

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

Száma: 179-7/2022.

ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testülethez –
üresen álló önkormányzati bérlakás értékesítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület már 2018-ban döntést hozott az önkormányzat tulajdonában lévő, 2713/6/A/8 helyrajzi számú Seregély utca 1. Lh.: C. 3. em. 8. szám alatti, üresen álló bérlakás értékesítésre kijelöléséről, tekintettel arra, hogy az ingatlan állapota leromlott, felújítása jelentősebb összegű ráfordítást igényelne.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 1/2007.(II.13.) önkormányzati rendelet 8. § (1) bekezdése alapján „a bérbeadás útján nem hasznosított (beköltözhető) lakások természetes és jogi személyek részére történő értékesítéskor a lakás eladási árát versenytárgyalás útján kell kialakítani. A versenytárgyalás szabályaira az önkormányzat vagyonáról és vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló rendelet 5. számú mellékletét képező versenyeztetési szabályzat rendelkezései alkalmazandók. A kikiáltási árat a Képviselő-testület határozza meg az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított forgalmi érték alapján. Hirdetni minden esetben helyi újságban kell. Az (1) bekezdés alapján történő értékesítés esetében az ingatlan vételára az árverés után kialakított vételár - ennek hiányában a forgalmi érték - melyet a vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg, illetve a szerződés megkötésétől számított 30 napon belül köteles megfizetni, részletfizetés nem adható.”

A fentiekre tekintettel az elidegenítésre kijelölt önkormányzati lakások értékesítésére Mátészalka Város Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2012.(X.19.) önkormányzati rendelet alapján, nyilvános versenytárgyalás keretében kerülhet sor. A korábbi években kiírásra került versenytárgyalási pályázatok eredménytelenül zárultak. Jelenleg konkrét vételi ajánlattal kerestek meg bennünket, ezért javasoljuk új pályázati felhívás kiírását.

A lakás forgalmi értékének megállapítása érdekében ingatlanforgalmi értékbecslővel szakértői vélemény készült, melyet most aktualizáltattunk. Ennek figyelembevételével az alábbiakról kívánom tájékoztatni a Képviselő-testületet:

A társasházi ingatlan a település központjához közel, a vasútállomással szemben helyezkedik el. A 3. emeleten található 2 szobás lakás alapterülete 51 m².

A szakvélemény szerint a hagyományos építési technológiával kivitelezett épület műszaki állapota közepes és gyenge, homlokzata vakolathiányos, hőszigetelés nincs. Az épület és a lakás is teljes felújításra érett, a nyílászárók régiiek, cserére szorulnak. Maga az épület összközművesített, azonban a lakásba csak az elektromos áram, víz és a szennyvíz van bevezetve, a gázellátás nincs bekötve, a rácsatlakozást a leendő tulajdonosnak kell majd megoldania. A lakás fűtését jelenleg egy darab cserépkályha biztosítja.

Az aktualizált ingatlanforgalmi szakvélemény **a forgalmi értéket 7.000.000 forintban állapította meg.** A szakértő összességében +15 %-os növekedést határozott meg a műszaki állapot negatív hatása és a piaci viszonyok pozitív alakulása figyelembevételével.

A szakvélemény az előterjesztés 2. számú melléklete.

Az ingatlan sikeres értékesítése esetén a befolyt vételárat az önkormányzat a többi bérlakás karbantartására, felújítására tudná fordítani, ezért javaslatot teszek a Képviselő-testületnek az üresen álló társasházi lakás versenytárgyalás útján történő értékesítésére a határozat-tervezetekben foglalt feltételek szerint. Az ingatlan induló árát a szakértő által meghatározott forgalmi érték alapján javaslom meghatározni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a mellékelt határozat-tervezetek szerint hozza meg döntését.

Mátészalka, 2022 június 20.


