

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



Száma: 959-1/2015.

## ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testülethez -

**a fehérgyarmati 905 hrsz-ú, 2267 m<sup>2</sup> alapterületű kivett irodaházban lévő önkormányzati tulajdonrész elbirtoklás útján történő megszerzéséről**

### Tisztelt Képviselő-testület!

A Tisza-Szamosmenti Közműszolgáltató Kft. (4900 Fehérgyarmat, Bocskai u. 4) képviseletében a Sarka & Hauser & Karácsony Társas Ügyvédi Iroda elbirtoklás jogcímen keresetet nyújtott be a Fehérgyarmati Járásbírósághoz a fehérgyarmati 905 hrsz-ú, 2 267 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett irodaház megjelölésű, természetben Fehérgyarmat, Bocskai u. 3-1. szám alatt található ingatlan tulajdonjogának megszerzése érdekében.

Az elbirtoklás megállapítása iránti perben a felperes képviseletében eljáró Dr. Sarka Attila ügyvéd úr azzal a megkereséssel fordult önkormányzatunkhoz, hogy hozzájárulásunkat kérje a fehérgyarmati 905 hrsz-ú ingatlanon fennálló tulajdoni részilletőségünk elbirtoklás jogcímen történő megszerzéséhez. *A kérelem és a vagyonátruházásról szóló megállapodás az előterjesztés 1. számú melléklete.*

Mátészalka Város Önkormányzata a korábbi SZAVICSAV vagyon önkormányzatok közötti felosztásával szerezte meg a fehérgyarmati 905 hrsz-ú ingatlanban meglévő 259/6000-ed tulajdoni részilletőségét.

Fehérgyarmat Város Önkormányzata és 39 Fehérgyarmat környéki település önkormányzata 1995. augusztus 31. napján kelt társasági szerződéssel megalapította a Tisza-Szamosmenti Közműszolgáltató Kft.-t az önkormányzatok tulajdonában lévő víziközmű rendszerek működtetése céljából. A Tisza-Szamosmenti Közműszolgáltató Kft. a megalakulás napjától kezdődően birtokba vette és azóta is folyamatosan használja az elbirtoklással érintett ingatlant, szedi annak hasznait és viseli a fenntartással járó terheket. A tulajdonosok és a társaság között az épület használatáról sem visszterhes, sem ingyenes használati szerződés nem jött létre, és a tulajdonosok, így Mátészalka Város Önkormányzata sem szólította fel a Tisza-Szamosmenti Közműszolgáltató Kft.-t a birtoklás abbahagyására, az ingatlan kiürítésére.

A fehérgyarmati 905 hrsz-ú ingatlanban lévő tulajdonrészünkről - mára már nem kideríthető okokból - nem volt tudomásunk, az önkormányzat ingatlanvagyonáról vezetett kataszterben sem szerepel az érintett irodaház, így önkormányzatunk tulajdonosi jogosítványait soha nem gyakorolta, ellenben a Tisza-Szamosmenti Közműszolgáltató Kft 1995. augusztus 31. napjától kezdődően használja és birtokolja az ingatlant zavartalanul, ami megalapozza a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 5:44 §-ban meghatározott elbirtoklási tényállást.

„(1) Elbirtoklás útján megszerzi a dolog tulajdonjogát, aki a dolgot ingatlan esetében tizenöt, ingó dolog esetén tíz éven át sajátjaként szakadatlanul birtokolja.”

Az elbirtoklással érintett ingatlanról a gazdasági társaság ingatlanforgalmi szakvéleményt készíttetett. Vargha Ferdinánd szakértő az ingatlan forgalmi értékét 20.000.000 Ft összegben állapította meg, melyből 259/6000-ed tulajdoni részzelölöségünk értéke 863.333 Ft összeget képvisel. *A szakvélemény az előterjesztés 2. számú melléklete.*

A fentiekre tekintettel azzal a kéréssel fordulok a T. Képviselő-testülethez, hogy járuljon hozzá, hogy a fehérgyarmati 905 hrsz-ú, 2267 m<sup>2</sup> nagyságú, kivett irodaház megjelölésű, természetben Fehérgyarmat, Bocskai u. 3-1. szám alatt található belterületi ingatlanban fennálló 259/6000-ed tulajdoni részzelölöségünket a Tisza-Szamosmenti Közmű Kft. elbirtoklás jogcímen megszerezze.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, és a vagyonátruházásról szóló megállapodást a jelen előterjesztéshez mellékelt határozat-tervezet szerint fogadja el.

