



**Vásárosnamény Város Önkormányzata Polgármesterétől**

Vásárosnamény, Tamási Á.u.1.

Telefon: +36/45/470-022 Fax: +36/45/470-652

honlap: [www.vasarosnameny.hu](http://www.vasarosnameny.hu)

e-mail: [polgarmester@vasarosnameny.hu](mailto:polgarmester@vasarosnameny.hu)

Ügyiratszám: 151/12-18/2018.

Készítette: Czirjárné dr. Janovszki Szilvia vagyongazdálkodási- és igazgatási ügyintéző/ Jegyzői Titkárság

A határozati javaslat elfogadásához  
egyszerű többség szükséges!

**ELŐTERJESZTÉS**

– a Képviselő-testülethez –

**a Vásárosnamény Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Szabadság tér – Kisvarsány közötti kerékpárút építéséhez szükséges ingatlanrészek megvásárlásáról szóló 14/2018. (II.15.) önkormányzati határozata módosítására**

(Készült: a Képviselő-testület 2018. június 11-i rendkívüli ülésére)

*Tisztelt Képviselő-testület!*

Vásárosnamény Város Önkormányzata a Terület és Településfejlesztési Operatív Program (a továbbiakban: TOP) keretén belül a TOP-3.1.1-15 kódszámú, fenntartható települési közlekedésfejlesztés tárgyú felhíváshoz kapcsolódóan „Vásárosnamény Szabadság tér - Kisvarsány közötti kerékpárút építése” elnevezéssel sikeresen szerepelt a pályázati eljáráson.

A pályázat megvalósítása során területszerzési igények merültek fel, melyek a megvalósítás elengedhetetlen feltételei.

2018. február 15-i képviselő-testületi ülésen a Képviselő-testület támogatta az ingatlanrészek tulajdonjogának 2.500.- Ft/m<sup>2</sup> vételáron történő megszerzését, valamint felhatalmazta a Polgármestert, hogy a Vásárosnamény belterület 158 hrsz-ú, kivett rendőrség művelési ágú ingatlanrész megvásárlása érdekében egyeztetéseket folytasson le az Országos Rendőr-főkapitánysággal, a Belügyminisztériummal és a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-vel.

Az egyeztetés eredményeképpen Illés Róbert minősített értébecslő (Milex-Plusz Kft. 4400 Nyíregyháza, Bercsényi utca 3.) által elkészített ingatlanforgalmi szakvélemény került elfogadásra, mely szerint az ingatlanrész értéke 110.000.- Ft. Mindhárom intézmény ragaszkodott az ingatlanforgalmi szakvéleményben meghatározott összeghez.

Vásárosnamény Város Önkormányzata Képviselő-testületének 14/2018. (II.15.) önkormányzati határozatában a Képviselő-testület az ingatlanrész tulajdonjogának 75.000.- Ft vételáron történő megszerzését támogatta, ezért szükséges a határozat ezen pontjának módosítása.

Az előterjesztésem mellékletét képezi a határozati javaslat és az ingatlanforgalmi szakvélemény.

*Az előterjesztést az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet 46. § (2) bekezdésének e) pontja alapján a Pénzügyi Bizottság, a 47. § (2) bekezdésének f) pontja alapján a Városfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság véleményezi.*

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a mellékletét képező határozati javaslatot fogadja el.

Vásárosnamény, 2018. június 8.

  
Filep Sándor  
polgármester



„Határozati javaslat”  
Vásárosnamény Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2018. (.....) önkormányzati határozata

**a Vásárosnamény Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Szabadság tér – Kisvarsány közötti kerékpárút építéséhez szükséges ingatlanrészek megvásárlásáról szóló 14/2018. (II.15.) önkormányzati határozata módosításáról**

*A Képviselő-testület:*

**A 14/2018. (II.15.) önkormányzati határozat 2. pont a) bekezdését az alábbiak szerint módosítja:**

„ a) 158 hrsz-ú, kivett rendőrség művelési ágú ingatlanból 30 m<sup>2</sup> nagyságú ingatlanrészt, melynek vételára: 110. 000.- Ft.”

