



ELŐTERJESZTÉS

EDELÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2017. ÁPRILIS 20-AI RENDES, NYÍLT ÜLÉSÉRE

SORSZÁM: *76.*

MELLÉKLETEK: 4 DB

TÁRGY: AZ EDELÉNY BELTERÜLET 713/8 HRSZ-Ú, DANKÓ PISTA ÚTI ÉPÍTÉSI
TELEK ÉRTÉKESÍTÉSÉRŐL

ELŐTERJESZTŐ: Dr. Vártás József jegyző

ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE: Berkő Péter
vagyongazdálkodási ügyintéző

Berkő Péter
.....

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

☞ Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság

EGYEZTETVE BELSŐ SZERVEZETI EGYSÉGEKKEL:

Igazgatási és Szociális Osztály:
2017. április 13.
Pénzügyi Osztály:
2017. április 13.

Ambrusics Tibor
aljegyző
Száz Attiláné
osztályvezető

Tibor Ambrusics
.....
Attiláné Száz
.....
er.

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉSRE BEMUTATVA:

Dr. Vártás József jegyző 2017. április 13.

Dr. Vártás József
.....

Felelős tisztségviselő jóváhagyása: Dr. Vártás József jegyző

Edény, 2017. április 13.



Dr. Vártás József
.....
jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Edelény Város Önkormányzata 2005. évben értékesítés céljából hét darab építési telket alakított ki a Dankó Pista úton. Az ingatlanok többféle csatornán keresztül kerültek meghirdetésre, amelynek eredményeképpen 2006-ban három, 2011-ben egy, majd 2013-ban további kettő telek került értékesítésre. A fennmaradó egy darab építési telek értékesítésére vonatkozó felhívás jelenleg is elérhető Edelény Város honlapján.

A telek a honlapon 3.200,-Ft/m² + áfa értéken van meghirdetve. Az Ozorák István igazságügyi ingatlan értékbecslő és műszaki szakértő által 2017. áprilisában elkészített, az előterjesztés mellékletét képező értékbecslés – minimális eltéréssel – megerősítette a honlapon feltüntetett értéket.

Az előterjesztés tárgyát képező, Edelény belterület 713/8 helyrajzi számú, a Dankó Pista utcában található, 988 m² területű, beépítetlen terület megnevezésű telekre vonatkozóan Molnár Oszkár és Molnárné Kristóf Adrienn (3754 Szalonna, Ibolya út 50. szám alatti lakosok) nyújtottak be vásárlási szándéknyilatkozatot önkormányzatunk részére. A vevők az értékbecslés szerinti vételárat elfogadják, amelyet az írásban tett nyilatkozatuk alapján két részletben kívánnak megfizetni az alábbiak szerint:

1. részlet összege 2.000.000,-Ft, amelynek megfizetési határideje 2017. április 30.
2. részlet összege 1.950.000,-Ft, amelynek megfizetési határideje 2017. szeptember 30.

A vevők az ingatlant már a 2017. évben hasznosítani kívánják, ezért a telket már a vételár első részletének megfizetését követően birtokba kívánják venni. A vevők kérik továbbá, hogy a tulajdonjoguk már a vételár első részletének kiegyenlítését követően bejegyzésre kerülhessen a földhivatali ingatlan-nyilvántartásba.

Javaslom, hogy a Képviselő-testület az értékbecslésben rögzített, bruttó 3.950.000,- forint vételáron értékesítse a telket Molnár Oszkár és Molnárné Kristóf Adrienn részére, és biztosítsa a lehetőséget a vételár két részletben történő kiegyenlítésére a vevők által kért ütemezésben.

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

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: Az Edelény belterület 713/8 hrsz-ú, Dankó Pista úti építési telek értékesítéséről

Edelény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az Edelény belterület 713/8 hrsz-ú, Dankó Pista úti építési telek értékesítéséről szóló előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Edelény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonát képező, **Edelény belterület 713/8 hrsz-ú**, beépítetlen terület megnevezésű ingatlant 3.110.236,-Ft + áfa, azaz **bruttó 3.950.000,-Ft vételáron értékesíti** Molnár Oszkár és Molnárné Kristóf Adrienn (3754 Szalonna, Ibolya út 50. szám alatti lakosok) részére.
2. A Képviselő-testület a vételár megfizetésére **részletfizetési lehetőséget biztosít** az alábbiak szerint:
 1. részlet: 2.000.000,-Ft, fizetési határidő: 2017. április 30.
 2. részlet: 1.950.000,-Ft, fizetési határidő: 2017. szeptember 30.

