

R/102-57/2023.

ELŐTERJESZTÉS

Vételi ajánlat érkezett a Recsk Nagyközségi Önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képező tehermentes Recsk, belterület 190/2. hrsz. alatti 3261 m² alapterületű, „kivett épület” megnevezésű ingatlanra – a BÍRÓ TŰZ-ÉPKER KFT. ügyvezetőjétől, Bíró Zoltántól.

Mint ismert a Képviselő-testület előtt, a korábbi - az FKS Market Plus Kft-vel kötött adásvételi szerződés megghiúsult, a vevő fizetési kötelezettségének nem teljesítése miatt.

Az Önkormányzat vagyonáról és vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 1/2013. (I.15.) önkormányzati rendelete 8. § (2) bekezdésében valamint a 14. § (2) - (3) bekezdésében foglaltak alapján – megrendeltem az 1. pontban megnevezett ingatlan forgalmi értékbecslését.

Az ingatlan forgalmi értékbecslés ismeretében – a képviselő-testület véleményének, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. nyilatkozatának figyelembevételével - kerül elbírálásra a vételi ajánlat.

Recsk, 2023. április 20.



Nagy Sándor
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Recsk Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Recsk Nagyközség Önkormányzatának tulajdonát képező – természetben a Recsk, Kossuth Lajos út 218/B. szám, 190/2. hrsz alatt található - ingatlanra (volt ELKO épület) érkezett vételi ajánlatot.

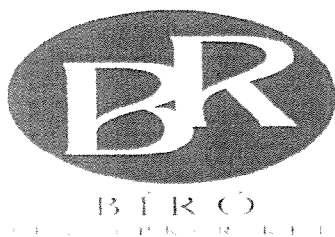
*Recsk Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete
szavazattal a kérelemre vonatkozóan az alábbi döntést hozta:*

- 1. A Képviselő-testület egyetért a tulajdonában lévő Recsk, Kossuth Lajos út 218/B. szám, 190/2. hrsz alatt található ingatlan (.....) részére történő értékesítéssel az alábbi feltételekkel:*
 - a. Az ingatlan vételárát a Kft. önerőből fizeti meg egyösszegben az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg.*
 - b. Az adásvételi szerződés lebonyolításának ügyvédi költsége a vevőt terheli.*

- c. A vevő az ingatlanon végzett beruházásból eredően semmilyen követeléssel, igénnyel nem élhet Recsk Nagyközség Önkormányzatával szemben, ez érvényes arra az esetre is, ha az adásvételi szerződés – bármelyik fél hibájából - meghiúsulna.*
- 2. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján kérje meg a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. nyilatkozatát, melynek figyelembevételével és függvényében kerülhet aláírásra az adásvételi szerződés.*

Határidő: adásvételi szerződés aláírása: 2023. május 30.
Felelős: Nagy Sándor polgármester

Nagy Sándor
polgármester



Recski Közös Önkormányzat Hivatala		
Recsk, 20	2023 JAN. 12	hó nap
11/86-1	szám	Mell.
Előszám:	Utószám:	Előadó: Nagy

Ajánlattételi szándék

Tisztelt Polgármester Úr, és Tisztelt Képviselő testület!

Alulírott Bíró Zoltán, mint a BÍRÓ TŰZ-ÉPKERT KFT. ügyvezetője, azzal a céllal keresem fel Önöket, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő 190/2 hrsz. ingatlanra, és a mellette lévő területre szeretnék vételi ajánlatot tenni. A vételár melyet ajánlok 16.000.000 Ft, azaz Tizenhatmillió forint.

Célom a megvásárolt ingatlannal és a telekkel, hogy szeretnék egy PRIVÁT MAX Élelmiszer Boltot kialakítani a településen, továbbá tervezem egy büfé/vendéglátóegységet kialakítását is, ezzel is emelve a település színvonalát, és még élhetőbbé tételét.

Bízok támogató hozzájárulásunkban, és előre is köszönöm nekem szavazott bizalmukat.

BÍRÓ TŰZ-ÉPKERT KFT
5232 Tiszabő, Fő út 22.
Asz.:28959498-2-16
Csz.:16-09-019574
Bszla.:11745066-26014340

Tisztelettel: Bíró Zoltán

Tiszabő, 2023-01-11

2023.04.17.

