sup>  
+ 396 m<sup>2</sup>  
+ 248 m<sup>2</sup>

A megosztás akarataunknak megfelelően történt:

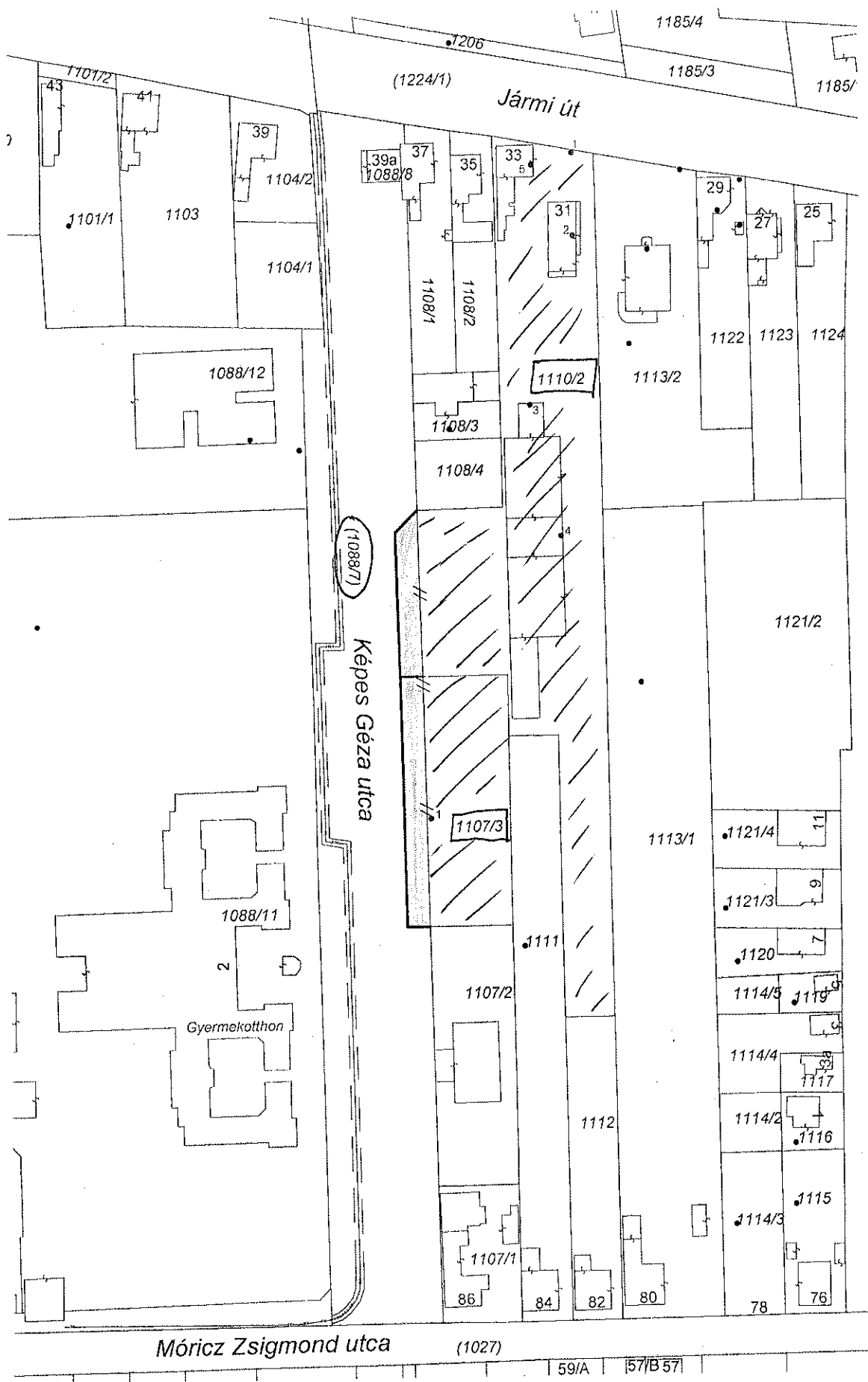
Készítette: Tyukod, 2017. november 07.  
Horváth János  
Készítő szám: 7088/11-4-30  
ing.rend.mir.sz. 1188/1991

A helyrajzi számítás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékoltatni kell.



2017. hó 13. nap  
Szondiné Gyfalusi Mária  
SZONDI NÉ GYFALUSI  
MÁRIA  
Ingatlanrendező Földmérő  
Munkaszám: 0004/00

949/2017





Horváth János  
földmérő mérnök  
Ingatlандező: 1188/1991  
4762 Tyukod Kis u. 4/A.

