

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

Száma: 249-4/2023.

ELŐTERJESZTÉS

– a Képviselő-testülethez –

a mátészalkai 2455 hrsz-ú, természetben a Somogyi Béla u. 45. szám alatt található ingatlan értékesítési feltételeinek meghatározásáról

Mátészalka Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a mátészalkai 2455 hrsz. alatt nyilvántartott, 435 m² térmértékű kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan. A korábban önkormányzati bérlakásként funkcionáló ingatlan egy csendes mellékutcában, a Somogyi Béla utca 45. szám alatt található.

Jelenlegi állapotában a lakást sem műszaki állapota, sem komfortfokozata nem teszi alkalmassá arra, hogy bérlakásként hasznosítsuk. Jelentős ráfordítást igényelne az ingatlan felújítása.

Az ingatlant a Képviselő-testület 67/2021.(VI.07.) számú határozatában versenytárgyalás útján történő értékesítésre jelölte ki. A lakás forgalmi értékét ingatlanforgalmi értékbecslő 6.500.000 Ft-ban határozta meg. A képviselő-testület határozata az ingatlan vételárát, egyben kikiáltási árát 8.000.000 Ft összegben állapította meg.

A versenytárgyalási felhívás kétszeri közzététele sem volt eredményes, mindkét eljárás érdeklődő hiánya miatt eredménytelenül zárult.

Az ingatlan megvásárlására 2023. szeptember 12. napján vételi szándéknyilatkozat érkezett.

A lakás forgalmi értékének aktualizálása érdekében ingatlanforgalmi értékbecslővel szakértői véleményt készítettünk. Az elkészült ingatlanforgalmi szakvélemény **az ingatlan forgalmi értékét 6.400.000 forintban állapította meg.** A szakvélemény a lakóházat jelenlegi állapotában lakófunkcióra alkalmatlannak minősíti.

A szakvélemény az előterjesztés 2. számú melléklete.

Az ingatlan sikeres értékesítése esetén a befolyt vételárát az önkormányzat a többi bérlakás karbantartására, felújítására tudná fordítani, ezért javaslatot teszek az üresen álló lakás versenytárgyalás útján történő értékesítésére a határozat-tervezetben foglalt feltételek szerint. Tekintettel a korábbi sikertelen pályázati eljárásokra az ingatlan induló árát a szakértő által meghatározott forgalmi érték alapján javaslom meghatározni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg a mellékelt határozat-tervezetet fogadja el.

Mátészalka, 2023. szeptember 22.


Dr. Hanusi Péter
polgármester



1. sz. melléklet a 249-4/2023. sz. előterjesztéshez

HATÁROZAT-TERVEZET

A Képviselő-testület
...../2023. (_._.) számú

HATÁROZATA

a mátészalkai 2455 hrsz-ú, természetben a Somogyi Béla u. 45. szám alatt található ingatlan értékesítési feltételeinek meghatározásáról

A Képviselő-testület

1. Versenytárgyalás útján történő értékesítésre jelöli ki a Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában lévő, mátészalkai 2455 helyrajzi számú, Mátészalka, Somogyi Béla utca 45. szám alatti ingatlant.
2. Az ingatlan vételárát **6.400.000 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 **640.000 Ft** – **pályázati biztosíték** önkormányzat bankszámláján történő letétbe helyezése.
4. A licit során kialakult vételárát 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 vagyonról 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 jogosult 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 versenytárgyalás követő 30 napon belül.
7. Felhatalmazza Dr. Hanusi Péter polgármestert a versenytárgyalás nyertesével megkötendő adásvételi szerződés az önkormányzat nevében történő aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Mátészalka, 2023. október

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

4700 Mátészalka, Somogyi Béla utca 45., 2455 helyrajzi számú ingatlanról



Értébecslő cég neve: Redivivusz-M Kft.

Értébecslő cég címe: 4700 Mátészalka, Hősök tere 1.