Felelős : Polgármester  
Határidő: azonnal

A határozatot kapják:

- 1.) Polgármester, Jegyző, Aljegyző (helyben),
- 2.) Érintett ingatlan tulajdonosai (lakhelyükön),
- 3.) Pénzügyi- és Gazdálkodási Osztály Vezetője (helyben),
- 4.) Önkormányzati Osztályvezető (helyben),
- 5.) Városfejlesztési-és Üzemeltetési Csoport Vezetője (helyben).

Ellenőrizte: .....  
Feketéné dr. Lázár Emese aljegyző

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Vásárosnamény, 2018. június 8.



.....  
dr. Szilágyi Péter jegyző





Milex-Plusz Kft

4400 Nyíregyháza, Beresényi utca 3.

Tel.: 30/925-2410

E-mail: milexplusz@zoho.com

## S Z A K V É L E M É N Y

**4800 Vásárosnamény**



**Kossuth Lajos út 7.**

**158-Hrsz-u ingatlan(ok)**

**(kivett rendőrség)**

**forgalmi értékének meghatározása**

**ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP****INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**

Megbízás tárgya (az értékelt ingatlan megnevezése, típusa)	kivett rendőrség		
Megbízó:	Vásárosnamény Város Önkormányzata 4800 Vásárosnamény, Tamási Á. u. 1.		
Megbízott:	Millex-Plusz Kft. 4400 Nyíregyháza, Bercsényi utca 3.		
Az értékelt ingatlan címe:	4800 Vásárosnamény Kossuth Lajos út 7.		
Helyrajzi szám / elhelyezkedés:	158	/	belterület
Tulajdonos(ok):	Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Rendőr- Főkapitányság		
Tulajdoni hányad:	1/1-ed		
Értékelés célja:	Telek megosztást megelőző értékbecslés, piaci érték meghatározása		
Értékelt jog megnevezése:	Tulajdonjog		
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító alapú		
<b>Az ingatlan főbb jellemzői</b>			
Telek területe összesen:	31 m2	/ értékelt	2400 m2 / tényleges
Felépítmények alapterülete összesen:	Nem értékelt		
Felépítmények redukált alapterülete:	Nem értékelt		
Közmű ellátottsága:			
Jelenlegi funkció:	kivett rendőrség		
Értékelés fordulónapja / érvényessége:	2017. november 29. /	Érvényessége: 6 hónap	
<b>Értékbecslés</b>	<b>Aktualizálás</b>	<b>Feitűlvizsgálat</b>	
<p><b>Megjegyzés:</b> A szakvélemény készítése során, a 158 helyrajzi számú nem hiteles tulajdonilapon nyilvántartott adatokat, valamint a megbízó által rendelkezésre bocsátott átnézeti vázrajz adatait vettük alapul. (2017.11.15.) A megbízó utasításainak megfelelően, az ingatlanon fellelhető építmények, műtárgyak és növényzet nem képezi részét az értékelésnek.</p>			
<b>Tehermentes forgalmi értéke a fordulónapon:</b>			
<b>110 000 Ft azaz százötvenezer forint</b>			
<p>Nyíregyháza, 2017. november 29.</p> <p style="text-align: right;">Készítette:  Illés Róbert Minősített értékbecslő</p> <p style="text-align: right;"></p>			
Jogosultság: Nyíregyháza MJV V-387/2012-SZ Minősített-értékbecslő ÉMI-TÜV SÜD minősítés szám: MRM 13/007			

## SAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA

### A megbízás tárgya

A(z) Vásárosnamény Város Önkormányzata 4800 Vásárosnamény, Tamási Á. u. 1. megbízta a(z) Milex-Plusz Kft. 4400 Nyíregyháza, Bercsényi utca 3.-t, a 4800 Vásárosnamény Kossuth Lajos út 7. 158 Hrsz-u kivett rendőrség megnevezésű ingatlan(ok) értékelésével.

### Az értékelés célja

Az ingatlanértékelés célja: Telek megosztást megelőző értékbecslés, piaci érték meghatározása

### A szakértői vizsgálat módszere

A piaci érték meghatározás során alkalmazott módszerek

Az értékelés az Értékelők szövetségének európai szervezet (TEGOVA) vagyoneértékelési útmutatójának módszertani elvei, valamint a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997(VIII.1.) PM. Rendeletben foglaltak figyelembevételével készült, melyek a következők.

