

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



Száma: 71-1/2020.

ELŐTERJESZTÉS

– a Képviselő-testülethez –

a mátészalkai 3166/2/A/1 hrsz-ú, természetben Mátészalka, Kossuth u. 25. szám alatti ingatlan tulajdonjogának megszerzéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Önkormányzatunk tulajdonában van a mátészalkai 3166/2 helyrajzi számú Kossuth utca 25. szám alatt található 180 m² kivett beépített terület megnevezésű ingatlan. Ezen egy két üzlethelyiségből álló épület áll, mely társasház formában van megosztva. A földterületen lévő 3166/2/A/1 társas üzletház megnevezésű épületrész 1/1 tulajdoni hányadú tulajdonosa magánszemély és a 3166/2/A/2 szintén társas üzletház megnevezésű épületrész tulajdonosa 1/1 tulajdoni hányadban Mátészalka Város Önkormányzata. Az önkormányzati tulajdonú részben jelenleg a Mátészalkai Polgármesteri Hivatal irattára van elhelyezve.

lakos az önkormányzat részére megvásárlásra ajánlotta fel a tulajdonában lévő ingatlant. A felajánlott üzlet eszmei hányada 86/160-ad, jelenleg sörözőként üzemel. Az üzlet összes hasznos alapterülete 57,37 m².

A megvásárlásra felajánlott ingatlan értékbecslését ingatlanszakértővel elvégeztettük. Az értékbecslő az ingatlan forgalmi értékét 11.700.000,- Ft-ban állapította meg.

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

Az értékelt ingatlan a város központi részén, társasház környezetben található. Műszaki állapota jó, az épület kb. 10 éve volt felújítva.

Az épület műszaki leírásában téglafalazat, vasbeton födém, beton áthidalók szerepelnek. A nyílászárók műanyag és fa hőszigetelt szerkezetűek. Közművekkel ellátott (elektromos energia, vízellátás, szennyvízelvezetés, gázellátás). A fűtés gázkonvektorral történik. Melegvízellátást elektromos átfolyós vízmelegítő biztosítja. Az üzlet helyiségeinek aljzatburkolata kerámia, falai burkoltak, festettek.

Az ingatlan eladási árával kapcsolatosan egyeztetésre került sor a tulajdonossal, aki az értékbecslő által megállapított forgalmi értéket elfogadta.

Az ingatlan közvetlen szomszédságában, a 3166/1 hrsz-ú, 1165 m² nagyságú területen helyezkedik el a korábban Kormányhivatal (ÁNTSZ) használatába adott, majd 2019. október 31-én az önkormányzatnak, mint tulajdonosnak visszaadott épület (3. számú melléklet). Az ingatlan jelenleg majdnem üres, csak néhány földszinti helyiségét használja a Mátészalkai MTK Judo Szakosztálya. Az ingatlan későbbiekben történő hasznosításához vagyongazdálkodási szempontból előnyt jelentene, ha a szomszédos területen lévő épületek teljes mértékben önkormányzati tulajdonban lennének.

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

Mátészalka, 2020. február 3.

Dr. Hanusi Péter
polgármester



1. számú határozat-tervezet az 71-1/2020. számú előterjesztéshez

HATÁROZAT-TERVEZET

Mátészalka Város Önkormányzat
Képviselő-testületének
...../2020 (_._) számú

HATÁROZATA

a mátészalkai 3166/2/A/1 hrsz-ú, természetben Mátészalka, Kossuth u. 25. szám alatti ingatlan tulajdonjogának megszerzéséről

A Képviselő-testület:

1. Dönt a mátészalkai 3166/2/A/1 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben Mátészalka, Kossuth u. 25. szám alatt található, 57,37 m² nagyságú, társas üzletház megnevezésű ingatlan 11.700.000 Ft vételi áron történő megvásárlásáról.
2. Kijelenti, hogy az ingatlan vételára az önkormányzat 2020. évi költségvetésében rendelkezésre áll és megfizetésére legkésőbb az adásvételi szerződésben rögzítettek szerint kötelezettséget vállal.
3. Felhatalmazza Dr. Hanusi Péter polgármestert az ingatlan megvásárlására vonatkozó adásvételi szerződés és a szükséges dokumentumok önkormányzat nevében történő aláírására.

Határidő: 2020. március 31.

