



ELŐTERJESZTÉS

EDELÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2017. ÁPRILIS 20-AI RENDES, NYÍLT ÜLÉSÉRE

SORSZÁM:^{45.}.....

MELLÉKLETEK: 6 DB

TÁRGY: AZ EDELÉNY BELTERÜLET 226 HRSZ-Ú, PÁST UTCAI ÉPÍTÉSI TELEK
ÉRTÉKESÍTÉSÉRŐL

ELŐTERJESZTŐ: Molnár Oszkár polgármester

ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE: Berkó Péter
vagyongazdálkodási ügyintéző

Berkó 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

[Handwritten signatures]

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉSRE BEMUTATVA:

Dr. Vártás József jegyző 2017. április 13.

[Handwritten signature]

Felelős tisztségviselő jóváhagyása: Molnár Oszkár polgármester

Edelény, 2017. április 13.



[Handwritten signature]
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Edelény Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képezi az Edelény belterület 226 helyrajzi számú, természetben Pást út 23. szám alatt található, 532 m² területű, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan. Az udvaron korábban egy lakóház állt, amely a 2014. év nyarán az életveszélyes állapotára való tekintettel elbontásra került. A terület jelenleg elhanyagolt, gazos. A teleknek jelenleg csak az elektromos árammal való ellátottsága van biztosítva, a további közművek (ivóvíz, szennyvíz, gáz) esetében csak a rácsatlakozási lehetőség áll rendelkezésre. Az előterjesztés mellékletét képező közműterképek alapján az is megállapítható, hogy a gáz- és az ivóvíz-gerincvezeték az út ellentétes oldalán húzódik, így az ezen közműhálózatokra való rácsatlakozás út alatti fúrást igényel. Tekintettel arra, hogy szennyvízhálózat az utcában ki van építve, a jelenlegi talajterhelési díjak ismeretében indokolt lehet a rácsatlakozás a szennyvízhálózatra is. A telek összközművessé tétele az előzőek következtében jelentős költségekkel jár.

Tekintettel arra, hogy az önkormányzatnak a feladatok ellátásához nincsen szüksége a területre, valamint annak közművekkel történő ellátása, továbbá a telek karbantartása további terheket róna az önkormányzatra, célszerűnek tűnt az ingatlan értékesítése. A Képviselő-testület a 79/2016.(V.26.) határozatában döntött az ingatlan értékesítésre történő meghirdetéséről, és az ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítéséről. A 2016. június 7-én megtartott versenytárgyaláson nem jelent meg licitáló, így a tárgyalás eredménytelenül zárult. A Képviselő-testület 102/2016.(VI.30.) határozata alapján az ingatlan ismételt meghirdetésre került, a felhívás folyamatosan jelen van a város honlapján, valamint az Edelényi Városi Televízió képújságjában is.

Ozorák István igazságügyi ingatlan értékbecslő és műszaki szakértő a terület értékét 2016-ban nettó 2.500,-Ft/m² fajlagos értékben, azaz összesen nettó 1.330.000,-Ft összegben állapította meg. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 83.§ (1) bekezdés k) pontja alapján az építési telek értékesítése során az áfa-t is meg kell fizetni. A telek jelenleg is ezen az áron van meghirdetve. Ez az érték azonban összközműves telekre vonatkozik. Tekintettel arra, hogy a tárgyban szereplő ingatlanra az ivóvízzel, a szennyvízzel és a gázcsonkkal nem történt meg a beállítás, a meghirdetett vételárat korrigálni kellett, így a telek értéke a 2017 áprilisában elkészített új értékbecslés szerint nettó 1.554,-Ft/m² fajlagos értékben, azaz összesen nettó 826.772,-Ft, azaz bruttó 1.050.000,-Ft összegben került megállapításra.

A telekre vonatkozóan a szendrői székhelyű Canonus Work Kft. ügyvezetője, Horváth János vásárlási szándéknyilatkozatot nyújtott be önkormányzatunk részére. A vállalkozás elsősorban Németországban dolgozik az építőipar és a munkaerő-kölcsönzés területén. Az elmúlt évek tapasztalatai alapján szükségesnek tartották egy korszerű, elsősorban irodai, adminisztratív feladatok ellátására szolgáló központ, székhely létrehozását, amelynek alkalmas színhelye lenne a Pást úti ingatlan. Az ügyfél az ingatlanszakértő által megállapított forgalmi értéket megismerte és vételárként elfogadta.