Hrsz: 190/2

SZAKVÉLEMÉNY

Recsk, Kossuth u. 218/B

1

1/04/2023/GL

Recski Közös Önkormányzati Hivatal		
Recsk, 20. 2023. ÁPR. 18. hó nap		
K/86-5		Mell:
Előszám:	Utószám:	Előadó: Kalmár

Hdt.: R86-5/2023.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

a Recsk, Kossuth u. 218/B. szám
hrs: 190/2 alatti ingatlanról

Készült: 3 példányban

Eger, 2023. április 17.

Gajda László
építész, ingatlanszakértő
3300 Eger, Koszorú u. 47.
Adószám: 72624241-1-30
Tel.: +36 30 925-3238
Készítette: Gajda László
építész, ingatlanszakértő
Eger, Koszorú u. 47.

1. ÉRTÉKBECSLÉSI BIZONYÍTVÁNY

Recsk Nagyközség Önkormányzata (3245 Recsk, Kossuth u. 165. szám) megbízásából

Gajda László Eger, Koszorú u. 47. szám alatti lakos, mint értékbecslő elkészítettem

a Recsk, Kossuth u. 218/B. szám (hrs: 190/2) alatti ingatlan értékbecslését.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan értéke :

16.000.000.-Ft,

azaz tizenhatmillió forint

Fenti érték kiürített, per-teher és igénymentes állapotra vonatkozik.

Az értékbecslés célja: a **Recsk, Kossuth u. 218/B. szám** (hrs: 190/2) alatti ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

A megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelés szemrevételezés, műszaki állapotfelmérés alapján készült, környezetvédelmi és egyéb diagnosztikai vizsgálat nem képezte a megbízás tárgyát.

Az érték meghatározását nem befolyásolták a megbízó személyes szempontjai, az értéket a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés szerint állapítottam meg.

Eger, 2023. április 17.

Gajda László
építész, ingatlanszakértő
3300 Eger, Koszorú u. 47.
Adószám: 72624241-1-30
Tel.: +36-30 925-3238

Gajda László
építész, ingatlanszakértő
Eger, Koszorú u. 47.

2. Előzmények, az értékbecslés célja, értékelési forma

Megbízó	: Recsk Nagyközség Önkormányzata 3245 Recsk, Kossuth u. 165. szám
Megbízás tárgya	: a Recsk, Kossuth u. 218/B. szám (hrsz: 190/2) alatti „épület” művelési ágú ingatlan forgalmi értékének meghatározása
Értékbecslés módszere	: piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló forgalmi értékelési módszer
Helyszíni szemle	: Az ingatlan értékének meghatározásához 2023. április 12-én helyszíni szemlét tartottam. A helyszíni szemle módja: egyszerű szemrevételezés, műszaki állapotfelmérés. A helyszíni szemle során feltárásokat, statikai és egyéb diagnosztikai méréseket nem végeztem. A helyszíni szemle során a megbízó rendelkezésemre bocsátotta az ingatlanra vonatkozó tulajdoni lap másolatot, a területre vonatkozó építési és rendezési vázrajzát és a 190/1 és 190/2 hrsz-ú földrészletek telekalakítási és telekhatárrendezési változási vázrajzát, helyszínrajzát. Az ingatlant a megbízóval bejártam, beazonosítottam, műszaki állapotát a szemle időpontjának megfelelően rögzítettem, az ingatlanról fotókat készítettem. Az ingatlan értékének meghatározása a megbízó által szolgáltatott adatok, és a helyszíni szemle megállapításai alapján készült.