Dr. Hanusi Péter
polgármester



1. számú határozat-tervezet az 183-2/2022. számú előterjesztéshez

HATÁROZAT-TERVEZET

A Képviselő-testület
...../2022. (_ . _) számú

HATÁROZATA

**Mátészalka, Seregély utca 1. Lh.: C. 3. em. 8. szám alatti társasházi lakás
értékesítéséről**

A Képviselő-testület

1. Versenytárgyalás útján történő értékesítésre kijelöli a Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában lévő, 2713/6/A/8 helyrajzi számú, Mátészalka, Seregély utca 1. Lh:C. 3. em. 8. a. szám alatti társasházi lakást.
2. Az ingatlan vételárát **7.000.000 Ft**, a licitlépcső mértékét **100.000 forintban** állapítja meg.
3. A versenytárgyaláson való részvétel feltétele a megvásárolni kívánt ingatlan induló ára 10 %-ának megfelelő összegű – azaz **700.000 Ft - pályázati biztosíték** önkormányzat bankszámláján történő letétbe helyezése.
4. A licit során kialakult vételárat a nyertes pályázónak az adásvételi szerződés aláírását követően, az abban meghatározottak szerint kell megfizetnie, részletfizetés nem adható.
5. A pályázókat tájékoztatni szükséges arról, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) és (5) bekezdéseiben foglaltak értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az adásvételi szerződések érvényességi feltétele az elővásárlási jog gyakorlójának nemleges nyilatkozata, vagy a 35 napos nyilatkozattételi határidő eredménytelen letelte.
6. Fenntartja a jogot arra, hogy a versenytárgyalás eredményétől függetlenül, akár indokolás nélkül az értékesítési szándékától elálljon a versenytárgyalást követő 30 napon belül.
7. Felhatalmazza Dr. Hanusi Péter polgármestert az adásvételi szerződés önkormányzat nevében történő aláírására.

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Határidő: azonnali

Mátészalka, 2022. június ...

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző



AKTUALIZÁLÁS

Vargha Ferdinánd ingatlanforgalmi értébecslő nyilatkozata a Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában lévő Mátészalka, Seregély u. 1. Lh.: C. 3. em. ajtó:8., 27813/6/A/8 helyrajzi számú ingatlan értékéről

Alulírott Vargha Ferdinánd ingatlanforgalmi értébecslő kijelentem, hogy a **Mátészalka, Seregély u. 1. Lh.: C. 3. em. ajtó:8., 27813/6/A/8 helyrajzi számú ingatlan** használati módjában változás nem történt. A műszaki állapota a karbantartási hiányosságok miatt tovább romlott. A műszaki állapot negatív hatása és a piaci viszonyok pozitív alakulása miatt az ingatlan piaci forgalmi értéke összességében +15 %-kal nőtt.

Az ingatlan piaci forgalmi értéke: 7.000.000.- Ft.

Érvényes 2022.augusztus 31-ig!

Mátészalka, 2022. 06. 03.

REDIVIVUSZ-M KFT
4700 Mátészalka, Hősök tere
Telefon: 71 56274315
www.redivivuszm.hu

Vargha Ferdinánd
Ingatlanforgalmi és
Műszaki szakértő
Eng. Száma: 5123/92







ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

4700 Mátészalka, Seregély u. 1. Lh.: C. 3. em. ajtó:8., 27813/6/A/8 helyrajzi számú ingatlanról



Értékbecslő cég neve: Redivivusz-M Kft.

Értékbecslő cég címe: 4700 Mátészalka, Hősök tere 1.

Készítés dátuma: 2018. augusztus 7.

TARTALOMJEGYZÉK

Címlap.....	1
Tartalomjegyzék.....	2
Értékelési Bizonyítvány.....	3
Alapadatok.....	6
Értékmeghatározás.....	10
Hozammódszer alapján.....	11
Költség alapú módszer alapján.....	12
Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés.....	13
Mellékletek	
Melléklet__Tulajdoni lap.....	15
Fényképek.....	16

Értékelési Bizonyítvány**Megrendelő adatai**

Megrendelő neve: Mátészalka Város Önkormányzata

Megrendelés azonosító:

Értékelés típusa: Piaci forgalmi érték megállapítása

Értékelés tárgya

Ingtalan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám: 4700

Település: Mátészalka

Helyrajzi szám: 2713/6/A/8

Utca: Seregély

Házszám, emelet-ajtó: 1/C. 3/8

Művelési ág: lakás

Teherlap bejegyzés: -

Széljegyek: -

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Ingtalan várható címe: -

Helyszíni szemle dátuma: 2018.08.07.

