

**MÁTÉSZALKA VÁROS**  
**Önkormányzat**  
**Polgármesterétől**  
**Mátészalka, Hősök tere 9.**  
**Tel.: 44/501-358 Fax.: 501-360**  
**E-mail: polgarmester@mateszalka.hu**



Száma: 816-8/2018.

## **ELŐTERJESZTÉS**

**- a Képviselő-testülethez -**

**üresen álló önkormányzati bérlakások értékesítéséről**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A képviselő-testület minden évben felülvizsgálja az önkormányzat tulajdonában álló önkormányzati bérlakások helyzetét, és dönt a lakáshasznosítási javaslat elfogadásáról. A 2017 és 2018 évben született lakáshasznosítási javaslatban döntés született két önkormányzati bérlakás elidegenítéséről, tekintettel arra, hogy az ingatlanok állapota leromlott, felújításuk jelentősebb összegű ráfordítást igényelne.

Az értékesítésre javasolt üresen álló bérlakások:

- Seregély utca 1. Lh:C. 3. em. 8. a. szám alatti társasházi lakás
- Nagykárolyi utca 1. Lh.:C. 1. em. 3. a. szám alatti társasházi lakás

*Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 1/2007.(II.13.) önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdése alapján „a bérbeadás útján nem hasznosított (beköltözhető) lakások természetes és jogi személyek részére történő értékesítésekor a lakás eladási árát versenytárgyalás útján kell kialakítani. A versenytárgyalás szabályaira az önkormányzat vagyonáról és vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendelet 4. számú mellékletét képező versenyztetési szabályzat rendelkezései alkalmazandók. A kikiáltási árát a képviselő testület határozza meg az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi érték alapján. Hirdetni minden esetben helyi újságban kell. Az (1) bekezdés alapján történő értékesítés esetében az ingatlan vételára az árverés után kialakított vételár - ennek hiányában a forgalmi érték - melyet a vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, illetve a szerződés megkötésétől számított 30 napon belül köteles megfizetni, részletfizetés nem adható.”*

A fentiekre tekintettel az elidegenítésre kijelölt önkormányzati lakások értékesítésére Mátészalka Város Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2012.(X.19.) önkormányzati rendelet alapján, nyilvános versenytárgyalás keretében kerülhet sor.

A lakások forgalmi értékének megállapítása érdekében ingatlanforgalmi értékbecslővel szakértői véleményt készítettünk, melynek figyelembe vételével az alábbiakról kívánom tájékoztatni a Képviselő-testületet:

**- a mátészalkai 2713/6/A/8 helyrajzi számú, Mátészalka, Seregély utca 1. Lh:C. 3. em. 8. a. szám alatti társasházi lakással kapcsolatosan:**

A társasházi ingatlan a település központjához közel, a vasútállomással szemben helyezkedik el. A 3. emeleten található 2 szobás lakás alapterülete 51 m<sup>2</sup>.

A szakvélemény szerint a hagyományos építési technológiával kivitelezett épület műszaki állapota közepes és gyenge, homlokzata vakolathiányos, hőszigetelés nincs. Az épület és a lakás is teljes felújításra érett, a nyílászárók régiiek, cserére szorulnak. Maga az épület összközművesített, azonban a lakásba csak az elektromos áram, víz és a szennyvíz van bevezetve, a gázellátás nincs bekötve, a rácsatlakozást a leendő tulajdonosnak kell majd megoldania. A lakás fűtését jelenleg egy darab cserépkályha biztosítja.

Az elkészült ingatlanforgalmi szakvélemény **az ingatlan forgalmi értékét beköltözhetően 6.100.000 forintban állapította meg.**

*A szakvélemény az előterjesztés 1. számú melléklete.*

**a mátészalkai 2785/1/A/15 helyrajzi számú, Mátészalka, Nagykárolyi u. 1. Lh.:C. 1. em. 3. a. szám alatti társasházi lakással kapcsolatosan:**

A társasházi ingatlan a település központjához közel, a Polgármesteri Hivatal épülete mögött helyezkedik el. Az első emeleten található 2 szobás lakás alapterülete 52 m<sup>2</sup>.

A szakvélemény szerint a hagyományos építési technológiával kivitelezett épület műszaki állapota közepes és gyenge, homlokzata vakolathiányos, hőszigetelés nincs. Az épület és a lakás is teljes felújításra érett, a nyílászárók régiiek, cserére szorulnak. Maga az épület összközművesített, azonban a lakásba csak az elektromos áram, víz és a szennyvíz van bevezetve, a gázellátás nincs bekötve, a rácsatlakozást a leendő tulajdonosnak kell majd megoldania. Korábban egy cserépkályha biztosította a helyiség fűtését, azonban ez már elbontásra került, így a lakás fűtése jelenleg nem megoldott.

Az elkészült ingatlanforgalmi szakvélemény **az ingatlan forgalmi értékét beköltözhetően 6.600.000 forintban állapította meg.**

*A szakvélemény az előterjesztés 2. számú melléklete.*

Az ingatlanok sikeres értékesítése esetén a befolyt vételárat az önkormányzat a többi bérlakás karbantartására, felújítására tudná fordítani, ezért javaslatot teszek a Képviselő-testületnek az üresen álló két társasházi lakás versenytárgyalás útján történő értékesítésére a határozat-tervezetekben foglalt feltételek szerint. Az ingatlanok induló árát a szakértő által meghatározott forgalmi érték alapján javaslom meghatározni.

**Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a mellékelt határozat-tervezetek szerint hozza meg döntését.**

**Mátészalka, 2018. szeptember 18.**

**Dr. Hanusi Péter**  
polgármester



**HATÁROZAT-TERVEZET**  
**MÁTÉSZALKA VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

\_\_\_\_\_/2018.(....) számú

**HATÁROZATA**

**Mátészalka, Seregély utca 1. Lh:C. 3. em. 8. a. szám alatti társasházi lakás  
értékesítéséről**

**A Képviselő-testület**

1. A Mátészalka Város Önkormányzatának tulajdonában álló, 2713/6/A/8 helyrajzi számú, Mátészalka, Seregély utca 1. Lh:C. 3. em. 8. a. szám alatti társasházi lakás versenytárgyalás útján történő értékesítésre kijelöli.
2. Az ingatlan vételárát **6.100.000 Ft**, a licitlépcső mértékét **100.000 forintban** állapítja meg.
3. A versenytárgyaláson való részvétel feltétele a megvásárolni kívánt ingatlan induló ára 10 %-ának megfelelő összegű – azaz **610.000 Ft - pályázati biztosíték** önkormányzat bankszámláján történő letétbe helyezése.
4. A licit során kialakult vételárát a nyertes pályázónak az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül, egy összegben kell megfizetnie, részletfizetés nem adható.
5. Felhatalmazza Mátészalka Város polgármesterét a versenytárgyalás nyertesével megkötendő adásvételi szerződés aláírására.

**Felelős:** Dr. Hanusi Péter polgármester

**Határidő:** 2018. december 31.

Mátészalka, 2018. szeptember

**Dr. Hanusi Péter**  
polgármester

**Dr. Takács Csaba**  
jegyző

**HATÁROZAT-TERVEZET**  
**MÁTÉSZALKA VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
**\_\_\_\_/2018.(....) számú**

**HATÁROZATA**

**Mátészalka, Nagykárolyi u. 1. Lh.:C. 1. em. 3. a. szám alatti társasházi lakás  
értékesítéséről**

**A Képviselő-testület**

1. A Mátészalka Város Önkormányzatának tulajdonában álló, mátészalkai 2785/1/A/15 helyrajzi számú, Mátészalka, Nagykárolyi u. 1. Lh.:C. 1. em. 3. a. szám alatti társasházi lakás versenytárgyalás útján történő értékesítésre kijelöli.
2. Az ingatlan vételárát **6.600.000 Ft**, a licitlépcső mértékét **100.000 forintban** állapítja meg.
3. A versenytárgyaláson való részvétel feltétele a megvásárolni kívánt ingatlan induló ára 10 %-ának megfelelő összegű – azaz **660.000 Ft - pályázati biztosíték** önkormányzat bankszámláján történő letétbe helyezése.
4. A licit során kialakult vételár a nyertes pályázónak az adásvételi szerződés aláírását követő 30 napon belül, egy összegben kell megfizetnie, részletfizetés nem adható.
5. Felhatalmazza Mátészalka Város polgármesterét a versenytárgyalás nyertesével megkötendő adásvételi szerződés aláírására.

**Felelős:** Dr. Hanusi Péter polgármester

**Határidő:** 2018. december 31.

Mátészalka, 2018. szeptember

**Dr. Hanusi Péter**  
polgármester

**Dr. Takács Csaba**  
jegyző

Elizfoly/18.

1 SZÁMÚ MELLÉKLET



4700 MÁTÉSZALKA, HŐSÖK TERE 1



Mátészalkai Polgármesteri Hivatal 4701 Mátészalka, Hősök tere 9. Pf. 31	
Iktatva:	2018-08-14
Szám:	818-5/18
Ugyintéző:	Melléklet:

## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

4700 Mátészalka, Seregély u. 1. Lh.: C. 3. em. ajtó:8., 27813/6/A/8 helyrajzi számú ingatlanról



Értébecslő cég neve: Redivivusz-M Kft.  
Értébecslő cég címe: 4700 Mátészalka, Hősök tere 1.  
Készítés dátuma: 2018. augusztus 7.

REDIVIVUSZ-M KFT.  
4700 Mátészalka, Hősök tere 1  
Adószám: 11256974-15  
Telefon: 06-30-11074443

## TARTALOMJEGYZÉK

Címlap.....	1
Tartalomjegyzék.....	2
Értékelési Bizonyítvány .....	3
Alapadatok .....	6
Értékmeghatározás.....	10
Hozammódszer alapján .....	11
Költség alapú módszer alapján.....	12
Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés .....	13
<b>Mellékletek</b>	
Melléklet__ Tulajdoni lap.....	15
Fényképek.....	16

**Értékelési Bizonyítvány****Megrendelő adatai**

Megrendelő neve: Mátészalka Város Önkormányzata

Megrendelés azonosító:

**Értékelés típusa: Piaci forgalmi érték megállapítása**

**Értékelés tárgya****Ingyatlan tulajdoni lap szerinti címe:**

Irányítószám: 4700

Település: Mátészalka

**Helyrajzi szám: 2713/6/A/8**

Utca: Seregély

Házszám, emelet-ajtó: 1/C. 3/8

Művelési ág: lakás

**Tehertlap bejegyzés: -**

**Széljegyek: -**

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

**Ingyatlan várható címe: -**

**Helyszíni szemle dátuma: 2018.08.07.**

**Szakvélemény érvényessége: 6 hónap**

**Értékelés célja: Piaci érték megállapítása**

**Értékelés alapja: A 2009.évi CLXII. törvény, a 25/1997(VIII.1) PM rendelet valamint az 54/1997 (VIII.1.) FM rendelet.**

**Értékesíthetőség: forgalomképes**

**Kiinduló adatok, információk:** A kiinduló adatokat és információkat a helyszíni bejárás során végzett felmérés, adatgyűjtés és információk a tulajdonos részéről képezte, illetve tulajdoni lap és tervrajzok alapján.

**Területi adatok összesítése**

---

**Belterületi földrészlet(ek) összesen: - m<sup>2</sup>.**

**Épület(ek) összesen: 1 db.**

**Lakás:**

Nettó, redukált alapterülete: 51 m<sup>2</sup>.



**Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke: 6.100.000.- Ft.**

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

**Az ingatlan hitelbiztosítéki értéke: 4.900.000.- Ft.**

**Megbízott: Cégnév: Redivivusz-M Kft.  
Szakértő neve: Vargha Ferdinánd**

REDIVIVUSZ-M KFT.  
#700 Mateszalka, Hosók tere 1  
Adószám: 1256274-2-15  
Céginformációk: 154443

Aláírás

## Alapadatok

### Környezet

Mátészalka város Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, Nyíregyháza megyeszékhelytől 52 kilométerre keletre, Debrecentől 77 km-re északkeletre található a Kraszna partján. Nyíregyházáról a 41-es, majd a 49-es; Debrecenről a 471-es főúton érhető el.

Vonattal elérhető a Debrecen–Nyírbátor–Mátészalka-, a Nyíregyháza–Mátészalka–Zajta- a Mátészalka–Záhony-, a Mátészalka–Csenger- és a Mátészalka–Nagykároly-vasútvonalakon.

### A település jellemzése a wikipédia szerint:

A Mátészalkai kistérség Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében található, a Nyírbátori, Baktalórántházai, Vásárosnaményi, Fehérgyarmati és Csengeri kistérség szomszédságában. 26 települést foglal magába, ezek közül Mátészalka mellett Nagyecsed és Vaja rendelkezik városi jogállással. A kistérség lakónépessége: 63 030 fő (2011.01.01.), népsűrűsége: 102 fő/km<sup>2</sup>, városiak aránya: 42,5%. Az OECD besorolása alapján "alapvető vidéki térségnek" számít, és a borzas imola. Talaja futó homok, kovárányos barna erdőtalaj és réti talajok. Mátészalka lakosainak száma 2015-ben 17.000 fő volt.

### Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése:

Az ingatlan a település központjához közel, a vasútállomással szemben helyezkedik el. Előtte aszfaltburkolatú út és nyílt csapadékvíz elvezetés. Környezetében társasházias ingatlanok találhatók.

Árterület: nem

Környező ingatlanok jellemző hasznosítása: társasházias ingatlanok

Jelenlegi hasznosítás: lakás

Legcélszerűbb hasznosítás: lakás

Építési övezet: lakó

Építési övezet típusa: társasházias lakóövezet

Értéket jelentősen befolyásoló körülmény: nincs.

### Megközelíthetőség

Ingatlan megközelíthetősége: Aszfaltúton keresztül

Közlekedési eszközök: autóbusz, személygépkocsi.

Távolsági busz megállójának távolsága: 100 méter

### Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település: 4700 Mátészalka

Helyrajzi szám: 2713/6/A/8

Utca: Seregély

Házszám, emelet-ajtó: 1. C lh. 3/8

Tulajdoni lap kiállításának dátuma: 2018.07.24.

Telek területe: - m<sup>2</sup>

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Ingatlan fekvése: Mátészalka

Széljegyek: -

Teherlap bejegyzés: -

**Természetbeni adatok**

---

Irányítószám, település: 4700 Mátészalka

Utca: Seregély

Házszám, emelet-ajtó: 1/C. 3/8

Művelési ág: lakás

Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés: Mátészalka Város Önkormányzata tulajdona.

<b>Belterületi földrészlet (hrsz)</b>
---------------------------------------

**Azonosítás**

---

Telek alapterülete: - m2.

**Közművesítettsége**

---

Összközmű: van,

Csapadékvíz elvezetés: zárt

<b>Épület, felépítmény adatok (hrsz.)</b>
---

**Azonosítás**

---

Épület típusa: lakás

Épület jellege: lakás

fsz. + 3 emeletes társasház

Nettó alapterülete: 51 m2

**Építési adatok**

---

Építésének éve: 1976.

Építési mód: hagyományos, 2 emeletes

Kivitelezés minősége: megfelelő

Építészeti kialakítás: hagyományos

Komfortfokozat: komfortos

Fizikai állapot: közepes.

Leírás: Hagományos építési technológiával kivitelezett épület műszaki állapota közepes és gyenge. A lakás fűtését biztosító kályhák hiányoznak. Az épület és a lakás is teljes felújításra érett. A nyílászárók régiiek, cserére szorulnak. A homlokzat vakolathiányos, hőszigetelés nincs..

