

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



Száma: 493-3/2010.

ELŐTERJESZTÉS
- a Képviselő-testülethez -
A LIDL Magyarország Bt. vételi kérelméről

Tisztelt Képviselő-testület!

A LIDL Magyarország Bt. vételi szándéknyilatkozattal fordult önkormányzatunkhoz, melyben az önkormányzat tulajdonát képező ingatlanok értékesítését kérte a Mátészalka, Alkotmány út - Rákóczi út kereszteződésében tervezett beruházásuk kapcsán. (A kérelmet az előterjesztés 2. számú melléklete tartalmazza.)

A vételi kérelem az alábbi önkormányzati ingatlanokat érinti:

- Mátészalkai 3353/6 hrsz-ú 28 m² nagyságú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan
- Mátészalkai 3352/2 hrsz-ú 2 507 m² nagyságú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan
- Mátészalkai 3353/2 hrsz-ú 929 m² nagyságú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan
- Mátészalkai 3347/A/7 hrsz-ú 472,7 m² nagyságú üzem megnevezésű ingatlan (az ingatlanhoz tartozó társasházi alapító okiratban meghatározott a 3347 hrsz-ú 10 628 m² nagyságú telekre vetített 7812/10628-ad telekhányaddal).

Az ingatlanok elhelyezkedését az előterjesztés 1. számú mellékletét képező térkép szemlélteti.

A 3347/A/7 hrsz-ú ingatlan a 3347 hrsz-ú ingatlanból lett kialakítva, társasházi alapítói okirattal, mely okirati megállapodás alapján az ingatlan mindenkori tulajdonosa 7.812 m² alapterületű telekrész kizárólagos használatára és birtoklására jogosult. A társasházi alapító okirat rendelkezése alapján a külön tulajdonban lévő ingatlanok értékesítése esetén, a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg.

Az önkormányzatunk vagyonrendelete szerint az 1,5 M. Ft értékű vagyon értékesítése esetén, a tulajdonosi jogok gyakorlója versenytárgyalás útján jogosult a vagyoni elem értékesítésére.

A LIDL Magyarország Bt.-vel folytatott tárgyalások során elkészítettük a megvásárolni kívánt ingatlanok szakértői értékbecslését.

A szakértői vélemény a 3347/A/7 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét 61.500.000 Ft-ban, a 3353/2 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét 5.100.000 Ft-ban, a 3352/2 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét 13.800.000 Ft-ban valamint a 3353/6 hrsz-ú ingatlan forgalmi értékét 200.000 Ft-ban állapította meg. (3. számú melléklet)

A négy ingatlan forgalmi értéke összesítve 80.600.000 Ft.

Tisztelt Képviselő-testület!

A vételi kérelemben foglaltakra tekintettel javaslatot teszek a fenti ingatlanok együttesen történő értékesítésére, az ingatlanforgalmi szakértő, szakértői véleményében megállapított forgalmi értéken.

Mátészalka, 2010. december 10.


Szabó István
polgármester

HATÁROZAT-TERVEZET

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

A LIDL Magyarország Bt. vételi kérelméről

A Képviselő-testület

1. Az önkormányzat tulajdonát képező
 - mátészalkai 3353/6 hrsz-ú 28 m² nagyságú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan
 - mátészalkai 3352/2 hrsz-ú 2 507 m² nagyságú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan
 - mátészalkai 3353/2 hrsz-ú 929 m² nagyságú beépítetlen terület megnevezésű ingatlan
 - mátészalkai 3347/A/7 hrsz-ú 472,7 m² nagyságú üzem megnevezésű ingatlan

együttes értékesítését határozza el.

A versenytárgyalás útján történő értékesítés feltételeit az alábbiak szerint határozza meg:

- Az ingatlanok kikiáltási ára nettó **80.600.000 Ft**
- A licit lépcső mértéke: nettó **100.000 Ft**
- A versenytárgyaláson való részvétel feltétele **8.060.000 Ft** pályázati biztosíték letétbe helyezése.
- A versenytárgyalás nyertesének a teljes vételárat a szerződéskötést követő 15 napon belül kell kiegyenlíteni.

2. Felhatalmazza Mátészalka Város Polgármesterét a versenytárgyalás nyertesével kötendő adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: 2011. február 28.

Felelős: Szabó István polgármester

Mátészalka, 2010. december .

