



Vásárosnaményi Közös Önkormányzati Hivatal

4800 Vásárosnamény, Tamási Á. u. 1.

Telefon/ Fax.: 06 45 470 022

honlap: www.vasarosnameny.hu

e-mail: hivatal@vasarosnameny.hu

352 - 1

Ügyirat száma: 151/.../2025.

Készítette: dr. Lénárt Sándor Pál vagyongazdálkodási és igazgatási ügyintéző/Jegyzői Titkárság

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges!

E L Ő T E R J E S Z T É S

- a Képviselő-testülethez -

**Vásárosnamény Szabadság tér 32/C II/3. szám alatti, 102/5/A/15 hrsz-ú, kivett lakás
megnevezésű 65 m² nagyságú ingatlan értékesítésére**
(Készült: a Képviselő-testület 2025. március 26-i ülésére)

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelenleg az Önkormányzat tulajdonában van a 102/5/A/15 hrsz-ú, ingatlan, amely a természetben a Szabadság tér 32/C II/3. szám alatt helyezkedik el. Ez egy 65 m² nagyságú lakás, amelyben Tivadar András (a továbbiakban: Bérló) lakik a családjával 2017. május 01. napjától bérleti jogviszony keretében.

A Bérló 2025. február 01-én kérelmet nyújtott be az önkormányzati lakás megvételére vonatkozóan. 2025. február 21. napján az érintett ingatlannal kapcsolatban értékbecslés készült, amely 20.000.000 forintban, határozza meg az ingatlan forgalmi értékét.

Az Önkormányzat érdeke is jelenleg az, hogy az említett ingatlant értékesítsük.

Az önkormányzati vagyon hasznosításának szabályait a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.), valamint Vásárosnamény Város Önkormányzatának az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2012.(III.30.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) határozza meg.

A Nvtv. szerint az önkormányzati vagyon:

- „5. § (1) A helyi önkormányzat vagyona törzsvagyon vagy üzleti vagyon lehet.
- (2) A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon külön része a törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és
- a) e törvény kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak minősít,

- b) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít (az a) és b) pont a továbbiakban együtt: forgalomképtelen törzsvagyon),
 - c) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete korlátozottan forgalomképes vagyonelemként állapít meg.
- (3) A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak
- a) a helyi közutak és műtárgyai,
 - b) a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, parkok,
 - c) a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzetközi kereskedelmi repülőtér, a hozzá tartozó légiforgalmi távközlő, rádiónavigációs és fénytechnikai berendezésekkel és eszközökkel, továbbá a légiforgalmi irányító szolgálat elhelyezését szolgáló létesítményekkel együtt, valamint
 - d) a helyi önkormányzat tulajdonában álló - külön törvény rendelkezése alapján részére átadott - vizek, közcélú vízi létesítmények, ide nem értve a vízi közműveket.

A Rendelet szerint az ingatlan értékét értékbecslés alapján kell meghatározni:

„12. § (1) Az önkormányzat a számviteli nyilvántartásban

- a) ingatlan vagyonát beszerzési (bruttó) értéken,
- b) az ingó vagyonát beszerzési értéken,
- c) értékpapír vagyonát beszerzési értéken,
- d) vagyonkezelésbe adott portfólió vagyonát - amennyiben jogszabály eltérően nem rendelkezik - a 6. § (4) bek. d.) pontjába foglalt rendelkezést is figyelembe véve tartja nyilván.

(2) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére, apportálására és megterhelésére irányuló döntést megelőzően – kivéve az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosítása esetét – az adott vagyontárgy forgalmi (piaci) értékét az alábbiak szerint kell meghatározni:

- a) ingatlan és ingó vagyon esetén 90 napnál nem régebbi értékbecslés alapján, ha ingó vagyon esetén a várható érték a 800 000 Ft-ot, ingatlan vagyon esetén az 1 500 000 Ft-ot meghaladja.”

Az önkormányzati lakás elidegenítésére vonatkozó szabályokat Vásárosnamény Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 18/2023.(IX.27.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) határozza meg. A Bérlet elővásárlási jog illeti meg az önkormányzati lakásra, a Bérlet egy összegben történő fizetés esetén 10% vételárengedmény illeti meg, ez azt jelenti, hogy az önkormányzati lakás vételára összesen 18.000.000 forint.

