

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



Száma: 31-1/2020.

ELŐTERJESZTÉS
- a Képviselő testülethez -

a mátészalkai 2594/5 hrsz-ú ingatlan meghatározott helyiségrészeinek megvételéről

Tisztelt Képviselő-testület!

Mátészalka Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 150/2017.(X.05.) számú határozatában döntött arról, hogy – a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXVI. törvény 13. §-ában foglaltak, valamint az állami vagyronról szóló 2007. évi CVI. törvény 36. § (2) bekezdésének c) pontja alapján – a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-nél kezdeményezi és kérelmezi a Magyar Állam tulajdonában és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal vagyonkezelésében lévő 4700 Mátészalka, Kölcsey utca 2-7. szám alatt található, 2594/5 helyrajzi számú, 245 m² területű kivett irodaház megnevezésű ingatlan 29,28 m² hasznos alapterületű pincerészenek, és 71,28 m² hasznos alapterületű földszinti részének ingyenes önkormányzati tulajdonba adását.

2017. október 10. napján kelt levelünkben az MNV Zrt.-hez benyújtottuk tulajdonba adási kérelmünket, melyre azonban válasz nem érkezett. A Kormányhivatal illetékeseivel folytatott egyeztetések után Mátészalka Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 167/2017. (XI.30.) számú határozatában arról döntött, hogy a mátészalkai 2594/5 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának ingyenes önkormányzati tulajdonba vételét kezdeményezi. Kérelmünket az MNV Zrt. az állami vagyronnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X.4.) Korm. rendelet 50. § (2) és 51. § (1-2) bekezdésére hivatkozással elutasította. A Korm. rendelet 51. § (2) bekezdése kimondja, hogy nem adható ingyenesen tulajdonba olyan vagyonelem, amely valamely állami feladat ellátásához vagy – értékesítés esetén – a feladat finanszírozási forrásának biztosításához, illetve a költségvetési bevételi irányzatok teljesítéséhez szükséges.

A kérelemben érintett ingatlanrészekben korábban a Mátészalkai Járási Hivatal Állategészségügyi Osztálya, valamint irattára működött. 2019. évben a Mátészalkai Járási Hivatal új épületének átadása után ezek a feladatok áthelyezésre kerültek. Így az ingatlanrész már nem szükséges a kormányhivatali teendők ellátásához.

A Földhivatal épületének ezen helyiségei az önkormányzat tulajdonában lévő 2594/6 hrsz-ú, gyermekorvosi rendelőket magába foglaló épülettel szerkezetileg egybe vannak építve. Az épület szerkezeti egységének megteremtéséhez szükséges az egy helyrajzi számra történő egyesítés. Ezzel a gyermekorvosi rendelő épülete 1/1 tulajdoni hányadban az önkormányzat birtokába kerülhetne. Ameddig ezt az állapotot nem teremtjük meg, nincs lehetőségünk többek között pályázatot benyújtani az épület felújítására, vagy a teljes épület önkormányzati

célokra történő hasznosítására. Ennek érdekében földmérővel telekalakítási helyszínrajzot (a határozat-tervezet 1. számú melléklete) és változási vázrajzot (az előterjesztés 1. számú melléklete) készítettünk.

Pontosításra került az ingatlanrész területe:

- 29,67 m² hasznos alapterületű pincerész,
- 71,22 m² hasznos alapterületű földszinti helyiségek:
 - 21,93 m² térképtár,
 - 9,45 m² irattár lejárata,
 - 9,10 m² közlekedő,
 - 2,62 m² kézmosó,
 - 1,50 m² WC,
 - 9,47 m² iroda,
 - 4,20 m² tároló,
 - 12,95 m² iroda.

A változási vázrajzon a földmérőnek a külső határoló falakkal kell figyelembe venni az alapterületet, mely a számítások alapján 88 m². A vázrajz szerint a 2594/5 hrsz-ú ingatlanból a szerkezeti egység megteremtéséhez megvásárolni kívánt 88 m² térmértékű irodarész a 2594/11 hrsz-ot kapná.

Igazságügyi szakértőt bízunk meg az irodarész forgalmi értékének meghatározásával. A szakértő az ingatlan forgalmi értékét **2.900.000,- Ft**-ban állapította meg.

Az ingatlanforgalmi igazságügyi szakértői vélemény az előterjesztés 2. számú mellékletét képezi.

A fentiekre tekintettel javaslatot teszek a Tisztelt Képviselő-testületnek arra, hogy vételi kérelmet nyújtsunk be az MNV Zrt.-hez a mátészalkai 2594/5 hrsz-ú ingatlan 88 m² területű, meghatározott helyiségrészeinek megvételére vonatkozóan.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni, és a mellékelt határozat-tervezet szerint döntésüket meghozni szíveskedjenek.

Mátészalka, 2020. január 14.



JG OZ
Dr. Hanusi Péter
polgármester

Szondiné Ujfalusi Mária
földmérő mérnök

4700 Mátészalka, Ősz u. 18.

Munkaszám: 45/2019

Méretarány 1:1000

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
a 2594/5 helyrajzi számú földrészlet
megosztásáról

Mátészalka
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma:
2/600/2019

Címkoordináták 2594/10 hrsz		
Psz.	Y	X
1	894287	295150

Címkoordináták 2594/11 hrsz		
Psz.	Y	X
1	894282	295148

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ága	Min.o.				jel	műv. ága	Min.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2594/5	-	irodaház	-	0.0245	-	2594/10	-	irodaház	-	0.0157	-	Illeti a 2594/2 hrsz-ú ingatlant terhelő útszolgalmi jog. 34434/1994/1992.12.14 A Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Állategészségügyi Állomás Nyíregyháza Keleti út 1. Az ingatlanon meglévő épület első emelet 13-14. számú helyiségeire közös használati jog. 34434/1994/1992.12.14 A Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Növényegészségügyi és Talajvédelmi Állomás Nyíregyháza, Kótajai út 33. Az ingatlanon meglévő épület 1.emelet 13-14. számú helyiségeire közös használati jog. 34434/1994/1992.12.14	14
						2594/11	-	irodaház	-	0.0088	-	Illeti a 2594/2 hrsz-ú ingatlant terhelő útszolgalmi jog. 34434/1994/1992.12.14	
Összesen:				0.0245						0.0245			

A változás akarataknak megfelelően történt:

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

Mátészalka, 2019. július 04.

