



**ÚJFEHÉRTÓ VÁROS
POLGÁRMESTERE**

4244 Újfehértó, Szent István út 10.
Tel.:(42) 290 000 Fax: (42) 290 003
E-mail: polgarmester@ujfeherto.hu
Web: www.ujfeherto.hu



Ügyiratszám: 3-18/2019.

E L Ő T E R E J E S Z T É S

-a Képviselő-testülethez-

Az Újfehértó belterület 1858/14 helyrajzi számú ingatlan megvásárlásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Újfehértón, a Vasvári Pál utca 15. szám alatti ingatlanban található a Városi Sportcsarnok és Uszoda épületegyüttese. A Szabadidőközpont tevékenységi körének, illetve funkciójának bővítése, a szélesebb körű sportolási lehetőségek megteremtése érdekében, a létesítmény mellett lévő, az ingatlan-nyilvántartásban Újfehértó 1880 és 1882/2 hrsz-ú ingatlanokat az önkormányzat már megvásárolta.

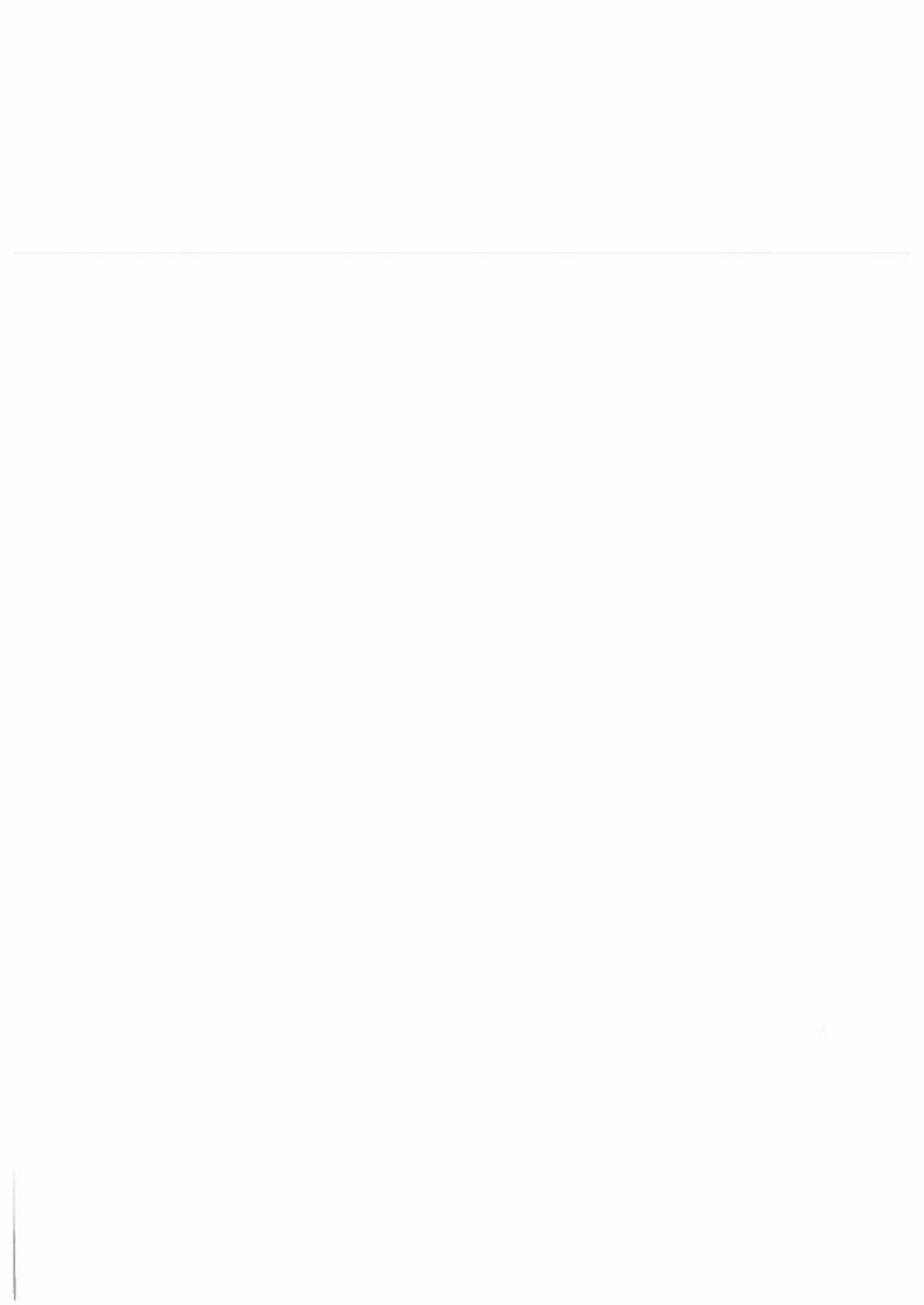
Az Uszoda mögött található az ingatlan-nyilvántartásban Újfehértó 1858/14 hrsz. alatt felvett 937 m² területű, kivett beépítetlen terület megnevezésű 1/1 arányban állami tulajdonban lévő belterületi ingatlan, melyre vonatkozó tulajdonosi jogokat a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. gyakorolja. Ennek az ingatlannak a bevonása a létesítmény bővítéséhez célszerűnek mutatkozik a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 15. pontjában meghatározott kötelezően ellátandó sport feladat ellátása érdekében. Az ingatlan per és tehermentes, más személy joga a tulajdonszerzést nem korlátozza, védettség alatt nem áll.