Javaslom, hogy a Képviselő-testület az értékbecslésben rögzített, bruttó 1.050.000,- forint vételáron értékesítse a telket a Canonus Work Kft. részére.

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

HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: Az Edelény belterület 226 hrsz-ú, Pást utcai építési telek értékesítéséről

Edelény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta az Edelény belterület 226 hrsz-ú, Pást utcai építési telek értékesítéséről szóló előterjesztést, és az alábbi döntést hozta:

1. Edelény Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában lévő, **Edelény belterület 226 hrsz-ú**, természetben Edelény, Pást út 23. szám alatti, beépítetlen terület megnevezésű ingatlant **826.772,-Ft + áfa, azaz bruttó 1.050.000,-Ft vételáron értékesíti** a Canonus Work Kft. (székhelye: 3752 Szendrő, Kossuth út 34., adószáma: 24075363-2-05, képviseli: Horváth János ügyvezető) részére.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

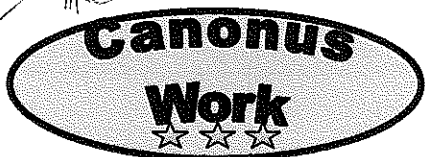
Felelős: polgármester

Határozatról értesülnek: ügyfelek, osztályok

Edelény, 2017. április 13.




Molnár Oszkár
polgármester



CANONUS-WORK SZOLGÁLTATÓ ÉS KERESKEDELMI
KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

H-3752 Szendrő
Kossuth L. út. 34.

Telefonszám: +36 30/210-8475
cégjegyzék szám: 05-09-024567
E-mail: canonuswork@yahoo.de
Közösségi adószám: HU24075363
Ügyintéző: Horváthné Gál Andrea

Tárgy: telekvásárlási kérelem -
Edelényi Közös Önkormányzati Hivatal

3780 Edelény, István király útja 52.
Adószám: 15812209-2-05

ÉRKEZETT 2017 MÁRC 10.

Érk.

Frk s sz 2664

2017 MÁRC 10.

ktatva:

ktatószám

3580/17

Mell:

csomó

RP

előad

Molnár Oszkár Polgármester Úr!
Polgármesteri Hivatal
3780 Edelény István Király út 52 sz.

Tisztelt Polgármester Úr !

Cégünk a Canonus Work Kft megalakulása óta Szendrői székhellyel végzi tevékenységét. Elsősorban Németországban dolgozunk az építőipar és munkaerő kölcsönzés területén. Az elmúlt évek gyakorlata alapján szükséges, hogy egy új, korszerű elsősorban irodai, adminisztratív feladatok ellátására szolgáló központot, székhelyet hozzunk létre.

Az új székhely keresése kapcsán alkalmasnak tűnik Edelény város Önkormányzatának tulajdonát képező Edelény 226 HR. Számon nyilvántartott, természetben Edelény Pást utca 23 szám alatt található 532 m² térmértékű építési telek.

Jelen levelünkkel az építési telekre vonatkozóan kinyilvánítjuk vásárlási szándékunkat.

Tisztelettel kérjük Polgármester Urat, hogy vételi szándékunkat támogatni szíveskedjen. Az önkormányzat számára a jelenleg üres építési telek értékesítésén túl további előnyt jelentene, hogy iparüzési adót Edelény városának fizetnénk, valamint átjelentenénk a gépjárműállományunkat, és nem utolsósorban új munkahelyeket teremtenénk a városban.

Megtisztelő válaszát a fenti elérhetőségeken várjuk, egyben kérjük, hogy válaszában a telek vételárára, és az értékesítés hatánapjára kitérni szíveskedjen.

Támogató együttműködését kérve.

