

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



Száma: 55-3/2010.

## **ELŐTERJESZTÉS**

**- a Képviselő-testülethez -**

**a mátészalkai 3160. hrsz.-ú, Kossuth u. 11 sz. alatti,  
3 lakásos önkormányzati tulajdonú bérlakás elidegenítéséről**

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A Képviselő-testület 220/2009. (XI.26.) Kt. számú határozatában ismételten versenytárgyalás útján történő értékesítésre jelölte ki a mátészalkai 3160 hrsz.-ú, Kossuth u. 11. szám alatti, lakóház, udvar megjelölésű ingatlant. A határozat az előterjesztés 2. számú melléklete.

Az ingatlan értékesítése érdekében indított eljárás során közzétett pályázati felhívásra, a meghatározott értékesítési feltételekkel vételi szándékra irányuló bejelentés nem érkezett.

2010. január 25-én Novák Tibor 4700 Mátészalka, Kossuth u. 13. szám alatti lakos képviseletében Dr. Hauser Tibor ügyvéd az ingatlan tekintetében ismételten vételi ajánlatot nyújtott be. Kérelmező az ingatlanra ajánlatát – a mellékelt szakértői véleményre és az ingatlan leromlott állapotára figyelemmel – 13.000.000,-Ft-ban tette meg. A vételi ajánlat és Szendrei József igazságügyi szakértő véleménye az előterjesztés 3. számú melléklete.

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 1/2007. (II.13.) rendelet 8.§ (1). bekezdésének értelmében 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 egyebekben az önkormányzat vagyonáról és a

vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 20/2006 (VIII.8.) rendelet 4. számú mellékletét képező versenyeztetési szabályzat rendelkezései alkalmazandók.

A fentiekben hivatkozott előírások alapján javaslom az ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítését. A kikiáltási árat, tekintettel a két sikertelen értékesítési kísérletre 13.000.000,-Ft induló áron javaslom meghatározni.

**Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a mellékelt határozat-tervezetet fogadja el.**

Mátészalka, 2010. február 11.



## HATÁROZAT-TERVEZET

**Mátészalka Város Képviselő-testületének  
...../2010. ( ) Kt. számú**

### HATÁROZATA

**a mátészalkai 3160. hrsz.-ú, Kossuth u. 11 sz. alatti,  
3 lakásos önkormányzati tulajdonú bérlakás elidegenítéséről**

#### **A Képviselő-testület**

1. Az önkormányzat tulajdonát képező, Mátészalka, Kossuth u. 11. sz. alatti, **3160.** helyrajzi számon nyilvántartott 1015m<sup>2</sup> alapterületű, 3 lakásos ingatlant versenytárgyalás útján történő értékesítésre jelöli ki az alábbi feltételekkel:
  - az **ingatlan induló ára: 13.000.000,-Ft**
  - a **licit mértéke: 150.000,-Ft**
  - a versenytárgyaláson való részvétel feltétele **1.300.000,-Ft pályázati biztosíték** letétbe helyezése
  - a licit során kialakult vételárat a nyertes pályázónak egy összegben, az adásvételi szerződés aláírásától számított **30 napon belül** kell megfizetnie;
2. felhatalmazza Mátészalka Város polgármesterét a versenytárgyalás nyertesével megkötendő adásvételi szerződés aláírására;
3. a fentiekkel egyidejűleg a 220/2009. (XI.26.) Kt. számú határozatát **visszavonja.**

Határidő: 2010. április 30.

Felelős: Szabó István polgármester

Mátészalka, 2010. február

**Szabó István**  
polgármester

**Dr. Takács Csaba**  
jegyző



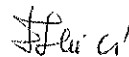

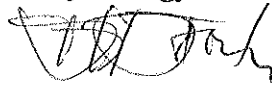
# VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 55-3/2010.

**Előterjesztés**  
**a mátészalkai 3160. hrsz.-ú, Kossuth u. 11 sz. alatti,**  
**3 lakásos önkormányzati tulajdonú bérlakás elidegenítéséről**

Előterjesztés készítéséért felelős(ök): Dr. Varga Mária

Előterjesztést véleményezi még:

<p>NÉV:          HIRSCHMANNÉ          MAROSI ANNA          ÖNKÖZMŰVELŐSI (KODAVETŐ)</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:          Az ügyben értékeltem a javaslatot.  </p>
<p>NÉV:          JÁRMOVIC ANITA          MŰKÖZMŰVELŐSI (KODAVETŐ)</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:          Az előterjesztés ment javaslatom a          határozat - tervezet alapján          az ingatlan értékesítését.  </p>
<p>NÉV:          DR. NAPI ÉVA          ÖNKÖZMŰVELŐSI ÉS          JOGI KODAVETŐ</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:          Az ingatlan elidegenítésével, illetve a          kereskedelmi nyilvántartásba a bejegyzés-          teszteléshez kell dönteni.  </p>
<p>NÉV:</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>
<p>NÉV:</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>
<p>NÉV:</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>
<p>Előterjesztést ellenőrizte: 2010. február 11.  </p>	<p>Előterjesztést jóváhagyta: 2010. február 11.  </p>

MÁTÉSZALKA VÁROSI KÉPVISELŐ-TESTÜLET	
MÁTÉSZALKA VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK	
220/2009.(XI.26.)Kt. számú	
Érkezett:	2009. 11. 2.
Feladó:	949-9 109
Előadó:	Dr. Ull.

**MÁTÉSZALKA VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
220/2009.(XI.26.)Kt. számú

**HATÁROZATA**

a mátészalkai 3160. hrsz.-ú, Kossuth u. 11 sz. alatti,  
3 lakásos önkormányzati tulajdonú bérlakás elidegenítéséről

**A Képviselő-testület**

1. Az önkormányzat tulajdonát képező, Mátészalka, Kossuth u. 11. sz. alatti, **3160.** helyrajzi számon nyilvántartott 1015m<sup>2</sup> alapterületű, 3 lakásos ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítésre jelöli ki az alábbi feltételekkel:
  - az ingatlan induló ára: **15.000.000,-Ft** ✓
  - a licit mértéke: **750.000,-Ft** ✓
  - a versenytárgyaláson való részvétel feltétele **1.500.000,-Ft pályázati biztosíték** letétbe helyezése
  - a licit során kialakult vételárát a nyertes pályázónak egy összegben a versenytárgyalás időpontjától számított **30** napon belül, az adásvételi szerződés aláírásával egy időben kell megfizetnie;
2. felhatalmazza Mátészalka Város polgármesterét a versenytárgyalás nyertesével megkötendő adásvételi szerződés aláírására;
3. a fentiekkel egyidejűleg a 126/2009. (VIII.19.) Kt. számú határozatát visszavonja.

**Határidő:** 2010. január 31.

**Felelős:** Szabó István polgármester

Mátészalka, 2009. november 26.

Szabó István sk.  
polgármester



Dr. Takács Csaba sk.  
jegyző

A kiadmány hiteles:

*Hadi Éva*  
Dr. Hadi Éva  
önkormányzati és jogi irodavezető

Dr. Hauser Tibor

55-  
Készítve

3. sz. melléklet

**MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT**

Dr. Takács Csaba Jegyző részére

**MÁTÉSZALKA**

MÁTÉSZALKA VÁROSI POLGÁRTANÁCSKÖZSÉGI HIVATAL 4701 MÁTÉSZALKA, Hősök tere 9.	
Érkezett:	2010 -01- 27
Szám:	55 -2 /10
Tisztelt Jegyző Úr!	Melléklet:

2010 JAN 26.  
H

Mint **Novák Tibor** Mátészalka, Kossuth u. 13. sz. alatti lakos meghatalmazott jogi képviselője a Mátészalka Város Képviselő-testülete által **220/2009. (XI.26.) Kt. sz. határozata** alapján értékesítésre kijelölt **mátészalkai 3160 hrsz-ú lakóház**, udvar megnevezésű, Mátészalka, Kossuth u. 11. sz. alatt fekvő ingatlan tekintetében bejelentem, hogy az ingatlanra újra

**vételi ajánlatot**

teszek.

Tudomásom szerint az ingatlan értékesítésére nem került sor figyelemmel arra, hogy a kiírt vételáron vételi ajánlat nem érkezett.

Ügyfelem hajlandó az ingatlan megvásárlására **13.000.000 Ft**, azaz **Tizenhárommillió forint** vételár megfizetése mellett.

A vételár megjelölésénél megbízom figyelemmel volt arra a jelentős körülményre, hogy az elmúlt két évben a Kossuth utcában értékesített hasonló állapotú ingatlanok fajlagos m2 ára hogyan alakult.

Az ingatlan állagában az elmúlt két hónapban további romlás állt elő amely abból eredt, hogy ismeretlen személyek éjszakánként az ingatlanban található és még hasznosítható tárgyakat kibontják. A kertben veszélyes hulladékokat ástak el. Az ingatlan gazdaságosan már nem felújítható, a felülepítmény elbontása szükséges.