A Képviselő-testület a 81/2017. (IV. 26.) számú határozatával a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. §-ában foglaltak valamint az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 36. § (2) bekezdésének c) pontja alapján a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-nél kezdeményezte a Magyar Állam tulajdonában lévő ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adását a tulajdonszerzéssel kapcsolatban felmerülő költségek vállalása mellett.

A vagyonkezelő a 2018. január 17-én kelt levelében arról adott tájékoztatást, hogy az ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adására jelenleg nincsen mód, és az ingatlant egyéb módon kívánják értékesíteni.

Tardi Róbert ingatlan-értébecslő a 2019. február 19-én kelt értékelési szakvéleményében az 1858/14 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét 1.100.000 Ft összegben határozta meg.

A Szabadidőközpont mögötti összefüggő önkormányzati tulajdonú terület megvalósítása érdekében javaslom, hogy tegyünk vételi ajánlatot a tárgyban megnevezett ingatlan megvásárlására.



A városnak az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 1/2013. (I. 31.) önkormányzati rendelete 8. § (1) bekezdés a) pontja alapján a döntés a képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és döntsön a határozati javaslatról.

Újfehértó, 2019. február 20.



Melléklet a ³⁻⁴⁸...../2019. számú előterjesztéshez

ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../..... (.....) számú

H a t á r o z a t a

Az Újfehértó belterület 1858/14. helyrajzi számú ingatlan megvásárlásáról

A KÉPVISELŐ-TESTÜLET

1./ az ingatlan-nyilvántartásban Újfehértó, belterület 1858/14. hrsz. alatt felvett, kivett beépítetlen terület megnevezésű, 937 m² területű, a Magyar Állam 1/1. arányú tulajdonát képező, és a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (MNV. Zrt.) vagyonkezelésében lévő ingatlan megvásárlására a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 15. pontjában meghatározott sport, ifjúsági ügyek feladatainak ellátása érdekében, vételi ajánlatot tesz mindösszesen (bruttó) 1.100.000 Ft vételárért.

2. a képviselő-testület az ingatlan vételárát – a vételi ajánlat elfogadása esetében - a 2019. évi költségvetés általános tartaléka terhére biztosítja.

3./ felhatalmazza a polgármestert, hogy az ingatlan-nyilvántartásban 1858/14. hrsz. alatt felvett ingatlan megvásárlásával kapcsolatos eljárás során az MNV Zrt. felé teljes jogkörben eljárjon, és az adásvétel érdekében valamennyi nyilatkozatot megtegyen, a szükséges dokumentumokat, szerződést aláírja.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Nagy Sándor
polgármester

dr. Szücs Andrea
jegyző

A határozatról értesül:

- 1./ Polgármesteri Hivatal (Pénzügyi Osztály, Városüzemeltetési Osztály, Jegyzői Titkárság)
- 2./ Irattár

Ikt.sz.: MNV/01/1806/ 1 /2018.

Újfehértói		
Erkezett: 2018 JAN 23.		
Ügyrész: 1109-1		
Melléklet:	Előzetes:	gyűjtés:
Újfehértó Város Önkormányzata		

Újfehértó
Szent István út 10.
4244

Tárgy: Újfehértó 1858/14 hrsz.-ú ingatlan ingyenes kérelme

Tisztelt Cím!

Kérem, engedje meg, hogy a tárgyban megjelölt ingatlanok vonatkozásában Társaságunkhoz eljuttatott kérelme kapcsán az alábbiakról tájékoztassam.

A Társaságunk által korábban leírtakat továbbra is fenntartja. A tárgyi ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba adására jelenleg nincsen mód. Társaságunk az ingatlant egyéb módon kívánja értékesíteni.

Egyúttal jelezni kívánom, hogy amennyiben sor kerül az ingatlanok **Elektronikus Aukciós Rendszerben** (<https://e-arveres.mnv.hu/>) történő meghirdetésére, a részvétel lehetőségeiről, az MNV Zrt. döntéshozatalát követően Önkormányzatukat is tájékoztatni fogjuk.