Szondiné Ujfalusi Mária
földmérő mérnök IRM 84/1990
Készítő: Szondiné Ujfalusi Mária
Ing. rend. min. szám: 2592-1-35
Földm. ig. sz.: 6508

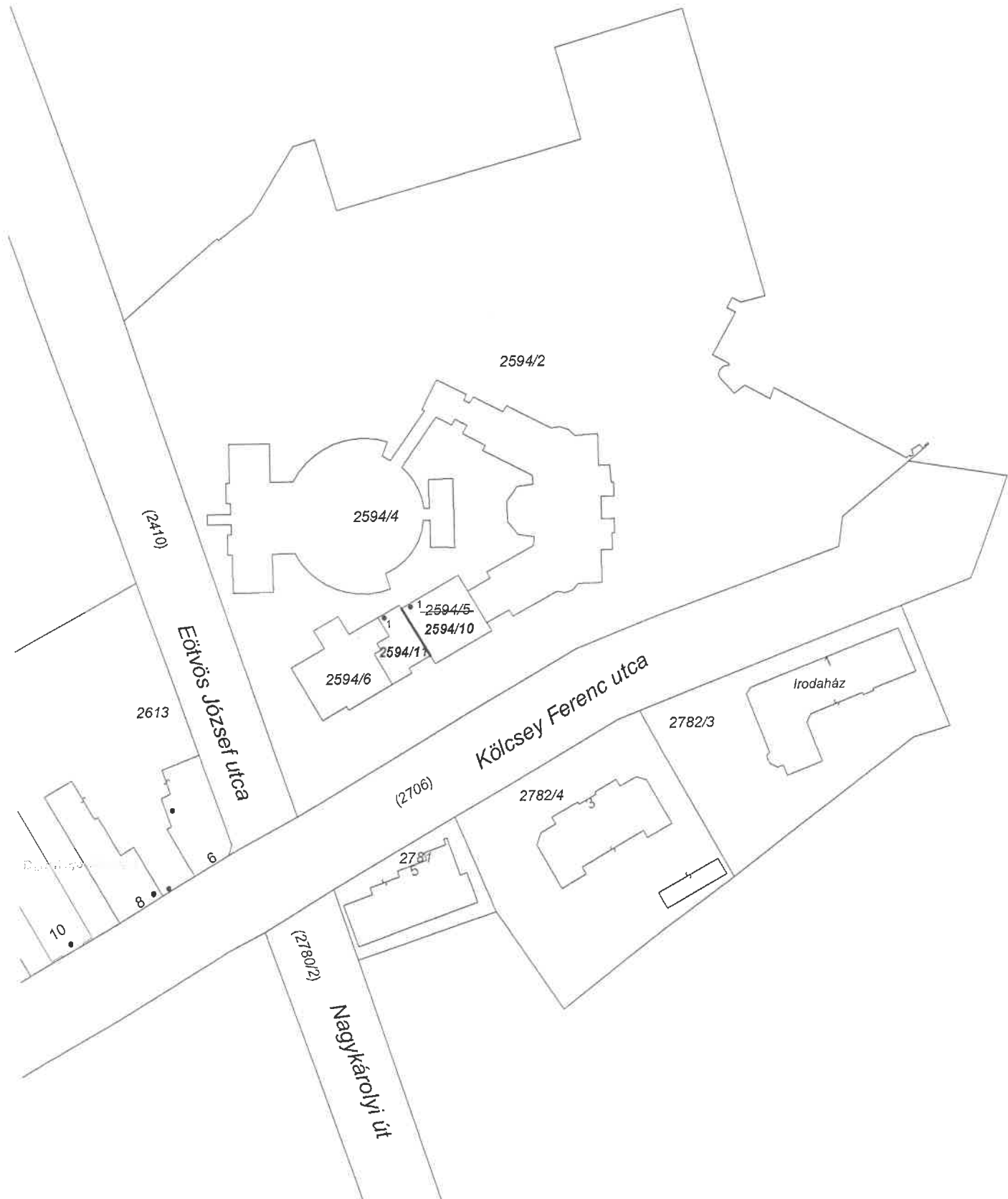


07 hó 16 nap

Záradékoló:

Nemeth Krisztián
földmérő és térinformatikai mérnök
Ing. rend. min. szám: 2268/2015
Földmérő ig. sz.: 4206
GD-T: 15-0913

627/2019.



2594/2

2594/4

2594/5
2594/10

2594/11

2594/6

(2410)

Eötvös József utca

2613

Kölcsey Ferenc utca

(2706)

Irodaház

2782/3

2782/4

2782/5

(2780/2)

Nagykárolyi út

10

8

6

Dűltáv

2. számú példány



Ingyanforralmi igazságügyi szakértői vélemény

**4700 Mátészalka, Kölcsey utca 2 - 7. felülvizsgálat alatt,
2594/5. HRSZ alatti Irodaházból meghatározott helyiségrészek
forralmi érték meghatározása**

Nyíregyháza, 2019. augusztus 12.

Készítette:

**Szendrei József
igazságügyi szakértő
ingatlanvagyon értékelő**

Szendrei József igazságügyi szakértő, ingatlanvagyon értékelő

4400 Nyíregyháza, Fészek út 170. Tel/fax: 42/342-853

Nyilv.sz.: 4522, Ig.szak.ig.: SZ 272524

Igazságügyi szakértői vélemény

4700 Mátészalka, Kölcsey utca 2 - 7. felülvizsgálat alatt,

2594/5. HRSZ alatti Irodaházból meghatározott helyiségrészek

forgalmi érték meghatározása

Megrendelés száma:	504-8/2019.
Megrendelés kelte:	2019. július 25.
Megrendelő:	Mátészalka Város Önkormányzata
Kapják:	Megrendelő 3 példányban
Tartalom:	A szakvélemény 11. számozott oldalt és 10. oldal mellékletet tartalmaz. Összes oldalszám: 21 db.

Nyíregyháza, 2019. augusztus 12.

Szendrei József
Igazságügyi szakértő
4400 Nyíregyháza, Fészek út: 170
Ny.sz.: 4522, Ig.szak.ig.: 272524

Szendrei József
igazságügyi szakértő
ingatlanvagyon értékelő

Tisztelt Mátészalka Város Önkormányzata!