Szakvélemény érvényessége: 6 hónap

Értékelés célja: Piaci érték megállapítása

Értékelés alapja: A 2009.évi CLXII. törvény, a 25/1997(VIII.1) PM rendelet valamint az 54/1997 (VIII.1.) FM rendelet.

Értékesíthetőség: forgalomképes

Kiinduló adatok, információk: A kiinduló adatokat és információkat a helyszíni bejárás során végzett felmérés, adatgyűjtés és információk a tulajdonos részéről képezte, illetve tulajdoni lap és tervrajzok alapján.

Területi adatok összesítése

Belterületi földrészlet(ek) összesen: - m².

Épület(ek) összesen: 1 db.

Lakás:

Nettó, redukált alapterülete: 51 m².

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke: 6.100.000.- Ft.

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Az ingatlan hitelbiztosítéki értéke: 4.900.000.- Ft.

**Megbízott: Cégnév: Redivivusz-M Kft.
Szakértő neve: Vargha Ferdinánd**

Aláírás

Alapadatok

Környezet

Mátészalka város Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, Nyíregyháza megyeszékhelytől 52 kilométerre keletre, Debrecentől 77 km-re északkeletre található a Kraszna partján. Nyíregyházáról a 41-es, majd a 49-es; Debrecenről a 471-es főúton érhető el.

Vonattal elérhető a Debrecen–Nyírbátor–Mátészalka-, a Nyíregyháza–Mátészalka–Zaita- a Mátészalka–Záhony-, a Mátészalka–Csenger- és a Mátészalka–Nagykároly-vasútvonalakon.

A település jellemzése a wikipédia szerint:

A Mátészalkai kistérség Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében található, a Nyírbátori, Baktalórántházai, Vásárosnaményi, Fehérgyarmati és Csengeri kistérség szomszédságában. 26 települést foglal magába, ezek közül Mátészalka mellett Nagyecsed és Vaja rendelkezik városi jogállással. A kistérség lakónépessége: 63 030 fő (2011.01.01.), népsűrűsége: 102 fő/km², városiak aránya: 42,5%. Az OECD besorolása alapján "alapvető vidéki térségnek" számít, és a borzas imola. Talaja futó homok, kovárányos barna erdőtalaj és réti talajok. Mátészalka lakosainak száma 2015-ben 17.000 fő volt.

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése:

Az ingatlan a település központjához közel, a vasútállomással szemben helyezkedik el. Előtte aszfaltburkolatú út és nyílt csapadékvíz elvezetés. Környezetében társasházias ingatlanok találhatók.

Árterület: nem

Környező ingatlanok jellemző hasznosítása: társasházias ingatlanok

Jelenlegi hasznosítás: lakás

Legcélszerűbb hasznosítás: lakás

Építési övezet: lakó

Építési övezet típusa: társasházias lakóövezet

Értéket jelentősen befolyásoló körülmény: nincs.

Megközelíthetőség

Ingatlan megközelíthetősége: Aszfaltúton keresztül

Közlekedési eszközök: autóbusz, személygépkocsi.

Távolsági busz megállójának távolsága: 100 méter

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település: 4700 Mátészalka

Helyrajzi szám: 2713/6/A/8

Utca: Seregély

Házszám, emelet-ajtó: 1. C lh. 3/8

Tulajdoni lap kiállításának dátuma: 2018.07.24.

Telek területe: - m²

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Ingatlan fekvése: Mátészalka

Széljegyek: -

Teherlap bejegyzés: -

Természetbeni adatok

Irányítószám, település: 4700 Mátészalka

Utca: Seregély

Házszám, emelet-ajtó: 1/C. 3/8

Művelési ág: lakás

Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés: Mátészalka Város Önkormányzata tulajdona.

Belterületi földrészlet (hrsz)

Azonosítás

Telek alapterülete: - m2.

Közművesítettsége

Összközmű: van,

Csapadékvíz elvezetés: zárt

Épület, felépítmény adatok (hrsz.)

Azonosítás

Épület típusa: lakás

Épület jellege: lakás

fsz. + 3 emeletes társasház

Nettó alapterülete: 51 m2

Építési adatok

Építésének éve: 1976.

Építési mód: hagyományos, 2 emeletes

Kivitelezés minősége: megfelelő

Építészeti kialakítás: hagyományos

Komfortfokozat: komfortos

Fizikai állapot: közepes.

