

VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 1014-2/2009.

Előterjesztés
a Kelemen és Társa Kft. vételi kérelméről

Előterjesztés készítéséért felelős(ök): Dr. Varga Mária

Előterjesztést véleményezi még:

NÉV: PR. UGRON KÁZLO ALJEGYZŐ	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: A megtervezéssel egyetért, javaslom a melléklet tartalmát elfogadom. <i>g. k.</i>
NÉV: JÁSZOVICS ANITA MŰSZAKI IRÓDAVEZETŐ	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: A megtervezéssel <i>csatlakozok</i> <i>g. k.</i>
NÉV: DANADI ÉVA ÖNBEÁLLÁSPONTI ÉS JOGI IRÓDAVEZETŐ	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: A megtervezés és mellékletei megfelelnek a belső szabályozásnak és a tartalmi követelményeknek. <i>g. k.</i>
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
Előterjesztést ellenőrizte: 2009. augusztus 12.	Előterjesztést jóváhagyta: 2009. augusztus 12.

MÁTÉSZALKA VÁROS
POLGÁRMESTERÉTŐL
4701. Mátészalka, Hősök-tere 9.
Tel.: 44/501-358, Fax: 44/501-360



Száma: 1014-2/2009.

ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testülethez -

a Kelemen és Társa Kft. vételi kérelméről

Tisztelt Képviselő-testület!

A Kelemen és Társa Kft. (4700 Mátészalka, Október 23. tér 17.) 2008. október 02-án kelt kérelmében vételi szándékot jelentett be a mátészalkai 3121/1/A/4. hrsz.-ú, természetben Kossuth út 54. fsz. 3. szám alatti önkormányzati tulajdonú, szociális bérlakás megvásárlására, mely szándékot Kelemen Zoltán, a társaság ügyvezetője 2009. május 28. napján kelt nyilatkozattal erősített meg.

A gazdasági társaság célja, hogy az ingatlan utcafronti részén üzleteket, hátsó részén pedig társasházi lakásokat építsen. A beruházás már folyamatban van, de a befejezéshez szükséges a hátsó, önkormányzati tulajdonú lakás megvétele is.

Az ingatlant a Képviselő-testület értékesítésre jelölte ki a Vagyongazdálkodási Irányelvekről szóló **79/2007. (V.24.) Kt. számú határozat** 2. sz. mellékletének 2. pontjában, amely most aktuálissá vált tekintettel arra, hogy a lakás jelenlegi bérlője áthelyezhető egy másik önkormányzati tulajdonú szociális bérlakásba.

A piaci ár megállapításához készített ingatlanforgalmi szakvélemény a lakás és a hozzátartozó 134/1000 eszmei telekhányad értékét mindösszesen **5.400.000,-Ft** összegben határozta meg.

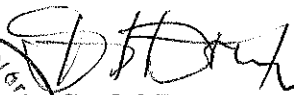
Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló **1/2007. (II.13.) rendelet 8.§ (1). bekezdésének** értelmében értékesítés esetén a lakás eladási árát versenytárgyalás útján kell kialakítani. A versenytárgyalás szabályaira egyebekben az önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok

gyakorlásáról szóló **20/2006 (VIII.8.) rendelet 4. szám mellékletét** képező versenyeztetési szabályzat rendelkezései alkalmazandók.

Fentiekben hivatkozott előírások alapján javaslom a lakás versenytárgyalás útján történő értékesítését. A kikiáltási árat a szakértő által becsült 5,4 millió Ft induló áron javaslom meghatározni.

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

Mátészalka, 2009. augusztus 12.



Szabó István
polgármester

Melléklet a 1014-2/2009. sz. előterjesztéshez

HATÁROZAT-TERVEZET

**Mátészalka Város Képviselő-testületének
...../2009. () Kt. számú**

HATÁROZATA

a Kelemen és Társa Kft. vételi kérelméről

A Képviselő-testület

1. Az önkormányzat tulajdonát képező mátészalkai 3121/1/A/4. helyrajzi számon nyilvántartott, Kossuth u. 54/A. fsz. 3. sz. alatti, komfort nélküli lakás versenytárgyalás útján történő értékesítését az alábbiak szerint határozza meg:
 - az ingatlan induló ára: **5.400.000,-Ft**
 - a licit mértéke: **270.000,-Ft**
 - a versenytárgyaláson való részvétel feltétele **540.000,-Ft pályázati biztosíték** letétbe helyezése
 - a licit során kialakult vételárat 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;

Határidő: 2009. október 31.

