

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

Száma: 48-3/2021.

ELŐTERJESZTÉS
- a Képviselő testülethez -

**a mátészalkai 1011/13 hrsz-ú, természetben Mátészalka, Móricz Zsigmond u. 75. szám
alatt található óvoda megnevezésű ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről**

Tisztelt Képviselő-testület!

Mátészalka Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képezi a mátészalkai 1011/13 hrsz-ú, 3892 m² nagyságú, kivett óvoda megnevezésű, természetben Mátészalka, Móricz Zsigmond u. 75. szám alatt található ingatlan, melyben az önkormányzat tulajdonában és a korábban fenntartásában lévő Négy Évszak Óvoda Kertvárosi Tagóvodája működött.

A Nyíregyházi Egyházmegye (továbbiakban: Egyházmegye) képviselőjében Dr. Papp Tibor főhelynök már 2020. június 10. napján kelt levelében ismertette az Egyházmegye azon szándékát, hogy önkormányzatunktól meg kívánják vásárolni a fenti ingatlant és folytatni kívánják az ott folyó óvodai feladatok ellátását.

A vételi szándéknyilatkozat az előterjesztés 4. számú mellékletét képezi.

Az előzetes tárgyalások eredményeként az Egyházmegye megbízta Szendrei József igazságügyi szakértő urat ingatlanforgalmi igazságügyi szakértői vélemény elkészítésével, amely alapján meghatározták az érintett ingatlan ajánlati árát.

Az ingatlanforgalmi szakvélemény az előterjesztés 3. számú mellékletét képezi.

Az elkészült szakvéleményben szakértő úr **151.000.000 Ft** összegben állapította meg **az ingatlan forgalmi értékét.**

Az előzetes szándéknyilatkozatot követően az Egyházmegye képviselőjében Dr. Papp Tibor főhelynök 2021. január 18. napján kelt levelében vételi ajánlatot nyújtott be önkormányzatunkhoz, és kérte a Képviselő-testület döntését az ingatlan értékesítése tárgyában, az ingatlan ellenértékéül az Egyházmegye bruttó 151.000.000 Ft vételárát ajánlott fel. A kérelemben foglaltak szerint az Egyházmegye a megvásárolni kívánt épületben a jövőben is óvodát kíván működtetni. Szándékuk szerint a hozzájuk szeretettel forduló és értékeiket elfogadó dolgozókat szeretnék tovább foglalkoztatni. A leendő óvoda nyitott lesz városunk egész területén élő, valamint a környező településekről érkező gyermekek előtt.

Nyilatkozata szerint az adásvételi szerződés aláírását követő 8 napon belül a vételár 100 %-át megfizetnék önkormányzatunk részére.

A vételi ajánlat az előterjesztés 5. számú mellékletét képezi.

Mátészalka Város Önkormányzata 2016-ban pályázatot nyújtott be önkormányzati épületek energetikai korszerűsítése érdekében a Területi és Településfejlesztési Operatív Program keretében kiírt pályázati felhívásra. A TOP-3.2.1-15-SB1-2016-00071 azonosító számú támogatási kérelem alapján önkormányzatunk, a Négy Évszak Óvoda Kertvárosi Tagóvoda épületének felújítására 35.546.512 Ft támogatást nyert el a mátészalkai 1011/13 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanon épületenergetikai felújítási munkák megvalósítására (hőszigetelés, nyílászáró csere, fűtési rendszer korszerűsítés, akadálymentesítés, valamint napelemek elhelyezése). A projekt lezárása ekkor még folyamatban volt, így az értékesítésre való kijelölről nem lehetett dönteni.

Mátészalka Város Önkormányzata Polgármesterének 57/2021. (V.28.) számú határozatában arról döntött, hogy a Négy Évszak Óvoda Kertvárosi Tagóvodája fenntartói jogát 2021. szeptember 01. napjától átadja a Nyíregyházi Egyházmegye részére. Ugyanez a határozat tartalmazza az Önkormányzat és az Egyházmegye között létrejövő köznevelési szerződés megkötésének jóváhagyását, mely szerződés 2021. május 26. napján került aláírásra.