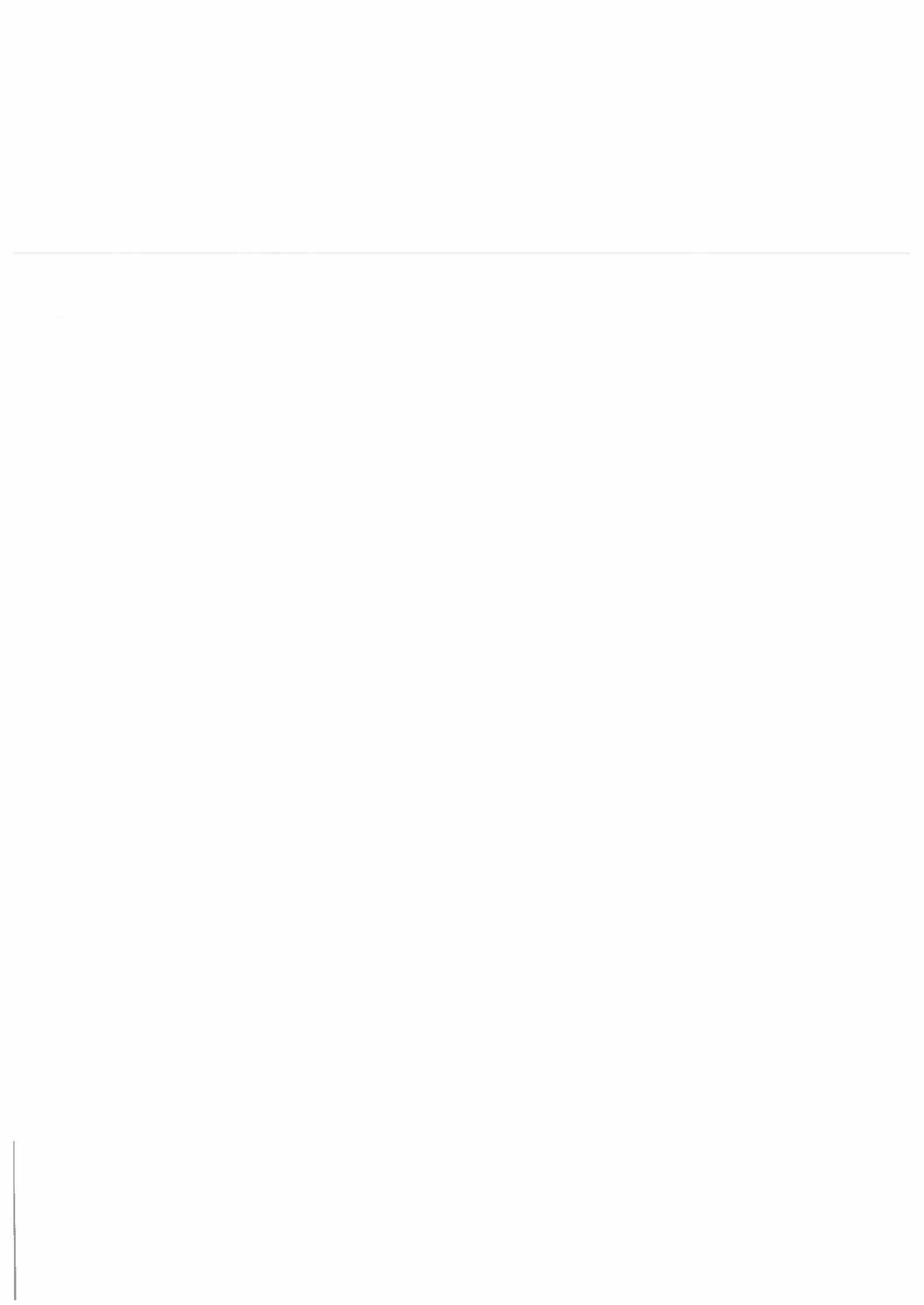
Kérem tájékoztatásom szíves tudomásulvételét.

Nyíregyháza, 2018. 01.17.

Üdvözlettel:

MNV | MAGYAR NEMZETI
VAGYONKEZELŐ ZRT.

Ujfalvi Lajos László
területi irodavezető



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Értékelés tárgya: 4244 Újfehértó, belterület – 1858/14 hrsz.-ú beépítetlen ingatlan

Értékbecsülő: Tardi Róbert, ingatlan-értékbecsülő, építész- és településmérnök
4244 Újfehértó, Váci Mihály utca 44. sz.