A 2019. július 25. napján keltezett megrendelésük alapján az

igazságügyi szakértői véleményem

az alábbiak szerint terjesztem elő:

I. Adatok:**1.) Megbízó neve, címe:**

Mátészalka Város Önkormányzata
4700 Mátészalka, Hősök tere 9. szám

2.) Megbízó képviselője: - dr. Hanusi Péter polgármester

Kapcsolattartó: - Bodóné Czeglédi Éva

3.) Szakvéleménnyel kapcsolatos megbízói elvárások és felhasználásának célja :

Megbízó az irodaházból meghatározott ingatlanrész forgalmi értékének meghatározásakor a piaci helyzetet, az épületrész műszaki állapotának épületszerkezeti szempontból, funkcionális használat figyelembe vételével minél pontosabban és megfelelő számításokkal határozza meg.

A Földhivatal épületénél az alaprajzon feltüntetett helységek, melyek valójában az Önkormányzat tulajdonában lévő gyermekorvosi rendelővel szerkezetileg egyben vannak építve. Az Önkormányzat ezen részt szándékozik megvásárolni és a szakvéleményt ezen eljárás során felhasználni.

II. Előzmények:

A III. számú mellékletben szereplő alaprajzon színezéssel bejelölt részt érinti. Elkészült a telek alakítási helyszínrajz (IV. sz. melléklet) és a változási vázrajz (V. sz. melléklet), mely szerint a 2594. hrsz.-ból a megvásárolni kívánt irodarész a 2594/11. hrsz. – ot kapta, melynek térmértéke 88 m². A szemle alapján megállapítható, hogy ezen ingatlan helységeket a Földhivatal és az Állategészségügyi Hivatal használja. A helységjegyzéknél megjelölt funkcióval.

III. Szakértő feladata:

Határozza meg a 2594/5. hrsz.-ból leválasztott vélelmezetten 2594/11. hrsz. – ú 88 m² irodarész forgalmi értékét.

IV. Helyszíni szemle, vizsgálat módszere:

- Helyszíni szemle egyeztetett időpontban: **2019. augusztus 01.-én**, 10,00 órakor.
- Jelen vannak:
 - Mátészalka Város Önkormányzata részéről:
 - Tárkányi Ákos
 - Szakértő részéről:
 - Szendrei József

- Az épület érintett helyiségeit bejártuk, ellenőrző felmérés készült, fotókat készítettem. Rögzítettem minden olyan adatot és tényt, mely megfelelő és szükséges a forgalmi érték meghatározásához.
- A megbízó által átadott iratok : 1. meglévő földszint alaprajz M1:100, 2. telekalakítási helyszínrajz M1:500, 3. változási vázrajz (záradékolt 2019.07.16.), 4. vélelmezett a földmérő által készített felmérési alaprajzok, 5. tulajdoni lap másolat (2019.07.24.)
- Vizsgálat módszere: egyszerű műszaki szemrevételezés a szerkezetek beazonosításával.
- A 31/2008. (XII.31.) Kormányrendelet szerint a szemle elvégzéséhez szükséges eszközök rendelkezésre álltak (digitális távolság-, terület- és légköbmétermérő (Bosch) műszerrel, digitális fényképezőgéppel, századmilliméter pontosságú tolómérővel, digitális lézeres hőmérséklet-, páratartalom mérővel, szintezőműszerrel, analóg mérőeszközökkel, az esetleges feltáráshoz szükséges vésőkkel, fúrókkal rendelkezem), melyek álláspontom szerint alkalmasak a szakvélemény elkészítéséhez, így a szemle technikai feltételei adottak voltak. Helyszíni feltárás nem volt indokolt.

V. Szakértői megállapítások:

- A Földhivatal irodaház része új építésű, pince + fszt. + 1. em. + tetőtér beépítésű
- becsült kora 10 év
- a hozzá kapcsolódó földszintes épületrész kb. 70 - 80 éves, ezen részben vannak az értékelendő helyiségek
- a megvásárolni kívánt rész közműbekötése a földhivatal pincéjéből van megoldva, esetleges eladás esetén ezen közmű vezetékszakaszokat szanálni szükséges. A szanálás vezeték szakasz megszüntetést jelent
- az érintett földszinti részen és pincében állékonyságot veszélyeztető károsodásokat a fal szerkezeten nem tapasztalhatóak. A fa fedélszék, gerendák, szarufák, kötőgerendák, lécezesek, cserépfedésűek, avult, károsodott, több helyen beázik, teljes felújítást igényel
- az orvosi rendelő és az érintett ingatlanrész egy épülettömbben vannak, városképi megjelenése álláspontom szerint a jelenlegi környezetében hosszú távon nem tartható meg
- a földszinti irodaház rész külső karbantartottsága elhanyagolt, teljes szakipari és szerelőipari felújítást igényelnek, külső – és belső nyílászárói avultak, az épület külső térelhatároló szerkezeteinek egyetlen eleme sem elégíti ki a hőtechnikai követelményeket
- az irodaház rész a szemlekorai állapotban kerül értékelésre
- a Földhivatal által használt pincerész megosztás után a bejárata a Földhivatal felől megszűnik, így forgalmi érték szempontjából nem vehető figyelembe. Az esteleges új pincelejárát kialakítása 500.000 - 600.000 Ft – ba kerül, melyet nem javaslok elvégezni
- műemlék és városképi védettség információim szerint nincs
- egyéb műszaki adatokat a válaszoknál részletezem

VI. Értékelés módszere:

1/a Lehetséges értékelési módszerek:

Az EVS (Európai Értékelési Szabványok) előírásainak megfelelően az eszközök értékét **három módszer valamelyikével, vagy ezek kombinációjával** határozzuk meg. Magyarországon az ingatlan értékbecslés módszerei a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározását a többször módosított 25/1997. (VIII.01.) PM rendelet szabályozza, mely a nemzetközi módszerekkel összhangban van. Ezért ugyanazon módszerek terjedtek el az ingatlan forgalmi értékének meghatározására. Ezek oktatását a BME Mérnöktovbábképző Intézet és a FÜTI OMEGA végzi, itt képezik az ingatlanvagyon értékelőket.

Piaci érték (FÉ) az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélne egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között, megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.

Értékelési módszerek:

VI.1. piaci összehasonlító módszereken alapuló értékelés

VI.2. hozamszámításon alapuló értékelés

VI.3. költségalapú értékelés

VI.1. Piaci összehasonlító módszereken alapuló értékelés.