Szendrő, 2017.03.06

CANONUS-WORK Kft.
3752 Szendrő, Kossuth L. 34.
Adószám: 24075363-2-05

Maradok Tisztelettel: **Horváth János**
ügyvezető

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: 30005/15904/2017

2017.04.10

Szektor : 53

EDELÉNY

Belterület 226 helyrajzi szám

3780 EDELÉNY Pást utca 23.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.Fill

ter. kat.jöv

ha m2 k.Fill

Kivett beépítetlen terület

0

532 0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 55091/2005.10.21

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: EDELÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3780 EDELÉNY István király útja 52.

III. RÉSZ

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 32185/2015.03.06

Önálló szöveges bejegyzés épület lebontása., Az Ózdi Járási Hivatal Építésügyi Hivatalának a BO-09D/ÉH/167-3/2015. számú hatósági bizonyítványa és a 257/2015. szám alatt záradékolt változási vázrajz alapján.

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

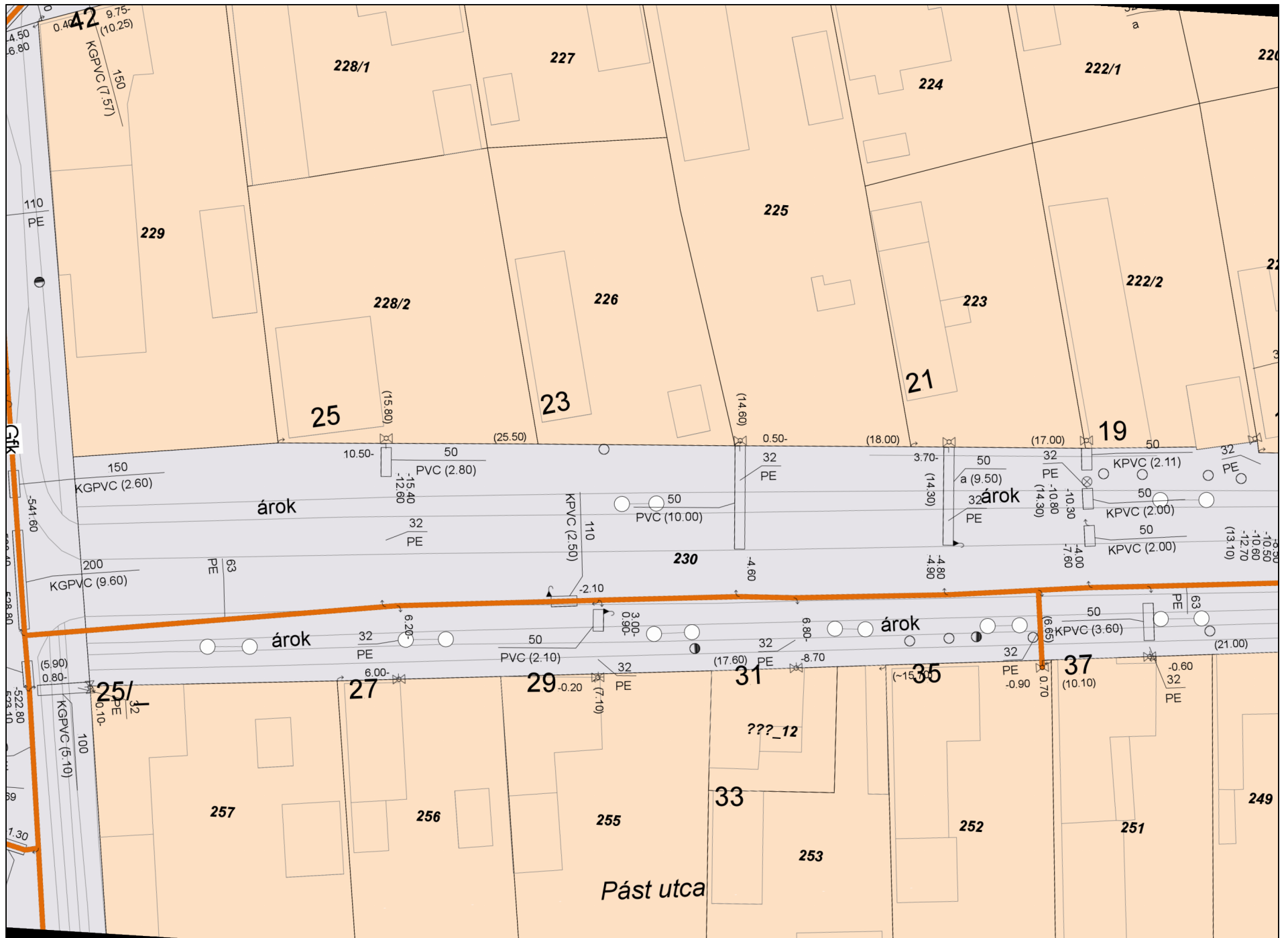
Nem hiteles tulajdoni lap

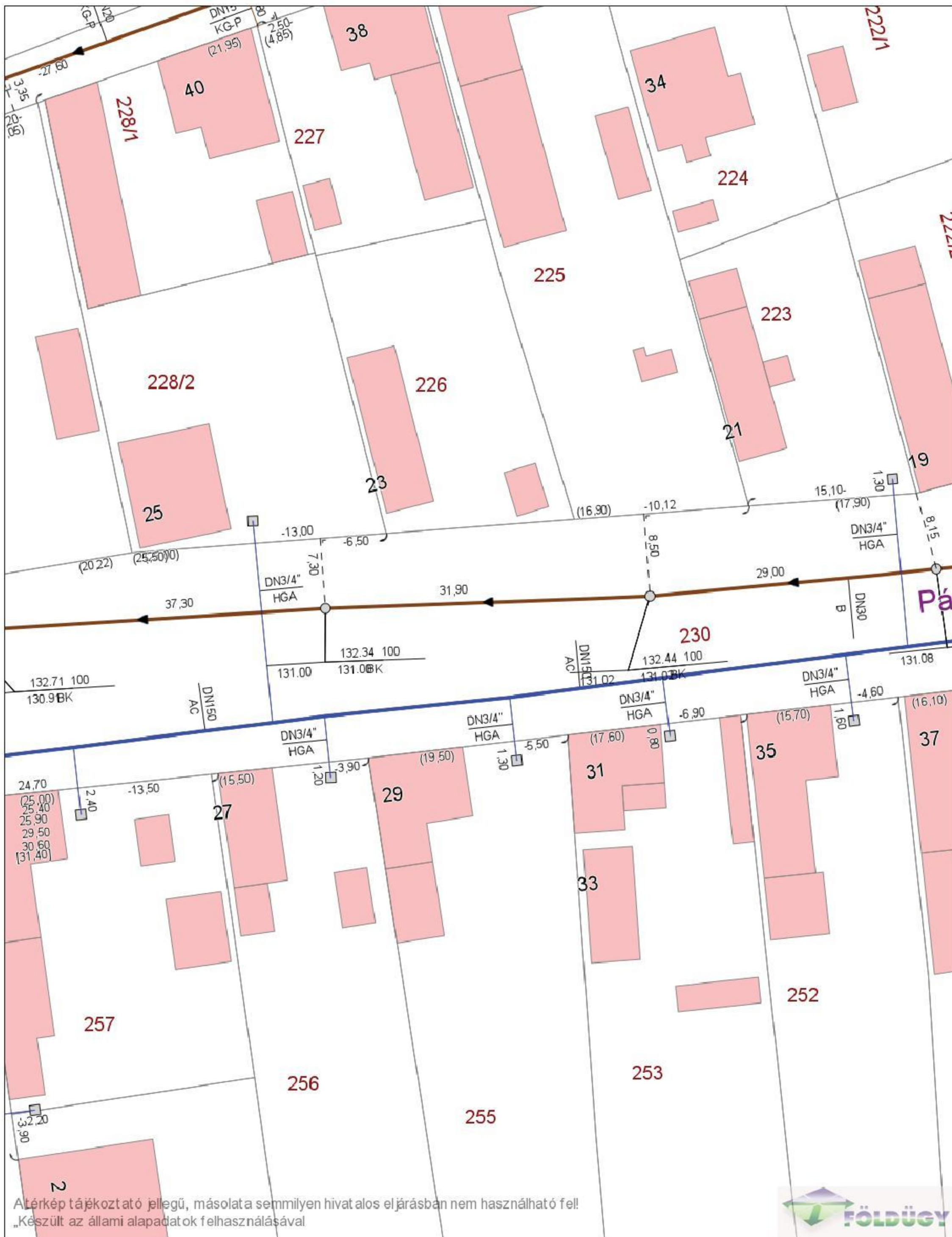
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap







Dátum: 2017.03.22 12:47

Készítette: BTOTH

Méretarány: 1:500

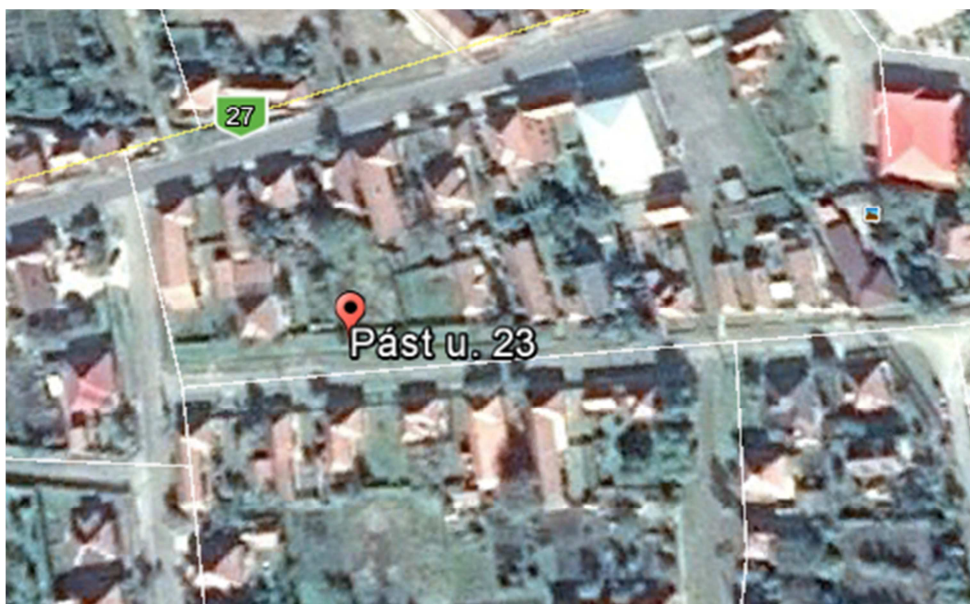
Koordináta: 774834.69, 329011.51 - 774929.68, 329134.9

Megjegyzés: Edelény



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, Pást utca 23.
Kivett, beépítetlen terület
Érték: **1.050.000 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 226** hrsz alatt nyilvántartott **Kivett, beépítetlen terület** értékének megállapítása céljából. Megbízó az értékbecslést 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, Pást u. 23.

Hrsz.: Edelény, belterület, hrsz 226

Ingatlan területe: 532 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: **532 m²**

Alakja: szabályos, közel négyzet 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)

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 autóbuszal 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, a régi épület lebontásra került**

V. Megjegyzés: Jelen telket az Önkormányzat évek óta nettó 2500 Ft/m² áron kínálja eladásra, **sikertelenül.**

V. Telek értékelése

Az értékelt telek teljes területe: 532 m²

helyszín	Idő	funkció	méret	piaci ár*	fajlagos ár
Edelény Finkei u	2017	Beépítetlen terület	1347 m ²	K 2.600.000 Ft	1930 Ft/m ²
Edelény, központ	2017	Beépítetlen terület	1540 m ²	K 2.200.000 Ft	1428 Ft/m ²
Edelény Nefelejcs	2017	Beépítetlen terület	670 m ²	K 1.999.000 Ft	2983 Ft/m ²

Fajlagos telekérték: 2114 Ft/m²

Értékmódosító tényezők:

- Értékcsökkentő:
Kínálati adatok miatt: - 10 %
Jó fekvés miatt: + 5 %

Összes értékmódosítás: - 5 %

Korrigált fajlagos alapár: 1998 Ft/m²

A telek értéke: $532 \text{ m}^2 \times 1998 \text{ Ft/m}^2 = \mathbf{1.062.936 \text{ Ft}}$

VI. Az ingatlan piaci értéke:

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

1.062.936 Ft kerekítve:

1.050.000 Ft, azaz Egymillió-ötvenezer Ft

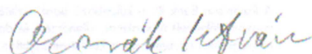
Az érték ÁFÁ-val együtt értendő.

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