Mátészalka

település

belterület

**Telekalakítási helyszínrajz**  
a 1088/7, 1107/3, 1110/2 helyrajzi számú földrészek  
telekcsoport újraosztásához

A munkavégző neve

Munkaszám: **260/2017**

Méretarány: **1:1500**

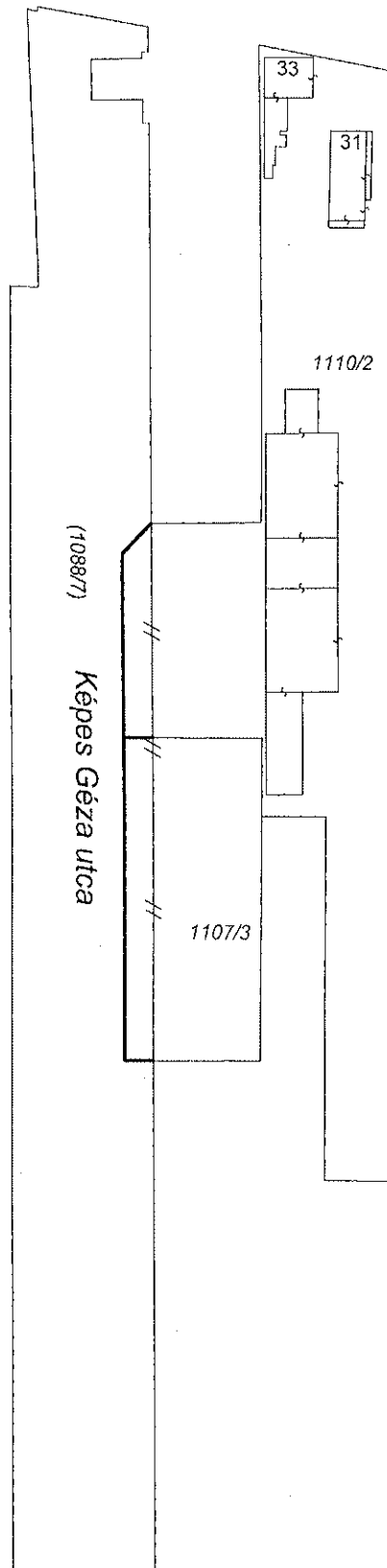
A BEÉPÍTETTSÉG VÁLTOZÁSA											
Változás előtt						Változás után					
Helyrajzi szám	Földrészlet		Épületek		Beépítettség (%)	Helyrajzi szám	Földrészlet		Épületek		Beépítettség (%)
	ha	m <sup>2</sup>	ha	m <sup>2</sup>			ha	m <sup>2</sup>	ha	m <sup>2</sup>	
1	2	3	5	6	7	8	9	10	11	12	13
1088/7	0	8974	0	0	0%	1088/7	0	8330	0	0	0%
1107/3	0	1483	0	0	0%	1107/3	0	1879	0	0	0%
1110/2	0	6289	0	1347	26%	1110/2	0	6537	0	1347	21%

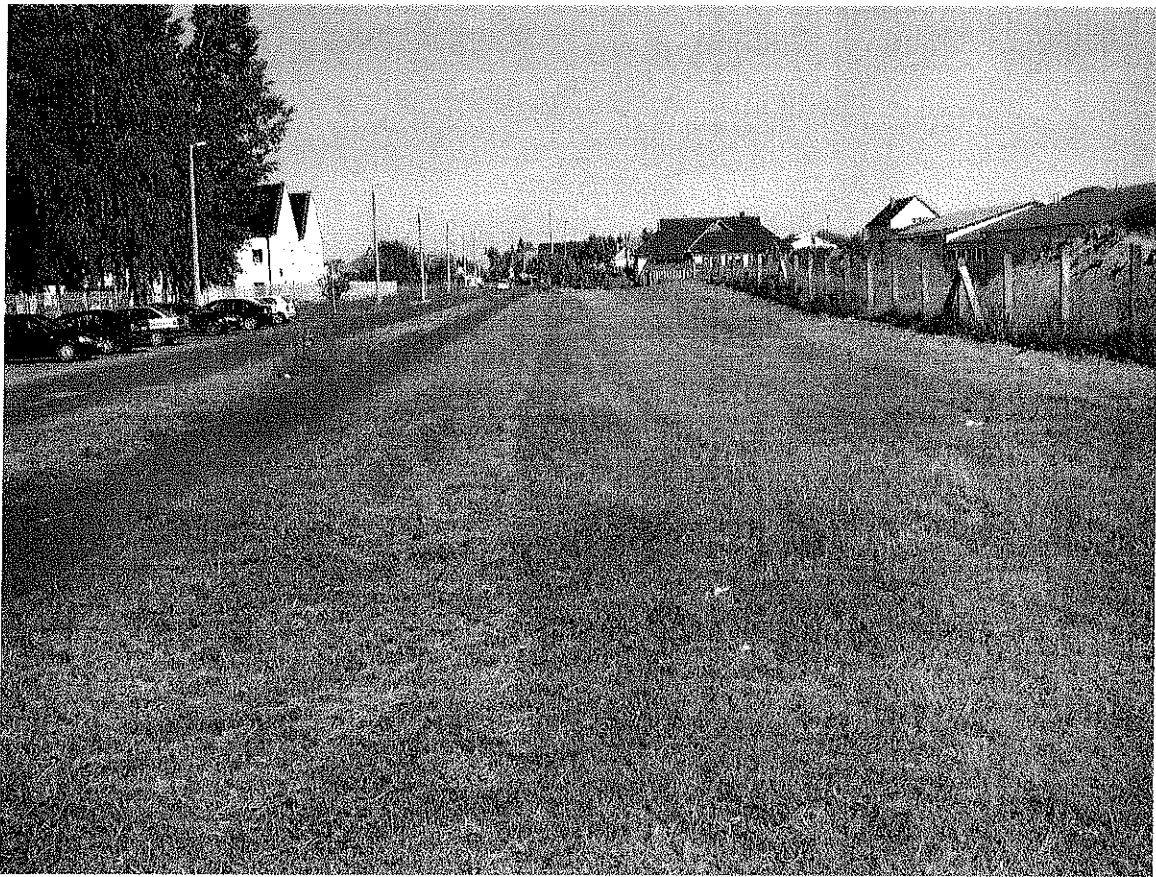
Ez a telekalakítási helyszínrajz megfelel az érvényben lévő 338/2006 (XII. 23.) Korm. rendelet előírásainak.

Készítette: Tyukod, 2017. november 07.