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Mátészalka, 2020. február

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

#1605/A9

RedivivusZ Ingatlan

és száma melléklet

REDIVIVUSZ-M Kft.

4700 MÁTÉSZALKA, HŐSÖK TERE 1

Magyar
Ingatlanszövetség

Szakértői vélemény

a
Mátészalka, 3166/2/A/1 hrsz-ú, ingatlanra vonatkozóan.

Tulajdonos:

Cím: 4700 Mátészalka, 3166/2/A/1 Hrsz.

Mátészalkai Polgármesteri Hivatal
4701 Mátészalka, Hősök tere 9. Pf. 31

Iktatva: 2019-07-18

Szám: 555-2/A/9

Ugyintéző: Melléklet:



Készült: 1 példányban

Kapja: Mátészalka Város Önkormányzata, megbízó.

A szakvélemény 6 darab számozott oldalt, és 1 oldal fotómellékletet tartalmaz.

Mátészalka, 2019. 07. 15.

REDIVIVUSZ-M KFT
4700 Mátészalka, Hősök tere 1
Adószám: 11205272-15
555-2/A/9

Készítette: Vargha Ferdinánd
Ingatlanforgalmi és műszaki
Szakértő

Eng. száma: 5123/92

Mátészalka Város Önkormányzata megbízást adott a Mátészalka, 3166/2/A/1 hrsz-ú ingatlan értékbecslésére.

A megbízásnak megfelelően a helyszíni szemlét megtartottam, az ingatlanon lévő műszaki létesítményt felmértem.

A helyszíni szemle során szemrevételezéssel megvizsgáltam az épület műszaki állapotát, karbantartottságát és színes fényképfelvételeket készítettem az épületről. Diagnosztikai, feltáró vizsgálatot nem végeztem.

A fentiekre való tekintettel az ingatlanra vonatkozó

S Z A K É R T Ő I V É L E M É N Y E M

Az alábbiak szerint terjesztem elő.

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a Mátészalka, 3166/2/A/1 hrsz-ú ingatlan 57,37 m² vendéglátó egység megnevezéssel van feltüntetve.

Az ingatlan tulajdonosa:

A bemutatott tulajdoni lap alapján:

- 1/1 tul. hányad
- Szül.:
- A.n.:
- Címe:

Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Mátészalka városában, a városközpontban helyezkedik el. Mátészalka Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, Nyíregyháza megyeszékhelytől 50 km távolságra van. Az értékelt ingatlan a település központi részén, társasházias környezetben található. Az üzlet egy társasház földszinti üzlete.

Az ingatlan előtt:

- Aszfaltburkolatú út,
- Zárt csapadékvíz-elvezetés,

Az ingatlan előtti közművek:

- elektromos áram,
- vezetékes ivóvíz,
- vezetékes szennyvíz,
- vezetékes gáz,
- kábel tv.

Az ingatlanra az összes közművet rácsatlakoztatták.

Az ingatlanon lévő felépítmény:

Az ingatlanon egy két üzlethelyiségből álló épület áll, mely társasház formában van megosztva. Az értékelendő üzlet eszmei hányada 86/180-ad. Az értékelt üzlet sörözőként üzemel.

Az épület műszaki leírása:

Alapozás: beton alap.

Felmenőfal: téglafalazat.

Födém: vasbeton födém.

Kémény: nincs.

Áthidalók: beton áthidalók.

Tetőszerkezet: lapostető.

Tetőhéjalás: kavicsszórásos bitumenes fedés.

Bádogos munka: a függő és ereszcatornák horganyzott lemezből készültek.

Nyílászárók: műanyag és fa hőszigetelt szerkezetűek.

Az üzletben kialakított helyiségek:

Eladótér: 34 m² alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falak OSB lappal borítottak, felette festettek.

WC, mosdó: 5 m² alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falakon csempe.

Közlekedő: 3,37 m² alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falak festettek.

Játékterem: 15 m² alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falak festettek.

Az üzlet összes hasznos alapterülete: 57,37 m².

Világítása: elektromos árammal történik,

Fűtése: gázkonvektorokon keresztül.

Vízellátása: hálózatról történik.

Melegvízellátása: elektromos átfolyós vízmelegítő által.

Szennyvizét a városi szennyvízhálózat fogadja be.

