



## ELŐTERJESZTÉS

### EDELÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2016. NOVEMBER 24-EI RENDES NYÍLT ÜLÉSÉRE

SORSZÁM: .....199.....

MELLÉKLETEK: 2 DB

TÁRGY: EDELÉNYI GÖRÖGKATOLIKUS PARÓKIÁVAL TÖRTÉNŐ TELEKCSERE  
JÓVÁHAGYÁSÁRÓL

ELŐTERJESZTŐ: Molnár Oszkár polgármester

ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE: Berkő Péter vagyongazdálkodási ügyintéző

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

☞ Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság

EGYEZTETVE BELSŐ SZERVEZETI EGYSÉGEKKEL:

Igazgatási és Szociális Osztály:

2016. november 18.

Pénzügyi Osztály:

2016. november 18.

Ambrusics Tibor

aljegyző

Száz Attiláné

osztályvezető

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉSRE BEMUTATVA:

Vártás József jegyző 2016. november 18. ....

Felelős tisztségviselő jóváhagyása: Molnár Oszkár polgármester

Edelény, 2016. november 18.



.....  
polgármester

## Tisztelt Képviselő-testület!

Edelény Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képezi az Edelény belterület 1/125 helyrajzi számú, 734 m<sup>2</sup> nagyságú, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan. A telek ki van jelölve értékesítésre, Edelény Város honlapján jelenleg is meg van hirdetve 2.300,-Ft + áfa / m<sup>2</sup>, azaz 1.688.200,-Ft +áfa, összesen bruttó 2.144.014,-forintos vételáron. A terület a Szent Miklós Görögkatolikus Iskola és Óvoda Oltalom Tagóvodája közvetlen környezetében, a Szent Miklós Általános Iskola és a Szent János Gimnázium közelében helyezkedik el.

Az ingatlannal kapcsolatban, az Edelényi Görögkatolikus Egyházközség (a kérelem benyújtását követően az Egyházközség neve Edelényi Görögkatolikus Parókia névre módosult) képviselőjében Marincsák László parókus kérelmet terjesztett be Edelény Város Önkormányzata részére, amelyben indítványozta a terület elcserélését. Az ingatlanért cserébe az egyházközség 1/1 arányú tulajdonát képező, Edelény belterület 261 helyrajzi számú, természetben a Szent Erzsébet út 7. szám alatt található, 657 m<sup>2</sup> nagyságú, szintén beépítetlen terület megnevezésű, tehermentes ingatlanát kínálta fel önkormányzatunk részére.

Az egyházközség a megszerezni kívánt területen a közösségi és hitéleti tevékenységet kívánja fejleszteni.

Önkormányzatunk az egyházközség tulajdonában lévő, Edelény 261 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan megrendelte az értékebecslést. Az Ozorák István ingatlan-értékebecslő és igazságügyi műszaki szakértő által elkészített szakvélemény szerint a telek négyzetméterenkénti fajlagos alapára kerekítve 2300,-Ft + áfa, így az ingatlan forgalmi értéke 1.511.100,-Ft + áfa. Az ingatlanok építési telkeknek minősülnek, és az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86.§ (1) bekezdésének k) pontja alapján értékesítésük, illetve cseréjük az általános szabályok szerint áfa-köteles.

Az áfa-törvény rendelkezései értelmében a felek egymás felé teljesített ügyletei önállóan értékelendők, azaz az ingatlanok cseréje a gyakorlatban úgy zajlik le, hogy mindkét fél értékesíti a saját tulajdonában lévő ingatlant a másik fél részére. Lényeges különbség azonban a felek között, hogy amíg az önkormányzat alanya az áfának (áfa körös), addig az egyházközség nem. Mindez azt jelenti, hogy az önkormányzatnak mint adózó áfa-alanynak az építési telek értékesítéséről áfával növelt összegben kell számlát kiállítania, míg az áfa-törvény hatályán kívül álló egyházközségnek adóalanyiság hiányában az ingatlan vételáráról elegendő – áfát nem tartalmazó – számviteli bizonylatot kibocsátania.

Mindezek alapján az önkormányzat által az 1/125 hrsz-ú ingatlan ellenértékéként számlázott 2.144.014,-Ft összegű vételár, valamint az egyházközség által a 261 hrsz-ú ingatlan vételáráról kiállított, 1.511.100,-Ft-ról szóló bizonylat összege között 632.914,-Ft különbözet keletkezik. Mivel a telkek négyzetméterenkénti fajlagos alapára megegyezik, a vételárak tekintetében felmerülő eltérés a telkek különböző méretéből és az ingatlancserében érintett felek áfa-törvénnyel való kapcsolatából ered. Annak érdekében, hogy a csereügylet az önkormányzatra ne rójon pénzügyi terhet, a felek a nettó vételárak egymással szembeni elszámolása során kompenzációt alkalmaznak, a fennmaradó különbözet összegét pedig az egyházközség megtéríti az önkormányzat részére.