4762 Tyukod  
Horváth János

Adószám: 1-12-1188-1991  
Nyit. Készítő  
ing.rend.min.sz.: 1188/1991





**Ingalanforgalmi igazságügyi szakértői vélemény**

**4700 Mátészalka Képes Géza u., 1088/7 HRSZ alatti**

**közút ingatlanrész forgalmi érték meghatározásához**

**Nyíregyháza, 2017. október 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

### Ingalanforgalmi igazságügyi szakértői vélemény

4700 Mátészalka Képes Géza u.

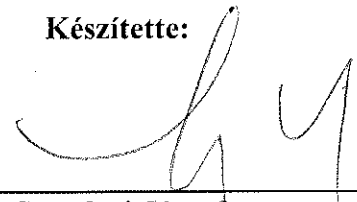
1088/7 HRSZ alatti közút ingatlanrész

forgalmi érték meghatározásához

Megrendelő neve:	Mátészalka Város Önkormányzata
Címe:	4700 Mátészalka, Hősök tere 9. szám
Megrendelés időpontja:	2017. szeptember 14.
Helyszíni szemle időpontja:	2017. szeptember 14.
Kapják:	Megrendelő 3 pld-ban
Tartalom:	A szakvélemény 10 számozott oldalt, 5 mellékletet tartalmaz. Összes oldalszám: 16

Nyíregyháza, 2017. október 02.

Készítette:



Szendrei József  
igazságügyi szakértő  
ingatlanvagyon értékelő

4400 Nyíregyháza, Fészek út 170.  
HRSZ: 1088/7 Ig. szak. eng. szám: SZ 272524  
Szakterületek: ingatlan értékbecslés, épületszerkezet, építési szakipar, beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés, építőanyag-ipar, épületenergetika

### 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 Képes Géza u., 1088/7 HRSZ alatti közút ingatlanrész értékelését.

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

#### 4700 Mátészalka Képes Géza u., 1088/7 HRSZ alatti közút ingatlanrész per-, teher- és igénymentes 1/1-ed tulajdoni hányad 2017. évi, jelenlegi bruttó forgalmi értéke mely a 27 % ÁFA-t is tartalmazza az alábbi összesítő táblázat szerint

Sor-szám	Mátészalka HRSZ	Ingatlanrész térmértéke m <sup>2</sup>	Fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>	Nettó ár Ft	Bruttó ár 27 % ÁFA-val Ft
1.	1088/7	738	3.100	2.287.800	2.905.506
	<b>Összesen 1088/7 HRSZ</b>			<b>2.287.800</b>	<b>2.905.506</b>

**Bruttó, 27 % ÁFA-val növelt forgalmi érték kerekítve: 2.900.000 Ft**

azaz: Kétmillió-kilencszázezer forint vagyoneértéket képvisel.

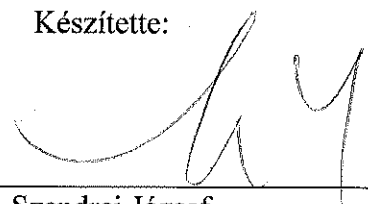
#### Megjegyzés:

- A meghatározott forgalmi érték bruttó értéket tartalmaz 27 % ÁFA figyelembevételével
- Értékelés célja: nyílt piaci eladáshoz forgalmi érték meghatározása.
- Ingatlanértékelés érvényességi ideje: határnaptól számított 6 hónap
- Ingatlanértékelés határnapja: 2017. október 02.
- Az egyéb megállapításokat a szakvélemény tartalmazza.
- A forgalmi érték megállapításának módszere, az értékmeghatározás menete a dokumentációban megtalálható.

A szakvélemény négy példányban készült.

Nyíregyháza, 2017. október 02.

Készítette:



Szendrei József  
igazságügyi szakértő  
ingatlanvagyon értékelő

**Ingatlan értékelési szakvélemény****II. Adatok:**

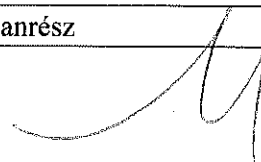
- 1. Megrendelő neve, címe:** Mátészalka Város Önkormányzata  
4700 Mátészalka, Hősök tere 9. szám
- 2. Megrendelő:** Dr. Hanusi Péter polgármester
- 3. Megrendelő képviselője:** Dr. Molnárné Ináncsi Anita  
főelőadó
- 4. Megrendelés tárgya:** 4700 Mátészalka Képes Géza u., 1088/7 HRSZ alatti közút ingatlanrész forgalmi értékének meghatározása
- 5. Értékelés célja:** nyílt piaci eladáshoz forgalmi érték meghatározása

**6. Ingatlanadatok:**

- Mátészalka belterület Képes Géza u., 1088/7 HRSZ alatti ingatlanrész
- térmértéke: 1/1-ed tulajdoni hányadnak 8974 m<sup>2</sup>
- jogi jelleg: kivett, közút
- tulajdonos: Mátészalka Város Önkormányzata
- Értékelt ingatlanrész térmértéke 6 x 123 m<sup>2</sup> = 738 m<sup>2</sup>

**III. Előzmények, kiindulási alapadatok:**

- Megrendelő a tárgyban nevezett közút ingatlanrész forgalmi érték meghatározására adott megbízást.
- Helyszíni szemle ideje: a korábban egyeztetett időpontban, 2017. szeptember 14-én 10 órakor.
- Szemlén részt vett: - Szendrei József szakértő,  
- Dr. Molnárné Ináncsi Anita főelőadó.
- A szemlén megtörtént az ingatlanrész értékelhető adottságainak számbavétele, illetve az adatok egyeztetése, a helyszín vizsgálata.
- A helyszíni szemle során rögzítettem minden olyan adatot és tényt, mely a közút ingatlanrész forgalmi érték meghatározásához szükséges. Fotókat készítettem.
- A megrendelő a szakvélemény elkészítéséhez az alábbi iratokat bocsátotta rendelkezésemre:
  - szabályozási tervlap részlet (3. számú melléklet)
  - térképmásolat (2. számú melléklet)
  - Mátészalka város településrendezési tervének módosításához készült véleményezési dokumentáció.
- A szakvélemény az adatszolgáltatás, a helyszíni szemlén rögzítettek, az átadott dokumentációk és az ingatlanforgalmi adatok alapján készült. Ezen adatokat elégségesnek és megfelelőnek tartottam a szakvélemény elkészítéséhez.



