

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

Száma: 378-3/2025.

## ELŐTERJESZTÉS

– a Képviselő-testülethez –

**a mátészalkai 544/94 hrsz alatt nyilvántartott kivett ipartelep megnevezésű ingatlan értékesítéséről**

### Tisztelt Képviselő-testület!

Mátészalka Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képezi az Ipari Parkban található mátészalkai 544/94 hrsz-ú kivett ipartelep megnevezésű 1 ha 3366 m<sup>2</sup> nagyságú belterületi ingatlan.

A Szatmár Optikai Kft. már 2022. tavaszán tudomásunkra hozta, hogy a cégcsoport növekedési lehetőségeinek vizsgálata során felvetődött a szomszédos önkormányzati tulajdonú ingatlan megvásárlása. Kisebb-nagyobb szünetek mellett folytatott hosszas egyeztetési folyamat eredményeként ez év júliusában ismét jelezték vásárlási szándékukat.

A Szatmár Optikai Kft. immár 14 éve városunk meghatározó gazdasági szereplője, ismert és elismert optikai cég, a nemzetközi brit Specsavers-csoport tagja. A cégcsoporton belül a legnagyobb alapterületű, a legtöbb munkavállalót foglalkoztató és legkomplexebb tevékenységgel rendelkező gyáregység. Főtevékenységük a receptúralencsék gyártása és a szemüvegek összeszerelése, teljes mértékben egyéni vevői igények szerint.

Mátészalka Város Önkormányzata vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2012 (X.19.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: vagyonrendelet) 18. § (3) bekezdése alapján „A vagyon egyedi forgalmi értékének meghatározását szakértői véleménnyel kell alátámasztani.”

Ennek eleget téve elkészítettük a 2024. május 22. dátummal elvégzett ingatlanforgalmi szakvélemény aktualizálását. Üрге László igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő a korábban meghatározott forgalmi értéket korrigálta és nettó **126.970.000** forintban állapította meg. Az aktualizált vételár ismeretében a cég megerősítette vételi szándékát.

*A szakvélemény az előterjesztés 2. számú melléklete.*

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvt.) 13. § (1) bekezdése előírja, hogy törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott

értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. A (2) bekezdés szerint nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet. A 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2025. évi költségvetési törvény 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékben határozza meg. Tekintettel arra, hogy az ingatlan forgalmi értéke ezen összeget meghaladja, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108/A § (1) bekezdése értelmében a versenyeztetés nem mellőzhető.

Nevezett ingatlan a vagyonrendelet 4. számú mellékletében forgalomképes üzleti vagyonként szerepel, tehát értékesíthető. Az értékesítést a vagyonrendeletünkben előírt általános szabályok alapján, piaci alapon javaslom kijelölni. A versenytárgyalás szabályaira a vagyonrendelet 5. számú mellékletét képező versenyeztetési szabályzat rendelkezései alkalmazandók.

Az Nvt. rendelkezései szerint a helyi önkormányzat tulajdonában álló ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg, ezért az értékesítésre az állam nevében eljáró MNV Zrt. lemondó nyilatkozatának kézhezvételét követően kerülhet sor.

A fentiek alapján a **mátészalkai 544/94 hrsz-ú, összesen 1 hektár 3366 m<sup>2</sup>** nagyságú ingatlan nyilvános versenytárgyalás keretében történő értékesítésére teszek javaslatot. A **kikiáltási árat** a szakértői vélemény alapján **126.970.000 Ft + Áfa, azaz 161.251.900 Ft** összegben, a **licitlépcső mértékét 3.000.000 Ft összegben indítványozom** meghatározni.

Mátészalka, 2025. szeptember 5.

  
**Dr. Hanusi Péter**  
polgármester



1. számú melléklet a 378-3/2025. számú előterjesztéshez

**HATÁROZAT-TERVEZET**  
**Mátészalka Város Önkormányzat**  
**Képviselő-testületének**  
**...../2025. ( \_.\_ )**

**HATÁROZATA**

**a mátészalkai 544/94 hrsz alatt nyilvántartott kivett ipartelep megnevezésű ingatlan  
értékesítési feltételeinek meghatározásáról**

