

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

Száma: 193-3/2023.

ELŐTERJESZTÉS

– a Képviselő-testülethez –

a „Szatmári Inkubátorház” bérleti feltételeinek meghatározásáról

Mátészalka Város Önkormányzata a Területi és Településfejlesztési Operatív Program keretében teljesen új, a mai kor igényeinek megfelelő inkubátor házat épített az Ipari Parkban. Az átadást követően versenytárgyalási eljárás lefolytatásának eredményeként az EU-Fire. Kft. bérelte a teljes létesítményt, melynek visszaadására a szerződés lejártát követően 2022. november 5-én került sor. Azóta a 3 irodai egység és egy 1033 m²-es üzemcsarnok alkotta épüleategység üresen áll.

Üzemeltetését a továbbiakban is bérbeadással kívánjuk megvalósítani, melyet az önkormányzat vagyon, illetve lakásrendeletének előírásai versenytárgyalás lebonyolításával tesznek lehetővé.

A bérleti díj megállapításához a 2021-ben készült szakértői véleményt aktualizáltattuk, mely alapján az alábbiak szerint került meghatározásra a bérleti díjra vonatkozó **kiindulási ár**:

- Iroda 1 elnevezésű épületrész esetében 100.000 Ft/hó,
- Iroda 2 elnevezésű épületrész esetében 120.000 Ft/hó,
- Iroda 3 elnevezésű épületrész esetében 120.000 Ft/hó,
- Üzem elnevezésű épületrész esetében 1.200.000 Ft/hó,
- **Teljes épület esetében 1.540.000 Ft/hó.**

A szakvélemény az előterjesztés 2. számú melléklete.

A pályázati felhívásban a pályázókat tájékoztatni szükséges arról, hogy:

- az önkormányzati tulajdonban lévő helyiségre csak határozott időre szóló bérleti szerződés köthető,
- a határozott időre szóló bérleti szerződés legfeljebb 5 évi időtartamra szólhat,
- a versenytárgyalás nyertesének a bérleti szerződés megkötésekor a bérlemény kéthavi bérleti díjával azonos összegű kauciót kell fizetnie,
- a kaució a bérlemény rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó

részére történő visszaadása után visszajár, azt a bérleménynek a bérbeadó részéről történő átvételtől számított 15 napon belül kell kifizetni a bérlő részére,

- ha a bérlő nem rendeltetésre alkalmas állapotban adja vissza a bérleményt, valamint bérleti díj hátralék fennállása esetén a kaució összegét a helyreállításra, illetve a bérleti díj hátralék és a bérlőt terhelő egyéb kötelezettségek fedezésére kell fordítani és a kaucióból esetlegesen fennmaradó összeget kell a bérlőnek visszafizetni.
- a bérleti díj összege nem tartalmazza a közüzemi díjakat, azok a bérlőt terhelik.

A pályázati felhívás a határozat-tervezet 1. számú melléklete.

Fentiek alapján javaslatot teszek a „Szatmári Inkubátorház” versenytárgyalás útján történő bérbeadására.

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

Mátészalka, 2023. november 13.



Dr. Hanusi Péter
polgármester

1. sz. melléklet a 193-3/2023. sz. előterjesztéshez

HATÁROZAT-TERVEZET

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

HATÁROZATA

a „Szatmári Inkubátorház” bérleti feltételeinek meghatározásáról

A Képviselő-testület

1. Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában álló, a mátészalkai 544/95 hrsz. alatt felvett, 14118 m² nagyságú, kivett ipartelep, inkubátorház megnevezésű ingatlant versenytárgyalás útján történő bérbeadásra jelöli ki, a bérlet feltételeit az alábbiak szerint határozza meg:
2. Az induló nettó bérleti díj összege:
 - Iroda 1 elnevezésű épületrész esetében 100.000 Ft/hó,
 - Iroda 2 elnevezésű épületrész esetében 120.000 Ft/hó,
 - Iroda 1 elnevezésű épületrész esetében 120.000 Ft/hó,
 - Üzem elnevezésű épületrész esetében 1.200.000 Ft/hó,
 - **Teljes épület esetében 1.540.000 Ft/hó.**
3. A licitlépcső mértéke: **100.000 Ft**
4. A pályázati felhívást a határozat melléklete szerinti tartalommal fogadja el.
5. Felhatalmazza Dr. Hanusi Péter polgármestert a versenytárgyalás nyertesével megkötendő bérleti szerződés önkormányzat nevében történő aláírására.

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Határidő: azonnali

Mátészalka, 2023. november ..

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS!

