

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

Száma: 676/2017.

ELŐTERJESZTÉS

- képviselő testülethez -

az Ipari út mentén található mátészalkai 544/90 és 544/91 hrsz-ú ingatlanok értékesítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselő-testület 147/2015.(IX.24.) Kt. számú határozatában hozzájárult az Ipari út mentén, a Diopack nyomda szomszédságában található 544/70 hrsz. alatt nyilvántartott, 7729 m² terület nagyságú ingatlan megosztásához, és a telekalakítási eljárás lefolytatásához. Az 544/70 hrsz-ú ingatlanból 4 darab kisebb méretű telek került kialakításra abból a megfontolásból, hogy az Ipari Parkban található nagyméretű telkeink mellett kisebb területű ingatlanokat is fel tudjunk kínálni a vételi szándékkal rendelkező kis- és középvállalkozások számára.

A megosztással az alábbi ingatlanok jöttek létre:

544/90 hrsz-ú beépítetlen terület 1272 m²
544/91 hrsz-ú beépítetlen terület 1222 m²
544/92 hrsz-ú beépítetlen terület 1162 m²
544/93 hrsz-ú beépítetlen terület 4073 m²

A telek megosztásáról készült változási vázrajz az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

Az elmúlt időszakban a Nimbus Trade Kft. képviseletében Balázs Zoltán ügyvezető úr kereste meg önkormányzatunkat azzal a kéréssel, hogy egy hibrid cukrász/pék üzemet szeretne létesíteni városunkban. A beruházás első ütemét 2018-ban kívánja megvalósítani a társaság egy 1000 négyzetméter nagyságú gyártóüzem felépítésével, ahol első ütemben 10 fő foglalkoztatását tervezik, mely a későbbiekben tovább növekedne. Első körben az Ipari Parkban szerettek volna területet vásárolni, azonban a park fejlesztésére benyújtott pályázatunk miatt a jelenleg szabadon értékesíthető telekkel nem rendelkezünk. A társaság nem ragaszkodott ahhoz, hogy az Ipari Parkba

települjön be a cukrászüzem, ezért az Ipari út mentén található 544/90 és 544/91 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozóan nyújtotta be végül vételi kérelmét. Az ingatlan értékesítésére piaci alapon, a vagyonrendeletben rögzített szabályok szerint kerülne sor, nyilvános versenyeztetési eljárás keretében.

A társaság által benyújtott vételi kérelem az előterjesztés 2. számú mellékletét képezi.

Az érintett telkekre már 2015-ben ingatlanforgalmi igazságügyi szakértői vélemény készült, melyet jelen értékesítésre történő kijelöléshez aktualizálni kellett. Szendrei József szakértő úr e-mail-ben megküldte részünkre előzetes nyilatkozatát az ingatlanok jelenlegi forgalmi értékének meghatározása érdekében, a szakvélemény aktualizált változatát pedig postai úton megküldte, azonban az előterjesztés készítésekor még nem érkezett meg hivatalunkhoz, így csatolni csak a későbbiekben fogjuk.

2015. július 13. napján kelt szakértői vélemény 3.700 Ft/m² + Áfa összegben határozta meg a telkek négyzetméterárát. A 2017. április 18. napján kelt szakértői nyilatkozat tartalma szerint a jelenlegi piaci helyzet figyelembe vételével az aktualizált forgalmi értéket 4.100 Ft/m² + Áfa összegben határozta meg a szakértő, mely alapján az 544/90 hrsz-ú, 1272 m² térmértékű ingatlan forgalmi értékét **5.215.200 Ft + Áfa**, míg az 544/91 hrsz-ú, 1222 m² térmértékű ingatlan forgalmi értékét **5.010.200 Ft + Áfa** állapította meg.

Az ingatlanforgalmi igazságügyi szakértői vélemények az előterjesztés 3. számú mellékletét képezik.

Az ingatlannal kapcsolatban az alábbiakról kívánom tájékoztatni a képviselő-testületet. A változási vázrajz készítése során derült ki, hogy az érintett ingatlannal szomszédos 12 darab ingatlan tulajdonosai évtizedek óta több területet használnak, túlterjeszkedtek a saját telkeik határvonalán. A földmérő tájékoztatása szerint az eltérés mértéke a 4 db ingatlan vonatkozásában összesen 115 m². A többlethasználat miatt a két ingatlan területe 25, illetve 27 m²-rel kisebb, mint az ingatlan nyilvántartásban feltüntetett négyzetméter. A telekhatár kijavítása a 12 magántulajdonban álló telek miatt rendkívül nehézkes, és hosszadalmas folyamat lenne, ezért önkormányzatunk ettől eltekintett. A társaság ügyvezetőjét tájékoztattuk a fennálló helyzetről, aki vételi szándékát és az ingatlanok értékesítésére is ezen telekhatár rögzítése mellett kerül majd sor a későbbi jogviták elkerülése érdekében.

Jelen előterjesztésben a 2 ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítésére kívánok javaslatot tenni az alábbiak szerint:

- a mátészalkai 544/90 hrsz-ú, természetben Ipari út mentén található 1272 m² térmértékű, kivett beépítetlen terület megnevezésű **ingatlan vételára 5.215.200 Ft + Áfa**
- a mátészalkai 544/91 hrsz-ú, természetben Ipari út mentén található 1222 m² térmértékű, kivett beépítetlen terület megnevezésű **ingatlan vételára 5.010.200 Ft + Áfa**
- Az ingatlanok együttes vételára: 10.225.400 Ft + Áfa

- A pályázókat tájékoztatni szükséges arról, hogy Az érintett ingatlannal szomszédos ingatlanok tulajdonosai évtizedek óta több területet használnak, túlterjeszkedtek a saját telkeik határvonalán. A szomszédos ingatlanok többlethasználata miatt a két ingatlan területe a valóságban 25, illetve 27 m²-rel kisebb, mint az ingatlan nyilvántartásban feltüntetett négyzetméter.

Tájékoztatom a képviselő-testületet, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezései értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában álló ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, ezért az értékesítésre az állam nevében eljáró MNV Zrt. lemondó nyilatkozatának kézhezvételét követően kerülhet sor.

A fentiekre tekintettel kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg ingatlan értékesítési feltételeit a mellékelt határozat-tervezet elfogadásával támogatni szíveskedjenek.

Mátészalka, 2017. április 20.


Dr. Hanusi Péter
polgármester



1. SZÁMÚ VEHÉKIEK



Mátészalka Város Önkormányzata
részére

Mátészalka
Hősök tere 9.
4700

Tisztelt Cím!

Mátészalkai Polgármesteri Hivatal 4701 Mátészalka, Hősök tere 9. Pf. 31	
Iktatva: 2017-04-10	
Szám: 070/17	
Ügyintéző: Zoltán Balázs	Melléklet:

2017 APR 06
p.u.

Alulírott Nimbus Trade Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzék száma: 01-09-978305, adószáma 23796942-2-41, székhelye: 1055 Budapest, Stollár Béla u. 4. fszt/1., képviseli Balázs Zoltán ügyvezető) az alábbi

k é r e l e m m e l

fordulok Tisztelt Címhez:

Előadni kívánom, hogy gazdasági társaságunk fő tevékenysége élelmiszer-, kenyér-, pékáru gyártása, illetve kereskedelme. Gazdasági társaságunk régóta tervezi – a tulajdonos Mátészalkához fűződő családi kötelekeire is figyelemmel – hogy telephelyet hozzon létre Mátészalkán. Ezen a telephelyen a Nimbus Trade Kft. egy hibrid cukrász/pék üzemet kíván létesíteni. Gazdasági társaságunk ezen beruházását a Mátészalkai Ipari Parkban tervezi megvalósítani, az 544/94 hrsz. alatt nyilvántartott területen. Gazdasági társaságunk a fenti helyrajzi szám alatti területen egy körülbelül 3000 m2 területű beruházást kíván megvalósítani, melynek első ütemét 2018. évben kívánjuk felépíteni, amely egy 1000 m2 körüli nagyságú gyártóüzem lenne.

