

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



Száma: 153/2014.

ELŐTERJESZTÉS - a Képviselő-testülethez -

**A mátészalkai Kossuth u. 11. szám alatti ingatlanra benyújtott vételi ajánlat
elbírálásáról**

Tisztelt Képviselő-testület !

Novák Tibor . alatti lakos vételi kérelmet nyújtott be a Mátészalka 3160 hrsz-ú beépítetlen terület megnevezésű ingatlanra. (4. számú melléklet)

A vételi ajánlatban az ajánlattevő 11 millió forint összeget ajánlott az ingatlanért, melyet értébecsléssel támasztott alá.

Az ingatlan a képviselő-testület által értékesítésre kijelölt ingatlanok között több alkalommal szerepelt és több alkalommal történt kísérlet az értékesítésére.

2010 év során az ingatlanon álló önkormányzati lakás elbontásáról döntött a képviselő-testület, mely döntést követően 13.900.000. Ft+áfa összeggel került meghirdetésre az ingatlan. A versenytárgyalásra szóló felhívás eredménytelen maradt pályázó hiányában.

Az ingatlanra vonatkozóan igazságügyi szakértő által készítettünk értébecslést, mely az ingatlan árát 10.200.000. Ft.-ban határozta meg. (3. számú melléklet Szendrei József Igazságügyi szakértő véleménye)

Tekintettel arra, hogy az ingatlan – az alább idézett jogszabály (OTÉK) szerint - építési teleknek minősül, a vonatkozó általános forgalmi adó szabályok alkalmazása szempontjából az ingatlan értékesítése Áfa fizetési kötelezettséggel jár.

Építési telek: az a telek,

a) amely beépítésre szánt területen fekszik,

b) az építési szabályoknak megfelelően kialakított,

c) a közterületnek gépjármű-közlekedésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és

d) amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m.

Az önkormányzati vagyonrendelet szabályai szerint az ingatlanok értékesítése, mivel együttes forgalmi értékük meghaladja a 1.500.000. Ft-ot nyilvános versenytárgyalás útján történhet.

A versenytárgyalás szabályait vagyonrendeletünk alapján az alábbiak szerint javasolom megállapítani.

Az ingatlanok kikiáltási árát nettó 11.000.000. Forintban (Bruttó 13.970.000. Ft.), a licitlépcső mértékét 50.000. Forintban javaslom meghatározni.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem a Önöket, hogy az előterjesztést tárgyalják meg és a mellékelt határozat-tervezetet elfogadni szíveskedjenek.

Mátészalka, 2014. március 4.



Szabó István
polgármester

HATÁROZAT-TERVEZET

Mátészalka Város Önkormányzat
Képviselő-testületének
...../2014.() Kt. számú

HATÁROZATA

A mátészalkai Kossuth u. 11. szám alatti ingatlanra benyújtott vételi ajánlat elbírálásáról

A Képviselő-testület

A mátészalkai 3160 helyrajzi számú, természetben Mátészalka Kossuth u. 11. szám alatti ingatlan értékesítési feltételeit az alábbiak szerint határozza meg:

A mátészalkai 3160 helyrajzi számú ingatlan kikiáltási árát nettó 11.000.000 Ft. + 2.970.000. Ft Áfa = Brt. 13.970.000. Ft. azaz Bruttó Tizenhárommillió-kilencszázhetvenezer forint értékben határozza meg.

A licitlépcső mértéke: 50.000. Ft

A versenytárgyaláson való részvétel feltétele 1.397.000. Ft. pályázati biztosíték önkormányzat letéti számláján (10700402-25452208-53200008) vagy pénztárában történő letétbe helyezése.

A licit során kialakult vételárát a nyertes pályázónak a szerződéskötés időpontjától számított 15 napon belül, vagy az adásvételi szerződés aláírásával egy időben kell megfizetnie.

Felhatalmazza Mátészalka Város Polgármesterét a versenytárgyalás nyertesével megkötendő adásvételi szerződés aláírására.

Felelős : Szabó István polgármester
Határidő: 2013. május 15.