Mátészalka Város Önkormányzata a lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelete, valamint Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (.....) számú határozatában foglalt döntése alapján

pályázatot hirdet

az önkormányzat tulajdonát képező a **mátészalkai 544/95 hrsz-ú, természetben az Ipari út Curtis utcában található 1.4118 m² nagyságú, kivett ipartelep, inkubátorház megnevezésű belterületi ingatlan hasznosítására.**

Kikiáltási ár:

Megnevezés	Alapterület m ²	Induló nettó bérleti díj Ft/hó	Pályázati biztosíték Ft
1. irodaegység	50,92	100.000	10.000
2. irodaegység	60,11	120.000	12.000
3. irodaegység	61,17	120.000	12.000
üzemcsarnok	1032,65	1.200.000	120.000
teljes épület	1204,85	1.540.000	154.000

A licitlépcső mértéke: 100.000 Ft

Az ingatlannal kapcsolatos tudnivalók:

Az inkubátorház négy egységre bontható: földszinti iroda, üzemcsarnok, 2 db emeleti irodarész.

A helyiségek gáz központi fűtéssel és melegvízellátással rendelkeznek. A szociális helyiségek (öltöző, mosdó, WC, teakonyha) közös használatúak. Az ingatlan előtt és mellett nagy részben térkövezett terület található, melyen parkolók lettek kialakítva.

A határozott időre szóló bérleti szerződés legalább 1 évi, legfeljebb 5 évi időtartamra szólhat.

A versenytárgyalás nyertesének a bérleti szerződés megkötésekor a bérlemény kéthavi bérleti díjával azonos összegű kauciót kell fizetnie. A kaució a bérlemény rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részére történő visszaadása után visszajár, azt a bérleménynek a bérbeadó részéről történő átvételtől számított 15 napon belül kell kifizetni a bérlő részére. Ha a bérlő nem rendeltetésre alkalmas állapotban adja vissza a bérleményt, valamint bérleti díj hátralék fennállása esetén a kaució összegét a helyreállításra, illetve a bérleti díj hátralék és a bérlőt terhelő egyéb kötelezettségek fedezésére kell fordítani és a kaucióból esetlegesen fennmaradó összeget kell a bérlőnek visszafizetni.

A bérleti díj összege nem tartalmazza a közüzemi díjakat, azok a bérlőt terhelik.

A pályázatok benyújtásának módja:

A pályázatok benyújthatók írásban postai úton (4700 Mátészalka, Hősök tere 9.), elektronikusan a bodone@mateszalka.hu címre, illetve személyesen a fenti címen, zárt borítékban, vagy pdf formátumban, melynek minden oldalát aláírással kell ellátni. A borítékon a következőt kérjük feltüntetni:

„Helyiségbérlet 544/95 hrsz”

Szakértői vélemény

A Mátészalka, 544/95 hrsz-ú ingatlan Iroda 1 elnevezésű épületrész bérleti díjára vonatkozóan.



Kelt: Mátészalka, 2023.05.26.



REDIVIVUSZ-M KFT

4700 Mátészalka, Hősök tere 1

Adószám: 11256274-2-15

Levegőutcai telefon: 11256274

Készítette: Vargha Ferdinánd
Ingatlanforgalmi és műszaki
Szakértő

Eng. száma: 22312/2/2008

Mátészalka Város Önkormányzata megbízást adott a Mátészalka, 544/95 hrsz-ú ingatlan Iroda 1 elnevezésű ingatlanrész bérleti díjának megállapítására.

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

A helyszíni szemle során szemrevételezéssel megvizsgáltam az épület műszaki állapotát, karbantartottságát és színes fényképfelvételeket készítettem az épületről.

Diagnosztikai, feltáró vizsgálatot nem végeztem.

A fentiekre való tekintettel az ingatlanra vonatkozó

S Z A K É R T Ő I V É L E M É N Y E M

Az alábbiak szerint terjesztem elő.

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a Mátészalka, 544/95 hrsz-ú ingatlan kivett inkubátorházként van feltüntetve a tulajdoni lapon. Az értékelt ingatlanrész a földszinten található 50,92 m²-es helyiség, mely irodai hasznosításra alkalmas.

Az ingatlan tulajdonosa:

A bemutatott tulajdoni lap alapján:

- Mátészalka Város Önkormányzata 1/1 tul. hányad
- Címe: 4700 Mátészalka, Hősök tere 9.

Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Mátészalka belterületi részén, a belterületi határnál, az Ipari útról letérve, az Ipari parkban található.

Az ingatlan előtt:

- Aszfaltburkolatú út,
- Zárt csapadékvíz-elvezetés,

Az ingatlanon lévő közművek:

- elektromos áram,
- vezetékes ivóvíz,
- vezetékes szennyvíz,
- vezetékes gáz,

Az ingatlanra az összes közművet rácsatlakoztatták.

Az ingatlanon lévő felépítmény:

Az ingatlanon egy újonnan épült inkubátorház található, mely 4 egységre bontható: földszinti iroda, üzemesarnok, emeleti irodarész 2 db.