Az épület jó műszaki állapotú. Kivitelezési hibát nem észleltem.

Az ingatlan általános minősítése:

A kb. 40 éves, hagyományos építési technológiával kivitelezett épület szerkezetileg állékony. Műszaki állapota jó. Az épület 10 éve lett felújítva, rendeltetésszerű használatra alkalmas. Az életkortól függő értékarány változás, valamint a felújítás miatt az épület műszaki használati értéke 75 %-os.

Forgalmi érték meghatározása:

Az ingatlan forgalmi érték meghatározásánál figyelembe kell venni:

- az ingatlan fekvését,
- az ingatlan megközelíthetőségét,
- az ingatlan közműellátottságát,
- az ingatlanon lévő műszaki létesítményeket,
- építési anyagokat,
- az épület műszaki állapotát,
- a kivitelezés minőségét,
- az épület használatát és használhatóságát.

Figyelembe kell venni továbbá a műszaki, gazdasági normák előírásait. A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja a piaci érték, melynek meghatározására a pénzügyminiszter 25/1997. (VIII. 1.) és az azt módosító 32/2000. (VIII. 29.) PM. Rendelet szerinti piaci összehasonlító adatok elemzésén, vagy költség alapú értékeléssel történhet. Utóbbinál a műszaki felülepítmények értékét az un. Újraelőállítási költségből kell meghatározni, figyelembe véve az életkortól függő értékarány változást és műszaki értékcsökkenést. Ebben az esetben a műszaki értéken kívül a telekár, a műtárgyak és külső közműcsatlakozások értéke külön kerül felszámításra.

Költségalapú módszerrel történő értébecslés:

A költségalapú értékelés lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási költségéből le kell vonni az életkortól függő avulást (műszaki értékcsökkenést) és a piaci érték meghatározása érdekében külön kell figyelembe venni a felépítményekhez tartozó földterület értékét, valamint a tényleges forgalomképességet.

Újraelőállítási költségként számított értékek:

- üzlet:	$57,37 \text{ m}^2 \times 130.000.- \text{ Ft/m}^2 \times 0,75 =$	5.600.000.- ft.
- telekhányad:	$86 \text{ m}^2 \times 20.000.- \text{ Ft/m}^2 =$	1.700.000.- ft.
Összesen:		7.300.000.- ft.

Hozamszámítás az üzletre vonatkozóan:

Megnevezés	Bérbe adható terület	Bérleti díj ft/hó/m ² .	Kihaszn áltáság hónap	Bruttó bérleti díj ft.
Üzlet	57,37	2.000	12	1.376.880
Bruttó bérbevétel				1.376.880
- üzemeltetési költség				206.532
- menedzsment díj 5 %				68.844
- amortizáció 5 %				68.844
- felújítási költség 5 %				68.844
Nettó bérbevétel				1.170.348
Tőkésítési ráta				10 %
Tőkésített érték		1.170.348/0,1		11.170.348

Üzlet kerekített hozadéki értéke: 11.200.000.- ft.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értébecslés:

A területen szabadforgalomban létrejött adásvételi adataiból számított fajlagos alapérték 2018-2019. Évi árszinten 250.000.- Ft/m².

- Hősök terei üzlethelyiség 15 m²-es 3.800.000.- ft.
- Szalkai L. utca 28 m²-es üzlet 7.000.000.- ft.
- Kölcsey utcai 31 m²-es üzlet 7.700.000.- ft.

Értékcsökkentő tényező: kedvezőtlenebb fekvés -15 %

Összehasonlító adatok alapján:

$$57,37 \text{ m}^2 \times 250.000.- \text{ Ft/m}^2 \times 0,85 = 12.200.000.- \text{ Ft.},$$

Azaz tizenkettőmillió-kétszázézer 00/100 forint, mely tartalmaz minden –az ingatlanon lévő és az ingatlanhoz szervesen kapcsolódó- felmért és a fentiekben taglalt építményt illetve műtárgyat.