3. Az ingatlan ismertetése

3.1. Általános adatok

<i>Az ingatlan címe</i>	: Recsk, Kossuth u. 218/B szám
<i>Fekvése</i>	: belterület
<i>Helyrajzi száma</i>	: 190/2
<i>Területe</i>	: 3261 m ² (a 190/1 és 190/2 hrsz-ú ingatlanokra vonatkozó telekhatárrendezési vázrajz és telekalakítási helyszínrajz alapján a terület 2240 m ² -ről 3261 m ² -re változik melynek átvezetése az Egri Földhivatalnál folyamatban van)
<i>Megnevezése</i>	: kivett, épület, áruház
<i>Tulajdonos</i>	: Recsk Nagyközség Önkormányzata 3245 Recsk, Kossuth u. 165. szám

Bejegyzések

: III. rész 4. vezetékjog 4 m² területre jogosult:
ÉMÁSZ Hálózat Kft.
3525 Miskolc, Dózsa Gy. u. 13.
III. 5. vezetékjog 197 m² területre jogosult:
TIGÁZ DSO Földgázelosztó Kft.
4200 Hajdúszoboszló, Rákóczi u. 184.
III.8. Tulajdonjog fenntartással történt eladás.
Jogosult: FKS MARKET Plus Ker. és Szolg. Kft.
3143 Mátranovák, Dózsa Gy. u. 5.
III.9. Tulajdonjog fenntartással történt eladás té-
nye törlésének elutasítása
jogosult: Recsk Nagyközség Önkormányzata
3245 Recsk, Kossuth u. 165.

Széljegyek: 2023.03.08.

- Tulajdonjog bejegyzés (vétel) iránti kérelem FKS MARKET Plus Ker. és Szolg. Kft.
3143 Mátranovák, Dózsa Gy. u. 5.
- Tulajdonjog fenntartással történt eladás törlése iránti kérelem FKS MARKET Plus Ker.
és Szolg. Kft. 3143 Mátranovák, Dózsa Gy. u. 5.

3.2. Az ingatlan leírása

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan Recsk nagyközség belterületén fekszik, az ingatlan kedvező fekvésű. Közterülethez, közforgalmi úthoz közvetlenül kapcsolódik, szilárd aszfaltozott burkolatú úton - a 24-es főközlekedési út – közelíthető meg.

Az ingatlan a nagyközség főutcáján, a Kossuth utcában, központi – kedvező – helyen fekszik.

A terület közműellátottsága víz, villany, gáz és csatorna közművekkel kiépített, összközműves. Csapadékvíz-elvezetés utcai nyílt árokkal biztosított.

Az ingatlan a kiépített összes közműre rácsatlakozott.

A terület sík, rendezett, lakó és középülettel beépített. Az ingatlant É és ÉK oldalról a 24-es főút, D-i oldalon a Csalogány utca, míg Ny-i oldalon az Óvoda és irodaház megnevezésű ingatlan határolja. A terület rendezett, csak az óvodával határolt rész kerített.

Az ingatlan területének módosítása (növelés) az elkészített 190/1 hrsz ingatlant érintő telekhatár-rendezési vázrajz és telekalakítási helyszínrajz alapján folyamatban van, mely szerint a 190/2 hrsz-ú ingatlan területe 2240 m²-ről 3261 m²-re változik, növekszik.

Az ingatlan 1 db felépítménnyel beépített, az épület eredeti funkciója bútorarúházzal volt, mely funkció megszűnt.

Az épület 1983-ban épült, földszintes kialakítású. A felépítmény bruttó alapterülete: 253 m², szintek száma: 1, hasznos alapterülete: 202,00 m².

3.3. Az épület szerkezeti ismertetése

Alapozás	: beton sávalap
Lábazat	: monolit beton
Teherhordó falazat	: hagyományos téglá szerkezetű (km téglá)
Födémszerkezet	: vb gerendás födém
Tetőszerkezet	: fa nyeregtető
Tetőfedés	: szalagcserép
Nyílászárók	: gerébtokos fa ablakok, hagyományos fa beltéri ajtók, acélszerkezetű homlokzati bejárati ajtók és kazánház ajtó
Külső felületképzés	: kőporos homlokzatburkolat
Közművek	: összközműves

3.4. A felépítmény műszaki állapota

Az épület 1983-ban épült, hagyományos építési szerkezetű.

Alapozása és lábazata monolit beton, teherhordó és külső falazata 38-as kisméretű téglafal. Födémszerkezete vb gerendás födém.

Az épület szerkezete jó állapotú. A tetőszerkezet ácsolt fa nyeregtető, szalagcserép fedéssel. A tető több helyen beázik, a cserépfedés nagymértékű javítása, esetleges cseréje indokolt.

