

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 képviselőjében 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 1015m² 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


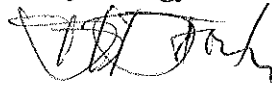
VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

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 ÖNKÖZMŰVELŐI (KÖRÖSVEZETŐ)</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az ügyben értékeltem a javaslatot. M</p>
<p>NÉV: JÁRMOVIC ANITA MŰKÖZMŰVELŐI (KÖRÖSVEZETŐ)</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az előterjesztés ment javaslatom a határozat - tervezet alapján az ingatlan értékesítését.</p>
<p>NÉV: DR. NAPI ÉVA ÖNKÖZMŰVELŐI ÉS JOGI KÖRÖSVEZETŐ</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az ingatlan elidegenítésével, illetve a kereskedelmi nyilatkozattal a bevezetés- teszteléshez kell döntenie. Előcs!</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 1015m² 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-
Kécskesd

3. sz. melléklet

MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

Dr. Takács Csaba Jegyző részére

MÁTÉSZALKA

MÁTÉSZALKA VÁROSI POLGÁRTITKÁRSÁG IRODA 4701 MÁTÉSZALKA, Hősök tere 9.	
Érkezett:	2010 -01- 27
Szám:	55 -2 /10
Tisztelt Jegyző Úr!	Mékklet:

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,

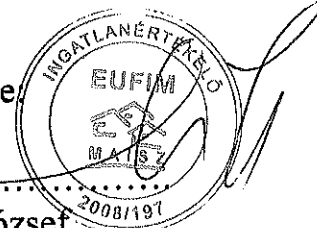
3160 HRSZ alatti ingatlan

forgalmi érték meghatározásához

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

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.



Jelen esetben a következőket kell figyelembe venni:

Fizikai avultság számítása:

Sor-szám	Munkanemek:	„A” munka %-ban	„B” avultság	A x B
1.	Alapozás	7	60	420
2.	Lábazat	2	60	120
3.	Teherhordó falazat	10	60	600
4.	Födémszerkezet	10	60	600
5.	Fedélszék	8	60	480
6.	Tetőfedés, bádogozás	8	60	480
7.	Válaszfal + kémény	5	60	300
8.	Villanyszerelés	3	90	270
9.	Víz-szennyvíz alapszerelés	5	80	400
10.	Nyílászárók	12	70	840
11.	Belső vakolás	6	60	360
12.	Hidegburkolat	6	60	360
13.	Homlokzattvakolás	4	70	280
14.	Fűtés (kályhafűtés)	6	80	480
15.	Festés – mázolás	2	90	180
16.	Meleg padlóburkolat	3	90	270
17.	Vizes berendezések, szerelvények	3	100	300
	Összesen:	100		6.740

$6.740 : 100 = 67,4 \%$, kerekítve = 67%

Lakás költség alapú értéke:

- előállítási fajlagos költség (telekkel együtt): 220.000,- Ft/m²
- lakóház alapterülete: 184 m²
- lakóház avultsága – fizikai: 67 %
- karbantartottsági avulás: - 5 %

Lakóház (telekkel együtt) jelenlegi költség alapú értéke:
 $220.000 \text{ Ft/m}^2 \times 184 \text{ m}^2 \times (1 - 0,67) \times (1 - 0,05) = 12.690.480 \text{ Ft}$, kerekítve 12.700.000 Ft

IX. Részletes piaci alapú értékelés:

1.) Ingatlan adatai:

- Címe: 4700 Mátészalka, Kossuth utca 11. szám
- HRSZ: 3160
- Megnevezés: kivett – lakóház, udvar
- Telek térmértéke: 1015 m²
- Tulajdonos: Mátészalka Város Önkormányzata
- Teher: széljegy nincs

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

2.) Ingatlan fekvése, megközelítése:

Az értékelt ingatlan Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, Mátészalka kiemelt belvárosi övezetében található. Megközelíthető gyalogosan, személygépkocsival, távolsági és helyi járatú busszal.