A Miskolci Egyházmegye által fenntartott intézmények jelentős mértékű köznevelési feladatot látnak el, mellyel egyidejűleg nagy szerepet vállalnak – a hozzájuk szervesen kapcsolódó Edelényi Görögkatolikus Parókiával - a város kulturális életének



szervezésében, valamint nagymértékben hozzájárulnak városunk népességmegtartó erejének növeléséhez. Mindezekre figyelemmel javaslom a Képviselő-testületnek, hogy járuljon hozzá a telekcseréhez.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen:

### **HATÁROZATI JAVASLAT**

**Tárgy:** Edelényi Görögkatolikus Parókiával történő telekcseré jóváhagyásáról

Edelény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az Edelényi Görögkatolikus Parókiával történő telekcseré jóváhagyásáról szóló előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Edelény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1/1 arányú tulajdonában álló Edelény belterület 1/125 hrsz-ú ingatlanát (kivett beépítetlen terület) az Ozorák István ingatlanértékbecslő és igazságügyi műszaki szakértő által elkészített szakvélemény szerinti 1.688.200,-Ft+áfa=bruttó 2.144.014,-Ft vételáron elcseréli az Edelényi Görögkatolikus Parókia (3780 Edelény, Újtemplom út 2-4.) 1/1 arányú tulajdonában álló Edelény belterület 261 hrsz-ú, 1.511.100,-Ft vételárú ingatlanára (kivett beépítetlen terület). A cserével érintett telkek vételárának különbözetét, 632.914,-Ft-ot az Edelényi Görögkatolikus Parókia egy összegben átutalással fizeti meg az Önkormányzat fizetési számlájára.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a csereszerződés aláírására.

**Határidő:** 2016.12.31.

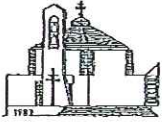
**Felelős:** polgármester

**Értesülnek:** osztályok, ügyvéd, parókia

Edelény, 2016. november 18.



  
**Molnár Oszkár**  
polgármester



EDELÉNYI GÖRÖGKATOLIKUS EGYHÁZKÖZSÉG  
3780 Edeleny, Újtemplom út 2-4. Pf. 40.  
48/341-821; [gkedeleny@gmail.com](mailto:gkedeleny@gmail.com)

Pü. O.  
Zsuzsanna

55/2016. szám

Edeleny Város Önkormányzata  
Molnár Oszkár Polgármester Úrnak  
Edeleny  
István király út 52.  
3780

Edelenyi Közös Önkormányzati Hivatal 3780 Edeleny, István király útja 52. Telefonszám: 15812250-2-05	
<b>ÉRKEZET</b>	
Érk.: 2016. MAREC 18.	Érk.s. sz.: 3537
Iktatva: 2016. MAREC 22.	Iktatás szám: 4099/16
Mell.: csomó db	J. Péter előadó

Tisztelt Polgármester Úr!

Egyházközségünk örömmel konstatálja a településen végbement fejlődésüket. Mindezekhez a maga erejéhez mérten a közösségünk is igyekszik hozzájárulni.

Ez a cél indít bennünket arra, hogy az Edelenyi Görög Katolikus Egyházközség tulajdonában lévő Szent Erzsébet út 261 hrsz-n található beépítetlen területnek a város tulajdonában lévő 1/125 hrsz-ú ugyancsak beépítetlen területre való elcserélését indítványozzuk, s egyben kérjük.

Egyházközségünk közösségi és hitéleti tevékenységét kívánja fejleszteni a megjelölt területen.

Kérésünk pozitív elbírálásában bízva kívánunk az önkormányzatnak további sikeres működést.

Edeleny, 2016. 03. 17.



Tisztelettel:

*Marincsák László*

Marincsák László  
parókus

Ozorák István e.v.  
Igazságügyi ingatlan értékbecslő és műszaki szakértő  
H – 1172 Budapest, Adorján u. 11. 1. lakás  
Mobil: +36/30/ 928 7704  
E-mail: [istozi@t-online.hu](mailto:istozi@t-online.hu),

## INGATLANÉRTÉKELŐ SZAKVÉLEMÉNY

Tárgy: Edelény, Szent Erzsébet u. 7.  
Beépítetlen terület

Megrendelő: Edelény Város Önkormányzat  
Polgármesteri Hivatal

Értéke: 1.900.000 Ft

Készült: 2016. 11. 16..

Készítette: Ozorák István igazságügyi ingatlan értékbecslő és műszaki szakértő (0682)  
1172 Budapest, Adorján u. 11. 1. ajtó.

Ez a szakvélemény 4 oldalból áll.  
Készült: 3 példányban, ez a ..... számú példány.



## I. A megbízás rögzítése és alapadatok felvétele:

Jelen ingatlanértékelést Edelény Város Önkormányzata rendelte meg az Edelény 261 hrsz alatt nyilvántartott, természetben Edelény, Szent Erzsébet u. 7. sz. alatti beépítetlen terület értékének megállapítása céljából. Megbízó az értékbecslést döntés-előkészítés során használhatja.

