



Vásárosnamény Város Önkormányzata Polgármesterétől
4800 Vásárosnamény, Tamási Á. u. 1.
Telefon/ Fax.: 06 45 470 022
honlap: www.vasarosnameny.hu
E-mail: polgarmester@vasarosnameny.hu

Ügyirat száma: 151/5631- 4/2018.

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

A határozati javaslat elfogadásához
egyszerű többség szükséges!

A Mötv. 46. §. (2) bekezdés c) pontja
alapján zárt ülés rendelhető el.

ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testülethez -

**Vásárosnamény belterület 4320/48 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű 5 602 m²
nagyságú ingatlan értékesítésére**
(Készült: a Képviselő-testület 2018. október 30-i ülésére)

Tisztelt Képviselő-testület!

A DAMOTA-COMPLEX KFT. (4803 Vásárosnamény, Gulácsi út 15/A.) nevében eljárva Zsoldos Balázs Attila ügyvezető írásban jelezte, hogy a Vásárosnamény Város Önkormányzata tulajdonában lévő 4320/48 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű 5 602 m² nagyságú ingatlant szeretné megvásárolni.

A megjelölt ingatlan a valóságban a gergelyiugornyai városrészen a Gulácsi út 73. szám alatt található.

Az ingatlan értékbecslését a Belvárosi Ingatlanközvetítő Iroda elvégezte:

- a Vásárosnamény belterület 4320/48 hrsz-ú, 5602 m² nagyságú ingatlan értékét bruttó 3 000 000.- Ft-ban - azaz hárommillió forintban

határozta meg. A megjelölt ingatlan értékesítése az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86 §. (1) bekezdésének k) pontja alapján **általános forgalmi adóval terhelte**.

Az önkormányzati vagyon értékesítésének szabályait a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, Magyarország 2018. évi központi költségvetéséről szóló 2017. évi C. törvény, valamint Vásárosnamény Város Önkormányzatának az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2012. (III.30.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) határozza meg.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 13. § (1) –(2) bekezdései szerint:

„13. § (1) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon

tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

(2) Nemzeti vagyontulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet.”

Ugyanezen törvény 14. § (2), (4) bekezdései szerint:

„14. §.....

(2) Helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.

.....

(4) A (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.”

A 14. § (4) bekezdéséhez fűzött kommentár:

„A 14. § (4) bekezdésének új rendelkezése alsó értékhatárt állapít meg az elővásárlási jogra vonatkozóan. A módosítás alapján az elővásárlási jog kizárólag az éves költségvetési törvény által megállapított értékhatár 20%-át meghaladó értékű ingatlanok esetében illeti meg a magyar államot.”

Elővásárlási jog tekintetében az értékhatárra vonatkozó rendelkezést Magyarország 2018. évi központi költségvetéséről szóló 2017. évi C. törvény 5. § (5) bekezdése c) pontja határozza meg.

„5. § ...

(5) A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény

c) 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2018. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték,
...képezi.”

Fenti jogszabályok alapján tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy az ingatlan vételárnak figyelembevételével a **Magyar Államot elővásárlási jog nem illeti meg.**

A Rendelet alapján az ingatlan értékét értékbecslés alapján kell meghatározni:

„12. § (1) Az önkormányzat a számviteli nyilvántartásban

a) ingatlan vagyontulajdonát beszerzési (bruttó) értéken,

b) az ingó vagyontulajdonát beszerzési értéken,

c) értékpapír vagyontulajdonát beszerzési értéken,

d) vagyontulajdonkezelésbe adott portfólió vagyontulajdonát - amennyiben jogszabály eltérően nem rendelkezik - a 6. § (4) bek. d.) pontjába foglalt rendelkezést is figyelembe véve tartja nyilván.

(2) Az önkormányzati vagyontulajdon körébe tartozó vagyontulajdon értékesítésére, apportálására és megterhelésére irányuló döntést megelőzően - kivéve az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosítása esetét - az adott vagyontulajdon forgalmi (piaci) értékét az alábbiak szerint kell meghatározni:

a) ingatlan és ingó vagyontulajdon esetén 90 napnál nem régebbi értékbecslés alapján, ha ingó vagyontulajdon esetén a várható érték a 800 000 Ft-ot, ingatlan vagyontulajdon esetén az 1 500 000 Ft-ot meghaladja.”