3.) Közműellátottság:

Az értékelt ingatlan előtti utcában minden közmű csatlakozási lehetőség biztosított. A szemle idején csak elektromos csatlakozás volt.

4.) Műszaki adatok:

Az értékelt ingatlanon egy lakóház (3 lakrész), illetve melléképület található. A melléképület és a részben alapincézett rész forgalmi érték szempontjából a nagyfokú avultsága miatt nem vehető figyelembe.

- alapozás: lábazat téglá, egyes helyeken szerkezeti repedésekkel
- főfal: téglá, illetve vályog
- földem: borított fagerendás földem, felül agyag tapasztással, egyes helyeken gerendagyámolítással
- tető: utcával párhuzamos nyeregtető, illetve udvari résznél fél-nyeregtető. Nagyfokú farontó gombásodás, illetve farontó rovarok által károsított, szűz szarufák, gerendák
- héjazat: cserépfedés, lécbelhajlás miatt több helyen beázás jelei, szórványosan cseréphiányos.
- szigetelés: az alapfalon nem tapasztalható, illetve nincs
- külső homlokzat: alapvakolat + kőpor, több helyen leázott, elvált, nagyfokú nedvesedés miatt károsodott
- közművek: csak a villany van bekötve 2 lakrészbe
- fűtés: 1. és 3. lakrész nem fűtött, cserépkályhák részben elbontva, a 2. jelű lakrészben kályhafűtés van
- melegvízellátás: nincs
- hőszigetelés: az épület egyetlen szerkezeti rétegrendje sem felel meg a hőtechnikai előírásoknak
- burkolatok: avult, helyiséglistánál feltüntetve
- festés – mázolás: avult, károsodott
- villany: nagyfokú avultságú

5.) Helyiséglista:**1. jelű lakrész (utcai):**

szoba	parketta	18,45 m ²
hall	parketta	11,10 m ²
szoba	parketta	22,00 m ²
folyosó	mozaik	13,70 m ²
kamra	mozaik + PVC	3,70 m ²
konyha	mozaik + PVC	6,95 m ²
fürdőszoba + WC	metlahi	4,70 m ²

1. jelű lakrész összesen: 80,50 m², kerekítve 81,00 m²

2. jelű lakrész (udvari):

előtér	mozaik	3,50 m ²
konyha	mozaik	7,90 m ²
szoba	parketta	12,20 m ²

2. jelű lakrész összesen: 23,60 m², kerekítve 24,00 m²

3. jelű lakrész (hátsókerti):

közlekedő	mozaik	15,65 m ²
kamra	mozaik	3,10 m ²
konyha	mozaik	11,40 m ²
fürdőszoba + WC	metlahi	4,70 m ²
szoba	parketta	23,90 m ²
szoba	parketta	20,30 m ²

3. jelű lakrész összesen: 79,05 m², kerekítve 79,00 m²

1 – 2 – 3. jelű lakrész összesen: 184,00 m²

A pince, illetve a melléképület forgalmi értéket nem képvisel, nagyfokú avultsága miatt.

6. Értékbefolyásoló tényezők:

Értéknövelő tényezők:	
- településen belüli jó elhelyezkedése	+ 15 %
- ingatlanfejlesztési lehetőség	+ 15 %
Értéknövelő tényezők összesen:	+ 30 %
Értékcsökkentő tényezők:	
- nagyfokú avultsága	- 15 %
- komfort nélküli, lakhatásra alkalmatlan	- 15 %
Értékcsökkentő tényezők összesen:	- 30 %
Értékbefolyásoló tényezők összesen:	0 %

7. Összehasonlító adatok:

	1.	2.	3.
Sorszám:			
Helység:	Mátészalka	Mátészalka	Mátészalka
Cím:	Tóth A. út	Dózsa György út	Jármí út
HRSZ:	-----	-----	-----
Lakóház területe:	79 m ²	76 m ²	107 m ²
Telek térmértéke:	1087 m ²	1156 m ²	12450 m ²
Vételár:	4.900.000,- Ft	5.500.000,- Ft	8.000.000,- Ft
Műszaki állapot:	átlagos	felújítandó	átlagos
Adat forrása:	igazságügyi szakért.adatb.	igazságügyi szakért.adat	igazságügyi szakért.adat
Tranzakció típusa:	adásvétel	adásvétel	adásvétel
Tranzakció ideje:	2008.07.	2008.07.	2008.10.
Épület állaga:	komfortos	komfort nélküli	komfortos
Szobaszám:	2	2	3
Főbb szerkezetek:	vályog	vegyes	vegyes
Fajlagos ár:	62.025,- Ft/m ²	72.366,- Ft/m ²	74.766,- Ft/m ²
1 – 3 átlaga: 69.719,- Ft/m², kerekítve = 70.000,- Ft/m²			

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

Korrigált nettó fajlagos ár:

Fajlagos ár: 70.000 Ft/m²
 Értékbefolyásoló tényezők: 0 %
 Korrigált nettó fajlagos ár: 70.000 Ft/m²

8. Értékképzés:

Korrigált fajlagos ár: 70.000 Ft/m²
 Hasznos alapterület: 184 m²
 Forgalmi érték: 70.000 Ft/m² x 184 m² = 12.880.00 Ft, Kerekítve **12.900.000 Ft**

**Így a 4700 Mátészalka, Kossuth utca 11. szám. 3160 HRSZ lakóház
 per-, teher- és igénymentes 2009. évi forgalmi értéke
 12.900.000,- Ft**

azaz: Tizenkétfélmillió-kilencszázezer 00/100 forint.

Szakértői záradék:

- A költségalapú forgalmi érték valamivel alacsonyabb, mint a piaci forgalmi érték, így a piaci alapú forgalmi értéket fogadtam el.
- A megállapításokat a helyszíni szemle és az átadott dokumentumok alapján tettem.
- Az értékelő szakembernek nem feladata, hogy a veszélyes, egészségre ártalmas anyagok jelenlétét megállapítsa, bár ezek esetleges jelenléte befolyásolhatja a forgalmi értéket. A szemlén környezetkárosító anyagokra utaló nyomokat nem tapasztaltam, illetve ezzel kapcsolatban tájékoztatást nem kaptam.
- Jelen szakvélemény írásbeli engedélyem nélkül sem egyben, sem részben nem publikálható, nem másolható, csak a szakvéleményben meghatározott célra használható fel.
- Az általam meghatározott forgalmi érték semmilyen összefüggésben nincs a szakértői díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a megbízó sajátos szempontjai. Mint szakértő, mindentől függetlenül állapítottam meg a forgalmi értéket.
- A forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra lett meghatározva.
- A forgalmi érték meghatározásánál az értéknövelő, az értékcsökkentő tényezők, a piaci környezetet tükröző összehasonlító adatok lettek figyelembe véve.
- Az APEH adatszolgáltatási határozatok szerint a HRSZ és a házszám adótitoknak minősül, így ezeket az összehasonlító adatokban nem tüntettem fel.

Tisztelt Megrendelő!

A szakértői véleményemet a meghatározottak szerint készítettem el.

Nyíregyháza, 2009. október 16.

Melléklet:

1. számú melléklet: fotók
2. számú melléklet: tulajdoni lap
3. számú melléklet: térképrészlet

Készítette:



.....
 Szendrei József

igazságügyi szakértő EUFIM ingatlanértékelő

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

SZENDREI JÓZSEF
 magaspályás mérnök
 beruházási, építésügyi és ingatlanforgalmi
 igazságügyi szakértő
 4400 Nyíregyháza, Péczek út 170. sz.
 Tel./Fax: (42) 342.857

1. számú melléklet

Fotók

A handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page, consisting of a curved line and a vertical stroke.

1. számú melléklet
4700 Mátészalka, Kossuth utca 11. szám, HRSZ: 3160



1. számú kép: utcai homlokzat



2. számú kép: utcai homlokzat

Nyíregyháza, 2009. október 15.