Mátészalka, 2015. szeptember 14.

  
**Hanusi Péter**  
polgármester



## HATÁROZAT-TERVEZET

Mátészalka Város Önkormányzat Képviselő-testületének

\_\_\_\_/2015.(IX.\_\_) számú

### HATÁROZATA

**a fehérgyarmati 905 hrsz-ú, 2267 m<sup>2</sup> alapterületű kivett irodaházban lévő önkormányzati tulajdonrész elbirtoklás útján történő megszerzéséről**

#### **A Képviselő-testület:**

1. Mint a fehérgyarmati 905. hrsz. alatt felvett, 2267 m<sup>2</sup> területű, kivett irodaház megjelölésű, természetben Fehérgyarmat, Bocskai u. 3-1. szám alatt található belterületi ingatlan 259/6000-ed részilletőségű ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonosa **hozzájárul**, hogy részilletőségét a Tisza-Szamosmenti Közműszolgáltató Kft. (4900 Fehérgyarmat, Bocskai u. 4.) írásba foglalt megállapodás alapján elbirtoklás jogcímén megszerezze és arra tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse.
2. **Felhatalmazza** a Polgármestert a szükséges intézkedések megtételére, és az elbirtoklás jogcímén történő vagyónátruházásról szóló megállapodás aláírására.

**Felelős:** Hanusi Péter polgármester

Mátészalka, 2015. szeptember

**Hanusi Péter**  
polgármester

**Dr. Takács Csaba**  
jegyző

**Sarka & Hauser & Karácsony Ügyvédi Iroda****§****Dr. Sarka Attila ügyvéd**

4700 Mátészalka, Kölcsey u. 2.

Postacím: 4700 Mátészalka, Pf: 24.

E-mail: [drsarka@enternet.hu](mailto:drsarka@enternet.hu)

Tel/fax: 06-44/500-410.

Mobil: 06-70/371-9361.

Mátészalka Város  
Önkormányzat  
PolgármestereMátészalkai Polgármesteri Hivatal  
4701 Mátészalka, Hősök tere 9. Pf. 31

Iktatva: 2015-05-14

Szám: 959/15

Ügyintéző: NY. HÉ. Melléklet:

**Tisztelt Cím !**

A Tisza- Szamosmenti Közműszolgáltató Kft. (4900 Fehérgyarmat, Bocskai út. 4. sz.) meghatalmazott jogi képviselőjeként az alábbiakról tájékoztatom T. Címet:

A Tisza- Szamosmenti Közműszolgáltató Kft. mint felperes és T. Cím, mint alperes között a Fehérgyarmati Járásbíróságon 2. P. 20214/2013. szám alatt elbirtoklás megállapítása iránt per van folyamatban.

Azzal keresem meg T. Címet, mint a fehérgyarmati 905. hrsz. alatti ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti tulajdonosát, járuljon hozzá, hogy ügyfelem írásba foglalt megállapodás alapján megszerezhesse elbirtoklás jogcímén T. Címnek a fehérgyarmati 905. hrsz. alatti ingatlanon fennálló tulajdoni részesültségét és arra tulajdonjogát az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztesse.

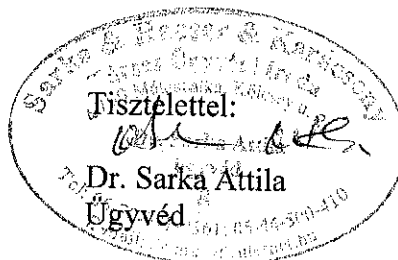
Annak érdekében, hogy megbízóm tulajdonjoga T. Cím részesültségére bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásban megállapodás megkötése szükséges a felek között.

