

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



Száma: 555-9/2019.

ELŐTERJESZTÉS

– a Képviselő-testülethez –

a mátészalkai 3718 hrsz-ú, természetben Mátészalka, Ecsedi u. 1. szám alatti lakóingatlan tulajdonjogának megszerzéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Önkormányzatunk bérlakás állományának egy része meglehetősen elavult, rossz műszaki állapotban van. Az ott élő bérlők esetleges elhelyezése, a bérlakás állomány lakható lakásokkal történő növelése érdekében az önkormányzatnak ingatlan vásárlásra adódott lehetősége.

....., alatti lakos felajánlotta a tulajdonában lévő mátészalkai 3718 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Mátészalka, Ecsedi utca 1. szám alatt található kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlant megvásárlásra az önkormányzat részére. A felajánlott ingatlan a település szélén, szlömösödött környezetben helyezkedik el.

A 651 m² nagyságú telken, bruttó 100 m², nettó 83 m² alapterületű (2 szoba, nappali, fürdőszoba, WC, főzőfülke, kamra és közlekedő) lakóház áll, melynek egyedüli tulajdonosa Kasu Miklós.

A megvásárlásra felajánlott ingatlan értékbecslését ingatlanszakértővel végeztettük el. Az értékbecslő az ingatlan forgalmi értékét 3.500.000,- Ft-ban állapította meg.

Az ingatlan értékelési szakvéleménye az előterjesztés 2. számú mellékletét képezi.

A megvásárlásra felajánlott ingatlanon lévő lakóépület saroktelken helyezkedik el, formája szabályos. Műszaki állapota, komfortfokozata közepes. Szilikát falazatú, hagyományos fa gerendafödémrel, teherhordó szerkezetek állapota megfelelő. Ablakok műanyag szerkezetűek, 2 rétegű hőszigetelt üveggel ellátva. Fűtése cserépkályhával, vaskályhával történik. Melegvízellátást villanybojler biztosítja. A szobák laminált parkettával fedettek, a többi helyiség csempézett.

Az ingatlan eladási árával kapcsolatosan egyeztetésre került sor a tulajdonossal. A tulajdonos az értékbecslő által megállapított forgalmi értéket alacsonynak találta, 4.000.000,- Ft áron

ajánlotta fel az ingatlant megvásárlásra. Az egyeztetés során kölcsönösen kialakított vételárát a felek 4.000.000 Ft-ban határozták meg.

Az ingatlan vételárának fedezeteként az önkormányzat által értékesített önkormányzati bérlakások eladásából befolyt bevételt javaslom megjelölni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni, javaslataival kiegészíteni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Mátészalka, 2019. június 19.



Dr. Hanusi Péter
polgármester



1. számú határozat-tervezet az 555-9/2019. számú előterjesztéshez

HATÁROZAT-TERVEZET

Mátészalka Város Önkormányzat
Képviselő-testületének
...../2019 (_._) Kt. számú

HATÁROZATA

a mátészalkai 3718 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Mátészalka, Ecsedi utca 1. szám alatt található lakóingatlan tulajdonjogának megszerzéséről

A Képviselő-testület:

1. Dönt a mátészalkai 3718 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Mátészalka, Ecsedi utca 1. szám alatt található, 651 m² nagyságú, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlan 4.000.000 Ft vételi áron történő megvásárlásáról.
2. Kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdonjogát bérlakás állományának növelése céljából kívánja megszerezni.
3. Kijelenti, hogy az ingatlan vételára rendelkezésre áll és megfizetésére legkésőbb az adásvételi szerződésben rögzítettek szerint kötelezettséget vállal.
4. Felhatalmazza Dr. Hanusi Péter polgármestert az ingatlan megvásárlására vonatkozó adásvételi szerződés és a szükséges dokumentumok önkormányzat nevében történő aláírására.

Határidő: 2019. július 30.

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Mátészalka, 2019. június

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

4700 Mátészalka, Ecsedi utca 1.,
3718 helyrajzi számú ingatlanról



Értékbecslő cég neve: Redivivusz-M Kft.

Értékbecslő cég címe: 4700 Mátészalka, Hősök tere 1.

Készítés dátuma: 2019.06.25.