Az ingatlan értékesítési feltételeinek meghatározása során megvizsgáltuk az ide vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket, melyek általános jelleggel a versenyeztetési eljárás lefolytatását írja elő önkormányzatoknak:

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 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 2021. évi költségvetési törvény 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékben határozza meg. Tekintettel arra, hogy az ingatlan forgalmi értéke ezen értékhatárt meghaladja, az Mötv. 108/A § (1) bekezdése szerint a versenyeztetés nem mellőzhető.

Az óvoda tulajdonjogának átruházása melletti döntés esetén pályázatot szükséges kiírni az ingatlan értékesítésére. Az ingatlan értékesítése esetén a befolyt vételár az önkormányzat felhalmozási bevétele lesz, amit beruházásokra lehet majd fordítani.

A mátészalkai 1011/13 hrsz-ú ingatlan önkormányzatunk korlátozottan forgalomképes vagyontárgyát képezi, melynek hasznosításáról és értékesítéséről a vagyonrendeletünk 3.§ (4) bekezdése rendelkezik. A rendelet hivatkozott bekezdése szerint „a korlátozottan forgalomképes vagyonelemek hasznosítása rendeltetésük sérelmét nem eredményezheti, elidegenítésükre e rendelet keretei között akkor van lehetőség, ha a vagyonelem a közfeladat ellátásához feleslegessé válik, vagy megszűnik a közfeladat ellátásának kötelezettsége, amelyre tekintettel a jogszabály vagy a tulajdonosi joggyakorló a vagyonelem korlátozott forgalomképességét megállapította.”

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5. § (6) bekezdése kimondja, hogy a korlátozottan forgalomképes törzsvagyon minősítés az (5) bekezdés a) – c) pontja szerinti nemzeti vagyon tekintetében addig áll fenn, amíg az adott vagyontárgy közvetlenül önkormányzati feladat és hatáskör ellátását vagy közhatalom gyakorlását szolgálja.

A fentiekre tekintettel az értékesítéshez a korlátozottan forgalomképes vagyonelem üzleti vagyonná történő átminősítésére van szükség, azonban a fennálló önkormányzati közfeladat-ellátási kötelezettség miatt az ingatlan értékesítése során ki kell kötnünk az ingatlan köznevelési célú hasznosítását és a nemzeti köznevelésről szóló törvény végrehajtásáról rendelkező 229/2012.(VIII.28.) Korm. rendelet 29/A §. szerinti tartalommal közoktatási szerződést szükséges kötni.

Az ingatlan a korlátozottan forgalomképes vagyoni körből a vagyonrendelet módosításával vonható ki, és minősíthető át üzleti vagyonná, melyről a jelen előterjesztéshez 1. szám alatt mellékelt rendelet-tervezet elfogadásával lehet rendelkezni.

A pályázati felhívásban az értékesítés feltételeit az alábbiak szerint javaslom meghatározni:

- a mátészalkai 1011/13 hrsz-ú, természetben 4700 Mátészalka, Móricz Zsigmond utca 75. szám alatt található, 3892 m² térmértékű, kivett óvoda megnevezésű **ingatlan vételára 151.000.000 Ft** (Áfamentes)
- A pályázókat tájékoztatni szükséges arról, hogy az ingatlan besorolása kivett óvoda, és a pályázónak vállalnia kell, hogy az ingatlan megvásárlását követően az ingatlant továbbra is kizárólag köznevelési célokra hasznosíthatja.
- A pályázónak óvodai feladatellátás céljából köznevelési szerződést kell kötnie az önkormányzattal.
- A pályázat nyertese az az ajánlattevő lesz, aki a pályázati feltételeknek megfelel és összességében a legelőnyösebb ajánlatot teszi.
- A kiíró a vételár megfizetésére részletfizetési kedvezményt nem biztosít, a nyertes pályázónak a vételár 100 %-át egy összegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 8 napon belül kell megfizetnie.
- a köznevelési feladatok ellátásának biztosítására a szerződés aláírásától számított 5 év időtartamra visszavásárlási jog kerül kikötésre, és az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre.
- Pályázókat tájékoztatni szükséges arról, hogy eladónak kötelezettsége a létesítmény hasznosításáról legalább a TOP-3.2.1-15-SB1-2016-00071 azonosító számú projekt záró projekt fenntartási jelentésének elfogadásáig gondoskodni, figyelemmel a projekt támogatási szerződésében foglalt kötelezettségei teljesítésére.
- Figyelemmel az Eladó támogatási szerződésében foglalt kötelezettségei teljesítésére, Vevő vállalja, hogy a Négy Évszak Óvoda Kertvárosi Tagóvoda vonatkozásában a Támogatási Szerződés szerinti műszaki tartalmat és a vállalt indikátorokat fenntartja.
- Vevőt az Eladó irányába időszakos jelleggel adatszolgáltatási kötelezettség terheli. Vevő kijelenti, hogy a támogatási szerződést megismerte és átvette. Eladó vállalja, hogy a szerződés módosulás esetén arról a Vevőt tájékoztatja.
- Vevő tudomásul veszi, hogy a támogatott beruházással létrehozott vagyon a záró projekt fenntartási jelentés elfogadásáig csak a Támogató (Irányító Hatóság) előzetes és írásbeli jóváhagyásával végezhet építési, átalakítási vagy más felújítási munkát.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezései értelmében 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.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Mátészalka, 2021. október 22.


Dr. Hanusi Péter
polgármester



Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2021. (XI. 5.) önkormányzati rendelete

Mátészalka Város Önkormányzatának vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2012. (X.19.) önkormányzati rendelet módosításáról

Mátészalka Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 18. § (1) bekezdésében, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ában, az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 97. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva Mátészalka Város Önkormányzatának vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2012. (X.19.) rendelet módosítására a következőket rendeli el:

1. §

A rendelet 4. sz. melléklete az alábbi szövegrésszel egészül ki: „1011/13 hrsz-ú, 3892 m² területű kivett óvoda megnevezésű ingatlan”.

2. §

Hatályát veszti a rendelet 3. sz. mellékletében foglalt „1011/13 hrsz-ú, 3892 m² területű kivett óvoda megnevezésű ingatlan” szövegrész.

3. §

Ez a rendelet 2021. november 5-én 11 órakor lép hatályba.

4. §

A rendelet rendelkezéseit a hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

Dr. Hanusi Péter polgármester Dr. Takács Csaba jegyző

Általános indokolás

Mátészalka Város Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2012. (X.19.) rendelet 1-4. számú mellélete tartalmazza az önkormányzat törzsvagyonába és üzleti vagyonába tartozó vagyonelemek tételes felsorolását. A melléletekben felsorolt ingatlanokat érintő változásokat minden esetben át kell vezetni a jogszabály melléletein. A mátészalkai 1011/13 hrsz-ú ingatlan önkormányzatunk korlátozottan forgalomképes vagyontárgyát képezi. Tekintettel arra, hogy az önkormányzat értékesíteni kívánja ezt az ingatlant, szükséges az üzleti vagyonkörébe sorolni, melynek első lépése a rendelet módosítása.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az önkormányzat üzleti vagyonába sorolja a 1011/13 helyrajzi számú ingatlant.

A 2. §-hoz

A korlátozottan forgalomképes vagyoni körből kikerül a 1011/13 helyrajzi számú ingatlant.

A 3. §-hoz

A hatályba lépésről rendelkezik.

A 4. §-hoz

A rendelet alkalmazhatóságáról rendelkezik.