A beruházás megvalósítása után gazdasági társaságunk legkevesebb 10 fő munkavállaló alkalmazását kívánja biztosítani, amely számot a termelés felfutásával kb. 20-25 főre kívánja növelni.

Gazdasági társaságunk a fenti ingatlanra 400,- Ft/m2 áron kíván vételi ajánlatot tenni. Gazdasági társaságunk vállalja továbbá, hogy az ingatlan értékesítése esetén az adásvételi szerződésben beépítési kötelezettség és elidegenítési tilalom kerüljön meghatározásra azzal, hogy beépítési kötelezettség biztosítására a szerződés aláírásától számított 5 évi időtartamra visszavásárlási jog kerüljön kikötésre az Önkormányzat javára.

A fenti előadottakra tekintettel kérem T. Mátészalka Város Önkormányzatát, hogy a fenti kérelemben megjelölt ingatlan vonatkozásában a vételi ajánlatunkat megfontolni és támogatni szíveskedjen. Ha és amennyiben az ingatlan adásvétel útján történő hasznosítását bármilyen tényező gátolja, úgy a fenti ingatlant bérleti jogviszony keretében kívánjuk használni.

Kérelmünk méltányos elbírálásában bízva,

Nyíregyháza, 2017. március 31.

Tisztelettel:

Nimbus Trade Kft.
1055 Budapest
Stollár Béla utca 4. fszt. 1.
Adószám: 23796942-2-41
Cégsz.: 01-09-978305



Nimbus Trade Kft.
képviselet Balázs Zoltán ügyvezető

Mátészalka Város Önkormányzata
részére

Mátészalka
Hősök tere 9.
4700

Tisztelt Cím!

Alulírott Nimbus Trade Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (cégjegyzék száma: 01-09-978305, adószáma 23796942-2-41, székhelye: 1055 Budapest, Stollár Béla u. 4. fszt/1., képviseli Balázs Zoltán ügyvezető) az alábbi

2. **k é r e l e m m e l**

fordulok Tisztelt Címhez:

Előadni kívánom, hogy gazdasági társaságunk fő tevékenysége élelmiszer-, kenyér-, pékárú gyártása, illetve kereskedelme. Gazdasági társaságunk régóta tervezi – a tulajdonos Mátészalkához fűződő családi kötelekeire is figyelemmel – hogy telephelyet hozzon létre Mátészalkán. Ezen a telephelyen a Nimbus Trade Kft. egy hibrid cukrász/pék üzemet kíván létesíteni. Gazdasági társaságunk ezen beruházását a Mátészalkai Ipari Parkban tervezi megvalósítani, az 544/90 és 544/91 hrsz. alatt nyilvántartott területen. Gazdasági társaságunk a fenti helyrajzi számok alatti területen beruházást kíván megvalósítani, melynek első ütemét 2018. évben kívánjuk felépíteni, amely egy 1000 m2 körüli nagyságú gyártóüzem lenne.

Gazdasági társaságunk a fenti ingatlanra a jelenleg érvényes piaci áron kíván vételi ajánlatot tenni. Gazdasági társaságunk vállalja továbbá, hogy az ingatlan értékesítése esetén az adásvételi szerződésben beépítési kötelezettség kerüljön meghatározásra azzal, hogy beépítési kötelezettség biztosítására a szerződés aláírásától számított 5 évi időtartamra visszavásárlási jog kerüljön kikötésre az Önkormányzat javára.

A fenti előadottakra tekintettel kérem T. Mátészalka Város Önkormányzatát, hogy a fenti kérelemben megjelölt ingatlan vonatkozásában a vételi ajánlatunkat megfontolni és támogatni szíveskedjen.

Kérelmünk méltányos elbírálásában bízva,

Nyíregyháza, 2017. április hó 19.

Tisztelettel:

Nimbus Trade Kft.
képviseli Balázs Zoltán ügyvezető

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
Telefax: 42/342-853, Mobil: 20/9286-212, e-mail: szendrojzsof@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 544/90; /91; /92; /93 HRSZ alatti
(valóságban Ipari út, címkézés alatt) 4 db beépítetlen ingatlan aktualizált értékelését.**

Tanúsítom, hogy a Megrendelő utasítására felülvizsgáltam a 2015. július 13. napján készített szakvéleményemet anélkül, hogy újra megtekintetem 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 544/90; /91; /92; /93 HRSZ alatti
(valóságban Ipari út, címkézés alatt), 4 db beépítetlen ingatlan per-, teher- és igénymentes
1/1-ed tulajdoni hányad 2017. évi bruttó forgalmi értéke
mely a 27 % ÁFA-t is tartalmazza az alábbi összesítő táblázat szerint**

Sor-szám	Mátészalka HRSZ	Térmérték m ²	Fajlagos ár Ft/m ² nettó	Nettó ár Ft	Bruttó ár 27 % ÁFA-val Ft	Bruttó ár kerekítve Ft
1.	544/90	1.272	4.100	5.215.200	6.623.304	6.600.000
2.	544/91	1.222	4.100	5.010.200	6.362.954	6.400.000
3.	544/92	1.162	4.100	4.764.200	6.050.534	6.100.000
4.	544/93	4.073	4.100	16.699.300	21.208.111	21.200.000
	Összesen:			31.688.900	40.244.903	40.300.000

azaz: Negyvenmillió-háromszázezer forint vagyonértéket képvisel.

Megjegyzés:

- A meghatározott forgalmi érték bruttó érték, mely 27 % ÁFA-t tartalmaz. Az ÁFA elszámolása a mindenkor 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. április 18.
- Az egyéb megállapításokat az aktualizált szakvélemény tartalmazza.

Az aktualizált igazságügyi szakvélemény csak a 2015. július 13. napján készített ún. alapszakértői véleménnyel együtt érvényes és értelmezhető, az itt nem érintett pontjai változatlan tartalommal érvényesek.

A szakvélemény négy példányban készült.

Készítette:

Nyíregyháza, 2017. április 18.

Szendrei József igazságügyi szakértő
ingatlanvagyon értékelő



Ingyenforgalmi igazságügyi szakértői vélemény

4700 Mátészalka, Ipari út, 544/90; /91; /92; /93 HRSZ alatti

4 db beépítetlen ingatlan forgalmi érték meghatározásához

Nyíregyháza, 2015. július 13.

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: szendreijozsef@szether.hu

Ingatlanforgalmi igazságügyi szakértői vélemény

4700 Mátészalka, 544/90; /91; /92; /93 HRSZ alatti 4 db beépítetlen ingatlan

(valóságban Ipari út)

forgalmi érték meghatározásához

Megrendelő neve:	Mátészalka Város Önkormányzata
Címe:	4700 Mátészalka, Hősök tere 9. szám
Megrendelés időpontja:	2015. június 29.
Helyszíni szemle időpontja:	2015. július 02.
Kapják:	Megrendelő 3 pld-ban
Tartalom:	A szakvélemény 10 számozott oldalt, 6 mellékletet tartalmaz. Összes oldalszám: 22

Nyíregyháza, 2015. július 13.

