

Veszélyhelyzeti indokolás

A határozat tárgya nem tartozik a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes jogszabályok módosításáról szóló 2011.évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében meghatározott azon esetek közé, melyeknél a Katasztrófavédelmi törvény a polgármester feladat-és hatáskörének a gyakorlását veszélyhelyzetben korlátozná.

46.§ (4) „Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

Mátészalka Város Önkormányzatának tulajdonát képezi az Ópályi 073/9 hrsz-ú, 2.2901 m² terület nagyságú, kivett major megjelölésű külterületi ingatlan, mely Ópályi határában, a Nagydobosi úton helyezkedik el. Az évek óta használaton kívüli, üresen álló majorra vételi szándékot tartalmazó nyilatkozatot nyújtott be Puskás Csaba egyéni vállalkozó.

Az önkormányzat vagyonáról és vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2012. (X.19.) rendelet 11. § értelmében a 25 millió forint egyedi forgalmi értéket meghaladó önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba- vagy bérbe adása főszabályként nyilvános versenyeztetési eljárás eredményeként, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő vevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával történhet. A nyilvánosság és átláthatóság érdekében versenytárgyalás keretében célszerű az értékesítést lebonyolítani.

Mindezek alapján a határozatban való polgármesteri döntés az Mötv. 9.§-ában meghatározott jóhiszemű és megfelelő joggyakorlás elvével összhangban áll, a veszélyhelyzethez mérten is szükséges és arányos, nem haladja meg a veszélyhelyzetre való indokolt reagálóképesség feltételét biztosító mértéket. A döntés az ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítési eljárásának előkészítésére és lebonyolítására irányul

Mátészalka, 2020. április 06.



Dr. Hanusi Péter
polgármester



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



Száma: 32-8/2020.

ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testülethez -

**az Ópályi külterület 073/9 hrsz-ú, természetben Ópályi, Nagydobosi úton található
2.2901 m² nagyságú ingatlan értékesítési feltételeinek meghatározásáról**

Tisztelt Képviselő-testület!

Mátészalka Város Önkormányzatának tulajdonát képezi az Ópályi 073/9 hrsz-ú, 2.2901 m² területnagyságú, kivett major megjelölésű külterületi ingatlan. A major Ópályi határában, a Nagydobosi úton helyezkedik el.

A Baross László Mezőgazdasági Szakközépiskola és Szakiskola 1990-ben használatba kapta az Ópályi 073/7 hrsz-ú, major megjelölésű, 9.6107 m² területű ingatlant. Az intézmény 2004-ig birtokolta a telep teljes területét. Tartós bérlet jogcímen fennálló jogviszonya 2004 augusztusát követően nem került meghosszabbításra, hanem a telep egy része egy gazdasági társaság kezelésébe került 2006-ig.

Az intézmény struktúrájában ugyanakkor 2006 óta változás következett be, mely miatt a Tangazdaság területén található istállóépületek feleslegessé váltak. Az oktatás keretében akkor folyó képzésekhez szükséges állattenyésztési ismereteket gazdálkodó szervezetekkel és egyéni vállalkozókkal megkötött együttműködési megállapodásokkal biztosították. Ettől kezdve az állattartó telep építményeinek állaga folyamatosan romlott, és anyagi erőforrások hiányában e gazdasági épületeknek a felújítását, állagmegóvását sem tudták biztosítani.

2010-ben a Mátészalkai Szakképző Centrum igazgatójának – a szakközépiskola akkori fenntartójának – javaslatára sor került a 073/7 hrsz-ú ingatlan megosztására. A megosztásból létrejött 073/8 hrsz-ú 6.7316 m² területű, kivett major megnevezésű ingatlan jelenleg a Baross László Mezőgazdasági Szakgimnázium, Szakközépiskola és Kollégium vagyonkezelésébe van adva. A megosztást követően a gazdasági épületeket tartalmazó földterületrész a 073/9 hrsz-ú, 2.2901 m² területű, major megnevezésű ingatlanon került feltüntetésre. Az ingatlan vagyonnyilvántartásunkban 2020. március 31-én szereplő nettó értéke: 23.749.050 Ft.

Az üresen álló major értékesítésének akadályát nem látjuk, ezért a további állagromlás elkerülése, valamint egyéb fejlesztések megvalósítása érdekében az ingatlan értékesítését határoztuk el. Az átláthatóság és a nyilvánosság érdekében versenytárgyalás keretében célszerű az értékesítést lebonyolítani.

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása érdekében Szendrei József igazságügyi szakértő bevonásával szakvéleményt készítettünk.

A szakértői vélemény az előterjesztés 2. számú mellékletét képezik.

A szakvélemény a következő fontosabb szakértői megállapításokat tartalmazza az ingatlanról, melyről a vevőket az értékesítési eljárás folyamán tájékoztatni szükséges:

- A majort korábban sertés-, szarvasmarha-, és juhtenyésztésre használták. Jelenleg üzemszerű állattartás a telepen nem folyik, az épületek nincsenek használva.
- A major funkcióváltásra nem alkalmas. Az épületek egy része állattartási célra felújítható.
- Az épületek többségénél a rendszeres karbantartás hiánya miatt nagyfokú károsodás tapasztalható. Az avulás olyan mértékű, hogy 3-5 éven belül a teljes megszűnés veszélye áll fenn.
- Az összes közmű ki van kötve, de a közútról mindegyik elérhető.
- A közúthoz kiépített útsatlakozással rendelkezik, a belső út nagyfokú károsodása miatt forgalmi értéket nem képvisel.