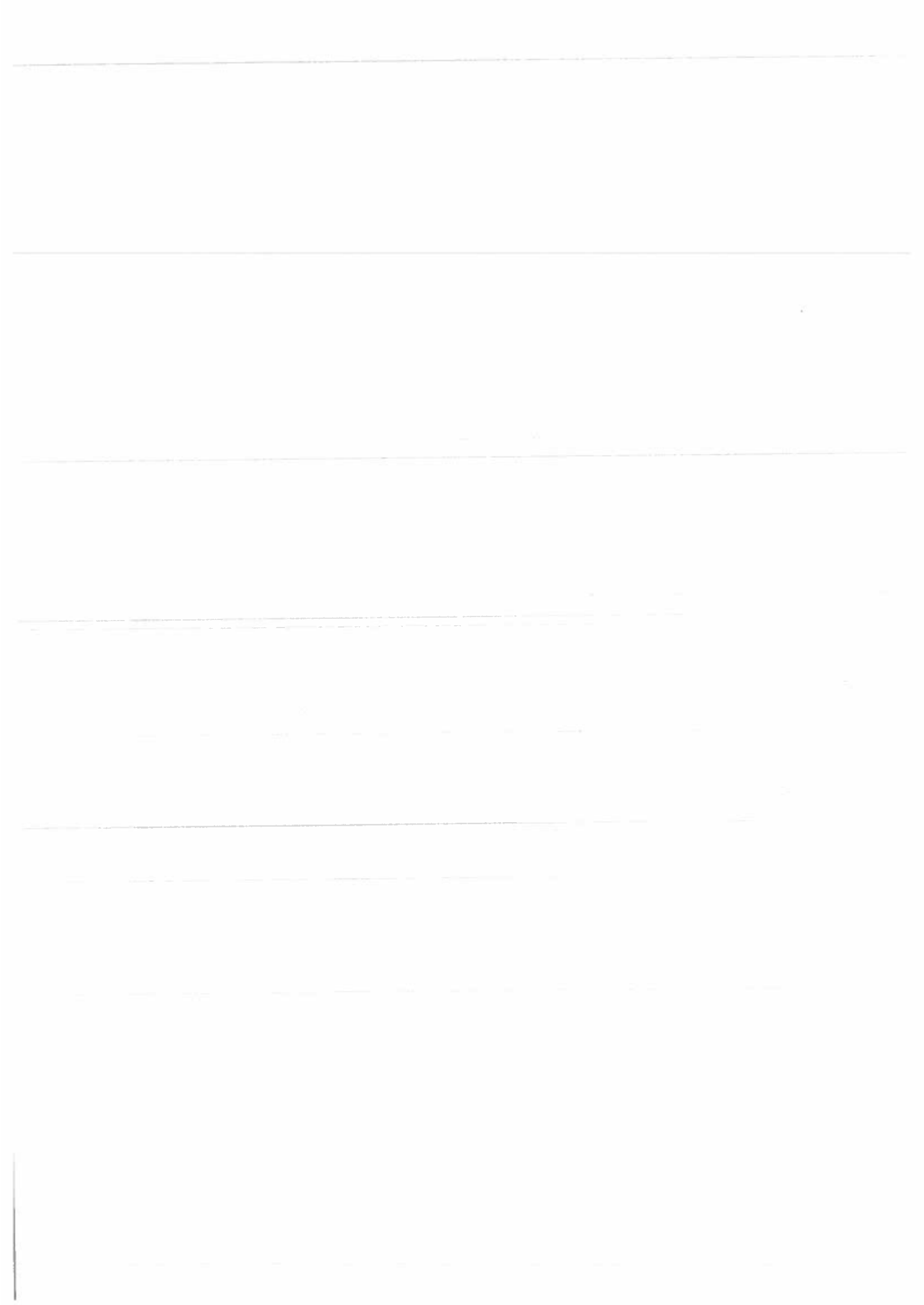
Tel.: +36 70 387 9619



Újfehértó, 2019. február 19.

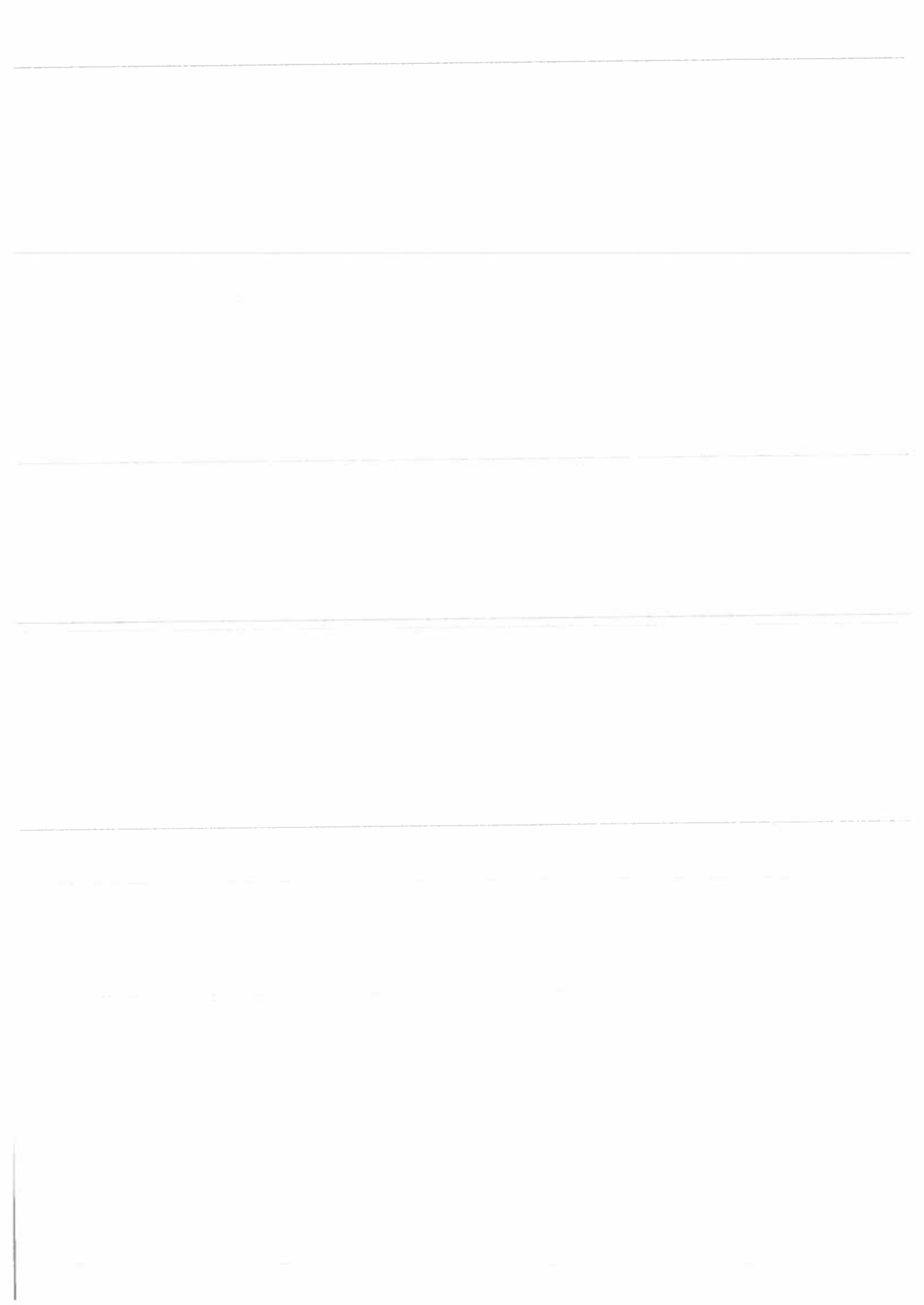
Jelen értékelési szakvélemény 2 példányban készült

