

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



Száma: 870/2015.

ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testülethez -

Bíró János és Bíróné Badak Anita ingatlan értékesítési kérelméről

Tisztelt Képviselő-testület!

Bíró János és Bíróné Badak Anita 4026 Debrecen, Mester út 10. III/6. sz. alatti lakosok képviselőjük útján megkereséssel fordultak Mátészalka Város Önkormányzatához.

A kérelmezők a mátészalkai 3346. hrsz. alatt felvett, 981 m² belterületi ingatlan, amely természetben Mátészalka, Rákóczi út 45. sz. alatt található, tulajdonosai.

Az ingatlanon lakóház, udvar és gazdasági épület található és közvetlenül szomszédja Mátészalka Város Önkormányzat többségi tulajdonát képező korábban Kistérségi Társulás ingatlanának.

A T. Képviselő-testület előtt is ismert, hogy Mátészalka város fejlesztési érdekei már korábban is megkívánták, hogy Mátészalka város strand környéki területeinek, illetve multinacionális vállalkozások szomszédságában egybefüggő fejlesztési területet alakíthasson ki.

Ezen ingatlan megvásárlása a korábbi vásárlások eredményeképpen növelheti ezt a területi egységet és a jövőbeni fejlesztésekhez, pályázatokhoz jelentős előnyt biztosíthat.

Az ingatlan mindemellett lakhatásra alkalmas, bérbeadás útján hasznosított, amely bérlői jogviszony tovább folytatható, így folyamatos bevételt jelent a végleges hasznosításig. Akár egyéb intézményi feladatok ellátásához is igénybe vehető, de bérlakásként is funkcionálhat.

Az ingatlan forgalmi értéke tekintetében szakértői vélemény készült, amely az ingatlan forgalmi értékét 12.500.000 Ft-ban határozta meg.

Az eladók képviselőjük útján 14.000.000 Ft-os vételárat jelöltek meg, azonban képviselőjük bejelentette, hogy a szakértői vélemény ismeretében a vételárat hajlandóak módosítani.

Fentiek alapján kérem, hogy az előterjesztést tárgyalja meg a T. Képviselő-testület és a mellékelt határozat tervezetét fogadja el.

Mátészalka, 2015. április 23.



A handwritten signature in black ink, consisting of stylized initials and a surname.

Hanusi Péter
polgármester

Melléklet a 870/2015. sz. előterjesztéshez

HATÁROZAT-TERVEZET

Mátészalka Város Képviselő-testületének/2015. (IV.) Kt. számú HATÁROZATA

Bíró János és Bíróné Badak Anita ingatlan értékesítési kérelméről

A Képviselő-testület

1. Bíró János és Bíróné Badak Anita 1/2-ed 1/2-ed arányú tulajdonát képező mátészalkai 3346. hrsz. alatt felvett, lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlant, amely 981 m² földterületen fekszik, 12.500.000 Ft, azaz Tizenkettőmillió-ötszázezer forintért megvásárolja.
2. Felhatalmazza Mátészalka Város Polgármesterét, hogy a kérelmezőkkel a képviselő-testület határozata közlésével együtt az adásvételi szerződést kösse meg és azt aláírja.

Határidő: 2015. június 30.

Felelős: Hanusi Péter polgármester

Mátészalka, 2015. április ...

Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

Mátészalka Város Önkormányzata

MÁTÉSZALKA

Hősök tere 9.

4700

Tisztelt Önkormányzat!

Mint **Bíró János Zsolt és Bíróné Badak Anita** meghatalmazott jogi képviselője, ügyfeleim által korábban, 2015. március 02. napján Mátészalka Város Önkormányzatához benyújtott kérelme tárgyában az alábbi

megkeresést

intézem:

A **mátészalkai 3346. hrsz.** alatt felvett, természetben Mátészalka, Rákóczi út 45. sz. alatt található, 981 m² földterületen fekvő, lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlant a tulajdonosok az önkormányzat részére értékesítésre ajánlották fel.

Az ingatlan természetben Mátészalka város tulajdonát is képező korábbi Kistérségi Társulás közvetlen szomszédságában helyezkedik el.