REDIVIVUSZ-M KFT
4700 Mátészalka, Hősök tere 1
Adószám: 11256274-2-15
Bszsz: 67800027-15000000

TARTALOMJEGYZÉK

Címlap.....	1
Tartalomjegyzék.....	2
Értékelési Bizonyítvány.....	3
Alapadatok.....	6
Értékmeghatározás.....	11
Hozammódszer alapján.....	13
Költség alapú módszer alapján.....	14
Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés.....	15
Mellékletek	
Melléklet __ Tulajdoni lap.....	17
Fényképek.....	18

Értékelési Bizonyítvány**Megrendelő adatai**

Megrendelő neve: Mátészalka Város Önkormányzata

Megrendelés azonosító:

Értékelés típusa: Piaci forgalmi érték megállapítása

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

Irányítószám: 4700

Település: Mátészalka

Helyrajzi szám: 3718

Utca: Ecsedi

Házszám, emelet-ajtó: 1-2

Művelési ág: kivett lakóház, udvar

Teherlap bejegyzés: jelzálogjog

Egyéb bejegyzés: -

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Ingtalan várható címe: -

Helyszíni szemle dátuma: 2019.05.31.

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: 651 m².

Épület(ek) összesen: 1 db.

Főépület:

Bruttó alapterülete: 100 m².

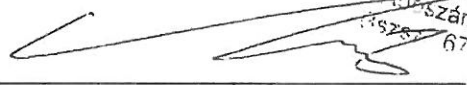
Nettó, redukált alapterülete: 83 m².

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke: 3.500.000.- Ft.

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Az ingatlan hitelbiztosítéki értéke: 1.600.000.- Ft.

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


Aláírás

REDIVIVUSZ-M KFT.
1700 Mányfalva, Hősök tere 1
Cégszám: 11256274-2-15
Térszám: 67800027-11051443

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/km², városlakók 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 szélén, szőlőmösödött környezetben helyezkedik el. A Románia felé vezető úttól jobbra 300 méterre található. Előtte aszfaltburkolatú út és nyílt csapadékvíz elvezetés. Környezetében családi házas ingatlanok találhatóak. Ezen a városrészben a roma kisebbség lakik.

Árterület: nem

Környező ingatlanok jellemző hasznosítása: családi házas ingatlanok

Jelenlegi hasznosítás: lakóház

Legcélszerűbb hasznosítás: lakóház

Építési övezet: lakó

Építési övezet típusa: kertvárosias lakóövezet

Értéket jelentősen befolyásoló körülmény: avult környezet.

Megközelíthetőség

Ingatlan megközelíthetősége: Aszfaltúton keresztül

Közlekedési eszközök: autóbusz, személygépkocsi.

Távolsági busz megállójának távolsága: 300 méter

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település: 4700 Mátészalka

Helyrajzi szám: 3718

Utca: Ecsedi

Házszám, emelet-ajtó: 1-2

Tulajdoni lap kiállításának dátuma: 2019.06.25.

Telek területe: 651 m²

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Ingtalan fekvése: Mátészalka belterület

Széljegyek: -

Tetherlap bejegyzés: jelzálogjog

Egyéb bejegyzés: -

Természetbeni adatok

Irányítószám, település: 4700 Mátészalka

Utca: Ecsedi

Házszám, emelet-ajtó: 1

Művelési ág: kivett lakóház, udvar

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1 arányban tulajdona

Belterületi földrészlet (hrsz)

Azonosítás

Telek alapterülete: 651 m².

Jellemzés

Telek kialakítása: saroktelek

Telek alakja, formája: szabályos

Telek határai: utca

Telek kerítettsége: igen

Kerítés típusa: betonlábazaton fabetétes kerítés

Beépítés módja: oldalhatáron álló

Domborzati és lejtésviszonyok: sík

Fák, egyéb felépítmények: fa szerkezetű melléképületek

Közművesítettsége

Összközmű: nincs

Csapadékvíz elvezetés: nyílt

Épület, felépítmény adatok (hrs.)**Azonosítás**

Épület típusa: lakóház
Épület jellege: lakóház
Bruttó alapterülete: 100 m²
Nettó alapterülete: 83 m²

Építési adatok

Építésének éve: 1985.
Építési mód: hagyományos, földszint
Kivitelezés minősége: közepes
Építészeti kialakítás: hagyományos
Kömfokozat: komfortos

Fizikai állapot: közepes

Leírás: Hagományos építési technológiával kivitelezett épület műszaki állapota közepes.