Az ingatlan versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére lehet értékesíteni.

Mindezekre figyelemmel javaslom, hogy a Vásárosnamény belterület 4320/48 hrsz-ú, 5602 m² területű ingatlant a Képviselő-testület értékesítésre jelölje ki és folytasson le licittárgyalásos eljárást.

Előterjesztésem mellékletét képezik a határozati javaslat, a tulajdoni lap és térkép másolata és az ingatlan értékelési igazolása.

Az előterjesztést az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet (SzMSz) 46. § (2) bekezdésének g) pontjai alapján a Pénzügyi Bizottság, a 47. § (2) bekezdésének i) 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. október 15.



Filep Sándor
polgármester

„ Határozati javaslat”
Vásárosnamény Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2018. (X.25.) önkormányzati határozata

**Vásárosnamény belterület 4320/48 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű 5 602 m²
nagyságú ingatlan értékesítésére**

A Képviselő-testület:

„A” változat

- 1) **Elhatározza**, hogy a Vásárosnamény belterület 4320/48 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 5 602 m² nagyságú ingatlan értékesítésre kijelöli.
- 2) **Az ingatlan vételárát** bruttó 3 000 000.- Ft, azaz hárommillió forint összegben határozza meg.
- 3) **Tudomásul veszi**, hogy az ingatlan értékesítése az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86 §. (1) bekezdésének k) pontja alapján **nem adómentes**.
- 4) **Felkéri** a Polgármestert, hogy az ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati felhívást a vagyongazdálkodási ügyintéző útján tegye közzé.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2018. október 29.

„B” változat

Nem jelöli ki értékesítésre a Vásárosnamény belterület 4620/48 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 5 602 m² nagyságú ingatlan.

A határozatot kapják:

- 1) Polgármester, Jegyző, Aljegyző (helyben),
- 2) Pénzügyi és Gazdálkodási Osztály Vezetője (helyben),
- 3) Vagyongazdálkodási- és igazgatási ügyintéző (helyben),
- 4) DAMOTA-COMPLEX KFT. (4803 Vásárosnamény, Gulácsi út 15.)
- 5) Irattár.

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

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Vásárosnamény, 2018. október 15.



.....
dr. Szilágyi Péter jegyző

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Vásárló neve: **Uj Kerevés**
4821 Védremszék/Akkasztás 7.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle adatok
Nyilvántartási szám: 19005/20059/2015
2018.10.09

Adatszolgáltatás

Szektör: 53

Birtokviszony: 4320/44 helyrejelzés szám

"Földterület alatt"

TERÜLET

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

névelési ág/élvett megnevezés:

min. a

terület

ha m²

kat. b. jöv. adatok

kat. b. jöv. adatok

kat. b. jöv. adatok

kat. b. jöv. adatok

2. Élvelt megítélés adatai

0

TERÜLET

1402

0,00

3. Tulajdoni hányad: 1/1

megjegyző határozat, érvényes: szám: 33486/2013.01.15

aranyos határozat: 34078/1993.06.04

jegyző: 2000. évi LV. törv. 107. § (2) bek. tulajdoni hányad: 0/1 2079/1993.06.04

jegyző megnevezés tulajdoni hányad: 1/1

jegyző: tulajdonos

név: VÁSÁRLÓKÖZÖSSÉG ÉS ÖNKÖZMŰKÖZTETÉS

cím: 4820 VÉDREMSZÉK TITKAI ÁRON UTCA 1.

számszám: 15731041

TERÜLET

4. Megjegyző határozat, érvényes: szám: 33486/2013.01.15

Önálló megnevezés megjegyzés a földterület a 4320/44. helyrejelzés alapján megnevezésből kizárva

Ha a tulajdoni lap tartalmából nem derül ki az ingatlan megnevezéséről, kérjük, forduljon a földhivatalhoz.