Fentiekre tekintettel kérem, hogy a mellékelten csatolt megállapodás tervezetet szíveskedjenek a képviselő-testület elé terjeszteni, annak aláírása vonatkozásában határozatot hozni és erről tájékoztatni ügyvédi irodámat.

Amennyiben a képviselő-testület döntést hoz a megállapodás aláírásáról, úgy kérem, azt szíveskedjenek megküldeni ügyvédi irodám részére a végleges megállapodás elkészítése és T. Cím részére történő megküldése érdekében.

Csatolok egy képviselő-testületi határozat tervezetet T. Cím részére.

Mátészalka, 2015. május 08.



## MEGÁLLAPODÁS ELBIRTOKLÁS JOGCÍMÉN TÖRTÉNŐ VAGYONÁTRUHÁZÁSRÓL

Amely létrejött egyrészről **Tisza-Szamosmenti Közműszolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság** (cégjegyzékszám: 15-09-063209., adószám: 11256559-2-15) 4900 Fehérgyarmat, Bocskai u. 4. sz. alatti székhelyű gazdasági társaság - melyet jelen jogügyletben **Kóródi Balázs ügyvezető képvisel** – a továbbiakban, mint vagyonszerző,  
Másrészről **Mátészalka Város Önkormányzata** (adószám: 15731807-2-15, törzsszám: 15402680) 4700 Mátészalka, Hősök tere 9. sz. alatti székhelyű önkormányzat, melyet jelen jogügyletben **Hanusai Péter képvisel** – a továbbiakban, mint tulajdonos vagyónátruházó között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

### 1./ Előzmények:

I./

A Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Vagyonátadó Bizottság az 1993. június 17. napján kelt, 6097-2/1993. számú határozatával a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Víz- és Csatornavállalat (továbbiakban: SZAVICSAV) Nyíregyháza, Stadion u. 5. sz. alatti székhelyű vállalat kezelésében lévő nem közmű vagyon önkormányzatok tulajdonába adását tartalmazó, korábbi 6533-2/1992. VÁB., 6533-3/1992. VÁB., 6003/1993. VÁB. számú határozatait visszavonta és egyidejűleg ezen nem közművagyon az 1. számú mellékletben feltüntetett tulajdoni arányokkal adta a települési önkormányzatok tulajdonába.

A határozat ezt követően felsorolta azon vagyoni elemeket, melyek közös tulajdonba adásáról rendelkezett és ezen vagyoni elemek között az ingatlanok címszó alatt megjelölésre került a fehérgyarmati 905. hrsz. alatt felvett, 2267 m<sup>2</sup> térmértékű, központi telephely megjelölésű és a fehérgyarmati 1919/1. hrsz. alatt felvett műhely és gépkocsitároló megjelölésű ingatlan. Az 1. számú melléklet a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei települési önkormányzatok tulajdoni részilletőségét a súlyozott lakossági létszám alapján állapította meg.

A másodfokon eljáró Magyar Köztársaság Belügyminisztere az 1993. november 12. napján kelt 301-b-14/7/1993. számú határozatával részben módosította a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Vagyonátadó Bizottság fellebbezéssel támadott 6097-2/1993. számú határozatát és a települési önkormányzatok osztatlan közös tulajdonába adott nem közművagyon vonatkozásában az önkormányzatokat megillető tulajdoni hányadok mértékét szolgáltatás és lakosságárányos megosztással állapította meg, az egyes településeket megillető részilletőség mértékét a határozat A/1. számú melléklete tartalmazza.

A másodfokon eljáró belügyminiszter jogerős határozata ellen egyik önkormányzat sem nyújtott be 30 napon belül a határozat felülvizsgálata iránti keresetet jogszabálysértésre hivatkozva a bírósághoz, így az a felek jogviszonyában jelenleg is irányadó.