3. A Képviselő-testület hozzájárul ahhoz, hogy az ingatlan vevők részére történő **birtokbaadása** a vételár első részletének megfizetését követően megtörténhessen.
4. A Képviselő-testület hozzájárul ahhoz, hogy a vevők **tulajdonjoga** a vételár első részletének megfizetését követően bejegyzésre kerülhessen a földhivatali ingatlan-nyilvántartásba.
5. A Képviselő-testület felhatalmazza az alpolgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: alpolgármester

Határozatról értesülnek: ügyfelek, osztályok

Edelény, 2017. április 13.



Dr. Vártás József
Dr. Vártás József
jegyző

Molnár / Berény

Molnárné Kristóf Adrienn és Molnár Oszkár
3754 Szalonna, Ibolya út 50.

Tárgy: vételi szándék bejelentése

Edelény Város Önkormányzat
Képviselő-testülete

3780 Edelény, István király útja 52.

Edelényi Közös Önkormányzati Hivatal 3780 Edelény, István király útja 52. Adószám: 15812209-2-05*	
ÉRKEZETT 2017 ÁPR 10.	Érk.s.sz.: 3919
2017 ÁPR 11	Iktatószám: 4371/17
csomó db	B. Peltő előadó

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Képviselő Asszony/Úr!

Alulírott, de itt is megnevezett Molnárné Kristóf Adrienn és Molnár Oszkár 3754 Szalonna, Ibolya út 50. szám alatti lakosok vételi szándékot jelentünk be az Önkormányzat tulajdonát képező – és értékesítésre több éve meghirdetett – Edelény, belterület 713/8 hrsz (Dankó Pista út) 988 m² alapterületű építési telekre vonatkozóan.

A telek méretére, és a vételár nagyságára tekintettel kérjük a T. Képviselő-testületet, hogy a vételár két részletben (1. részlet 2017.04.30-ig, míg a 2. részlet 2017.09.30-ig) történő megfizetéséhez hozzájárulni szíveskedjen.

Az ingatlant már 2017. évben szeretnénk hasznosítani, ezért kérjük, hogy a vételár 1. részletének megfizetését követően birtokba vehessük a telket, és az ingatlan-nyilvántartásba tulajdonosként bejegyzésre kerülhessünk.

Képviselő-testület pozitív döntésében bízva, üdvözlettel:


Molnárné Kristóf Adrienn


Molnár Oszkár

Edelény, 2017. április 10.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Edeleényi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
3780 Edeleény István király útja 52/A

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/15907/2017

2017.04.10

Szektor : 53

EDELÉNY
Belterület 713/8 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m ²	kat.t.jöv. k.Fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv. k.Fill.
Kivett beépítetlen terület	0	988	0.00		

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 59687/2005.11.18
eredeti határozat: 32396/1993.10.07
jogcím: jogutódlás 32396/1993.10.07
jogállás: tulajdonos
név: EDELÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 3780 EDELÉNY István király útja 52.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 59687/2005.11.18

Önálló szóveges bejegyzés a 713, 723, 741, 745, 746, 748, 752/1, 752/2, 752/3, 758, 759/4, 759/5, 760, 761, 762, 766, 767, 768, 770 hrsz-ú ingatlanok összevonva, majd megosztva 713/1 hrsz= 1 ha 7513 m², 713/2 hrsz= 721 m², 713/3 hrsz= 757 m², 713/4 hrsz= 793 m², 713/5 hrsz= 828 m², 713/6 hrsz=864 m², 713/7 hrsz= 900 m², 713/8 hrsz= 988 m², 723 hrsz= 1444 m², 770 hrsz= 1 ha 15 m². A kialakított hrsz-ú ingatlanok újonnan nyitott tulajdoni lapra átjegyezve.

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



721

713/4

713/5

713/6

713/7

713/8

751

750/3

750/2

749

713/1

744

743

742

740

731/1

731/2

734

735

736

737

738

764

765

670/2

670/4

220

210/2

214/1

214/2

770

770

815

811

810

807

806

802

801

800

799

795

794

771

772/1

772/8

772/7

772/5

772/6

772/9

772/25

772/27

772/29

772/30

772/31

772/33

772/34

772/32

780/5

779/2

778/2

777

776

778/1

Dankó Pista utca

Antal György út

Amelweis utca

Los utca

Ozorák István e. v.
Igazságügyi ingatlan értékbecslő és műszaki szakértő (0682)
1172 Budapest, Adorján u. 11. 1. lakás
Mobil: 30/ 9287 704,
E-mail: istozi@t-online.hu

INGATLAN ÉRTÉKELŐ SZAKVÉLEMÉNY



Tárgy: Edelény, Dankó P. u. 71368 hrsz
Kivett, beépítetlen terület
Érték: **3.950.000 Ft**

Megrendelő: Edelény Város Önkormányzat
Polgármesteri Hivatal

Készült: 2017. április 12.