NYILVÁNTARTÁS LAP VÉGE

Uj Kerevés
Vissza a főmenübe

A megrendelés
eddig díja:
0 Ft

Szója

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

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Vásárosnaményi Járási Hivatal
4801 Vásárosnamény Alföldutány út 7.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

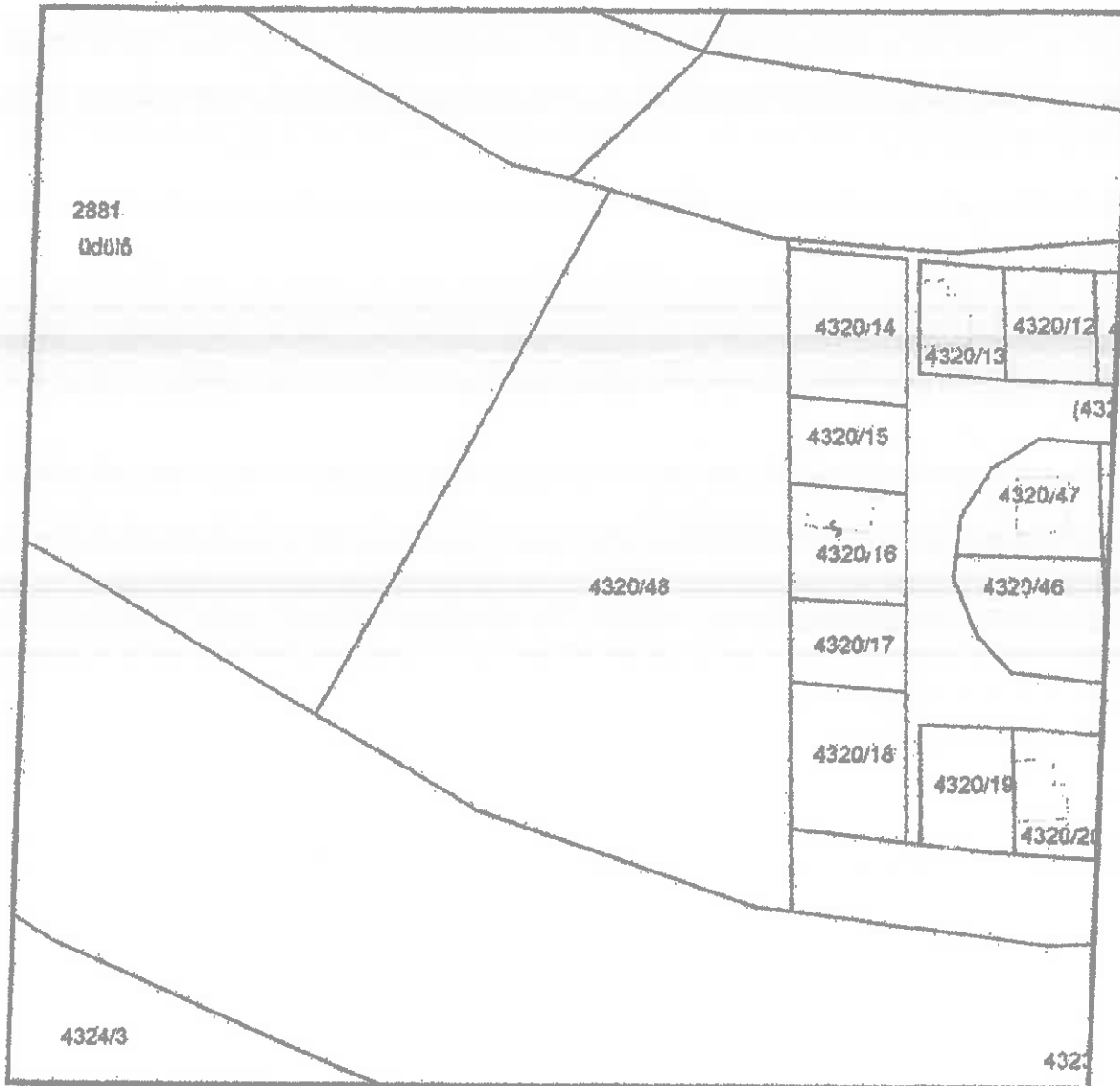
2018.10.09 10:37:16

Helyrajzi szám: VASÁROSNAMÉNY belterület 4320-48

Megrendelés szám: 7.530.2018

Méretarány: 1:1000

Térkép száma: 1001839000018



A térképmásolat a kiadást megelőző napig meggyezik az ingatlan-nyilvántartási térkép adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretei kivételre nem használható!

Ct: Maklári Zoltán
4800 Vásárosnamény
Szabadság tér 24.



☎ 06-43/472-530
06-20/9-304-874

INGATLANKÖZVETÍTŐ IRODA

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**Az ingatlan címe:
4800. Vásárosnamény belterület**

Helyrajzi száma: 4320/48 hrsz.