A nyílászárók – külső ablakok és ajtók – az érvényben lévő hőtechnikai követelményeket nem elégítik ki. A nyílászárók cseréjével együtt az épület teljes külső hőszigetelése – fal és födém – szükséges.

A szemle időpontjában az épületen belül az összes válaszfal, berendezés, burkolatok, víz, villany, fűtés, teljes belső kialakításai elbontásra kerültek, így a teljes belső átépítésével többféle funkció gazdaságosan kialakítható.

4. Forgalmi értéket befolyásoló tényezők

- az ingatlan településen belüli kedvező, központi fekvése, jó megközelíthetősége
- a terület rendezett állapota, teljes körű közműellátottsága
- beruházással, belső építészeti, gépészeti kialakítással korszerű használati funkció alakítható ki

5. Az érték meghatározása

Az ingatlan értékének meghatározása a piaci összehasonlító adatok, konkrét adásvételi ügyletek jelen esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történt.

Az ingatlan értékének meghatározásánál figyelembe vettem az értékbefolyásoló tényezőket, az érték meghatározásánál hasonlító adatként figyelem vettem, felhasználtam a településen belüli ingatlanok (Csalogány u. hrsz: 190/3, hrsz: 984, Tánicsics u. hrsz: 776, Bem u. hrsz: 339, Tánicsics u. hrsz: 821, Vásártér hrsz: 927) értékesítési adatait.

Az ingatlan értékének meghatározásánál vizsgáltam a település és környező települések piaci értékesítési és jelen kínálati értékeit is.

Az értékbecslés tárgyát képező Recsk, Kossuth u. 218/B szám, hrsz: 190/2 alatti „épület” megnevezésű ingatlan értéke:

16.000.000 Ft

azaz tizenhatmillió forint

Ezen szakvélemény készült 3 példányban.

A szakvélemény a keltezésétől számított 90 napig érvényes, felhasználására csak a megbízó jogosult.

Eger, 2023. április 17.

Gajda László
építész, ingatlanszakértő
3300 Eger, Koszorú u. 47.
Adószám: 72624241-1-30
Tel.: +36 30 825 3238

Gajda László
építész, ingatlanszakértő
Eger, Koszorú u. 47.
Eng. Sz.: 18/1992.

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/22452/2023
2023.04.11

RECSK
Belterület 190/2 helyrajzi szám

Szektor: 53

Széljegy: 34215/2023 2023.03.08

Tulajdonjog bejegyzés /vétel/ iránti kérelem, FKS MARKET PLUS KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ
KFT. 3143 MÁTRANOVÁK Rózsa út 5.

Tulajdonjog fenntartással történt eladás törlése iránti kérelem, FKS MARKET PLUS KERESKEDELMI
ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. 3143 MÁTRANOVÁK Rózsa út 5.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

. Kivett épület	0	2240	0.00
-----------------	---	------	------

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32470/2/1991.05.09

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 32470/1991.03.26

jogcím: jogutódlás tulajdoni hányad: 0/1 32470/2/1991.05.09

jogállás: tulajdonos

név: RECSK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3245 RECSK Kossuth utca 165

törzsszám: 15379315

III. RÉSZ

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 45807/2012.04.26

VezetékJog

4 négyzetméter területre a vázrajz és területkimutatás szerint.

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 37570/2016.04.20

VezetékJog

A területkimutatás és a vázrajz szerinti 197 m2 területre.

jogosult:

név: TIGÁZ-DSO FÖLDGÁZELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13960430

cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi út 184

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 30209/2022.01.05

Tulajdonjog fenntartással történt eladás

jogosult:

név: FKS MARKET PLUS KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. törzsszám: 26762218

cím : 3143 MÁTRANOVÁK Rózsa út 5.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/22452/2023

2023.04.11

RECSK

Szektor: 53

Belterület

190/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. R É S Z

9. bejegyző határozat, érkezési idő: 52538/2022.12.02
Tulajdonjog fenntartással történt eladás ténye törlésének elutasítása
jogosult:
név: RECSK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15379315
cím : 3245 RECSK Kossuth utca 165
-