A fentiekre való tekintettel az ingatlan forgalmi értékét az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők figyelembe vételével, valamint a helyben szokásos kialakult ingatlanárakkal összehasonlítva, a 3 megközelítés **súlyozott átlagát** véve:

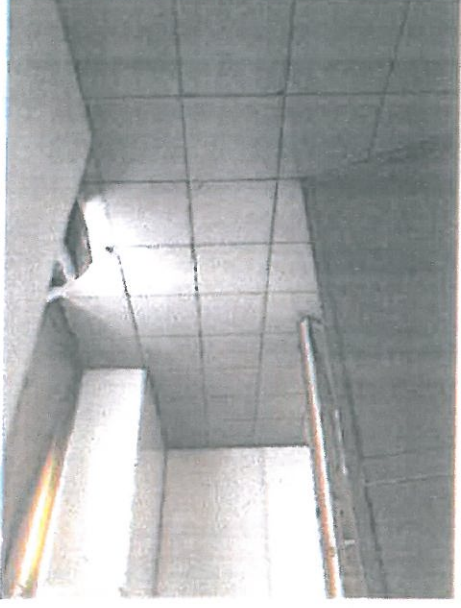
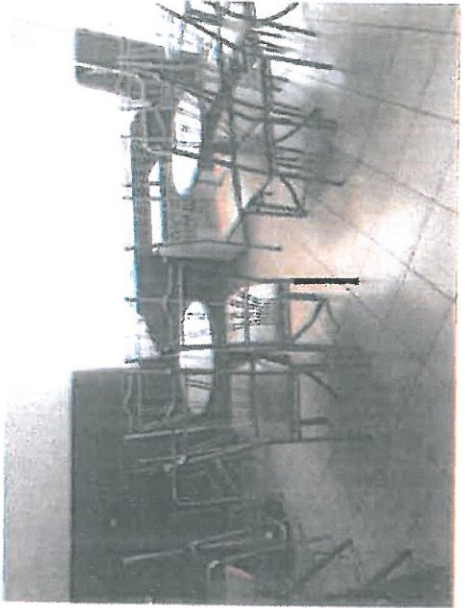
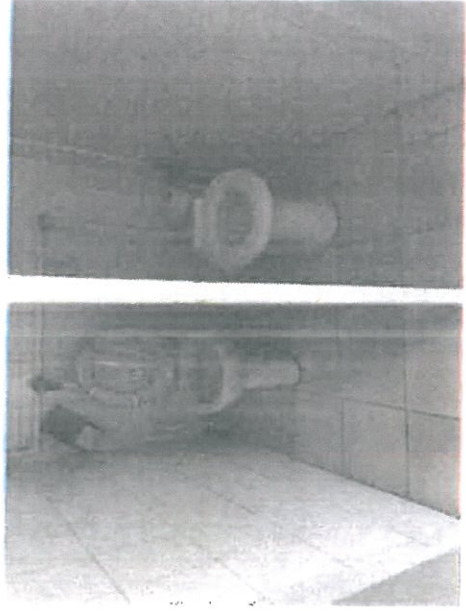
**11.700.000.- Ft.-ban, azaz
tizenegymillió-hétszázézer
00/100 forintban javaslom
elfogadni!**

Megjegyzés: Jelen értébecslés változatlan műszaki és használati érték esetén
2019 december 31-ig érvényes!

Mátészalka, 2019. 07. 15.

REDIVIVUSZ-NI KFT.
4700 Mátészalka, Fűsők tere 1
Adószám: 11256274-2-15
35252 67000027-1011444

Vargha Ferdinánd
Ingatlanforgalmi,
Műszaki szakértő



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Mátészalkai Járási Hivatal
4701 Mátészalka Kálóczyu 2. Pf.3

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Magrendelés szám: 30005/19089/2019

2019.07.04.

MÁTÉSZALKA
Belterület 3166/2 helyrajzi szám

Szektor : 53

4700 MÁTÉSZALKA Kossuth utca 25. "felülvizsgálat alatt"
I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak mívelési ág/kivett megnevezés/	miv.o	terület ha m2	kat.t.jov. alcsatlaly adatok	
			kat. k.fill.	kat. jöv ha m2 k.fill
Kivett beépített terület	0	180	0.00	

2. bejegyző határozat: 31283/2002.01.21
Társas üzemház
A földrészlethez tartozó közös tulajdonban álló építményrészeket és felszereléseket az alapító okirat tartalmazza.

II.RÉSZ

5. hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 31283/2002.01.21
jogcím: társasház alapítás
jogállás: társasháztulajdon
A tulajdonjogot a 3166/2/A/1 -3166/2/A/2 hrsz-u különlapok tartalmazzak.