Leírás: Hagományos építési technológiával kivitelezett épület műszaki állapota közepes és gyenge. A lakás fűtését biztosító kályhák hiányoznak. Az épület és a lakás is teljes felújításra érett. A nyílászárók régiek, cserére szorulnak. A homlokzat vakolathiányos, hőszigetelés nincs..

Közművesítettsége

Közmű: Elektromos energia, vízellátás, szennyvízelvezetés, gázellátás

Szerkezeti és műszaki leírás**Alapozás, szigetelés**

Alapozás: vasbeton sávalap

Alapozás állapota: megfelelő

Alapozási hiba leírása: -

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés: van

Szigetelés állapota: jó

Szigetelési hiba leírása: nincs

Hőszigetelés: nincs

Teherhordó szerkezetek

Függőleges: téglafalazat

Vízszintes: vasbeton gerendafödém

Teherhordó szerk. állapota: megfelelő

Szerkezeti hiba leírása: -

Válaszfalak

Válaszfalak: falazott

Nyílászárók

Ablakok szerkezete: fa szerkezetű

Ablakok üvegezése: 2 kétrétegű hőszigetelt

Ajtószerkezetek: külső, belső fa

Nyílászárók jellemzése: korának megfelelő állapotú

Épületgépészet

Fűtési mód: csak helyiségfűtés kiépített

Egyéb jelentős értékű berendezések: -

Épületgépészet állapota: -

Épületgépészet állapotának jellemzése: -

Melegvízellátás: villanybojler

Hőleadó felületek: nincs

Tetőszerkezet

Tető kialakítása	Tetőszerkezet	Tetőfedés, héjalás	Tetőszerkezet / Te- tőfedés állapota
lapostető	-	nincs	közepes

Tetőszerkezet / Tetőfedés jellemzése:

Homlokzat

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
kőpor	hiányos	nincs

Helviseéglista: (hrs.)

Lakótér	Nettó terület	Hasznos alapterület	Korrektíós tényező	Redukált alapterület	Padozat burkolat	Falfelület képzés	Belmagasság
Fürdőszoba	4,4	4,4	1	4,4	csempe	csempe	2,8
közlekedő	6	6	1	6	csempe	meszelt fal	2,8
Konyha, étkező	7	7	1	7	csempe	festett fal	2,8
WC	1	1	1	1	csempe	meszelt fal	2,8
Hálószoza	13,4	13,4	1	13,4	parketta	festett fal	2,8
Tároló	1	1	1	1	pvc	festett fal	2,8
Lakószoza	18,2	18,2	1	18,2	parketta	festett fal	2,8

Értékmeghatározás

Piaci összehasonlító megközelítés

Összehasonlító adatok:

		Összeh. ingatlan I.		Összeh. ingatlan II.		Összeh. ingatlan III.		Összeh. ingatlan IV.		Összeh. ingatlan V.	
Elhelyezkedés, fekvés	vizsgált ingatlan	Alkotmány u.		Városház köz		Kölcsey u.		Hild J. park		Nádor tér	
Leírás	vizsgált ingatlan	2. emelet		3 emeleti lakás		2.emeleti lakás		2.emeleti lakás		2. emelet lakás	
Nettó / Redukált alapterület		45 m2	45 m2	50 m2	50 m2	50 m2	50 m2	48 m2	48 m2	52 m2	52 m2
Telekterület											
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		6,500,000 Ft		8,800,000 Ft		10,000,000 Ft		9,500,000 Ft		9,500,000 Ft	
Fajlagos érték		144,444 Ft/m2		176,000 Ft/m2		200,000 Ft/m2		197,917 Ft/m2		182,692 Ft/m2	
Adat forrása, dátuma		2017		2017		2017		2017		2017	
		adásvétel		adásvétel		adásvétel		adásvétel		adásvétel	

Korrekciók:

Kínálati ár					
Alapterületi eltérés					
Elhelyezkedés			-5%	-5%	-5%
Műszaki állapot	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Telekadottságok					
Infrastruktúra	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Hasznosíthatóság					
Jogi helyzet					
Összes korrekció:	-30%	-35%	-35%	-35%	-30%
Módosított alapár:	101,111 Ft/m2	114,400 Ft/m2	130,000 Ft/m2	128,646 Ft/m2	127,886 Ft/m2
Módosított alapár átlaga:			120,408 Ft/m2		