### A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés olyan eljárás, melynek során az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítjuk az adott körzetben a közelmúltban megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletekben szereplő ingatlanokkal, illetve kínálati adatokkal.

A módszer fő lépései:

1. alaphalmaz kiválasztása
2. az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
3. fajlagos alapérték megállapítása
4. értékmodosító tényezők elemzése (műszaki, építészeti, használati szempontok, telekadottságok, infrastruktúra, környezeti szempontok, alternatív hasznosíthatóság jogi szempontok, hatósági szabályozás)
5. fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
6. végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

### A hozamszámításon alapuló módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből ( tiszta jövedelem) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A módszer fő lépései:

1. az ingatlan lehetséges ( alternatív) használati módjainak elemzése
2. a jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként  
bevételek: az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek  
kiadások: befektetési, üzemeltetési kiadások, kezelési-menedzselési költségek
3. a tőkésítési kamatláb meghatározása
4. a pénzfolyamok jelenértékének meghatározása
5. a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

### A költség alapú módszer

A módszer fő lépései:

1. a telekérték meghatározása ( piaci összehasonlító módszerrel)
2. a felépítmény újraépítési, vagy pótlási költségének meghatározása
3. avulások számítása (fizikai, funkcionális, környezeti)
4. a felépítmény újra-előállítás költségből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

**Felvetések és korlátozó feltételezések**

1. az értékbecslés a teljes ingatlanra vonatkozik és a teljes összegnek az arányosítása, részerdekelttség szerinti megosztása érvényteleníti az értékbecslést
2. az értékelési jelentés egységes egészként kezelhető, a részleteket önállóan értelmezni nem lehet
3. az ingatlan értékét per-és tehermentesnek feltételezve határozzuk meg
4. az értékelés folyamán statikai, épületdiagnosztikai, talajmechanikai vizsgálat nem készült
5. az értékelő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek a megállapított értékre befolyással lehetnek
6. az értékelési jelentés csak az említett felek együttes engedélyével adható ki harmadik félnek
7. az értékelési jelentés csak a fent meghatározott célra és időkorláton belül használható fel
8. az értékbecslő nem kötelezhető a kérdéses ingatlannal kapcsolatban tanúvallomásra, bírósági megjelenésre, hacsak előzetesen nem jött létre erre vonatkozó megállapodás
9. az értékbecslőnek személyes érdeke nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz
10. jogi vizsgálat a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem történik

A helyszíni szemle időpontja:	2017. november 22.
A szemlén jelenlévő személyek:	Illés Róbert Értékbecslő
Felhasznált dokumentumok:	Tulajdoni lap, térképmelléklet, átnézeti rajz

**AZ INGATLANOK BEMUTATÁSA**

<b>Ingatlan-nyilvántartási adatok I.</b>	Tulajdoni lap kelte: 2017.11.15
Település	4800 Vásárosnamény
Besorolás	belterület
Helyrajzi szám	158
Megnevezés	kivett rendőrség
Az ingatlan megosztását követő területe (m2)	31
Tulajdonos bejegyezten	Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Rendőr-Főkapitányság
Terhek	nincs
Széljegy	nincs
Egyéb	vezetékjog
<b>Ingatlan-nyilvántartási adatok II.</b>	
Település	
Besorolás	
Helyrajzi szám	
Megnevezés	
Az ingatlan területe (m2)	
Tulajdonos bejegyezten	
Terhek	
Széljegy	
Egyéb	

**Megjegyzés:**

Az értékelés céljának megfelelően, a tulajdoni lap adatai és a jegyzett terhek csak tájékoztatási célt szolgálnak.



**Az ingatlan(ok) elhelyezkedése, általános leírása**

**Elhelyezkedés**

Az értékelendő ingatlan Vásárosnamény belterületén, a központ közelében terül el.

**Település**

A Szabolcs-Szatmár-Bereg megye keleti részén, a magyar-ukrán határtól 21 km-re, a Tisza bal partján, a Szamos torkolatánál fekszik. Áthalad rajta a 41-es főút. Budapesttől kb. 260 km. távolságra fekszik. Legközelebbi autópálya hazánkban az M3-as, mely kb. 10 km. távolságra terül el.