Mátészalka, 2014. március

Szabó István
polgármester

Dr. Takács Csaba
Jegyző


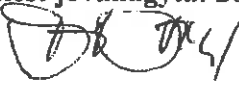
VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA 153 /2014

A mátészalkai Kossuth u. 11. szám alatti ingatlanra benyújtott vételi ajánlat
elbírálásáról

Előterjesztés készítéséért felelős: dr. Ugron László

Előterjesztést véleményezi még:

NÉV: DR. HADI ÉVA ÖNGAZDÁLKODÁSI ÉS JOGI IRODAVEZETŐ	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: A ingatlan elidegenítése törvényi kijelölése a helyi önkormányzat feladata. <i>Stella'</i>
NÉV: HIRSIMANNÓC MÁRKOSI ANNA PÉNZÜGYI IRODAVEZETŐ	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: A 3160 km. névű ingatlan az önkormányzat foglalomképes, ültetési rajonmunka van számlánként. <i>Am'</i>
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
Előterjesztést ellenőrizte: 2014. március 4. 	Előterjesztést jóváhagyta: 2014. március 4. 

2. számú példány



Igazságügyi szakértői vélemény

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

forgalmi érték meghatározásához

Nyíregyháza, 2014. február 28.

Készítette:

Szendrei József
igazságügyi szakértő
ingatlanvagyon értékelő

Szendrei József igazságügyi szakértő, ingatlanvagyon értékelő
Szakterületek: ingatlan értékbecslés; épületszerkezet; építési szakipar; beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés; építőanyag-ipar; épületenergetika
4400 Nyíregyháza, Fészek út 170. Ig. szak. eng. szám: SZ 272524
Tel/fax: 42/342-853, Mobil: 20/9286-212, e-mail: szendrejozsef@szetber.hu

Igazságügyi szakértői vélemény

A 4700 Mátészalka, Kossuth utca 11. szám

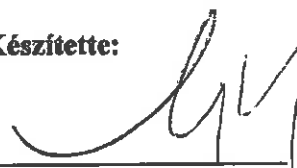
3160 HRSZ alatti beépítetlen terület

forgalmi érték meghatározásához

Megrendelő neve:	Mátészalka Város Önkormányzata
Címe:	4700 Mátészalka, Hősök tere 9.
Megrendelés ideje:	2014. február 19.
Kapják:	Megrendelő 3 pld-ban
Tartalom:	A szakvélemény 7 számozott oldalt, 4 mellékletet tartalmaz. Összes oldalszám: 12

Nyíregyháza, 2014. február 28.

Készítette:



**Szendrei József ügyvezető
igazságügyi szakértő
ingatlanvagyon értékelő**

**SZETBER Szendrei és Társa
Beruházó és Ingatlanfejlesztő KFT
Nyíregyháza**

SZENDREI JÓZSEF
magasépítő mérnök
beruházási, építési és ingatlanforgalmi
igazságügyi szakértő
4400 Nyíregyháza, Fészek út 170. sz.
Tel./Fax: (42) 342-853

Tisztelt Megrendelő!

A 2014. február 19. napján keltezett megrendelés alapján

igazságügyi szakértői véleményem

az alábbiak szerint adom meg:

I. Adatok:**1.) Megbízó neve, címe:**

Mátészalka Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala 4700 Mátészalka, Hősök tere 9.

Megbízó képviselője: Szabó István polgármester

Kapcsolattartó: dr. Molnárné Ináncsi Anita

2.) Szakvélemény felhasználásának célja:

A megbízó az érintett beépítetlen telket értékesíteni kívánja a valós piaci érték alapján

II. Szakértő feladata:

A 4700 Mátészalka, Kossuth utca 11. szám, 3160 HRSZ alatti ingatlan – beépítetlen telek – forgalmi értékének meghatározása

III. Előzmények:

- A 4700 Mátészalka, Kossuth utca 11. szám, 3160 HRSZ ingatlanra 2009. október 16. napján keltezett időponttal szakértői véleményt készítettem. Akkor egy nagyfokú avultságú polgári lakóházban három lakóegység volt található, mely álláspontom szerint gazdaságosan nem volt felújítható.