Készítette:

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

Szendrei József
igazságügyi szakértő
ingatlanvagyon értékelő

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 Ipari út, 544/90; /91; /92; /93 HRSZ alatti
4 db beépítetlen ingatlan értékelését.**

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

**4700 Mátészalka Ipari út, 544/90; /91; /92; /93 HRSZ alatti
4 db beépítetlen ingatlan per-, teher- és igénymentes
1/1-ed tulajdoni hányad 2015. évi bruttó forgalmi értéke
mely a 27 % ÁFA-t is tartalmazza az alábbi összesítő táblázat szerint**

Sorsz.	Mátészalka HRSZ	Térmérték m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Nettó ár Ft/m ²	Bruttó ár 27 % ÁFA-val Ft/m ²	Bruttó ár Kerekítve Ft/m ²
1.	544/90	1.272	3.700	4.706.400	5.977.128	6.000.000
2.	544/91	1.222	3.700	4.521.400	5.742.178	5.700.000
3.	544/92	1.162	3.700	4.299.400	5.460.238	5.500.000
4.	544/93	4.073	3.700	15.070.100	19.139.027	19.100.000
	Összesen:			28.597.300	36.318.571	36.300.000

azaz: Harminchatmillió-háromszázezer forint vagyonértéket 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: 2015. július 13.
- Az egyéb megállapításokat a szakvélemény tartalmazza.

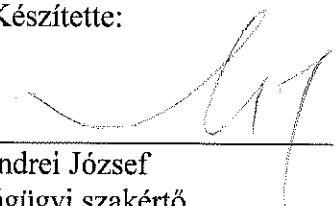
A forgalmi érték megállapításának módszere, az érték meghatározás menete a dokumentációban megtalálható.

A szakvélemény négy példányban készült.

Nyíregyháza, 2015. július 13.

Készítette:

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


Szendrei József
igazságügyi szakértő
ingatlanvagyon értékelő

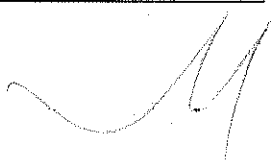
Ingatlan értékelési szakvélemény**II. Adatok:**

- 1. Megrendelő neve, címe:** Mátészalka Város Önkormányzata
4700 Mátészalka, Hősök tere 9.
- 2. Megrendelő képviselője:** Dr. Takács Csaba
Dr. Molnárné Ináncsi Anita
- 3. Megrendelő jogállása:** - jegyző
- főelőadó
- 4. Megrendelés tárgya:** 4700 Mátészalka Ipari út, 544/90; /91; /92; /93 HRSZ alatti
4 db beépítetlen ingatlan forgalmi értékének meghatározása
üres telekre vonatkozóan
- 5. Értékelés célja:** nyílt piaci eladáshoz forgalmi érték meghatározása
- 6. Ingatlan-nyilvántartási adatok:**
- belterület (valóságban Ipari út, 544/90; /91; /92; /93 HRSZ alatti ingatlan)
 - térmértéke: 544/90 HRSZ: 1272 m²
/91 HRSZ: 1222 m²
/92 HRSZ: 1162 m²
/93 HRSZ: 4073 m², összesen: 7729 m²
 - kivett, valóságban beépítetlen terület
 - jogi jelleg: 2015. június 24. napján kelt változási vázrajz szerint került megosztásra, a földhivatali bejegyzés folyamatban van.

III. Előzmények, kiindulási alapadatok:

- A megrendelő a tárgyban nevezett ingatlanok forgalmi érték meghatározására adott megbízást.
- A helyszíni szemle ideje: a korábban egyeztetett időpontban 2015. július 02-án.
- Szemlén részt vett: - Szendrei József szakértő,
- Dr. Molnárné Ináncsi Anita.
- A szemlén megtörtént az ingatlanok értékelhető adottságainak számbavétele, illetve az adatok egyeztetése, a helyszín vizsgálata.
- A helyszíni szemle során rögzítettem minden olyan adatot és tényt, melyek a beépítetlen ingatlanok forgalmi érték meghatározásához szükségesek. Fotókat készítettem.
- A megrendelő a szakvélemény elkészítéséhez az alábbi iratokat bocsátotta rendelkezésemre:
 - tulajdoni lapmásolat megosztás előtt (2. számú melléklet)
 - szabályozási tervlap (4. számú melléklet)
 - változási vázrajz előtti – utáni állapot (helyszínrajz) (3. számú melléklet)
- A szakvélemény az adatszolgáltatás, a helyszíni szemlén rögzítettek, az átadott dokumentációk és az ingatlanforgalmi adatok alapján készült.

4700 Mátészalka Ipari út, 544/90; /91; /92; /93 HRSZ alatti 4 db beépítetlen ingatlan



- 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 állásponatom 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 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.

V. Értékelés célja:

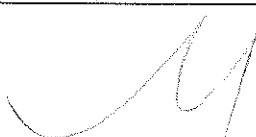
Az értékelés célja a megrendelővel kötött megbízási szerződésben rögzítettek szerint az ingatlan **(forgalmi) piaci értékének** meghatározása.

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,

4700 Mátészalka Ipari út, 544/90; /91; /92; /93 HRSZ alatti 4 db beépítetlen ingatlan



- a tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik,
- az ingatlan 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 2015. július 13. határnappal végeztem. Érvényes: 2015. december 13. 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,
- 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.

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, legmagasabb ár.

VIII. Szakértői megállapítások:

- Az ingatlan Mátészalka Ipari út szomszédságában, nyugatról az 544/69 HRSZ út, délről a Petőfi út, 565 HRSZ, északról a 849/1 HRSZ út és a keleti oldalról 12 db (862/2; 838; 839; 840; 841; 842; 843; 844/2; 845; 846; 847; 848 HRSZ) ingatlanok által határolt területen belül helyezkedik el.
- Szabályozási terv szerint 50 %-ban beépíthető.
- Közműcsatlakozások: a megrendelő tájékoztatása szerint a 4 db ingatlanra a közműcsatlakozás az Ipari útról beköthető, melyet a vevőnek kell rendeznie.
- Szemle idején 1 db – vélelmezhetően vízközművel kapcsolatos 1 méterre kiálló, de nem ismert csatlakozás található. Ezt szükséges felülvizsgálni és vagy az eladónak, vagy a vevőnek a kiváltásáról gondoskodni.
- Az ingatlanok Ipari út felőli szakaszán a telekhatárt elérő sarokpontok geodéziai kitűzése megtörtént. A szemle idején fellelhető volt.
- A 4 db ingatlan területén vegyes fafajták, különböző korú és átmérőjű, ún. erdősáv található. A terület 20 – 30 %-a fahiányos, a fák többsége nem vágásra értett, erdőként nem értelmezhető. A szakvéleményben a faanyaggal együtt való értékesítésre teszek javaslatot, melyet értékmódosító tényezőként veszek figyelembe. A kitűzött Ipari út felőli sarokpontoktól az 544/69 HRSZ ingatlanon változó szélességben és sortávban fák megtalálhatóak. Ezek vágását az önkormányzatnak saját hatáskörben kell rendezni, a szakvélemény a jogi határon belüli forgalmi értékét határozza meg.
- A megrendelő az útsatlakozással kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adta:
 - 544/90 HRSZ ingatlan útsatlakozását a Petőfi Sándor útról kell kialakítani,
 - 544/91; /92 HRSZ ingatlanok útsatlakozását együttesen kell a vevőnek kiépíteni az Ipari úthoz csatlakoztatva
 - 544/93 HRSZ ingatlan útsatlakozását az Ipari úthoz önállóan kell kiépíteni a vevőnek
- Megrendelő az ún.szerviz utas útsatlakozás kiépítését nem preferálja és nem is támogatja
- Keleti oldalon a megrendelő telefonos tájékoztatása szerint a 12 db ingatlannál a geodéziai kitűzés kb. 62 m2 túlépítést jelölt meg. Az értékesítés elősegítése érdekében az érintettekkel való egyeztetést javasolom elvégezni, illetve ebben megegyezni, de ennek rendezése nem szakértői feladat.
- Álláspontom szerint a telekmegosztás a kis- és középvállalkozók vásárlási szándékát és munkahelyteremtését kívánja segíteni.
- A szakvélemény a megrendelő utasítása és tájékoztatása szerint készült. A 4 db telket a megrendelő jelen állapotában kívánja értékesíteni.