**Közművesítettsége**

---

Közmű: Elektromos energia, vízellátás, szennyvízelvezetés, gázellátás

**Szerkezeti és műszaki leírás****Alapozás, szigetelés**

Alapozás: vasbeton sávalap

Alapozás állapota: megfelelő

Alapozási hiba leírása: -

**Talajvíz, talajpára elleni szigetelés**

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés: van

Szigetelés állapota: jó

Szigetelési hiba leírása: nincs

Hőszigetelés: nincs

**Teherhordó szerkezetek**

Függőleges: téglafalazat

Vízszintes: vasbeton gerendafödém

Teherhordó szerk. állapota: megfelelő

Szerkezeti hiba leírása: -

**Válaszfalak**

Válaszfalak: falazott

**Nyílászárók**

Ablakok szerkezete: fa szerkezetű

Ablakok üvegezése: 2 kétrétegű hőszigetelt

Ajtószerkezetek: külső, belső fa

Nyílászárók jellemzése: korának megfelelő állapotú

**Épületgépészet**

Fűtési mód: csak helyiségfűtés kiépített

Egyéb jelentős értékű berendezések: -

Épületgépészet állapota: -

Épületgépészet állapotának jellemzése: -

Melegvízellátás: villanybojler

Hőleadó felületek: nincs

**Tetőszerkezet**

Tető kialakítása	Tetőszerkezet	Tetőfedés, héjalás	Tetőszerkezet / Tetőfedés állapota
lapostető	-	nincs	közepes

Tetőszerkezet / Tetőfedés jellemzése:

**Homlokzat**

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
kőpor	hiányos	nincs

Helvisejlista: (hrsza.)

Lakótér	Nettó terület	Hasznos alapterület	Korrektíós tényező	Redukált alapterület	Padozat burkolat	Falfelület képzés	Belmagasság
Fürdőszoba	4,4	4,4	1	4,4	csempe	csempe	2,8
közlekedő	6	6	1	6	csempe	meszelt fal	2,8
Konyha, étkező	7	7	1	7	csempe	festett fal	2,8
WC	1	1	1	1	csempe	meszelt fal	2,8
Hálószoba	13,4	13,4	1	13,4	parketta	festett fal	2,8
Tároló	1	1	1	1	pvc	festett fal	2,8
Lakószoba	18,2	18,2	1	18,2	parketta	festett fal	2,8

## Értékmeghatározás

**Placi összehasonlító megközelítés**

Összehasonlító adatok:		Összeh. ingatlan I.		Összeh. ingatlan II.		Összeh. ingatlan III.		Összeh. ingatlan IV.		Összeh. ingatlan V.	
Elhelyezkedés, fekvés	vizsgált ingatlan	Alkotmány u.		Városház köz		Kőcsey u.		Hild J. park		Nádor tér	
Leírás	vizsgált ingatlan	2. emelet		3 emeleti lakás		2.emeletli lakás		2.emeletli lakás		2. emelet lakás	
Nettó / Redukált alapterület		45 m2	45 m2	50 m2	50 m2	50 m2	50 m2	48 m2	48 m2	52 m2	52 m2
Telekterület											
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		6,500,000 Ft		8,800,000 Ft		10,000,000 Ft		9,500,000 Ft		9,500,000 Ft	
Fajlagos érték		144,444 Ft/m2		176,000 Ft/m2		200,000 Ft/m2		197,917 Ft/m2		182,692 Ft/m2	
Adat forrása, dátuma		2017 adásvétel		2017 adásvétel		2017 adásvétel		2017 adásvétel		2017 adásvétel	

**Korrekciók:**

Kínálati ár					
Alapterületi eltérés					
Elhelyezkedés			-5%	-5%	-5%
Műszaki állapot	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Telekadottságok					
Infrastruktúra	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Hasznosíthatóság					
Jogi helyzet					
<b>Összes korrekció:</b>		-30%	-36%	-36%	-36%
<b>Módosított alapár:</b>		101,111 Ft/m2	114,400 Ft/m2	130,000 Ft/m2	128,646 Ft/m2
<b>Módosított alapár átlaga:</b>				120,408 Ft/m2	

**Az érték megállapítása**

Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
51 m2	120,408 Ft/m2	6,140,824 Ft
Egyedileg értékelendő elem:		
Érték mindösszesen:		6,140,824 Ft
Az ingatlan értéke kerekítve, placi módszerrel:		-

Az érték a telekértéket nem tartalmazza

Az érték a telekértéket tartalmazza

**Hozammódszer alapján****Bevételek**

Alapterület (Funkció 1.)	m2
Alapterület (Funkció 2.)	m2
Alapterület (Funkció 3.)	m2
Fajlagos bérleti díj (Funkció 1.)	
Fajlagos bérleti díj (Funkció 2.)	
Fajlagos bérleti díj (Funkció 3.)	
Kihasználtság (Funkció 1.)	
Kihasználtság (Funkció 2.)	
Kihasználtság (Funkció 3.)	
Figyelembe vehető éves bevétel	Ft