Felelős: Szabó István polgármester

Mátészalka, 2009. augusztus

Szabó István
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

Dr. Varga László

h

Kelemen és Társa KFT

4700 Mátészalka, Október 23. tér 17

MÁTÉSZALKAI VÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL 4701 MÁTÉSZALKA, HŐSÖK TERE 9.	
Érkezett: 2008-10-02	
Szám: 30-20/08	
Ügyintéző: J. V. M.	Melléklet:

Városi Polgármesteri Hivatal

Pénzügyi Iroda Vezetője részére

4701 Mátészalka, Hősök tere 9.)

Tárgy: Vételi szándék a 4700 Mátészalka, Kossuth 54 hrsz 3121/1/A/4

Tisztelt Pénzügyi Iroda Vezető Asszony!

Alulírott, Kelemen és Társa KFT (4700 Mátészalka, Október 23. tér 17) gazdasági társaság ezúton nyilváníttja ki vételi szándékát a fent nevezett ingatlannal kapcsolatban.

Mátészalka, 2008-10-02

Tisztelettel,

KELEMEN ÉS TÁRSA
Kereskedelmi és Vendéglátóipari Kft.
4700 Mátészalka, Október 23. tér 17.
Adószám: 12512436-2-15
Szám: 60000024-10001961
Tel: +36-50-065462

Kelemen és Társa KFT

4700 Mátészalka, Október 23. tér 17

KÖTELEZETTSÉG VÁLLALÓ NYILATKOZAT

A KELEMEN ÉS TÁRSA Kereskedelmi és Vendéglátóipari Korlátolt Felelősségű Társaság
/ székhelye: 4700 Mátészalka, Október 23. tér 17.sz. , nyilvántartja Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei
Cégbíróság . cg. 15-09-066462, adószáma: 12512436-2-15, KSH száma: 12512436-5610-113-15,
képviselésében : Kelemen Zoltán önálló cégjegyzési joggal rendelkező ügyvezető(an: Szűcs Margit)

ezennel kötelezettséget vállal

Mátészalka Város Önkormányzata (4700 Mátészalka, Hősök tere 9.sz.) mint a mátészalkai 3121/1. helyrajzi szám alatt nyilvántartott , természetben Mátészalka, Kossuth u. 54. sz. alatt található 2075 nm területű belterületi ingatlanon a mátészalkai 3121/A/4. hrsz. alatt nyilvántartott 64 m2 nagyságú lakás (és a hozzátartozó 134/1000 eszmei hányad) tulajdonosa felé, hogy a mátészalkai 3121/1. hrsz-ú ingatlanra annak tulajdoni lapjára a KELEMEN ÉS TÁRSA KFT javára feljegyezendő új társasház alapításának ténye bejegyzését követően a

KELEMEN ÉS TÁRSA KFT mint eladó által ezen ingatlanokhoz kapcsolódó adásvételi szerződésekből , azokkal összefüggésbe a vevők részéről megkötésre kerülő pénzügyi jelzálog jog alapítási , tárnogatási szerződésekből (különösen lakásépítési támogatási szerződések) szerinti kötelezettségek teljesítésének biztosítására jelzálog jog , elidegenítési és terhelési tilalmak (mind a kölcsönügyletet bonyolító pénzügyi intézet jogosult , mind pedig a lakásépítési támogatás szerinti Magyar Állam jogosult javára) bejegyzések az új társasház szerinti ingatlanok tényleges bejegyzését követően – melyekhez szükségesek a jogerős használatba vételi engedélyek megléte – teljes egészében a külön tulajdonba kerülő ingatlanok külön helyrajzi számaira kerülnek átjegyzésre.

Szavatosságot vállalnak arra hogy itt hivatkozott későbbiekben feljegyezendő kötelezettségek a jelenleg az Önkormányzat tulajdonát képező mátészalkai 3121/A/4. hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant hátrányosan nem érintik.