2020. március 24. napján kelt szakvéleményében szakértő úr az ingatlan forgalmi értékét **20.600.000 Ft összegben** állapította meg.

A versenytárgyalás szabályaira az önkormányzat vagyonáról és vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendelet 5. számú mellékletét képező versenyeztetési szabályzat rendelkezései alkalmazandók. A kikiáltási árat a képviselő testület határozza meg az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi érték alapján. Hirdetni minden esetben helyi újságban kell. Versenytárgyalás útján történő értékesítés esetében az ingatlan vételára az árverés után kialakított vételár, melyet a vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, illetve a szerződés megkötésétől számított 15 napon belül köteles megfizetni, részletfizetés nem adható.

A fentiekre tekintettel az ingatlan értékesítésére Mátészalka Város Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2012.(X.19.) önkormányzati rendelet alapján, nyilvános versenytárgyalás keretében teszek javaslatot.

A szakvéleményekben leírtak figyelembe vételével a Ópályi, külterület 073/9 helyrajzi számú kivett major **kikiáltási árát 20.600.000,- Ft összegben, a licitlépcső mértékét 206.000 Ft összegben** javaslom elfogadásra.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni, és a mellékelt határozat-tervezet szerint döntésüket meghozni szíveskedjenek.

Mátészalka, 2020. április 6.



1. számú határozat-tervezet az 32-8/2020. számú előterjesztéshez

HATÁROZAT-TERVEZET

MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA POLGÁRMESTERÉNEK/2020.(.....)

HATÁROZATA

az Ópályi külterület 073/9 hrsz-ú, természetben Ópályi, Nagydobosi úton található
2.2901 m² nagyságú ingatlan értékesítési feltételeinek meghatározásáról

Magyarország Kormánya a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III.11.) számú Kormányrendeletében, 2020. 03. 11. napján 15.00 órától, Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki az élet- és vagyónbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása és a magyar állampolgárok egészségnek és életének megóvása érdekében.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerint veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.

A polgármester

1. A Mátészalka Város Önkormányzatának tulajdonában álló, Ópályi 073/9 hrsz-ú, 2.2901m² területű, kivett major megjelölésű ingatlant **versenytárgyalás útján történő értékesítésre kijelöli.**
2. Az ingatlan vételárát **20.600.000 Ft**, a licitlépcső mértékét **200.000 forintban** állapítja meg.
3. A versenytárgyaláson való részvétel feltétele a megvásárolni kívánt ingatlan induló ára 10 %-ának megfelelő összegű – azaz **2.060.000 Ft** - **pályázati biztosíték** önkormányzat bankszámláján történő letétbe helyezése.
4. A licit során kialakult vételárát a nyertes pályázónak a versenytárgyalást követően, az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, legkésőbb 3 napon belül kell megfizetnie. 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.

5. A pályázókat az alábbiakról szükséges tájékoztatni:
- A majort korábban sertés-, szarvasmarha-, és juhtenyésztésre használták. Jelenleg üzemszerű állattartás a telepen nem folyik, az épületek nincsenek használva.
 - A major funkcióváltásra nem alkalmas. Az épületek egy része állattartási célra felújítható.
 - Az épületek többségénél a rendszeres karbantartás hiánya miatt nagyfokú károsodás tapasztalható. Az avulás olyan mértékű, hogy 3-5 éven belül a teljes megszűnés veszélye áll fenn.
 - Az összes közmű ki van kötve, de a közútról mindegyik elérhető.
 - A közúthoz kiépített útsatlakozással rendelkezik, a belső út nagyfokú károsodása miatt forgalmi értéket nem képvisel.
6. A versenytárgyalás nyertesével megkötendő adásvételi szerződést az önkormányzat nevében aláírja.

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Határidő: 2020. április 30.

Mátészalka, 2020. április

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

3. számú példány



Ingyanforralmi igazságügyi szakértői vélemény

4821 Ópályi, Nagydobosi út külterület kivett major,

073/9/HRSZ alatti ingatlan

forralmi értékmeghatározásához

Nyíregyháza, 2020. március 24.

Készítette:

**Szendrei József
igazságügyi szakértő
ingatlanvagyon értékelő**

Szendrei József igazságügyi szakértő, ingatlanvagyon értékelő

4400 Nyíregyháza, Fészek út 170. Tel/fax: 42/342-853

Nyilv.sz.: 4522, Ig.szak.ig.: SZ 272524

Igazságügyi szakértői vélemény

**4821 Ópályi, Nagydobosi út külterület kivett major,
073/9/HRSZ ingatlan
forgalmi érték meghatározásához.**

Megrendelés száma:	Megbízási szerződés szerint
Megrendelés kelte:	2020. március 11.
Megrendelő:	Mátészalka Város Önkormányzata
Kapják:	Kirendelő 3 példányban
Tartalom:	A szakvélemény 13 számozott oldalt és 5 mellékletet tartalmaz. Összes oldalszám: 21db.

Nyíregyháza, 2020. március 24.



Szendrei József
igazságügyi szakértő
ingatlanvagyon értékelő

Tisztelt Mátészalka Város Önkormányzata!

A 2020. március 11. napján keltezett megrendelésük alapján az

igazságügyi szakértői véleményem

az alábbiak szerint adom meg:

I. Adatok:**1.) Megbízó neve, címe:**

Mátészalka Város Önkormányzata
4700 Mátészalka, Hősök tere 9. szám

2.) Megbízó képviselője:

- Dr. Hanusi Péter polgármester
- Dr. Takács Csaba jegyző

Kapcsolattartó: - Bodóné Czeglédi Éva

3.) Szakvéleménnyel kapcsolatos megbízói elvárások:

A megbízó az ingatlan forgalmi értékének elkészítésekor a piaci helyzet, az épületek műszaki állapotának reális figyelembevételével és a pontos, valószínűsíthető számításokat jelezte meg. A jelenlegi majort az Önkormányzat értékesíteni kívánja a jelenlegi állapotában.