Szabó István
polgármester



Dr. Takács Csaba
jegyző

VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA 493-3/2010
A LIDL Magyarország Bt. vételi kérelméről

Előterjesztés készítéséért felelős: dr. Ugron László

Előterjesztést véleményezi még:

<p>NÉV: Dr. Hadi Éva Önkormányzati és Jogi Irodavezető</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az ingatlanok értékelése - tekintettel a galéria vélemény szerinti értékesítésre - a képviselő - testület hatásköre. J. Hadi</p>
<p>NÉV: Hirschmanné Marosi Anna Pénzügyi Irodavezető</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>
<p>NÉV: Kovács István Műszaki Irodavezető</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: AZ ELŐTERJESZTÉS BEN FOGLALTAKKAL EGYET- ÉRTÉK. </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 november .</p>	<p>Előterjesztést jóváhagyta: 2010. november 11. </p>

2010 NOV 19.

M. ügy. költ. h.
 olasz
 Mátészalka Pólya
 Mátészalka



LIDL Magyarország

Lidl Magyarország Kereskedelmi Bt. H-1037 Budapest, Rádl árok 6

**Mátészalka Város Önkormányzatának
Polgármesteri Hivatala**

4700 Mátészalka
Hősök tere 9.

Debrecen, 2010. november 16.

Szabó István

Polgármester Úr részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Lidl Magyarország Bt. (1037 Budapest, Rádl árok 6.) ezúton jelezzük – a Mátészalka, Alkotmány út - Rákóczi utca kereszteződésében tervezett beruházásunk kapcsán – vételi szándékunkat az alábbi, az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanok vonatkozásában:

- Mátészalka, belterületi 3347 hrsz-ú ingatlan – az osztatlan közös tulajdon megszüntetése után kialakuló, a mellékletben megjelölt – hozzávetőlegesen 7.600 m² nagyságú területrésze
- Mátészalka, belterület 3352/2 hrsz-ú, 2.507 m² nagyságú ingatlan
- Mátészalka, belterület 3353/2 hrsz-ú, 929 m² nagyságú ingatlan
- Mátészalka, belterület 3353/6 hrsz-ú, 28 m² nagyságú ingatlan

Kérjük elképzelésünk támogatását, valamint az ingatlanok értékesítésének további lépéseit meghatározni, az ingatlanok vételáráról cégünket tájékoztatni szíveskedjenek.

Cégünk az ingatlanok megvásárlásával kapcsolatos végső döntését az ingatlanok vételárának ismeretében tudja meghozni.

Bármilyen felmerülő kérdés esetén állunk további szíves rendelkezésre a 20/77-60-030-as számon.

A további sikeres együttműködés reményében

Üdvözlettel:

Kovács András
Lidl Magyarország Bt.
Területi Expansiós Vezető

MÁTÉSZALKA VÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL 4701 MÁTÉSZALKA, Hősök tere 9.	
Érkezett	2010 -11- 19
Szám:	493 - 2 / 10
Ugyanl. sz.:	1

Melléklet:

- Megvásárolni kívánt ingatlanokat jelző helyszínrajz

REDIVIVUSZ-M KFT
4700 MÁTÉSZALKA,
HŐSÖK TERE 1.

Szakértői vélemény

a

Mátészalka, 3347/A/7 hrsz-ú, ingatlanra vonatkozóan.

Tulajdonos: **Mátészalka Város Önkormányzata**
Cím: Mátészalka, Hősök tere 9.



Készült : 1 példányban

Kapja: Mátészalka Város Polgármesteri Hivatal, megbízó.

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

Mátészalka, 2010. november 6.

REDIVIVUSZ-M KFT.

4700 Mátészalka, Hősök tere 1.

Adószám: 11256274-2-15

Banksz.: 68000024-10000386

Készítette: Vargha Ferdinánd
Ingatlanforgalmi és műszaki
szakértő

Eng. száma: 5123/92

Mátészalka Város Polgármesteri Hivatala megbízást adott a Mátészalka, 3347/A/7 hrsz-ú ingatlan értékbecslésére.

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

A helyszíni szemle során szemrevételezéssel megvizsgáltam az épületek műszaki állapotát, karbantartottságát, a telek gondozottságát és színes fényképfelvételeket készítettem az épületekről.

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, 3347/A/7 hrsz-ú ingatlan üzem megnevezéssel van feltüntetve. Az üzem a 3347 Hrsz-ú ingatlanból lett kialakítva társasházás jogviszonyban. A teljes telekterület 10.628 m². Az üzemre eső telekhányad a társasház alapító okirat szerint 7.812/10628-ad.

Az ingatlan tulajdonosa:

A bemutatott tulajdoni lap alapján:

- Mátészalka Város Önkormányzata 1/1 tul. hányad
- Törzsszám: 15402680
- Címe: 4700 Mátészalka, Hősök tere 9.

Egyéb jogok a Társasház alapító okirat szerint!



Az ingatlan fekvése :

Az ingatlan Mátészalka városban, a 49-es főközlekedési úttól 100 méterre, családi házas környezetben helyezkedik el. Mátészalka Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, Nyíregyháza megyeszékhelytől 50 km távolságra van. Az értékelt ingatlan a település szélén található, a telken belül leghátul.

Az ingatlan előtt :

- Aszfaltburkolatú út,
- Zárt csapadékvíz-elvezetés.

Az ingatlan előtti közművek :

- elektromos áram,
- vezetékes ivóvíz,
- vezetékes szennyvíz,

Az ingatlanra az összes közművet rácsatlakoztatták.