HELYISÉGGKIMUTATÁS:***Földszint belső terek:*****Ssz. Megnevezés Alapterület Padlóburkolat**

- 1.1 Előcsarnok 24,19 m² greslap
- 2.1 Férfi öltöző 11,84 m² greslap
- 2.2 Mosdó előtér 3,18 m² greslap
- 2.3 Wc 1,44 m² greslap
- 2.4 Wc 1,44 m² greslap
- 2.5 Zuhanyzó 2,32 m² greslap
- 3.1 Teakonyha 12,66 m² greslap
- 3.2 Közlekedő 3,98 m² greslap
- 4.1 Női öltöző 12,68 m² greslap
- 4.2 Mosdó előtér 3,18 m² greslap
- 4.3 Wc 1,44 m² greslap
- 4.4 Wc 1,44 m² greslap
- 4.5 Zuhanyzó 2,16 m² greslap
- 5.1 Raktár 50,92 m² simított beton
- 5.2 Elektromos helyiség 4,68 m² greslap
- 5.3 Gépészeti helyiség 4,68 m² greslap
- 6.1 Üzemi terület 1032,65 m² ipari padló

Összesen: 1174,88 m².

Emelet belső terek:**Ssz. Megnevezés Alapterület Padlóburkolat**

7.1 Közlekedő	8,42 m2 greslap
8.1 Open Office	46,62 m2 greslap
8.2 Teakonyha	7,75 m2 greslap
8.3 Mosdó	2,98 m2 greslap
8.4 Wc	1,46 m2 greslap
8.5 Wc	1,46 m2 greslap
9.1 Raktár	61,17 m2 greslap
Összesen:	129,70 m2

Az értékelt ingatlanrész a földszinten található, 5.1 Raktár 50,92 m2 simított beton elnevezéssel.

Az ingatlan általános minősítése:

A helyiségek gáz központi fűtéssel és melegvízellátással rendelkeznek. A szoc. rész (öltöző, mosdó, Wc, teakonyha) közös használatúak. Az ingatlan előtt és mellett nagy részben térkövezett terület, melyen parkolók lettek kialakítva. Az ingatlan kedvező helyen található. Megközelítése egyszerű, parkolás megoldott.

Bérleti díj meghatározása:

A bérleti díj megállapításánál ugyanazok az ismérvek, mint a forgalmi érték megállapításánál. Az ingatlan forgalmi érték meghatározásánál figyelembe kell venni:

- az ingatlan fekvését,
- az ingatlan megközelíthetőségét,
- az ingatlan közműellátottságát,
- az ingatlanon lévő műszaki létesítményeket,
- építési anyagokat,
- az épület műszaki állapotát,
- a kivitelezés minőségét,
- az épület használatát és használhatóságát.

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, hozamszámítással, vagy költségalapú értékeléssel történhet. Utóbbinál a műszaki felülepítmények értékét az un. Újraelőállítási költségből kell meghatározni, figyelembe véve az életkortól függő értékarány változást és műszaki értékcsökkenést. Ebben az esetben a műszaki értéken kívül a telekár, a műtárgyak és külső közműcsatlakozások értéke külön kerül felszámításra.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékbecslés:

A városban, az ipari parkban (régi inkubátorház) szabadforgalomban létrejött irodák bérleti díjak adataiból számított fajlagos alapérték 2022-2023. évi árszinten **2.000.- Ft/m²/hó**. **A bérleti díj nem tartalmazza a közös részek (szoc. rész) használatát és a rezsiköltséget!**

$$51 \text{ m}^2 \times 2.000 \text{ Ft/m}^2 = \underline{102.000.- \text{ Ft./hó.}}$$

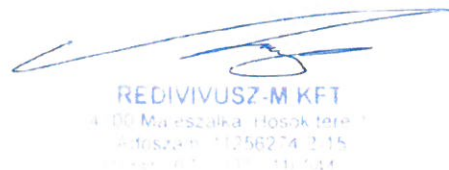
A fentiekre való tekintettel az irodahelyiség bérleti díjának értékét a helyben szokásos kialakult árakkal összehasonlítva, kerekítve:

100.000.- Ft./hó, azaz százezer forint/hó értékben állapítom meg!

A bérleti díj nem tartalmazza a rezsit és az egyéb közös költségek díjait!

Megjegyzés: Jelen értékbecslés változatlan műszaki és használati érték esetén 2023.12.31-ig érvényes! Az érték Áfa-t nem tartalmaz!

Mátészalka, 2023.05.26.



Vargha Ferdinánd
Ingatlanforgalmi,
Műszaki szakértő

Szakértői vélemény

Mátészalka, 544/95 hrsz-ú ingatlan Iroda 2 elnevezésű épületrész bérleti díjára vonatkozóan.



Mátészalka, 2023. 05. 26.



REDIVIVUSZ-M KFT
4700 Mátészalka, Hősök tere 1
Adószám: 11256274-2-15
Céginformációk: 2023.05.26.

Készítette: Vargha Ferdinánd
Ingatlanforgalmi és műszaki
Szakértő
Eng. száma: 22312/2/2008

Mátészalka Város Önkormányzata megbízást adott a Mátészalka, 544/95 hrsz-ú ingatlan Iroda 1 elnevezésű ingatlanrész bérleti díjának megállapítására.

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

A helyszíni szemle során szemrevételezéssel megvizsgáltam az épület műszaki állapotát, karbantartottságát és színes fényképfelvételeket készítettem az épületről.