**Megrendelő
Vásárosnamény Város Önkormányzata
4800 Vásárosnamény Tamási Á. út 1. sz.**

U.I. Maklári Zoltán
4800 Vásárosnamény
Szabadság tér 34.



06-45/472-930
06-20/9-504-874

INGATLANKÖZVETÍTŐ IRODA

ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS

A mai napon Vásárosnamény Város Önkormányzat Polgármestere kérésére elkészítettem a Vásárosnamény Város Önkormányzata 4800 Vásárosnamény Tamási Áron utca 1.sz 1/1 tulajdonát képező Vásárosnamény belterület 4320/48 hrsz. . művelési ágából kivett megnevezésű ingatlan /használaton kívüli földterület// értékbecslését

Az értékelést az ide vonatkozó okmányok, a piaci viszonyok tanulmányozása után a helyszíni szemle és az értékelési számítások alapján végeztem. Ezek szerint a

tárgyi ingatlanok együttes forgalmi értéke

a szakvéleményben szereplő meghatározásoknak megfelelően

3.000000

azaz **Három millió 00/100 Ft**

/Bruttó/

tehermentes

VAGYONÉRTÉKET képvisel.

Vásárosnamény, 2018.10.10..

MAKLÁRI ZOLTÁN
Ingatlan-értékelő-iroda
4800 Vásárosnamény Szabadság tér 34.
Árnyékvédő: 06-45-472-930

Maklári Zoltán

Ingatlan értékbecslő

(Ny.sz.: 132/2002)

OISZ: 397/2003

Műszaki szakértői vélemény

4800 Vásárosnamény Város Önkormányzatának 1/1 arányban tulajdonát képező belterületi ingatlan

INGATLAN

forgalmi értékének megállapításáról

Az ingatlan címe: 4800 Vásárosnamény

Az ingatlan telekkönyvi adatai: Vásárosnamény 4320/48 hrsz..

Ingatlanok térmértéke: 5602 m²

Ingatlan tulajdonosa: Vásárosnamény Város Önkormányzata

Az értékelés módszere: Műszaki szemrevételezés, piaci forgalmi érték megállapítása, mely nem terjed ki a telekingatlan geodéziai, környezetvédelmi, talajmechanikai vizsgálatára.

Forgalmi érték megállapítása: 2018.10.10 időpontra vonatkozik és 180 napig marad érvényben.

Megrendelő neve: 4800. Vásárosnamény Város Önkormányzata
Képviselőre jogosult: Filep Sándor
polgármester

Értékelés célja: Fenti ingatlan Telekkönyvi megosztást követő értékesítése.

Helyszíni szemle:

Adategyeztetést és helyszíni szemlét 2018.10.10 -én tartottam. Meghatároztam az ingatlan fekvését, közművesítettségét és egyéb adottságait.

Rendelkezésemre áll az ingatlan tulajdoni lap és térkép másolat is.

Felhasználtam továbbá az egyéb szóbeli és írásos információkat, a szemle tapasztalatait, a felmérésem adatait.

Fegyelembe vettem a hatályos törvényeket és rendelkezéseket, valamint a "termőföldek egyéb földterületek és termőföldnek nem minősülő ingatlanok értékének meghatározására vonatkozó elveket", a városrészben kialakult építési és hatósági előírásokat.

Szakértői megállapítások:

Az ingatlan forgalmi értékét meghatározó tényezők:

Az ingatlan:

- településen belüli fekvése
- megközelíthetősége
- nagysága
- alakja, tájolása
- közműellátottsága
- ingatlanpiac (kereslet-kínálat viszonya)

Ingatlanok adottságai:

Vásárosnamény a „Bereg fővárosa”, a Tisza, a Szamos és a Kraszna folyók találkozásánál fekszik. Az ingatlan Vásárosnamény Tiszapart üdülő bejáratánál található Diófa camping folytatás Vásárosnamény és Jánd község közötti részén húzódó közlekedési út és Tiszai töltés közötti részen helyezkedik el..

Jelenleg az ingatlan művelési ágból kivett jelenlegi formájában használhatatlan mélyen fekvő gyommal és fa jövésekkel benőtt használhatatlan elhanyagolt terület.. . Közmű ellátatlan ez nagyban befolyásolja értékét..A közművek kiépítési költsége az új tulajdonos feladata ..