- A 31/2008. (XII.31.) Kormányrendelet szerint a szemle elvégzéséhez szükséges eszközök rendelkezésre álltak (digitális távolság-, terület- és légköbmétermérő (Bosch) műszerrel, digitális fényképezőgéppel, századmilliméter pontosságú tolómérővel, digitális, lézeres hőmérséklet-, páratartalom mérővel, szintezőműszerrel, analóg mérőeszközökkel, az esetleges feltáráshoz szükséges vésőkkel, fűrókkal rendelkeztem), melyek álláspontom szerint alkalmasak a szakvélemény elkészítéséhez, így a szemle technikai feltételei adottak voltak. Helyszíni feltárás nem volt indokolt.

#### **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.
- Nem végeztem statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat, sem műszeres és laboratóriumi méréseket, erre a megbízásom nem terjedt ki.
- Az értékelő szakembernek nem feladata, hogy ezek hiányában a veszélyes, egészségre ártalmas anyagok jelenlétét megállapítsa, bár ezek esetleges jelenléte befolyásolhatja az ingatlan értékét.
- Az értékelés során kapott információkat, adatokat megbízhatónak tekintettem, de valódiságukért az adatszolgáltató a felelős.
- **Jelen ingatlanforgalmi értébecslés 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 értébecsléssel 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.

#### **V. Értékelés célja:**

Az értékelés célja a megrendelővel kötött megbízási szerződésben rögzítettek szerint az ingatlanrész **(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 ingatlanrész meghirdetése és értékesítése kellő nyilvánossággal történik,
- az átlagostól eltérő, speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe.

### 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 2017. október 02. határral végeztem. Érvényes: 2018. április 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 feltüntessük 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 (nincs felépítmény),
- a környezet, a környék, a megye jelenleg kialakult ingatlanárai,
- mindazon korrekciós tényezők (értéknövelő és értékcsökkentő), amelyek a forgalmi értéket befolyásolhatják,
- ingatlanfejlesztési lehetőségek (szabályozási terv szerint településközponti, vegyes övezetbe tartozó),
- 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 beépítetlen 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. A költségalapú és hozamszámítási módszer nem is alkalmazható.



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, mely a kereslet – kínálat szerint +-5 %-kal eltérhet.

### **VIII. Szakértői megállapítások:**

- Az értékelt ingatlanrész Mátészalkán a Képes Géza úton, a gyermekvédelmi központtal szemben lévő szakasz egy részét érinti.
- Az ingatlanrész csak a kapcsolódó ingatlanok összevonásával képez ingatlanforgalmi értéket.
- A rendezési terv módosítása megtörtént, de a megosztási vázrajz csak a vételi ajánlat elfogadása után lesz aktuális. Ha és amennyiben az a törzsvagyron része, arról az arra jogosult testületnek dönteni szükséges.
- Az ingatlan egy része a Gk-503058, a másik része Lk-513563 építési övezetbe tartozik.
- Sík, gondozott, a fű nyírt, parlagfüvel nem szennyezett.
- A tulajdonos az ingatlanrész jelenlegi állapotában kívánja értékesíteni.
- Az ingatlanrész beazonosítható volt.

### **IX. Ingatlanpiaci elemzés:**

- Az ingatlanrész csak a szomszédos telkek összevonása után lesz beépíthető.
- A telekárak a 2008. évi válság előtti időszakhoz fognak intenzíven közeledni, vagy azt túlhaladják.
- Az áralku pozíció között lévő olló csökkenni fog. Az eladónak jelen esetben eladási szándéka fennáll, a leendő vevőnek (vevőknek) konkrét elképzelései lehetnek a szabályozás keretei között. Aki a válság után kivárt, nem adta el a telkeket, azokat eladásra alkalmas állapotba hozza, várhatóan a jelentkező pozitív tendenciákat ki tudja használni. Ha ezen pozitív tendenciák figyelembevételével, de reális áron kínálja, akkor nagy valószínűséggel el is tudja adni. A szakvélemény ezen elemzésben leírtak szerint reális piaci árat javasol elfogadni

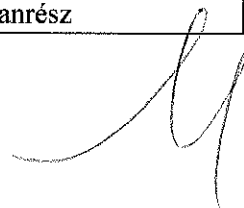
### **X. Részletes értékelés:**

#### **X.1. 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. Általános iskola, középiskola működik a városban. Jelentős opto-mechatronikai ipar honosodott meg az elmúlt évtizedekben. Ezek zömmel az Ipari Park címmel rendelkező területen működnek. Az Ipari Park nagyrészt beépített, mely a munkalehetőség reális megjelenítését jelenti. Így Mátészalka városban nő a lakásigény és a kis- és közepes vállalkozások által generált fejlesztési igény.

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 adottak.



Álláspontom szerint a kedvező gazdasági, piaci, hitelezési és támogatási lehetőség alapján az ingatlankereslet növekedése várható Mátészalkán is.

A város lakóinak száma 2017. évben 17106 fő, lakásainak száma 7112 db, területe 41,4 km<sup>2</sup>. 2015. évben eladott lakások száma (együtt) 184 db. 2014. évben eladott lakások száma (együtt) 161 db.

### 2./ Az ingatlanrész leírása:

Mátészalka város településközponti részén, a Képes Géza utcán lévő ingatlanrész.

### 3.) Közműellátás:

Szilárd burkolatú út, víz, villany, gáz, szennyvíz, telefon, kábel TV az utcában kiépítve, onnan beköthető. A közművek csatlakozását a vevőnek kell megoldania. Szakvéleményben ennek elemzésével kapcsolatban nem kell véleményt nyilvánítani, a szemlekorai állapotot veszi figyelembe.