Diagnosztikai, feltáró vizsgálatot nem végeztem.

A fentiekre való tekintettel az ingatlanra vonatkozó

S Z A K É R T Ő I V É L E M É N Y E M

Az alábbiak szerint terjesztem elő.

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a Mátészalka, 544/95 hrsz-ú ingatlan kivett inkubátorházként van feltüntetve a tulajdoni lapon. Az értékelt ingatlanrész az emeleten található 60,11 m²-es helyiség, mely irodai hasznosításra alkalmas, saját szociális résszel.

Az ingatlan tulajdonosa:

A bemutatott tulajdoni lap alapján:

- Mátészalka Város Önkormányzata 1/1 tul. hányad
- Címe: 4700 Mátészalka, Hősök tere 9.

Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Mátészalka belterületi részén, a belterületi határnál, az Ipari útról letérve, az Ipari parkban található.

Az ingatlan előtt:

- Aszfaltburkolatú út,
- Zárt csapadékvíz-elvezetés,

Az ingatlanon lévő közművek:

- elektromos áram,
- vezetékes ivóvíz,
- vezetékes szennyvíz,
- vezetékes gáz,

Az ingatlanra az összes közművet rácsatlakoztatták.

Az ingatlanon lévő felépítmény:

Az ingatlanon egy újonnan épült inkubátorház található, mely 4 egységre bontható: földszinti iroda, üzemcsarnok, emeleti irodarész 2 db.

HELYISÉGGKIMUTATÁS:***Földszint belső terek:*****Ssz. Megnevezés Alapterület Padlóburkolat**

- 1.1 Előcsarnok 24,19 m2 greslap
- 2.1 Férfi öltöző 11,84 m2 greslap
- 2.2 Mosdó előtér 3,18 m2 greslap
- 2.3 Wc 1,44 m2 greslap
- 2.4 Wc 1,44 m2 greslap
- 2.5 Zuhanyzó 2,32 m2 greslap
- 3.1 Teakonyha 12,66 m2 greslap
- 3.2 Közlekedő 3,98 m2 greslap
- 4.1 Női öltöző 12,68 m2 greslap
- 4.2 Mosdó előtér 3,18 m2 greslap
- 4.3 Wc 1,44 m2 greslap
- 4.4 Wc 1,44 m2 greslap
- 4.5 Zuhanyzó 2,16 m2 greslap
- 5.1 Raktár 50,92 m2 simított beton
- 5.2 Elektromos helyiség 4,68 m2 greslap
- 5.3 Gépészeti helyiség 4,68 m2 greslap
- 6.1 Üzemi terület 1032,65 m2 ipari padló

Összesen: 1174,88 m2.

Emelet belső terek:**Ssz. Megnevezés Alapterület Padlóburkolat**

- 7.1 Közlekedő 8,42 m² greslap
- 8.1 Open Office 46,62 m² greslap
- 8.2 Teakonyha 7,75 m² greslap
- 8.3 Mosdó 2,98 m² greslap
- 8.4 Wc 1,46 m² greslap
- 8.5 Wc 1,46 m² greslap
- 9.1 Raktár 61,17 m² greslap
- Összesen: 129,70 m²**

Az értékelt ingatlanrész az emeleten található, 8.1 Open Office 46,62 m² greslap, 8.2 Teakonyha 7,75 m² greslap, 8.3 Mosdó 2,98 m² greslap, 8.4 Wc 1,46 m² greslap, 8.5 Wc 1,46 m² greslap elnevezéssel. Összesen 60,11 m².

Az ingatlan általános minősítése:

A helyiségek gáz központi fűtéssel és melegvízellátással rendelkeznek. Saját szoc. résszel rendelkezik (öltöző, mosdó, Wc, teakonyha). Az ingatlan előtt és mellett nagy részben térkövezett terület, melyen parkolók lettek kialakítva. Az ingatlan kedvező helyen található. Megközelítése egyszerű, parkolás megoldott.

Bérleti díj meghatározása:

A bérleti díj megállapításánál ugyanazok az ismérvek, mint a forgalmi érték megállapításánál. Az ingatlan forgalmi érték meghatározásánál figyelembe kell venni:

- az ingatlan fekvését,
- az ingatlan megközelíthetőségét,
- az ingatlan közműellátottságát,
- az ingatlanon lévő műszaki létesítményeket,
- építési anyagokat,
- az épület műszaki állapotát,
- a kivitelezés minőségét,
- az épület használatát és használhatóságát.