IX. Ingatlanpiaci elemzés:

A 2008. évi ingatlanpiaci válság óta a lakások és szinte minden ingatlanpiaci szegmensben 10 – 18 % forgalmi értékcsökkenés volt tapasztalható. A KSH a használt lakások piacán 16 % körüli csökkenést mutatott ki, mely álláspontom szerint a többi ingatlanpiacot is – irodapiac, raktárpiac, ipari ingatlanok és az építési telkeket is hasonlóan érintette.

4700 Mátészalka Ipari út, 544/90; /91; /92; /93 HRSZ alatti 4 db beépítetlen ingatlan

Az építési telkek piacán csak a fővárosi agglomerációban van emelkedés, a vidéki területeken egyelőre nem javulnak a kilátások. A GKI szerint az elkövetkező 12 hónapban a telekárak stagnálása várható, a közeljövőben csak Budapesten remélhető némi áremelkedés. **A keresleti oldalt jelentő gazdálkodók közül leginkább az 50 fő alatti kis- és középvállalkozások számítanak bővülésre.** A közepes és nagyobb vállalatok ingatlanpiacot megmozdító beruházásairól igen kevés az információ.

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 értékcsökkentő tényező a szilárd burkolatú út és közművek hiánya. Az Ipari úton és az Ipari parkban több telket értékeltem, mint összközműves telket. Jobb ingatlanpiaci környezetben, mely a fajlagos árban is megjelent, de most követi az ingatlanárak csökkenését is.

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 opto-mechatronikai ipar honosodott meg az elmúlt évtizedekben: MOM Vízmérés-technikai Rt, CARL ZEISS Hungária Optikai Kft, FLOBOG Kft, HAY Magyarország Szemüveg-lencsegyártó Rt. Ezek mind az Ipari Park címmel rendelkező területen működnek. A most értékelt 4 db ingatlan is ezek közelében található.

Az ipari park és annak környéke (Ipari út nyugati oldala) beépítettsége jónak nevezhető, a befektetők a frekvenciált elhelyezkedésű ingatlanok zömét megvásárolták, beépítették.

A várostól 30 km-re van Románia, 50 km-re Ukrajna, így Mátészalka város tudatosan készült a Kelet-európai gazdasági kapcsolatok egyik hídfőállításának 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 csak a **kis- és közepes vállalkozók betelepülése** remélhető a kedvezőbbé váló banki hitel és pályázati lehetőségek bővülésével.

2./ Az ingatlan leírása:

Mátészalka város ipari parkjának közelében, koncentrált ipari övezetben található.

3.) Közműellátás:

Szilárd burkolatú út, víz, villany, szennyvíz, csapadékvíz elvezetés, telefon, nincs kiépítve csak az Ipari úton, vagy a szomszédos telkeknél. A közművek kiépítését a vevőnek kell megoldania. Szakvéleményben ennek elemzésével kapcsolatban nem kell véleményt nyilvánítani, a szemlekorai állapotot veszi figyelembe.

4700 Mátészalka Ipari út, 544/90; /91; /92; /93 HRSZ alatti 4 db beépítetlen ingatlan

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:

Sorszám:	1.	2.	3.	4.
Helység:	Mátészalka	Mátészalka	Mátészalka	Mátészalka
Cím:	belterület	belterület	Oberkochen u.	Jármí út
HRSZ:	-----	-----	-----	-----
Telek mérete:	1151 m ²	2548 m ²	6213 m ²	29.254 m ²
Telek jellege:	beépítetlen	beépítetlen	beépítetlen	beépítetlen
Vételár:	3.600.000,- Ft	17.399.000,- Ft	15.000.000,- Ft	76.500.000,- Ft
Tranzakció megnev.	adásvétel	adásvétel	adásvétel	adásvétel
Tranzakció ideje:	2011. év	2012. 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/m ² :	3.128,- Ft/m ²	6.828,- Ft/m ²	2.414,- Ft/m ²	2.615,- Ft/m ²
Ker. fajt. ár Ft/m ² :	3.100,- Ft/m ²	6.800,- Ft/m ²	2.400,- Ft/m ²	2.600,- Ft/m ²
1 – 4 átlaga: 3.725,- Ft/m², kerekítve = 3.700,- Ft/m²				

Értékbefolyásoló tényezők:

Értéknövelő tényezők:	
- vevő faállomány kitermelés utáni haszna	+ 10 %
Értéknövelő tényezők összesen:	+ 10 %
Értékcsökkentő tényezők:	
- tereprendezés hiányosságai, fakivágási engedélyek beszerzése	- 5 %
- szilárd burkolatú út és közművek hiánya (telekhatáron belül)	- 5 %
Értékcsökkentő tényezők összesen:	- 10 %
Értékbefolyásoló tényezők összesen:	0 %

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

Összesítő táblázat:

Sorsz.	Mátészalka HRSZ	Térmérték m ²	Fajlagos ár Ft/m ²	Nettó ár Ft/m ²	Bruttó ár 27 % ÁFA-val Ft/m ²	Bruttó ár kerekítve Ft/m ²
1.	544/90	1.272	3.700	4.706.400	5.977.128	6.000.000
2.	544/91	1.222	3.700	4.521.400	5.742.178	5.700.000
3.	544/92	1.162	3.700	4.299.400	5.460.238	5.500.000
4.	544/93	4.073	3.700	15.070.100	19.139.027	19.100.000
	Összesen:			28.597.300	36.318.571	36.300.000

4700 Mátészalka Ipari út, 544/90; /91; /92; /93 HRSZ alatti 4 db beépítetlen ingatlan

Az összesítő táblázat szerint a 4 db beépítetlen ipari ingatlan bruttó értéke – mely az ÁFA-t is tartalmazza:

Így a 4700 Mátészalka Ipari út, 544/90; /91; /92; /93 HRSZ alatti 4 db beépítetlen ingatlan per-, teher- és igénymentes 1/1-ed tulajdoni hányad 2015. évi bruttó forgalmi értéke mely a 27 % ÁFA-t is tartalmazza 36.300.000,- Ft

azaz: Harminchatmillió-háromszázezer 00/100 forint

Szakértői megjegyzés:

A pontszerű forgalmi értéktől a keresleti – kínálati viszonyok szerint +-10 % eltéréssel elfogadható mértékűnek számít.

Tisztelt Megrendelő!

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

Nyíregyháza, 2015. július 13.

Melléklet:

1. számú melléklet: fotók
2. számú melléklet: tulajdoni lap (változás előtt)
3. számú melléklet: változási vázrajz + változás előtti és utáni helyszínrajz
4. számú melléklet: szabályozási tervlap részlet
5. számú melléklet: NAV adatszolgáltatási értesítés
6. számú melléklet: térképrészlet

Készítette:



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

Szendrei József
igazságügyi szakértő
ingatlanvagyon értékelő

4700 Mátészalka Ipari út, 544/90; /91; /92; 93 HRSZ alatti 4 db beépítetlen ingatlan

1. számú melléklet

Fotók

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

1. számú melléklet
4700 Mátészalka, Ipari út, 544/90; /91; /92; /93 HRSZ alatti beépítetlen ingatlan



1. számú kép: Ipari út felőli telekhatár



2. számú kép: Ipari út felőli telekhatár

1. számú melléklet
4700 Mátészalka, Ipari út, 544/90; /91; /92; /93 HRSZ alatti beépítetlen ingatlan



3. számú kép: a területen áthaladó személyátjáró



4. számú kép: Ipari út és Petőfi Sándor úti telekhatár

M

1. számú melléklet
4700 Mátészalka, Ipari út, 544/90; /91; /92; /93 HRSZ alatti beépítetlen ingatlan



5. számú kép: Ipari út és Petőfi Sándor út
kitűzött sarokpontja



6. számú kép: az Ipari út, a /90
és /91 HRSZ kitűzött sarokpontja



7. számú kép: az Ipari út, a /91 és /92 HRSZ
kitűzött sarokpontja



8. számú kép: a területen lévő, vegyes
átmérőjű, hosszúságú és fa fajtájú erdősáv