- Az eltelt időszakban a Megrendelő ezen lakóházat szanálta, jelenleg beépítetlen telek.

- Átadott dokumentumok: tulajdoni lap, térképmásolat.

IV. Helyszíni szemle, vizsgálat módszere:

- A helyszíni szemle 2014. február 20-án 12,30 órakor megtörtént.

- A helyszínen fotókat készítettem. Rögzítettem minden olyan adatot és tény, 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:

- A volt lakóház elbontásra került. A beépítetlen ingatlan a városrendezési terveknek megfelelően beépíthető.

- Az utca közműves, a víz, villany, gáz, szennyvíz, telefoncsatlakozások biztosítottak, illetve biztosíthatóak.

VI. Értékelés szempontjai:

Az értékelés csak egy bizonyos adott helyen és időben, az értékelést kérő fél szempontjainak figyelembevételével megállapítható forgalmi értéket rögzíti.

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



Ezért szükséges, hogy feltüntessük azon elveket és szempontokat, amelyek az érték meghatározásánál alapul szolgáltak:

- az ingatlan terjedelmére, tulajdoni viszonyaira vonatkozó írásbeli és szóbeli információk,
- az ingatlanon lévő felépítmények állaga, avultsága,
- a környezet, a környék, a megye jelenleg 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

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:

A föld és az épületek értékelésének három elfogadott módszere van:

- 1.) piaci összehasonlító módszeren alapuló értékelés
- 2.) az újraelőállítási értéken alapuló,
- 3.) hozamszámításon alapuló értékelés

- Jelen ingatlan értékelésénél **piaci** összehasonlító módszerrel történik a forgalmi érték meghatározása (a beépítetlen ingatlanoknál más módszer nem alkalmazható. Nem vehetők figyelembe a későbbi spekulációs szándékok).

- A fentiek alapján a forgalmi érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában mi a megkapható, legmagasabb ár.

VIII. Részletes piaci alapú értékelés:

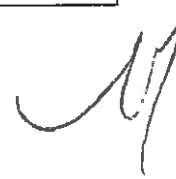
1.) Ingatlan adatai:

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

2.) Az ingatlan fekvése, megközelítése:

A közel 20 ezer lakosú Mátészalkát Szatmár fővárosaként is nevezik. Mátészalka város Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében a megyeszékhellyel (Nyíregyháza) azonos, jó infrastruktúrával rendelkezik. Mátészalkán több mint 1200 vállalkozó, 200 kereskedelmi egység – átadásra került a TESCO, a SPAR –, több étterem, szálloda, található.

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



Általános iskola, középiskola működik a városban. Jelentős optomechatronikai ipar honosított meg az elmúlt évtizedekben: MOM Vízérés-technikai Rt, CARL ZEISS Hungária Optikai Kft, FLOBOG Kft, HAY Magyarország Szemüveg-lencsegyártó Rt. A várostól 30 km-re van Románia, 50 km-re Ukrajna, így Mátészalka város tudatosan készül a Kelet-európai gazdasági kapcsolatok egyik hídállásának szerepére. A városban és vonzaskörzetében mobilizálható munkaerő áll rendelkezésre, így az ingatlanfejlesztést követően a befektetőknek (vőknek) a versenyképes termék előállításához a kedvező feltételek adottak. 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.

4.) Műszaki adatok:

Az értékelt ingatlan beépítetlen telek, melyen két db közműakna található. Az elbontott lakóház helyén a telek az udvar szintjétől kb. 50 cm-rel feljebb van. A Kossuth úthoz viszonyítva a telek 1/3-ad részéig emelkedik, azt követően lejt.