- 1. példány -



TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
Értékelési Bizonyítvány	3
Alapadatok	5
Értékmeghatározás	8
Piaci összehasonlító adatok alapján.....	8
A telekérték meghatározása	8
Piaci helyzetelemzés	9
Mellékletek (1858/14 hrsz.):.....	10
Tulajdoni lap:.....	10
Térképmásolat:	11



Értékelési Bizonyítvány

Megrendelő adatai

Megrendelő neve:	Újfehértó Város Önkormányzata
Megrendelő címe:	4244 Újfehértó, Szent István utca 10. sz.
Megrendelés azonosító:	-
Értékelés típusa:	Forgalmi érték meghatározása elidegenítés céljából

Értékelés tárgya

Ingtalan tulajdoni lap szerinti címe:	
Irányítószám:	4244
Település:	Újfehértó
Helyrajzi szám:	1858/14 hrsz.
Utca:	-
Házzám, emelet-ajtó:	-
Művelési ág:	Kivett beépítetlen terület
Teherlap bejegyzés:	Nem tartalmaz bejegyzést
Széljegyek:	Nem tartalmaz bejegyzést
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Ingtalan várható címe:	4244 Újfehértó, belterület – 1858/14 hrsz.

Helyszíni szemle dátuma:	2019. február 19.
Szakvélemény érvényessége:	2019. május 19.
Értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározása elidegenítés céljából
Értékelés alapja:	A helyszíni szemle, az átadott dokumentumok, a helyszínen készített fotók és felmérések.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Értékesíthetőség: Kiinduló adatok, információk:	Átlagos A közelmúltban lezajlott adásvételek és kínálati adatbázisok szolgálták.
---	--

Területi adatok összesítése

Belterületi földrészlet(ek) összesen: 937 m²

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

1.100.000 Ft

azaz

Egymillió-százezer Forint

A forgalmi érték ÁFA-t tartalmaz

Megbízott szakértő neve: Tardi Róbert **Eng. szám:** K-0450/2014-EV

Tardi Róbert „viselőző”
4244 Újfehértó, Városház u. 44.
Adószám: 60201207-1-35
Banksz.: 68800013-15212056



Tardi Róbert

ingatlan értékbecslő

építész- és településmérnök

Eng. szám: K-0450/2014-EV

Alapadatok

Környezet

Település területi elhelyezkedése:

Újfehértó egy Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében fekvő város a Nyíregyházi járásban. Jelenleg a negyedik legnépesebb város a megyében Nyíregyháza, Mátészalka és Kisvárdán után. A 4-es számú főút mellett, Nyíregyházától körülbelül 16 kilométerrel délre, Debrecenről 35 kilométerrel északra, a Nyírség Hajdúság felé eső peremén fekszik.

Település jellemzése:

2001-ben a város lakosságának közel 100%-a magyar nemzetiségűnek vallotta magát, de kisebb roma közösség is él itt. A 19. század nyolcvanas évtizedéig a települést szikes tavak övezték, majd ezeket a tavakat – a termőföld reményében – lecsapolták.

Ingtalan településen belüli elhelyezkedése:

Az értékelt ingatlan Újfehértó központhoz közeli, kertvárosias településrészén található.

Árterület

-

Környező ingatlanokra jellemző hasznosítás:

Lakóépületek, Szabadidőközpont, rét, legelő részben szántó, részben legelő

Jelenlegi hasznosítás:

Jelenlegi

Legcélszerűbb hasznosítás:

Lke-3

Építési övezet:

Építési övezet típusa:

Kertvárosias lakóterület építési övezete

Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:

Közvetlenül közterületről, útról nem megközelíthető, korlátozottan hasznosítható terület.

HÉSZ alapján: „A telek kötelezően zöldfelületi célra használandó terület.”

Megközelíthetőség

Ingtalan megközelíthetősége:

Közvetlenül közterületről nem megközelíthető

Közlekedési eszközök:

Távolsági busz megállójának távolsága:

Távolsági busz, MÁV, szgk.

450m, gyalog ~ 6 perc séta

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település:	4244 Újfehértó
Helyrajzi szám:	1858/14
Utca	-
Házszám, emelet-ajtó:	-
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2019.02.18.
Telek területe:	937 m ²
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	Újfehértó központhoz közeli településrészén található, a Vasvári Pál utcán található H2O Szabadidőközponttól északra.
Széljegyek:	-
Teherlap bejegyzés	Nem tartalmaz bejegyzést.