Egyidejűleg nyilatkozik a KELEMEN ÉS TÁRSA KFT. hogy ezen ingatlanra a már bejelentett vételi szándékát továbbra is fenntartja.

Jelen nyilatkozatot a társaság képviselője mint nyilatkozatával és akaratával egyezőt cégszerűen jóváhagyólag aláírta alulírott helyen és napon.

Kelt Mátészalka, 2009. május 28.

P.H.

KELEMEN ÉS TÁRSA
Kereskedelmi és Vendéglátóipari K.
4700 Mátészalka, Október 23. tér 17.
Adószám: 12512436-2-15
Banksz.: 68000024-10001961
Cg.: 15-09-066462

KELEMEN ZOLTÁN ügyvezető

MÁTÉSZALKA VÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL 4701 MÁTÉSZALKA, Hősök tere 9.	
Árkeztett:	2007.12.09
Szám:	30/cp
Ügyintéző:	M. Varga I.
Ellátott:	

INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonát képező

- TÁRSASHÁZI LAKÁSINGATLANOK -

Mátészalka, Kossuth L. u. 54/A fsz.2. és fsz.3./ hrsz: 3121/1/A/3 / és 3121/1/A/4 /
ingatlanforgalmi értékeléséről.

Melléklet: 2 db tulajdoni lap
9 db fényképfelvétel
1 db alaprajzi vázlat
1 db térképmásolat

Mátészalka, 2007. december 23.

Készítette:

Tatár Andor Snr.
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
beruházási és településrendezési szakértő
iü. sz. ig. sz.: 7346, Adószám: 73808141-3-85
4700 Mátészalka, Balassi B. u. 45 sz.


TATÁR ANDOR

vagyon és ingatlanforgalmi
szakértő

I. ELŐZMÉNYEK

2007.december hónapban megbízást kaptam Mátészalka Városi Polgármesteri Hivatalnál Hirschmanné Marosi Annától a Pénzügyi Iroda Vezetőjétől arra nézően, hogy készítsek értékmegállapító szakvéleményt a Mátészalka város, Kossuth L. u. 54/A fsz. 2. és fsz.3. alatt lévő 3121/1/A/3 ill. a 3121/1/A/4 hrsz-ú lakásingatlanokról, továbbá szakértői véleményemben rögzítsem azok piaci forgalmi értékét.

Az értékelés abból a célból készült, hogy a megbízó részére ezen lakásingatlanoknak jelenlegi forgalmi értéke ismert legyen értékesítés céljából.

A megbízás szerinti szakértői feladatomat az alábbi szempontok figyelembe vételével készítettem el:

- a település környezeti adottságai, közlekedési és közműállapotok
- az ingatlan helye, fekvése, közművesítettsége
- a létesítmény műszaki jellemzői, használata
- hasonló vagy hasonlóknak vélt ingatlan forgalmi értéke
- a területre vonatkozó ingatlan-nyilvántartási adatok és területrendezési előírások

II. A SZAKVÉLEMÉNY RÉSZLETEI

1. A település adottságai:

Mátészalka városában, mint középfokú ellátó regionális központnak városközponti területén a Kossuth utca középső részén vannak a belterületi lakásingatlanok.

A város lakosságának száma: 19.400 fő, a település lakásszáma: 6.665 db.

Belterülete: 936,50 ha. A település kereskedelmi hálózata 49 db létesítményből áll és 129 db. utcára tagolható.

Közlekedésszerkezeti szempontból a település vasúti csomóponttal (állomással) és VOLÁN autóbusz pályaudvarral rendelkezik.

Az utcák 96 %-ban szilárd útburkolattal ellátottak, közműrendszereiben a vezetékes víz, és elektromos kisfeszültségű hálózat, csapadékvíz-, szennyvízhálózat, távhő, földgáz és távbeszélő hálózat jelenik meg.

2./ Az értékelés alatt álló ingatlanok fekvése:

Az ingatlan a város központi belterületében a városi középületek közelében fekszik a Kossuth u.54 sz. beépített telek részeként, mely jól megközelíthető a 49 jelű közlekedési úttól számítottan 800 m-en belül. Az értékelendő ingatlant a Kossuth utca lakóházas és egyéb ingatlanai határolják, fsz.-i szomszédságában új beruházás épülete található.