5.) Értékbefolyásoló tényezők:

Értéknövelő tényezők:	
- településen belüli jó elhelyezkedése, belvárosi környezet	+ 25 %
- ingatlanfejlesztési lehetőség	+ 20 %
Értéknövelő tényezők összesen:	+ 45 %
Értékcsökkenő tényezők:	
- nincs	0 %
Értékcsökkenő tényezők összesen:	0 %
Értékbefolyásoló tényezők összesen:	+ 45 %

6.) Összehasonlító adatok:

Sorszám:	1.	2.	3.
Helység:	Mátészalka	Mátészalka	Mátészalka
Cím:	Nagykárolyi út	Kórház út	Kórház út
HRSZ:	-----	-----	-----
Beépített:	beépített	beépített	Beépített
Telek térmértéke:	693 m ²	1025 m ²	971 m ²
Vételár telek:	3.960.000,- Ft	4.100.000,- Ft	4.000.000,- Ft
Tranzakció megnevezés	adásvétel	adásvétel	Adásvétel
Tranzakció ideje:	2011. év	2011. év	2011. év
Adat forrása:	NAV adat	NAV adat	NAV adat
Telek fajlagos ára:	5.714,- Ft/m ²	4.000,- Ft/m ²	4.119,- Ft/m ²
Kerekített fajlagos ár:	5.700,- Ft/m ²	4.000,- Ft/m ²	4.100,- Ft/m ²
Beépítettség miatt módosítás	+ 50 %	+ 50 %	+ 50 %
Fajlagos átlagár:	8.550,- Ft/m ²	6.000,- Ft/m ²	6.150,- Ft/m ²
1 – 2 – 3 átlaga: 6.900,- Ft/m²			

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

Szakértői megjegyzés:

A telek értéke az egyéb tényezők mellett elsősorban a helytől és a rá felépíthető (eladható) lakásoktól (épülettől) függ. Amíg az üres telek szabadon követi az ingatlanpiaci változásokat, addig egy beépített telek értékalakulását a rajta lévő épület jelentősen korlátozza. Egy nem új épülettel beépített telek kevesebbet ér, mintha az üresen állna. A városok centrumában a telek beépítési sűrűsége nő, ezen területek, az ún. foghíjtelkek felértékelődnek. Jelen esetben üres, foghíjtelkekre vonatkozó összehasonlító adat nem lelhető fel, így a lakóházzal beépített ingatlannál számított telekár fajlagos ár + 50 %-kal történő módosítása indokolt.

Korrigált nettó fajlagos ár:

Fajlagos ár telekre:	6.900 Ft/m ²
Értékbefolyásoló tényezők:	+ 45 %
Korrigált nettó fajlagos ár	$6.900 \text{ Ft/m}^2 \times (1 + 0,45) = 10.005 \text{ Ft/m}^2$, kerekítve 10.000 Ft/m ²

7.) Értékképzés:

Korrigált nettó fajlagos ár:	10.000 Ft/m ²
Ingatlan térmértéke:	1015 m ²
1/1 tulajdoni hányad nettó forgalmi értéke:	
$10.000 \text{ Ft/m}^2 \times 1015 \text{ m}^2 =$	10.150.000 Ft, Kerekítve 10.200.000 Ft

**Így a 4700 Mátészalka, Kossuth utca 11. szám, 3160 HRSZ beépítetlen ingatlan
1/1-ed tulajdoni hányad per-, teher- és igénymentes
jelenlegi, 2014. évi forgalmi értéke 10.200.000,- Ft**

azaz: Tízmillió-kettőszázezer 00/100 forint.

Szakértői záradék:

- 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.
- A NAV adatszolgáltatási határozatok szerint a HRSZ és a házszám adótitoknak minősül, így ezeket az összehasonlító adatokban nem tüntettem fel.
- A szakvélemény pontszerűen határozta meg a forgalmi értéket. Az ingatlan forgalmi értékétől a szakmai és a bírósági gyakorlat szerint +-10 % szórással való eltérés elfogadható értéknek tekinthető.

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



8.) Ingatlanpiaci elemzés:

Lakásokra és lakóházakra vonatkozik, de ezen tendenciák érvényesek a telkekre is.

1.) A NAV adatbázisa, adatszolgáltatása alapján a KSH Ingatlan adattár szerint:

Mátészalka:

Sor-szám	Év	Eladott lakóházak db	Fajlagos átlagár Ft/m ²	Relatív szórás %	Megjegyzés:
1.	2008.	86	127.000,-	25	-----
2.	2010.	56	125.000,-	34	-----
3.	2011.	68	127.000,-	29	-----
4.	2012.	43	113.000,-	25	-----

2.) A 2008 – 2012. évi adatok szerint hektikusak, de csökkenő árszínvonal volt jellemző Mátészalka adásvételeire.