Az ingatlan értékénél figyelembe vettem ,hogy jelenleg elég csekély az ehhez hasonló ingatlanok utáni kereslet , ugyanis a terület feltöltése és használhatóvá tétele valamint közmű kiépítése nagyobb beruházást és költséget von maga után.

A 2887/150 hrsz. ingatlan nyilvántartási adatai megosztást követően:

- fekvése: (Dél-keleti fekvésű)
- helyrajzi száma: Vásárosnamény 4320/48 hrsz
- címe: 4803 Vásárosnamény,
- területe: 5602 m² /megosztás által változik/
- tulajdonos: 1/1 arányban Vásárosnamény Város
- Önkormányzata
- tulajdoni lap tehermentes.

Közműellátottsága:

- A fenti ingatlan közműellátottsága jelenleg nem biztosított, úthálózattal nem rendelkezik.

- villany /Városi hálózatról biztosítható/
- víz Városi vízhálózatról biztosítható
- gáz Városi gázhálózatról biztosítható

Megállapítás:

A telekkönyvi és földhivatali tulajdoni lap és térképkivonat alapján a Vásárosnaményi belterület 4320/48. hrsz. értékelt ingatlan jelenlegi állapotát tekintve használhatatlan földterület melynek további hasznosítása nagyobb beruházást /befektetést/ igényel A terület hasznosítása és elhelyezkedését tekintve annak rendbetétele indokolt, ez azonban nagyobb beruházást igényel a leendő tulajdonos részéről.

Jelenleg a telek elhanyagolt műveletlen állapotban van.

Az ingatlanok becsült forgalmi értéke:

Figyelembe véve, hogy Vásárosnaményban a beépíthető, közművel ellátott jó adottságokkal rendelkező telkek, -- valamint a városrészben kialakult telekárakat (2 500---3 500 Ft/m²) a fenti ingatlan árát 550 ft m²-ben javaslom meghatározni.

Ennek megfelelően 5602 m²- vonatkozásában

a szakvéleményben szereplő meghatározásoknak megfelelően

3.000 000 Ft

azaz Három millió ft.

/Bruttó /

tehermentes

VAGYONÉRTÉKET képviselnek.

Vásárosnamény, 2018. október 10..

MAKLÁRI ZOLTÁN Maklári Zoltán
Ingatlanközvetítő-értékbecsítő ingatlan értékbecsítő
8000 Vásárosnamény, Szabadpály tér (Ny. sz.: 132/2002)
Adatszám: 67502074-1-75 OISZ: 397/2003.)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Város: Munkácsy János R. váltó,
4901 Vaskeresztény Ásatársi utca 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Hétfeliról származó: 10025/2005/9/2015
2018.10.09

VILÁGOSÍTÁSÁRTER		Stokker 4 53	
Beltérület 4320/48 halmozott érték			
"előkezelés alatt"			
IRPSE			
1. Az ingatlan adatai: száma/terület/területi kód/területi kód	terület m ²	érték HUF	adó HUF
2. Kivett megjelölt területek	0	0	0
IRPSE			
3. Tulajdoni hányad: 1/1 bonyolult határozat, érkezési idő: 2006/2012.01.15 arrolás határozat: 2007/2003.04.04 jegyző: 1990. évi LVV. törv. 107. § (2) bek. tulajdoni hányad: 0/1 jegyző: megosztás tulajdoni hányad: 1/1 jegyző: tulajdonos nev: VILÁGOSÍTÁSÁRTER ÉRKEZÉSI ÉRTÉKELÉSI cím: 4901 VILÁGOSÍTÁSÁRTER Tervező Áron utca 1 közhaszn.: 15731865			

Nem hiteles tulajdoni lap

IRPSE			
1. bonyolult határozat, érkezési idő: 2006/2012.01.15 arrolás határozat: 2007/2003.04.04 jegyző: 1990. évi LVV. törv. 107. § (2) bek. tulajdoni hányad: 0/1 jegyző: megosztás tulajdoni hányad: 1/1 jegyző: tulajdonos nev: VILÁGOSÍTÁSÁRTER ÉRKEZÉSI ÉRTÉKELÉSI cím: 4901 VILÁGOSÍTÁSÁRTER Tervező Áron utca 1 közhaszn.: 15731865			
Ez a tulajdoni lap közigazgatási határozattal módosított állapotban került kiadásra. Másra nem használható.			