4

1. számú melléklet
4700 Mátészalka, Ipari út, 544/90; /91; /92; /93 HRSZ alatti beépítetlen ingatlan



9.sz.kép: a területen lévő, vegyes átmérőjű, hosszúságú és fa fajtájú erdősáv



10. számú kép: az Ipari út, a /92 és /93 HRSZ kitűzött sarokpontja



11. számú kép: az Ipari út, a /92 és /93 HRSZ kitűzött sarokpontja



12. számú kép: a területen lévő, vegyes átmérőjű, hosszúságú és fa fajtájú erdősáv



1. számú melléklet
4700 Mátészalka, Ipari út, 544/90; /91; /92; /93 HRSZ alatti beépítetlen ingatlan



13. számú kép: területen lévő, egyes helyeken szórványosan fahiány tapasztalható



14. számú kép: a területen lévő, vegyes átmérőjű, hosszúságú és fa fajtájú erdősáv



15. számú kép: a területen lévő, vegyes átmérőjű, hosszúságú és fa fajtájú erdősáv, de sokkal gyéresebb faállománnyal



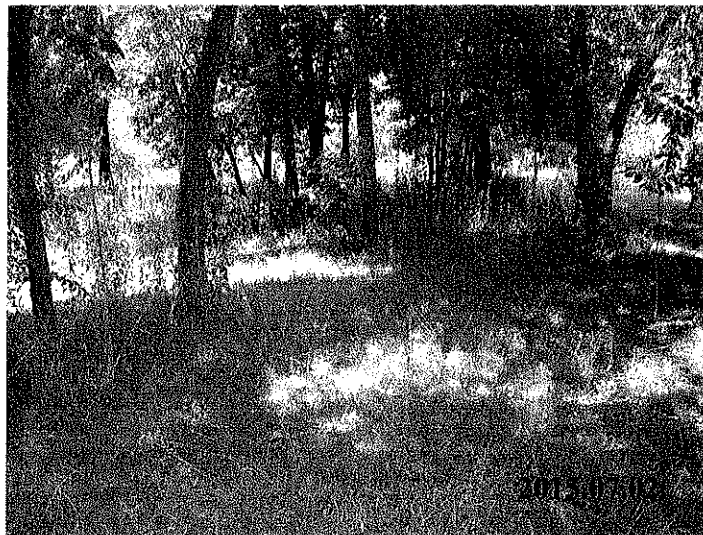
16. számú kép: a területen lévő, vegyes átmérőjű, hosszúságú és fa fajtájú erdősáv, de sokkal gyéresebb faállománnyal

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

1. számú melléklet
4700 Mátészalka, Ipari út, 544/90; /91; /92; /93 HRSZ alatti beépítetlen ingatlan



17. számú kép: a keleti oldalhatárnál, családi lakóház telekhatárnál lévő részt egyes helyeken nyírják



18. számú kép: a területen lévő, vegyes átmérőjű, hosszúságú és fa fajtájú erdősáv, de sokkal gyérebb faállománnyal



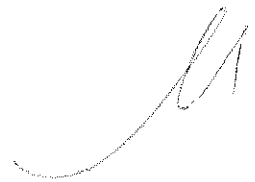
19. számú kép: a területen található, vélelmezetten valamilyen vízi közmű csatlakozását meg kell oldani



20. számú kép: Ipari út felőli telekhatár

2. számú melléklet

Tulajdoni lap (változás előtt)

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Mátészalkai Járási Hivatal
4701 Mátészalka Kékcsey u. 2. Pf. 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/19042/2015

2015.07.02

MÁTÉSZALKA

Szektor : 53

Beltérület 544/70 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	előztály adatai ter. kat.jöv. ha m2 k.fill.
Kivett beépítetlen terület	0	7729	0.00	

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40088/2/2007.07.13

eredeti határozat: 40449/2006.08.29

jogcím: átszállás 30565/1992.01.21

jogállás: tulajdonos

név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9

törzsszám: 15731807

III. RÉSZ

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

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

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 36920/2009.03.02

Vezetékjog

vezetékjog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetékhez 13 m2 területnagyságra vonatkozik

LE-2083(5204)2009.

jogosult:

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

cím : 4024 DEBRECEN Kosuth 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

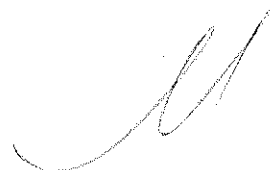
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

3. számú melléklet

Változási vázrajz + változás előtti és utáni helyszínrajz



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

A munkavégző neve

Mátészalka

belterület

Község, város

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 544/70 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

A dataszolgáltatás iktatószáma: 2/509/2015

Munkaszám: 56/2015

Méretarány: 1:1000

Címkoordináták		
Psz.	Y	X
1	893138	294568
1	893135	294596
1	893132	294623
1	893125	294692

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ága	Min.o	ha. m ²			jel	műv. ága	Min.o	ha. m ²			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
544/70	-	beépítetlen terület	-	0.7729	-	544/90	-	beépítetlen terület	-	0.1272	-		
						544/91	-	beépítetlen terület	-	0.1222	-		
						544/92	-	beépítetlen terület	-	0.1162	-		
						544/93	-	beépítetlen terület	-	0.4073	-	E.On vezjog: 13 m2 LE-2083(5204)2009	
Összesen:				0.7729						0.7729			

A változás akaratunknak megfelelően történt:

Készítette: Vaja, 2015. június 24.

Kiss Zsolt

Készítő

Tapasztó Ferenc

minőséget tanúsító földmérő

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

Magyarországi Földmérők Szövetsége (MFSZ) 93-648

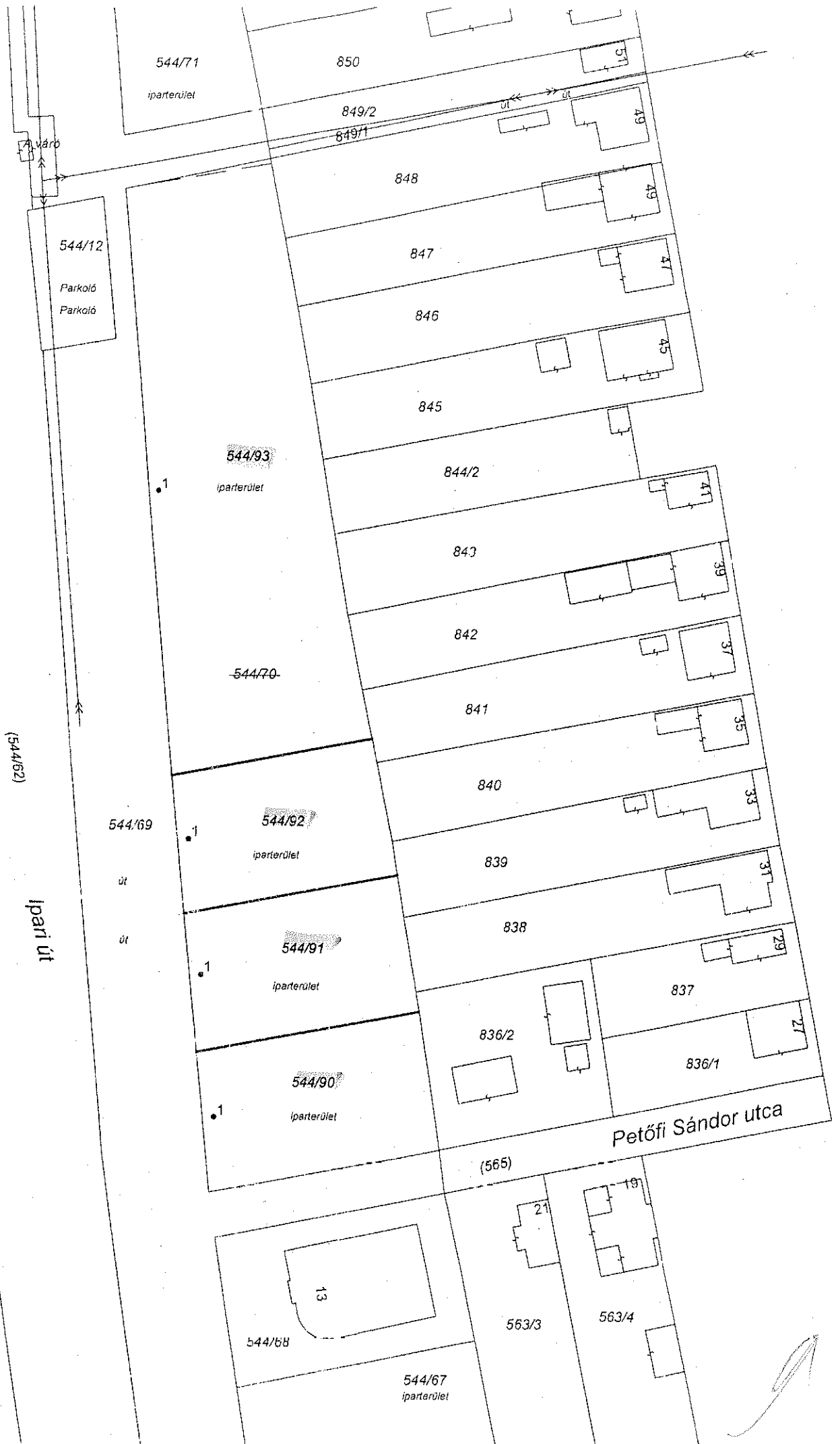
P.H.