Készítette: Ozorák István igazságügyi ingatlan értékbecslő és műszaki szakértő
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 713/8** hrsz alatt nyilvántartott **Kivett, beépítetlen terület** értékének megállapítása céljából. Megbízó az értébecslést döntéselőkészítés 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.

Műszaki egyetemi végzettséggel rendelkezem (1976). Az igazságügyi szakértői névsorban 1982. óta szerepelek (0682 igazolv. szám). Az igazságügyi szakértői kamara tagja vagyok.

Az értékelést kizárólag a Megbízó használhatja fel.

Az értékelt ingatlant 2017. 04. 12- én megtekintettem, állapotát 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, Dankó P. u. 713/8

Hrsz.: Edelény, belterület, hrsz 713/8

Ingatlan területe: 988 m²

Megnevezése: kivett, beépítetlen terület

A telken található szilárd épületek száma: nincs épület

Tulajdonos:

1/1 tulajdoni hányadban: Edelény Város Önkormányzata

Terhek:

Az ingatlan tehermentes.

III. A telekingatlan

A telekingatlan területe: **988 m²**

Alakja: szabályos, téglalap alakú

Felszíne: sík

Kerítettsége: bekerített

Fekvése: Edelény a borsodi tájak egyik legszerencsésebb pontján helyezkedik el, a Bódva folyó hirtelen kiszélesedő völgyében, 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 9700 fő.

A vizsgált ingatlan környezete: lakóházak (belterület) és a városi Kórház

Kereslet-kínálati jellemző minősítése: közepes

Ennek várható változása: enyhe javuló keresletet tapasztalok az elmúlt 3-5 év átlagában, leküzdve a 2008-as hitelválság miatti visszaesést

Közműellátottsága: Villany, víz a telken, a többi közműcsatlakozás a telek előtt.

Megközelíthetősége: gépkocsival, helyközi autóbusszal egyaránt jó.

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

Az ingatlan hasznosítása: Az ingatlanon nincs épület

IV. Épület:

Megállapítás: **A telek üres, nincs épület**

V. Megjegyzés: Jelen telket az Önkormányzat évek óta nettó 3200 Ft/m² áron kínálja eladásra.

V. Telek értékelése

Az értékelt telek teljes területe: 988 m²

helyszín	Idő	funkció	méret	piaci ár*	fajlagos ár
Sajószentp. Bányász	2017	terület, épülettel (bont.)	3676 m ²	K 36.600.000 Ft	9956 Ft/m ²
Sajószentpéter, Daru	2017	Beépítetlen terület	825 m ²	K 2.500.000 Ft	3030 Ft/m ²
Edelény Nefelejcs	2017	Beépítetlen terület	670 m ²	K 1.999.000 Ft	2983 Ft/m ²

Fajlagos telekérték: 5323 Ft/m²

Értékmódosító tényezők:

- Értékcsökkentő:
Kínálati adatok miatt: - 10 %
Fekvés miatt: - 15 %

Összes értékmódosítás: - 25 %

Korrigált fajlagos alapár: 3992 Ft/m²

A telek értéke: $988 \text{ m}^2 \times 3992 \text{ Ft/m}^2 = \mathbf{3.944.096 \text{ Ft}}$

VI. Az ingatlan piaci értéke:

Az Edelény 226 helyrajzi szám alatt nyilvántartott Kivett, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan piaci értéke:

3.944.096 Ft kerekítve:

3.950.000 Ft, azaz Hárommillió-ötvenezer Ft

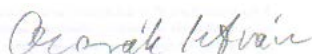
Az érték ÁFÁ-val együtt értendő.

Az ingatlanértékelés fordulónapja: 2017. április 12.

Jelen értékelés szavatossági ideje a fenti fordulónaptól számított 180 nap.

Az értékelés mellékletei: térkép, tulajdoni lap

Miskolc, 2017. április 12.



Ozorák István
igazságügyi ingatlan értékbecslő szakértő