Nem hiteles tulajdoni lap

Uj
keresés
Vissza a
kezdőlapra

A
munkácsy János R. váltó
4901 Vaskeresztény Ásatársi utca 1
Sági

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Vásárosnaményi Községi Hivatal
4501 Vásárosnamény Alkotmány út 7.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

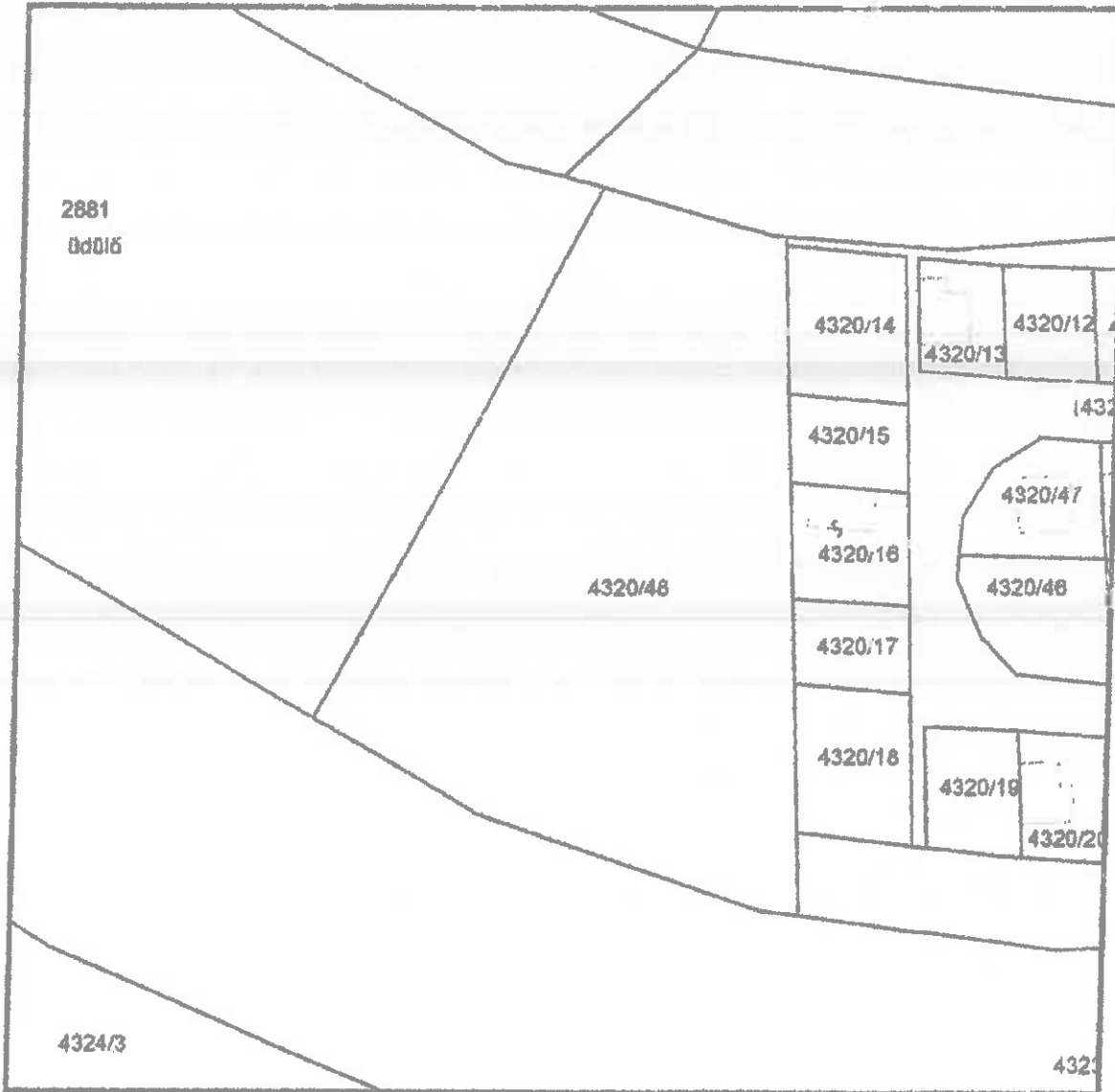
2018.10.09 10:37:46

Helyrajzi szám: VÁSÁROSNAMENY belterület 4320/48

Megrendelés szám: 7.530/2018

Méretarány: 1 : 1000

Térkép szám: 100381901/2018



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretei levélszóra nem használható!