Tájékoztató az előzetes hatásvizsgálat eredményéről

Rendelet-tervezet címe	Mátészalka Város Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2012. (X.19.) rendelet módosítása			
Rendelet-tervezet valamennyi hatása, különösen				
Társadalmi, gazdasági hatás	Költségvetési hatás	Környezeti, egészségügyi következmények	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás	Egyéb hatás
nem releváns	nem releváns	nem releváns	nem releváns	nem releváns
A rendelet megalkotásának szükségessége	A vagyontárgyak forgalomképességének megváltozása.			
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények	törvényességi felügyeleti intézkedés			
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek				
személyi	szervezeti	tárgyi	pénzügyi	
meglévő	meglévő	meglévő	meglévő	

HATÁROZAT-TERVEZET

Mátészalka Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
...../2021. (.....) önkormányzati

HATÁROZATA

a mátészalkai 1011/13 hrsz-ú, természetben Mátészalka, Móricz Zsigmond u. 75. szám alatt található óvoda megnevezésű ingatlan értékesítéséről

A Képviselő-testület

1. Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában álló, a mátészalkai 1011/13 hrsz. alatt felvett, 3892 m² nagyságú, kivett óvoda megnevezésű ingatlant köznevelési funkcióhoz kötötten versenytárgyalás útján történő értékesítésre kijelöli, és a Mátészalka Város Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2012.(X.19.) önkormányzati rendelet alapján az értékesítés feltételeit az alábbiak szerint határozza meg:
2. Az ingatlan induló ára: **151.000.000 Ft** (Áfamentes)
3. A licitlépcső mértéke: **3.000.000 Ft**
4. A versenytárgyaláson való részvétel feltétele az ingatlan induló ára 10 %-ának megfelelő összegű – azaz 15.100.000 Ft – pályázati biztosíték önkormányzat bankszámláján történő letétbe helyezése.
5. A kiíró a vételár megfizetésére részletfizetési kedvezményt nem biztosít, a nyertes pályázónak a vételár 100 %-át egy összegben, az adásvételi szerződés aláírását követő 8 napon belül kell megfizetnie.
6. 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 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.
7. A pályázókat tájékoztatni szükséges arról, hogy az
 - az ingatlan besorolása kivett óvoda, és a pályázónak vállalnia kell, hogy az ingatlan megvásárlását követően az ingatlant továbbra is kizárólag köznevelési célokra használhatja,
 - a pályázónak vállalnia kell, hogy óvodai feladatellátás céljából köznevelési szerződést kell kötnie az önkormányzattal.

- eladónak kötelezettsége a létesítmény hasznosításáról legalább a TOP-3.2.1-15-SB1-2016-00071 azonosító számú projekt záró projekt fenntartási jelentésének elfogadásáig gondoskodni, figyelemmel a projekt támogatási szerződésében foglalt kötelezettségei teljesítésére.
 - Figyelemmel az Eladó támogatási szerződésében foglalt kötelezettségei teljesítésére, pályázó vállalja, hogy az óvoda vonatkozásában a Támogatási Szerződés szerinti műszaki tartalmat és a vállalt indikátorokat fenntartja.
 - pályázót az Eladó irányába időszakos jelleggel adatszolgáltatási kötelezettség terheli. Pályázó kijelenti, hogy a támogatási szerződést megismerte és átvette. Eladó vállalja, hogy a szerződés módosulás esetén arról a pályázat nyertesét, azaz a vevőt tájékoztatja.
 - pályázó tudomásul veszi, hogy a támogatott beruházással létrehozott vagyont a záró projekt fenntartási jelentés elfogadásáig csak a Támogató (Irányító Hatóság) előzetes és írásbeli jóváhagyásával végezhet építési, átalakítási vagy más felújítási munkát.
8. A pályázat nyertese az az ajánlattevő lesz, aki a pályázati feltételeknek megfelel és összességében a legelőnyösebb ajánlatot teszi.
9. A köznevelési feladatok ellátásának biztosítására a szerződés aláírásától számított 5 év időtartamra visszavásárlási jog kerül kikötésre, és az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre.
10. Fenntartja a jogot arra, hogy a versenytárgyalás eredményétől függetlenül, akár indokolás nélkül az értékesítési szándékától elálljon a versenytárgyalást követő 30 napon belül.
11. Felhatalmazza Dr. Hanusi Péter polgármestert az adásvételi szerződés önkormányzat nevében történő aláírására.