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

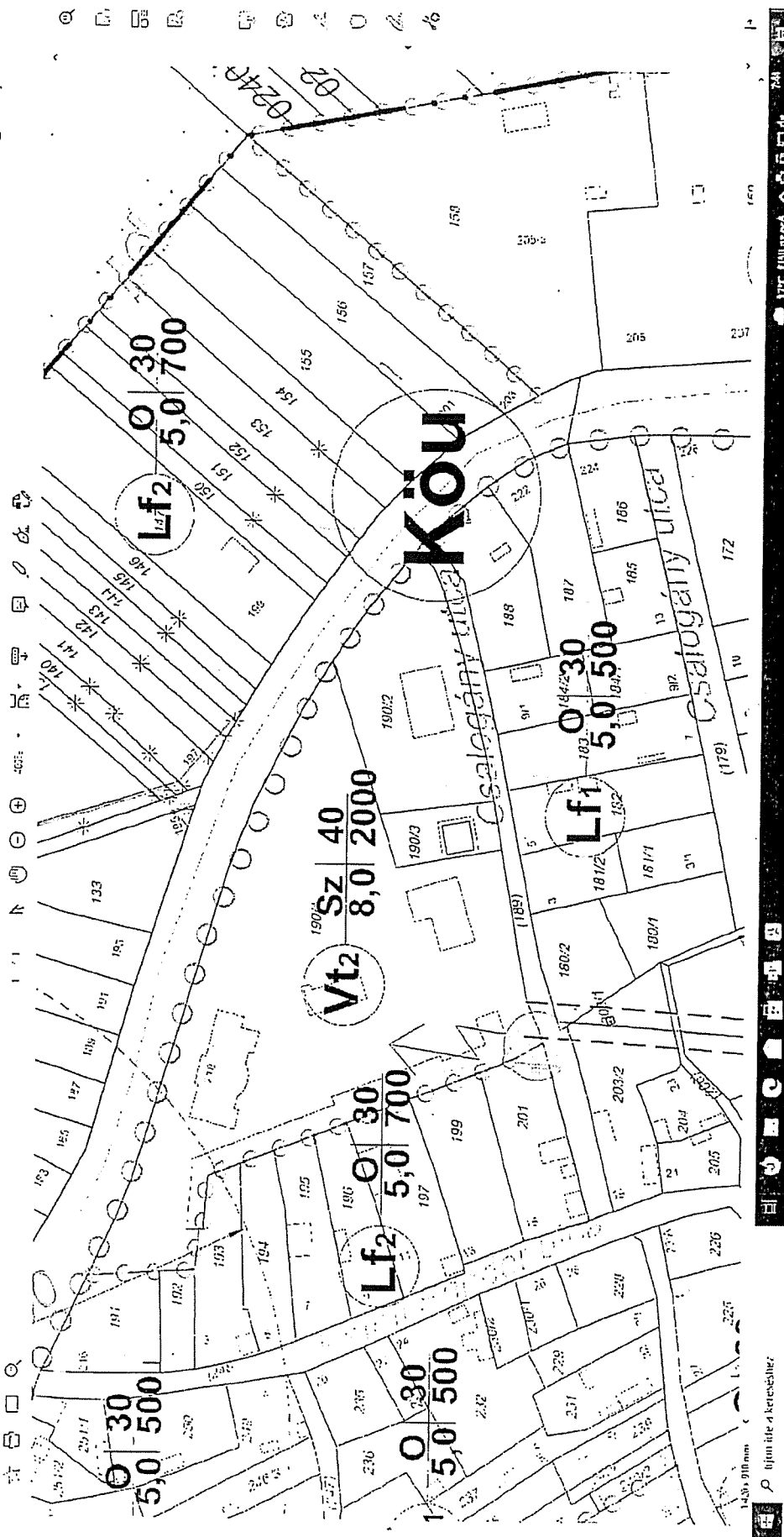
1910/11 2514 100/2 h.v.