Az ingatlanon lévő felépítmények:

- üzem

Az épület műszaki leírása:

Alapozás: beton alap.

Felmenőfal: téglafalazat.

Födém: fafödém.

Kémény: Kisméretű nagyszilárdságú téglából falazott kémények.

Áthidalók: keményfa áthidalók.

Tetőszerkezet: nyeregtető.

Tetőhéjalás: hullámpalafedés.

Bádogos munka: a függő és ereszcsontrák hiányoznak.

Nyílászárók: hiányosak.

Alapterület: 472,72 m².



AZ ÉPÜLET:

Világítása: elektromos árammal történik,

Fűtése: nincs.

Vízellátása: hálózatról történik.

Melegvízellátása: nincs.

Szennyvizét a városi szennyvízhálózat fogadja be.

Az épület leromlott műszaki állapotú, kivitelezési hibát nem észleltem.

A telek:

A telek alakja szabályos, betonoszlopok között drótfonattal körbekerítve.

Utcafronti részen kerítés kétszárnyú vaskapuval. A telek nagy része zúzottkővel burkolt.

Az ingatlan általános minősítése:

A kb. 40 éves, hagyományos építési technológiával kivitelezett épület szerkezetileg állékony. Műszaki állapota leromlott, elhanyagolt. Az épület rendeltetésszerű használatra felújítás után alkalmas. Az életkortól függő értékarány változás, valamint a műszaki állapot miatt az épület műszaki használati értéke 50 %-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 költségalapú értékeléssel történhet. Utóbbinál a műszaki felülepítmények értékét az ún. 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.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékbecslés:

A területen hasonló nagyságú és életkorú beépített ingatlanok szabadforgalomban létrejött adásvételi adataiból számított fajlagos alapértékek 2010. Évi árszinten 25.000.- Ft/m², a belső alapterület és az ingatlanokhoz tartozó földterületől és a felszereltségtől függően.

Értéknövelő tényező: nincs

Értékcsökkentő tényező: -20 % a műszaki állapot miatt!

$$472,72 \text{ m}^2 \times 25.000.- \text{ Ft/m}^2 \times 0,8 = 9.500.000.- \text{ Ft.}$$

Telekhányad: $7812 \text{ m}^2 \times 6.500.- \text{ Ft/m}^2 = 50.800.000.- \text{ Ft.}$

Összesen 60.300.000.- ft., azaz hatvanmillió-háromszázezer 00/100 forint, mely tartalmaz minden –az ingatlanon lévő és az ingatlanhoz szervesen kapcsolódó- felmért és a fentiekben taglalt építményt illetve műtárgyat.

Költségalapú módszerrel történő értékbecslés:

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:

$$472,72 \text{ m}^2 \times 50.000.- \text{ Ft/m}^2 \times 0,5 = 11.800.000.- \text{ Ft.}$$

$$\underline{\text{Telekár: } 7812 \text{ m}^2 \times 6.500.- \text{ Ft/m}^2 = 50.800.000.- \text{ Ft.}}$$

MINDÖSSZESEN: 62.600.000.- Ft., azaz

Hatvankettőmillió-hatszázezer 00/100 forint.



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

61.500.000.- Ft.

Azaz hatvanegymillió-ötszázezer 00/100 forint összegben javaslom elfogadni.

Az ingatlan menekülési értéke:

61.500.000.- Ft. x 0,75 =

46.100.000.- Ft,

azaz negyvenhatmillió-egyszázezer 00/100 forint

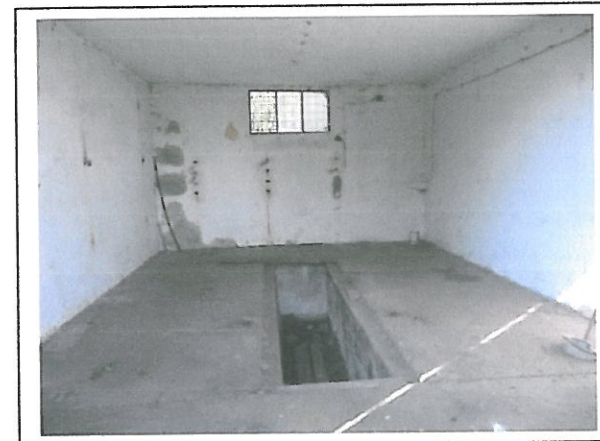
Megjegyzés: Jelen értébecslés változatlan műszaki és használati érték esetén 2011 március 31-ig érvényes!

Mátészalka, 2010. november 6.