Természetbeni adatok

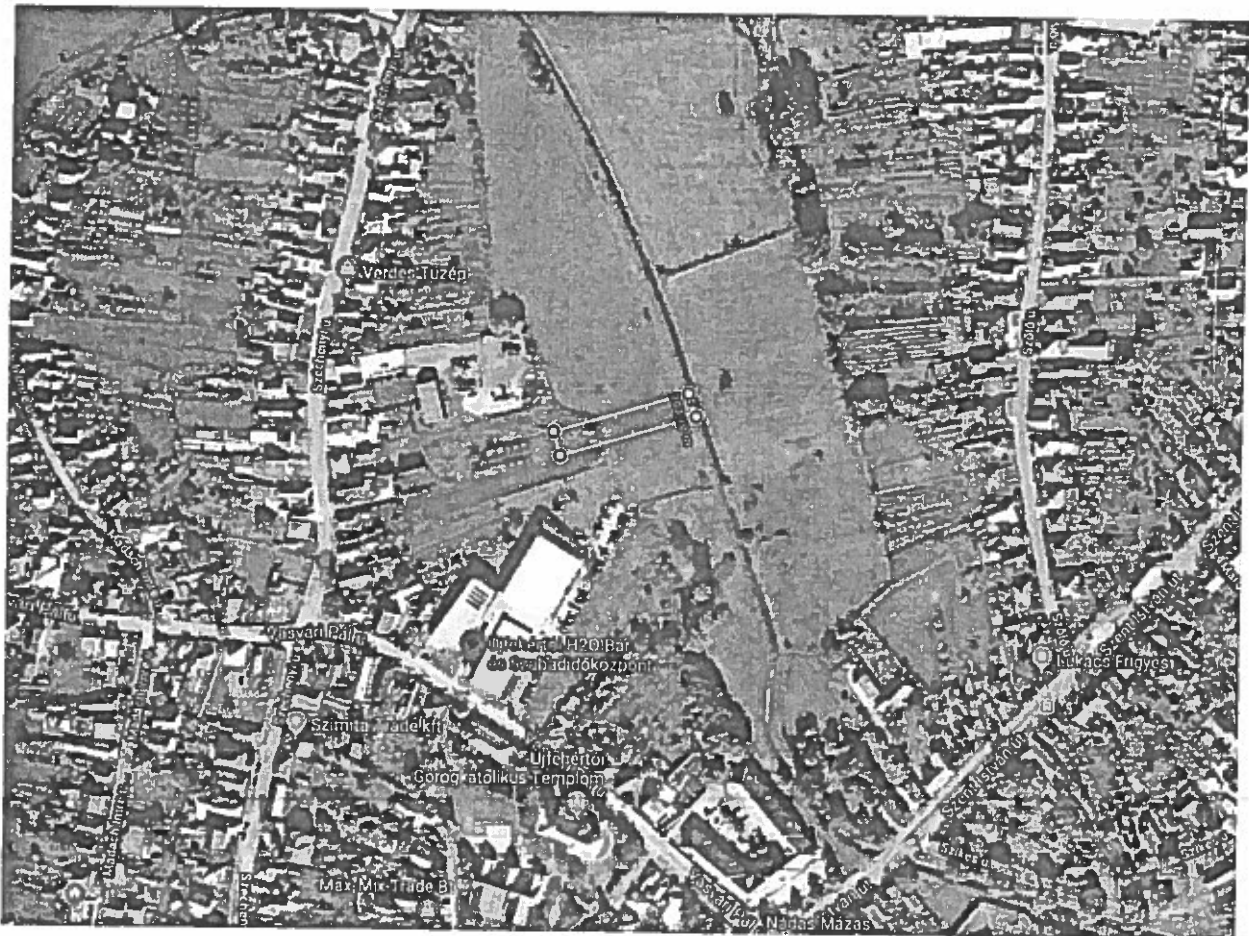
Irányítószám, település:	4244 Újfehértó
Utca:	-
Házszám, emelet-ajtó:	-
Művelési ág:	Kivett beépítetlen terület
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzése:	<p>A telek a városközpont közelében, gyalog 8 percnyi sétára található. Építési övezete: Lke-3. Az ingatlan kerítettség nélküli, közel sík területen fekszik. Közvetlenül közterületről nem megközelíthető, korlátozottan hasznosítható terület. HÉSZ alapján: „A telek kötelezően zöldfelületi célra használandó terület”. Az ingatlan jelenlegi hasznosítása részben szántó, részben legelő. A telek keleti szomszédságában közvetlen csatorna húzódik.</p>

Belterületi földrészlet (1858/14 hrsz:)**Azonosítás**

Telek alapterülete:	937 m ²
<u>Jellemzés</u>	
Telek kialakítása:	Beépítetlen terület

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Telek alakja, formája:	Közel téglalap alakú, DNY-ÉK hossz tengelyű
Telek határai:	Szabad szemmel részben, nehezen kivehetők
Telek kerítettsége:	Kerítettsége elenyésző
Kerítés típusa:	Drótfonatos kerítés, acél zártszelvényre rögzítve.
Beépíthetőség módja:	Oldalhatáron álló
Domborzati és lejtésvizonyok:	Közel sík terep
Fák, telepítmények:	-
<u>Közművesítettsége</u>	
Összközmű:	-
Csapadékvíz elvezetés:	Nincs
Településen belüli elhelyezkedés:	



(forrás: Google Maps) 2019. február

Értékmeghatározás

Piaci összehasonlító adatok alapján

A telekérték meghatározása

A telek területe (m ²)	937 m ²	Besorolása:	Kertvárosias lakóterület építési övezete
-------------------------------------	--------------------	-------------	--