Az eladók a város területfejlesztési koncepciójának elősegítése érdekében ajánlják fel ingatlanukat megvételre, amelynek vételárát 14.000.000 Ft-ban, azaz Tizennégymillió forintban jelölték meg.

Ügyfeleim kérték az ingatlan tekintetében a forgalmi értékbecslés elkészítését azzal, hogy amennyiben Mátészalka Város Önkormányzata a vétel tekintetében határozatot hoz, úgy a vételárát az értékbecslésre tekintettel is határozat esetén, amennyiben az nem egyezik az általuk megjelölt vételárral, módosítják, amennyiben az álláspontjukkal megegyezik.

Fentiekre tekintettel tisztelettel kérem, hogy az ingatlan megvásárlása tárgyában képviselő-testületi határozatot hozni szíveskedjenek, amelyről mint meghatalmazottat értesítsenek.

Korábban csatolásra került ügyvédi meghatalmazás és az ingatlan tulajdoni lap másolata, melyet ismételten csatolok.

Közreműködésüket megköszönve!

Mátészalka, 2015. április 22.

Tisztelettel:

Dr. Hauser Tibor



ÜGYVÉDI MEGHATALMAZÁS

Meghatalmazom a **SARKA & HAUSER & KARÁCSONY** Ügyvédi Irodát
(Mátészalka, Kölcsey u. 2. sz.), hogy

a mátezsalkai 3346. sz. alatti ingatlan értékesítésével
kapcsolatos eljárásban

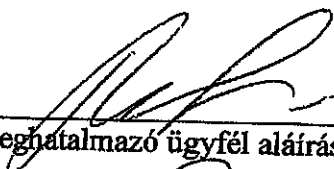
az Ügyvédi Törvényben meghatározott jogkörrel képviseljen.

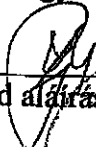
Ügyintéző: **Dr. Hauser Tibor**

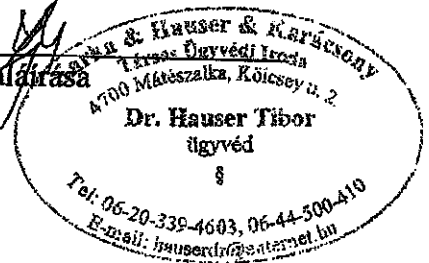
Helyettesítésre jogosult: Fülöpné Dr. Karácsony Ibolya ügyvéd, Dr. Sarka Attila ügyvéd, Dr.
Kötél Andrea ügyvédjelölt.

Mátészalka, 2015. 04. 04.

Ügyszám: d. 5418.


meghatalmazó ügyfél aláírása


ügyvéd aláírása



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap
Minisztérium, Járás Földhivatal
4701 Mátyásfalva Községi, 2. Pf. 5.

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle táblázat

Ország: HUN

Megnevelési szám: 30005/SB19/2015

2015.02.18

MÁTÉSZALKA

Szektör : 61

Beltérület 3346 helyrajzi szám

4700 MÁTÉSZALKA Rákóczi utca 45.

LRSSZ

1. Az ingatlan adatai

alrajzi adatok

művelési ág/kiváltó megnevezés/

m.n.e.

terület

ha.m2

kat. jel.

hely. jel.

terület

ha.m2

kat. jel.

hely. jel.

Kiváltó lakóház, udvar, gazdasági épület

0

981

LRSSZ

9. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyzés határozat, érkezési idő: 35355/2/2002.04.16

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: BIRÓ János Zoltán

szül.: 1970

anyó: BIRÓ Anna

cím: 4700 MÁTÉSZALKA Szokolay Örs utca 19.

10. tulajdoni hányad: 1/2

bejegyzés határozat, érkezési idő: 35355/2/2002.04.16

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: BIRÓ Badák Anita

szül.: 1966

anyó: Szilágyi Ida

cím: 4700 MÁTÉSZALKA Szokolay Örs utca 19. terület 6

LRSSZ

5. bejegyzés határozat, érkezési idő: 35355/2/2002.04.16

jogcím: adásvétel

Önálló, egyszerű bejegyzés az ingatlanról, 19. sz. tétele folytán beolvadt a 3340. táblázatba.