Közművesítettsége

Közmű: Elektromos energia, vízellátás, szennyvízelvezetés, gázellátás

Szerkezeti és műszaki leírás**Alapozás, szigetelés**

Alapozás: vasbeton sávalap
Alapozás állapota: közepes
Alapozási hiba leírása: -

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés: van
Szigetelés állapota: megfelelő
Szigetelési hiba leírása: nincs
Hőszigetelés: nincs

Teherhordó szerkezetek

Függőleges: szilikát falazat
Vízszintes: hagyományos fa gerendafödém
Teherhordó szerk. állapota: megfelelő
Szerkezeti hiba leírása: -

Válaszfalak

Válaszfalak: falazott

Nyílászárók

Ablakok szerkezete: műanyag szerkezetű

Ablakok üvegezése: 2 kétrétegű hőszigetelt

Ajtó szerkezetek: külső, belső fa

Nyílászárók jellemzése: közepes állapotú

Épületgépészet

Fűtési mód: helyiségfűtés

Fűtési mód típusa: cserépkályha, vaskályha

Egyéb jelentős értékű berendezések: -

Épületgépészet állapota: közepes

Épületgépészet állapotának jellemzése: -

Melegvízellátás: villanybojler

Hőleadó felületek: cserépkályha

Tető szerkezet

Tető kialakítása	Tető szerkezet	Tető fedés, héjalás	Tető szerkezet / Te- tő fedés állapota
nyeregtető	fa fedélszerkezetű	hullámpala	közepes

Tető szerkezet / Tető fedés jellemzése:

Homlokzat

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
kőpor	megfelelő	nincs

Heliséplista: (lrssz.) _____

Lakóter	Nettó terület	Hasznos alapterület	Korrekciós tényező	Redukált alapterület	Padozat burkolat	Falfelület képzés	Belmagasság
Szoba	18,3	18,3	1	18,3	laminált parketta	mészelt fal	2,8
Szoba	18,3	18,3	1	18,3	laminált parketta	mészelt fal	2,8
Nappali	26,1	26,1	1	26,1	laminált parketta	mészelt fal	2,8
Fürdőszoba	3,4	3,4	1	3,4	csempe	csempe	2,8
WC	1,3	1,3	1	1,3	csempe	csempe	2,8
Főzőfülke	4,3	4,3	1	4,3	csempe	festett fal	2,8
Közlekedő	8,7	8,7	1	8,7	csempe	mészelt fal	2,8
Kamra	2,3	18,3	1	18,3	csempe	mészelt fal	2,8

Értékmeghatározás

Piaci összehasonlító megközelítés

Összehasonlító adatok:

		Összeh. Ingatlan I.		Összeh. Ingatlan II.		Összeh. Ingatlan III.		Összeh. Ingatlan IV.		Összeh. Ingatlan V.	
Elhelyezkedés, fekvés		Dózsa György u.		Dózsa Gy. U.		Vágóhíd u.		Artézikút u.		Zöldmező u.	
Lefrás		földszintes lakóház		földszintes, családi ház		földszintes, lakóház		földszintes, átlagos állapotú		lakóház	
Nettó / Redukált alapterület	vizsgált ingatlan	106 m ²	106 m ²	98 m ²	98 m ²	90 m ²	90 m ²	88 m ²	88 m ²	105 m ²	105 m ²
Telekterület	vizsgált ingatlan	687 m ²		447 m ²		950 m ²		491 m ²		1,914 m ²	
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		6,800,000 Ft		7,600,000 Ft		6,000,000 Ft		6,100,000 Ft		6,500,000 Ft	
Fajlagos érték		64,151 Ft/m ²		77,551 Ft/m ²		66,667 Ft/m ²		69,318 Ft/m ²		61,905 Ft/m ²	
Adat forrása, dátuma		2017		2017		2017		2017		2017	
		adásvétel		adásvétel		adásvétel		adásvétel		adásvétel	

Korrekciók:

Kínálati ár					
Alapterületi eltérés					
Elhelyezkedés	-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
Műszaki állapot					
Telekadottságok					
Infrastruktúra	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Hasznosíthatóság	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Jogi helyzet					
szilémösödött környezet, korlátozottan forgalomképes	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Összes korrekció:	-45%	-45%	-45%	-45%	-45%
Módosított alapár:	35,283 Ft/m²	42,653 Ft/m²	36,667 Ft/m²	36,125 Ft/m²	34,048 Ft/m²
Módosított alapár átlaga:	37,355 Ft/m²				

Az érték megállapítása

Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
83 m ²	37,355 Ft/m ²	3,100,471 Ft

Egyedileg értékelendő elem:

Érték mindösszesen:	3,100,471 Ft
Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:	3,100,000 Ft

Az érték a telekértéket nem tartalmazza

Az érték a telekértéket tartalmazza

Összehasonlító adatok: (hrsz:)

Irsz.	Település	Művelési ág	Utca	Helyrajzi szám	Telek területe (m ²)	Adásvétel éve
4700	Mátészalka	zártkert	Blau tag		2240	2018
4700	Mátészalka	zártkert	Kalmár u.		1890	2018
4700	Mátészalka	zártkert	Hodászi u		1001	2018

Fajlagos alapár: 550 Ft/m².