### Értékképzés:

A környéken kialakult NAV adatok, az általam értékelt ingatlanokat és a saját adatállományomból vett fajlagos telekárakat vettem figyelembe, melyeket szükség szerint korrigáltam a piaci viszonyokhoz. Az adótörvény szerint a cím és HRSZ adótitoknak minősül, így ezeket nem tüntettem fel.

### Összehasonlító adatok építési telekre:

Sorszám:	1.	2.	3.	4.
Helység:	Mátészalka	Mátészalka	Mátészalka	Mátészalka
Cím:	Képes Géza u.	Vásártér	Csokonay u.	Jármí u.
HRSZ:	-----	-----	-----	-----
Telek mérete m2:	1245 m2	432 m2	680 m2	1000 m2
Telek jellege:	üres telek	üres telek	üres telek	üres telek
Lakóház területe:	-----	-----	-----	-----
Vételár:	3.000.000,- Ft	1.950.000,- Ft	2.900.000,- Ft	2.300.000,- Ft
Tranzakció megnev.	adásvétel	adásvétel	adásvétel	adásvétel
Tranzakció ideje:	2016. év	2014. év	2015. év	2014. év
Komfortfokozata:	-----	-----	-----	-----
Szobaszám:	-----	-----	-----	-----
Főbb épületszerkez.	-----	-----	-----	-----
Adatforrás:	NAV adat	NAV adat	NAV adat	NAV adat
Fajlagos ár Ft/m2:	2.410,- Ft/m2	4.514,- Ft/m2	4.265,- Ft/m2	2.300,- Ft/m2
Ker. fajt. ár Ft/m2:	2.400,- Ft/m2	4.500,- Ft/m2	4.300,- Ft/m2	2.300,- Ft/m2
<b>1 – 4 átlaga: 3.375,- Ft/m2, kerekítve = 3.400,- Ft/m2</b>				

Szakértői megjegyzés: területi és időkorrekció nem indokolt.

4700 Mátészalka Képes Géza u., 1088/7 HRSZ alatti közút ingatlanrész

**Értékbefolyásoló tényezők:**

<b>Értéknövelő tényezők:</b>	
- nincs	0 %
<b>Értéknövelő tényezők összesen:</b>	<b>0 %</b>
<b>Értécsökkentő tényezők:</b>	
- csak a szomszédos telekkel történő összevonás után válik forgalomképpessé	- 10 %
<b>Értécsökkentő tényezők összesen:</b>	<b>- 10 %</b>
<b>Értékbefolyásoló tényezők összesen:</b>	<b>- 10 %</b>

Fajlagos nettó ár:	3.400,- Ft/m <sup>2</sup>
Értékkorrekció:	- 10 %
Korrigált fajlagos nettó ár 3.400,- Ft/m <sup>2</sup> x (1 - 0,1):	3.060,- Ft/m <sup>2</sup>
Korrigált fajlagos nettó ár kerekítve:	3.100,- Ft/m <sup>2</sup>
Ingyanrész megjelölt kerekített térmértéke 6 x 123 m <sup>2</sup>	738 m <sup>2</sup>

**Forgalmi érték meghatározás:**

A közút ingatlanrész forgalmi érték meghatározásánál az értéknövelő, az értécsökkentő tényezők, a piaci környezetet tükröző összehasonlító adatok lettek figyelembe véve.

**Összesítő táblázat:**

Sor- szám	Mátészalka HRSZ	Ingyanrész térmértéke m <sup>2</sup>	Fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>	Nettó ár Ft	Bruttó ár 27 % ÁFA-val Ft
1.	1088/7	738	3.100	2.287.800	2.905.506
	<b>Összesen 1088/7 HRSZ:</b>			<b>2.287.800</b>	<b>2.905.506</b>


**Bruttó, 27 % ÁFA-val növelt forgalmi érték kerekítve: 2.900.000 Ft**

Az összesítő táblázat szerint a beépítetlen ingatlan bruttó értéke – mely az ÁFA-t is tartalmazza:

**Így a 4700 Mátészalka Képes Géza u., 1088/7 HRSZ alatti  
ingatlanrész per-, teher- és igénymentes 1/1-ed tulajdoni hányad  
2017. évi, jelenlegi bruttó forgalmi értéke mely a 27 % ÁFA-t is tartalmazza  
2.900.000,- Ft**

azaz: Kétfélmillió-kilencszázezer 00/100 forint

4700 Mátészalka Képes Géza u., 1088/7 HRSZ alatti közút ingatlanrész



**Szakértői megjegyzés:**

A pontszerű forgalmi értéktől a keresleti – kínálati viszonyok szerint +5 % eltéréssel elfogadható mértékűnek számít.

**Tisztelt Megrendelő!**

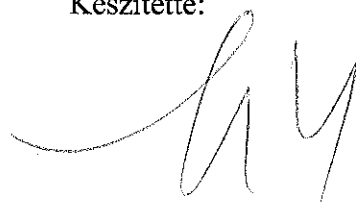
Válaszoltam a megrendelő által meghatározott kérdésekre, kérem szakértői véleményem elfogadását.

Nyíregyháza, 2017. október 02.