Az érték megállapítása

Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
51 m2	120,408 Ft/m2	6,140,824 Ft
Egyedileg értékelendő elem:		
Érték mindösszesen:		6,140,824 Ft
Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:		
		-

Az érték a telekértéket nem tartalmazza

Az érték a telekértéket tartalmazza

Hozammódszer alapján**Bevételek**

Alapterület (Funkció 1.)	m2
Alapterület (Funkció 2.)	m2
Alapterület (Funkció 3.)	m2
Fajlagos bérleti díj (Funkció 1.)	
Fajlagos bérleti díj (Funkció 2.)	
Fajlagos bérleti díj (Funkció 3.)	
Kihasználtság (Funkció 1.)	
Kihasználtság (Funkció 2.)	
Kihasználtság (Funkció 3.)	
Figyelembe vehető éves bevétel	Ft

Költségek

A tulajdonos fenntartási költségei:	Az éves bevételek
Menedzselési költségek:	Az éves bevételek
Felújítási költségalap:	A pótlási költség
Építményadó éves összege:	
Biztosítás:	Az éves bevételek
Egyéb költségek:	Az éves bevételek
Egyéb költségek:	
Éves költségek összesen:	

Éves üzemi eredmény

Tőkésítési ráta
Tőkésített érték
Befektetési kiadások (a hasznosításhoz szükséges ráfordítások összesen)

Az ingatlan hozadéki értéke

Az ingatlan hozadéki értéke kerekítve
--

Költség alapú módszer alapján

(hrs:) _____

Helyiségcsoportok

Elhelyezkedés	Megnevezés	Fajlagos építési költség (Ft/m ²)	Bruttó alapterület (m ²)	Jelenkori költség alapú érték (Ft)	Várható költség alapú érték (Ft)
	Lakás				
Összesen helyiségcsoportok					
Telekérték					
Költség alapú érték					

Helyiségcsoport:

Elhelyezkedés:		
Megnevezés:		
Besorolás:		
Bruttó alapterület:		m ²
Fajlagos pótlási/újraépítési költség:		Ft.
Fizikai avultság:		%
Környezeti avultság		%
Piaci helyzet miatti módosító tényező		%
Jelenkori költség alapú érték:		Ft.

Helyiségcsoport:

Elhelyezkedés:		
Megnevezés:		
Besorolás:		
Bruttó alapterület:		m ²
Fajlagos pótlási/újraépítési költség:		Ft.
Fizikai avultság:		%
Környezeti avultság		%
Piaci helyzet miatti módosító tényező		%
Jelenkori költség alapú érték:		Ft.

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés**Piaci helyzetelemzés**

Település ingatlanforgalma: átlagos

Forgalomképesség: átlagos

Hosszú távú értékállóság: jó

Forgalmi érték (a piaci és a költség alapú érték súlyozott értéke):

6.100.000.- Ft., azaz hatmillió-egyszázezer forint.

Kockázatok:

Követelés, kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata: 10%

Hosszútávú értékállóság kockázata: 5%

Piaci adatok miatti kockázat: 5%

Hitelbiztosítéki érték: 4.900.000.- Ft.

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik

MELLÉKLETEK (hrszer):

VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ


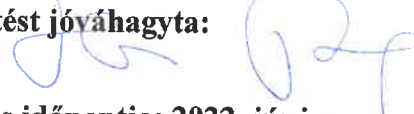
ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 179-7/2022.

Előterjesztés

üresen álló önkormányzati bérlakás értékesítéséről

Előterjesztés készítéséért felelős: Bodóné Czeglédi Éva pénzügyi csoportvezető

Előterjesztés véleményezése:

NÉV: Potosné Dr. Kovács Zsuzsanna aljegyző	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: <i>Az előterjesztés is hat. t. megfelel a jogszabályi feltételnek!</i>
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
Előterjesztést ellenőrizte:  Ellenőrzés időpontja: 2022. június ... ²¹	Előterjesztést jóváhagyta:  Jóváhagyás időpontja: 2022. június ...