Handwritten signature

1. számú melléklet
4700 Mátészalka, Kossuth utca 11. szám, HRSZ: 3160



3. számú kép: utcai és oldalhatári homlokzat, az oldalhatári homlokzatot a szomszéd tulajdonos felújította



4. számú kép: kert – gondozatlan, a melléképület avultsága miatt bontásra érett
Nyíregyháza, 2009. október 15.

A handwritten signature or mark, possibly a stylized letter 'A' or a similar symbol, located in the bottom right corner of the page.

1. számú melléklet
4700 Mátészalka, Kossuth utca 11. szám, HRSZ: 3160



5. számú kép: padlástér – sérült faszerkezetek, gombák által okozott korhadás



6. sz. kép: padlásnál a borított gerendafödémét ún. csavaros gyámolítással erősítették meg
Nyíregyháza. 2009. október 15.

1. számú melléklet
4700 Mátészalka, Kossuth utca 11. szám, HRSZ: 3160

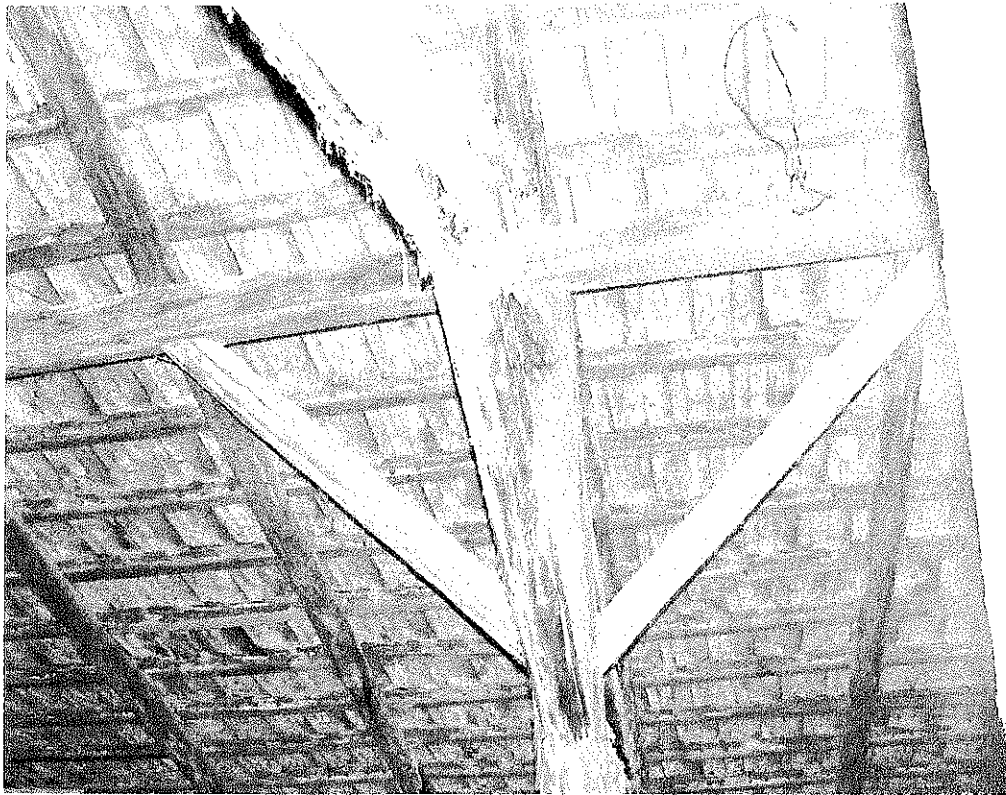


7. számú kép: padlástér – károsodott szaruzat, lécezés, szú ette, cseréphiányos



8. számú kép: padlástér – károsodott szaruzat, lécezés, szú ette, cseréphiányos
Nyíregyháza, 2009. október 15.