A hivatkozott ingatlan adattár összesítő tábla Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei adásvételek szerint (lakóház + lakás):

2008. év: 7021 db; 2009. év: 2774 db; 2010. év: 2441 db; 2011. év: 2173 db; 2012. év: 1985 db

3.) A KSH Statisztikai tükör 2013. XI. 30. adatai alapján a használt lakások árai a 2008. évi-hez képest országosan 17,6 %-kal alacsonyabbak, melyek érvényesek a telkekre is, így az értékelt beépítetlen telekre is.

A megnevezett adatforrás – és álláspontom – szerint az ingatlanpiac forgalmi értékcsökkenésében lényeges változás nem várható. Az 1.) pontban leírt Mátészalka város vonatkozásában a statisztikai átlagot elérő eltérést nem találtam az érintett ingatlan környezetében, de az ingatlanárak folyamatos csökkenése mint tendencia, kimutatható.

Ez érzékelhető a korábbi forgalmi érték és a jelenlegi forgalmi érték közötti különbségben.

Tisztelt Megrendelő!

A szakértői véleményemet a meghatározottak szerint készítettem el.

Nyíregyháza, 2014. február 28.

Melléklet:

1. számú melléklet: fotók
2. számú melléklet: tulajdoni lap
3. számú melléklet: térképkivonat
4. számú melléklet: településtérkép

Készítette:

SZENDREI JÓZSEF
magasépítő mérnök
tervezési, építészeti és ingatlanforgalmi
igazságügyi sz. értő
4400 Nyíregyháza, Fészek út 170. sz.
Tel./Fax: (42) 342-859

SZETBER Szendrei és Társa
Beruházó és Ingatlanfejlesztő KFT
Nyíregyháza

Szendrei József
igazságügyi szakértő
ingatlanvagyon értékelő

1. számú melléklet

Fotók

M

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



1. számú kép: utcakép és utcai homlokzat



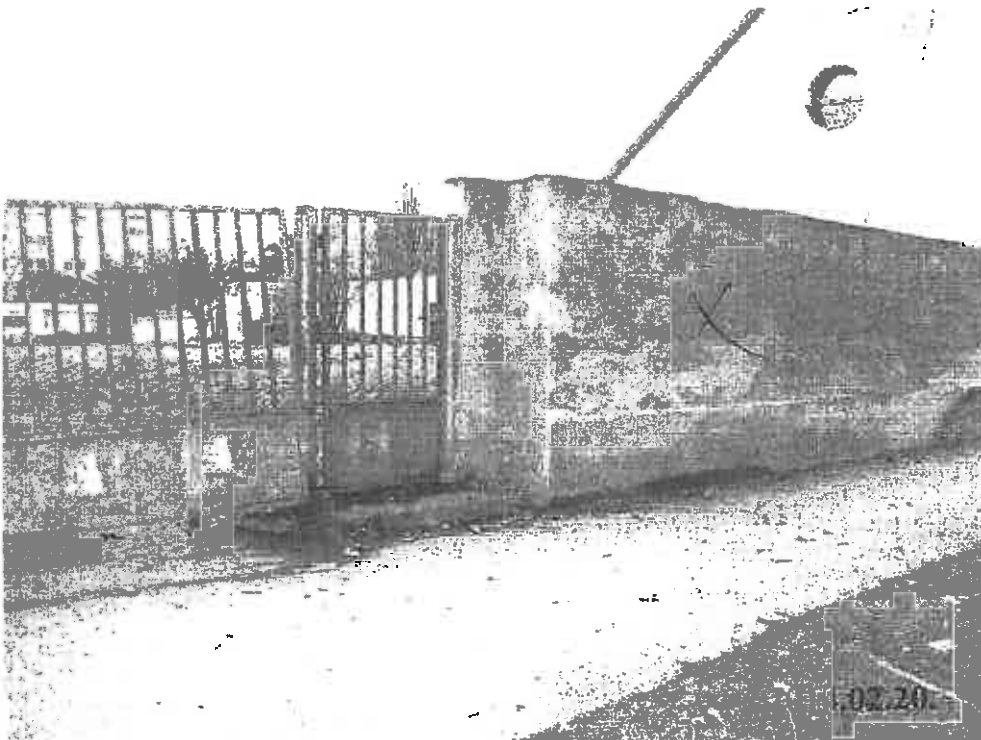
2. számú kép: beépítetlen telek szemlekorai állapotban