**Megközelítés,  
közlekedés**

Az ingatlan a település központjának közelében terül el. Megközelítése a 41. számú főút felől, Kisvarsány település felé kiépített utakon lehetséges, belterületen. Közvetlen közelében kereskedelmi és lakó célú ingatlanok találhatók.

**Családi áttelezés**

Vásárosnamény forgalmas település Magyarország északkeleti részén. Nyíregyházától ÉK-re, mintegy 60 km távolságra a Tisza mentén, a Szamos torkolatának közelében. A Tisza túlpartján, Gergelyugornyán kialakított kemping és üdülőövezet kedvenc helye a kikapcsolódni vágyóknak. Nagyméretű homokos part. Körülkerített, parkosított pihenő rész. Hideg-meleg vizes szociális létesítmény. Kempingezés és táborozási lehetőség a közelben. Számos vendéglátóipari egység és szórakozóhely.

**Ingatlan jellemzése**

Az értékelt terület épületet nem érint. Az értékelés részét a földterület képezi, területfejlesztés céljából. A telek szabálytalan sokszög alakú. Az ingatlan a városközpont közelében terül el.

**Megjegyzés:**

## AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSE

Az értékelést lehetőség szerint legalább két féle módszerrel ajánlatos elvégezni.

Jelen esetben a piaci összehasonlító módszert alkalmaztuk korrekciós tényezők figyelembe vételével, mivel elegendő összehasonlító adat áll rendelkezésre.

A költség alapú értékelési módszer alkalmazása, mely az épületek létesítési költségéből kiindulva a műszaki és funkcionális avultsággal csökkentett értéket határozza meg, nem alkalmaztuk, mivel az értékelés céljának megfelelően, nem került meghatározásra.

A hozamalapú megközelítést nem alkalmazzuk. Alternatív funkcióként bérleti hasznosítás is lehetséges.

A kapott eredmények a módszerek eltéréseiből fakadóan különböznek. Az eltérések okainak feltárása után tehetünk javaslatot a végső forgalmi értékre.

### Alkalmazott módszerek

A piaci összehasonlító módszerek közül a páros összehasonlító módot alkalmazzuk, mivel összehasonlításra alkalmas, teljesen megegyező adottságú és funkciójú ingatlanok nagy számban nem jelennek meg a környezetben.

A módszer lényege, hogy a kiválasztott összehasonlító elemek tulajdonságait egyenként vetjük össze a bázis adat (értékelendő ingatlan) tulajdonságaival, azaz minden egyes vizsgált ingatlan összehasonlítását egyenként végezzük el. A párosával meghatározott korrigált értékek összességének átlagát figyelembe véve kapjuk meg a korrigált fajlagos értéket.

A fentiekre tekintettel, a csoportos összehasonlítást nem alkalmazzuk.

A költség alapú módszer alkalmazása során, az Építésügyi Tájékoztatási Központ Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) fajlagos árait vesszük alapul.

A hozam alapú módszerek alkalmazásától eltekintünk.

Értékelt ingatlan: 4800 Vásárosnamény Kossuth Lajos út 7. 158 Hrsz-u ingatlan

**Piaci összehasonlító alapú megközelítés:**

Az építmény értékének megállapítása: Piaci összehasonlító adatok elemzése.