REDIVIVUSZ-M KFT.
4700 Mátészalka, Hősök tere 1.
Adószám: 11256274-2-15
Banksz.: 68000024-10000386

Vargha Ferdinánd
Ingatlanforgalmi,
Műszaki szakértő

FOTÓMELLÉKLET



[Handwritten signature]

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Körzeti Földhivatal
4701 Mátészalka Kólcseyu 2 Pf 3

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 40000/17407/2010

2010.10.01

MÁTÉSZALKA

Belterület 3347/A/7 helyrajzi szám

társasház különlap

4700 MÁTÉSZALKA Rákóczi utca 43.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

üzem	472.72		7812/10628	önkormányzati
------	--------	--	------------	---------------

Bejegyző határozat: 38889/2006.07.17

2. bejegyző határozat: 38889/2006.07.17

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 49542/2008.11.27

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9

törzsszám: 15402680

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Et a tulajdoni lap közigazgatási 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

Értékelési Bizonyítvány

Szemle sorszáma:	1
Időközi felülvizsgálat sorszáma:	0
Soron kívüli újraértékelés sorszáma:	0
Értékbecslő nyilvántartási száma	07-10//2010
értékelés időpontja	2010.10.30
megrendelő neve:	Mátészalka város polgármesteri hivatal

1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan jellege (tul. lap szerint):	beépítetlen terület
Az értékelt ingatlan jelenlegi hasznosítása:	üres terület

2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Irányítószám, település, utca, házszám:	4700, Mátészalka 3353/2 Hrsz
HRSZ:	3353/2

3. INGATLAN BEMUTATÁSA

Telek(rész) nagysága:	929	m2
telek elhelyezkedése	közbenső	
telek alakja	szabálytalan háromszög alakú	
telek megoszthatósága	nem megosztható	
lejtésviszonyok	sík	
panoráma	nem jellemző	
fekvése,tájolása	K-Ny-i	
bekerített	nem	
talajvíz	nem ismert	
növényzet	nem jellemző	
térburkolat	nincs	
állapota	homokos	
vízellátás	nincs, megoldható	
gázellátás	nincs, megoldható	
elektromos ellátás	nincs, megoldható	
beépíthetőség	nem beépített	

Szemle sorszáma:	1
Időközi felülvizsgálat sorszáma:	0
Soron kívüli újraértékelés sorszáma:	0
Értékbecslő nyilvántartási száma	07-10//2010
értékelés időpontja	2010.10.30
megrendelő neve:	Mátészalka város polgármesteri hivatal

5. ÉRTÉKELÉS

Telek (rész) értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban	5 100 000	Ft
---	------------------	-----------

AKTUÁLIS

Forgalmi értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban	5 100 000 Ft	
Menekülési értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban	3 600 000 Ft	

6. Az értékelő egyéb megállapításai a helyszíni szemle során

Ingatlan Jogi Helyzete: tulajdoni lap szerint!	jogi megjegyzés
Az ingatlan a várost átszelő, négysávos, Románia felé vezető főút mellett helyezkedik el. Környezetében a Tesco áruház, Shell benzinkút, Városi uszoda, Profi áruház. Megközelíthetősége egyelőre közútról nem lehetséges, előtte kerékpárút vezet. Ez későbbi kialakításra szorul. Kereskedelmileg igen frekventált környezetben fekszik!	általános megjegyzés

Értékelés dátuma: 2010.10.30

Értékelést készítette:
Vargha Ferdinánd

REDIVIVUSZ-M KFT.
4700 Mátészalka, Hősök tere 1.
Adószám: 11256274-2-15
Banksz.: 68000024-10000386

Értékbecslő

Vargha Ferdinánd

Megrendelő neve:

Mátészalka Város Polgármesteri Hivatal

3. ÉRTÉKELŐ LAP

3. KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

Mátészalka város polgármesteri hivatal

3.1 A telek értékének (Té) meghatározása

üzemi terület

ahol a Té = telek értéke, Ta = fajlagos telekár, A = telek területe, m = módosító tényező

Telek területe (m²)

929

A környezetben kialakult fajlagos telekárak

S. szám	Cím	Adásvétel kezte	Telek		Fajlagos érték Ft/m ²
			területe m ²	eladási ár Ft	
1	535/1/1 hrsz.-ú szomszédos terület	2009	8848	48 000 000	5 425
2	Bakoczi úti építési telek	2009	1084	10 000 000	9 470
3	0049/2 hrsz.-ú ingatlan	2009	1883	85 000 000	4 572

Átlagos fajlagos alapár

6 489

A telek értékének korrekciója (m)

megközelíthetősége egyelőre nem kialakított	-15%
nem friss adatok - ingatlanforgalom csekélyebb	-10%
kereskedelmiileg frekvenciált helyen fekszik	10%
Összesen:	-15%

Figyelembe vett fajlagos ár

Ft/m²

5 516

Igény-, per- és tehermentesen

Telek értéke	kerekítve	Ft	5 123 947	5 100 000
---------------------	------------------	-----------	-----------	------------------

4. AZ INGATLAN VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

A végső forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési metódus, az értékelő részéről megállapított súlyozott

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Ft)	kerekítve	5 100 000
--	------------------	------------------

HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ JELENÉRTÉK ÖSSZESEN (Ft):	kerekítve	0
--	------------------	----------

A KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉK (Ft)	kerekítve	0
----------------------------------	------------------	----------

A beépítetlen terület esetén a jellemző értéket a piaci összehasonlító módszer adja.