Korrekción	Korrekción mértéke	
szlömösödött környezet	-40	%
Összes korrekción:	-40	%

Telekérték: 200.000.- Ft.

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 költség alap:	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/m2)	alapterület (m2)	Jelenkori költség alapú érték (Ft)	Várható költség alapú érték (Ft)
	Lakóház	100.000	83	4.600.000	
Összesen helyiségcsoportok				4.600.000	
Telekérték				200.000	
Költség alapú érték				4.800.000	

Helyiségcsoport:

Elhelyezkedés:	település szélén	
Megnevezés:	lakóház	
Besorolás:	kertvárosias lakóövezet	
Alapterület:	83	m2
Fajlagos pótlási/újraépítési költség:	100.000	Ft.
Fizikai avultság:	35	%
Környezeti avultság	10	%
Piaci helyzet miatti módosító tényező		%
Jelenkori költség alapú érték:	4.600.000	Ft.

Helyiségcsoport:

Elhelyezkedés:		
Megnevezés:		
Besorolás:		
Bruttó alapterület:		m2
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, viszont ezen a településrészen szinte nincs

Forgalomképesség: szlömösödött környezet miatt gyenge, korlátozott

Hosszú távú értékállóság: gyenge

Megjegyzés: Az ingatlan műszaki állapota, komfortfokozata közepes, értékesíthetősége bizonytalan.

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

3.500.000.- Ft., azaz hárommillió-ötszázezer forint.

Kockázatok:

Követelés, kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata: 15%

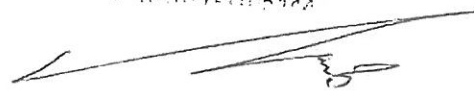
Hosszútávú értékállóság kockázata: 30%

Piaci adatok miatti kockázat: 10%

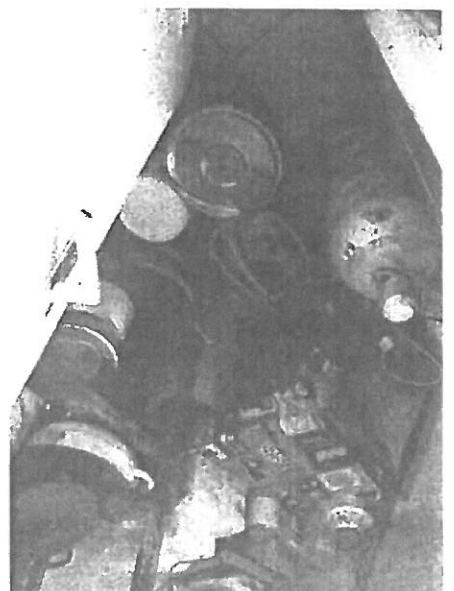
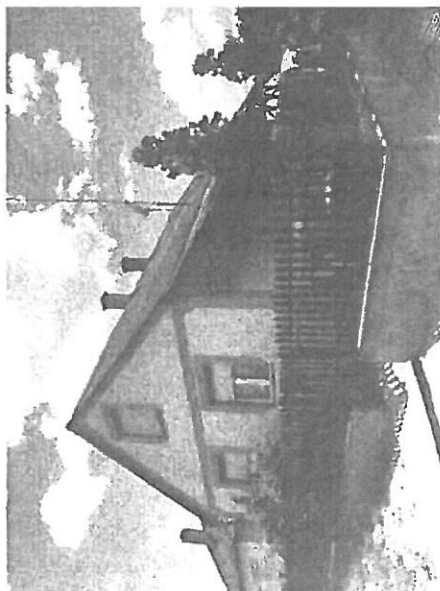
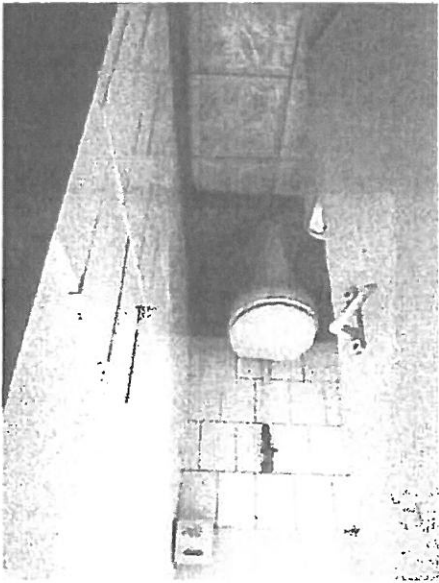
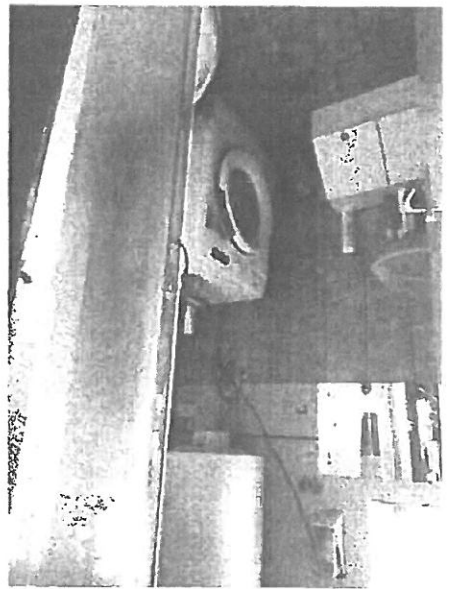
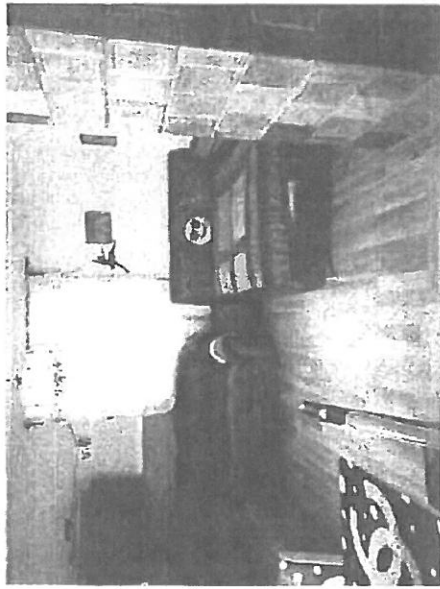
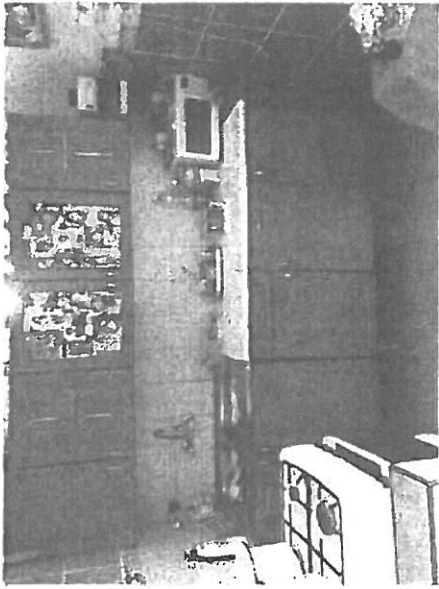
Hitelbiztosítéki érték: 1.600.000.- Ft.