Vásárosnamény 4320/48. hrsz. ingatlan fotói

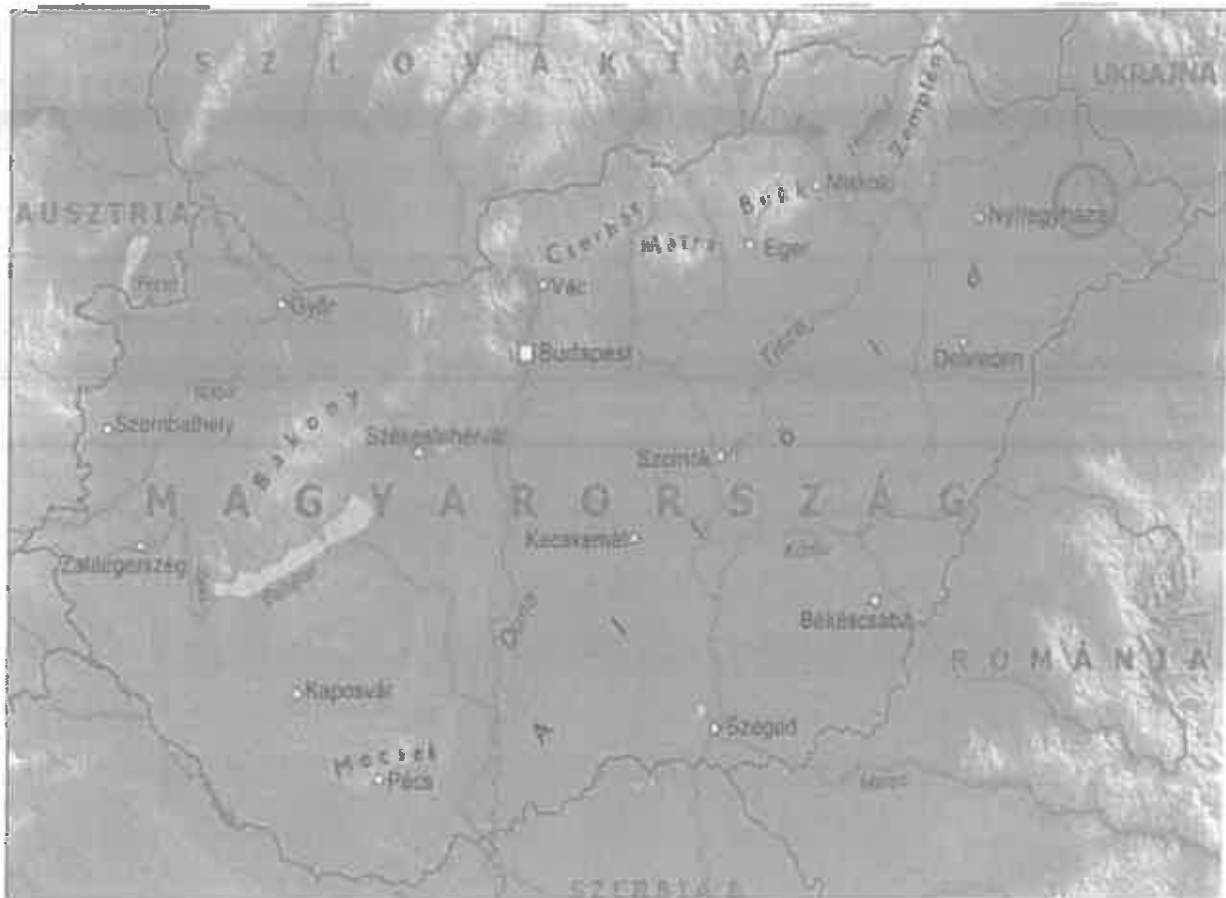


Vásárosnamény 2018.10.10

Készítette

Maklári Zoltán

4800 Vásárosnamény 4320/48. hrsz. ingatlan Országon belüli elhelyezkedése



MAKLÁRI ZOLTÁN
Ingatlanközvetítő és ingatlanértékelő
8000 Vásárosnamény, Széchenyi u. 10. sz.
Adószám: 52526812-1-01