Készítés dátuma: 2023.09.16.


REDIVIVUSZ-M KFT
4700 Mátészalka, Hősök tere 1
Telefon: +36 76 274 115
Fax: +36 76 274 114

TARTALOMJEGYZÉK

Címlap.....	1
Tartalomjegyzék.....	2
Értékelési Bizonyítvány.....	3
Alapadatok.....	6
Értékmeghatározás.....	11
Költség alapú módszer alapján	13
Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés	14

Mellékletek

Értékelési Bizonyítvány**Megrendelő adatai**

Megrendelő neve: Mátészalka Város Önkormányzata

Megrendelés azonosító:

Értékelés típusa: Piaci forgalmi érték megállapítása

Értékelés tárgya**Ingtatlan tulajdoni lap szerinti címe:**

Irányítószám: 4700

Település: Mátészalka

Helyrajzi szám: 2455

Utca: Somogyi Béla

Házszám, emelet-ajtó: 45

Művelési ág: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

Tetherlap bejegyzés: -

Széljegyek: -

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Ingtatlan várható címe: -

Helyszíni szemle dátuma: 2023.09.15.

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: 435 m².

Épület(ek) összesen: 2 db.

Főépület:

Bruttó alapterülete: 100 m².

Nettó, redukált alapterülete: 87 m².

Melléképület:

Bruttó alapterülete: 17 m².

Nettó, redukált alapterülete: 14 m².

Leromlott állapotú, értéket nem képvisel!

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke: 6.400.000.- Ft.

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Az ingatlan hitelbiztosítéki értéke: 4.800.000.- Ft.

Megbízott: Cégnév: Redivivusz-M Kft.

Szakértő neve: Vargha Ferdinánd



REDIVIVUSZ-M KFT
1125 Mátyásfalva, Hősök tere 1
Adószám: 11256274-2-15
Levegő utca 11. sz. 1125

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–Zajta- 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, városlakók aránya: 42,5%. Az OECD besorolása alapján "alapvető vidéki térségnek" számít. 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, egy csendes mellékutcában helyezkedik el. Előtte aszfaltburkolatú út és zárt csapadékvíz elvezetés. Környezetében családi házas ingatlanok találhatók.

Árterület: nem

Környező ingatlanok jellemző hasznosítása: családi házas ingatlanok

Jelenlegi hasznosítás: lakóház

Legcélszerűbb hasznosítás: lakóház

Építési övezet: lakó

Építési övezet típusa: kertvárosias lakóövezet

Értéket jelentősen befolyásoló körülmény: leromlott állapotú

Megközelíthetőség

Ingatlan megközelíthetősége: Aszfaltúton keresztül

Közlekedési eszközök: autóbusz, személygépkocsi.

Távolsági busz megállójának távolsága: 400 méter

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település: 4700 Mátészalka

Helyrajzi szám: 2455

Utca: Somogyi Béla

Házszám, emelet-ajtó: 45

Tulajdoni lap kiállításának dátuma: 2021.02.08.

Telek területe: 435 m²

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Ingyatlan fekvése: Mátészalka belterület

Széljegyek: -

Teherlap bejegyzés: -

Természetbeni adatok

Irányítószám, település: 4700 Mátészalka

Utca: Somogyi Béla

Házzám, emelet-ajtó: 45

Művelési ág: kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés: Mátészalka Város Önkormányzata tulajdona 1/1 arányban

Belterületi földrészlet (hrszt)
--

Azonosítás

Telek alapterülete: 435 m².

Jellemzés

Telek kialakítása: közbenső

Telek alakja, formája: szabályos

Telek határai: kerítés

Telek kerítettsége: kerített

Kerítés típusa: Beton lábazaton vasbetétes

Beépítés módja: oldalhatáron álló

Domborzati és lejtésviszonyok: sík

Fák, egyéb felépítmények: melléképület

Közművesítettsége

Összközmű: van,

Csapadékvíz elvezetés: nyílt

Épület, felépítmény adatok (hrszt.)
--

Azonosítás

Épület típusa: lakóház

Épület jellege: lakóház

Bruttó alapterülete: 100 m²

Nettó alapterülete: 87 m²

Építési adatok

Építésének éve: 1960-as évek.