47.§(1) Elővásárlási joggal érintett lakás elidegenítése esetén az eladás pályáztatás nélkül történik, amennyiben az elővásárlásra jogosult a 47. § (6) bekezdésében meghatározott időtartam alatt nyilatkozik, hogy élni kíván ezen jogával. A vételár ez esetben az ingatlan forgalmi értéke 90 %-ával kell, hogy megegyezzen.

(2) Amennyiben a lakást az elővásárlásra jogosult nem vásárolja meg, a vételár az érvényes pályázatok közül a legmagasabb vételi ajánlattal, de legalább az ingatlan forgalmi értékével egyezik meg.

(3) Amennyiben a lakást az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, az önkormányzat döntése értelmében

- a) az elővásárlásra jogosult kérelmére maximum 5 évre részletfizetési kedvezmény biztosítható, a részletfizetés időtartamát években kell meghatározni, valamint
- b) a vételár egy összegben történő megfizetése esetén az elővásárlásra jogosultat legfeljebb 10 % vételárengedmény illeti meg.

A megjelölt ingatlan értékesítése az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86 §. (1) bekezdésének k) pontja alapján adómentes.

Mindezekre figyelemmel javaslom, hogy a Képviselő-testület adásvételi szerződés keretében értékesítse Tivadar András részére az ingatlant.

Előterjesztésem mellékletét képezik a határozati javaslat, az ingatlan tulajdoni lap és térkép másolata.

Az előterjesztést az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló önkormányzati rendelet (SzMSz) 49. § (2) bekezdésének 6. pontja alapján a Pénzügyi és Városgazdálkodási Bizottság véleményezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a mellékletét képező és határozati javaslatot fogadja el!

Vásárosnamény, 2025. március 17.




Filep Sándor
polgármester

„Határozati javaslat”
Vásárosnamény Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2025. (III.26.) önkormányzati határozata

**Vásárosnamény Szabadság tér 32/C. II/3. szám alatti, 102/5/A/15 hrsz-ú, kivett lakás
megnevezésű 65 m² nagyságú ingatlan értékesítéséről**

A Képviselő-testület:

- 1) **Elhatározza**, hogy a Vásárosnamény Szabadság tér 32/C. II/3. 102/5/A/15 hrsz-ú, lakás megnevezésű 65 m² nagyságú ingatlant Tivadar András (4800 Vásárosnamény, Szabadság tér 32/C. II/3.) részére adásvételi szerződés keretében értékesíti.
- 2) 102/5/A/15 hrsz-ú ingatlan vételárát **bruttó 18.000.000.- Ft**, azaz tizennyolcmillió forint összegben határozza meg, amelyet a vevő köteles az Önkormányzat által vezetett 11744065-15403399 számú bankszámlájára átutalással megfizetni.
- 3) **Tudomásul veszi**, hogy az ingatlan értékesítése az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény 86 §. (1) bekezdésének k) pontja alapján adómentes.
- 4) **Felkéri a Polgármestert**, hogy az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatban – a vagyongazdálkodási ügyintéző útján - tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2025. április 15.

A határozatot kapják:

- 1) Polgármester, Jegyző, Aljegyző (helyben),
- 2) Tivadar András (Vásárosnamény, Szabadság tér 32/C. II/3.)
- 3) Pénzügyi és Gazdálkodási Osztály Vezetője (helyben),
- 4) Vagyongazdálkodási- és igazgatási ügyintéző (helyben),
- 5) Irattár.

Ellenőrizte:

.....
Feketéné dr. Lázár Emese aljegyző

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.

Vásárosnamény, 2025. március 17.



.....
dr. Deák Ferenc jegyző

Üt.: Maklári Zoltán
4800 Vásárosnamény
Szabadság tér 34.



 06-20/ 950-4874

INGATLANKÖZVETÍTŐ IRODA

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

Az ingatlan címe:

4800 Vásárosnamény Szabadság tér 32. C.ép.2.em.3.sz
102/5/A/15.hrsz.lakás



MEGRENDELŐ

Vásárosnamény Város Önkormányzata 4800Vásárosnamény
Tamási Áron utca 1.

ÜT: Maklári Zoltán
4800 Vásárosnamény
Szabadság tér 34.