Az értékelés a piaci környezet tanulmányozásából indul ki: a megtörtént, korábbi adásvételek képezik az összehasonlítás alapját. Az összehasonlító adatok egy alaphalmazt képeznek, melyek az értékelt vagyontárgyra jellemző körből származnak. Az alaphalmazra jellemző átlagos piaci érték az alapérték. Rendszerint megjelennek értékmodosító tényezők, melyek az értékelendő állóeszköz vagyoni értékét eltérítik az alapártól. Ezeket a tényezőket számításba véve, az alapárból az értékmodosító tényezők alkalmazásával meghatározhatjuk az értékelendő vagyontárgy piaci forgalmi értékét.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. az alaphalmaz kiválasztása,
 2. az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése,
 3. fajlagos alapérték meghatározása,
 4. értékmodosító tényezők elemzése,
 5. a fajlagos alapérték módosítása, korrigált fajlagos érték számítása,
 6. végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.
- Forgalmi érték (felépítmény + telek) = korrigált fajlagos ár x redukált alapterülettel

VI.2. Hozamszámításon alapuló értékelés:

Jelen ingatlannál nem alkalmazható.

VI.3. Költség alapú értékelés:

Jelen ingatlannál nem alkalmazható.

Értékelési módszer kiválasztása:

Forgalmi érték piaci alapú összehasonlító módszerrel lett meghatározva.
A költség- és hozam alapú érték meghatározás nem alkalmazható.

VII. Részletes értékelés:**1.) Ingatlan adatai:**

- címe: 4700 Mátészalka, Kölcsey F. utca 2 – 7. (felülvizsgálat alatt)
- HRSZ: 2594/5
- jellege: kivett irodaház
- tulajdonos : Magyar Állam
- vagyongekezelő : Sz – Sz - B Megyei Kormányhivatal, Nyíregyháza, Hősök tere 5.
- egyéb adatok: tulajdoni lap szerint

2.) Az ingatlan és a település ismertetése:

Az **értékelt ingatlan rész** Szabolcs – Szatmár - Bereg megyében , Mátészalka járás, város kiemelt belvárosi övezetében található. A környezetében található a felújított Kölcsey tér és a színház közelében. A városházától való távolsága 100 – 150 m. Megközelíthetősége kiváló, környezeti barátság és biztonság jó.



Ingtalanpiaci elemzés Mátészalka városra:

A beruházások szerkezete változik, aktivitása nő, nőnek az önkormányzati fejlesztések, feldolgozóipar. A lakáspiac nő, irodapiac, üzlethelyiségek piaca vélelmezten emelkedik, raktárpiac ezen térségre nem jellemző.

Lakáspiacnál az eddigi enyhe keresletet az erős túl-kereslet fogja behatárolni, a kedvezőbb hitelezési szabályozásnak köszönhetően a növekedés folyamatos lesz.

Az ún. barna övezetben lévő, értékelt ingatlan esetleg lakások, vagy önkormányzati fejlesztésekre adhatnak lehetőséget, esetlegesen felújítva, új funkcióval ellátva.

Mátészalka város Járási székhelyként, az ipari park munkaerővonzó képessége miatt az ingatlanpiaci kereslet az átlagosnál jobb.

3.) Közműellátás:

Összközműves, minden közmű beköthető. Az irodaház szilárd burkolatú önkormányzati út mellett fekszik.

4.) Műszaki adatok: meghatározott helységrészekre vonatkozóan

A 88 m² irodaház részt a Földhivatal használja, 2 db nyílás lett kialakítva, egy a térképtárból – egy az előtérből a pincei raktárhoz. Az Állategészségügyi hivatal egy udvari bejáratról közelíthető meg. Az irodaház becsült kora 70 - 80 év.

Szerkezeti elemei :

- alapozás : téglá, sávalap
- lábazat : faragott terméskő
- teherhordó főfal : vélelmezten vegyes : téglá és vályog
- földém : borított fagerendás, alul deszkázott, nádazás + vakolat, mennyezetén pókhálós repedések találhatóak, a földém padlás felőli része deszkázott, agyagtapasztás, korának megfelelő avultságú, károsodott
- fedélszék : bakdúcos fa fedélszék, kontyolt nyeregtető, lécezés, cserépfedés, avult károsodott, szarufák – gerendák farontó bogarakkal fertőzve, szű ette, beázások miatt több helyen fa korhadás található, indokolt a fakötések esetleges ellenőrzése
- külső nyílászárók : kapcsolt gerébtokos ablakok, avult, korhadt, nagyfokú avultságú
- belső nyílászárók : fa ajtók
- külső vakolat : alapvakolat, kapart kőpor, avult
- belső vakolat : mészhabarcs alapvakolat, diszperzites festéssel
- válaszfalak : téglá és vályog, egyes helyeken gipszkarton
- közművek : a Földhivatalétól jelenleg be vannak kötve : víz – villany - szennyvíz – fűtés, de az adásvétel esetén ezeket szanálni kell, és az új közműcsatlakozásokat az utcai hálózatról kell kiépíteni.
- burkolatok : helységjegyzéknél feltüntetve

Helységjegyzék

Sor-szám	Helyiség megnevezése	Hasznos alapterület m ²	Burkolat	Redukciós szám	Redukált hasznos alapterület m ²
A.	földhivatali rész				
01.	térképtár	21,93	parketta	1,0	21,93
02.	irattár lejárata	9,45	lépcső	1,0	9,45
A.	Földhivatal össz.	31,38		1,0	31,38
B	pince + irattár				
01.	pince + irattár forgalmi értéket nem képvisel	29,67	simított beton	0,0	0,00
C	Állateg.ügy. Hiv.				
01.	közlekedő	9,10	kerámia	1,0	9,10
02.	kézmosó	2,62	kerámia	1,0	2,62
03.	WC	1,50	kerámia	1,0	1,50
04.	iroda	9,47	parketta	1,0	9,47
05.	tároló	4,20	kerámia	1,0	4,20
06.	iroda	12,95	parketta	1,0	12,95
C.	Állateg.ügy. Hiv. össz.	39,84			31,36
A+B+C	hasznos alapterület	100,89 kerekítve : 101 m ²			
A+B+C	redukált hasznos alapterület				71,22 kerekítve : 71 m²

Redukció számítás :

a forgalmi érték meghatározásánál a földszint hasznos alapterületét 1 – es szorzóval (ez a viszonyítási alap) , a pince hasznos alapterülete 0,0 – as szorzóval számoltam, mivel nem forgalomképes. Számításaimnál már csak a redukált hasznos alapterülettel számoltam, mely 71 m².