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

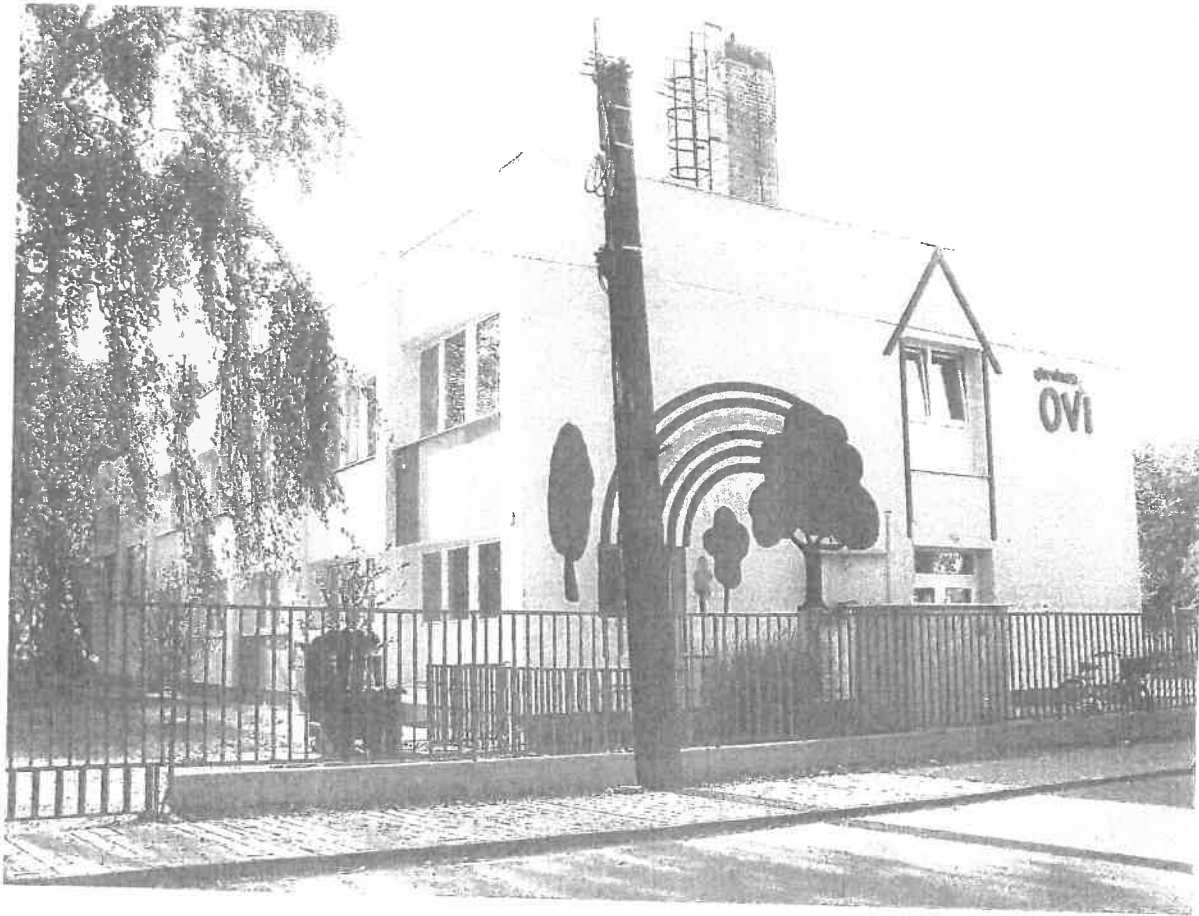
Határidő: azonnali

Mátészalka, 2021. november ...

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

2. számú példány



Ingalanforgalmi igazságügyi szakértői vélemény

4700 Mátészalka, Móricz Zsigmond u. 75. szám, Óvoda

1011/13 HRSZ alatti beépített ingatlan

forgalmi érték meghatározásához

Nyíregyháza, 2020. november 30.