III.RÉSZ

- bejegyző határozat, érkezési idő: 46930/2001.12.03
eredeti határozat: 568/1978.05.09
Önálló részleges bejegyzés a 3166 hrsz megosztásából alakult.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Nincs 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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 30005/19090/2019

2019.07.04

MÁTÉSZALKA

Belterület 3166/2/A/1 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/Efél	eszméi hányad	tulajdoni form.
vendéglátó egység Bejegyző határozat: 31283/2002.01.21	57,37		86/180	magán

2. bejegyző határozat: 31283/2002.01.21

Társas üzletház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott felvételek.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31767/2002.01.30

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név:

szül.:

a név:

cím:

III. RÉSZ

bejegyző határozat, érkezési idő: 32705/2/2014.03.03

Jelzálogjog 4 000 000 Ft, azaz négy millió Ft költségen és járulékaival erejéig

Képviselésében a mátészalkai kirendeltség 4700 Mátészalka, Bajcsy Zs. u.21.

jogosult:

név: NAGYECSED ÉS VIDÉKE TAKARÉKSZÖVEGÉSEZET törzesszám: 10045576

cím : 4355 NAGYECSED Rákóczi utca 16

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 32705/2/2014.03.03

Vételi jog 2019.01.31-ig

Képviselésében a mátészalkai kirendeltség 4700 Mátészalka, Bajcsy Zs. u.21.

jogosult:

név: NAGYECSED ÉS VIDÉKE TAKARÉKSZÖVEGÉSEZET törzesszám: 10045576

cím : 4355 NAGYECSED Rákóczi utca 16

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

Mátészalka Járási Hivatal
4701 Mátészalka Kölcsey u 2 Pf. 3

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 30005/19091/2019

2019.07.04

MÁTÉSZALKA
Belterület 3166/2/A/2 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai: neveztetés	terület m2	szobák száma szécsz./Éél	szemle hányad	tulajdoni forma
tornaterem Bejegyző határozat: 31283/2002.01.21	61.55		94/180	önkormányzati
bejegyző határozat: 31283/2002.01.21 Társas ületház Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.				

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 31283/2002.01.21
jogcím: eredeti felvétel
jogállás: tulajdonos
név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 4700 MÁTÉSZALKA Hécsk tere 9
törzsszám: 15731807

III. RÉSZ

NEM TÁRTALMAZ 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

Helyi önkormányzatok és szervezetek
 Szervezési és Munkaadókat Szolgálatok
 1111 Budapest, Árpád út 88.
 Tel: 06-1-221-1121 / 06-1-221-1122
 E-mail: szm@szm.gov.hu

Műszaki váz

A nyilvántartás: Fm 56/2001

Megosztási vázrajz

a 2166 helyrajzi számú földterületről

Székhely: 1. sz. sz. Székhelyi szám: 11.14



A vázrajz készítését
 a földterület tulajdonosa
 a 2166 helyrajzi számú
 földterülettel szembe
 fordított.

Budapesti Földmérési és Távérzékelési Intézet

Választott földterület				Választott földterület				Tulajdonos		Terület	
Helyrajzi szám	Mű. sz.	Terület		Helyrajzi szám	Mű. sz.	Tulajdonos	Terület		Mű. sz.	Terület	
		ha	m ²				ha	m ²			
2166	-	-	1345	2166/1	-	változatlan okirat alapján	-	-	1185	-	
				2166/2	-	változatlan okirat alapján	-	-	160	-	
			1345						1345		

A vázrajz készítését a földterület tulajdonosa...

A vázrajz készítését a földterület tulajdonosa
 a 2166 helyrajzi számú földterülettel szembe
 fordított.

Készítette: Kárpáti Zoltán, mérnök, 1111 Budapest, Árpád út 88. sz. 11.14. sz.

Szerzői Jogi

© 2001 Kárpáti Zoltán, mérnök, 1111 Budapest, Árpád út 88. sz. 11.14. sz.

A vázrajz készítését a földterület tulajdonosa
 a 2166 helyrajzi számú földterülettel szembe
 fordított.

ÉRTÉKFENNTARTÓ NYILATKOZAT

a

Mátészalka, 3166/2/A/1 hrsz-ú, ingatlanra vonatkozóan.