Építési mód: hagyományos, földszint

Kivitelezés minősége: házilagos

Építészeti kialakítás: hagyományos

Komfortfokozat: jelenleg komfort nélküli

Fizikai állapot: megfelelő

Leírás: Hagományos építési technológiával kivitelezett épület műszaki állapota gyenge, leromlott állapotú. A lakóház 2 lakóegységre van elválasztva. A burkolatok hiányosak, a szerelvények le vannak szerelve. Jelen állapotában lakófunkcióra alkalmatlan.

Közművesítettsége

Közmű: Elektromos energia, vízellátás, szennyvízelvezetés, gázellátás

Szerkezeti és műszaki leírás

Alapozás, szigetelés

Alapozás: kő sávalap

Alapozás állapota: megfelelő

Alapozási hiba leírása: -

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés: részben

Szigetelés állapota: közepes

Szigetelési hiba leírása: nincs

Hőszigetelés: nincs

Teherhordó szerkezetek

Függőleges: vályog és téglafalazat

Vízszintes: borított fa gerendafödém

Teherhordó szerk. állapota: közepes

Szerkezeti hiba leírása: -

Válaszfalak

Válaszfalak: falazott

Nyílászárók

Ablakok szerkezete: fa szerkezetű

Ablakok üvegezése: 2 kétrétegű

Ajtószerkezetek: külső, belső fa

Nyílászárók jellemzése: gyenge állapotú

Épületgépészet

Fűtési mód: helyiségfűtés

Fűtési mód típusa: egyedi

Egyéb jelentős értékű berendezések: -

Épületgépészet állapota: gyenge

Épületgépészet állapotának jellemzése: a gázkonvektorok hiányoznak helyettük 2 db. cserépkályha biztosítja a lakás fűtését.

Melegvízellátás: nincs

Hőleadó felületek: cserépkályhák

Tetőszerkezet

Tető kialakítása	Tetőszerkezet	Tetőfedés, héjalás	Tetőszerkezet / Te- tőfedés állapota
sátortető	fa fedélszerkezetű	cserép	gyenge

Tetőszerkezet / Tetőfedés jellemzése:

Homlokzat

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
festett	közepes	nincs

Heliséglista: (hrsz.)

Lakótér	Nettó terület	Hasznos alapterület	Korrekciós tényező	Redukált alapterület	Padozat burkolat	Falf
Szoba	22,4	22,4	1	22,4	szőnyegpadló	mesz
Szoba	28,2	28,2	1	28,2	beton	mesz
Konyha	14,2	14,2	1	14,2	csempe	fest
Fürdőszoba helyiség	3,2	3,2	1	3,2	nincs	nincs
Konyha, előtér	14,8	14,8	1	14,8	csempe	fest
WC, zuhanyzó	4,1	4,1	1	4,1	csempe	csem
Összesen	87	87		87		

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	Dózsa György utca		Dózsa György utca		Nagybányai utca		Meggyesi út		Szamos u	
Leírás	vizsgált ingatlan	lakóház		földszintes, családi ház		földszintes, lakóház		földszintes, megfelelő állapotú		lakóház	
Nettó / Redukált alapterület	87 m ²	75 m ²	75 m ²	94 m ²	94 m ²	110 m ²	110 m ²	91 m ²	91 m ²	89 m ²	89 m ²
	87 m ²										
Telekterület	435 m ²	336 m ²		3 215 m ²		950 m ²		2 039 m ²		1 914 m ²	
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		13 000 000 Ft		13 000 000 Ft		15 000 000 Ft		13 000 000 Ft		15 000 000 Ft	
Fajlagos érték		173 333 Ft/m ²		138 298 Ft/m ²		136 364 Ft/m ²		142 857 Ft/m ²		168 539 Ft/m ²	
Adat forrása, dátuma		2022		2022		2021		2021		2022	
		Ingatlan.com		Ingatlan.com		adásvétel		adásvétel		adásvétel	