Szakértői megjegyzés :

A változási vázrajzon a földmérőnek a külső határoló falakkal kell figyelembe venni az alapterületet, mely 88 m². A forgalmi érték meghatározásának csak a belső redukált alapterülettel kell számolni, ez 71 m².

5.) Értékbefolyásoló tényezők:

Értéknövelő tényezők: - településen belüli elhelyezkedés	+ 10 %
Értéknövelő tényezők összesen:	+ 10 %
Értékcsökkenő tényezők: - önállóan nem forgalomképes, kényszerösszevonás szükséges az orvosi rendelővel - külső homlokzat avult, tetőszerk.+ héjazat károsodott - teljes szakipari felújítás, nyílászáró csere - hőtechnikai megfelelés hiánya	- 30 % - 15 % - 10 % - 15 %
Értékcsökkenő tényezők összesen:	- 70 %
Értékkorrektció összesen:	- 60 %

6.) Értékképzés:

A NAV Illeték Osztálya által szolgáltatott adatokat vettem figyelembe. A NAV - tól kért 35 db adatszolgáltatásból 2016. és 2019. évek között Mátészalkán sem irodaház, sem irodaház részek adásvételei nem lehettek fel. 2019. évben a Hősök terén egy 32 m² – es üzlet 7.000.000 Ft – ért, 218.750 Ft/m² fajlagos áron került értékesítésre. 2018.-évben a Hősök terén egy 25 m² – es üzlet 5.000.000 Ft – ért, 238.085 Ft/m² fajlagos áron kelt el. Az értékelt ingatlanrész forgalmi érték meghatározásánál az előzőek nem vehetők figyelembe, illetve nem lehettek fel ilyen összehasonlító adatok. Mivel az értékelt épületrész földszintes, részben alápincézett, magas tetős épület, szerkezeti elemei (alapozás, főfal, földem, tetőszerkezetek, nyílászárók) megfelelnek, a családi lakóház szerkezeti elemeinek, így azok értékbefolyásoló tényezőkkel módosítva alkalmasak a forgalmi érték meghatározására.

Összehasonlító adatok (családi lakóházak)

Sorszám:	1.	2.	3.
Helység:	Mátészalka	Mátészalka	Mátészalka
Cím:	Attila utca	Hunyadi utca	Nagybányai utca
HRSZ:	-----	-----	-----
Telek mérete m ²	387 m ²	978	795
Lakóház terület m ²	105	82 m ²	88 m ²
Vételár:	11.000.000 Ft	7.500.000 Ft	9.500.000 Ft
Tranzakció megn.	adásvétel	adásvétel	adásvétel
Tranzakció ideje	2018. év	2018. év	2019. év
Komfortfokozata	félközműves	összkomfortos	összkomfortos
Szobaszám:	2 + 1 félszoba	3 félszoba	2 + 1 félszoba
Főbb épületszerkezet	vályog + cseréptető	vályog + síkpalata tető	tégla + síkpalata tető
Építés éve	1960.	1960.	1970.
Műszaki állapot	elhasznált	elhasznált	átlagos
Felújítás	nem ismert	nem ismert	2000. év
Adatforrás:	NAV adat	NAV adat	NAV adat
Fajlagos ár Ft/m ²	104.761 Ft/m ²	91.463 Ft/m ²	109.890 Ft/m ²
Ker. fajl. ár Ft/m ²	105.000 Ft/m ²	91.000 Ft/m ²	110.000 Ft/m ²

Szakértői megjegyzés :

1 – 3. átlaga: 102.000,- Ft/m², kerekítve = 102.000,- Ft/m²
 Értékbefolyásoló tényezők: - 60 %
 Épületrész redukált alapterülete : 71 m²
 Korrigált fajlagos ár:
 102.000 Ft/m² x (1 – 0,60) = 40.800,- Ft/m²,

Jelenlegi 1/1-ed tulajdoni hányad forgalmi érték meghatározása:

40.800 Ft/m² x 71 m² : 2.896.800 Ft, kerekítve : 2.900.000 Ft

**Így a 4700 Mátészalka, Kölcsey utca 2 – 7. felülvizsgálat alatt számú,
 2594/5. hrsz.- ú Irodaházból meghatározott épületrész ingatlan
 1/1-ed tulajdoni hányad 2019. évi
 per-, teher- és igénymentes forgalmi értéke 2.900.000,- Ft**

azaz: kettőmillió - kilencszázezer Ft forgalmi értéket képvisel !

4700 Mátészalka Kölcsey F. utca 2 – 7., 2594/5. hrsz. alatti Irodaház ingatlan

Szakértői megjegyzés:

- Jelen szakértői vélemény írásbeli engedélyem nélkül sem egyben, sem részben nem publikálható, nem másolható, csak a kirendelésben meghatározott célra használható fel.
- A NAV adatszolgáltatási értesítés szerint a HRSZ és házszám adótitoknak minősül, így azokat az összehasonlító adatokban nem tüntettem fel.
- A szakvélemény megfelel a 31/2008. (XII.31.) IRM rendelet 40/A pontjában rögzítetteknek.

Tisztelt Mátészalka Város Önkormányzata!

Szakvéleményemet a megbízási szerződésben meghatározottak szerint készítettem el.
Kérem annak elfogadását.

Nyíregyháza, 2019. augusztus 12.

Melléletek:

1. számú melléklet: fotók
2. számú melléklet: tulajdoni lap - másolata
3. számú melléklet: meglévő földszinti alaprajz
4. számú melléklet: telekalakítási helyszínrajz
5. számú melléklet: változási vázrajz (záradékolt – 2019.07.16.)
6. számú melléklet: vélelmezetten a földmérő által készített felmérési alaprajz
7. számú melléklet: település térképrészlet (Google)

Készítette :

Szendrei József
Igazságügyi szakértő
4400 Nyíregyháza, Feszéki út 17C
Ny.sz.: 4322 Ig.sz.: 27524

Szendrei József igazságügyi szakértő
ingatlanvagon értékelő

1. számú melléklet

Fotók



1. számú melléklet
4700 Mátészalka, Kölcsey F. utca 2 - 7. , 2594/5. hrsz. Irodaház ingatlan



1. számú kép: utcai homlokzat részlet



2. számú kép: udvari homlokzat részlet

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

1. számú melléklet
4700 Mátészalka, Kölcsey F. utca 2-7. , 2594/5. hrsz. Irodaház ingatlan



3. számú kép : szobabelső
Földhivatal - érintett ing.rész - orvosi rendelő

4. számú kép : udvari lábazat és
homlokzat részlet



5. számú kép : padlástér
(avult, károsodott szerkezet)

6. számú kép : padlástér
(avult, károsodott szerkezet)



7. számú kép : pince - irattár

8. számú kép : pince – irattár

A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page.