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, hozamszámítással, vagy költségalapú értékeléssel történhet. Utóbbinál a műszaki felülepítmények értékét az un. Újraelőállítási költségből kell meghatározni, figyelembe véve az életkortól függő értékarány változást és műszaki értékcsökkenést. Ebben az esetben a műszaki értéken kívül a telekár, a műtárgyak és külső közműcsatlakozások értéke külön kerül felszámításra.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékbecslés:

A városban, az ipari parkban (régi inkubátorház) szabadforgalomban létrejött irodák bérleti díjak adataiból számított fajlagos alapérték 2022-2023. évi árszinten **2.000.- Ft/m²/hó. A bérleti díj nem tartalmazza a közös részek (közlekedő) használatát és a rezsiköltséget!**

$$60 \text{ m}^2 \times 2.000 \text{ Ft/m}^2 = \underline{120.000.- \text{ Ft./hó.}}$$


A fentiekre való tekintettel az irodahelyiség bérleti díjának értékét a helyben szokásos kialakult árakkal összehasonlítva, kerekítve:

120.000.- Ft./hó, azaz százhuszezer forint/hó értékben állapítom meg!

A bérleti díj nem tartalmazza a rezsit és az egyéb közös költségek díjait!

Megjegyzés: Jelen értékbecslés változatlan műszaki és használati érték esetén 2023.12.31-ig érvényes! Az érték Áfa-t nem tartalmaz!

Mátészalka, 2023. 05. 26.



REDIVIVUSZ-M KFT
H-60 Mátészalka, Ilosok tere 1
Adószám: 1256274-2-15
Tel: +36 36 321 111

Vargha Ferdinánd
Ingatlanforgalmi,
Műszaki szakértő

Szakértői vélemény

A Mátészalka, 544/95 hrsz-ú ingatlan Iroda 3 elnevezésű épületrész bérleti díjára vonatkozóan.



Mátészalka, 2023. 05. 26.



REDIVIVUSZ-M KFT
4700 Mátészalka, Hősök tere 1
Adószám: 11256274-2-15
Körlevél szám: 11256274-2-15

Készítette: Vargha Ferdinánd
Ingatlanforgalmi és műszaki
Szakértő
Eng. száma: 22312/2/2008

Mátészalka Város Önkormányzata megbízást adott a Mátészalka, 544/95 hrsz-ú ingatlan Iroda 3 elnevezésű ingatlanrész bérleti díjának megállapítására.

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

A helyszíni szemle során szemrevételezéssel megvizsgáltam az épület műszaki állapotát, karbantartottságát és színes fényképfelvételeket készítettem az épületről.

Diagnosztikai, feltáró vizsgálatot nem végeztem.

A fentiekre való tekintettel az ingatlanra vonatkozó

S Z A K É R T Ő I V É L E M É N Y E M

Az alábbiak szerint terjesztem elő.

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a Mátészalka, 544/95 hrsz-ú ingatlan kivett inkubátorházként van feltüntetve a tulajdoni lapon. Az értékelt ingatlanrész az emeleten található 61,17 m²-es helyiség, mely irodai hasznosításra alkalmas, közös szociális résszel.

Az ingatlan tulajdonosa:

A bemutatott tulajdoni lap alapján:

- Mátészalka Város Önkormányzata 1/1 tul. hányad
- Címe: 4700 Mátészalka, Hősök tere 9.

Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Mátészalka belterületi részén, a belterületi határnál, az Ipari útról letérve, az Ipari parkban található.

Az ingatlan előtt:

- Aszfaltburkolatú út,
- Zárt csapadékvíz-elvezetés,

Az ingatlanon lévő közművek:

- elektromos áram,
- vezetékes ivóvíz,
- vezetékes szennyvíz,
- vezetékes gáz,

Az ingatlanra az összes közművet rácsatlakoztatták.

Az ingatlanon lévő felépítmény:

Az ingatlanon egy újonnan épült inkubátorház található, mely 4 egységre bontható: földszinti iroda, üzemcsarnok, emeleti irodarész 2 db.

HELYISÉGGKIMUTATÁS:***Földszint belső terek:*****Ssz. Megnevezés Alapterület Padlóburkolat**

- 1.1 Előcsarnok 24,19 m² greslap
- 2.1 Férfi öltöző 11,84 m² greslap
- 2.2 Mosdó előtér 3,18 m² greslap
- 2.3 Wc 1,44 m² greslap
- 2.4 Wc 1,44 m² greslap
- 2.5 Zuhanyzó 2,32 m² greslap
- 3.1 Teakonyha 12,66 m² greslap
- 3.2 Közlekedő 3,98 m² greslap
- 4.1 Női öltöző 12,68 m² greslap
- 4.2 Mosdó előtér 3,18 m² greslap
- 4.3 Wc 1,44 m² greslap
- 4.4 Wc 1,44 m² greslap
- 4.5 Zuhanyzó 2,16 m² greslap
- 5.1 Raktár 50,92 m² simított beton
- 5.2 Elektromos helyiség 4,68 m² greslap
- 5.3 Gépészeti helyiség 4,68 m² greslap
- 6.1 Üzemi terület 1032,65 m² ipari padló

Összesen: 1174,88 m².