A tereprendezés és a bontás költségei bekért ajánlatok alapján meghaladják az 1.500.000 Forintot.

Ügyfelem igazságügyi szakértő véleményét is megkérte a tekintetben, hogy az ingatlan milyen értéket képvisel.

**Tisztelettel kérem, hogy Jegyző Úr az általam tett vételi ajánlatot a képviselő-testület elé terjeszteni szíveskedjen és kérem, hogy ajánlatom alapján új pályázatot szíveskedjenek kiírni.**

Jelen leveletem elektronikus úton és postai úton is megküldöm az Önök részére.

Mátészalka, 2010. január 25.

Tisztelettel:

Novák Tibor

Képv.:

Dr. Hauser Tibor

ügyvéd



**dr. Hauser Tibor**  
ügyvéd

Iroda: 4700 Mátészalka, Kazinczy út 2.  
Telefon: +36 (44) 500-410  
Fax: +36 (44) 500-411  
Mobil: +36 (20) 339-4603  
e-mail: hauserdr@enternet.hu



**Igazságügyi szakértői vélemény**

**4700 Mátészalka, Kossuth utca 11. szám, 3160 HRSZ ingatlan**

**forgalmi értékmeghatározásához**

Nyíregyháza, 2009. november 16.

Készítette:

Szendrei József  
igazságügyi szakértő  
EUFIM ingatlanértékelő

**Szendrei József**  
magasépítő mérnök  
épületszerkezet, beruházás,  
beruházás lebonyolítás, magas építőipar,  
építési szakipar, ingatlanforgalmi szakterületekre  
igazságügyi szakértő: eng. száma: 4.522  
EUFIM ingatlanértékelő, ingatlanvagyon értékelő  
4400 Nyíregyháza, Fészek út 170.  
Tel/fax: 06/42/342-853

---

### Igazságügyi szakértői vélemény

**4700 Mátészalka, Kossuth utca 11. szám,**

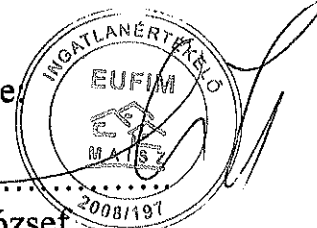
**3160 HRSZ alatti ingatlan**

**forgalmi érték meghatározásához**

<b>Megrendelő:</b>	<b>Novák Tibor</b> <b>4700 Mátészalka, Kossuth utca 13.</b>
<b>Megrendelés ideje:</b>	<b>2009. október 15.</b>
<b>Helyszíni szemle:</b>	<b>2009. október 15.</b>
<b>Kapják:</b>	<b>Megrendelő 3 pld-ban</b>
<b>Tartalom:</b>	<b>A szakvélemény</b> <b>8 számozott oldalt</b> <b>3 mellékletet tartalmaz</b> <b>összes oldalszám: 21</b>

Nyíregyháza, 2009. november 16.

Készítette



Szendrei József

igazságügyi szakértő  
EUFIM ingatlanértékelő

SZENDREI JÓZSEF  
magasépítő mérnök  
beruházási, építészeti és ingatlanforgalmi  
igazságügyi szakértő  
4400 Nyíregyháza, Fészek út 170. sz.

Tel./Fax: (42) 342-853

**Tisztelt Megrendelő!**

A 2009. október 15. napján történt megrendelése alapján

**igazságügyi szakértői véleményem**

az alábbiak szerint adom meg:

**I. Adatok:**

1.) **Megbízó neve, címe:** Novák Tibor 4700 Mátészalka, Kossuth utca 13. szám

**2.) Szakvélemény felhasználásának célja:**

A megbízó az érintett lakóházat meg kívánja vásárolni a valós piaci érték alapján

**II. Előzmények:**

- A megrendelő a tulajdonossal tárgyalta az ingatlan megvásárlásáról.
- A megrendelő által adott tájékoztatás és a helyszíni szemle alapján arra a következtetésre jutottam, hogy a részben felhagyott funkciójú lakóépület (két lakóegység üres) a tulajdonos üzleti igényeit meghaladó többlet.
- Ez olyan épület, melyre az üzleti és működési tevékenységéhez most és a jövőben sem lesz szüksége, ezért az üzletvitel és működés szempontjából felesleges. Vagy el kell adni, vagy bérbeadás útján hasznosítani kell. A nagyfokú avultság miatt a bérbeadáshoz szükséges feltételek biztosítása jelentős, egyszeri ráfordítást igényelne, melyet csak 5 – 10 év alatt tudna realizálni a bérleti díjból, így az ingatlan jelenlegi állapotában való eladás javasolható.