1. számú melléklet
4700 Mátészalka, Kossuth utca 11. szám, HRSZ: 3160



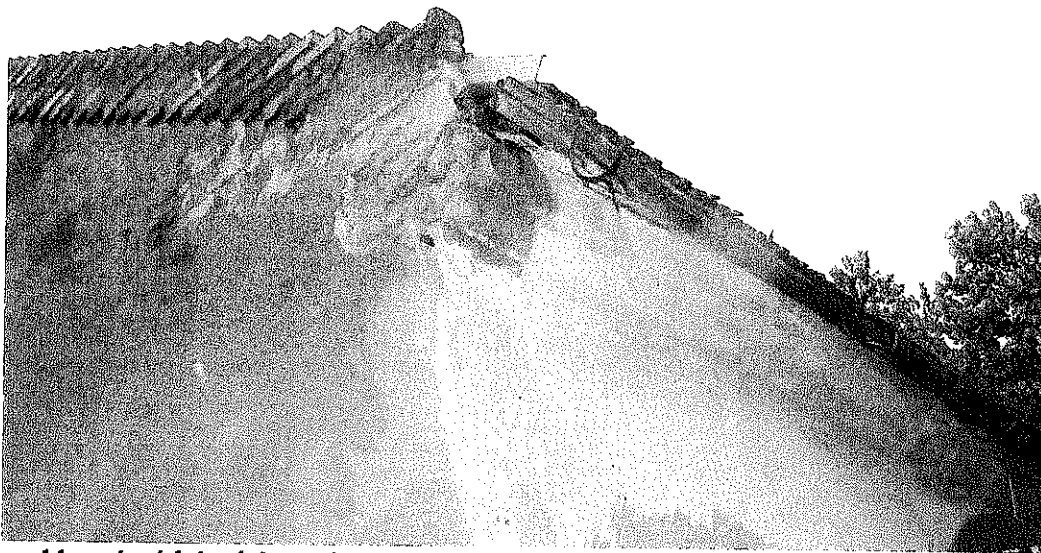
9. sz. kép: székoszlop, karpántok, középszelemen, kötőgerendák nagyfokú károsodása



10. számú kép: padlástér

Nyíregyháza, 2009. október 15.

1. számú melléklet
4700 Mátészalka, Kossuth utca 11. szám, HRSZ: 3160



11. számú kép: károsodott tetőszerkezet udvari és hátsókerti homlokzatrésze



12. számú kép: udvari homlokzat

Nyíregyháza, 2009. október 15.

1. számú melléklet
4700 Mátészalka, Kossuth utca 11. szám, HRSZ: 3160
(a lakrész jelenleg üres, nem lakják)



**13. számú kép: I. jelű lakrész – udvari homlokzat, károsodott tűzfal,
siktól való eltérése balesetveszélyes**

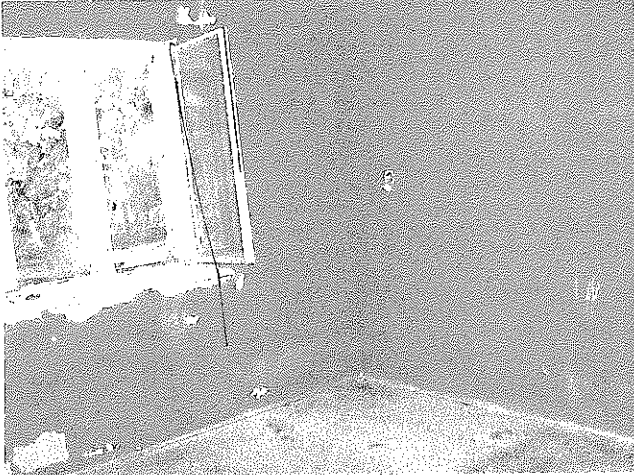


**14. sz. kép: I. jelű lakrész – bejárat, a téglalábazat és vályogfal a szigetelés
hiánya miatt károsodott, avult**

Nyíregyháza, 2009. október 15.

A handwritten signature or mark, consisting of a large, stylized letter 'M' or similar shape, written in dark ink.