Mátészalka, 2015. hó nap

záradékoló

P.H.
(Kör. Fh.)

Ing.rend.min.sz.:





544770
PORDUGAL

544112
PORDUGAL
PORDUGAL

55115
Telephony
Telephony

50
55112

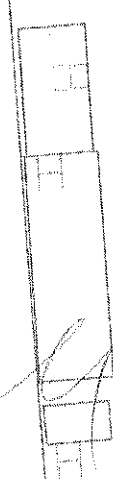
56128
Telephony
Telephony

55127

55126

55125

5124



4. számú melléklet

Szabályozási tervlap részlet

4

MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK POLGÁRMESTERI HIVATALA
KIVONAT MÁTÉSZALKA HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATÁBÓL ÉS SZABÁLYOZÁSI TERVÉBŐL
A 544/70 HRSZ-Ú FÖLDRÉSZLETRE

4700 Mátészalka, Hősök tere 9.

Telefon: (44) 501-300

A jelen tájékoztatóban szereplő szabályozási előírások mindaddig érvényben vannak, amíg azokat Mátészalka Város Önkormányzatának Képviselő Testülete nem módosítja.

Értesül:

 Mátészalka,.....

1. ÉRVÉNYSÉG
 1.§ (1) A Helyi Építési Szabályzat (továbbiakban HÉSZ) területi hatálya kiterjed Mátészalka város egész közigazgatási területére.
 (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, továbbá telket alakítani, épületet és más építményt (a műtárgyakat is ide értve) tervezni, kivételezni, építeni, felújítani, átalakítani, korszerűsíteni, bővíteni, lebontani, használni, valamint mindezekre hatósági engedélyt adni csak a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. tv., Az Épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXVIII. tv. (a továbbiakban Étv) és az 1999. évi CXV. törvényben foglalt módosítás, valamint az e törvények által meghatározott az Országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet, mely módosításra került a 37/2008. (III. 7.) Korm. rendelettel (a továbbiakban OTÉK) előírásai, valamint a településrendezési terv szabályozási tervei és jelen Helyi Építési Szabályzat együttes figyelembe vételével szabad.
 (3) A rendelet területi és tárgyi hatályát érintően minden természetes és jogi személyre nézve kötelező előírásokat tartalmaz.

2. BELTERÜLET/KÜLTERÜLET
 Belterület
3. BEÉPÍTÉSRE SZÁNT/ILL. NEM SZÁNT TERÜLET
 Beépítésre szánt terület
 3.§ (2) A belterületen és a tervezett beépítésre szánt területeken az OTÉK 32. §-ában meghatározott, a valamennyi építési övezetben, illetőleg övezetben elhelyezhető építményeket kivéve, az építést engedélyezni csak a teljes közműveltség kiépítésének az építmény használatba vételéig megvalósuló és azok üzembe helyezése esetén szabad. E kötelezettség teljesüléséig az új falusias lakózónában a szakhatóságok hatósági előírásainak megfelelő közműpótló alkalmazható.
 (3) A falusias lakóterületen és a gazdasági területeken (kivéve a kereskedelmi-szolgáltató gazdasági területeket), a külterület beépítésre szánt gazdasági területein a felszíni vizek elvezetésére burkoló medrű nyílások megoldás is elfogadható.

4. KÖZTERÜLET/NEM KÖZTERÜLET
 Nem közterület
8. KÖZMŰ VÉDŐTERÜLETE MIATTI KORLÁTOZÁS
 A telkek - szabályozási terv alapján jelölt része - közmű védőterülete miatt korlátozás alá esik.
 29 § (6) A közművek szabályozási tervben jelölt korlátozási zónájában építmény csak az építési feltételeit tisztázó elvi építési engedély alapján helyezhető el.
 (7) A Szabályozási tervben jelölt megszüntetendő vezetéseket a terület tervezett igénybevétele előtt ki kell váltani, vagy meg kell szüntetni.