**A Képviselő-testület**

1. Versenytárgyalás útján történő értékesítésre jelöli ki a Mátészalka Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonában lévő, **mátészalkai 544/94 helyrajzi számú**, természetben Mátészalka, Curtis utca 544/94 szám alatti 1 ha 3366 m<sup>2</sup> nagyságú kivett ipartelep megnevezésű ingatlant.
2. Az ingatlan vételárát **126.970.000 Ft + Áfa, azaz 161.251.900 Ft**, a licitlépcső mértékét **3.000.000 forintban** állapítja meg.
3. A versenytárgyaláson való részvétel feltétele a megvásárolni kívánt ingatlan induló ára 10 %-ának megfelelő összegű – azaz **16.125.190 Ft – pályázati biztosíték** önkormányzat bankszámláján történő letétbe helyezése.
4. A licit során kialakult vételárát a nyertes pályázó az adásvételi szerződéskötéskor egyösszegben, vagy a szerződés megkötésétől számított 60 napon belül köteles megfizetni, részletfizetés nem adható.
5. A pályázókat tájékoztatni szükséges arról, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) és (5) bekezdéseiben foglaltak értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén a Magyar Államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Az adásvételi szerződések érvényességi feltétele az elővásárlási jog gyakorlójának nemleges nyilatkozata, vagy a 35 napos nyilatkozattételi határidő eredménytelen letelte.
6. Fenntartja a jogot arra, hogy a versenytárgyalás eredményétől függetlenül, akár indokolás nélkül az értékesítési szándékától elálljon a versenytárgyalást követő 30 napon belül.
7. Felhatalmazza Dr. Hanusi Péter polgármestert a versenytárgyalás nyertesével megkötendő adásvételi szerződés önkormányzat nevében történő aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Mátészalka, 2025. szeptember ...

**Dr. Hanusi Péter**  
polgármester

**Dr. Takács Csaba**  
jegyző

**SZÉP LAK  
ÉPÍTÉSZIRODA**

✉ 4300 NYÍRBÁTOR,  
Dezső u. 19 sz.  
☎ 06 - 70 - 626-9953



**Ürge László**  
okleveles építésszámőrök  
Építész: É 15 - 0121  
Statikus: T 15 - 0463  
Szakértő: 5912/2000

**SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

*Mátészalka Város Önkormányzat tulajdonát képező  
Mátészalka, Curtis u. 544/94 hrsz. alatti beépítetlen ingatlan*

**INGATLAN**

**FORGALMI ÉRTÉKÉNEK  
MEGÁLLAPÍTÁSA**

*Az ingatlan címe: 4700 Mátészalka, Curtis utca  
helyrajzi száma: 544/94*

**2025. július 24.**

**Tartalma:**

**Értékelési igazolás  
6 oldal részletes vélemény  
3 oldal fotómelléklet (4 db fotó)**

**Készítette:**

**ÜRGE LÁSZLÓ**  
OKL. ÉPÍTÉSSZÁMŐRÖK  
IG.Ü. SZAKÉRTŐ 5912

.....

**Ürge László**  
**igazságügyi ingatlanforgalmi és  
építész-statikus-épületenergetikai szakértő**

## ÉRTÉKELÉSI IGAZOLÁS

A mai napon Mátészalka Város Önkormányzat (4700 Mátészalka, Hősök tere 9.) megbízásából elkészítettem a 4700 Mátészalka, Curtis utca 544/94 hrsz. alatti kivett, ipartelep ingatlan forgalmi értékének megállapítását.

Tanúsítom, hogy a vonatkozó okmányok, a piaci viszonyok tanulmányozása után, a helyszíni szemle és az értékelési számítások alapján az 1.3366 ha területű 544/94 hrsz. alatti ingatlan

### forgalmi értéke

a szakvéleményben szereplő megfontolásoknak megfelelően

**nettó: 126.970.000,- Ft**

azaz százhuszonhatmillió-kilencszázhetvenezer 00 / 100 forint

N y í r b á t o r , 2025. július 24.

ÜRGE LÁSZLÓ  
OKL. ÉPÍTÉSZE  
IG.Ü. SZAKÉRTŐ 5912

---

Üрге László  
igazságügyi ingatlan értékbecslő  
5912/2000

## I./ MEGBÍZÁS, ELŐZMÉNY

Mátészalka Város Önkormányzat Jegyzője megbízásából 2024. május 22-i dátummal elvégeztem 4700 Mátészalka, 544/94 hrsz. alatti ipartelep, beépítetlen terület értékelését. Az azóta eltelt időszakra tekintettel felmerült az értékbecslés frissítésének igénye.

### Szakértő megjegyzése:

- Minden olyan tényből, vagy adatból származó hiányosságért, amelyről megbízó tudott, vagy tudhatott, s adatszolgáltatásként nem kaptam meg és szemrevételezéssel nem volt megállapítható, felelősséggel nem tartozom.
- Az értékelés csak egységes egészként kezelhető. Abból részleteket kivenni és azokat önállóan értelmezni nem lehet.
- A szakvéleményben közzétett értékek a benne részletezettek szerint, kizárólag az abban meghatározott felhasználási célra érvényesek.
- Az értékelés metodikája megfelel az Európai Unióban alkalmazott EVS (European Valuation Standards) értékelési szabványoknak.
- A megbízott szakértő munkáját a TEGoVA azaz The European Group of Valuer's Associations (Értékelők Európai Csoportja) által kiadott ajánlások és a hazai szokások szerint végezte.