06-20/ 950-4874

INGATLANKÖZVETÍTŐ IRODA

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

Az ingatlan címe:

4800 Vásárosnamény Szabadság tér 32. C.ép.2.em.3.sz
102/5/A/15.hrsz.lakás



MEGRENDELŐ

Vásárosnamény Város Önkormányzata 4800Vásárosnamény
Tamási Áron utca 1.

CT.: Maklári Zoltán
4800 Vásárosnamény
Szabadság tér 34.



06-45/ 472-530
06-20/ 9-504-874

INGATLANKÖZVETÍTŐ IRODA

ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS

A mai napon elkészítettem Vásárosnamény Város Önkormányzata Vásárosnamény Tamási Áron utca 1. megbízásából a tulajdonát képező, 4800.Vásárosnamény Szabadság tér 32.C.2.e.3.ajt .társasházi lakás értékbecslését.

Az értékelést az ide vonatkozó okmányok, a piaci viszonyok tanulmányozása után a helyszíni szemle és az értékelési számítások alapján végeztem el. Ezek szerint a

tárgyi ingatlan forgalmi értéke

a szakvéleményben szereplő meghatározásoknak megfelelően

20.000.000 Ft

azaz **Husz millió ft.**

t e h e r m e n t e s

VAGYONÉRTÉKET képvisel.

Vásárosnamény, 2025.02.21

MAKLÁRI ZOLTÁN
Ingatlanközvetítő-értékbecsülő
4800 Vásárosnamény, Szabadság tér 34
Adószám: 61595574-1-35


Maklári Zoltán
értékbecsülő

(Ny.sz.: 132/2002
OISZ: 397/2003.)

4800.Vásárosnamény Város Önkormányzata .Vásárosnamény Szabadság tér
32.C ép.2.e.3.ajtó tulajdonát képező

Társasházi lakás

forgalmi értékének megállapításáról

Értékelés célja: **Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása**

Az ingatlan címe: 4800.Vásárosnamény Szabadság tér 32.C.2e 3.

Az ingatlan telekkönyvi adatai: Vásárosnamény 102/5/A/ 15. hrsz.

Az ingatlan térmértéke: 65 m2+az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

A tulajdonos neve: 1/1 arányban Vásárosnamény Város Önkormányzata.

Az értékelés módszere: Műszaki szemrevételezés, piaci forgalmi érték megállapítása, mely nem terjed ki a telekingatlan geodéziai, környezetvédelmi, talajmechanikai valamint az épület statikai-diagnosztikai vizsgálatára.

Forgalmi érték megállapítása: 2025.02.21. időpontra vonatkozik, és 90 napig marad érvényben.

Megrendelő neve: Vásárosnamény Város Önkormányzata..
4800.Vásárosnamény Tamási Áron utca 1.sz.

Az értékelés célja : **A felértékelt lakás értékesítése ...**

Helyszíni szemle:

Adategyeztetést és helyszíni szemlét 2025..február 21-én tartottam. Meghatároztam az ingatlan fekvését, közművesítettségét és a felépítmények műszaki állapotát és egyéb adottságait.

Rendelkezésemre áll az ingatlan tulajdoni lap valamint térképmásolat. Az értékelési szakvélemény a 2025 február 17-én keltezésű tulajdoni lap alapján került kiállításra.

A helyszíni szemle alkalmával készített fotók mellékletben csatolva.

Felhasználtam továbbá az egyéb szóbeli és írásos információkat, a szemle tapasztalatait, a felmérésem adatait, valamint a városban aktuálisan hirdetett és közelmúltban értékesített az összevethetőség szempontjából releváns hasonló ingatlanok árait, adottságait.

Figyelembe vettem a hatályos törvényeket és rendelkezéseket, valamint a "termőföldnek nem minősülő ingatlanok értékének meghatározására vonatkozó elveket", a városban és a térségben kialakult építési és hatósági előírásokat.

Szakértői megállapítások:

Ingatlanpiaci viszonyok:

Kereslet-kínálat viszonya, általános, regionális ingatlan piaci helyzet. Mérlegelve a befektetési, üzleti vagy lakhatási célnak való megfelelést, ennek keresleti oldalát.