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

REDIVIVUSZ-M KFT.
700 Mátészalka, Hősök tere 1
Adószám: 11256274-2-15
RSZSZ: 67800627-1105164



MELLÉKLETEK (hrszer):



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Mögrendelés szám: 30005/18153/2019
2019.06.25

MÁTÉSZALKA

Szektor : 61

Belterület 3718 helyrajzi szám

4700 MÁTÉSZALKA Eszedi utca 1-2. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill.	alapértékelési adatok kat.jöv. m2 k.Fill.
Kivett lakóház, udvar	0	651	0.00	

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 45063/1997.07.03

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : "

szül. :

a.név : "

cím : 4

III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 45063/1997.07.03

Önálló erővel bejegyzés az ingatlanba beolvadt a 3718/A tervu önálló építmény.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 47663/1997.09.08

Jelzálogjog 2 230 000 Ft, azaz kétmillió-kétszázharmincezer Ft lakás építési kedvezmény

összege és járulékaik erejéig.

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : -

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 47663/1997.09.08

Elidegenítési és terhelési tilalom utalás szerinti jelzálogjog biztosítására

utalás: III/6.

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : -

TULAJDONILAP 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

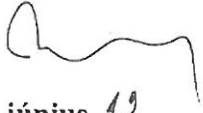

VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 555-9/2019.

Előterjesztés a mátészalkai 3718 hrsz-ú, természetben Mátészalka, Ecsedi u. 1. szám alatti lakóingatlan tulajdonjogának megszerzéséről

Előterjesztés készítéséért felelős: Bodóné Czeglédi Éva pénzügyi csoportvezető

Előterjesztés véleményezése:

NÉV: Potosné Dr. Kovács Zsuzsanna aljegyző	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
Előterjesztést ellenőrizte: 	Előterjesztést jóváhagyta: 
Ellenőrzés időpontja: 2019. június 19.	Jóváhagyás időpontja: 2019. június