M

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



3. számú kép: telek bejárati része



4. számú kép: utcai homlokzat (a régi acélkapu és a volt lakóház utcai homlokzatrésze 2,30 méter magasságban megmaradt)

Handwritten signature or mark.

2. számú melléklet

Tulajdoni lap

4

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Mátészalka, Járás Földhivatal
4701 Mátészalka Kótczyu 2.Pf.3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 300054408/2014
2014.02.14

MÁTÉSZALKA

Szektor : 53

Beltérület 3160 helyrajzi szám

4700 MÁTÉSZALKA Kosuth utca 11.

H.R.ÉSZ

1. Az ingatlan adatkai:

Állásjelző adatok

növelési ág/növelt megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.f.ill

adatok

kat.jöv

m2 k.f.ill

Növelt beépítetlen terület

0

1015

0,00

H.R.ÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érvényes idő: 31706/1992.03.11

jogcím: átvétel

jogállás: tulajdonos

név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÉNYZATA

cím: 4700 MÁTÉSZALKA Kőszik tere 9

törzsszám: 15731807

H.R.ÉSZ

2. bejegyző határozat, érvényes idő: 0215/1992.12.15

Önálló esővesztő bejegyzés az 1/1 alatti hrsz területére 1/1-vel esőcsatorna, kizajáratás jogcímenen és beolvasztva a 3158 hrsz-be.

3. bejegyző határozat, érvényes idő: 12/1992.03.11

Önálló esővesztő bejegyzés a 3161, 3162/3, 3162/4, 3162/5 hrsz-u ingatlanok területére kijáratva.

Ez a tulajdoni lap kiegészítendő a 3162/3-4-5 alatti cíljából került kiadásra. Mivel 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