Az értékelés célja: Az értékelt ingatlan jelenlegi, valós piaci (forgalmi) értékének megállapítása, jelen állapotának rögzítése.

Az értékelő feladata és az értékelés módja: rögzíteni az értékelt ingatlan geográfiai és műszaki jellemzőit és piaci összehasonlító adatok alapján elvégezni az értékelést.

### **Szakértői nyilatkozat:**

Az értékelést az ingatlanértékelések rendjét szabályozó 54/1997 (VIII.1.) FM és a 25/1997. (VIII. 1.) PM. rendeletek alapján készíttem el.

Az igazságügyi szakértői névsorban 1982. óta szerepelek (0682 igazolvány szám). Az igazságügyi szakértői kamara tagja vagyok.

Az értékelést kizárólag a Megbízó használhatja fel.

Az értékelt ingatlant megtekintettem, állapotát a megbízó jelenlétében felmértem és fényképeken rögzítettem.

### A felhasznált adatok forrása, megbízhatósága:

A szemle során készített fotók az ingatlan akkori állapotát tükrözik.

Műszaki adatokat, dokumentációt T. Megbízó biztosította, továbbá a tájékoztatása és a látott tapasztalatok alapján rögzítettem.

Az értékelésnél felhasznált piaci összehasonlító adatokat saját ingatlanközvetítő adatbázisomból és más irodáktól kapott információkból vettem.

Az értékelésnél az ingatlan jelenlegi állapotát, illetve a rövid és középtávon mutatkozó ingatlanpiaci tendenciákat vettem alapul.

## II. Az értékelt ingatlan azonosítása:

Címe: Edelény, Szent Erzsébet utca 7.

Hrsz.: Edelény, belterület, hrsz 261

Ingatlan területe: 657 m<sup>2</sup>

Megnevezése: beépítetlen terület

A telken található épületek száma: 0 db

Tulajdonos:

1/1 tulajdoni hányadban Görög Katolikus Egyházközség, Edelény, Újtemplom u. 2-4.

Bejegyzés: „felülvizsgálat alatt”

Terhek: nincs

## III. A telekingatlan

A telekingatlan területe: 657 m<sup>2</sup>

Alakja: szabályos, téglalap alakú

Felszíne: sík

Kerítettsége: kerítetlen

Fekvése: Edelény Miskolctól 25 kilométerre. A 27-es út mentén fekvő település elérhető a 26-os útról, Sajószentpéter felől. Vasútállomása a Miskolc-Tornanádaska vonalon fekszik. A térség kereskedelmi és kulturális központja, lakosainak száma közel 11 ezer fő.

A telek a város belsejében található, a városon átmenő 27-es főúttól kb 200 m-re. A Szent Erzsébet u. a Tormás út és a Kincsem patak között található, és a Pást utcából indul dél felé.

Tárgyi telek környezete: lakóházak

Kereslet-kínálati jellemző minősítése: jó-közepes

Ennek várható változása: javuló keresletet tapasztalok

Közműellátottsága: közművezetékek a telek előtt.

Megközelíthetősége: gépkocsival, helyközi autóbuszsal egyaránt jó.

A terület környezeti ártalmai: nem áll fenn ismert környezeti ártalom.

Az ingatlan hasznosítása: Az ingatlan jelenleg nincs hasznosítva.

## IV. Telek értékelése

Az értékelt telek teljes területe: 657 m<sup>2</sup>

helyszín	Idő	funkció	méret	piaci ár	fajlagos ár
Edelény Ady u	2016	Beépítetlen terület	690 m <sup>2</sup>	K 2.300.000 Ft	3.333 Ft/m <sup>2</sup>
Edelény, Pást u.	2016	Beépítetlen terület	normál	K	3175 Ft/m <sup>2</sup>
Edelény, Vásártér	2016	Beépítetlen terület	normál	K	2921 Ft/m <sup>2</sup>

Fajlagos telekérték: 3143 Ft/m<sup>2</sup> (kínálati)

Értékmódosító tényezők:

- Értékcsökkentő: Kínálati adatok miatt: - 10 %
- Értéknövelő: Megközelíthetősége jobb: + 3 %

Korrigált fajlagos alapár: 2923 Ft/m<sup>2</sup> (2301 Ft/m<sup>2</sup> + ÁFA).

A telek értéke: 657 m<sup>2</sup> × 2923 m<sup>2</sup> = 1.920.411 Ft

## VI. Az ingatlan piaci értéke:

Az Edelény 261 helyrajzi szám alatt nyilvántartott beépítetlen terület megnevezésű, ingatlan piaci értéke:

1.920.411 Ft kerekítve:

**1.900.000 Ft, azaz Egymillió-kilencszázezer Ft**

Az érték ÁFÁ-val együtt értendő.

Az ingatlanértékelés fordulónapja: 2016. november 15.

Jelen értékelés szavatossági ideje a fenti fordulónaptól számított 180 nap.

Az értékelés mellékletei: tulajdoni lap, térkép

Miskolc, 2016. november 16.

Ozorák István  
igazságügyi ingatlan értékbecslő és műszaki szakértő (0682)