6. bejegyzés határozat, érkezési idő: 35355/2/2002.04.16

Önálló zálogjog 3 000 000 Ft értékű hitelműltség PT és járulékal megjelölés

Képviseletében a mátyásfalvai Fiók.

jogosult:

név: EBSZ BANK HUNGARY ZRT. Közzététel: 10192879

cím: 1133 BUDAPEST Váci utca 24-26.

7. bejegyzés határozat, érkezési idő: 35355/2/2002.04.16

Elidegenítési és terhelési nyilvántartás vezérlési bejegyzésről önálló zálogjog

Elidegenítés:

Képviseletében a mátyásfalvai Fiók.

utalás: 101/16

jogosult:

név: EBSZ BANK HUNGARY ZRT. Közzététel: 10192879

cím: 1133 BUDAPEST Váci utca 24-26.

TULAJDONI LAPVÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

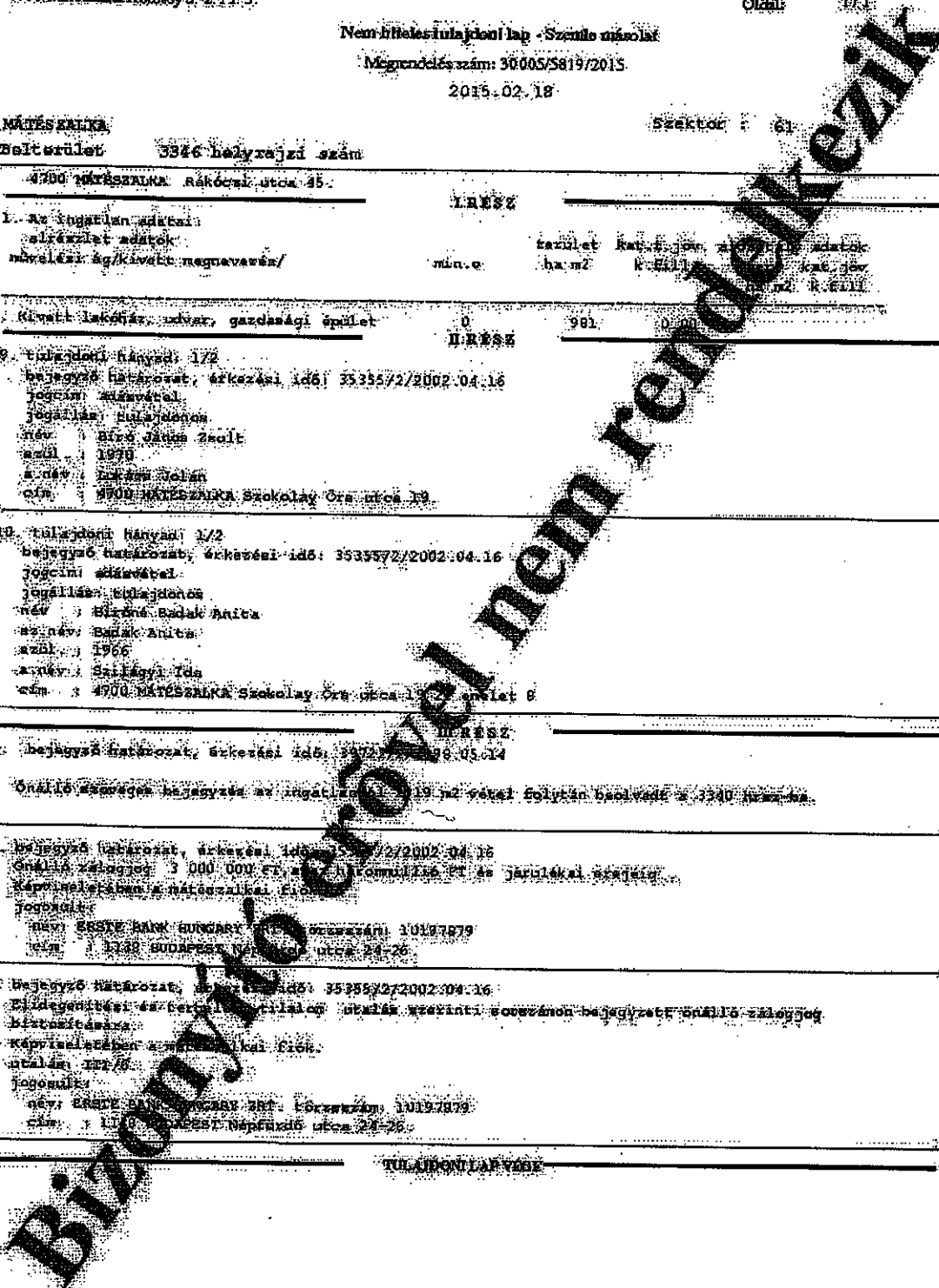
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