A 2019.07.15-én készült szakvéleményben megállapított forgalmi értékeket fenntartom.

Forg. érték: 11.700.000.- Ft.,

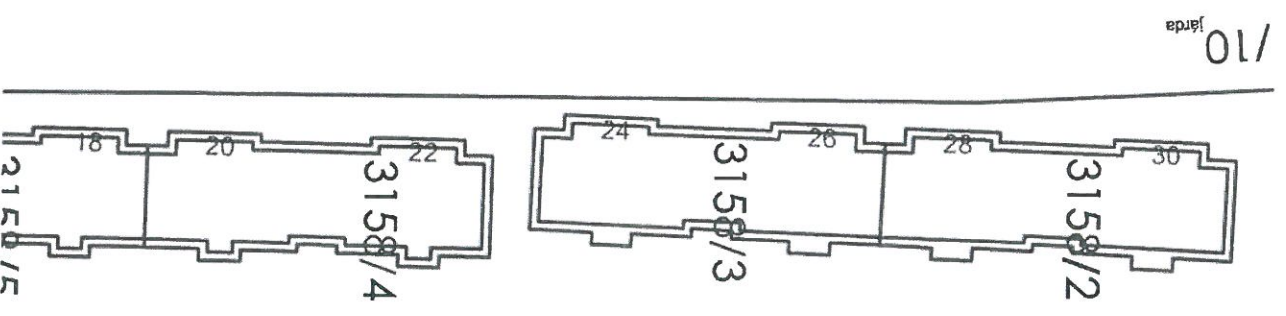
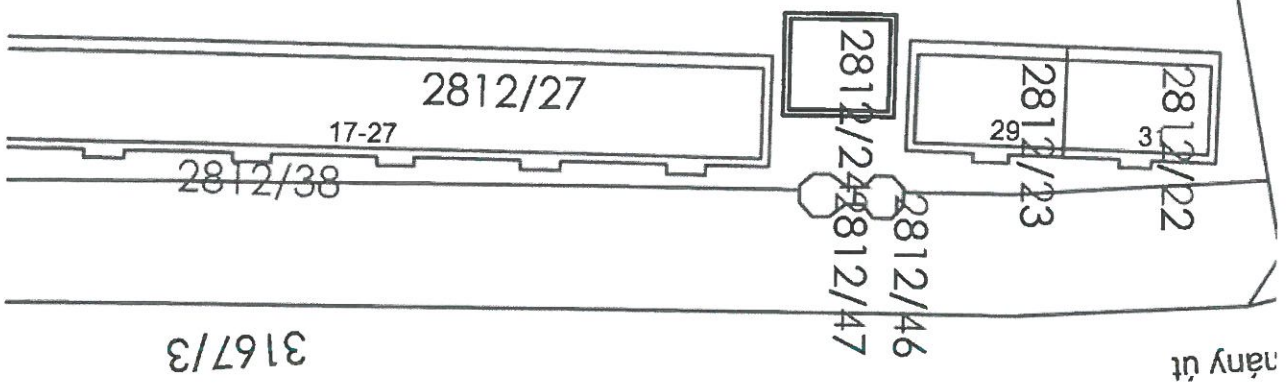


Értébecslő cég neve: Redivivusz-M Kft.

Értébecslő cég címe: 4700 Mátészalka, Hősök tere 1.

Készítés dátuma: 2020-02-03

3 szám mellette



VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ


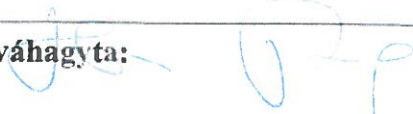
ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 71-1/2020.

Előterjesztés

a mátészalkai 3166/2/A/1 hrsz-ú, természetben Mátészalka, Kossuth u. 25. szám alatti ingatlan tulajdonjogának megszerzéséről

Előterjesztés készítéséért felelős: Bodóné Czeglédi Éva pénzügyi csoportvezető

Előterjesztés véleményezése:

NÉV: Potosné Dr. Kovács Zsuzsanna aljegyző	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: <i>Az előterjesztés és hat. t. megfelel a jogszabályi követelményeknek. Potosné</i>
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
Előterjesztést ellenőrizte: 	Előterjesztést jóváhagyta: 
Ellenőrzés időpontja: 2020. február 7.	Jóváhagyás időpontja: 2020. február 29.