1. számú melléklet
4700 Mátészalka, Kölcsey F. utca 2-7. , 2594/5. hrsz. Irodaház ingatlan



9. számú kép : földszint - térképtár



10. számú kép : közlekedő és iroda



11. számú kép : iroda



12. számú kép : iroda



13. számú kép : tároló



14. számú kép : WC előtér

A handwritten signature in blue ink, consisting of several fluid, connected strokes.

2. számú melléklet

Tulajdoni lap - másolat

A handwritten signature in blue ink, consisting of a large, stylized letter 'A' with a long horizontal stroke extending to the left and a vertical stroke extending upwards to the right.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Mátészalkai Kétszi Hivatal
4701 Mátészalka Komlócs 2 Pf 3

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30035/21023/2019

2019.07.24

MÁTÉSZALKA

Szektor : 15

Belterület 2594/5 helyrajzi szám

4700 MÁTÉSZALKA Kólcsey utca 2-7. "Emlékhelyvédelem alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatak

növekedés: ág/kivett megnövekedés/

min.o	terület ha m2	kat t. jöv. k. áll.	előzet. áll. t. jöv.	egyéb adatak ha m2 k. áll.
0	245	0 00		

Kivett földterület

2. bejegyző határozat: 34434/1994/1992.12.14

illetve a MÁTÉSZALKA Belterület 2594/2 4900-t terhelő Önkormányzati

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, ékekezési idő: 34434/1994/1992.12.14

jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név: MAGYAR ÁLLAM
cím: -

2. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33331/2012/2011.11.11
eredeti határozat: 34914/2010.05.25

jogcím: adásvétel 34434/1994/1992.12.14

jogállás: vagyonkezelő
név: SZABOLCS-SZATMÁR-BEREG MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
cím: 4400 NYÍREGYHÁZA Hősök tere 5.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, ékekezési idő: 34434/1994/1992.12.14

Önálló szöveges bejegyzés a 2600, 2517 hrsz-u, a 1595 hrsz-u, 1595 hrsz-u, 1596 hrsz-u, 2600 hrsz-u, 2603 hrsz-u, 2605 hrsz-u ingatlanok lejegyzése és megosztva alakult 2534/1- 2594/9, 2517 hrsz-ok.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34434-1994/1992.12.14

Önálló szöveges bejegyzés a Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Állategyesület Állomán Nyiregyháza Keleti út 11. Az ingatlanon meglévő épület első emelet 13-14 szoba helyiségeire közös használati célra.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Mátészalkai Járási Hivatal
4701. Mátészalka Községi u. 2 Pf. 3

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megnevezés száma: 00005/2019.07.24/0

2019.07.24

MÁTÉSZALKA

Szeletor : 15

Helyterület: 2534/1 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

Folytatás az előző lapról
III KÉSZ

1. bejegyző határozat, Árkézesi údó 14354/1994/1992.12.14

Önálló szövetkezeti bejegyzés a Szabolcs-Zemplén-Egyes megyei Borsodnyíregyházi és Zalaegerszegi Állomás Nyíregyháza, Kocsaji út 74. Az ingatlanon meglévő épület 1 emelet helyiségeire közös használati jog.

Ez a tulajdoni lap kiegészítések, módosítások végrehajtásából eredő kiadásokra másra 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

Nem hiteles tulajdoni lap

3. számú melléklet

Meglévő földszinti alaprajz



4. számú melléklet

Telekalakítási helyszínrajz

A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of a stylized, cursive letter 'M' or similar character.

Szondiné Ujfalusi Mária
földmérő mérnök
4700 Mátészalka, Ősz u. 18.
A munkavégző neve

Munkaszám: 45/2019

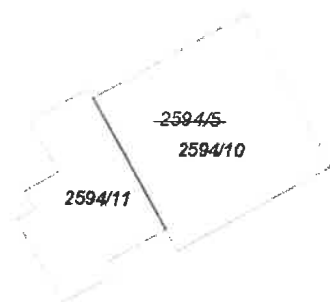
Méretarány: 1:500

Mátészalka

belterület

település

Telekalakítási helyszínrajz
a 2594/5 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról



A BEÉPÍTE TTSÉG VÁL TOZÁSA												
Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Földrészlet		Épületek		Beépíttség (%)	Helyrajzi szám	Földrészlet		Épületek		Beépíttség (%)	
	ha	m ²	ha	m ²			ha	m ²	ha	m ²		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2594/5	0	0245	0	245	100%	2594/10	0	0157	0	157	100%	
						2594/11	0	0088	0	88	100%	

Ez a telekalakítási helyszínrajz megfelel az érvényben lévő 384/2016 (XII. 2.) Korm. rendelet előírásainak.

Készítette: Mátészalka, 2019. május 04.

Szondiné Ujfalusi Mária

Készítő

5. számú melléklet

változási vázrajz (záradékolt – 2019.07.16.)



Szondiné Ujfalusi Mária
földmérő mérnök

4700 Mátészalka, Ősz u. 18.

Munkaszám: 45/2019

Méretarány 1:1000

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 2594/5 helyrajzi számú földrészlet
megosztásáról

Mátészalka
belterület

Adatszolgáltatás iktatószáma:
2/600/2019

Címkoordináták 2594/10 hrsz		
Psz.	Y	X
1	894287	295150

Címkoordináták 2594/11 hrsz		
Psz.	Y	X
1	894282	295148

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ága	Min.o				jel	műv. ága	Min.o				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
2594/5	-	irodaház	-	0.0245	-	2594/10	-	irodaház	-	0.0157	-	Illet a 2594/2 hrsz-ú ingatlant terhelő útszolgalmi jog. 34434/1994/1992.12.14 A Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Állategészségügyi Állomás Nyíregyháza Keleti út 1. Az ingatlanon meglévő épület első emelet 13-14. számú helyiségeire közös használati jog. 34434/1994/1992.12.14 A Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Növényegészségügyi és Talajvédelmi Állomás Nyíregyháza, Kótaji út 33. Az ingatlanon meglévő épület 1.emelet 13-14. számú helyiségeire közös közös használati jog. 34434/1994/1992.12.14	
						2594/11	-	irodaház	-	0.0088	-	Illet a 2594/2 hrsz-ú ingatlant terhelő útszolgalmi jog. 34434/1994/1992.12.14	
Összesen:				0.0245						0.0245			

A változás akarataknak megfelelően történt:

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kelteztől számított egy évig hatályos.