**Melléklet:**

1. számú melléklet: fotók
2. számú melléklet: térképmásolat kivonat
3. számú melléklet: szabályozási tervlap részlet
4. számú melléklet: NAV adatszolgáltatási értesítés másolata
5. számú melléklet: térképrészlet Google

Készítette:



Szendrei József  
igazságügyi szakértő  
ingatlanvagyon értékelő

Szendrei József igazságügyi szakértő  
1100 Nyíregyháza, Füzök út 172.  
Ny.sz.: 4522, Ig. sz.: 02/272321  
Tárolat: ingatlanértékelés, ingatlan-  
mentés, építési engedélyezés, ingatlan-  
értékelési eljárások, ingatlan-  
értékelési eljárások, ingatlan-  
értékelési eljárások, ingatlan-  
értékelési eljárások

4700 Mátészalka Képes Géza u., 1088/7 HRSZ alatti közút ingatlanrész

**1. számú melléklet**

**Fotók**

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

1. számú melléklet  
4700 Mátészalka Képes Géza u., 1088/7 HRSZ alatti beépítetlen telekrész



1. számú kép: utcakép



2. számú kép: Képes Géza utcai telekrész

1. számú melléklet  
4700 Mátészalka Képes Géza u., 1088/7 HRSZ alatti beépítetlen telekrész

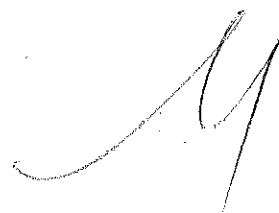


3. számú kép: Képes Géza utcai telekrész

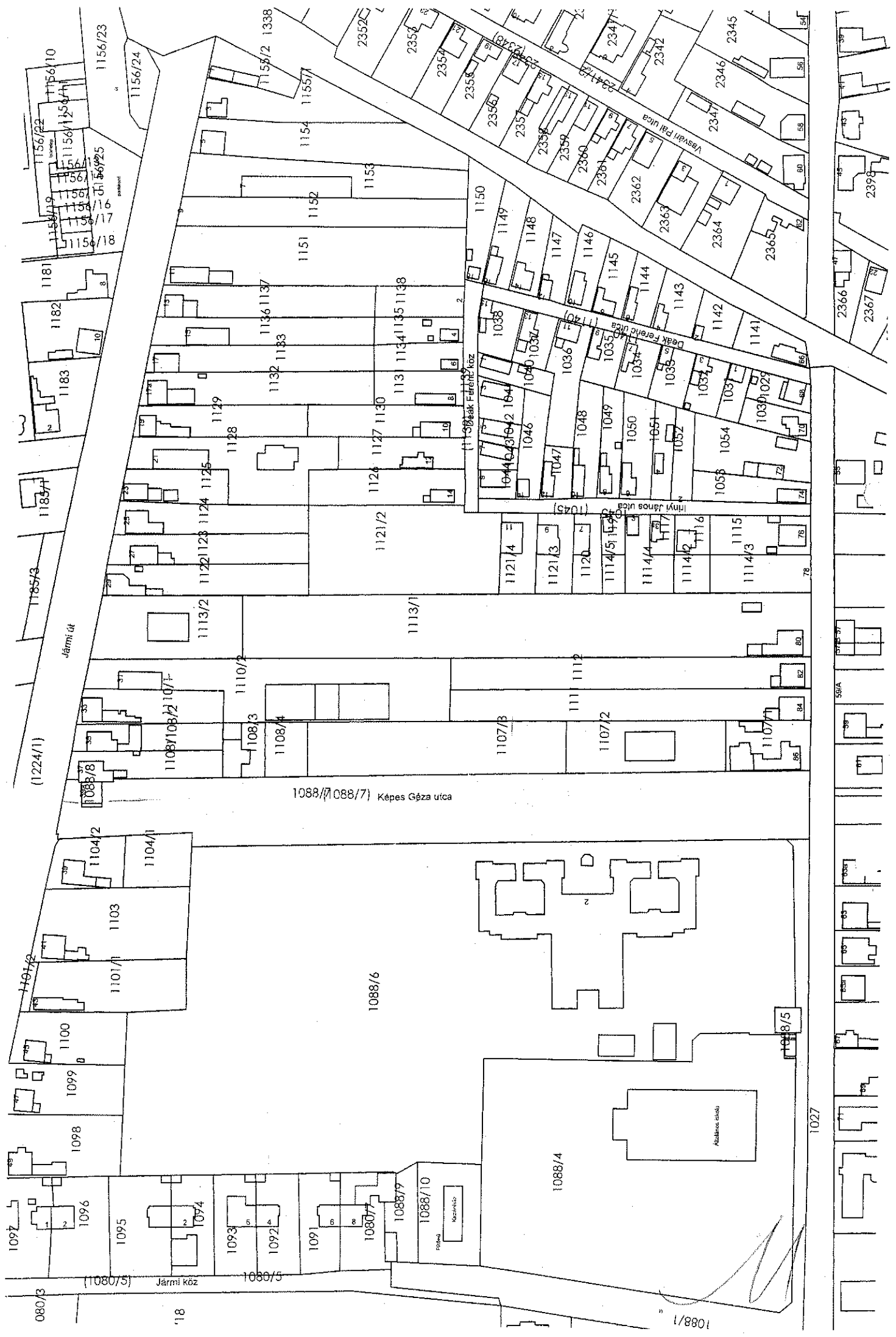
*G*

**2. számú melléklet**

**Térképmásolat**

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





080/3

(1080/5)

'18

Jármű köz

1080/5

1080/7

1080/7

1080/7

1080/7

1080/7

1080/7

1080/7

1080/7

1080/7

1080/7

Jármű út

1113/1

1113/2

1113/3

1113/4

1113/5

1113/6

1113/7

1113/8

1113/9

1113/10

1113/11

1113/12

1113/13

1113/14

1113/15

1113/16

1113/17

(1224/1)

1088/8

1108/8

1108/8

1108/8

1108/8

1108/8

1108/8

1108/8

1108/8

1108/8

1108/8

1108/8

1108/8

1108/8

1108/8

1108/8

1108/8

1088/7 (1088/7) Képes Géza utca

1088/6

1088/4

1088/5

1027

1/8801

58/A

58/B

58/C

58/D

58/E

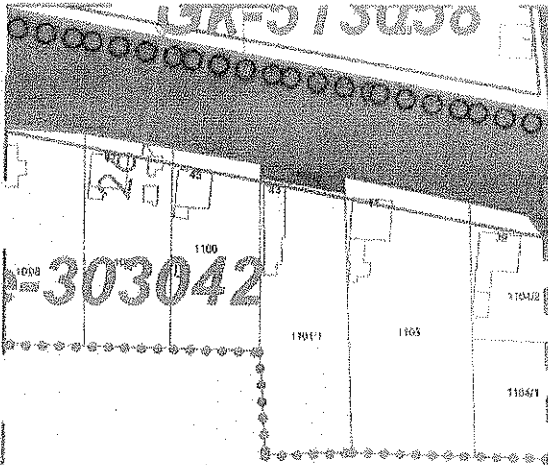
58/F

58/G

**3. számú melléklet**

**Szabályozási tervlap részlet**

A handwritten signature or mark, possibly the number '9', located in the bottom right corner of the page.