II. Előzmények:

A megbízó a III. pontban felsorolt ingatlan értékelésével bízott meg.

A szemle alapján megállapítható, hogy az ingatlan szemlekorai állapotában felhagyott funkciójú major.

III. Szakértő feladata:

Határozza meg a 4821 Ópályi, külterület Nagydobosi út major073/9 HRSZ alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értékét.

IV. Helyszíni szemle, vizsgálat módszere:

- Helyszíni szemle egyeztetett időpontban: 2020. március 12.-én, 10,30 perckor.

- Jelen vannak:

- Mátészalka Város Önkormányzata részéről:

- Bodóné Czeglédi Éva

- Szakértő részéről:

- Szendrei József

- Az épületek összes megtekinthető helyiségét bejártuk, ellenőrző felmérés készült, fotókat készítettem. Rögzítettem minden olyan adatot és tényt, mely megfelelő és szükséges volt a forgalmi érték meghatározásához.

- A megbízó átadta a tulajdoni lapot és ingatlan vagyon kataszter másolatát.

- Vizsgálat módszere: egyszerű műszaki szemrevételezés az épületek és szerkezeti elemeinek beazonosításával.

Ópályi külterület 073/9 HRSZ, alatti ingatlan, major



- A 31/2008. (XII.21.) 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, fúrókkal rendelkeztem), melyek álláspontom szerint alkalmasak a szakvélemény elkészítéséhez, így a szemle technikai feltételei adottak voltak. Helyszíni feltárás nem volt indokolt.
- A NAV Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Adó- és Vámigazgatósága Illeték Osztályától összehasonlító adatokat kértem és kaptam. Ezek elemzése után a saját és a korábbi szakvéleményekben lévő összehasonlító adatokat is vizsgáltam, hogy melyik NAV adatot vettem figyelembe, azt az összehasonlító táblázat tartalmazza.
- A szemle sikeres volt.

V. Feltételezések és korlátozó feltételek:

- Nem ismerek olyan, később jelentkező gazdasági, jogi, fizikai tényezőket, amelyek befolyásolják a meghatározott forgalmi értéket.
- A megállapításokat a helyszíni szemle, átadott iratok és egyéb adatok alapján tettem, a szemlekori állapotban.

VI. Értékelési módszerek:

1/a Lehetséges értékelési módszerek:

Az EVS (Európai Értékelési Szabványok) előírásainak megfelelően az eszközök értékét három módszer valamelyikével, vagy ezek kombinációjával határozzuk meg.

Szakértői tapasztalataim alapján elsődlegesen a piaci alapú forgalmi értékmeghatározását alkalmazzák, de a másik két módszer sem tiltott. Így előfordulhat ennek alkalmazása, ugyanis ezek is forgalmi értéket határoznak meg. Azzal a megjegyzéssel, hogy a hozamalapú forgalmi értékmeghatározás igen ritka, szakértői tapasztalatom alapján ilyennel nem találkoztam, nem is alkalmaztam.

Piaci érték (FÉ) az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélne egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között, megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.

Értékelési módszerek:

- VI.1. piaci összehasonlító módszereken alapuló értékelés
- VI.2. hozamszámításra alapuló értékelés
- VI.3. költségalapú értékelés

VI.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés:

Az értékelés a piaci környezet tanulmányozásából indul ki: a megtörtént, korábbi adásvételek képezik az összehasonlítás alapját. Az összehasonlító adatok egy alaphalmazt képeznek, melyek az értékelt vagyontárgyra jellemző körből származnak. Az alaphalmazra jellemző átlagos piaci érték az alapérték. Rendszerint megjelennek értékmódosító tényezők, melyek az értékelendő állóeszköz vagyoni értékét eltérítik az alapértéktől. Ezeket a tényezőket számításba véve, az alapértékből az értékmódosító tényezők alkalmazásával meghatározhatjuk az értékelendő vagyontárgy piaci forgalmi értékét.



A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. az alaphalmaz kiválasztása,
2. összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése,
3. fajlagos alapérték meghatározása,
4. értékmódosító tényezők elemzése,
5. a fajlagos alapérték módosítása, korrigált fajlagos érték számítása,
6. végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az ingatlanszakma az átlagár, vagy az ún. soros összehasonlítást alkalmazza.

VI.2. Hozamszámításon alapuló értékelés:

A hozamszámítási értékbecslés általában véve befektetési analízis. A hozamszámítás az ingatlannál elérhető későbbi jövedelmet (pénzben mérhető hasznot) mutatja be és ebből számítja ki a jelenértéket.

A hozamelvű értékelés szintén piaci összehasonlításokon alapul, de itt nem az adásvételek adatait, hanem a vagyontárgyakból várható bevételeket becsüljük a környező, hasonló ingatlanok bevételeiből. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke (tiszta jövedelem alatt azt a nettó bevételt értjük, amikor a bevételeket csökkentik az összes felmerült és tényleges kifizetendő kiadással).

A hozamelvű értékelés általában alternatív hasznosítási formákat vesz számba és hasonlít össze. Ha több ilyen hasznosítási alternatíva is felmerül, a legnagyobb jelenértékű közülük a mértékadó. Az alternatívák közül csak a műszakilag megvalósítható, reális és gazdaságos megoldások jöhetnek számításba, valamint amelyeket a folyamatos üzemeltetés és használat nem zár ki.