Az ingatlan utcafronti szélessége 29,00 méter, önállóan v. használatú főépülettel beépített ingatlannak minősül a városi rendezési tervben megjelölt területminősítéssel megegyezően.

Az értékelés tárgyát képező ingatlan környezetében az ingatlan forgalmi értékét csökkentő tényezők nem találhatók, továbbá az a városi középületektől 600-650 m közötti távolságban helyezkednek el.

3./ Az ingatlan nyilvántartás adatai:

3.1. Az ingatlan a Mátészalka város számítógépes tulajdoni lapon, a 3121/1/A/3 hrsz. alatt van nyilvántartva 45,00 m² nagyságú területtel külön beépített lakásingatlan szerint.

Az ingatlan megnevezése: lakás.

Az ingatlan ténylegesen: Mátészalka, Kossuth L. u. 54/A fsz. 2 alatt 3121/1/A/3 hrsz-ú terület

Az ingatlan tulajdonosa: Mátészalka Város Önkormányzata / Mátészalka, Hősök tere 9.sz./
1/1 tul. arányban.

Az ingatlan terhelése: tehermentes.

3.2. Az ingatlan a Mátészalka város számítógépes tulajdoni lapon, a 3121/1/A/4 hrsz. alatt van nyilvántartva 62,00 m² nagyságú területtel külön beépített lakásingatlan szerint.

Az ingatlan megnevezése: lakás.

Az ingatlan ténylegesen: Mátészalka, Kossuth L. u. 54/A fsz. 3 alatt 3121/1/A/4 hrsz-ú terület

Az ingatlan tulajdonosa: Mátészalka Város Önkormányzata / Mátészalka, Hősök tere 9.sz./
1/1 tul. arányban.

Az ingatlan terhelése: tehermentes.

4./ Az érték megállapításnál választott értékelési módszer ismertetése:

Figyelemmel a nemzetközi értékelési standardok hazai alkalmazására és az időközben megjelent 25/1997. (VIII.1.) PM számú rendelet szabályzatára, továbbá az értékelendő felépítmény sajátosságaira, a PIACI ÖSSZEHASZNÁLÓ FORGALMI ÉRTÉKELES és KÖLTSÉ GALAPÚ értékelési módszerek kombinációját választottam.

5./ A választott értékelési módszerekhez felhasznált adatok forrásai a következők:

a./ Mi mennyi az építőiparban UNGINVEST KFT kiadvány 2007.

b./ Egységes Építőipari Normarendszer TERC KFT 2007.

c./ Építőipari anyagok árjegyzéke BAU-DATA KFT 2007.01-11.hó.

e./ Ingatlanértékelés Magyarországon 9,11. rész egyetemi jegyzet (Dr. Hajnal István).

f./ Az értékelő szervezet adatállománya.

A jelölt ingatlanérték megállapításánál nem befolyásolt a véglegesen kialakított forgalmi érték nagysága, hisz szakértői feladatom díjmeghatározásánál a vizsgálati ráfordítás időtényezője volt az irányadó. Továbbá kijelentem azt is, hogy ezen vagyontárgyhoz személyes érdekeim nem fűződnek.

6./ A társasházi épület lakásoknak, mint felépítményeknek forgalmi értékelése

6.1./ társasházi lakás :

- bruttó alapterület: 45,00 m²

- helyiségek száma: 3 db melyek:

1. szoba: 20,00 m² hajópadló

2. kamra: 5,40 m² sim. beton

3. konyha: 12,60 m² m. mozaik

Összesen: 38,00 m² vegyes burkolat

6.2./ társasházi lakás :

- bruttó alapterület: 62,00 m²

- helyiségek száma: 4 db melyek:

1. előtér: 4,20 m² m. mozaik

2. szoba: 20,00 m² hajópadló

3. kamra: 6,20 m² m. mozaik

4. konyha: 11,00 m² m. mozaik

Összesen: 41,40 m² vegyes burkolat

Épületszerkezetek:

- alapozása: rakott kő és pilléralap

- felmenőszek.: nm. téglafalazat

- földémszerk.: borított fa földémszerkezet hőszigetelten, agyagtapasztással kialakítva

- tetőszek.: magastetős, fogópáros tetőszek. lécezésen cserép tetőfedéssel

- nyílászárók: 2 rtg. síküvegezésű fatok szerkezetű nyílászárók, palló és gerébtokos ajtók, tele ill. félig üvegezett kivitelben

- padlóburk.: m. mozaik, sim. beton és hajópadló burkolat

- épületgépészet:

a./ fűtés: vegyes tüzelésű cserépkályha hőleadókkal,

b./ víz-csat.: nincs, udvari kifolyóval biztosított

c./ vill.energia: 220 V belső vezetékeléssel közműhálózatról

III. A FORGALMI ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER BEMUTATÁSA ÉS LEVEZETÉSE:

- a./ alaphalmaz kiválasztása
- b./ alaphalmaz és összehasonlító adatainak elemzése
- c./ telekadottságok és egyéb szempontok bemutatása
- d./ infrastruktúrális, környezeti, hatósági-szabályozási és jogi kapcsolatok megállapítása
- e./ értékmódosító tényezők felsorolása és számítása
- f./ földhasznosítás és földhasználat lehetőségei
- g./ értékmegállapítások

Lakásingatlanok forgalmi értékelése: (3121/1/A/3 és /4 hrsz)

Elhelyezkedésénél és ing.hasznosítási lehetőségénél fogva lakóépület célú felépítménnyel beépített lakóingatlan szerepkörben kell értékelni.

a./ Alaphalmazát: a Mátészalka város hasonló adottságú házasingatlanok 2007. évben megtörtént adás- vételi ügyletek képezik, ilyenek:

- 1./ Mátészalka, Dózsa Gy., u.10.sz. 900 m² földingatlan 96 m² lakóépülettel. beépített, melynek forgalmi értéke 9.500 eFt összegben jelenik meg jelenlegi tulajd.szerint.
- 2./ Mátészalka, Dózsa Gy.u. 57.sz. 3780 m² földterül 64 m² + 81 m² lakóépületekkel, melynek forgalmi értéke 12.000 eFt összegben jelenik meg jelenlegi tulajd.szerint.
- 3./ Mszalka, Dózsa Gy., u.128.sz. 2900 m² földingatlan 90 m² lakóépülettel. beépített, melynek forgalmi értéke 8.000 eFt összegben jelenik meg jelenlegi tulajd.szerint.

1.1.Piaci összehasonlító adatok alapján

Összehasonlító adatok	Piaci érték (Fé)	Alapter.	Fé / m ²
1.Mátészalka, Dózsa Gy.u. 8 sz.	8.550.000 Ft	96 m ²	89.063 Ft/m ²
2.Mátészalka, Dózsa Gy. u.57 sz.	10.800.000 Ft	125 m ²	86.400 Ft/m ²
3.Mátészalka, Dózsa Gy. u. 128 sz.	8.000.000 Ft	90 m ²	88.888 Ft/m ²

Fajlagos alapérték: 88.120 Ft/m²

- a. településen belüli fekvése, közlekedési kapcsolat - 8 %
- b. az épület építési szerkezetének korszerűsítése - 8 %
- c. az épületen belüli helyiségkapcsolatok minősége - 8 %
- Összesen: - 24 %

Mód. fajl. alapérték: 66.970 Ft/m²

Piaci forgalmi érték: 38,00 m² x 67 eFt/m² = 2.500 eFt és 41.40 m² x 67 eFt/m² = 2.800 eFt

Piaci alapú forgalmi értékek (Fé):	2.500 eFt és 2800 eFt
---	------------------------------

Költség alapú értékelés

$$Fé = Té + É$$

ahol Fé = forgalmi érték, Té = telekérték,
É = Építmény érték

A környezetben kialakult fajlagos telekárak

A telek értékének (Té) meghatározása

$$Té = TA \times A \times (1 + \Sigma m)$$

ahol Té = telekérték, TA = fajlagos alapár,
A = telek területe, m = módosító tényezők