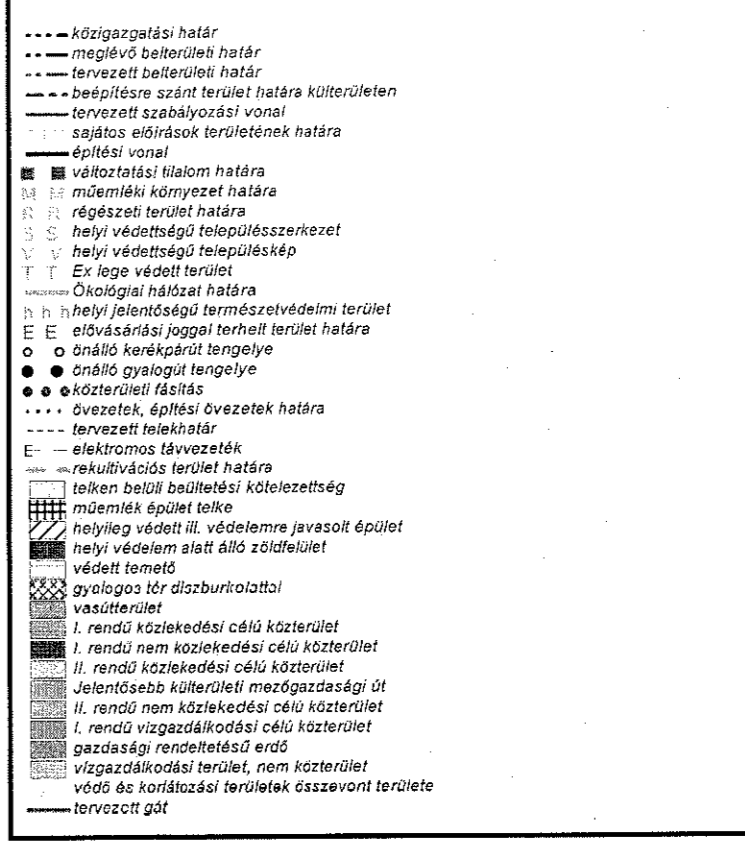
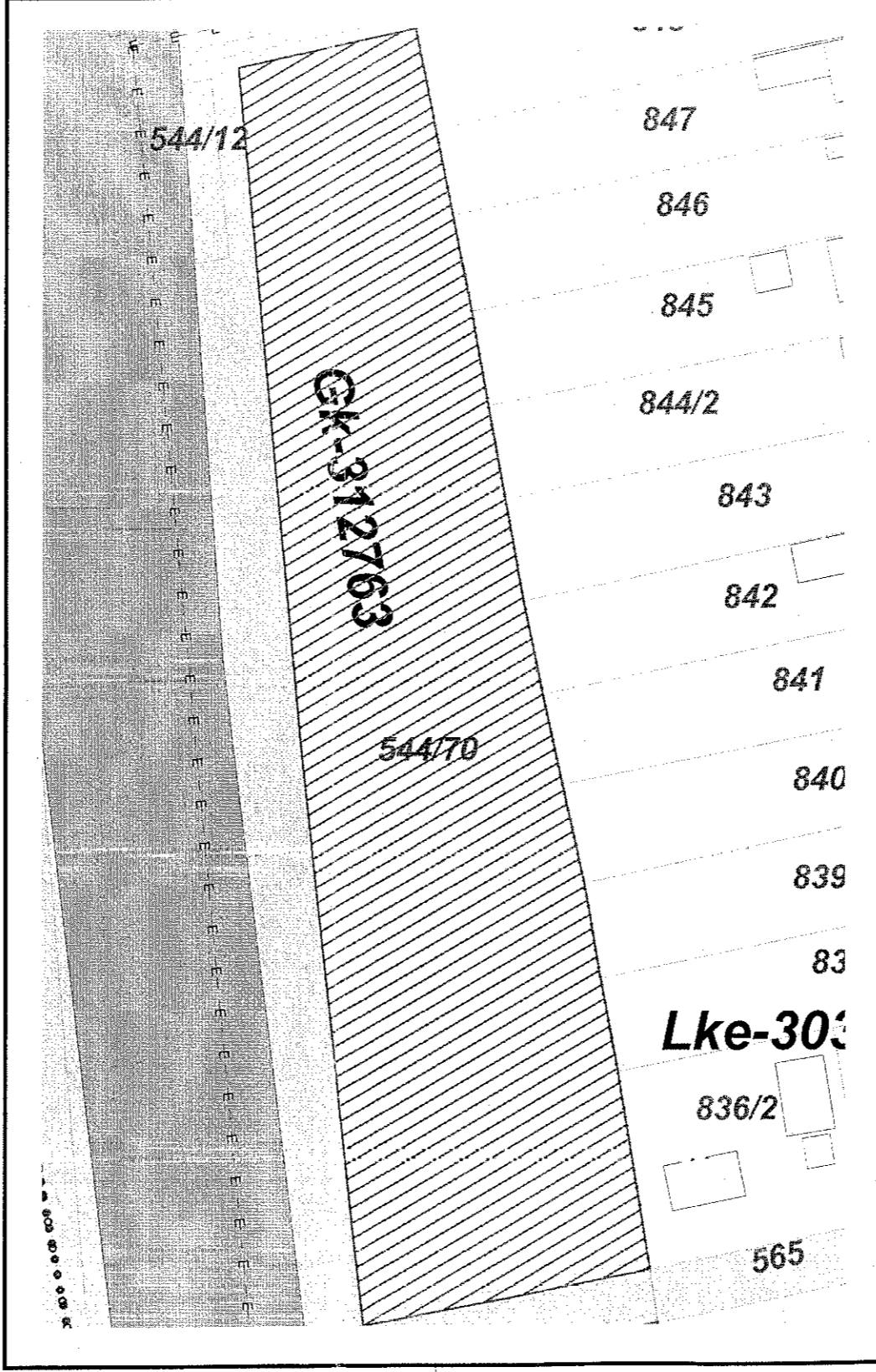
13. HORIZONTÁLIS RENDELTELTÉS
 8.§ (1) Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági zóna (Gk)
 a. A zóna elsősorban a nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épületek elhelyezésére szolgál.
 b. A zóna területén elhelyezhető:
 1., mindenfajta nem jelentős zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú épület,
 2., a gazdasági tevékenységi célú épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, de csak a bruttó épület-szintterület maximum 10 %-áig,
 3., igazgatási, egyéb irodáépület,
 4., parkolóház, üzemenyagtelek,
 5., sportépítmény
 c. A zóna területén kivételesen elhelyezhető
 1., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális és szállás-vendéglátási épület,
 2., egyéb közösségi szórakoztató épület
 (3) A gazdasági zónákra vonatkozó általános előírások:
 A Gk és Gjp jelű gazdasági zónák területén a közterületi határvonalon, valamint az övezeti határvonalon (más rendeltetésű övezettel közös telekhatár mentén) legalább 5,0 m szélességben 3 szintes növényállomány telepítendő.

14. ÉPÍTÉS: VÁROSÉPÍTÉSZETI KARAKTER
 21. §. Kertvárosi karakterű zóna
 (1) A zónába a kialakult és nem kialakult kertvárosi karakterű területek tartoznak.
 (2) A zóna területén újonnan legfeljebb 7,5 m építménymagasságú épületek és legfeljebb 3,5 m építménymagasságú, és maximum 6,5m gerincmagasságú melléképületek helyezhetők el.
 (3) Újonnan nyeles telkek nem alakíthatók. Az újonnan

kialakítható telkek területe zártosú-általános beépítési mód esetén legalább 450m², egyéb alkalmazható beépítési mód esetén legalább 600m² legyen.
 (4) Az új építményeket szabadon álló-általános, ikres, oldalhatáron álló, vagy zártosú-általános beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni. Lakó rendeltetésű zónában a közbenső telken telkenként csak 1 db, átmenő telken mindkét utca felől 1-1db épület helyezhető el.
 (5) Ha a szabályozási tervlap másként nem rendelkezik, új építés esetén a szomszédos telkeken, illetőleg a tömboldalon kialakult jellemző (attól maximum ±1,5 métert eltérve), míg új beépítésre szánt területen 5 m előkertet kell elhagyni, melytől tömbönként egységesen a telkek hátsókerkje irányában +3 m-el el lehet térni. Új kertvárosias karakterű zónában magastetős és alacsony hajlású magastetős épület összetett tetőformával is építhető. A tető hajlásszöge elsősorban 20-42° lehet. Már jellemzően kialakult területen a tető hajlásszöge a környezetben kialakult /két-két szomszédos telken álló építményt figyelembe véve, de minimum 30°, maximum 45° lehet. Ettől eltérő hajlásszögű magastető vagy lapostetőt csupán település (utca) képi illeszkedés céljából szabad építeni, ennek szükségességét a főépítés igazolja.
 (6) A telkek beépítésének feltétele új beépítésre szánt területen a teljes közműveltség, egyéb esetben a közmű kiépítéséig a közműpótló a szakhatóságok által elfogadott módon.
 (7) A gépkocsi-elhelyezést teljes egészében a saját építési telken kell biztosítani.
 (8) A telken elhelyezhető melléképületek: gépkocsitároló, háztartáshoz kapcsolódó raktár (lomtár), saját szükségletű kisállattartó épület legfeljebb 15 m² beépített területtel, műhely, közműipari épület. A melléképületek összes beépített területe nem haladhatja meg a fő-épület(ek) beépített területét, illetve a telkek beépíthető területének az 50%-át.
 A melléképítmények közül elhelyezhető: közműcsatlakozási műtárgy, kirakatszekerény (legfeljebb 0,4 m-es mélységgel, de a közterületre nem „lógat bele”), kerti építmény (hinta, csúszda, homokozó, szökőkút, pihenés és játék céljára szolgáló műtárgy, a terep-szintnél 1 méternél nem magasabbra emelkedő lefedés nélküli terasz), kerti víz- és fürdőmedence, napkollektor, kerti épített tűzrakóhely, háztartási célú kemence, kerti lugas, lábon álló kerti tető legfeljebb 20 m²-es vetülettel, kerti szabadiépcső (tereplépcső) és lejtő, zászlótartó oszlop.
 (9) Lakó rendeltetésű zónában rendeltetési egységenként legalább 200m² telekhányadot kell biztosítani. Nem lakás esetén minden megkezdett 50 m² nettó épület-szintterület egy rendeltetési egységnek számít.
 (10) Iskola, óvoda, bölcsőde és egészségügyi épület 10 m-es előkerttel is elhelyezhető. A telkek beépítettsége legfeljebb 25 % lehet.