A kiindulási adatok tükrében vázolhatók fel a jövőbeni hasznosítás várható eredményei, a fejlesztés üteme. Az értékelés bázisa az a jövőkép, amely az értékelés fordulónapján az értékelő elé tárul.

A hozamelvű értékelési módszer fő lépései:

1. hasznosítási alternatívák felvétele,
2. jövedelmek és kiadások prognosztizálása,
3. tőkésítési kamatláb kiválasztása,
4. nettó jelenérték számítása minden alternatívára,
5. leggazdaságosabb és legjobb hasznosítás kiválasztása: az ehhez tartozó nettó jelenérték az ingatlan hozadéki értékkel megközelített piaci értéke.

Az ingatlanszakma vagy az örökjáradék maradványértékét, vagy a DCF-et alkalmazza.

VI.3. Költségalapú értékelés:

A költségalapú értékmeghatározás lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási vagy pótlási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez hozzá kell adni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Építés alatt álló létesítménynél, károsodott létesítménynél és takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.



A módszer fő lépései:

1. a telek értékének meghatározása,
2. a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása,
3. avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció, együtt = avulás,
4. a felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

Avulás: az idő múlásával bekövetkezett értékcsökkenés, mely lehet fizikai, funkcionális és környezeti avulás.

Piaci viszonyok miatti korrekció: figyelembe kell venni a helyi piaci viszonyokat, de a fajlagos alapérték 30 %-os mértékét csak kivételes esetben haladhatja meg. E fölött indokolni kell, ha az 50 %-ot meghaladja. Álláspontom szerint a megfelelő alapértéket kell választani.

Értékelési módszer kiválasztása:

A NAV-tól kért ingatlan adatszolgáltatása szerint a térségben illetve annak környékéről nem tudott aktuális adatokat szolgáltatni. Az ilyen típusú volt TSZ majorok ma már ritkán jelentkeznek meg a piacon, így a korábbi általam 2017-ben végzett Tiszavidi, Tiszaszalkai adatait vettem figyelembe, ahol szükséges volt redukciót alkalmaztam. Az akkori területi és időkorrekció nem szükséges ugyanis ezen ingatlanoknál és az úgynevezett barna övezeteknél stagnálnak az árak, mivel értékesítésük nehézkes. Piaci alapú értékelési módszert javaslok figyelembe venni, számításaimnál is így számoltam.

VII. Részletes értékelés, 1/A (Ópályi):**1. Ingatlan adatai (2017.06.02.):**

- ingatlan címe: 4821 Ópályi
- HRSZ: 073/9
- jellege: kivett major
- tulajdonos: Mátészalka Város Önkormányzata
- egyéb adatok (széljegy, teher, stb.): a csatolt tulajdoni lap szerint

1. Szakértői megállapítások:

- A major vélelmezetten az 1960 – 1980-as években lett kialakítva (TSZ -időszakban). Jelenlegi állapota, megosztása, a termelőszövetkezet megszűnésekor alakult ki. Korábban sertés-, szarvasmarha-, juhtenyésztésre használták. A szemle idején üzemszerű állattartást nem végeztek, épületeket nem használják.
- Védettség nem ismert.
- Funkcióváltásra nem alkalmas. Jelenleg az épületek egy része állattartási célra felújíthatók
- Az épületek többségénél a rendszeres karbantartás hiánya miatt nagyfokú károsodás tapasztalható. Az avulás is nagyfokú. Ha és amennyiben a károsodásokat nem javítják ki, úgy egyes épületeknél a teljes megszűnés veszélye is fennáll 3- 5 éven belül.
- A beazonosíthatóság miatt számozást és az adós által közölt épületfajtaikat jelöltem meg, az ingatlanvagyon kataszter szerint.

2. Ingatlan és településismertetés:

Az értékelt ingatlan Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, Mátészalka járásban található Ópályi település belterületi határánál. Ópályi és a Nagydobos településeket összekötő út mellett. Az ingatlan szabálytalan alakú a térképmásolat szerint.

3. Közműellátottság, belső út, kerítés:

- Az összes közmű ki van kötve, de vélelmezetten a közútról minden közmű elérhető.
- A közúthoz útsatlakozás kiépítve, belső út beton nagyfokú károsodás avult, forgalmi értéket nem képvisel.
- Kerítés: két db bejárati kapu nyugati északi déli oldalon betonoszlop+ gépfonat avult károsodott bontásra érett.

4. Műszaki adatok:

Az érintett ingatlanon az alábbi építmények találhatóak, megnevezésük a korábbi funkciójuk szerint történt:

- 1.) Kiszolgáló épület
- 2.) Juhhodály
- 3.) Tehénistálló
- 4.) Fejőházas tehénistálló
- 5.) Sertés hizlalda
- 6.) Volt tejház
- 7.) Telek

7. jelű telekérték meghatározása HRSZ 073/9, telek térmértéke: 22.901 m²

Ingatlan sík, közúttal határos, útsatlakozása kiépített, belső út kiépítve

Összehasonlító adatok (szántók):