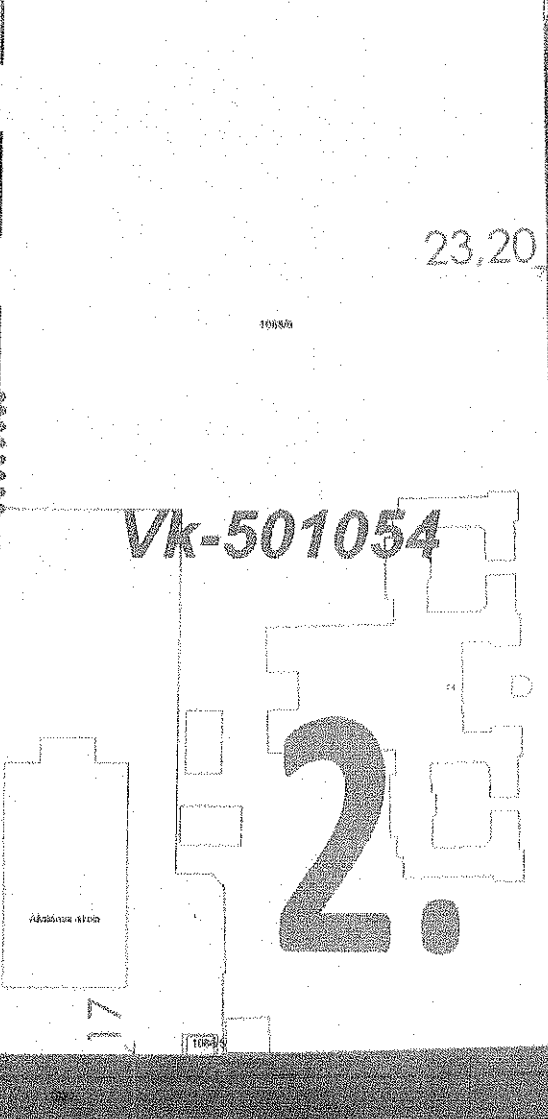


303042

23,20

Vk-501054

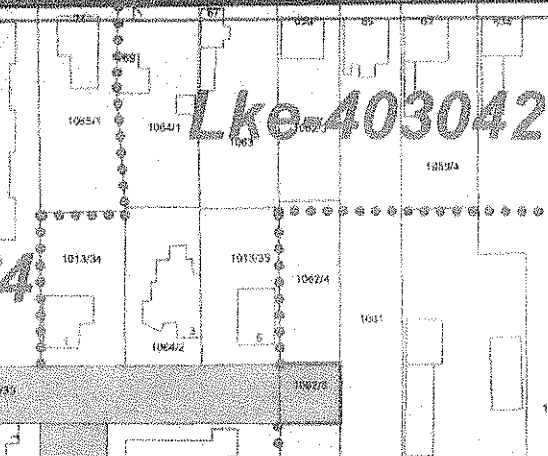
2.



GK-503058

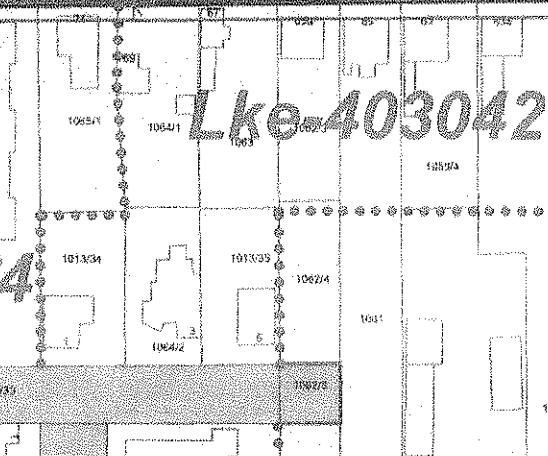
Lk-513383

Lke-403042




Lke-403042

Lk-312547



**4. számú melléklet**

**NAV adatszolgáltatási értesítés másolata**

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive 'G' followed by a vertical line.



Nemzeti Adó- és Vámhivatal  
Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Adó- és Vámigazgatósága

Iktatószám: 3980383984  
Ügyintéző: Kovácsné Grünfeld Zsuzsanna  
Telefonszám: (42) 503-145  
Ügyszám: 2288599190  
Adóazonosító szám: 73911511-1-35  
Tárgy: Adatszolgáltatás ingatlanok forgalmi  
értékadatbázisából



3980383984


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 2017. szeptember 18. napján előterjesztett kérelmének megfelelően a(z) szakértői adatszolgáltatást a Mátészalka Város Önkormányzat Jegyzőjétől 1032-1/2017. számú megkeresésére teljesítem.

Felhívom Tisztelt Címzett figyelmét arra, hogy a közölt adatok az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (Art.) 53.§ (1) bekezdése alapján adótitoknak minősülnek. Az adatok szolgáltatására az Art. 54.§ (1) bekezdés c) pontja alapján került sor.