REDIVIVUSZ-M KFT
4700 MÁTÉSZALKA,
HŐSÖK TERE 1.



Szakértői vélemény

a

Mátészalka, 3346 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan.

Cím: 4700 Mátészalka, Rákóczi utca 45.



Készült: 1 példányban

Kapja: Mátészalka Város Önkormányzata, megbízó.

A szakvélemény 7 darab számozott oldalt, és 1 oldal fotómellékletet tartalmaz.

Mátészalka, 2015. április 7.

REDIVIVUSZ-M KFT.

4700 Mátészalka, Hősök tere 1.

Adószám: 11250274-2-45

Banksz: 68000024-10000886

Készítette: Vargha Ferdinánd
Ingatlanforgalmi és műszaki
Szakértő

Eng. száma: 5123/92

Mátészalka Város Önkormányzata megbízást adott a Mátészalka, 3346 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, 3346 hrsz-ú ingatlan 981 m² telken lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezéssel van feltüntetve.

Az ingatlan tulajdonosai:

A bemutatott tulajdoni lap alapján:

- Bíró János Zsolt 1/2 tul. Hányad
- A.n.: Lukács Jolán
- Szül.:1970
- Címe: 4700 Mátészalka, Szokolay Örs utca 19.

- Bíróné Badak Anita 1/2 tul. Hányad
- Sz.n.: Badak Anita
- A.n.: Szilágyi Ida
- Szül.:1966
- Címe: 4700 Mátészalka, Szokolay Örs utca 19.

A tulajdoni lap III. részében jelzálogjog van bejegyezve az ERSTE BANK Zrt. javára!

Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Mátészalka városban, családi házas környezetben helyezkedik el. Mátészalka Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, Nyíregyháza megyeszékhelytől 50 km távolságra van. Az értékelt ingatlan a városközponttól 300 méterre, az uszoda közelében található.

Az ingatlan előtt:

- aszfalt burkolatú 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 felépítmények:

Az ingatlanon egy 130 m² bruttó alapterületű családi ház melléképülettel található.

Az épület műszaki leírása:

Épült: 1960-ban

Alapozás: terméskő alap.

Felmenőfal: vályog és téglafalazat.

Födém: hagyományos fa födém.

Kémény: Kisméretű nagyszilárdságú téglából falazott kémények.

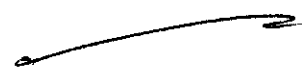
Áthidalók: beton és keményfa áthidalók.

Tetőszerkezet: nyeregtető.

Tetőhéjalás: cserépfedés.

Bádogos munka: a függő és ereszcatornák horganyzott lemezből készültek.

Nyílászárók: fa szerkezetűek.



Az épületben kialakított helyiségek:

Szoba: 20 m² alapterületű, aljzatburkolata laminált parketta, a falak festettek.

Szoba: 20 m² alapterületű, aljzatburkolata laminált parketta, a falak festettek.

Szoba: 12,5 m² alapterületű, aljzatburkolata laminált parketta, a falak festettek.

Közlekedő: 7 m² alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falak festettek.

Fürdőszoba: 6,6 m² alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falakon csempe.

Konyha: 13,7 m² alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falak festettek.

Kamra: 6,4 m² alapterületű, aljzatburkolata beton, a falak festettek.

Műhely 50 %-a: 6 m² alapterületű, aljzatburkolata beton, a falak festettek.

Garázs 50 %-a: 10 m² alapterületű, aljzatburkolata beton, a falak festettek.