Az épületek, építmények műszaki állapota és adottsága

- életkora
- építési módja, technológiája
- műszaki állapota
- gépészeti felszereltsége
- használhatósága, karbantartottsága
- ingatlanpiac (kereslet-kínálat viszonya)

Ingatlan adottságai:***Helyszín és elhelyezkedése:***

Az érték meghatározása szempontjából egyik legmeghatározóbb szempont az ingatlan elhelyezkedése. Fontos, hogy milyen infrastruktúrával rendelkezik és mennyire könnyen megközelíthető.

Vásárosnamény város Nyíregyháza megyeszékhelytől mintegy 60 km-re észak keletre az M3-as autópálya szakasz folytatásaként a 41-es számú főközlekedési út mellett található. A Városban minden fontosabb intézmény megtalálható a Beregi térség központja. Jelen ingatlan Vásárosnamény város 41-es számú főút, Ukrajna kivezető szakasza mentén, de a város központjában /főterén/ épült lakótömbök között 2 emeleti lakás, intézmények és kereskedelmi egységek szomszédságában.

Tulajdon viszonyok:

A tulajdon viszonyok rendezettek: 1/1 arányban Vásárosnamény Város Önkormányzata tehermentes állapotban.

Műszaki állapot:

Az értékelt 2 emeleti lakás komfortos, víz-villany-gáz a lakásban biztosított A lakástömb téglá építési társasházi építmény amihez külső terasz is épült.

A lakás teljes egészében felújított nagyon jó állapotban van. Műanyag hőszigetelt ajtók és ablakok. Szobák padlózata laminált parketta és a fürdőszoba és egyéb helyiségek járólap és csempe burkolata szintén nagyon jó állapotban vannak. A lakás 2 és ½ szobás megfelelő kényelmet biztosít az ott lakók számára. A lakástömb külső homlokzatának felújítása a közelmúltban készült el.

A lakás dél-nyugati fekvésű..

<u>Az értékelt lakás helyiségei: szoba</u>	<u>19 m2</u>
szoba	14 m2
szoba	8 m2
konyha	8 m2
előtér	10 m2
fürdősz:	4 m2
VC	1 m2
<u>Lakás összes</u>	<u>64 m2</u>

Az értékelt lakás értékénél figyelembe vettem a Vásárosnaményi lakás eladási árakat a Városban jelenlegi meghirdetett hasonló felszereltségű és adottságú lakásárakat valamint a központi elhelyezkedését.

a szakvéleményben szereplő meghatározásoknak megfelelően a helyi piaci ár viszonyokat és ingatlan adottságokat figyelembe vételével :