Emelet belső terek:**Ssz. Megnevezés Alapterület Padlóburkolat**

- 7.1 Közlekedő 8,42 m² greslap
- 8.1 Open Office 46,62 m² greslap
- 8.2 Teakonyha 7,75 m² greslap
- 8.3 Mosdó 2,98 m² greslap
- 8.4 Wc 1,46 m² greslap
- 8.5 Wc 1,46 m² greslap
- 9.1 Raktár 61,17 m² greslap
- Összesen: 129,70 m²**

Az értékelt ingatlanrész az emeleten található, 9.1 Raktár 61,17 m² greslap elnevezéssel.

Az ingatlan általános minősítése:

A helyiségek gáz központi fűtéssel és melegvízellátással rendelkeznek. A szoc. rész (öltöző, mosdó, Wc, teakonyha) közös használatúak, melyek a földszinten találhatóak. Az ingatlan előtt és mellett nagy részben térkövezett terület, melyen parkolók lettek kialakítva. Az ingatlan kedvező helyen található. Megközelítése egyszerű, parkolás megoldott.

Bérleti díj meghatározása:

A bérleti díj megállapításánál ugyanazok az ismérvek, mint a forgalmi érték megállapításánál. Az ingatlan forgalmi érték meghatározásánál figyelembe kell venni:

- az ingatlan fekvését,
- az ingatlan megközelíthetőségét,
- az ingatlan közműellátottságát,
- az ingatlanon lévő műszaki létesítményeket,
- építési anyagokat,
- az épület műszaki állapotát,
- a kivitelezés minőségét,
- az épület használatát és használhatóságát.

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, hozamszámítással, vagy költségalapú értékeléssel történhet. Utóbbinál a műszaki felülepítmények értékét az un. Újraelőállítási költségből kell meghatározni, figyelembe véve az életkortól függő értékarány változást és műszaki értékcsökkenést. Ebben az esetben a műszaki értéken kívül a telekár, a műtárgyak és külső közműcsatlakozások értéke külön kerül felszámításra.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékbecslés:

A városban, az ipari parkban (régi inkubátorház) szabadforgalomban létrejött irodák bérleti díjak adataiból számított fajlagos alapérték 2022-2023. évi árszinten **2.000.- Ft/m²/hó. A bérleti díj nem tartalmazza a közös részek (szoc. rész, teakonyha, közlekedő) használatát és a rezsiköltséget!**

$$61 \text{ m}^2 \times 2.000 \text{ Ft/m}^2 = \underline{122.000.- \text{ Ft./hó.}}$$

A fentiekre való tekintettel az irodahelyiség bérleti díjának értékét a helyben szokásos kialakult árakkal összehasonlítva, kerekítve:

120.000.- Ft./hó, azaz százhuszezer forint/hó értékben állapítom meg!

A bérleti díj nem tartalmazza a rezszi és az egyéb közös költségek díjait!

Megjegyzés: Jelen értékbecslés változatlan műszaki és használati érték esetén 2023.12.31-ig érvényes! Az érték Áfa-t nem tartalmaz!

Mátészalka, 2023. 05. 26.



REDIVIVUSZ-M KFT
100 Mátészalka, Hósvik tere 1
Adószám: 11256274-2-15
Központi telefonszám: 06-30-211-111

Vargha Ferdinánd
Ingatlanforgalmi,
Műszaki szakértő

Szakértői vélemény

A Mátészalka, 544/95 hrsz-ú ingatlan üzem elnevezésű épületrész bérleti díjára vonatkozóan.



Mátészalka, 2023. 05. 26.



REDIVIVUSZ-M KFT
4700 Mátészalka, Hősök tere 1
Adószám: 11256274-2-15
Céginformációk: https://www.mkt.gov.hu

Készítette: Vargha Ferdinánd
Ingatlanforgalmi és műszaki
Szakértő
Eng. száma: 22312/2/2008

Mátészalka Város Önkormányzata megbízást adott a Mátészalka, 544/95 hrsz-ú ingatlan Üzem elnevezésű ingatlanrész bérleti díjának megállapítására.

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

A helyszíni szemle során szemrevételezéssel megvizsgáltam az épület műszaki állapotát, karbantartottságát és színes fényképfelvételeket készítettem az épületről.

Diagnosztikai, feltáró vizsgálatot nem végeztem.

A fentiekre való tekintettel az ingatlanra vonatkozó

S Z A K É R T Ő I V É L E M É N Y E M

Az alábbiak szerint terjesztem elő.

Az ingatlan adatai:

Az ingatlan-nyilvántartás szerint a Mátészalka, 544/95 hrsz-ú ingatlan kivett inkubátorházként van feltüntetve a tulajdoni lapon. Az értékelt ingatlanrész a földszinten található 1032,65 m²-es helyiség, mely üzem, raktár hasznosításra alkalmas, közös szociális résszel.

Az ingatlan tulajdonosa:

A bemutatott tulajdoni lap alapján:

- Mátészalka Város Önkormányzata 1/1 tul. hányad
- Címe: 4700 Mátészalka, Hősök tere 9.

Az ingatlan fekvése:

Az ingatlan Mátészalka belterületi részén, a belterületi határnál, az Ipari útról letérve, az Ipari parkban található.