Tüzelőtároló 50 %-a: 10 m² alapterületű, aljzatburkolata beton, a falak festettek.

Pince 30 %-a: 5 m² alapterületű, aljzatburkolata nincs, a falak meszelték.

Az épület számított kerekített hasznos alapterülete: 117 m²

Az épület:

Világítása: elektromos árammal történik,

Fűtése: gázkonvektoros fűtés.

Vízellátása: hálózatról történik.

Melegvízellátása: villanybojler által.

Szennyvizét központi szennyvízcsatorna fogadja be.

A telek:

A telek alakja szabályos, teljesen körbekerítve. Utcafronti részen kétszárnyú kovácsoltvas kerítés kisajtóval. Fekvése kedvező, az uszodától és a Tescótól 3-400 méterre.

Az ingatlan általános minősítése:

A kb 50 éves, hagyományos építési technológiával kivitelezett épület szerkezetileg állékony. Műszaki állapota jó. Az épület rendeltetészerű használatra alkalmas. Az életkortól függő értékarány változás, valamint a korábbi felújítások miatt az épület műszaki használati értéke 80 %-os.

Forgalmi érték meghatározása:

Az ingatlan forgalmi érték meghatározásánál figyelembe kell venni:

- az ingatlan fekvését,
- az ingatlan megközelíthetőségét,
- az ingatlan közműellátottságát,
- 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 felülépítmények 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.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékbecslés:

A területen hasonló nagyságú és életkorú beépített ingatlanok szabadforgalomban létrejött adásvételi adataiból számított fajlagos alapérték 2014-2015. Évi árszinten 119.400.- Ft/m², a belső alapterület és az ingatlanokhoz tartozó földterülettől függően. Összehasonlító adatok alapján:

- Arany J. utca 95 m²-es családi ház 12.000.000.- ft.
- Meggyesi út 125 m²-es családi ház 14.000.000.- ft.
- Martinovics utca 100 m²-es ház 12.000.000.- ft.

Értéknövelő tényező: kedvező fekvés +10%

Értékcsökkentő tényező: kis szélességű telek és ház régi építésű -25%

$$117 \text{ m}^2 \times 119.400.- \text{ Ft/m}^2 \times 0,85 = \mathbf{11.900.000.- \text{ Ft.}}$$

Azaz tizenegymillió-kilencszázezer 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:

- épület:	$117 \text{ m}^2 \times 110.000.- \text{ Ft/m}^2 \times 0,7 =$	9.000.000.-
- Telekár (udvar)	$981 \text{ m}^2 \times 4.000.- \text{ Ft/m}^2$	3.900.000.-
ÖSSZESEN:		12.900.000.- Ft.,

azaz tizenkettőmillió-kilencszázezer 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:

12.500.000.- Ft.,
Azaz tizenkettőmillió-ötszázezer
00/100 forint összegben javaslom
elfogadni

Az ingatlan menekülési
(hitelbiztosítéki) értéke: 12.500.000.-
Ft. x 0,7 = 8.800.000.- Ft., azaz
nyolcmillió-nyolcszázezer 00/100
forint

Megjegyzés: Jelen értékbecslés változatlan műszaki és használati érték esetén
2015. június 30-ig érvényes!

Mátészalka, 2015. április 7.

REDIVIVUSZ-M KFT.
4700 Mátészalka, Hősök tere 1.
Adószám: 11256374-2-15
Banksz.: 68000024-10000386

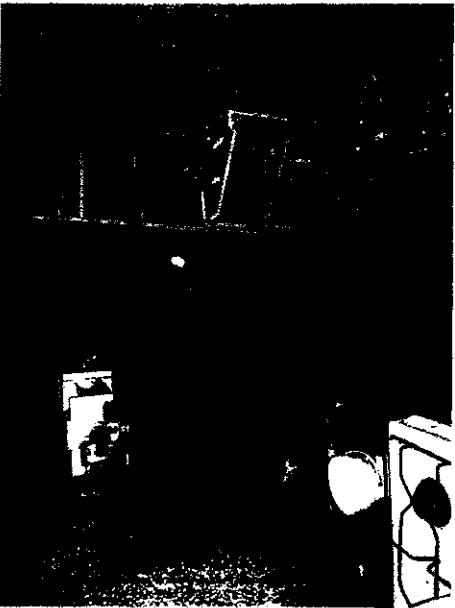
Vargha Ferdinánd
Ingatlanforgalmi,
Műszaki szakértő