A környezetben kialakult fajlagos telekárak

Piaci összehasonlító adatok alapján

Összehasonlító adatok	Piaci érték (Fé)	Alapter.	Fé / m ²
1 .Mátészalka, Zöldfa u. 39 – bont.	7.100 eFt	579 m ²	12.262 Ft/m ²
2. Mátészalka, Rákóczi u. 34 – bont.	14.400 eFt	1.482 m ²	9.716 Ft/m ²
3. Mátészalka, Zöldfa u. 27. k.- 20 %	12.000 eFt	910 m ²	10.992 Ft/m ²

Fajlagos alapérték: 10.990 Ft/m²

Korrektciós adatok (max. 30 %, e fölött indokolni kell)

- | | |
|--|--------|
| a. az ingatlanrész osztatlan közös | - 10 % |
| b. az ingatlanrész részben közművesített | - 5 % |
| Összesen: | - 15 % |

Mód. fajl. alapérték: 9.300 Ft/m²

A telekrész terület értéke így: melyet a 2075m² ingatlanterület 98/1000 tul. hányadára kell számszerűsíteni. / 30121/1/A/3

- 203 m² x 9.300 eFt/m² = 1.900 eFt, összegben fejezhető ki.

A telekrész terület értéke így: melyet a 2075m² ingatlanterület 134/1000 tul. hányadára kell számszerűsíteni. / 30121/1/A/4

- 278 m² x 9.300 eFt/m² = 2.600 eFt, összegben fejezhető ki.

Költség alapú számítás szerint: / 30121/1/A/3 hrsz./

- | | |
|-----------------------------------|-----------|
| - lakás épület n. pótlási értéke: | 1.900 eFt |
| - lakás telekhányad értéke: | 1.900 eFt |
| - összesen: | 3.800 eFt |

Költségalapú számítás szerint: / 30121/1/A/4 hrsz./

- lakás épület n. pótlási értéke:	2.600 eFt
- lakás telekhányad értéke:	2.600 eFt
- összesen:	5.200 eFt

IV. A LAKÁS INGATLANOK FORGALMI ÉRTÉKE:

Mátészalka, Kossuth L. u. 54/A. fsz. 2. és fsz.3. 3121/1/A/3 és /4 hrsz

IV/1. A LAKÁsingatlan FORGALMI ÉRTÉKE:

Mátészalka, Kossuth u. 54/A fsz.2.

- lakás felépítmény k.értéke:	3.800 eFt / csak ellenőrzésre/
- lakás felépítmény f. értéke:	2.500 eFt
- lakás felépítmény h.értéke:	2.500 eFt
<u>ÖSSZESEN: /kerekítve /</u>	<u>2.500 eFt</u>

IV/2. A LAKÁsingatlan FORGALMI ÉRTÉKE:

Mátészalka, Kossuth u. 54/A fsz.3.

- lakás felépítmény k.értéke:	5.200 eFt / csak ellenőrzésre/
- lakás felépítmény f. értéke:	2.800 eFt
- lakás felépítmény h.értéke:	2.800 eFt
<u>ÖSSZESEN: /kerekítve /</u>	<u>2.800 eFt</u>

A megállapított piaci érték vonatkozásában az előrelátható évek során -más eseménytől függő tényezők hatására - értékváltozás bekövetkezése nem várható, egyben kijelentem, hogy a szakvéleményben megállapított ingatlanérték összecszerúsége egy évig fenntartható.

Mátészalka, 2007. december 23.


Tatar Andor Snr.
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
keruházási és településrendezési szakértő
jú. sz. író. sz. : 7346. Adószám: 73608141-0-35
Mátészalka, Balassi B. u. 46 sz.

vagyon és ingatlanforgalmi
szakértő

V. ÉRTÉKELÉSI TANUSÍTVÁNY:

- 1./ Az értékelés tárgya: Mátészalka Város Önkormányzatának tulajdonát képező Mátészalka, Kossuth L.54/A.fsz.2.és fsz.3 lakásingatlanoknak forgalmi értékelése. (3121/1/A/3 és 3121/1/A/4 hrsz.)
- 2./ Az értékelés célja: értékesítési ingatlanforgalmi érték meghatározása
- 3./ Megállapított érték formája: piaci érték.
- 4./ Az értékelő minősítése: független szakértő.
- 5./ Az értékelés módszere: KÖLTSÉGALAPÚ és FORGALMI ÉRTÉKELÉS kombinációja.
- 6./ Az értékelés fordulónapja: 2007 december 23.
- 7./ Forgalmi érték: / 3121/1/A/3 hrsz. 2.500 eFt, mely ÁFA-t nem tartalmaz.
- 8./ Forgalmi érték: / 3121/1/A/4 hrsz. 2.800 eFt, mely ÁFA-t nem tartalmaz.