**Költségek**

A tulajdonos fenntartási költségei:	Az éves bevételek
Menedzselési költségek:	Az éves bevételek
Felújítási költségalap:	A pótlási költség
Építményadó éves összege:	
Biztosítás:	Az éves bevételek
Egyéb költségek:	Az éves bevételek
Egyéb költségek:	
Éves költségek összesen:	

**Éves üzemi eredmény**

Tőkésítési ráta
Tőkésített érték
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen )

Az ingatlan hozadéki értéke

**Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve**

<b>Költség alapú módszer alapján</b>
--------------------------------------

(hrsz: ) \_\_\_\_\_

**Helyiségcsoportok**

Elhelyezkedés	Megnevezés	Fajlagos építési költség (Ft/m <sup>2</sup> )	Bruttó alapterület (m <sup>2</sup> )	Jelenkori költség alapú érték (Ft)	Várható költség alapú érték (Ft)
	Lakás				
<b>Összesen helyiségcsoportok</b>					
<b>Telekérték</b>					
<b>Költség alapú érték</b>					

**Helyiségcsoport:**

Elhelyezkedés:	
Megnevezés:	
Besorolás:	
Bruttó alapterület:	m <sup>2</sup>
Fajlagos pótlási/újraépítési költség:	Ft.
Fizikai avultság:	%
Környezeti avultság	%
Piaci helyzet miatti módosító tényező	%
Jelenkori költség alapú érték:	Ft.

**Helyiségcsoport:**

Elhelyezkedés:	
Megnevezés:	
Besorolás:	
Bruttó alapterület:	m <sup>2</sup>
Fajlagos pótlási/újraépítési költség:	Ft.
Fizikai avultság:	%
Környezeti avultság	%
Piaci helyzet miatti módosító tényező	%
Jelenkori költség alapú érték:	Ft.



## Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

**Piaci helyzetelemzés**

Település ingatlanforgalma: átlagos

Forgalomképesség: átlagos

Hosszú távú értékállóság: jó

Forgalmi érték ( a piaci és a költség alapú érték súlyozott értéke):

**6.100.000.- Ft., azaz hatmillió-egyszázezer forint.****Kockázatok:**

Követelés, kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata: 10%

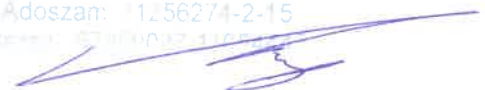
Hosszútávú értékállóság kockázata: 5%

Piaci adatok miatti kockázat: 5%

**Hitelbiztosítéki érték: 4.900.000.- Ft.**

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik

REDIVIVUSZ-M KFT  
4700 Malesmálka, Hosok tere 1  
Adószám: 11256274-2-15  
Tervező: 07400002-11051000



**MELLÉKLETEK (hrsza:)**

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Mátészalkai Járási Hivatal  
4701 Mátészalka Kőlcsey u. 2. Pf. 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/22257/2018

2018.07.24

MÁTÉSZALKA

Belterület 2713/6/A/8 helyrajzi szám

Társasház különlap

4700 MÁTÉSZALKA Seregély utca 1/C. 3. emelet. ajtó:8. "felülvizsgálat alatt"  
I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	51	2 0	51/816	önkormányzati

Bejegyző határozat: 999985/1997.01.02

2. bejegyző határozat: 41274/1994.12.13

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41274/1994.12.13

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9

törzsszám: 15731807

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

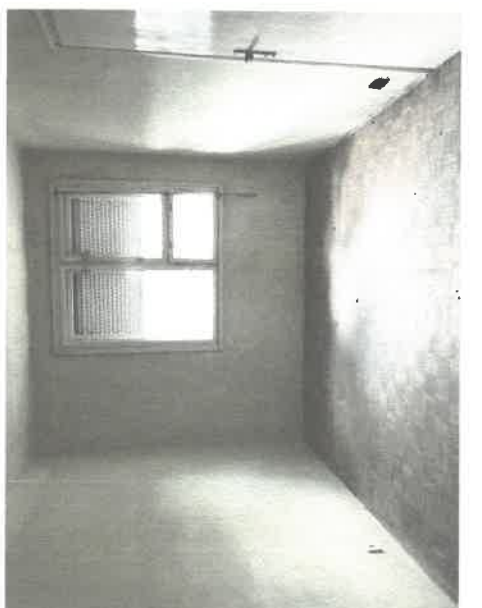
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



El 12569/18

2. SZÁMÚ MÉRLEKLET



4700 MÁTÉSZALKA, HŐSÖK TERE 1

Mátészalkai Polgármesteri Hivatal 4701 Mátészalka, Hősök tere 9. Pf. 31	
Iktatva:	2018-08-14
Szám:	816-1/18
Ügyintéző:	Melléklet:



## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

**4700 Mátészalka, Nagykárolyi u. 1. Lh.: C. 1. em. ajtó:3., 2785/1/A/15 helyrajzi számú ingatlanról**



Értékbecslő cég neve: Redivivusz-M Kft.

Értékbecslő cég címe: 4700 Mátészalka, Hősök tere 1.

Készítés dátuma: 2018. augusztus 7.