Sorszám:	1.	2.	3.	4.
Helység:	Tiszavid	Tiszavid	Tiszavid	Tiszaszalka
Cím:	külterület	külterület	külterület	külterület
HRSZ:	-----	-----	-----	-----
Ingatlan mérete m ² :	50.596 m ²	56.747 m ²	218.561 m ²	26.512 m ²
Üzemépület területe m ² :	-----	-----	-----	-----
Vételár:	7.900.000,- Ft	7.100.000,- Ft	30.598.500,- Ft	3.100.000 Ft
Tranzakció megnevezése	adásvétel	adásvétel	adásvétel	szakértői
Tranzakció ideje:	2017. év	-----	-----	2017. év
Komfortfokozata:	-----	-----	-----	-----
Szobaszám:	-----	-----	-----	-----
Főbb épületszerkezet	-----	-----	-----	-----
Adatforrás:	NAV adat	NAV adat	NAV adat	NAV adat
Fajlagos ár Ft/m ²	156,13 Ft/m ²	125,10 Ft/m ²	140,00 Ft/m ²	116,92 Ft/m ²
Kerekített fajl. ár Ft/m ²	160,00 Ft/m ²	130,00 Ft/m ²	140,00 Ft/m ²	120,00 Ft/m ²

Fajlagos ár 1 – 4 átlaga: 137,50 Ft/m², kerekítve: 140,- Ft/m²

Értékbefolyásoló tényezők:

Értéknövelő tényezők:	
- teljes közműbekötési lehetőség	+ 10 %
- jó megközelíthetőség, jó közúti kapcsolat	+ 10 %
- belterülettel határos	+ 10 %
- ingatlan fejlesztési lehetőség	+ 10 %
- kivett major és a szántó árkülönbözete miatt	+ 20 %
Értéknövelő tényezők összesen:	+ 60 %
Értéksökkentő tényezők:	
- nincs	0 %
Értéksökkentő tényezők összesen:	0 %
Értékkorrekció összesen:	+ 60 %

Telek forgalmi érték képzése:

- telek térmértéke:	22.901 m ²
- fajlagos telekár:	140,- Ft/m ²
- értékbefolyásoló tényezők:	+ 60 %
- korrigált fajlagos telekár:	$140 \cdot (1+0,6) \times 125 \text{ Ft/m}^2 = 224 \text{ Ft/m}^2$

7. jelű telek forgalmi értékének meghatározása:

$22.901 \text{ m}^2 \times 224,- \text{ Ft/m}^2 = 5.129.824,- \text{ Ft}$, kerekítve = **5.100.000,- Ft**

**4821 Ópályi külterület 073/9 HRSZ alatti telek
1/1-ed tulajdoni hányada, per-, teher- és igénymentes
jelenlegi és 2020-as évi forgalmi értéke
5.100.000,- Ft**

azaz: Ötmillió-egyszázezer Ft

Összehasonlító adatok felépítményekre:

A NAV adatokból vett egy hasonló típusú, funkciójú major értékesítése történt Tiszaszalka, Laposhad területen. Ezen adatokat használtam fel számításaimnál, mivel más fellelhető adat nem volt.

1.) épület típusa gazdasági épület (ól), felújítandó

építés éve 1960. év, főfal téglá, tető fa, hullámpalafedés, fűtetlen, víz, villany nincs
területe 585 m²

forgalmi érték (NAV adat) 4.410.000,- Ft

fajlagos ár: $4.410.000,- \text{ Ft} : 585 \text{ m}^2 = 7.538,- \text{ Ft/m}^2$, kerekítve = **7.500,- Ft/m²**

Ópályi külterület 073/9 HRSZ, alatti ingatlan, major

2.) épület típusa magtár, felújítandó

építés éve 1930. év, főfal tégl, tető fa, síkpalafedés, fűtetlen, víz, villany nincs
területe 290 m²

forgalmi érték (NAV adat) 2.187.500,- Ft

fajlagos ár: 2.187.500,- Ft : 290 m² = 7.543,20 Ft/m², kerekítve = **7.500,- Ft/m²**

3.) épület típusa szociális épület, felújítandó

építés éve 1970. év, főfal tégl, földm vasbeton, lapos tetős, fűtetlen, víz, villany nincs
területe 103 m²

forgalmi érték (NAV adat) 775.000,- Ft

fajlagos ár: 775.000,- Ft : 103 m² = 7.524,30 Ft/m², kerekítve = **7.500,- Ft/m²**

4.) épület típusa istálló, elhasznált, felújítandó

építés éve: 1960. év, főfal tégl, tető fa, hullámpalafedés, fűtetlen, víz, villany nincs
területe 1064 m²

forgalmi érték (NAV adat) 8.032.500,- Ft

fajlagos ár: 8.032.500,- Ft : 1064 m² = 7.549,30 Ft/m², kerekítve = **7.500,- Ft/m²**

5.) egyéb mezőgazdasági épület, felújítandó

építés éve 1970. év, főfal szilikát, tető fa, hullámpalafedés, fűtetlen, víz, villany nincs
területe 22 m²

forgalmi érték (NAV adat) 165.000,- Ft

fajlagos ár: 165.000,- Ft : 22 m² = **7.500,- Ft/m²**

Szakértői megjegyzés: Ezen az ingatlanon a fentiekén túl található még 6 db felépítmény található, de fajlagos ár megjelöléseként itt is 7.500,- Ft/m² szerepel a NAV adatokban. Így ezen adatok a hasonló funkciójú épületeknél felhasználhatóak, az esetleges korrekció – ha indokolt – ott lesz rögzítve értéknövelő vagy értékcsökkenő tényezőként, műszaki állapotnak megfelelően.

Felépítmények, egyéb építmények:**1. jelű kiszolgáló épület:**

- Több éve nem használt, falak részben elbontva, nyílászárók kibontva, lakhatásra alkalmatlan az épület. Alapozás sávalap, főfal tégl, válaszfalak tégl ezek részben elbontva, földm vasbeton, szigetelés bitumenes lemez, amely károsodott avult. Közművek kikötve
- Nagyfokú avultsága és a bontási károsodások miatt, mivel gazdaságosan nem újítható fel, bontandó. Forgalmi érték szempontjából nem vehető figyelembe. Építési év 1963, felújítás 1990 indifferens. Alapterülete 36m².