### I./1. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az ingatlanok jelenlegi piaci értékének megállapítása, eladási szándék céljából.

## I./2. AZ ÉRTÉKEKELÉS MÓDSZERE

Mivel az ingatlan nem áll mezőgazdasági művelés alatt, kivett, ipari funkcióra alkalmassá tett terület, így az ingatlan értékének megállapításánál a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szerinti piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszert alkalmaztam.

A forgalmi érték megállapítása a

**2025. július 24-i**

időpontra vonatkozik és 180 napig marad érvényben.

## II./ SZAKÉRTŐI MEGÁLLAPÍTÁSOK

II./1. A telek forgalmi értékének meghatározásakor figyelembe vett főbb tényezők:

- településen belüli fekvése
- nagysága
- megközelíthetősége
- hasznosíthatósága
- tartozékai
- használhatósági korlátai
- az ingatlanpiac, a kereslet-kínálat viszonya
- szomszédok és szomszédos létesítmények
- övezet
- szennyező források
- esetleges környezeti ártalmak
- beépítettség
- oszthatóság

- bővíthetőség
- használhatósága, karbantartottsága
- az ingatlanpiac állapota

## II./2. AZ INGATLANOK ADOTTSÁGAI

Az ingatlan Mátészalka város belterületén, a város ipari infrastruktúrával ellátott részén, aszfaltozott út mentén, a város ipari parkjában fekvő terület. A terület rendezett, a Debrecent Mátészalkával összekötő 471 sz. másodrendű főút vonal közelében, a jelenleg épülő M49-es autópálya kiépítendő csatlakozásához közel fekszik. A terület a város központi belterületének érintése nélkül jelenleg is elérhető az M3-as autópályáról. Megközelítése az M49-es autópálya kiépülésével tovább fog javulni.

Közvetlen kapcsolata van az ipari parkkal többi részével, közvetlen, telekhatáron kiépített összközműves infrastruktúrával rendelkezik. Az ipari parki funkciókhoz szükséges közművek a telekhatáron megtalálhatók. A telekhatárhoz közel működő iparvágány is húzódik.

A terület Mátészalka város rendezési terve szerint ipari célra hasznosítható terület.

A területen a szomszédos telkek határán található kerítés, a Curtis utca felől kerítetlen.

A területre vezetékjog, vagy egyéb terhelés nincs bejegyezve.

### Ingatlan nyilvántartási adatok:

#### 544/94 hrsz.:

- fekvése	:	belterület
- helyrajzi száma	:	544/94
- telek területe	:	1.3366 m <sup>2</sup>
- művelési ág	:	kivett ipartelep
- tulajdonos	:	Mátészalka Város Önkormányzata

4700 Mátészalka, Hősök tere 9.

1/1 arányban

- haszonélvezeti jog : nincs
- használati, özvegyi jog : nincs
- szolgalmi jog : nincs
- jelzálogjog : nincs
- végrehajtási jog : nincs
- vezetékjog : nincs
- régészeti lelőhely : nincs

Közműellátottsága:

- villany : telekhatáron
- vízellátás : telekhatáron
- szennyvízelvezetés: telekhatáron
- földgáz : telekhatáron

Egyéb adatok:

- a terület per alatt nem áll
- kisajátítási eljárás nem indult
- építési tilalom nem terheli
- tulajdonjog fenntartásos eladás nem történt
- árverés alatt nem áll
- forgalomképességet korlátozó egyéb tényező nem ismert

II./3. ÉPÜLET, ÉPÍTMÉNY

Az ingatlanon semmilyen felépítmény nem található.

III./ ÖSSZEHASONLÍTÓ VIZSGÁLATOK :

III./1. A FELTÁRT HASONLÍTÓ ADATOK

- Mátészalka Ipari Parkban beépíthető, üres, terhelés nélküli, összközművesíthető, aszfaltozott út mentén 4.073 m<sup>2</sup>-es telek 24.300.000.-Ft.
- Mátészalka, belterületi gazdasági hasznosíthatóságú terület, összközművesíthető, terhelés nélküli, aszfaltozott út mentén, 6.560 m<sup>2</sup>-es telek 73.776.000.-Ft.
- Mátészalka, Ipari Park szomszédságában, összközművesíthető, terhelés nélküli, ipari célra is hasznosítható üres terület, 1.162 m<sup>2</sup>-es telek 12.613.772.-Ft.
- Mátészalka, belterületi gazdasági hasznosíthatóságú terület, terhelés nélküli, összközművesíthető üres ipari-kereskedelmi célú terület, aszfaltozott út mentén, 1.076 m<sup>2</sup>-es telek 10.800.000.-Ft.
- Mátészalka, Ipari Park szomszédságában összközművesíthető, terhelés nélküli, üres, ipari-kereskedelmi hasznosíthatóságú terület, aszfaltozott út mentén, 13.000 m<sup>2</sup>-es telek 95.000.000.-Ft.