3. számú melléklet

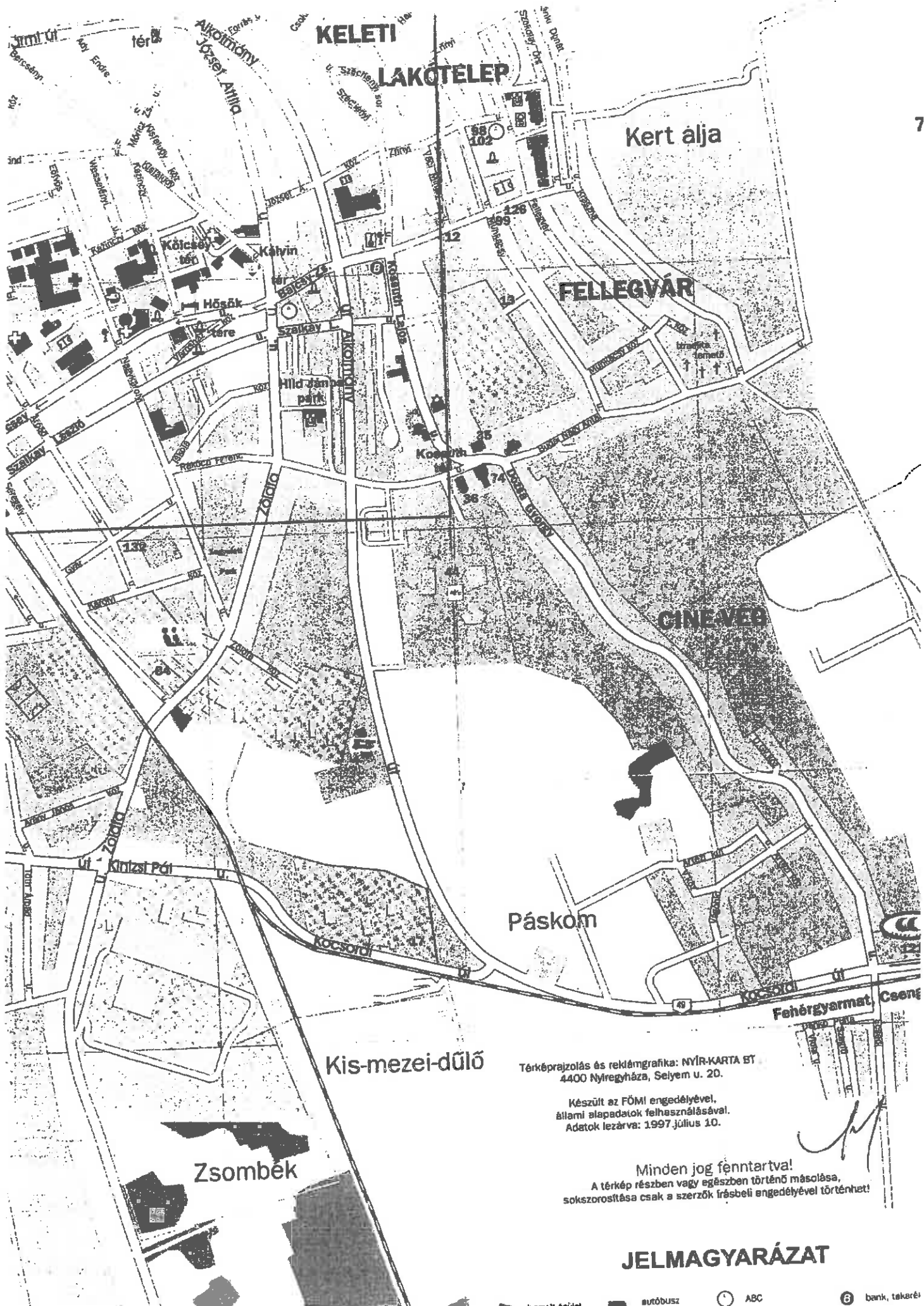
Térképkivonat



4. számú melléklet

Településtérkép

M



Kis-mezei-dűlő

Térképrajzolás és reklámgrafika: NYÍR-KARTA BT
 4400 Nyíregyháza, Selyem u. 20.
 Készült az FÖMI engedélyével,
 állami alapadatok felhasználásával.
 Adatok lezárva: 1997.július 10.

Minden jog fenntartva!
 A térkép részben vagy egészben történő másolása,
 sokszorosítása csak a szerzők írásbeli engedélyével történhet!

JELMAGYARÁZAT

-  buszmegálló
-  autóbusz
-  ABC
-  bank, takarékpénztár

H szöveg melléklet Dr. ...

REC... 10

Mátészalka Város Önkormányzatának Polgármesteri Hivatala

Szabó István Polgármester Úr részére

4700 Mátészalka, Hősök tere 9.

2013-12-18
R. ...

Mátészalkai Polgármesteri Hivatal 4701 Mátészalka, Hősök tere 9. Pf. 31	
Iktatva:	2013 -12- 18
Szám:	1897/13
Ügyintéző:	M. Jónás
Melléklet:	

Tisztelt Polgármester Úr!

A mellékelt szakértői vélemény alapján vételi ajánlatot teszek 11 millió forint összegben az Önkormányzat tulajdonába lévő 3160 hrsz. ingatlanra.

Mátészalka, 2013.december 13.

Tisztelettel:



Novák Tibor

REDIVIVUSZ-M KFT
4700 MÁTÉSZALKA,
HŐSÖK TERE 1.



Szakértői vélemény

a

Mátészalka, 3160 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan.
Címe: Mátészalka, Kossuth utca 11.

Tulajdonos: Mátészalka Város Önkormányzata



Készült : 1 példányban

Kapja: Novák Tibor, megrendelő

A szakvélemény 4 darab számozott oldalt, és 1 oldal fotómellékletet tartalmaz.

Mátészalka, 2012. október 4.