1. számú melléklet
4700 Mátészalka, Kossuth utca 11. szám, HRSZ: 3160
(a lakrész jelenleg üres, nem lakják)



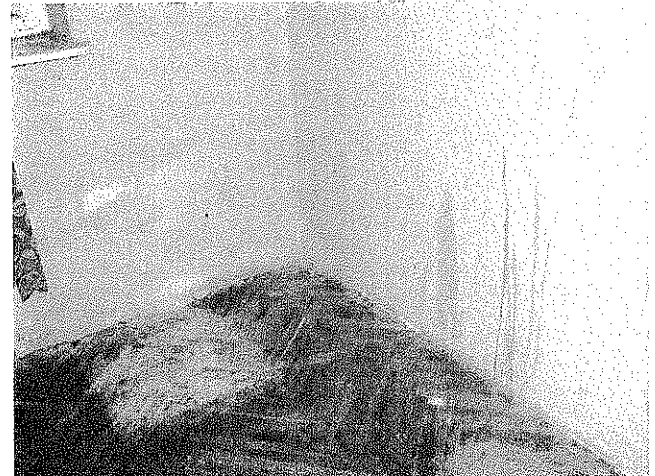
15. számú kép: I. jelű lakrész – szoba



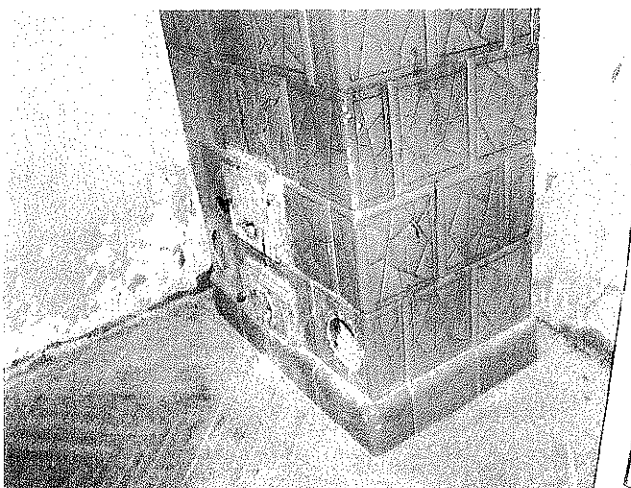
16. számú kép: I. jelű lakrész – szoba,
károsodott, nedvesedett vakolat



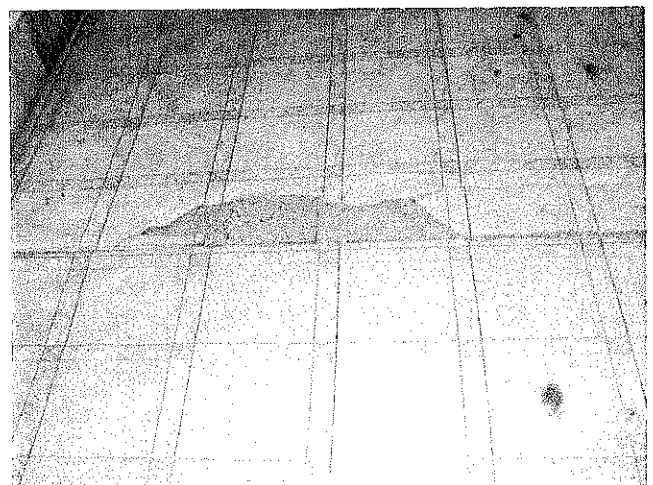
17. sz. kép: I. jelű lakrész – étkező, avult
károsodott