REDIVIVUSZ-M KFT  
4700 Mátészalka, Hősök tere 1  
Adószám: 11256211-10  
Számla: 6-02107-1134141

## TARTALOMJEGYZÉK

Címlap.....	1
Tartalomjegyzék.....	2
Értékelési Bizonyítvány .....	3
Alapadatok .....	6
Értékmeghatározás.....	10
Hozammódszer alapján .....	11
Költség alapú módszer alapján.....	12
Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés .....	13
<b>Mellékletek</b>	
Melléklet__ Tulajdoni lap.....	15
Fényképek.....	16

**Értékelési Bizonyítvány****Megrendelő adatai**

Megrendelő neve: Mátészalka Város Önkormányzata

Megrendelés azonosító:

**Értékelés típusa: Piaci forgalmi érték megállapítása**

**Értékelés tárgya**

**Ingyatlan tulajdoni lap szerinti címe:**

Irányítószám: 4700

Település: Mátészalka

**Helyrajzi szám: 2785/1/A/15**

Utca: Nagykárolyi

Házszám, emelet-ajtó: 1. C lh. 1/3

Művelési ág: lakás

**Teherlap bejegyzés: -**

**Széljegyek: -**

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

**Ingyatlan várható címe: -**

**Helyszíni szemle dátuma: 2018.08.07.**

**Szakvélemény érvényessége: 6 hónap**

**Értékelés célja: Piaci érték megállapítása**

**Értékelés alapja:** A 2009.évi CLXII. törvény, a 25/1997(VIII.1) PM rendelet valamint az 54/1997 (VIII.1.) FM rendelet.

**Értékesíthetőség: forgalomképes**

**Kiinduló adatok, információk:** A kiinduló adatokat és információkat a helyszíni bejárás során végzett felmérés, adatgyűjtés és információk a tulajdonos részéről képezte, illetve tulajdoni lap és tervrajzok alapján.

**Területi adatok összesítése**

---

**Belterületi földrészlet(ek) összesen: - m<sup>2</sup>.**

**Épület(ek) összesen: 1 db.**

**Lakás:**

Nettó, redukált alapterülete: 52 m<sup>2</sup>.



**Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke: 6.600.000.- Ft.**

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

**Az ingatlan hitelbiztosítéki értéke: 5.300.000.- Ft.**

**Megbízott: Cégnév: Redivivusz-M Kft.  
Szakértő neve: Vargha Ferdinánd**

REDIVIVUSZ-M KFT.  
4700 Mateszalka, Hősök tere 1  
Adószám: 11256274-2-14  
Regisz: 6720592/1125444

Aláírás

## Alapadatok

### Környezet

Mátészalka város Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, Nyíregyháza megyeszékhelytől 52 kilométerre keletre, Debrecentől 77 km-re északkeletre található a Kraszna partján. Nyíregyházáról a 41-es, majd a 49-es; Debrecenről a 471-es főúton érhető el.

Vonattal elérhető a Debrecen–Nyírbátor–Mátészalka-, a Nyíregyháza–Mátészalka–Zajta- a Mátészalka–Záhony-, a Mátészalka–Csenger- és a Mátészalka–Nagykároly-vasútvonalakon.

### A település jellemzése a wikipédia szerint:

A Mátészalkai kistérség Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében található, a Nyírbátori, Baktalórántházai, Vásárosnaményi, Fehérgyarmati és Csengeri kistérség szomszédságában. 26 települést foglal magába, ezek közül Mátészalka mellett Nagyecsed és Vaja rendelkezik városi jogállással. A kistérség lakónépessége: 63 030 fő (2011.01.01.), népsűrűsége: 102 fő/km<sup>2</sup>, városiak aránya: 42,5%. Az OECD besorolása alapján "alapvető vidéki térségnek" számít, és a borzas imola. Talaja futó homok, kovárányos barna erdőtalaj és réti talajok. Mátészalka lakosainak száma 2015-ben 17.000 fő volt.

### Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése:

Az ingatlan a település központjához közel helyezkedik el. Előtte aszfaltburkolatú út és nyílt csapadékvíz elvezetés. Környezetében társasházias ingatlanok találhatók.

Árterület: nem

Környező ingatlanok jellemző hasznosítása: társasházias ingatlanok

Jelenlegi hasznosítás: lakás

Legcélszerűbb hasznosítás: lakás

Építési övezet: lakó

Építési övezet típusa: társasházias lakóövezet

Értéket jelentősen befolyásoló körülmény: nincs.

### Megközelíthetőség

Ingatlan megközelíthetősége: Aszfaltúton keresztül

Közlekedési eszközök: autóbusz, személygépkocsi.

Távolsági busz megállójának távolsága: 100 méter

### Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település: 4700 Mátészalka

Helyrajzi szám: 2785/1/A/15

Utca: Nagykárolyi

Házszám, emelet-ajtó: 1. C lh. 1/3

Tulajdoni lap kiállításának dátuma: 2018.07.24.

Telek területe: - m<sup>2</sup>

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Ingtalan fekvése: Mátészalka

Széljegyek: -

Teherlap bejegyzés: -

**Természetbeni adatok**

---

Irányítószám, település: 4700 Mátészalka

Utca: Nagykárolyi

Házszám, emelet-ajtó: 1. C. 1/3

Művelési ág: lakás

Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés: Mátészalka Város Önkormányzata tulajdona.

<b>Belterületi földrészlet (hrszt)</b>
--

**Azonosítás**

---

Telek alapterülete: - m2.