Az 1-es jelű kiszolgáló épület forgalmi értéke 0,-Ft.

2. jelű épület juhhdály:

- Több éve nem használt, felújításra szoruló nyeregtetős épület, acél oszlopok, SRK fém-szerkezetek, oszlopok között kitöltő falazat
 - alapozás pontalapok közte sávalap
 - Falazás az acéloszlop belső síkjában készült
 - Nyílászárók avultak ablaküvegek betörve
 - Közbenső födém nincs, csak az SRK acél tartóra ívesen szerelt trapéz állmennyezet van, amely több helyen sérült, héjazata hullámpala, sérült több helyen hiányos, nagyfokú avultság.
 - ajzata beton, közművek kikötve, építési éve 1957, felújítva 1965 4 helyiségből áll. Alapterülete 860 m².
- Roszbabb műszaki állapotú, mint az összehasonlító adatok, értékcorrekció -30%

2. jelű épület irodaépület forgalmi értékmeghatározása:

Területe: 860 m²

Fajlagos ár: 7.500,- Ft/m²

Korrekció: -30%

2. jelű épület korrigált fajlagos ára: $7.500,- \text{ Ft/m}^2 * (1 - 0,3) = 5250,- \text{ Ft}$, kerekítve 5300 Ft/m²

2. jelű épület forgalmi értéke $860\text{m}^2 * 5300 \text{ Ft/m}^2 = 4.558.000 \text{ Ft}$ kerekítve **4.600.000,-Ft**

3. jelű épület tehénistálló:

- Több éve nem használt felújításra szorul. alap sávalap főfal téglá, merevítők koszorúval körben ide rögzítették az állékonyságot biztosító vízszintes vonóvasakat.
 - Nyeregtető SRK, acél rácsos tartó, ívesen felszerelt nádpadló, több helyen sérült károsodott. Közművek kikötve ajzata beton.
 - Több helyiségből áll összterülete 900m² építés éve 1962
- Roszbabb műszaki állapotú, mint az összehasonlító adatoknál szereplő értékcorrekció - 60%

3. jelű épület tehénistálló értékmeghatározása:

Területe: 900 m²

Fajlagos ár: 7.500,- Ft/m²

Korrekció: -60%

3. jelű épület korrigált fajlagos ára: $7.500,- \text{ Ft/m}^2 * (1 - 0,6) = 3000 \text{ Ft/m}^2$

3. jelű épület forgalmi értéke $= 900 \text{ m}^2 * 3000 \text{ Ft/m}^2 = 2.700.000,-\text{Ft}$

4. jelű épület fejőházas tehénistálló:

- Több éve nem használt nyeregtetős acél oszlopok acél szaruzat, körbefalazott
- Alapozása pont és sávalap
- Nyílászárók acélablakok, üvegezése úgynevezett acélhuzalos üveg, közbenső födém vélelmezet nincs
- Állmennyezetről nincs információ megtekintés hiányában, héjazata hullámpala egyes helyeken sérült, ajzata vélelmezetten beton
- Közművek kikötve

- Az épülethez toldott tejbegyűjtő a térképmásolaton nem szerepel így az nem vehető figyelembe
- Építési éve 1963, álláspontom szerint ez a legkésőbb épült istálló, belső helyiségek darabszáma nem ismert, alapterülete 1010 m^2 .
- A 2-es jelű épülettől jobb műszaki állapotú. Értékkorrekció -20%

4. jelű épület fejőházas tehénistálló forgalmi értékmeghatározása:Területe: 1010 m^2 Fajlagos ár: $7.500,- \text{ Ft/m}^2$

Korrekció: -20%

3. jelű épület korrigált fajlagos ára: $7.500,- \text{ Ft/m}^2 * (1 - 0,2) = 6000 \text{ Ft/m}^2$ **4. jelű épület forgalmi értéke** = $1010 \text{ m}^2 * 6000 \text{ Ft/m}^2 = 6.060.000,- \text{ Ft}$ kerekítve **6.100.000,- Ft****5. jelű épület sertéshizlalda:**

A szemle idején használt szarvasmarha istállóként. Főfal téglá, közbenső födém nincs

- Nyílászárók fa ajtók acél ablakok, héjazata hullámpala

- Külső vakolat avult, külső közművek kikötve

- Építési éve 1962 alapterület 220 m^2

Redukció, mint a 2. jelű épületnél -30%

5. jelű épület sertéshizlalda forgalmi értékmeghatározása:Területe: 220 m^2 Fajlagos ár: $7.500,- \text{ Ft/m}^2$

Korrekció: -30%

5. jelű épület korrigált fajlagos ára: $7.500,- \text{ Ft/m}^2 * (1 - 0,3) = 5250 \text{ Ft/m}^2$ kerekítve 5300 Ft/m^2 **5. jelű épület forgalmi értéke:** $220 \text{ m}^2 * 5300 \text{ Ft/m}^2 = 1.166.000,- \text{ Ft}$ kerekítve **1.200.000,- Ft****6. jelű épület volt tejház:**