Mátészalka, 2019. július 04.

Készítő: Szondiné Ujfalusi Mária
Ing. rend. min. szám: 8/1990
Földm. ig. sz.: 6508



..... hó nap

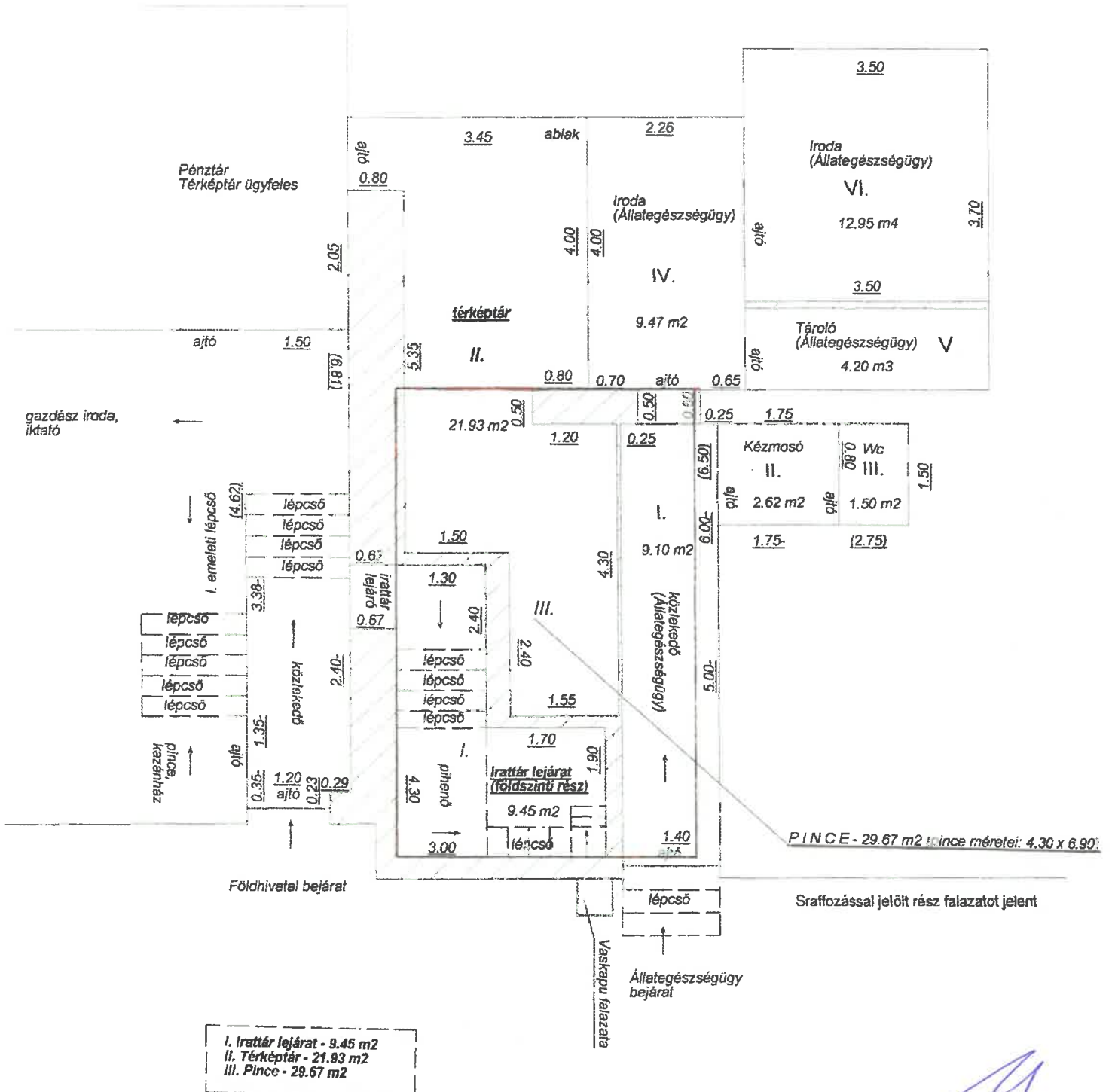
Záradékoló:
Ing. rend. min. száma:
Földmérő ig. sz.:
8/12.

6. számú melléklet

vélelmezetten a földmérő által készített felmérési alaprajz



Kölcsey utca



Színház épülete

7. számú melléklet

Település térképrészlet (Google)



 Eötvös u. 2



1. számú határozat-tervezet az 31-1/2020. számú előterjesztéshez

HATÁROZAT-TERVEZET

**Mátészalka Város Önkormányzat
Képviselő-testületének
...../2020. (_ _) számú**

HATÁROZATA

a mátészalkai 2594/5 hrsz-ú ingatlan meghatározott helyiségrészeinek megvételéről

A Képviselő-testület

1. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXVI. törvény 11. § (6) bekezdésében foglaltak, valamint az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 33. § (2) bekezdése alapján a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-nél kezdeményezi és kérelmezi a Magyar Állam tulajdonában és a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal vagyonkezelésében lévő 4700 Mátészalka, Kölcsey utca 2-7. szám alatt található, 2594/5 helyrajzi számon felvett, 245 m² területű kivett irodaház megnevezésű ingatlan a határozat mellékletét képező alaprajzon feltüntetett helyiségrészeinek (29,67 m² hasznos alapterületű pincerész és 71,22 m² hasznos alapterületű földszinti helyiségek) megvételét.
2. Kijelenti, hogy a vétel érdekében felmerülő költségek – ideértve az ingatlan megosztásának, a művelési ág szükséges megváltoztatásának költségét – megtérítését vállalja.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a Mátészalka, Kölcsey tér 2-7. szám alatt található, 2594/5 hrsz.-ú ingatlan 1. pontban meghatározott helyiségrészeinek megvásárlásával kapcsolatos eljárás során az MNV Zrt. felé teljes jogkörben eljárjon, és valamennyi nyilatkozatot megtegyen.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a Mátészalka, Kölcsey tér 2-7. szám alatt található, 2594/5 hrsz.-ú ingatlan 1. pontban meghatározott helyiségrészeinek megvásárlására vonatkozó szerződést aláírja.