### III./2. FAJLAGOS NÉGYZETMÉTERÁR MEGHATÁROZÁSA

- 1.) 24.300.000,- Ft/ 4.073 m<sup>2</sup> = 5.966,- Ft/m<sup>2</sup>
- 2.) 73.776.000,- Ft/ 6.560 m<sup>2</sup> =11.246,- Ft/m<sup>2</sup>
- 3.) 12.613.772,- Ft/ 1.162 m<sup>2</sup> =10.855,- Ft/m<sup>2</sup>
- 4.) 10.800.000,- Ft/ 1.076 m<sup>2</sup> =10.037,- Ft/m<sup>2</sup>
- 5.) 95.000.000,- Ft/13.000 m<sup>2</sup> = 7.308,- Ft/m<sup>2</sup>

Az átlagos nettó négyzetméterár: 9.082,- Ft/m<sup>2</sup>

### III./3. ÉRTÉKMÓDOSÍTÓ TÉNYEZŐK ELEMZÉSE

Összehasonlító adatokként mátészalkai ipari parki, azzal szomszédos ipari területen lévő, illetve egyéb belterületi ipari-gazdasági hasznosíthatóságú célú ingatlanokat vettem figyelembe.

A hasonlító adatként felhasznált ipari területek minden tekintetben azonosaknak tekinthetők a vizsgált ingatlannal, minden esetben az összközműves ellátási lehetőség adott, így közművel közvetlen rácsatlakozással könnyen elláthatóak. Minden esetben aszfaltozott közútról közvetlenül megközelíthetőek.

A 2024. május 22-i dátummal elkészült szakvélemény óta ipari ingatlan mozgás nem volt a településen, így új ipari ingatlanértékek nem voltak beszerezhetőek. Ezért az azóta eltelt időszakra tekintettel az inflációsindex alkalmazható. Az eltelt időszak KSH által mért inflációja 4,6 % volt. Így az ingatlanár 1,046 módosító tényezővel korrigálandó.

### III./4. FAJLAGOS ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

Fajlagos nettó négyzetméterár:  $1,046 \times 9.082,- \text{ Ft/m}^2 = 9.500,- \text{ Ft/m}^2$

### III./5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

**Az 551/58 hrsz. ingatlan értéke:  $1.3366 \text{ m}^2 \times 9.500,- \text{ Ft/m}^2 =$   
nettó 126.970.000,- Ft**

### ÉRTÉKELÉS:

**A fent kifejtettek figyelembe vételével az ingatlan jelenlegi  
forgalmi értékét**

**nettó 126.970.000,- Ft**

**azaz százhuszonhatmillió-kilencszázhetvenezer 00/100 Ft-ban  
állapítom meg.**

Ny í r b á t o r , 2025. július 24.

ÜRGE LÁSZLÓ  
OKL. ÉPÍTÉSZEKNÖK  
IG. Ü. SZAKÉRTŐ 5917

---

Ürge László  
igazságügyi szakértő  
5912/2000

## **FOTÓMELLÉKLET**





# VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ


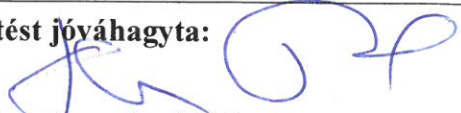
ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 378-3/2025.

## Előterjesztés

a mátészalkai 544/94 hrsz alatt nyilvántartott kivett ipartelep megnevezésű ingatlan értékesítéséről

Előterjesztés készítéséért felelősök: Bodóné Czeglédi Éva pénzügyi csoportvezető

### Előterjesztés véleményezése:

NÉV: Dr. Márton Ágnes aljegyző	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az előterjesztés és a határozat tervezet a jogszabályi rendelkezésekkel megfelel a Mátécsanak
NÉV: Haszaráné dr. Dányádi Andrea törvényességi referens	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az előterjesztés és határozat tervezet megfelel a jogszabályi rendelkezésekkel Mátécsanak
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
Előterjesztést ellenőrizte: 	Előterjesztést jóváhagyta: 
Ellenőrzés időpontja: 2025. szeptember 5.	Jóváhagyás időpontja: 2025. szeptember 5.