**III. Szakértő feladata:**

A 4700 Mátészalka, Kossuth utca 11. szám alatti, 3160 HRSZ ingatlan forgalmi értékének meghatározása.


**IV. Helyszíni szemle, vizsgálat módszere:**

- A helyszíni szemle 2009. október 15-én 13,30 órakor megtörtént.
- A helyszínen méréseket végeztem, fotókat készítettem. Rögzítettem minden olyan adatot és ténytet, mely a forgalmi érték megállapításához szükséges.
- Vizsgálat módszere: egyszerű műszaki szemrevételezés.
- Az összehasonlító adatokat a saját adatállományomban lévő szakértői adatállományból választottam ki.

**V. Szakértői megállapítások:**

- Az ingatlanon egy ún. „polgári” lakóház található, melyből átalakítások után három önálló-nak nevezett lakásegységet alakítottak ki.  
A három lakásegységből 1 lakott, 2 nem lakott.
- A 2 db felhagyott funkciójú lakásegység lakhatásra alkalmatlan.
- Jelenlegi komfortfokozatában egyik lakrész sem tekinthető még szociális bérlakásként való használatra sem.
- A lakóházzal kapcsolatos megállapítások a részletes értékelési, illetve avultság számításnál megtalálhatóak.

4700 Mátészalka, Kossuth utca 11. szám, 3160 HRSZ ingatlan



## **VI. Értékelés szempontjai:**

Az értékelés csak egy bizonyos adott helyen és időben, az értékelést kérő fél szempontjainak figyelembevételével megállapítható forgalmi értéket rögzíti. Ezért szükséges, hogy feltüntessük azon elveket és szempontokat, amelyek az érték meghatározásánál alapul szolgáltak:

- az ingatlan terjedelmére, tulajdoni viszonyaira vonatkozó információk,
  - az ingatlanon lévő felépítmények állaga, **avultsága**,
  - a környezet, környék kialakult ingatlanárai,
  - mindazon korrekciós tényezők (értéknövelők és értékcsökkentők), amelyek a forgalmi értéket befolyásolják,
  - ingatlanfejlesztési lehetőségek,
  - településen belüli elhelyezkedés,
  - külső infrastruktúra korszerűsége, kapcsolódása,
  - környezeti kapcsolatok minősége, környezeti szempontok
- Jelen forgalmi értéképzésnél lényeges szempont a nagyrészt felhagyott funkciójú épület fizikai és karbantartottsági avultságának megállapítása.

## **VII. Értékelés módszere:**

A piaci érték az a becsült összeg, amelyért az ingatlan az értékesítés időpontjában gazdát cserélne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően cselekedett.

### **Értékelési módszerek:**

- 1.) Piaci összehasonlító módszeren alapuló értékelés
- 2.) Hozamszámításon alapuló értékelés
- 3.) Költségalapú értékelés

- Jelen értékelésnél elsődlegesen a **piaci** módszerrel történik a forgalmi érték meghatározása.
- Az előzőekben kiválasztott módszer azt jelenti, hogy a szakvélemény készítésének időpontjában mi a megkapható, legmagasabb ár.

## **VIII. Épületavultság megállapítása:**

Az épületek az évek múlásával még rendszeres karbantartás mellett is tönkremennek, tartóságuk véges. Az értékelt ingatlan a karbantartás hiánya miatt nagyfokú avultságú.

### **Fizikai avulás:**

amely az épület és a szerkezetei várható élettartamától függ (külön számítás szerint).

### **Karbantartottsági avulás:**

amely az átlagos igényű karbantartottságtól való eltérést értékeli, úgy, hogy az épület élettartamát növeli vagy csökkenti. Jelen ingatlan karbantartottsága nem volt rendszeres és megfelelő, így ez -5 %.

Az avulás becslésénél meg kell néznünk az épületet. Erre szolgál a helyszíni szemle, a fénykép dokumentáció, a szerzett információ, ahhoz, hogy következtetni tudjunk a várható élettartamra és az avulásra. Ezt annál is inkább meg kell tennünk, minél korosabb az épület. Az avulást jellemző átlagszám csak akkor alkalmazható helyesen, ha az épület átlagos karbantartását, használhatóságát, igénybevételét feltételezve járunk el, de az így kapott eredményt módosítani kell, ha a valóság nem igazolja ezen feltevésünket.