Nyilatkozat:

- A termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értéknek meghatározására a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben foglalt módszertani elvek szerint – a hivatkozott jogszabály egyéb előírásainak figyelembe vételével – kerül sor.
- A termőföldnek minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értéknek meghatározására az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletben foglalt módszertani elvek szerint – a hivatkozott jogszabály egyéb előírásainak figyelembe vételével – kerül sor.
- Összeférhetetlenség, sem az ügyféllel, sem a megbízás tárgyával szemben nem áll fenn.
- Az értébecslő ellen, valamint az általa képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás.

Az értébecslőt szakigazgatási szerv szakszerűtlen munkavégzés miatt írásbeli figyelmeztetésben nem részesítette

REDIVIVUSZ-M KFT.
4700 Mátészalka, Hősök tere 1.
Adószám: 11256274-2-15
Banksz.: 88000024-10000386



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Mátészalkai Járási Földhivatal
4701 Mátészalka Köztársasági 2. Pf. 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelési szám: 90005/S819/2015

2015.02.18

MÁTÉSZALKA
Beltartóterület 3346 helyrajzi szám

Szektör : 61

4700 MÁTÉSZALKA, Kákóczi utca 45.

I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alright adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület: kat.s.jev. alright adatok
ha m2 k:filli kat.s.jev.
ha m2 k:filli

Nyitni lakásban, udvar, gazdasági épület

0

981

0,00

II RÉSZ

9. Tulajdoni hányad: 1/2

bejegyzéskorlat, érkezési idő: 35355/2/2002.04.16

Jogtul: Székely

Jogtulár: Tulajdonos

név: BÉNYÓ János Anita

szül.: 1970

a.név: BÉNYÓ János

cím: 4700 MÁTÉSZALKA Szokoly Óra utca 19.

10. Tulajdoni hányad: 1/2

bejegyzéskorlat, érkezési idő: 35355/2/2002.04.16

Jogtul: Székely

Jogtulár: Tulajdonos

név: BÉNYÓ Anita

sz.név: BÉNYÓ Anita

szül.: 1966

a.név: BÉNYÓ Anita

cím: 4700 MÁTÉSZALKA Szokoly Óra utca 19. épület 8

III RÉSZ

5. bejegyzéskorlat, érkezési idő: 35355/2/2002.04.16

Önálló, részleges bejegyzés az ingatlan 19 m2 vétel folytán beolvadt a 1300 hrsz-ba.

6. bejegyzéskorlat, érkezési idő: 35355/2/2002.04.16

Önálló, részleges 3 000 000 Ft, a 1300 hrsz-ba beolvadt az ingatlan értéke.

Jogtulár: a mátyásfalvi...

Jogtulár:

név: ERŐS HUNGARY ZRT. forr.szám: 10197879

cím: 1118 Budapest Népfürdő utca 24-26.

7. bejegyzéskorlat, érkezési idő: 35355/2/2002.04.16

Önálló, részleges és nem teljes körűen átadás szerinti szerződés bejegyzett önálló zálogjog

biroslói...

Képviselet: a mátyásfalvi...

szül.: 1970

Jogtulár:

név: ERŐS HUNGARY ZRT. forr.szám: 10197879

cím: 1118 Budapest Népfürdő utca 24-26.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