Az ingatlan forgalmi értéke összesen: 20.000.000 Ft

azaz Husz millió forint

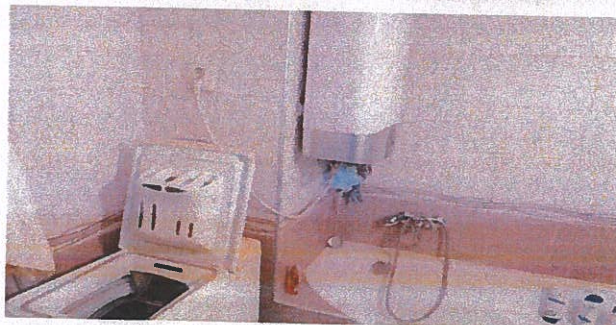
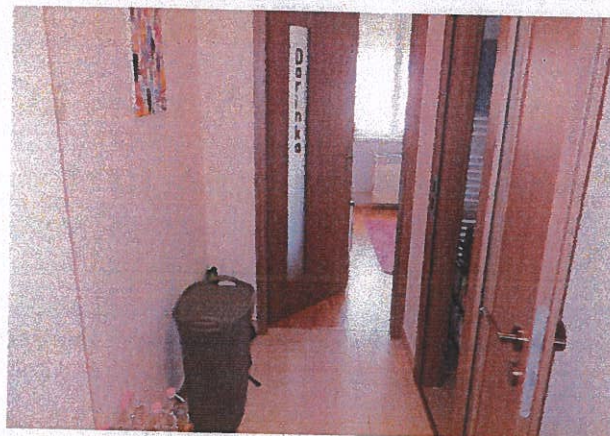
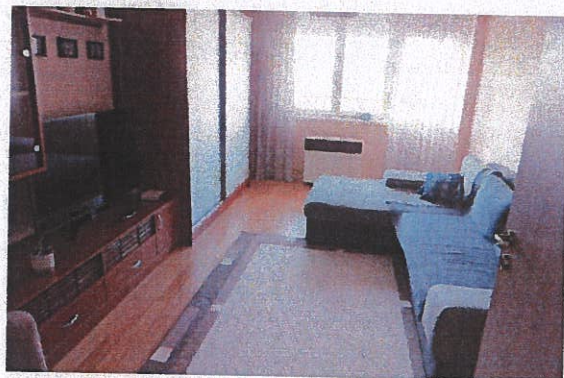
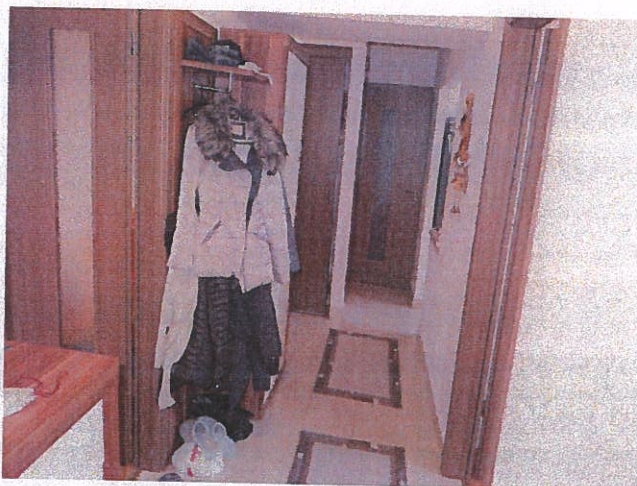
VAGYONÉRTÉKET képvisel.

Megjegyzés: A szakvélemény az érvényben lévő többször módosított 25/1997.(VIII.1) Pm sz. rendeletben meghatározottak szerint- illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült. A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, gazdasági körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok. A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattam be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatot nem végeztem. Ezen értékelési szakvélemény csak a fentebb megnevezett célra használható fel. Más célra a szakvéleményt csak az értékbecsítő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető.

Vásárosnamény, 2025.02.21.

MAKLÁRI ZOLTÁN
Ingatlanközvetítő-értékbecsítő
300 Vásárosnamény, Szabadság tér 3
Adószám: 01595574-1-35
Maklári Zoltán
értékbecsítő
Nytsz: 132/2002
OISZ: 397/2003

Vásárosnamény Szabadság tér 32.C.2.e.3.ajtó laká 102/5/A/15.hrsz.lakás fotói



Készült 2025.02.21.

MAKLÁRI ZOLTÁN
Ingatlanközvetítő-értékecső
10 Vásárosnamény, Szabadság tér 32.
Adószám: 61595574-1-35

Maklári Zoltán

Z-SZ-B Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
801 Vásárosnamény Alkotmány út 7.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/3546/2025

2025.02.17

VÁSÁROSNAMENY

elterület 102/5/A/15 helyrajzi szám

társasház különlap

4800 VÁSÁROSNAMENY Szabadság tér 32. lh:C. 2. emelet. ajtó:3.

I. RÉSZ

Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	65	2 1	465/10000	önkormányzati
-------	----	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 999976/1996.01.02

bejegyző határozat: 36272/1995.11.21

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36272/1995.11.21

jogcím: eredeti felvétel

jogállás: tulajdonos

név: VÁSÁROSNAMENY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4800 VÁSÁROSNAMENY Tamási Áron utca 1.