18.sz.kép:I.jelű lakrész – szoba, károsodott



19. számú kép: I. jelű lakrész – szobában lévő
használatatlan cserépkályha

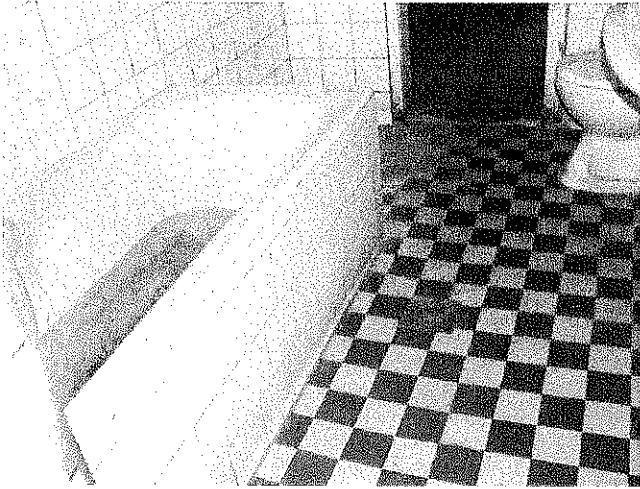


20. számú kép: I. jelű lakrész – konyha
avult padlózata

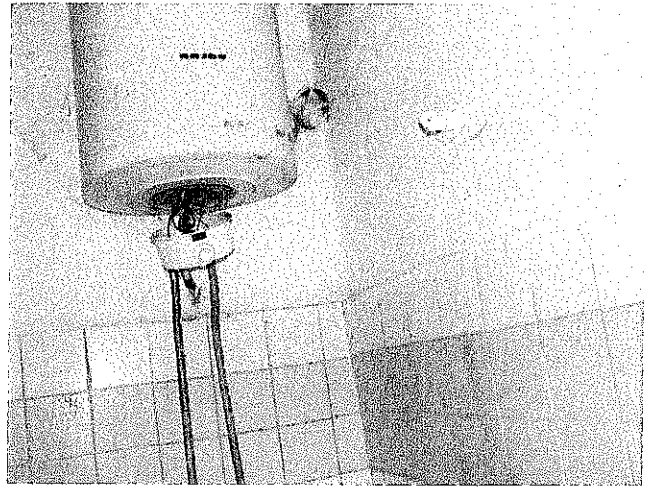
Nyíregyháza, 2009. október 15.

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive letter 'M'.

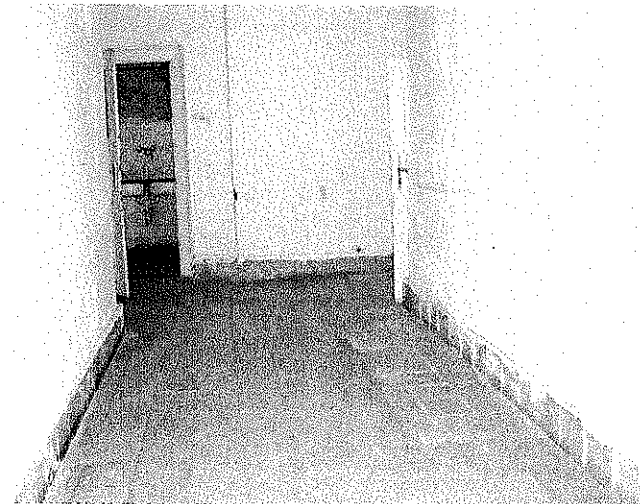
1. számú melléklet
4700 Mátészalka, Kossuth utca 11. szám, HRSZ: 3160
(a lakrész jelenleg üres, nem lakják)