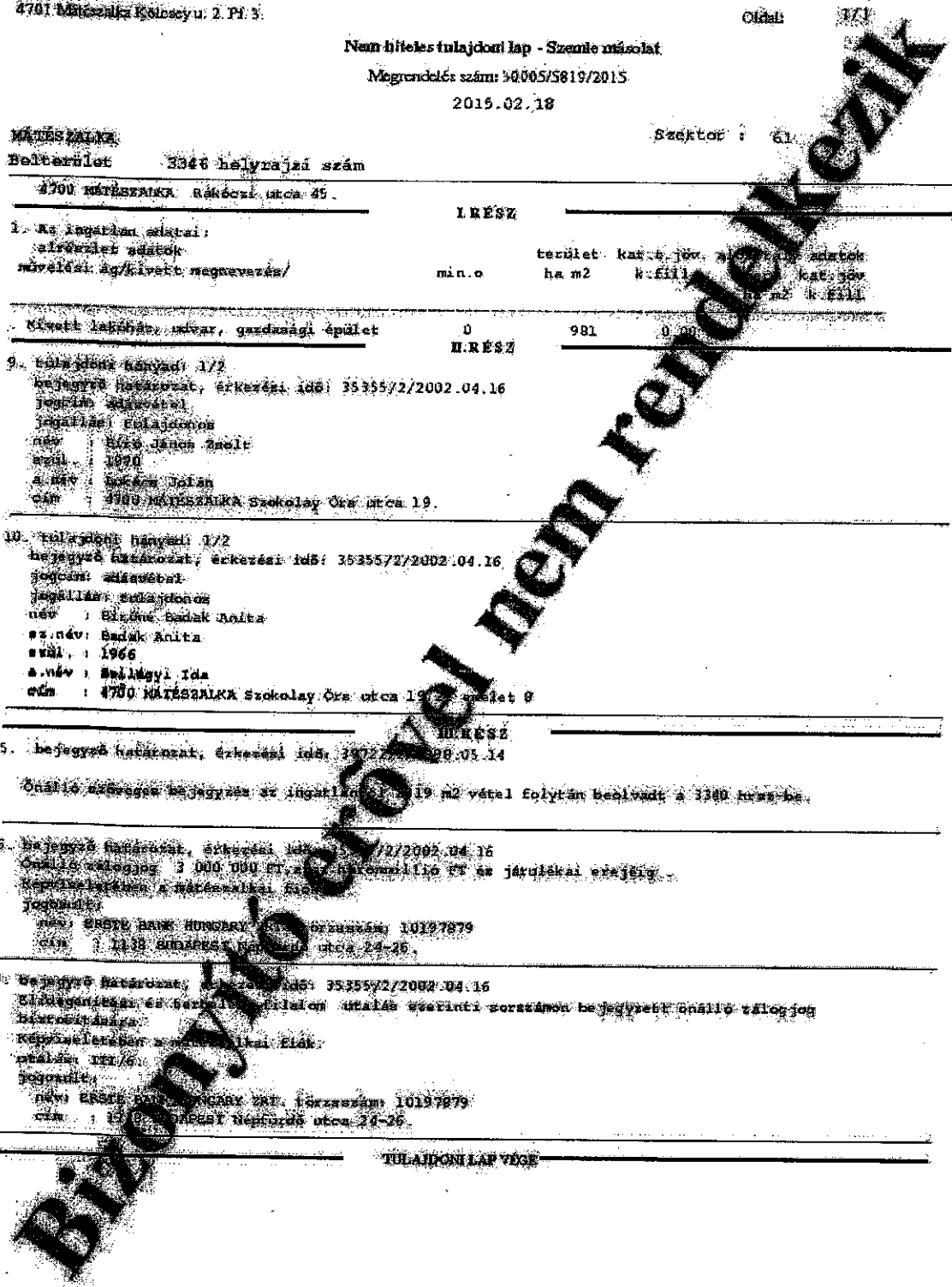
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



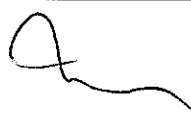

VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 870/2015.

Előterjesztés Bíró János és Bíróné Badak Anita ingatlan értékesítési kérelméről

Előterjesztés készítéséért felelős: Dr. Molnárné Dr. Ináncsi Anita

Előterjesztés véleményezése:

<p>NÉV: Dr. Potosné Kovács Zsuzsanna aljegyző</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: <i>Az előterjesztés megfelel a jogi követelményeknek</i> POTI</p>
<p>NÉV:</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>
<p>NÉV:</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</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:  Ellenőrzés időpontja: 2015. április 23.</p>	<p>Előterjesztést jóváhagyta: </p>