törzsszám: 15731845

III. RÉSZ

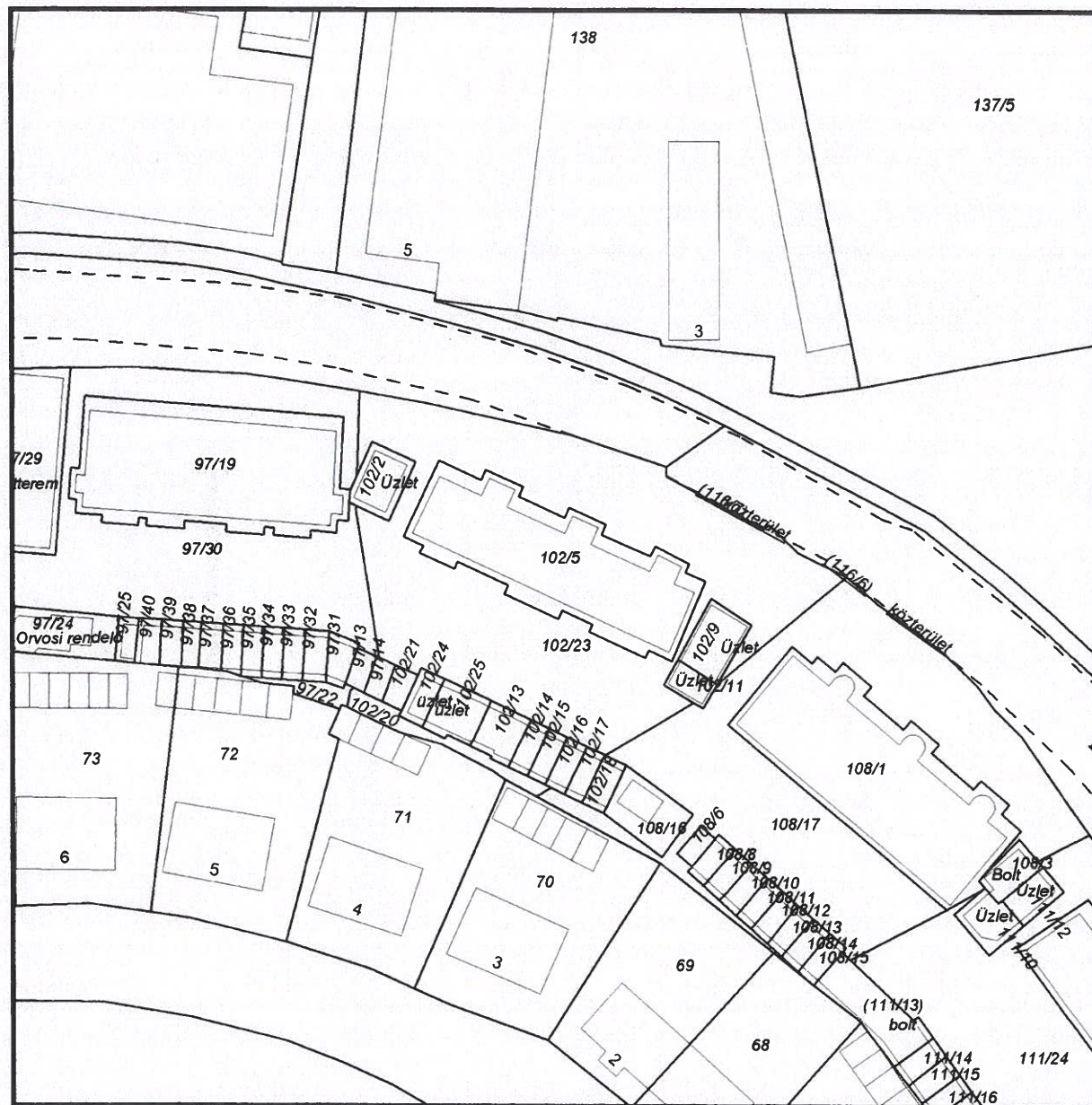
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