**Közművesítettsége**

---

Összközmű: van,

Csapadékvíz elvezetés: zárt

<b>Épület, felépítmény adatok (hrszt.)</b>
--

**Azonosítás**

---

Épület típusa: lakás

Épület jellege: lakás

fsz. + 2 emeletes társasház

Nettó alapterülete: 52 m2

**Építési adatok**

---

Építésének éve: 1976.

Építési mód: hagyományos, 2 emeletes

Kivitelezés minősége: megfelelő

Építészeti kialakítás: hagyományos

Komfortfokozat: komfortos

Fizikai állapot: közepes.

Leírás: Hagományos építési technológiával kivitelezett épület műszaki állapota közepes és gyenge. A lakás fűtését biztosító kályhák hiányoznak. Az épület és a lakás is teljes felújításra érett. A nyílászárók régiek, cserére szorulnak. A homlokzat vakolathiányos, hőszigetelés nincs..

**Közművesítettsége**

---

Közmű: Elektromos energia, vízellátás, szennyvízelvezetés, gázellátás

**Szerkezeti és műszaki leírás****Alapozás, szigetelés**

Alapozás: vasbeton sávalap

Alapozás állapota: megfelelő

Alapozási hiba leírása: -

**Talajvíz, talajpára elleni szigetelés**

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés: van

Szigetelés állapota: jó

Szigetelési hiba leírása: nincs

Hőszigetelés: nincs

**Teherhordó szerkezetek**

Függőleges: téglafalazat

Vízszintes: vasbeton gerendafödém

Teherhordó szerk. állapota: megfelelő

Szerkezeti hiba leírása: -

**Válaszfalak**

Válaszfalak: falazott

**Nyílászárók**

Ablakok szerkezete: fa szerkezetű

Ablakok üvegezése: 2 kétrétegű hőszigetelt

Ajtószerkezetek: külső, belső fa

Nyílászárók jellemzése: korának megfelelő állapotú

**Épületgépészet**

Fűtési mód: csak helyiségfűtés kiépített

Egyéb jelentős értékű berendezések: -

Épületgépészet állapota: -

Épületgépészet állapotának jellemzése: -

Melegvízellátás: villanybojler

Hőleadó felületek: nincs

**Tetőszerkezet**

Tető kialakítása	Tetőszerkezet	Tetőfedés, héjalás	Tetőszerkezet / Tetőfedés állapota
lapostető	-	nincs	közepes

Tetőszerkezet / Tetőfedés jellemzése:

**Homlokzat**

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
kőpor	hiányos	nincs

Helviseglista: (hrsz.) \_\_\_\_\_

Lakótér	Nettó terület	Hasznos alapterület	Korrekciós tényező	Redukált alapterület	Padozat burkolat	Falfelület képzés	Belmagasság
Fürdőszoba	4,6	4,6	1	4,6	pvc	csempé	2,8
közeledő	5,5	5,5	1	5,5	pvc	meszelt fal	2,8
Konyha, étkező	7,5	7,5	1	7,5	pvc	festett fal	2,8
WC	1,3	1,3	1	1,3	pvc	meszelt fal	2,8
Hálószoba	12	12	1	12	parketta	festett fal	2,8
Tároló	1,1	1,1	1	1,1	pvc	festett fal	2,8
Lakószoba	22	22	1	22	parketta	festett fal	2,8

## Értékmeghatározás

<b>Piaci összehasonlító megközelítés</b>											
<b>Összehasonlító adatok:</b>											
Elhelyezkedés, fekvés	vizsgált ingatlan	Összeh. ingatlan I.		Összeh. ingatlan II.		Összeh. ingatlan III.		Összeh. ingatlan IV.		Összeh. ingatlan V.	
		Alkotmány u.		Városház köz		Kölcsey u.		Hild J. park		Nádor tér	
Leírás	vizsgált ingatlan	2. emelet		3 emeleti lakás		2.emeleti lakás		2.emeleti lakás		2. emelet lakás	
Nettó / Redukált alapterület		45 m2	45 m2	50 m2	50 m2	50 m2	50 m2	48 m2	48 m2	52 m2	52 m2
Telekterület											
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		6,500,000 Ft		8,800,000 Ft		10,000,000 Ft		9,500,000 Ft		9,500,000 Ft	
Fajlagos érték		144,444 Ft/m2		176,000 Ft/m2		200,000 Ft/m2		197,917 Ft/m2		182,692 Ft/m2	
Adat forrása, dátuma		2017		2017		2017		2017		2017	
		adásvétel		adásvétel		adásvétel		adásvétel		adásvétel	

<b>Korrekciók:</b>					
Kínálati ár					
Alapterületi eltérés					
Elhelyezkedés					
Műszaki állapot	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Telekadottságok					
Infrastruktúra	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Hasznosíthatóság					
Jogi helyzet					
Összes korrekció:	-30%	-30%	-30%	-30%	-30%
Módosított alapár:	101,111 Ft/m2	123,200 Ft/m2	140,000 Ft/m2	138,642 Ft/m2	127,888 Ft/m2
Módosított alapár átlaga:	128,147 Ft/m2				

<b>Az érték megállapítása</b>		
Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
52 m2	126,147 Ft/m2	6,559,669 Ft
Egyedileg értékelendő elem:		
Érték mindösszesen:		6,559,669 Ft
Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:		
		-