A környezet fajlagos telekárjai

Sz.	Helyszín	idő	méret m ²	piaci ár* M Ft	fajlagos piaci ár Ft/m ²
1.	Újfehértó, beépítetlen terület, 1880 hrsz.	2019.	2433	2,961 (T)	1 217
2.	Újfehértó, beépítetlen terület, 1882/2 hrsz.	2019.	2070	2,519 (T)	1 217
3.	Újfehértó, Bőszörményi út 94.	2019.	1405	3 (K)	2 135
4.	Újfehértó, Kölcsey utca	2019.	1000	2,1 (K)	2 100
5.	Újfehértó, Gyöngyvirág utca	2019.	800	2,15 (K)	2 688
Fajlagos alapár					2 308

*megvalósult tranzakció jelölése: (T)

kínálati ár jelölése: (K)

a felhasznált adatok forrása: saját adatbázis, magyarorszag.hu, ingatlanpiaci hirdetések, ingatlan.com, jofogas.hu

1. Saját adatbázis
2. Saját adatbázis
3. https://ingatlan.jofogas.hu/szabolcs_szatmar_bereg/Boszormenyi_94_87962158.htm
4. https://ingatlan.jofogas.hu/szabolcs_szatmar_bereg/Telek_Ujfeherto_Debrecen_feloi_reszen_86562357.htm
5. https://ingatlan.jofogas.hu/szabolcs_szatmar_bereg/Epitesi_telek_elado_87928630.htm

	Részletezés, % eltérés az alapértéktől					Σ % eltérés az alapértéktől	
kínálati ár	0	0	-10	-10	-10		
beépíthetőség	0	0	-30	-30	-30		
beépítettség							
alak, forma területi méret	-5	-5	-2	0	1		
fekvés							
elhelyezkedés	0	0	20	20	20		
megközelíthetőség	0	0	-30	-30	-30		
domborzat és lejtéviszonyok							
infrastruktúra							
esztétikai benyomás							
környezeti szennyezettség							
meglévő közművek	0	0	-3	-3	-3		
kerítettség	0	0	-2	-2	-2		
gazdasági környezet							
hatósági előírások	0	0	-15	-15	-15		
hasznosíthatóság			-5	-5	-5		
egyéb							
	-5	-5	-77	-75	-74	Σ : [%]	-47
Korrigált, kerekített fajlagos alapár	2308	*		0,53	1218,62	1218,62	Ft/m ²

A telekérték megállapítás

TÉ=	937 m ²	x	1218,62 Ft / m ²	=	1 141 851 Ft
Összesen:					1 100 000 Ft

Piaci helyzetelemzés

<u>Piaci helyzetelemzés</u>	
Település ingatlanforgalma:	Átlagos
Forgalomképesség:	Forgalomképes
Hosszú távú értékállóság:	Értéktartás várható
Az ingatlan fedezetnek:	Alkalmas
Forgalmi érték:	1.100.000.-
A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.	

Mellékletek (1858/14 hrsz.:

Tulajdoni lap:

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

1. oldal, összesen: 2 oldal

TAKARNET v.52	Értesítések	11/11/2019 jkképe
---------------	-------------	-------------------

Korábban már lekérdezett ingatlan

A lekérdezés ideje: 2019.02.18 15:08:33

Ha újra le kívánja kérdezni, akkor kattintson a Frissítés gombra. Ekkor a szolgálat díj került felszámításra.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Földregisztrációs Hivatal
4401 Földregisztrációs Hivatal u. 13

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szerző: másként

Megnevezés száma: 35025/24174/2019

2019.02.18

Újraérintés

Szektor : 16

Beltérület: 1858/14 helyrajzi szám

E R E S Z

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatai
névelési ág/kivett megnevezés/

min.m

terület kat t. jöv. alrészlet adatai
ha m² k.f.ill. kat. jöv.
m² k.f.ill.

Kivett beépítésen terület

0

E R E S Z

0,00

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat: érvénytelenítés: 42200/2/2017.01.01

eredeti határozat: 31860/2/2015.05.18

jogcíme: 1997. évi XX. tv. 25/A. §

jogállás: tulajdonos

név: IONICAN ALLIAN

cím: -

Az állami vagyontól való 2007. évi CVI. törvény 3. § (1). bekezdése alapján az államat

megillető tulajdonosi jogok és hatalmasságok megszerzése érdekében joggyakorlásként a

Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Rt. gyakorolja.

E R E S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatáskörrel eljárás céljából került kiadásra. Nemre von

használatos.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

https://www4.takarnet.hu/iknet/nemhiteles_szemle_s_n_hrsz_c6?cid=04047010071815_70100718

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Térképmásolat:

Nyíregyházi Járási Hivatal
4401 Nyíregyháza Báthori u. 13.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