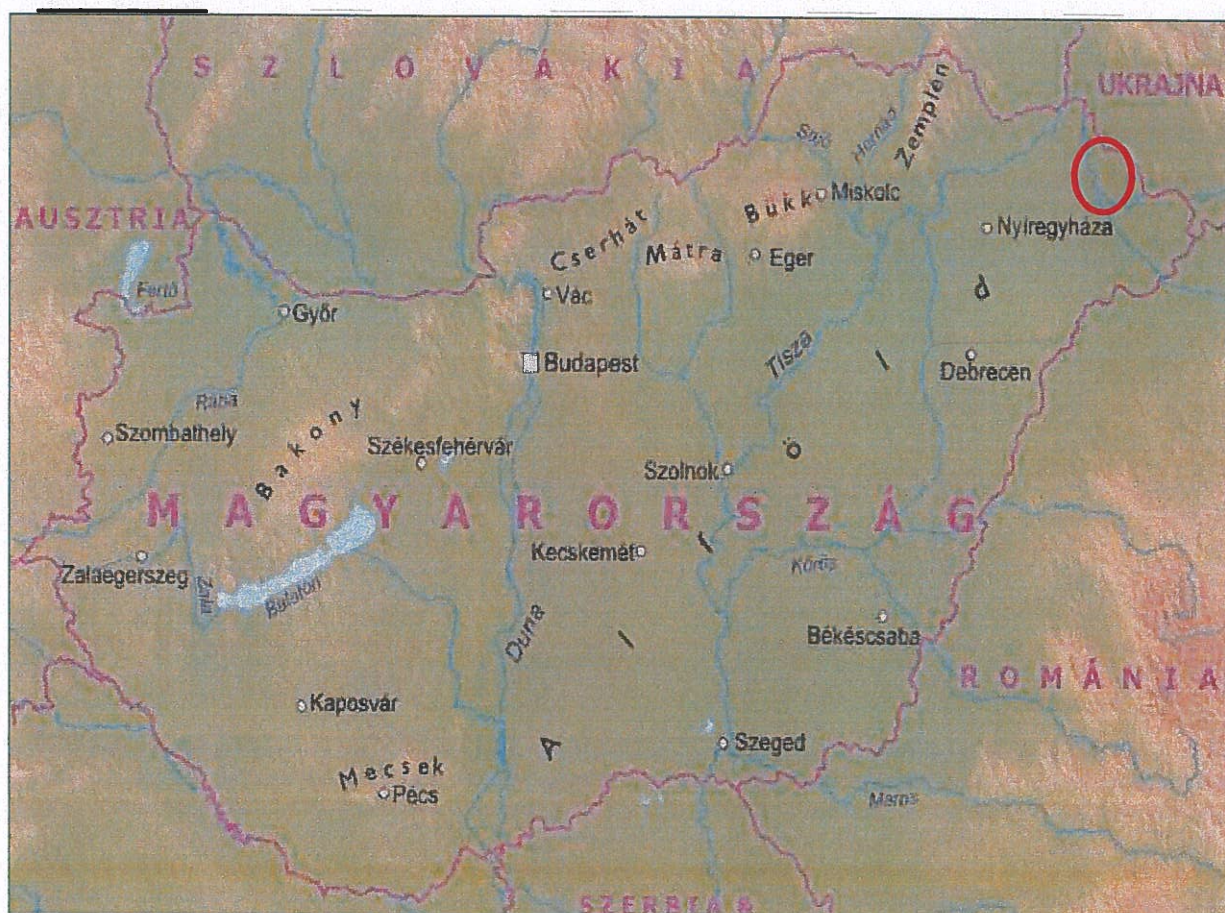


Térrajzs zám: 14704050002025



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

4800.Vásárosnamény Szabadság tér 32C.2e.3.ajt.. lakás
országön belüli elhelyezkedés



MAKLÁRI ZOLTÁN
Ingatlanközvetítő-érfékecs.6
4800 Vásárosnamény, Szabadság tér 3/
Adószám: 61595574-1-35

Filep Sándor Polgármester Úr részére
4800 Vásárosnamény, Tamási Áron utca 1.

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Képviselő - Testület!

2017. május 01. napjától bérlém a 4800 Vásárosnamény, Szabadság tér 32/C II/3. szám alatti önkormányzati lakást. Szeretnénk megvásárolni a lakást amennyiben lehetséges. Vásárosnaményban szeretnénk maradni a továbbiakban is, szeretjük a lakást és elhatároztuk, hogy amennyiben lehetőség van rá lehetőség megvásároljuk az önkormányzattól.

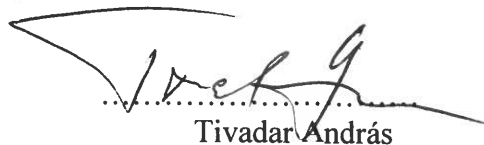
Név: Tivadar András

Születési hely és idő: Nagyszőlős, 1968.04.09.

Anyja neve: Jermakova Nagyezsda

Cím: 4800 Vásárosnamény, szabadság tér 32/C II/3.

Vásárosnamény, 2025. 02 01.



Tivadar András