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Határidő: azonnali

Mátészalka, 2020. január ...

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

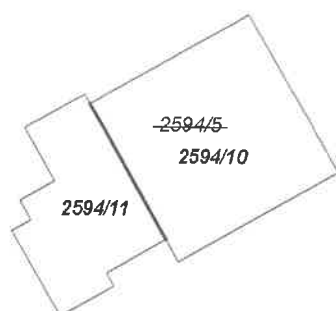
1. melléklet a/2020. (-.-) számú határozathoz

Szondiné Ujfalusi Mária
 földmérő mérnök
 4700 Mátészalka, Ősz u. 18.
 A munkavégző neve
 Munkaszám: 45/2019
 Méretarány: 1:500

Mátészalka

.....település
 belterület

Telekalakítási helyszínrajz
 a 2594/5 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

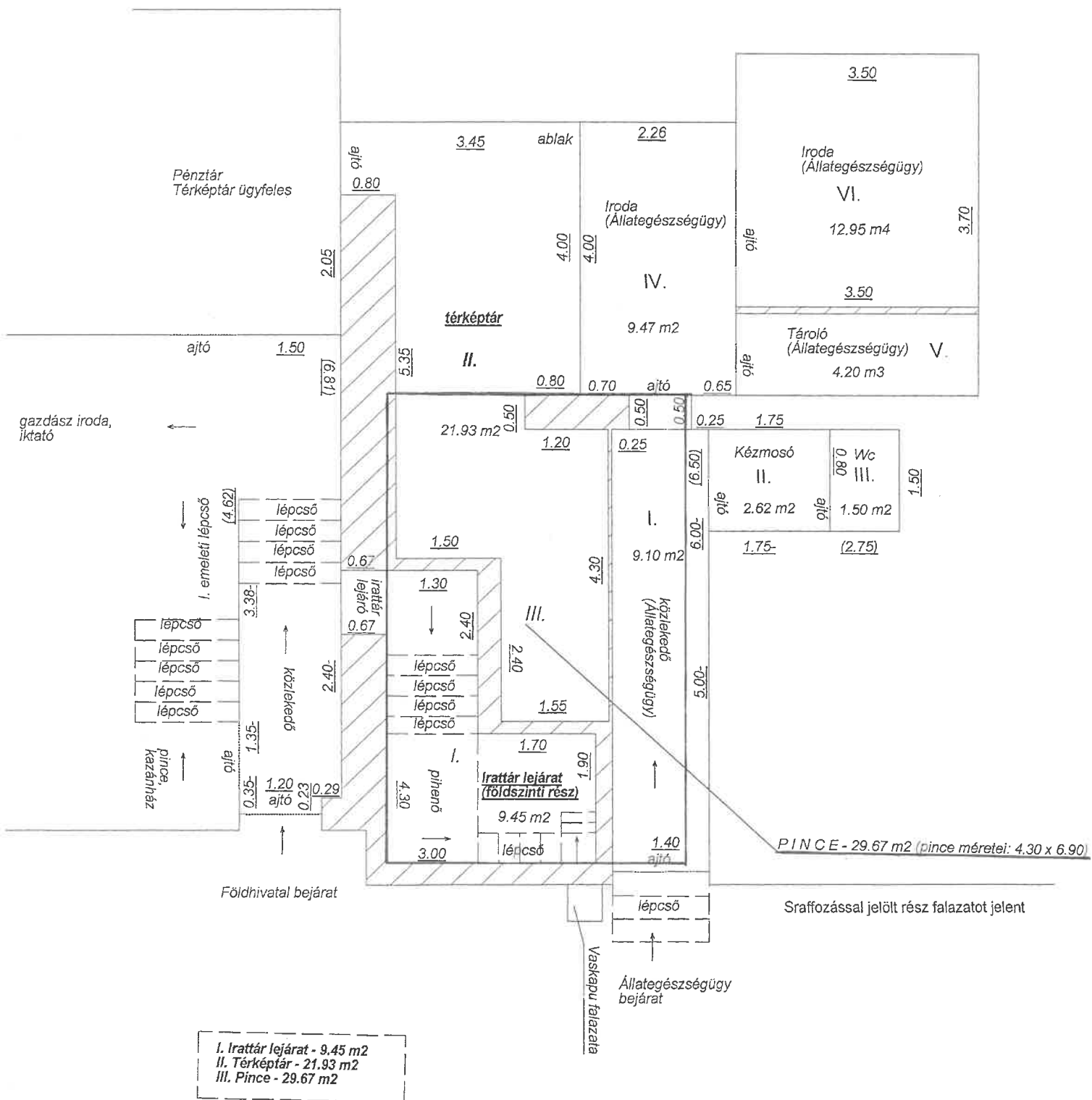


A BEÉPÍTETTSÉG VÁLTOZÁSA											
Változás előtt						Változás után					
Helyrajzi szám	Földrészlet		Épületek		Beépítettség (%)	Helyrajzi szám	Földrészlet		Épületek		Beépítettség (%)
	ha	m ²	ha	m ²			ha	m ²	ha	m ²	
1	2	3	5	6	7	8	9	10	11	12	13
2594/5	0	0245	0	245	100%	2594/10	0	0157	0	157	100%
						2594/11	0	0088	0	88	100%

Ez a telekalakítási helyszínrajz megfelel az érvényben lévő 384/2016 (XII. 2.) Korm. rendelet előírásainak.

Készítette: Mátészalka, 2019. július 04.
 Szondiné Ujfalusi Mária
 Munkaszám: 45/2019
 4700 Mátészalka, Ősz u. 18.
 Telefonszám: 79262592-1-35

Kölcsey utca



VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 31-1/2020.

Előterjesztés a mátészalkai 2594/5 hrsz-ú ingatlan meghatározott helyiségrészeinek megvételéről

Előterjesztés készítéséért felelős: Bodóné Czeglédi Éva pénzügyi csoportvezető

Előterjesztés véleményezése:

NÉV:
Potosné Dr. Kovács
Zsuzsanna aljegyző

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

Az előterjesztés és est. t. megfelel a jogszabályi követelményeknek. POC

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

Előterjesztést ellenőrizte:



Ellenőrzés időpontja: 2020. január

Előterjesztést jóváhagyta:



Jóváhagyás időpontja: 2020. január ...