Ezt követően az első- és másodfokon hozott határozatok alapján az illetékes körzeti földhivatalok határozataikban felsorolt ingatlanokra Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye 219 településének tulajdonjogát bejegyezték egymás között a jogerős határozatban megjelölt, az egyes önkormányzatokat megillető tulajdoni részilletőségekkel.

Így a Fehérgyarmati Járási Földhivatal a 2004. május 28. napján kelt, 34136/2004. 05. 28. számú határozatával a fehérgyarmati 905. hrsz. alatt felvett, 2267 m<sup>2</sup> térmértékű, kivett irodaház megnevezésű, az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint természetben Fehérgyarmat,

Bocskai u. 3-1. sz. alatt található ingatlanra a Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei települési önkormányzatok tulajdonjogát, egymás között a határozatban megjelölt tulajdoni részzilletőségekkel bejegyezte.

**Mátészalka Város Önkormányzata 259/6000-ed arányban szerzett tulajdonjogot vagyonátadás jogcímén a fenti ingatlanra.**

II./

Fehérgyarmat Város Önkormányzata és 39 Fehérgyarmat környéki település önkormányzata 1995. augusztus 31. napján kelt társasági szerződéssel megalapította a Tisza-Szamosmenti Közműszolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaságot az önkormányzatok tulajdonában lévő víziközmű rendszerek működtetése (üzemeltetése, fenntartása, az ivóvíz szolgáltatás, szennyvízkezelési szolgáltatás és folyékony hulladékkezelési szolgáltatás ellátása céljából, hiszen ezen feladatokat az önkormányzati törvény kötelező feladatként írta elő valamennyi önkormányzat számára.

A szerződő felek a társaság székhelyeként a perbeli ingatlant, azaz a fehérgyarmati 905. hrsz. alatt felvett ingatlant jelölték meg.

A Tisza-Szamosmenti Közműszolgáltató Kft. megalakulásától kezdődően anélkül, hogy erre a tulajdonos önkormányzatokkal akár visszterhes, vagy akár ingyenes használati szerződést kötött volna, 1995. augusztus 31. napjától kezdődően birtokbavette és sajátjaként folyamatosan használja a fehérgyarmati 905. hrsz. alatt felvett, kivett irodaház megnevezésű, 2267 m<sup>2</sup> térmértékű, természetben Fehérgyarmat, Bocskai u. 3-1. sz. alatti ingatlant, valamint szedi annak hasznait, viseli a fenntartással együttjáró rezsiköltségeket és közterheket.

Így 1995. augusztus 31. napjától a Tisza-Szamosmenti Kft. megszakítás nélkül folyamatosan használja a fenti ingatlant, birtoklásában sem a tulajdonosok, sem kívülállók soha nem zavarták és korlátozták, és a tulajdonosok sohasem szólították fel a birtoklás abbahagyására, az ingatlan kiürítésére, soha nem kifogásolták az ingatlan birtoklását, használatát, hasznosítását.

Kelt: Mátészalka, 2015. ....

Mátészalka Város Önkormányzata  
Képv.: Hanusi Péter polgármester  
Tulajdonos, vagyonátruházó

Tisza-Szamosmenti Közmű Kft.  
Képv.: Kóródi Balázs ügyvezető  
vagyonszerző

Ellenjegyzem Mátészalkán, 2015..... napján:

Dr. Sarka Attila  
Ügyvéd

2./ Az 1. pontban írtak előrebocsátása után Mátészalka Város Önkormányzata elismeri, hogy a Tisza-Szamosmenti Kft. a fehérgyarmati 905. hrsz. alatt felvett, 2267 m<sup>2</sup> térmértékű, kivett irodaház megjelölésű, természetben Fehérgyarmat, Bocskai u. 3-1. sz. alatti ingatlan tulajdonában álló 259/6000-ed tulajdoni részzilletőségére a tulajdonjogot a Ptk. 121 § (1) bekezdése alapján elbirtoklás jogcímén megszerezte.

Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő-testülete ..... napján hozott ..... számú határozatával járult hozzá, hogy a Tisza-Szamosmenti Közműszolgáltató Kft. a fehérgyarmati 905. hrsz. alatti ingatlanok a vagyontáruházó tulajdonában álló 259/6000-ed tulajdoni részzilletőségét elbirtoklás jogcímén megszerezze.

3./ A Tisza-Szamosmenti Közműszolgáltató Kft. kijelenti, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. Törvény 13 § (2) bekezdése szerinti átlátható szervezetnek minősül.

4./ Mátészalka Város Önkormányzata feltétel nélküli hozzájárulását adja ahhoz, hogy a fehérgyarmati 905. hrsz. alatt felvett ingatlan tulajdonában álló **259/6000-ed tulajdoni részzilletőségére** a Tisza-Szamosmenti Közműszolgáltató Kft. tulajdonjogát elbirtoklás jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék.

5./ Szerződéskötés költségét és a kiszabandó illetéket a Tisza-Szamosmenti Közműszolgáltató Kft. vagyonszerző viseli.

6./ Szerződő felek jelen megállapodás elkészítésével és a kapcsolatos földhivatali eljárás lefolytatásával a Sarka & Hauser & Karácsony Ügyvédi Irodát bízzák meg. (Ügyintéző: Dr. Sarka Attila ügyvéd)

7./ Szerződő felek jelen megállapodást, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, alulírott helyen és napon, sajátkezűleg, helybenhagyólag aláírták.

Kelt: Mátészalka, 2015. ....

Mátészalka Város Önkormányzata  
Képv.: Hanusi Péter polgármester  
Tulajdonos, vagyontáruházó

Tisza-Szamosmenti Közmű Kft.  
Képv.: Kóródi Balázs ügyvezető  
vagyonszerző

Ellenjegyzem Mátészalkán, 2015..... napján:

Dr. Sarka Attila  
Ügyvéd

REDIVIVUSZ-M KFT  
4700 MÁTÉSZALKA,  
HŐSÖK TERE 1.



## Szakértői vélemény

a

Fehérgyarmat, 905 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan.

Tulajdonos: Tulajdonlap szerinti Önkormányzatok  
Cím: 4900 Fehérgyarmat, Bocskai utca 3-1



Készült: 1 példányban

Kapja: Tisza-Szamosmenti Kft., megbízó.

A szakvélemény 8 darab számozott oldalt, és 2 oldal fotómellékletet tartalmaz.

Mátészalka, 2015. július 18.

REDIVIVUSZ-M KFT.

4700 MÁTÉSZALKA, HŐSÖK TERE 1.

Az ingatlan tulajdonosa:

Magyar Ingatlanszövetség

Készítette: Vargha Ferdinánd  
Ingatlanforgalmi és műszaki  
Szakértő

Eng. száma: 22312/2/2008



A Tisza-Szamosmenti Kft. megbízást adott a Fehérgyarmat, 905 hrsz-ú ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítására.

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

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

A fentiekre való tekintettel az ingatlanra vonatkozó

### S Z A K É R T Ő I V É L E M É N Y E M

Az alábbiak szerint terjesztem elő.

#### Az ingatlan adatai:

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a Fehérgyarmat, 905 hrsz-ú ingatlan 2267 m<sup>2</sup> telken kivett irodaház megnevezéssel van feltüntetve. Az ingatlan forgalmi értékének a megállapítása az értékbecslés tárgya.

#### Az ingatlan tulajdonosai:

A bemutatott tulajdoni lap alapján:

- Több település Önkormányzata tulajdoni lap szerint.

Bejegyző határozat: Tulajdoni lap szerint!

#### Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Fehérgyarmat városban, a település szélén helyezkedik el. Fehérgyarmat Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, Nyíregyháza megyeszékhelytől 70 km távolságra van. Az értékelt ingatlan a Kórháztól 100 méterre található.