REDIVIVUSZ-M KFT.
4700 Mátészalka, Hősök tere 1
Adósz. No: 11250274-2-15
Bankk.: 1120-1022-10000361

Készítette: Vargha Ferdinánd
Ingatlanforgalmi és műszaki
Szakértő
Eng. száma: 5123/92

Novák Tibor Úr megbízást adott a Mátészalka, 3160 hrsz-ú ingatlan értékbecslésére.

A megbízásnak megfelelően a helyszíni szemlét megtartottam, az ingatlant felmértem.

A helyszíni szemle során megvizsgáltam a telek gondozottságát. Diagnosztikai, feltáró vizsgálatot nem végeztem.

A fentiekre való tekintettel az ingatlanokra 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, 3160 hrsz-ú ingatlan kivett, beépítetlen terület művelési ág megnevezéssel van feltüntetve.

Az ingatlan tulajdonosa:

A bemutatott tulajdoni lap alapján:

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

Az ingatlan jellemzése :

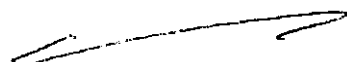
- művelési ága: beépítetlen terület
- területe 1015 m²
- az ingatlan előtt aszfaltút, zárt csapadékvíz elvezetés biztosított.
- Ingatlan előtti közművek: vezetékes víz, elektromos áram, vezetékes gáz, telefon, kábel tv.
- Legkedvezőbb hasznosítása építési telekként.

Mellette lakóházak találhatók.

Az ingatlan körbe van kerítve, nincs telepítés.

Az ingatlan Mátészalka történelmi utcáján, a Kossuth utcán helyezkedik el.

Közelében található a szekérgyűjteményéről híres Szatmári Múzeum, a



Református és Római katolikus templom, valamint a műemlékké nyilvánított zsidó templom és az első elektromos árammal ellátott lakóház.

Az ingatlant a hátsó utcáról (3170/5 hrsz.) is meg lehet közelíteni, mindkét oldalról a telekre való behajtás gépjárművel is lehetséges.

Forgalmi érték meghatározása:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál figyelembe vettem:

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

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. Újraelőállítási költségéből 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.

A fentiekre való tekintettel az ingatlan forgalmi értékét az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők figyelembe vételével, valamint a helyben szokásos kialakult ingatlanárrakkal összehasonlítva az alábbiakban állapítom meg:

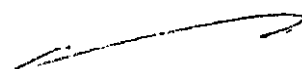
- Kraszna utcai 662 m²-es építési telek kétoldali bejárattal 6,6 M. Ft.
- Belvároshoz közel 680m²-es építési telek 6,4 M. Ft.
- Belvároshoz közel 642m²-es telek, bontásra érett házzal 5,7 M. Ft.

Az ingatlan átlagos fajlagos m² értéke 9.420 Ft/m².

Értéknövelő tényezők: -igen kedvező fekvés +10%
 -nagy telekterület és kétoldalú megközelítés miatt
 többcélú beépítési lehetőség +15%

Értékcsökkentő tényező: kínálati árak -10%

Érték megállapítás: 1015 m² x 9.420.- Ft/m² x 1,15 = 11.000.000.- Ft.



A fentiekre való tekintettel az ingatlan forgalmi értékét az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők figyelembe vételével, valamint a helyben szokásos kialakult ingatlanárakkal összehasonlítva:

**11.000.000.- ft,
azaz tizenegymillió 00/100 forint
összegben javaslom elfogadni.**

**Az ingatlan hitelbiztosítéki,
menekülési értéke:
11.000.000.- ft. x 0,7 = 7.700.000.- ft.,
azaz hétmillió-hétszázézer 00/100
forint**

**Megjegyzés: Jelen értébecslés változatlan műszaki és használati érték esetén
2012 december 31-ig érvényes!**

Mátészalka, 2012. október 4.

REDVIÓUSZ-M KFT.
4700 Mátészalka, Hősök tere 1.
Adószám: 11268274-2-10
Bíróság: 68000024-10800386

Vargha Ferdinánd
Ingatlanforgalmi,
Műszaki szakértő