Korrekciók:

Kínálati ár	-10%	-10%			
Alapterületi eltérés			5%		
Elhelyezkedés	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Műszaki állapot	-20%	-20%	-25%	-20%	-20%
Telekadottságok	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Infrastruktúra	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Hasznosíthatóság	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Jogi helyzet					
Összes korrekció:	-60%	-60%	-50%	-60%	-60%
Módosított alapár:	69 333 Ft/m ²	66 319 Ft/m ²	68 182 Ft/m ²	71 428 Ft/m ²	84 270 Ft/m ²
Módosított alapár átlaga:	69 707 Ft/m ²				

Az érték megállapítása

Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
87 m ²	69 707 Ft/m ²	6 064 466 Ft

Egyedileg értékelendő elem:	
Érték mindösszesen:	6 064 466 Ft
Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:	6 100 000 Ft

Az érték a telekértéket nem tartalmazza

Az érték a telekértéket tartalmazza

Összehasonlító adatok: (hrsz:)

Irsz.	Település	Művelési ág	Utca	Helyrajzi szám	Telek területe (m ²)	Adásvétel éve
4700	Mátészalka	beépítetlen terület	Zöldfa utca		1410	2022
4700	Mátészalka	beépítetlen terület	Budai N. A. utca		880	2022
4700	Mátészalka	beépítetlen terület	Széchenyi utca		1500	2022
4700	Mátészalka	beépítetlen terület	Meggyesi út		1587	2022
4700	Mátészalka	beépítetlen terület	Dózsa Gy. utca		1624	2022

Fajlagos alapár: 10.500 Ft/m².

Korrekción	Korrekción mértéke	
Kis telekterület	+20	%
szlömösödött környezet	-30	
Összes korrekció:	-10	%

Telekérték: 4.100.000.- Ft.

Költség alapú módszer alapján

(hrsz:) _____

Helyiségcsoportok

Elhelyezkedés	Megnevezés	Fajlagos építési költség (Ft/m ²)	Bruttó alapterület (m ²)	Jelenkori költség alapú érték (Ft)	Várható költség alapú érték (Ft)
	Lakóház	130.000	100	5.200.000	
Összesen helyiségcsoportok				5.200.000	
Telekérték				4.100.000	
Költség alapú érték				9.300.000	

Helyiségcsoport:

Elhelyezkedés:	település szélén	
Megnevezés:	lakóház	
Besorolás:	kertvárosias lakóövezet	
Bruttó alapterület:	100	m ²
Fajlagos pótlási/újraépítési költség:	130.000	Ft.
Fizikai avultság:	60	%
Környezeti avultság		%
Piaci helyzet miatti módosító tényező		%
Jelenkori költség alapú érték:	5.200.000	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: közepes

Megjegyzés: Az ingatlan műszaki állapota, komfortfokozata nem megfelelő.

Súlyozott értékszámítás:

$$(6.100.000 \times 0,9) + (9.300.000 \times 0,1) = 6.400.000$$

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

6.400.000.- Ft., azaz hatmillió-négyszázezer forint.