Megjegyzés : a megállapított forgalmi értékek önállóan a lakásokra vonatkoznak telekhányad értékeket 1.900 eFt és 2.600 eFt összegekben nem tartalmazznak !

A megállapított piaci érték vonatkozásában az előrelátható évek során -más eseménytől függő tényezők hatására - értékváltozás bekövetkezése nem várható, egyben kijelentem, hogy a szakvéleményben megállapított ingatlanérték összecszerűsége egy évig fenntartható.

Mátészalka, 2007. december 23.


TATÁR ANDOR

vagyon- és ingatlanforgalmi
szakértő

Tatár Andor Srr.
gazdasági ingatlanforgalmi szakértő
beruházási és településrendezési szakértő
ú. sz.: 7346, Adószám: 73808141-3-85
4700 Mátészalka Balesi E u 46 sz.

FÉNYKÉPFELVÉTELEK
a Mátészalka, Kossuth u. 54/A. fsz.2.ajtó alatti és az 54/A. fsz.3. ajtó alatti / 3121/1/A/3. és a
3121/1/A/4. hrsz.-ú./ lakásingatlanokról

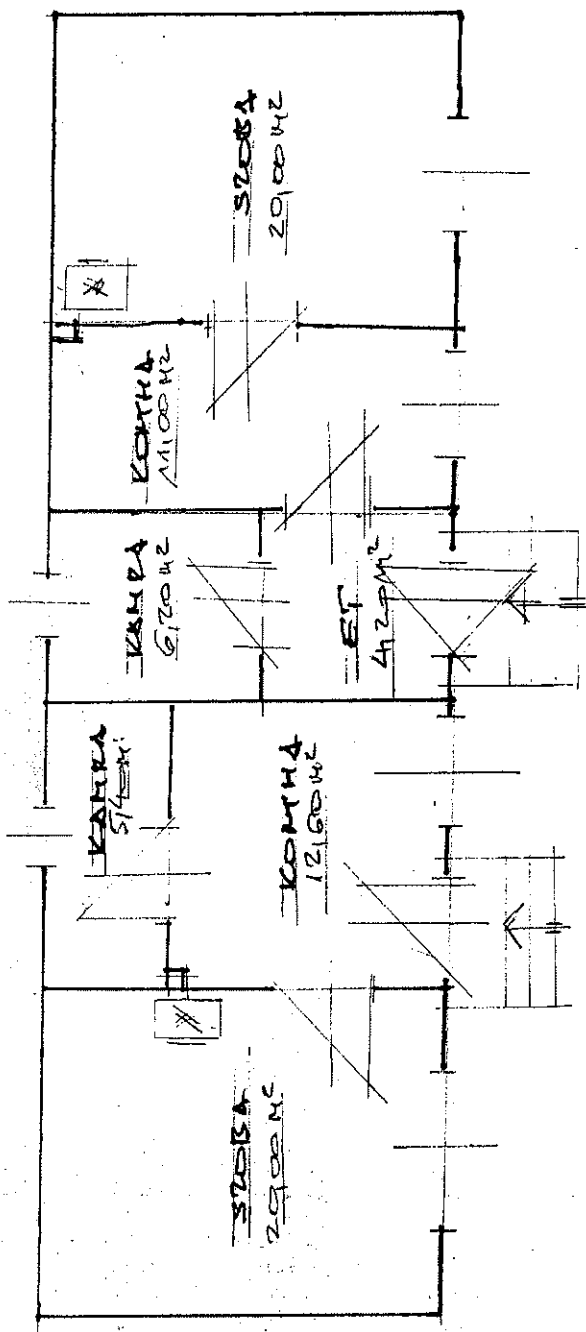



Tatar Andor Snr.
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
beruházási és településrendezési szakértő
iü. sz. lg. sz.: 7346, Adószám: 73608141-3-35
4700 Mátészalka, Balassi P. u. 45 sz.