**Az ingatlan előtt:**

- Aszfaltburkolatú út,
- Zárt csapadékvíz-elvezetés,

**Az ingatlan előtti közművek:**

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

Az ingatlanra az összes közművet rácsatlakoztatták.

**Az ingatlanon lévő felépítmény:**

Az ingatlanon egy irodaépület áll. Megközelítése közvetlenül az utcafronttól, beton elő lépcsőn keresztül a járdáról történik. Az épület mellett és mögött parkosított udvar található.

**Az épület műszaki leírása:**

Az épület 2 szintes, földszint+emclct kialakítással.

**Alapozás:** beton sávalap.

**Felmenőfal:** téglafalazat klinkertégla burkolattal.

**Födém:** vasbetonfödém.

**Kémény:** Kisméretű nagyszilárdságú téglából falazott kémények.

**Áthidalók:** beton áthidalók.

**Tetőszerkezet:** lapostető.

**Tetőhéjalás:** kavicsszórásos bitumenes lemezfedés.

**Bádogos munka:** a függő és ereszcatornák horganyzott lemezből készültek.

**Nyílászárók:** fa kétrétegű szerkezetűek.

***Az épületben kialakított helyiségek:*****FÖLDSZINT:**

Előtér: 6,16 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falak festettek.  
 Lépcsőház: 39,26 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata pvc, a falak festettek.  
 Irattár: 20,56 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falak festettek.  
 Fűtőhelyiség: 3,98 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata beton, a falak festettek.  
 WC: 2,19 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falakon csempe.  
 WC: 1,92 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falakon csempe.  
 WC: 1,92 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falakon csempe.  
 Közlekedő: 8,1 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata laminált parketta, a falak festettek.  
 Közlekedő: 10,57 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata laminált parketta, a falak festettek.  
 Előtér: 3,8 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falak festettek.  
 Garázs: 23,94 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata greslap, a falak festettek.  
 Szoba: 14,15 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata parketta, a falak festettek.  
 Szoba: 22,61 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata parketta, a falak festettek.  
 Szoba: 22,18 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata parketta, a falak festettek.  
 Folyosó: 8,9 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falak festettek.  
 Fürdőszoba: 5,93 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falakon csempe.  
 Fürdőszoba: 4,47 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falakon csempe.  
 Konyha: 7,58 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falakon csempe.  
 WC: 1,01 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falakon csempe.  
 Nappali: 10,66 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata parketta, a falak festettek.

**A földszint kerekített hasznos alapterülete: 219,74 m<sup>2</sup>**

**EMELET:**

Lépcsőház: 15,27 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata pvc, a falak festettek.  
 Létesítendő pénztár: 16 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata pvc, a falak festettek.  
 Iroda: 21,35 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata parketta, a falak festettek.  
 Iroda: 17,27 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata parketta, a falak festettek.  
 Iroda: 17,69 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata parketta, a falak festettek.  
 Iroda: 17,19 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata parketta, a falak festettek.  
 Iroda: 17,65 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata parketta, a falak festettek.  
 WC: 3,03 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falakon csempe.  
 WC: 3,08 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falakon csempe.  
 WC: 4,51 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falakon csempe.  
 WC: 3,77 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falakon csempe.  
 Közlekedő: 18,88 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falak festettek.

Konyha: 11,51 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falakon csempe.  
 Előszoba: 2,55 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falak festettek.  
 Tárgyaló: 45,37 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata parketta, a falak festettek.  
 Mg.-i szaktan. iroda: 16,05 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata parketta, a falak festettek.

Körny. Gazd. Kht. iroda: 23,81 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata parketta, a falak festettek.

Közlekedő: 4,57 m<sup>2</sup> alapterületű, aljzatburkolata kerámia, a falak festettek.

**Az emelet kerekített hasznos alapterülete: 260 m<sup>2</sup>**

**Az épület összes kerekített hasznos alapterülete: 479,74 m<sup>2</sup>**

### **Az épület:**

Világítása: elektromos árammal történik,

Fűtése: gáz központi fűtés radiátorokon keresztül.