Kockázatok:

Követelés, kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata: 10%

Hosszútávú értékállóság kockázata: 10%

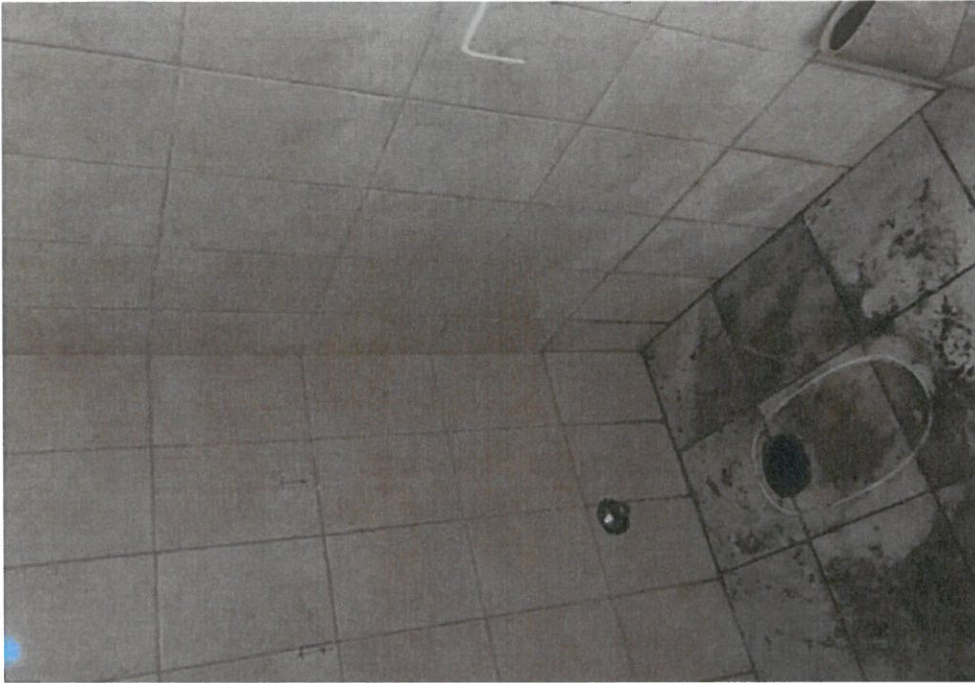
Piaci adatok miatti kockázat: 5%

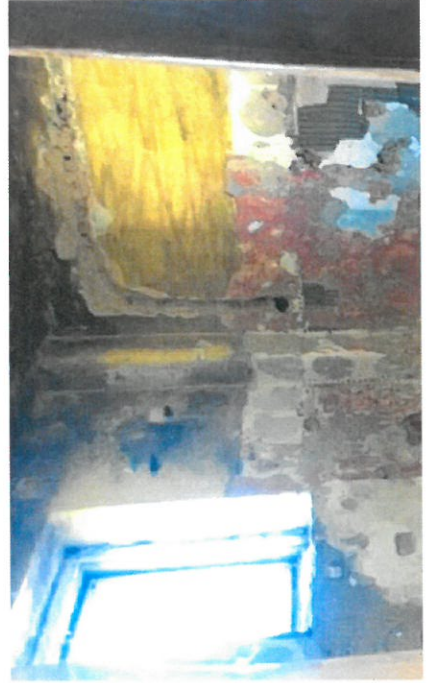
Hitelbiztosítéki érték: 4.800.000.- Ft.

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

MELLÉKLETEK (hrszer):







VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 249-4/2023.

Előterjesztés

a mátészalkai 2455 hrsz-ú, természetben a Somogyi Béla u. 45. szám alatt található ingatlan értékesítési feltételeinek meghatározásáról

Előterjesztés készítéséért felelős: Bodóné Czeglédi Éva pénzügyi csoportvezető

Előterjesztés véleményezése:

NÉV: Potosné Dr. Kovács Zsuzsanna aljegyző	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: <i>Az előterjesztés ismét. d. megsemm a jogszabályi szerinti Pótló</i>
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
Előterjesztést ellenőrizte: <i>[Signature]</i>	Előterjesztést jóváhagyta: <i>[Signature]</i>
Ellenőrzés időpontja: 2023. szeptember ... <i>25</i>	Jóváhagyás időpontja: 2023. szeptember ... <i>28.</i>