1941-1942

11. $\frac{1}{2} \times \frac{1}{2} = \frac{1}{4}$,
sublymas bellu. 4

3. "מחלוקת" בין המדינה לבין המוסדות

Bejelentkezés



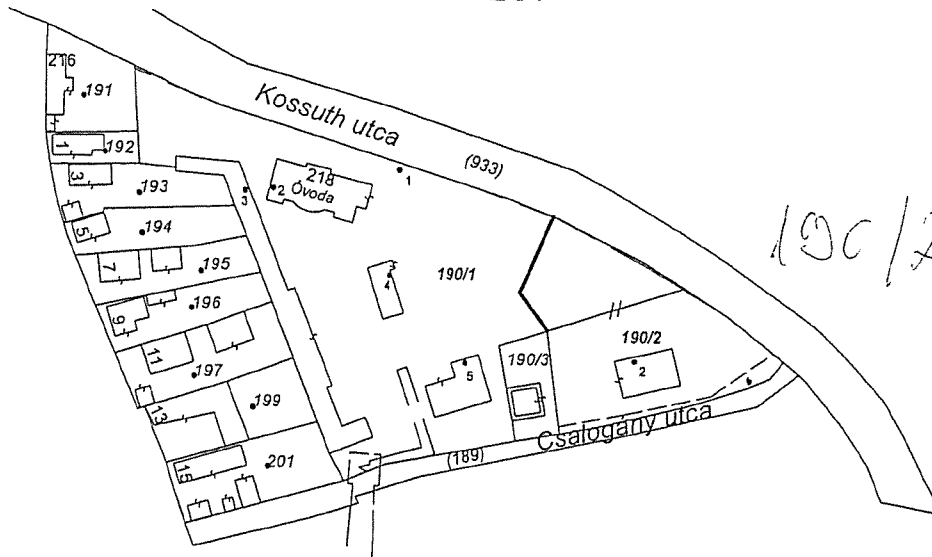
Hétfelmérő Földmérő Bt.
3300 Eger, Torony út 1-3.
Munkaszám: M-Thr – Recsk- 01/2023

Recsk község
belterület
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-38-2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

A 190/1 és a 190/2 helyrajzi számú földrészteltek telekhatár-rendezéséhez

M= 1:2000 EOY



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés		
Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok			
	jel	műv. ág	M i n				ha. m²	jel	műv. ág					M i n	ha. m²
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14		
190/1	-	Kivett, napközi – otthonos óvoda	-	0.9737	-	190/1	-	Kivett, napközi – otthonos óvoda	-	0.8716	-	Terheli ÉMÁSZ vezetékgjog 61 m2 (37770/2011.04.06) Terheli ÉMÁSZ vezetékgjog 169 m2 területre (45806/2012.04.26)			
190/2	-	Kivett, épület	-	0.2240	-	190/2		Kivett, épület	-	0.3261	-	Terheli ÉMÁSZ vezetékgjog 29 m2 területre (45807/2012.04.26) Terheli TIGÁZ DSO vezetékgjog 197 m2 területre.			
Összesen:	-		-	1.1977	-					1.1977	-				

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....
.....
.....
.....

Címkoordináták			
Hrsz	Psz.	Y	X
190/1	1	729876	288491
190/1	2	729835	288465
190/1	3	729826	288484
190/1	4	729873	288457
190/1	5	729898	288429
190/2	1	729990	288424
190/2	2	729953	288430

Készítette: Eger, 2023. február 05.

Készítő és minőséget tanúsító: Fegyvernek László
Földmérő igazolvány száma: 6229/2013
Ing.rend.min.sz.: 0116/1990

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Eger, 2023. hó nap

Záradékoló:

Ing.rend.min.sz.:

P.H.

P.H.

Hétmérföld Földmérő Bt.