NYÍREGYHÁZA, 2017. szeptember 21.

  
dr. Dezső Ágnes Csilla  
osztályvezető

Erről értesül:

1. címzett
2. irattár



Illeték Osztály 1.

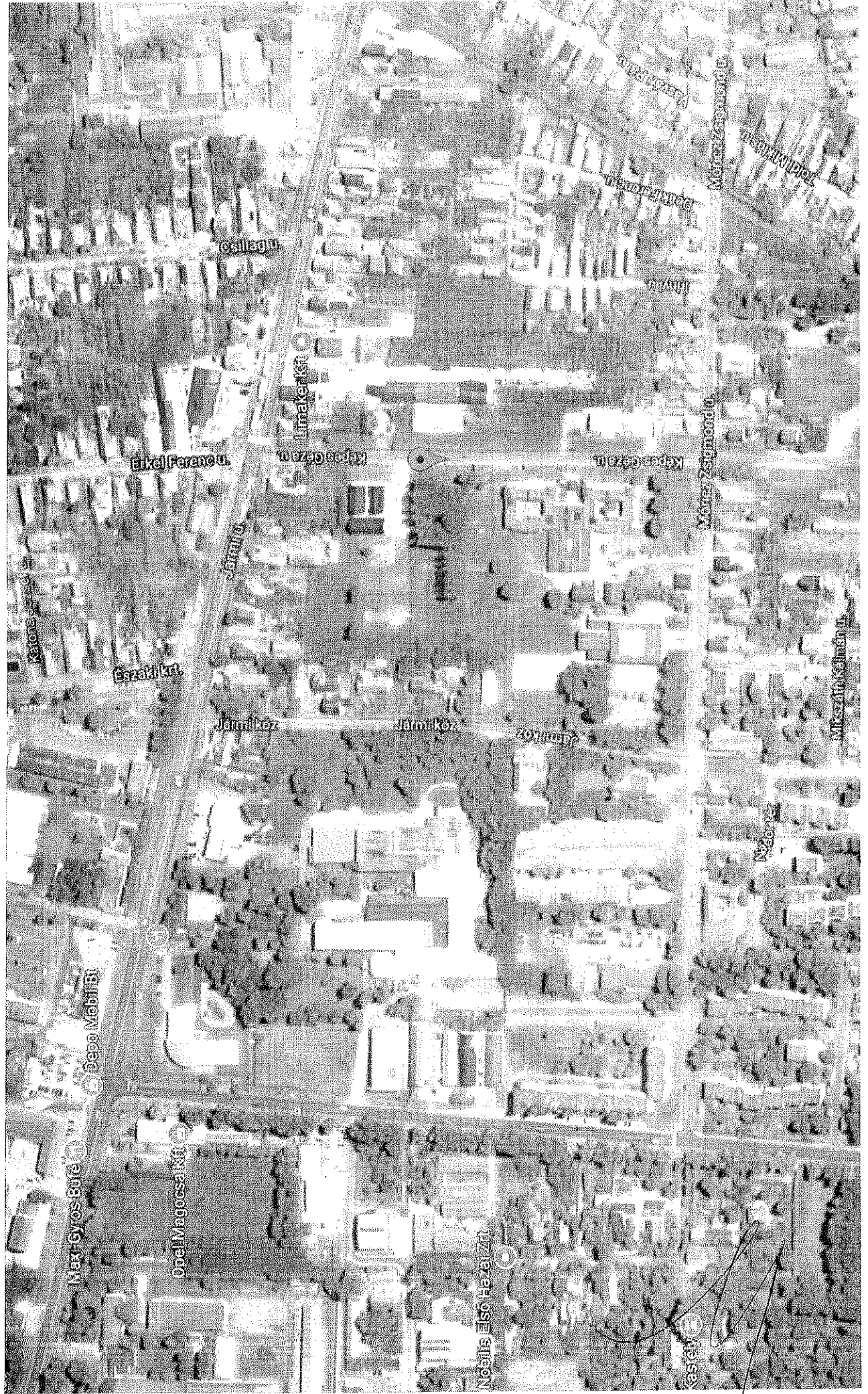
4400 NYÍREGYHÁZA SZABADSÁG TÉR 7-8. Telefonszám: (42) 503-200 Fax: (42) 503-214

Kérjük, válaszlevelében szíveskedjék iktatószámunkra hivatkozni, és adószámát vagy adóazonosító jelét feltüntetni!

**5. számú melléklet**

**Térképrészlet (Google)**

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



# VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 1032-3/2017.

A Limaker Kft. területvásárlási kérelméről

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

Előterjesztést véleményezi még:

<p>NÉV: ΡΟΤΟΣΝΟΨ ΔΡ. ΜΟΛΝΑΡΣ ΖΕΥΖΣΗΑΝΝΗ ΑΔΣΘΕΥΖΟ</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az előterjesztés és 1.1. melléklet a jogszabályi előírásokkal P.O.C!</p>
<p>NÉV: ΠΙΡΣΧΗΛΗΑΝΝΑ ΟΥΡΑΟΣΙ ΑΝΝΗ ΔΕΝΖΕΓΚΗ (ΚΟΟΥΒΟΥΡΕΣΟ)</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az 1032/4 km területre birtokos jogot szerezte a jogszabályi előírásokkal, a földmunkák elvégzésére, és a terület mérésére. P.O.C!</p>
<p>NÉV: ΜΟΛΝΑΡΣ ΣΤΑΝΔΟΡ ΕΡΙΘΣΗΑΝΝΟΓΗΓ (ΣΟΡΟΚΤΟΥΡΕΣΟ)</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>
<p>NÉV:</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>
<p>NÉV:</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>
<p>NÉV:</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>
<p>Előterjesztést ellenőrizte: 2017. november 23.</p>	<p>Előterjesztést jóváhagyta: 2017. november 23. JG OZT</p>