Földszintes lapos tetős épület téglá falazatú, alapozás sávalap

- Fő fal és válaszfal téglá, sérült károsodott

- Földszint feletti födém vasbeton gerenda + béléstest

- Tetőszigetelés bitumenes lemez avult

- Külső vakolat avult sérült, nyílászárók kibontva, minden közmű kikötve

- Építés éve 1968 alapterülete 160 m^2

Az értékkorrekció, mint a 2. jelű épületnél -30%



6. jelű épület volt tejház forgalmi értékmeghatározása:Területe: 160 m²Fajlagos ár: 7.500,- Ft/m²

Korrektció: -30%

6. jelű épület korrigált fajlagos ára: 7.500,- Ft/m² * (1-0,3) = 5250 Ft/m² kerekítve 5300 Ft/m²6. jelű épület forgalmi értéke: 160 m²*5300 Ft/m²= 848.000,-Ft kerekítve 900.000,-Ft**Összesítő táblázat Ópályi major, 073/9 HRSZ alatti ingatlan
üres, beköltözhető, 1/1-ed tulajdoni hányad, 2020. évi forgalmi értéke**

Sor-szám	Megnevezés	Forgalmi érték Ft	Értékelés módszerének megnevezése	Megjegyzés
1.	Kiszolgáló épület	0	-----	FE.t nem képvisel
2.	Juhhodály	4.600.000	piaci alapú	-----
3.	Tehénistálló	2.700.000	piaci alapú	-----
4.	Fejőházas tehénistálló	6.100.000	piaci alapú	-----
5.	Sertéshizlalda	1.200.000	piaci alapú	-----
6.	Volt tejház	900.000	piaci alapú	-----
7.	Telek	5.100.000	piaci alapú	-----
	Összesen:	20.600.000		

**Így a 4821 Ópályi major, 073/9 HRSZ alatti ingatlan (telek + felépítmények)
beköltözhető, per-, teher- és igénymentes 1/1-ed tulajdoni hányad
 2020. évi forgalmi értéke 20.600.000,- Ft**

azaz: Húszmillió-hatszázezer forint

Szakértői megjegyzés: a telek és a felépítmények csak együtt forgalomképesek.


Szakértői záradék:

- Jelen szakértői vélemény írásbeli engedélyem nélkül sem egyben, sem részben, nem publikálható, nem másolható, csak a kirendelésben meghatározott célra használható fel.
- a NAV adatszolgáltatási értesítés szerint a HRSZ és a házszám adótitoknak minősül, így azokat az összehasonlító adatokban nem tüntettem fel.

A szakvélemény megfelel a 31/2008. (XII.31.) IRM rendelet 40/A pontjában rögzítettnek.

Tisztelt Mátészalkai Város Önkormányzata!

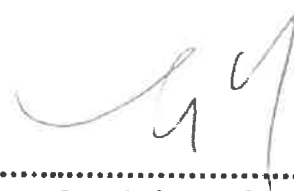
Szakértői véleményemet a megbízási szerződésben meghatározottak szerint készítettem el. Kérem annak elfogadását.

Nyíregyháza, 2020. március 24.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Fotók
2. számú melléklet: Tulajdoni lapmásolat
3. számú melléklet: Térképmásolat
4. számú melléklet: Vázlat az épületek beazonosításához
5. számú melléklet: Google térképrészlet

Készítette:



.....
Szendrei József
igazságügyi szakértő
ingatlanvagyon értékelő

1. számú melléklet

Fotók



1.számú melléklet
4821 Ópályi külterület 073/9 HRSZ alatti ingatlan, major



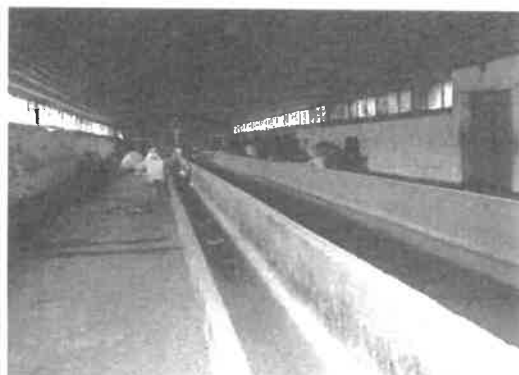
1.sz. kép: 1-es jelű épület.



2.sz.kép: 1-es 2-es jelű épület homlokzat részlet



3.sz.kép: 2-es jelű északi homlokzat részlet



4.sz.kép: 2-es jelű Istálló belső fotója



5.sz.kép: 2-es jelű keleti homlokzat



6.sz.kép: 3-as jelű északi homlokzat

2020.03.15



7.sz.kép: 3-as jelű belső fotója



8.sz.kép: 4-es jelű keleti homlokzat



9.sz.kép: 3-as jelű nyugati homlokzat



10.sz.kép: 6-os jelű kiszolgáló épület



11.sz.kép: 6-os jelű déli homlokzat



12.sz.kép: 5-ös jelű keleti homlokzatrészlet

2020.03.15

[Handwritten signature]



13.sz.kép: 1-es 2-es 3-as 4-es jelű épületek
utca kép



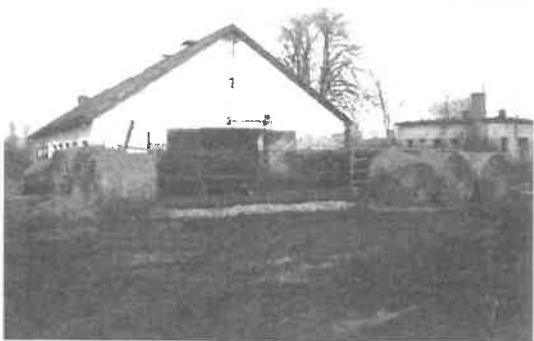
14.sz.kép: 2-es jelű déli homlokzat részlet



15.sz.kép: 3-as jelű déli és nyugati
homlokzat részlet



16.sz.kép 4-es jelű déli és
nyugati homlokzatrész



17.sz.kép: 5-ös jelű déli és nyugati
homlokzat részlet

2020.03.15

2. számú melléklet

Tulajdoni lapmásolat

A handwritten signature in black ink, consisting of a long, sweeping horizontal stroke followed by a vertical line and a small loop.