15. ÉPÍTÉS: KIALAKULT-NEM KIALAKULT SZABÁLYOZÁSI KATEGÓRIA
 Nem kialakult
16. ÉPÍTÉS: BEÉPÍTÉSI MÓD
 Szabadonálló általános.
 17.§ ...
 - A sarok és az átmenő telkek beépítettsége:
 ...
 • szabadon álló általános, oldalhatáron álló és ikres beépítési mód esetén 10 %-al növelhető az előírt zöldfelületi fedettség terhére.
 - Az így megnövelhető beépítettség azonban nem haladhatja meg:
 • lakózóna esetén a 65 %-ot,
 • gazdasági zóna esetén a 50 %-ot
 • különleges zóna esetén a 40 %-ot
 - A zöldfelületi fedettségbe a tetőkertek és a terepszint alatti építmények fölött legfeljebb 50 cm talajtakarón kialakított zöldfelületek és a legalább 75 %-os lombkorona-fedettségű területek (pl. gépkocsi parkolók) 20 %-ban beszámíthatók.

17. ÉPÍTÉS: AKIKÉPÍTÉSI MÓD
 Újonnan kialakítható legkisebb telekterület: 1100 m²
18. ÉPÍTÉS: MAX. BEÉPÍTETTSÉG
 Megengedett legnagyobb beépítettség mértéke: 50%
 Előírt legkisebb zöldfelületi fedettség: 25%
19. ÉPÍTÉS: MAX. ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG
 Előírt - megengedett építménymagasság (m): 4,5 - 7,5
20. ZAJ- ÉS REZGÉSVÉDELLEM
 Állagos érzékenységi zóna



ÖVEZETI ELŐÍRÁSOK

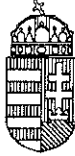
SZABÁLYOZÁSI TERVLAP M 1:1000

ÁTNÉZETI VÁZLAT

5. számú melléklet

NAV adatszolgáltatási értesítés

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke at the end.



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

Iktatószám: 1910410674
Ügyintéző: Kovácsné Grünfeld Zsuzsanna
Telefonszám: (42) 503-145
Ügyszám: 2005052524
Adóazonosító szám: 8305473015
Tárgy: Adatszolgáltatás ingatlanok forgalmi
értékadatbázisából



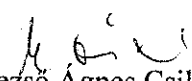
1910410674

SZENDREI JÓZSEF
NYÍREGYHÁZA
FÉSZEK UTCA 170.
4400

É R T E S Í T É S

SZENDREI JÓZSEF (lakcíme: HU 4400 NYÍREGYHÁZA FÉSZEK U. 170, adóazonosító száma: 8305473015) kérelmező 2015. július 9. napján előterjesztett kérelmének megfelelően a(z) szakértői adatszolgáltatást a Mátészalkai Város Önkormányzata megkeresése alapján teljesítem.

NYÍREGYHÁZA, 2015. július 10.


dr. Dezső Ágnes Csilla
osztályvezető

Erről értesül:

1. címzett
2. irattár



6. számú melléklet

Térképrészlet

M



Handwritten signature or initials.

HATÁROZAT-TERVEZET

MÁTÉSZALKA VÁROS KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK

...../2017.(IV.26.) számú

HATÁROZATA

az Ipari út mentén található a mátészalkai 544/90 és 544/91 hrsz-ú ingatlanok értékesítéséről

A Képviselő-testület

1. A versenytárgyalás útján történő értékesítésre kijelöli az alábbi önkormányzati tulajdonban álló ingatlanokat:
 - a mátészalkai 544/90 hrsz. alatt felvett, 1272 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan
 - a mátészalkai 544/91 hrsz. alatt felvett, 1222 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan
2. **Az önkormányzat a két ingatlant együtt jelöli ki értékesítésre az alábbiak szerint:**

A mátészalkai 544/90 hrsz-ú ingatlan induló ára: 5.215.200 Ft + Áfa
A mátészalkai 544/90 hrsz-ú ingatlan induló ára: 5.010.200 Ft + Áfa
Együttesen: **10.225.400 Ft + Áfa**

A licitlépcső mértéke: 100.000 Ft.
3. A pályázati felhívásban szerepeltetendő, hogy az ingatlanok értékesítése nem telkenként, hanem együttesen történik.
4. A versenytárgyaláson való részvétel feltétele az ingatlanok együttes induló ára 10 %-ának megfelelő összegű – azaz kerekítve **1.000.000 Ft - pályázati biztosíték** önkormányzat bankszámláján történő letétbe helyezése.
5. A pályázati felhívás tartalmi elemei között szerepeltetendő, hogy érintett ingatlannal szomszédos ingatlanok tulajdonosai évtizedek óta több területet használnak, túlterjeszkedtek a saját telkeik határvonalán. A szomszédos ingatlanok többelhasználata miatt a két ingatlan területe a valóságban 25, illetve 27 m²-rel kisebb, mint az ingatlan nyilvántartásban feltüntetett négyzetméter.
6. A licit során kialakult vételárát a nyertes pályázónak az adásvételi szerződés aláírásával egy időben kell megfizetnie.

7. A pályázókat tájékoztatni szükséges arról, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezései értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában álló ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, ezért a versenytárgyalás nyertesével kötendő adásvételi szerződés megkötésére és a vételár megfizetésére az állam nevében eljáró MNV Zrt. lemondó nyilatkozatának kézhezvételét követően kerülhet sor.
8. Az ingatlan értékesítéséről szóló adás-vételi szerződésben három év időtartamra beépítési kötelezettség kerüljön meghatározásra a vevő részére. A beépítési kötelezettség megvalósulnak tekintendő amennyiben az építési hatóság által jóváhagyott beépítés fizikai megvalósítása megtörtént, és az építmény hatósági bizonyítványt/ használatba vételi engedélyt kapott.
9. A beépítési kötelezettség biztosítására a szerződés aláírásától számított 3 év időtartamra visszavásárlási jogot kerül kikötésre, mely visszavásárlási jog a beépítési kötelezettség nem teljesítése esetén gyakorolható, a beépítési kötelezettség megvalósulása esetén törölhető.
10. A képviselő-testület fenntartja a jogot arra, hogy a versenytárgyalás eredményétől függetlenül, akár indokolás nélkül az értékesítési szándékától elállhat.
11. Felhatalmazza Mátészalka Város polgármesterét a versenytárgyalás nyertesével megkötendő adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2017. július 31.

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Mátészalka, 2017. április

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

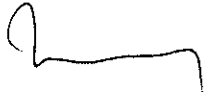
VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 676/2017.

az Ipari út mentén található mátészalkai 544/90 és 544/91 hrsz-ú ingatlanok értékesítéséről

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

Előterjesztést véleményezi még:

NÉV: POTONÉ DR. MOLNÁR ZSUZSANNA MÁSODYÓ	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az előterjesztés és a nos. tervvel megfelel a jogszabályi követelmények Potoc 2
NÉV: HIRSCHMANN MÁRKÓ ANNA PÉNYŐGYI IRÁNYVEZŐ	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az értékesítésre kijelölt ingatlanokhoz máskor kötött a 2017. évi felhatalmazási törvény szövege miatt.
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
Előterjesztést ellenőrizte: 2017. április 20. 	Előterjesztést jóváhagyta: 2017. április 20. 