5. AZ INGATLAN HITELBIZTOSÍTÉKI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Hbé = Fé - Ké ahol

Hbé = az ingatlan hitelbiztosítéki értéke (FI)
 Fé = az ingatlan forgalmi értéke (FI)
 Ké = a felmért kockázatok pénzben kifejezetti értéke (FI)

A meghatározott értékek igény-, per es tehermentes állapotra vonatkoznak			
Forgalmi érték:		Ft	5 100 000
Az ingatlan értékesítése a javasolt hitelbiztosítéki értéken	0 - 90		
	90 - 360	200	nap
	360 -		
Hosszútávú értékállóság			10%
Piaci adatok			10%
Egyéb adatok			10%
Összes kockázati elem értéke		Ft	1 500 000
Menekülési érték		Ft	3 600 000

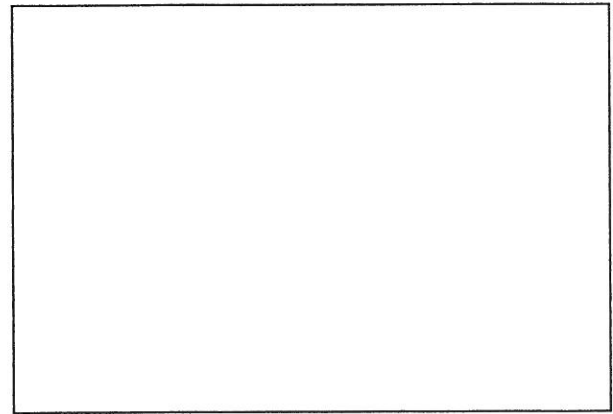
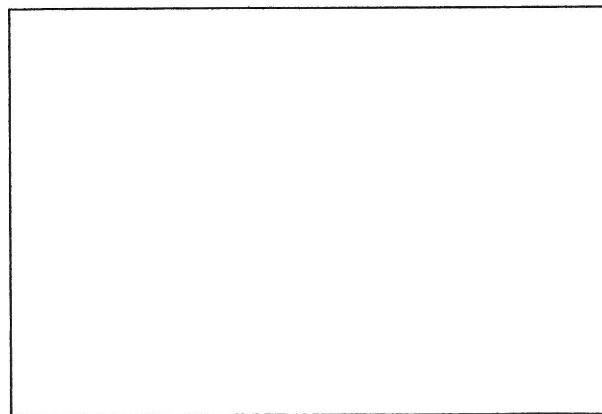
Készítette **Vargha Ferdinánd**

Dátum: **2010 okt. 30**

REDIVIVUSZ-M KFT.
 4700 Mátészalka, Hősök tere 1.
 Adószám: 11256274-2-15
 Banksz.: 68000024-10000386

Értékelő.

FOTÓMELLÉKLET



Körzeti Földhivatal
4701 Mátészalka Kólcseyu. 2. Pf. 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 40000/17411/2010

2010.10.01

MÁTÉSZALKA

Szektor : 53

Belterület 3353/2 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alaptály ter	adatok kat.jöv
				ha m2	k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	929	0,00		

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31705/1992.03.11
jogcím: átszállás
jogállás: tulajdonos
név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9
törzsszám: 15402680

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 8826/1975.08.26

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területe lecsökkentve kisajátítás jogcímén és a lecsökkentett terület beolvastva a 3351/2 hrz-be.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 642/4/1991.01.16

Önálló szöveges bejegyzés lejegyzés folytán 328 m² terület beolvadt a 3608/2 hrz-be.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Értékelési Bizonyítvány

Szemle sorszáma:	1
Időközi felülvizsgálat sorszáma:	0
Soron kívüli újraértékelés sorszáma:	0
Értékbecslő nyilvántartási száma	07-10//2010
értékelés időpontja	2010.10.30
megrendelő neve:	Mátészalka város polgármesteri hivatal

1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan jellege (tul. lap szerint):	beépítetlen terület
Az értékelt ingatlan jelenlegi hasznosítása:	üres terület

2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Irányítószám, település, utca, házzám:	4700, Mátészalka 3352/2 Hrsz
HRSZ:	3352/2

3. INGATLAN BEMUTATÁSA

Telek(rész) nagysága:	2 507	m2
telek elhelyezkedése	közbenső	
telek alakja	szabálytalan négyszög alakú	
telek megoszthatósága	nem megosztható	
lejtésviszonyok	sík	
panoráma	nem jellemző	
fekvése,tájolása	K-Ny-i	
bekerített	nem	
talajvíz	nem ismert	
növényzet	nem jellemző	
térburkolat	nincs	
állapota	homokos	
vízellátás	nincs, megoldható	
gázellátás	nincs, megoldható	
elektromos ellátás	nincs, megoldható	
beépíthetőség	nem beépített	