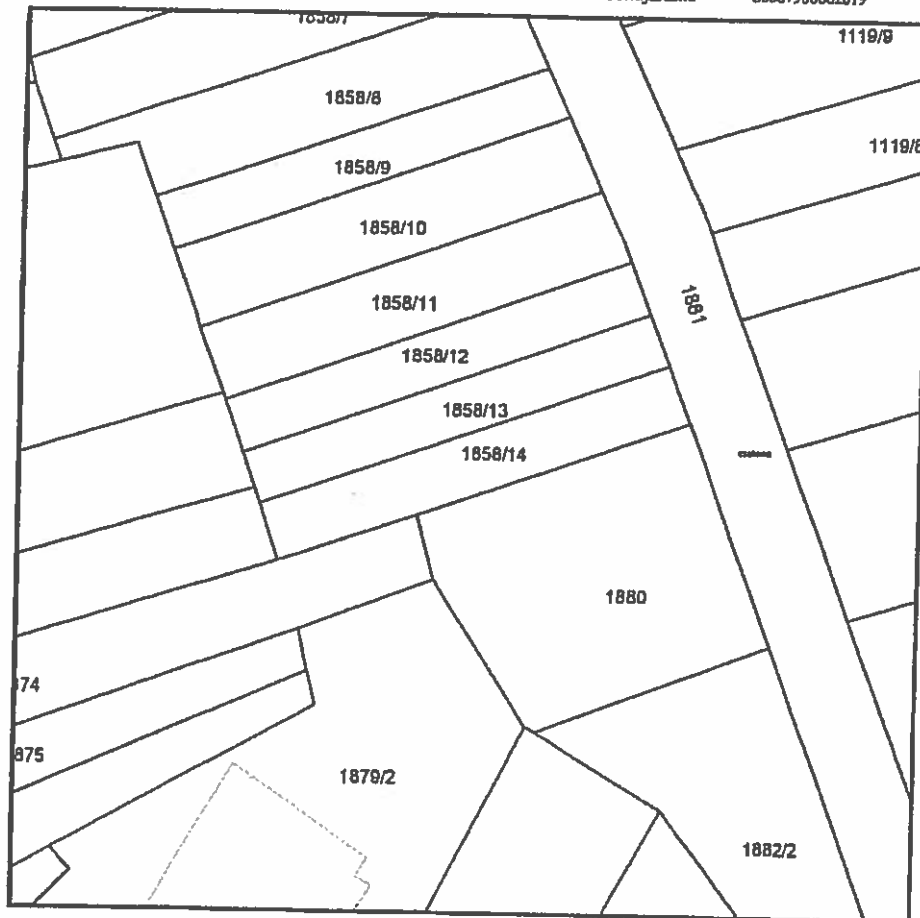
2019.02.18 15:28:19

Helyrajzi szám: ÚJFEHÉRTŐ belterület 1858/14

Megrendelés szám: 7/758/2019

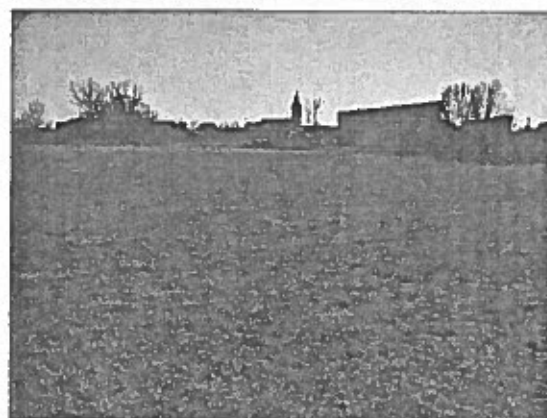
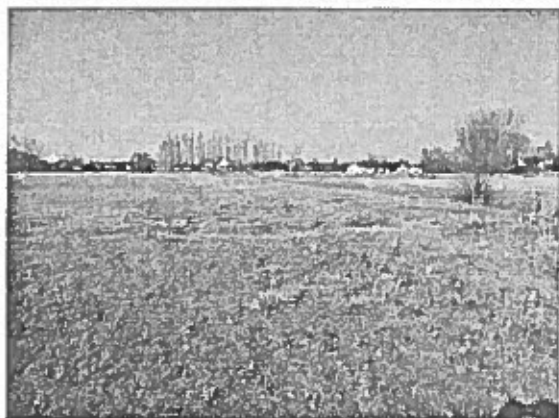
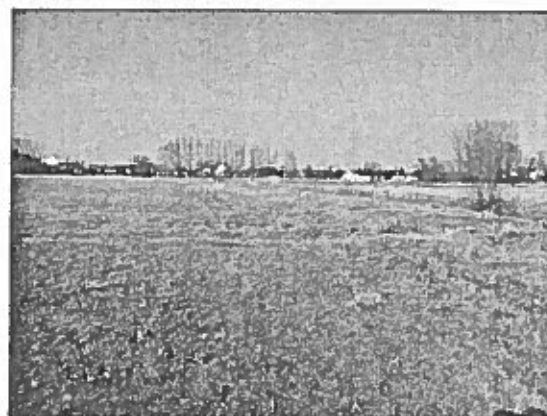
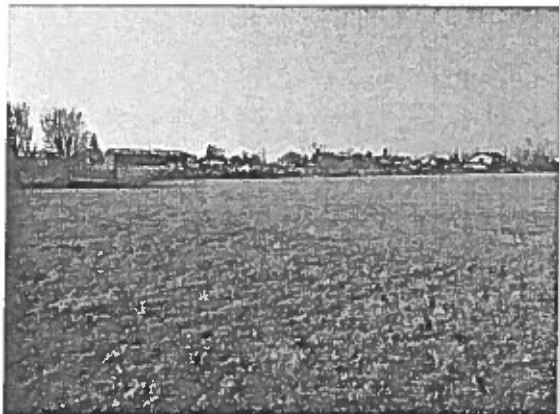
Méretarány: 1 : 1000

Térrajz szám: 60067980002019



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

Fényképek:



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