Vízellátása: hálózatról történik.

Melegvízellátása: villanybojler által.

Szennyvizét a városi szennyvízhálózat fogadja be.

Az épület megfelelő műszaki állapotú. Kivitelezési hibát nem észleltem.

### **Az ingatlan általános minősítése:**

A kb. 40 éves, hagyományos építési technológiával kivitelezett épület szerkezetileg állékony. Műszaki állapota megfelelő. Az épület rendeltetésszerű használatra alkalmas. Az életkortól függő értékarány változás miatt az épület műszaki használati értéke 60 %-os. Az ingatlan megközelítése egyszerű, parkolás az épület előtt és az udvarban lehetséges.

### **Forgalmi érték meghatározása:**

Az ingatlanok forgalmi értékének meghatározásánál figyelembe vettem:

- az ingatlanok fekvését,
- az ingatlanok megközelíthetőségét,
- az ingatlanok használhatóságát,
- az ingatlan közműellátottságát,
- az ingatlanon lévő műszaki létesítményeket,
- építési anyagokat,
- az épület műszaki állapotát,

- a kivitelezés minőségét.

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 un. Újraelállítási 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. Jelen esetben egy harmadik módszert, a hozamelvű értékelést választottam. A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből ( tiszta jövedelmek ) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

#### Hozamszámítás az épületre vonatkozóan:

Megnevezés	Bérbe adható terület	Bérleti díj ft/hó/m <sup>2</sup> .	Kihaszn áltáság hónap	Bruttó bérleti díj ft.
Irodaház	480	1.000	10	4.800.000
<b>Bruttó bérbevétel</b>				<b>4.800.000</b>
- üzemeltetési költség				1.440.000
- menedzsment díj 10 %				480.000
- amortizáció 10 %				480.000
- felújítási költség 10 %				480.000
<b>Nettó bérbevétel</b>				<b>3.360.000</b>
<b>Tőkésítési ráta</b>				<b>14,5 %</b>
<b>Tőkésített érték</b>		<b>3.360.000/0,145</b>		<b>23.200.000</b>

**Az irodaház kerekített hozadéki értéke: 23.200.000.- Ft.**

#### *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 65.000.- Ft/m<sup>2</sup>, a belső alapterület és az ingatlanokhoz tartozó földterülettől függően. Összehasonlító adatok alapján:

Értékcsökkentő tényező: túl nagy alapterület -20 %  
jellegénél fogva korlátozottan forgalomképes -20%

$$480 \text{ m}^2 \times 65.000.- \text{ Ft/m}^2 \times 0,6 = 18.700.000.- \text{ Ft.}$$

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

**Súlyozott értékszámítás:**

$$( 18.700.000 \times 0,7 ) + ( 23.200.000 \times 0,3 ) = 20.000.000$$

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:

**20.000.000.- Ft.,**  
**Azaz húszmillió 00/100 forint**  
**összegben javaslom elfogadni.**

**Az ingatlan hitelbiztosítéki értéke:**  
**20.000.000.- Ft. x 0,7 = 14.000.000.-**  
**Ft., azaz tizennégymillió 00/100 forint**

**Megjegyzés:** Jelen értébecslés változatlan műszaki és használati érték esetén 2015. október 31-ig érvényes!

Mátészalka, 2015. július 18.

  
 VARGHA FERDINÁND HFT.  
 6000 Mátészalka, Könyvtár utca 1.  
 Adószám: 11900001-00000000-00000000  
 Társaság azonosító száma: 11900001-00000000-00000000

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 értékbecslő ellen, valamint az általa képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás.
- Az értékbecslőt szakigazgatási szerv szakszerűtlen munkavégzés miatt írásbeli figyelmeztetésben nem részesítette.

SZÉCHÉNYI ÉRTÉKBECSLŐI  
1120 Szent István tér 10. sz. 1. em.  
A/102/2000. sz. 1-3/15  
2000.08.08.