21. sz. kép: I. jelű lakrész: fürdőszoba – WC,
nem használható



22. sz. kép: I. jelű lakrész – fürdőszobai
bojler, üzemképtelen



23. számú kép: I. jelű lakrész – folyosó



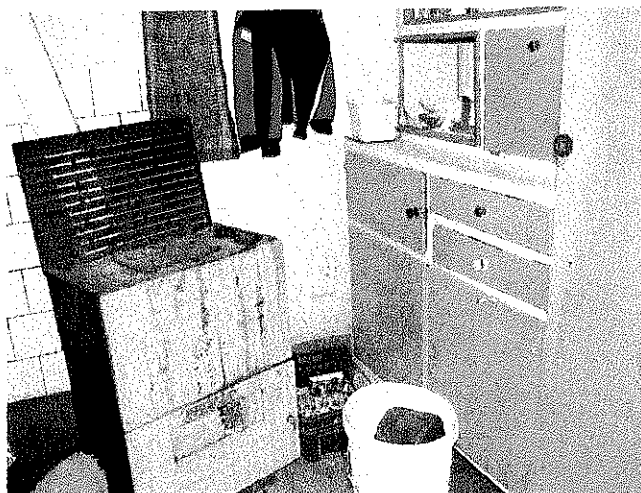
24. sz. kép: I. jelű lakrész – kamra,
avult, károsodott

Nyíregyháza, 2009. október 15.

1. számú melléklet
4700 Mátészalka, Kossuth utca 11. szám, HRSZ: 3160



25. számú kép: II. jelű lakrész: szoba



26. számú kép: II. jelű lakrész: konyha



27. számú kép: III. jelű lakrész – szoba
romos, rossz műszaki állapotú
jelenleg nem lakják



28. számú kép: III. jelű lakrész – szoba
romos, rossz műszaki állapotú
jelenleg nem lakják

Nyíregyháza, 2009. október 15.

A handwritten signature or mark, possibly a stylized 'M' or 'A', located at the bottom right of the page.

2. számú melléklet

Tulajdoni lap

A handwritten signature or mark, possibly the letter 'M', located in the bottom right corner of the page.



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

Oldal: 1 / 2
Ügyintéző:
Erdei Zsuzsanna

Tulajdoni lap másolat - szemle

2009.07.08 13:57:17

MÁTÉSZALKA

belterület HRSZ: 3160
Kossuth Lajos utca 11

Szektor : 53
Térképszelvény : 1132

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

Alrészlet adatok		Alosztály adatok	
Értel. muv.ág (kivett)min.o.	ha,m2	kat.jöv.	ha,m2
		/AK,filll./	/AK,filll./
06/00 kivett	1015		
lakóház udvar			
Földrészlet össz.:	1015		

II. rész

3. Bejegyző határozat: 31704/1992.03.11

Tul.hányad:1/1

Jogcím: átszállás , 31704/1992.03.11

MÁTÉSZ

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Törzsszám: 15402680

Címe: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9

III. rész

2. Bejegyző határozat: 8215/1982.12.15

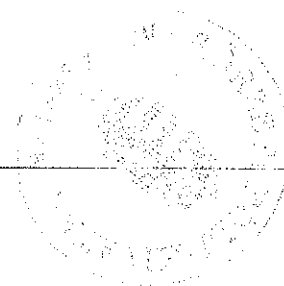
Az I/1 alatti hrsz területe 1247m²-rel csökkent,
kisajátítás jogcimen és beolvasztva a 3158 hrsz-
be.

3. Bejegyző határozat: 32/1992.02.21

A 3161, 3162/3, 3163, 3158/8 hrsz-u ingatlanok területe
kijavítva.

MÁTÉSZ

Megrendelő könyv száma: 30007/746/2009



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

Oldal: 2 / 2
Ügyintéző:
Erdei Zsuzsanna

Tulajdoni lap másolat - szemle

2009.07.08 13:57:17

MÁTÉSZALKA

belterület HRSZ: 3160


Kossuth Lajos utca 11.

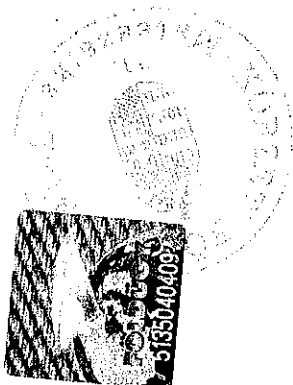
Szektor : 53

Térképszelvény : 1132

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

4701 Mátészalka, 2009.07.08


Erdei Zsuzsanna
főmunkatárs



3. számú melléklet

Térképrészlet

A handwritten mark or signature in the bottom right corner of the page, consisting of several overlapping, curved lines.

Mátészalka

Második-forduló