A munkavégző neve

Recsk

belterület

Község, város

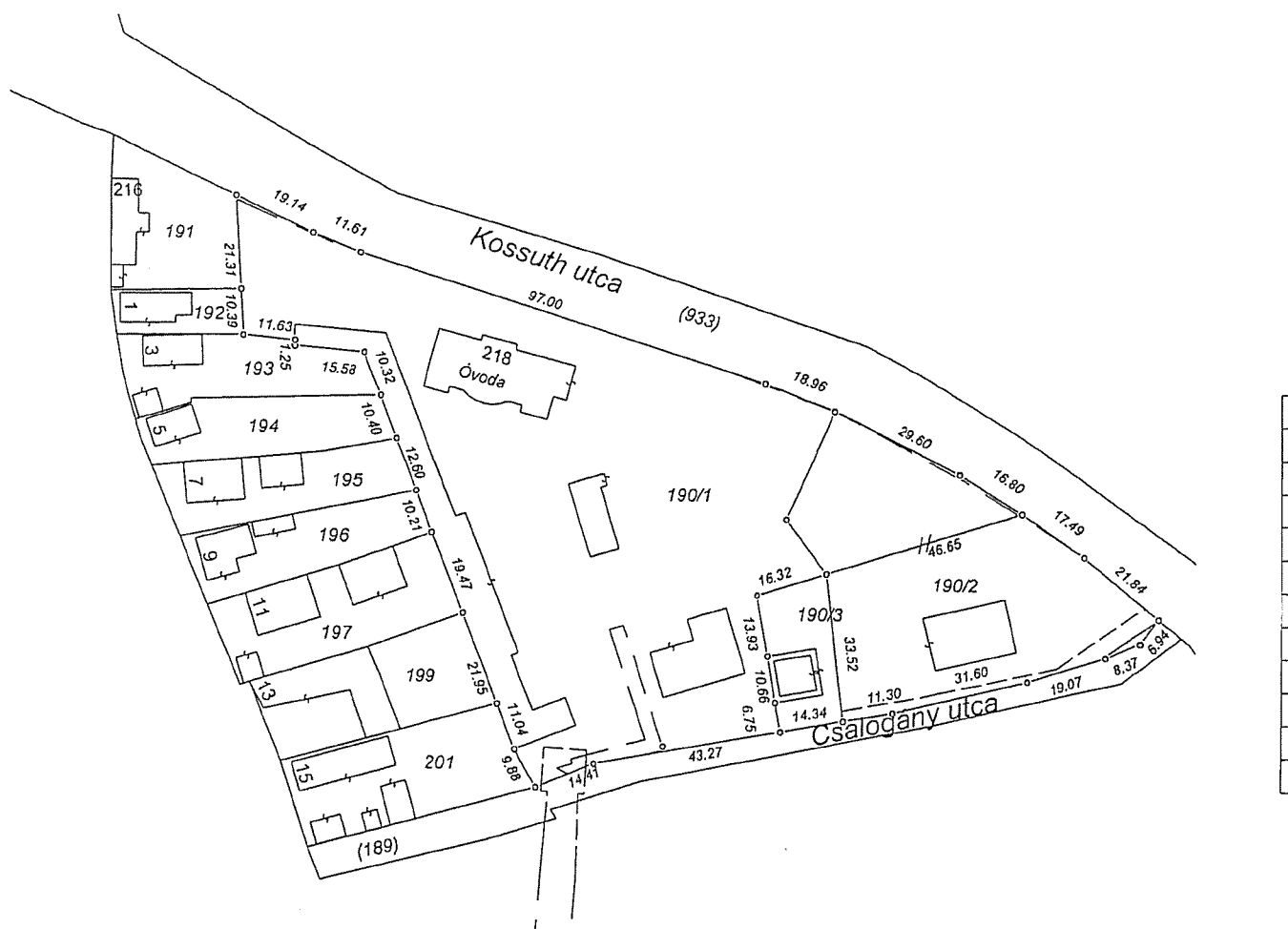
Munkaszám: Te - Recsk- 01/ 2023

Telekalakítási helyszínrajz

a 190/1 és a 190/2 helyrajzi számú földrészlet
telekalakításáról

Méretarány: 1 : 1500

EOV



Beépítettség százalék az érintett földrészleteknél:

Változás előtt:

190/1 hrsz = 16,67 %

190/2 hrsz = 10,27 %

Változás után:

190/1 hrsz = 18,62 %

190/2 hrsz = 7,05 %

A lejtési viszonyok 20% alatt vannak.

Készítette: Eger, 2023 február 05.

Készítő és minőséget tanúsító földmérő : Fegyvermeki László
Földmérő igazolvány száma: 6229/2013
Ingatlanrendezői minősítés száma.: 0116/1990
GD - 10 - 0353