ALAPRAJZ KÉNY M=1:100

HÁZTÉRSZÁMA: KÖSSÜTH U. 54/A+52.2 ÉS 54/A+52.3

HÍRSZ: 31211/A/3 ÉS 31211/A/4 LAKÓKÖRÖL.



216

Tatar Andor Snr.
 iparügyi ingatlanforgalmi szakértő
 beruházási és településrendezési szakértő
 10. sz. lg. sz.: 7346 Adószám: 73808141-3-35
 4700 Mátészalka, Galassi S. u. 45 sz.



Körzeti Földhivatal
4701 Mátészalka
Kölcsey u. 2. Pf. 3.
06/44/500-650

Oldal: 1 / 1
Ügyintéző:
Katona Renáta

Tulajdoni lap másolat - szemle

2007.12.21 10:39:38

MÁTÉSZALKA

Társasház különlap

belterület HRSZ: 3121/1/A/3

Kossuth Lajos utca 54 A földszint 2

I. rész

Megnevezés: lakás

Terület: 45 m2

Egész szoba szám: 1 Eszmei hányad: 98 / 1000

Fél szoba szám : 0 Tulajdoni forma: önkormányzati

Bejegyző határozat: 34063/2000.03.24

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

2. Bejegyző határozat: 34063/2000.03.24

Társasház Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

3. Bejegyző határozat: 34063/2000.03.24

A 2. számú tüzelőtároló használati joga.

II. rész

1. Bejegyző határozat: 34063/2000.03.24

Tul. hányad: 1/1

Jogcím: eredeti felvétel , 34063/2000.03.24

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Törzsszám: 15402680

Címe: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9

III. rész

BEJEGYZÉST NEM TARTALMAZ

Megrendelő könyv száma: 30007/1793/2007

A tulajdoni lap-másolat az eredeti tulajdoni lap bejegyzéseivel a kiadást megelőző napig mindenben megegyezik. Az 1996. évi LXXXV. Tv. 30-31 §-ai alapján díjmentes.

4701 Mátészalka, 2007.12.21



Katona Renáta
Katona Renáta
tanácsos

Körzeti Földhivatal
4701 Mátészalka
Kölcsey u. 2. Pf. 3.
06/44/500-650

Oldal: 1 / 1
Ügyintéző:
Katona Renáta

Tulajdoni lap másolat - szemle

2007.12.21 10:39:38

MÁTÉSZALKA

Társasház különlap

belterület HRSZ: 3121/1/A/4

Kossuth Lajos utca 54 A földszint 3

I. rész

Megnevezés: lakás

Terület: 62 m2

Egész szoba szám: 1 Eszmei hányad: 134 / 1000

Fél szoba szám : 0 Tulajdoni forma: önkormányzati

Bejegyző határozat: 34063/2000.03.24

Szolgalmi jog, Jogi jelleg, Szöveges hivatkozás

2. Bejegyző határozat: 34063/2000.03.24

Társasház Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. rész

1. Bejegyző határozat: 34063/2000.03.24

Tul.hányad: 1/1

Jogcím: eredeti felvétel , 34063/2000.03.24

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Törzsszám: 15402680

Címe: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9

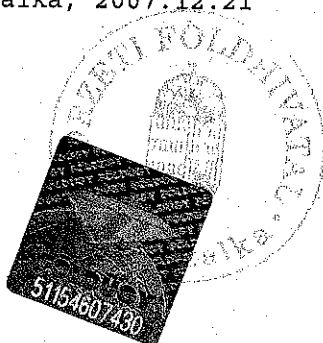
III. rész

BEJEGYZÉST NEM TARTALMAZ

Megrendelő könyv száma: 30007/1793/2007

A tulajdonilap-másolat az eredeti tulajdonilap bejegyzéseivel a kiadást megelőző napig mindenben megegyezik. Az 1996.évi LXXXV.Tv.30-31 §-ai alapján díjmentes.

4701 Mátészalka, 2007.12.21



Katona Renáta

Katona Renáta
tanácsos