A piaci összehasonlító adatok a telekértéket: TARTALMAZZÁK /NEM TARTALMAZZÁK

Értékelt ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
4800 Vásárosnamény Kossuth Lajos út 7.	Vásárosnamény belterület	Vásárosnamény belterület	Vásárosnamény belterület
Leírás: kivett rendőrség	Teljes közműves belterületi telek	teljes közműves, 40%-os beépíthetőségű, belváros közeli telek	Nyírbátor felé vezető út mentén, vasútállomás mellett, ipari övezetben elterülő fejlesztési terület
Telek terület: 31 m <sup>2</sup>	1600 m <sup>2</sup>	980 m <sup>2</sup>	928 m <sup>2</sup>
Eladási ár: (Ft)	5 000 000 Ft	3 200 000 Ft	3 600 000 Ft
Eladási ár: (Ft/m <sup>2</sup> )	3 125 Ft	3 265 Ft	3 879 Ft
Adat forrás:	Magyarországi Ingatlanpiaci Értékelési Társaság (MIE) 2017. évi értékelési jelentése alapján	Magyarországi Ingatlanpiaci Értékelési Társaság (MIE) 2017. évi értékelési jelentése alapján	Magyarországi Ingatlanpiaci Értékelési Társaság (MIE) 2017. évi értékelési jelentése alapján
Adat időpont:	2017	2017	2017
Kínálatali ár korrekció % (tranzakció)	-10%	-10%	-10%
Fajlagos ár: (Ft/m <sup>2</sup> )	2 813 Ft	2 939 Ft	3 491 Ft

**Korrekciók**

Kerítettség:	0%	0%	0%
Beépíthetőség:	0%	0%	0%
Gazdasági környezet:	0%	0%	0%
Alak, forma, területi méret:	10%	10%	10%
Fekvés:	0%	0%	0%
Hasznosíthatóság:	0%	0%	0%
Domborzati viszonyok:	0%	0%	0%
Infrastruktúra:	0%	0%	0%
Közművek:	0%	0%	0%
Egyéb: Kényszerértékesítés	10%	10%	10%
Összes korrekció:	28%	20%	20%
Korrigált fajlagos ár:	3380	3530	4190

Korrigált fajlagos alapérték: 3 700 Ft  
31 m<sup>2</sup> \* 3700 Ft = 114 700 Ft

A piaci összehasonlító alapú módszer eredményeként a 158 helyrajzi számú 4800 Vásárosnamény Kossuth Lajos út 7. alatt elterülő földterület becsült forgalmi értéke kerekítve:

110 000 Ft azaz **egyszáztízezer forint**

**Az értékbecslés végkövetkeztetése**

A megbízó utasításainak megfelelően, a helyszíni szemlén tapasztaltak és a megbízótól kapott dokumentumok (tulajdoni lap, alaptérkép, vázrajz, stb.) alapján elvégeztük az ingatlan szükséges értékbecslését. A hozam alapú módszert nem alkalmaztuk. Az ingatlan funkciójából adódóan a terület bérleti hasznosítása is feltételezhető, de az épületek értékelése nem volt feladatunk. Hasonló méretű és funkciójú ingatlan a térségben a közelmúltban nem került értékesítésre.

Piaci értéknek a következő definíciót tekintjük:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.”

A végső érték meghatározása során elegendő számú megbízható összehasonlító adat birtokában, a piaci összehasonlító alapú értékelés eredményét fogadjuk el. A megállapított érték tehermentes állapotot feltételez, forgalmi adót nem tartalmaz.

A fentiek figyelembe vételével a 4800 Vásárosnamény Kossuth Lajos út 7. 158 helyrajzi számú, 31 m2 területre vonatkozó, 2017. november 29.-i fordulónapra megállapított forgalmi értéke:

**110 000 Ft ezez egyszáztízezer forint**

**A feltüntetett érték forgalmi adót nem tartalmaz!**

**Hitelbiztosítéki érték megállapítása**

Az értékelés céljának megfelelően, nem kerül meghatározásra.

**Hitelbiztosítéki érték meghatározása, kockázatelemzés**

Az ingatlan forgalmi értéke				- Ft
<b>Az ingatlan hitelbiztosítéki értéken való értékesíthetősége várhatóan:</b>				
0-90 nap	90-180 nap	180-360 nap	360 napon túl	egyedi
Hosszú távú értékállandóság kockázata				
Piaci adatok megbízhatatlanságának kockázata				
Egyéb adatok megbízhatatlanságának kockázata				
Követelés-kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata				
Összes kockázati érték				- Ft
Hitelbiztosítéki érték				- Ft

Nyíregyháza, 2017. november 29.

Illés Róbert  
Minősített értékbecslő



**Értékelt ingatlan: 4800 Vásárosnamény Kossuth Lajos út 7. 158 Hrsz-u ingatlan**



**utcakép, ingatlan**



**utcakép**



**ingatlan, környezet**



**ingatlan, környezet**