Szemle sorszáma:	1
Időközi felülvizsgálat sorszáma:	0
Soron kívüli újraértékelés sorszáma:	0
Értékbecslő nyilvántartási száma	07-10//2010
értékelés időpontja	2010.10.30
megrendelő neve:	Mátészalka város polgármesteri hivatal

5. ÉRTÉKELÉS

Telek (rész) értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban	13 800 000	Ft
---	-------------------	-----------

AKTUÁLIS

Forgalmi értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban	13 800 000 Ft	
Menekülési értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban	9 700 000 Ft	

6. Az értékelő egyéb megállapításai a helyszíni szemle során

Ingtalan Jogi Helyzete: tulajdoni lap szerint!	jogi megjegyzés
Az ingatlan a várost átszelő, négysávos, Románia felé vezető főút mellett helyezkedik el. Környezetében a Tesco áruház, Shell benzinkút, Városi uszoda, Profi áruház. Megközelíthetősége egyelőre közútról nem lehetséges. Ez későbbi kialakításra szorul. Kereskedelmileg igen frekventált környezetben fekszik!	általános megjegyzés

Értékelés dátuma: 2010.10.30

Értékelést készítette:
Vargha Ferdinánd

REDIVIVUSZ-M KFT.
4700 Mátészalka, Hősök tere 1.
Adószám: 11256274-2-15
Banksz.: 68000024-10000386

Értékbecslő

Vargha Ferdinánd

Megrendelő neve:

Mátészalka Város Polgármesteri Hivatal

3. ÉRTÉKELŐ LAP

3. KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

Mátészalka város polgármesteri hivatal

3.1 A telek értékének (Té) meghatározása

üzemi terület

ahol a Té = telek értéke, Ta = fajlagos telekár, A = telek területe, m = módosító tényező

Telek területe (m2):

2 507

A környezetben kialakult fajlagos telekárak.

S. szám	Cím	Adásvétel kelte	Telek		Fajlagos érték Ft/m2
			területe m2	eladási ár Ft	
1	5351/1 hrsz-ú szomszédos terület	2008	8549	48 000 000	5 425
2	Pakocsi út építési telek	2009	1184	10 000 000	9 470
3	1349/2 hrsz-ú ingatlan	2006	7884	34 000 000	4 572

Átlagos fajlagos alapár

6 489

A telek értékének korrekciója (m)

megközelíthetősége egyelőre nem kialakított	-15%
nem friss adatok, ingatlanforgalom csekélyebb	-10%
kereskedelmi célú frekvenciát helyen fekszik	10%
összesen	-15%

Figyelembe vett fajlagos ár

Ft/m2

5 516

Ígény-, per- és tehermentesen

Telek értéke	kerekítve	Ft	13 827 487	13 800 000
--------------	-----------	----	------------	------------

4. AZ INGATLAN VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

A végső forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési módszer, az értékelő részéről megállapított súlyozott

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Ft) kerekítve 13 800 000

HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ JELENÉRTÉK ÖSSZESEN (Ft): kerekítve 0

A KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉK (Ft) kerekítve 0

A beépítetlen terület esetén a jellemző értéket a piaci összehasonlító módszer adja.

5. AZ INGATLAN HITELBIZTOSÍTÉKI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Hbé = Fé - Ké ahol

Hbé = az ingatlan hitelbiztosítéki értéke (Ft)
 Fé = az ingatlan forgalmi értéke (Ft)
 Ké = a felmért kockázatok pénzben kifejezett értéke (Ft)

A meghatározott értékek igény-, per es tehermentes állapotra vonatkoznak			
Forgalmi érték:		Ft	13 800 000
Az ingatlan értékesítése a javasolt hitelbiztosítéki értéken	0 - 90		
	90 - 360	200	nap
	360 -		
Hosszútávú értékállóság			10%
Piaci adatok			10%
Egyéb adatok			10%
Összes kockázati elem értéke		Ft	4 100 000
Menekülési érték		Ft	9 700 000