3. számú melléklet

Térképmásolat

A

SZ-SZ-B Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
4701 Mátészalka Kölcsey u. 2. Pf. 3.

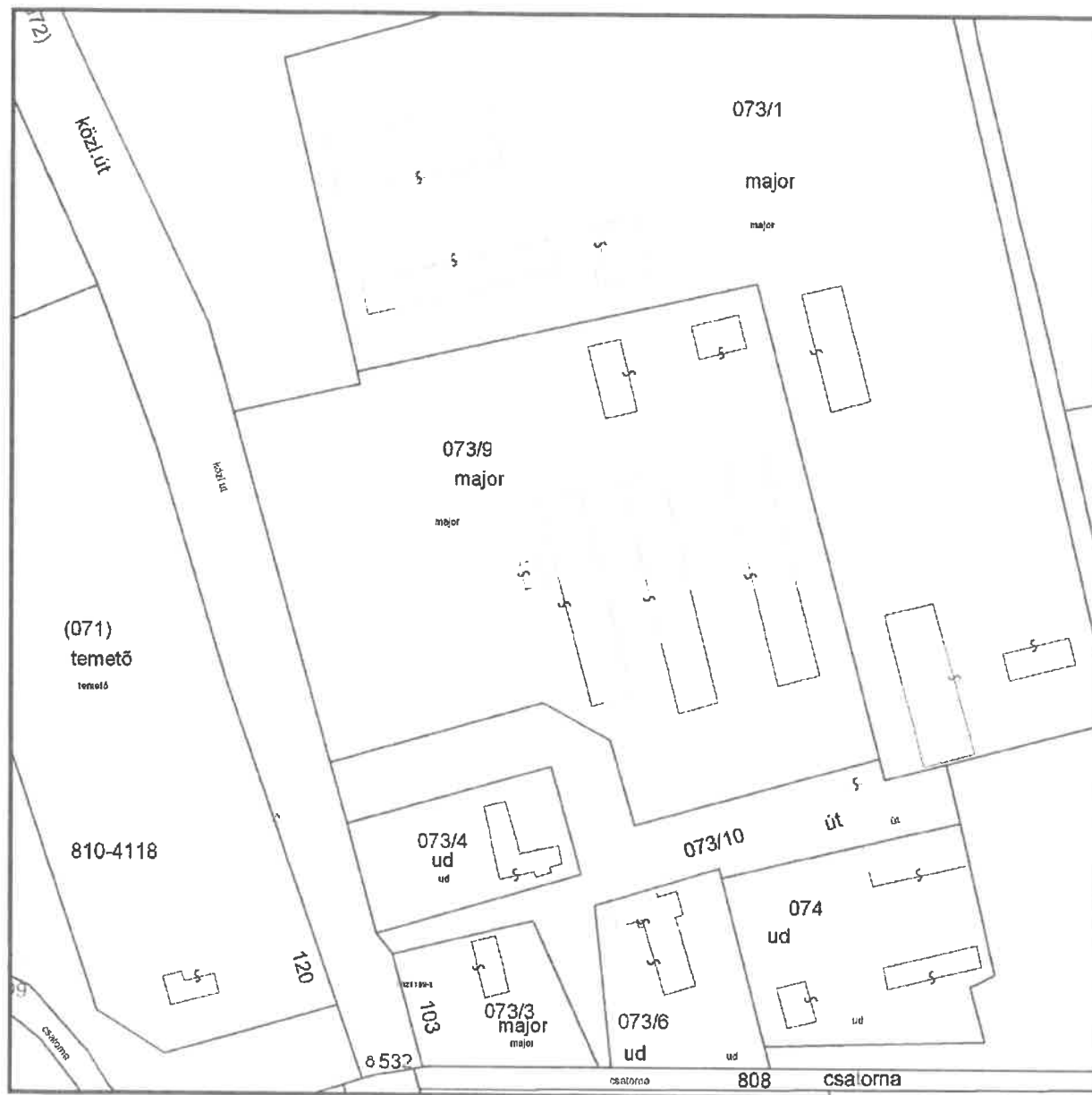
Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2020.03.04 11:34:02

Helyrajzi szám: ÓPÁLYI külterület 73/9

Megrendelés szám: 280303/6/2020

Méretarány: 1 : 2000



4. számú melléklet

Vázlat az épületek beazonosításához





[Handwritten signature]

5. számú melléklet

Google térképrészlet

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

Google Ópályi temető



VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 32-8/2020.

Előterjesztés

az Ópályi külterület 073/9 hrsz-ú, természetben Ópályi, Nagydobosi úton található 2.2901 m² nagyságú ingatlan értékesítési feltételeinek meghatározásáról

Előterjesztés készítéséért felelős: Bodóné Czeglédi Éva pénzügyi csoportvezető

Előterjesztés véleményezése:

NÉV: Potosné Dr. Kovács Zsuzsanna aljegyző	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: <i>Az előterjesztés és mel. f. megfelel a jogszabályi követelménynek!</i> POL
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
Előterjesztést ellenőrizte: 	Előterjesztést jóváhagyta: 
Ellenőrzés időpontja: 2020. április 22	Jóváhagyás időpontja: 2020. április