Az ingatlan előtt:

- Aszfaltburkolatú út,
- Zárt csapadékvíz-elvezetés,

Az ingatlanon lévő közművek:

- elektromos áram,
- vezetékes ivóvíz,
- vezetékes szennyvíz,
- vezetékes gáz,

Az ingatlanra az összes közművet rácsatlakoztatták.

Az ingatlanon lévő felépítmény:

Az ingatlanon egy újonnan épült inkubátorház található, mely 4 egységre bontható: földszinti iroda, üzemcsarnok, emeleti irodarész 2 db.

HELYISÉGGKIMUTATÁS:***Földszint belső terek:*****Ssz. Megnevezés Alapterület Padlóburkolat**

- 1.1 Előcsarnok 24,19 m² greslap
- 2.1 Férfi öltöző 11,84 m² greslap
- 2.2 Mosdó előtér 3,18 m² greslap
- 2.3 Wc 1,44 m² greslap
- 2.4 Wc 1,44 m² greslap
- 2.5 Zuhanyzó 2,32 m² greslap
- 3.1 Teakonyha 12,66 m² greslap
- 3.2 Közlekedő 3,98 m² greslap
- 4.1 Női öltöző 12,68 m² greslap
- 4.2 Mosdó előtér 3,18 m² greslap
- 4.3 Wc 1,44 m² greslap
- 4.4 Wc 1,44 m² greslap
- 4.5 Zuhanyzó 2,16 m² greslap
- 5.1 Raktár 50,92 m² simított beton
- 5.2 Elektromos helyiség 4,68 m² greslap
- 5.3 Gépészeti helyiség 4,68 m² greslap
- 6.1 Üzemi terület 1032,65 m² ipari padló

Összesen: 1174,88 m².

Emelet belső terek:**Ssz. Megnevezés Alapterület Padlóburkolat**

- 7.1 Közlekedő 8,42 m² greslap
 - 8.1 Open Office 46,62 m² greslap
 - 8.2 Teakonyha 7,75 m² greslap
 - 8.3 Mosdó 2,98 m² greslap
 - 8.4 Wc 1,46 m² greslap
 - 8.5 Wc 1,46 m² greslap
 - 9.1 Raktár 61,17 m² greslap
- Összesen: 129,70 m²**

Az értékelt ingatlanrész a földszinten található, 6.1 Üzemi terület 1032,65 m² elnevezéssel.

Az ingatlan általános minősítése:

A helyiség fűtését gáz hőlégbefűvő biztosítja. A szoc. rész (öltöző, mosdó, Wc, teakonyha) közös használatúak, melyek a földszinten található. Az ingatlan előtt és mellett nagy részben térkövezett terület, melyen parkolók lettek kialakítva. Az ingatlan kedvező helyen található. Megközelítése egyszerű, parkolás megoldott.

Bérleti díj meghatározása:

A bérleti díj megállapításánál ugyanazok az ismérvek, mint a forgalmi érték megállapításánál. Az ingatlan forgalmi érték meghatározásánál figyelembe kell venni:

- az ingatlan fekvését,
- az ingatlan megközelíthetőségét,
- az ingatlan közműellátottságát,
- az ingatlanon lévő műszaki létesítményeket,
- építési anyagokat,
- az épület műszaki állapotát,
- a kivitelezés minőségét,
- az épület használatát és használhatóságát.

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, hozamszámítással, vagy költségalapú értékeléssel történhet. Utóbbinál a műszaki felülepítmények értékét az un. Újraelőállítási költségből kell meghatározni, figyelembe véve az életkortól függő értékarány változást és műszaki értékcsökkenést. Ebben az esetben a műszaki értéken kívül a telekár, a műtárgyak és külső közműcsatlakozások értéke külön kerül felszámításra.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékbecslés:

A városban, az ipari parkban (régi inkubátorház) szabadforgalomban létrejött irodák bérleti díjak adataiból számított fajlagos alapérték 2022-2023. évi árszinten **1.200.- Ft/m²/hó**. A bérleti díj **nem tartalmazza a közös részek (szoc. rész, teakonyha, közlekedő) használatát és a rezsiköltséget!**

$$1033 \text{ m}^2 \times 1.200 \text{ Ft/m}^2 = \underline{1.239.600.- \text{ Ft./hó.}}$$


A fentiekre való tekintettel az üzemrész bérleti díjának értékét a helyben szokásos kialakult árakkal összehasonlítva, kerekítve:

1.200.000.- Ft./hó, azaz egymillió-kettőszázezer forint/hó értékben állapítom meg!

A bérleti díj nem tartalmazza a rezszi és az egyéb közös költségek díjait!