Készítette **Vargha Ferdinánd**

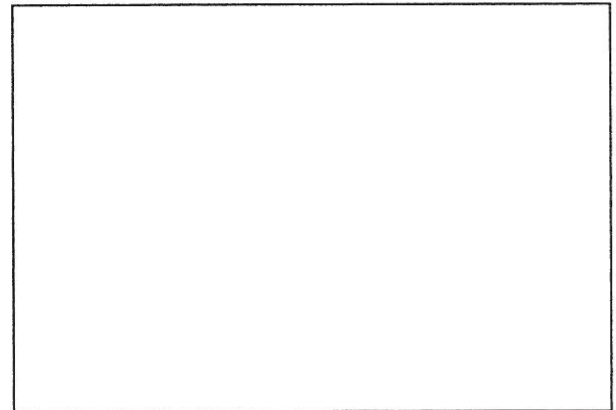
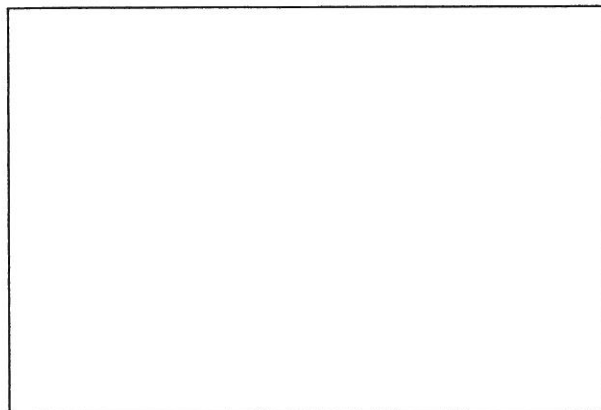
Dátum: **2010 okt. 30**

REDIVIVUSZ-M KFT.

4700 Mátészalka, Hősök tere 1.
 Adószám: 153074-2-15
 Bankszámlaszám: 117000386

Értékelő:

FOTÓMELLÉKLET



Közzeti Földhivatal
4701 Mátészalka Kölcsey u. 2. Pf. 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 40000/17307/2010

2010.09.30

MÁTÉSZALKA

Szektor : 53

Belterület 3352/2 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatak ter. kat.jöv. ha m2 k.fill.
Kivett beépítetlen terület	0	2507	0.00	

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31705/1992.03.11

jogcím: átszállás

jogállás: tulajdonos

név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9

törzsszám: 15402680

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 8826/1975.08.26

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan a 3352 hrsz megosztásából alakult.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 642/2/1981.06.16

Önálló szöveges bejegyzés 292 m2 kiszajátítás folytán beolvadt a 3608/2 hrsz-be.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Értékelési Bizonyítvány

Szemle sorszáma:	1
Időközi felülvizsgálat sorszáma:	0
Soron kívüli újraértékelés sorszáma:	0
Értékbecslő nyilvántartási száma	08-10/2010
értékelés időpontja	2010.10.30
megrendelő neve:	Mátészalka város polgármesteri hivatal

1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan jellege (tul. lap szerint):	beépítetlen terület
Az értékelt ingatlan jelenlegi hasznosítása:	üres terület

2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Irányítószám, település, utca, házszám:	4700, Mátészalka 3353/6 Hrsz
HRSZ:	3353/6

3. INGATLAN BEMUTATÁSA

Telek(rész) nagysága:	28	m2
telek elhelyezkedése	közbenső	
telek alakja	szabálytalan háromszög alakú	
telek megoszthatósága	nem megosztható	
lejtésviszonyok	sík	
panoráma	nem jellemző	
fekvése,tájolása	K-Ny-i	
bekerített	nem	
talajvíz	nem ismert	
növényzet	nem jellemző	
térburkolat	nincs	
állapota	homokos	
vízellátás	nincs, megoldható	
gázellátás	nincs, megoldható	
elektromos ellátás	nincs, megoldható	
beépíthetőség	nem beépített	

Szemle sorszáma:	1
Időközi felülvizsgálat sorszáma:	0
Soron kívüli újraértékelés sorszáma:	0
Értébecslő nyilvántartási száma	08-10/2010
értékelés időpontja	2010.10.30
megrendelő neve:	Mátészalka város polgármesteri hivatal

5. ÉRTÉKELÉS

Telek (rész) értéke:	200 000	Ft
igény-, per- és tehermentes állapotban		

AKTUÁLIS

Forgalmi értéke:	200 000 Ft	
igény-, per- és tehermentes állapotban		
Menekülési értéke:	160 000 Ft	
igény-, per- és tehermentes állapotban		

6. Az értékelő egyéb megállapításai a helyszíni szemle során

Ingatlan Jogi Helyzete: tulajdoni lap szerint!	jogi megjegyzés
Az ingatlan a várost átszelő, négysávos, Románia felé vezető főút mellett helyezkedik el. Környezetében a Tesco áruház, Shell benzinkút, Városi uszoda, Profi áruház. Megközelíthetősége egyelőre közútról nem lehetséges, előtte kerékpárút vezet. Ez későbbi kialakításra szorul. Kereskedelmileg igen frekventált környezetben fekszik!	általános megjegyzés

Értékelés dátuma: 2010.10.30

Értékelést készítette:
Vargha Ferdinánd

REDIVIVUSZ M KFT.
4700 Mátészalka, Hősök tere 1.
Adószám: 11256274-2-15
Banksz.: 68000024-10000386

Értébecslő

Mánya Ferenc

Megrendelő neve:

Mátészalka Város Polgármesteri Hivatal

3. ÉRTÉKELŐ LAP

3. KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

Mátészalka város polgármesteri hivatal

3.1 A telek értékének (Té) meghatározása

üzemi terület

ahol a Té = telek értéke, Ta = fajlagos telekár, A = telek területe, m = módosító tényező