Az érték a telekértéket nem tartalmazza

Az érték a telekértéket tartalmazza

**Hozammódszer alapján****Bevételek**

Alapterület (Funkció 1.)	m2
Alapterület (Funkció 2.)	m2
Alapterület (Funkció 3.)	m2
Fajlagos bérleti díj (Funkció 1.)	
Fajlagos bérleti díj (Funkció 2.)	
Fajlagos bérleti díj (Funkció 3.)	
Kihasználtság (Funkció 1.)	
Kihasználtság (Funkció 2.)	
Kihasználtság (Funkció 3.)	
Figyelembe vehető éves bevétel	Ft

**Költségek**

A tulajdonos fenntartási költségei:	Az éves bevételek
Menedzselési költségek:	Az éves bevételek
Felújítási költségalap:	A pótlási költség
Építményadó éves összege:	
Biztosítás:	Az éves bevételek
Egyéb költségek:	Az éves bevételek
Egyéb költségek:	
Éves költségek összesen:	

**Éves üzemi eredmény**

Tőkésítési ráta
Tőkésített érték
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen )

Az ingatlan hozadéki értéke

**Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve**

**Költség alapú módszer alapján**

(hrsz: ) \_\_\_\_\_

**Helyiségcsoportok**

Elhelyezkedés	Megnevezés	Fajlagos építési költség (Ft/m <sup>2</sup> )	Bruttó alapterület (m <sup>2</sup> )	Jelenkori költség alapú érték (Ft)	Várható költség alapú érték (Ft)
	Lakás				
<b>Összesen helyiségcsoportok</b>					
<b>Telekérték</b>					
<b>Költség alapú érték</b>					

**Helyiségcsoport:**

Elhelyezkedés:		
Megnevezés:		
Besorolás:		
Bruttó alapterület:		m <sup>2</sup>
Fajlagos pótlási/újraépítési költség:		Ft.
Fizikai avultság:		%
Környezeti avultság		%
Piaci helyzet miatti módosító tényező		%
Jelenkori költség alapú érték:		Ft.

**Helyiségcsoport:**

Elhelyezkedés:		
Megnevezés:		
Besorolás:		
Bruttó alapterület:		m <sup>2</sup>
Fajlagos pótlási/újraépítési költség:		Ft.
Fizikai avultság:		%
Környezeti avultság		%
Piaci helyzet miatti módosító tényező		%
Jelenkori költség alapú érték:		Ft.



## Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

**Piaci helyzetelemzés**

Település ingatlanforgalma: átlagos

Forgalomképesség: átlagos

Hosszú távú értékállóság: jó

Forgalmi érték ( a piaci és a költség alapú érték súlyozott értéke):

**6.600.000.- Ft., azaz hatmillió-hatszázezer forint.****Kockázatok:**

Követelés, kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata: 10%

Hosszútávú értékállóság kockázata: 5%

Piaci adatok miatti kockázat: 5%

**Hitelbiztosítéki érték: 5.300.000.- Ft.**

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik

REDIVIVUSZ-M KFT  
4700 Mateszalka Hősök tere 1  
Adószám 11256274-2-15  
Pécs 07400227-11050114



**MELLÉKLETEK (hrszer):**

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Mátészalkai Járási Hivatal  
4701 Mátészalka Kálcegyu. 2. Pf. 3.

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 30005/22255/2018

2018.07.24

MÁTÉSZALKA

Belterület 2785/1/A/15 helyrajzi szám

Társasház különlap

4700 MÁTÉSZALKA Nagykárolyi út 1. lh:C. 1. emelet. ajtó:3.  
I. RÉSZ

## 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
lakás	52	2 0	40/1000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 999985/1997.01.02				

## 2. bejegyző határozat: 35669/2/1989.09.28

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá pító okiratban meghatározott helyiségek.

## II. RÉSZ

## 4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41693/1993.11.01

jogcím: átvétel

jogállás: tulajdonos

név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9

törzsszám: 15731807

## III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

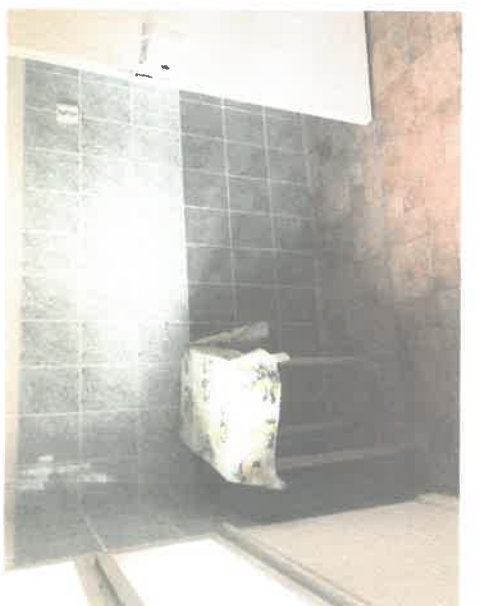
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



—

# VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 816-8/2018

üresen álló önkormányzati bérlakások értékesítéséről

Előterjesztés készítéséért felelős(ök): Dr. Molnárné Ináncsi Anita

Előterjesztést véleményezi még:

NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
Előterjesztést ellenőrizte: 2018. szeptember 18. 	Előterjesztést jóváhagyta: 2018. szeptember 18. 