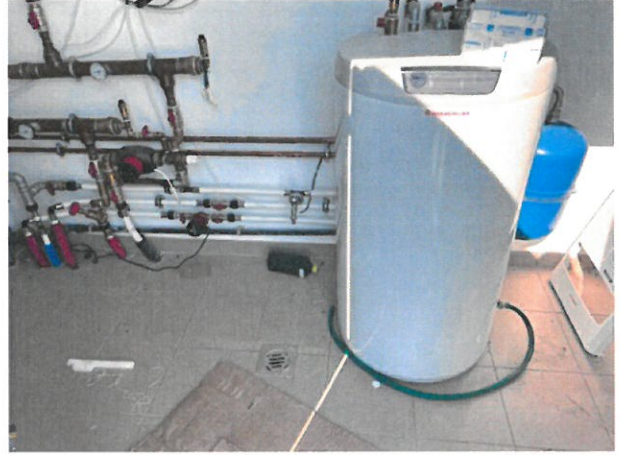
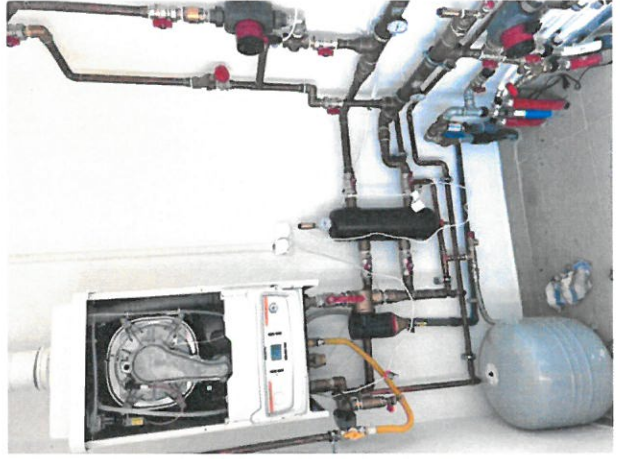
Megjegyzés: Jelen értékbecslés változatlan műszaki és használati érték esetén 2023.12.31-ig érvényes! Az érték Áfa-t nem tartalmaz!

Mátészalka, 2023. 05. 26.

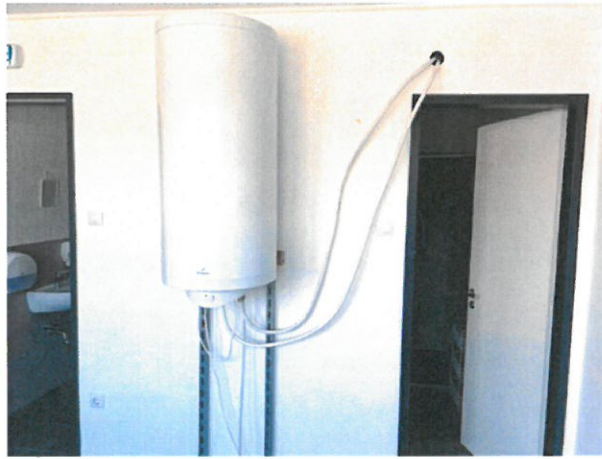


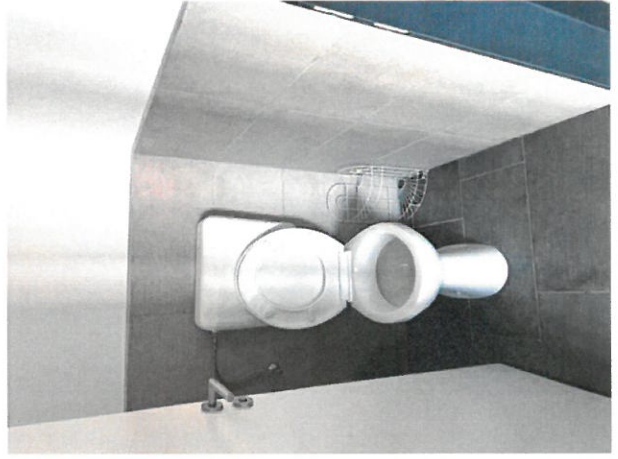
REDIVIVUSZ-M KFT
100 Mátészalka, Hősök tere 1
Adószám: 11256274-2-15
Céginformációk: 2023.05.26. 11:14:14

Vargha Ferdinánd
Ingatlanforgalmi,
Műszaki szakértő









VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 193-3/2023.

Előterjesztés

a „Szatmári Inkubátorház” bérleti feltételeinek meghatározásáról

Előterjesztés készítéséért felelős: Bodóné Czeglédi Éva pénzügyi csoportvezető

Előterjesztés véleményezése:

NÉV:
Potosné Dr. Kovács
Zsuzsanna aljegyző H.

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
AZ ELŐTERJESZTÉS ÉS A HATÁROZAT-TERVEZETA JOGSZABÁLYI
ELŐÍRÁSOKNAK MEGFELEL.
Potosné Dr. Kovács

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

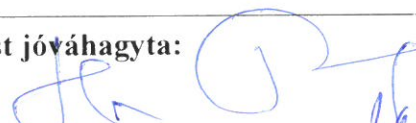
VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

Előterjesztést ellenőrizte:



Ellenőrzés időpontja: 2023. november ...

Előterjesztést jóváhagyta:



Jóváhagyás időpontja: 2023. november ...