Telek területe (m²)

28

A környezetben kialakult fajlagos telekárak

S.szám	Cím	Adásvétel kezte	Telek		Fajlagos érték F/m ²
			területe m ²	eladási ár Ft	
1	3351/1 hrsz-ú szomszédos terület	2008	884	48 000 000	5 425
2	Bakószőlő építési telek	2009	1054	10 000 000	9 470
3	3349/2 hrsz-ú ingatlan	2008	785	33 000 000	4 572

Átlagos fajlagos alapár

6 489

A telek értékének korrekciója (m)

megkiszámlálhatósága egyelőre nem kiakított	-15%
nem friss adatok - ingatlanforgalom csökkenése	-10%
kereskedelmi célú frekvenciát halván fekszik	+10%
összesen.	-15%

Figyelembe vett fajlagos ár

F/m²

5 516

Igény-, per- és tehermentesen

Telek értéke	kerekítve	Ft	154 435	200 000
--------------	-----------	----	---------	---------

4. AZ INGATLAN VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

A végső forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési módszer, az értékelő részéről megállapított súlyozott

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Ft) kerekítve 200 000

HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ JELENÉRTÉK ÖSSZESEN (Ft): kerekítve 0

A KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉK (Ft) kerekítve 0

A beépítetlen terület esetén a jellemző értéket a piaci összehasonlító módszer adja

5. AZ INGATLAN HITELBIZTOSÍTÉKI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Hbé = Fé - Ké ahol

Hbé = az ingatlan hitelbiztosítéki értéke (FI)
 Fé = az ingatlan forgalmi értéke (FI)
 Ké = a felmért kockázatok pénzben kifejezett értéke (FI)

A meghatározott értékek igény-, per es tehermentes állapotra vonatkoznak			
Forgalmi érték:		Ft	200 000
Az ingatlan értékesítése a javasolt hitelbiztosítéki értéken	0 - 90		
	90 - 360	200	nap
	360 -		
Hosszútávú értékállóság			10%
Piaci adatok			10%
Egyéb adatok			10%
Összes kockázati elem értéke		Ft	60 000
Menekülési érték		Ft	140 000

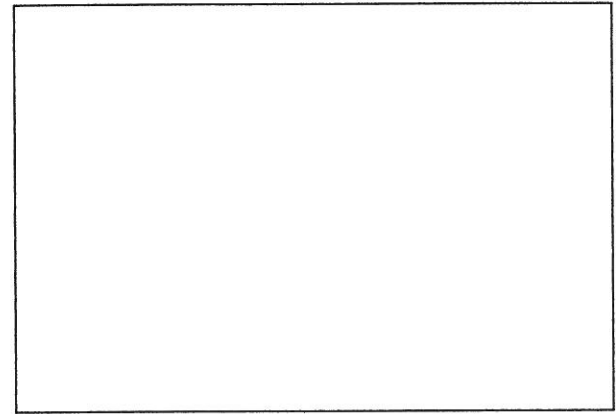
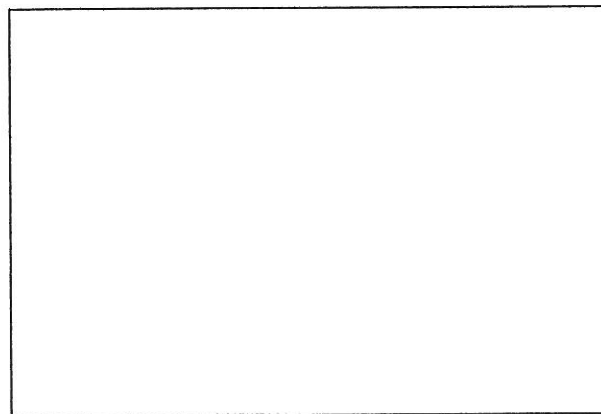
Készítette **Vargha Ferdinánd**

Dátum: **2010 okt 30**

REDIVIVUSZ-M KFT.
 4700 Mátészalka, Hősök tere 1.
 Adószám: 11256274-2-15
 Banksz.: 68000024 10000386

Értékelő

FOTÓMELLÉKLET



Községi Földhivatal
4701 Mátészalka Kőlesey u. 2. Pf. 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 40000/17308/2010

2010.09.30

MÁTÉSZALKA

Szektor : 61

Belterület 3353/6 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill.
Kivett beépítetlen terület	0	28	0.00	

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 48126/2007.12.12

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9

törzsszám: 15402680

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 11160/1975.11.21

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan lejegyzve és megosztva. A megosztás után keletkeztek a 3353/3-3353/6 hrsz-ok.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 642/4/1981.01.16

Önálló szöveges bejegyzés 292 m2 kisajátítással beolvadt a 3608/2 hrsz-be.

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

TULAJDONI LAP VÉGE