Készítette:

**Szendrei József
igazságügyi szakértő
ingatlanvagyron értékelő**

Szendrei József igazságügyi szakértő, ingatlanvagyon értékelő
*Szakterületek: ingatlan értékbecslés; épületszerkezet; építési szakipar; beruházás, beruházás
 lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés; építőanyag-ipar; épületenergetika*
 4400 Nyíregyháza, Fészek út 170. Nyilv.sz: 4522; Szak. ig. szám: SZ 272524
 Tel/fax: 42/342-853, Mobil: 20/9286-212, e-mail: szendreijozsef@szetber.hu

Összesítő értékelési jelentés

1. Megbízás:

Az értékelő neve:	Szendrei József igazságügyi szakértő, ingatlanvagyon értékelő
Az értékelés határnapja:	2020. november 30.
A szakvélemény érvényessége:	6 hónap
Az értékelés célja:	Vételi ár meghatározásához forgalmi érték meghatározása
Az értékelés módszere:	piaci összehasonlító adatokon alapuló
Helyszíni szemle időpontja:	2020. november 23

2. Ingatlan adatai:

Ingatlanok megnevezése:	Szemle idején 4 csoportos óvoda
Ingatlan címe:	4700 Mátészalka, belterület, Móricz Zsigmond u. 75.szám.
HRSZ:	Mátészalka 1011/13. HRSZ
Tulajdonos:	Mátészalka Város Önkormányzata. 4700 Mátészalka, Hősök tere. 9. szám. Jogállása: tulajdonos (1/1 TH) Egyéb adatok a tulajdoni lap szerint

3. Megbízó adatai:

Megbízó neve:	Nyíregyházi Egyházmegye
Megbízó képviselője:	Dr Papp Tibor Főhelynök
Megbízó címe:	4400 Nyíregyháza, Bethlen Gábor utca 5. szám.

4. Végső érték:

Tanúsítom, hogy az átadott iratok, tájékoztatás, a helyszíni szemle, az értékelési számítások, a piaci viszonyok alapján az igazságügyi szakértői véleményben rögzítettek szerint a

**4700 Mátészalka belterület Móricz Zsigmond u. 75. szám
 1011/13.HRSZ alatti kivett, Óvoda megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányad
 per-, teher- és igénymentes, 2020.november. 30 határnapal a forgalmi értéke
 151.000.000,- Ft**

azaz Egyszázötvenegymillió Ft vagyoneértéket képvisel

Nyíregyháza, 2020. november 30.

Szakvélemény 11 oldalt 6 mellékletet
 tartalmaz. Összes oldalszám.22.

Készítette:

Szendrei József
 igazságügyi szakértő
 ingatlanvagyon értékelő



Tisztelt Nyíregyházi Egyházmegye

A 2020. november 09.. napján keltezett megbízási szerződés alapján az

igazságügyi szakértői véleményem
az alábbiak szerint terjesztem elő.

I. Adatok:**1.) Megbízó neve, címe:**

Nyíregyházi Egyházmegye
4400 Nyíregyháza Bethlen Gábor utca 5. szám

2.) Megbízó képviselője: dr. Papp Tibor főhelynök**II. Előzmények:****1.) Szakvéleménnyel kapcsolatos megbízói elvárások:**

A megbízó az ingatlan forgalmi értékének elkészítésekor a piaci helyzet, az épületek műszaki állapotának reális figyelembevételével és a pontos, valószínűsíthető számításokat jelezte meg a jelenlegi funkció megtartásával.

III. Szakértő feladata:

Határozza meg a 4700 Mátészalka belterület Móricz Zsigmond u. 75. szám, 1066/1 HRSZ alatti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értékét a megbízási szerződés szerint.

IV. Helyszíni szemle, vizsgálat módszere:

- Helyszíni szemle egyeztetett időpontban: 2018. február 23-án 10 órakor.
- Jelen vannak:
 - Mátészalka Város Önkormányzata részéről:
 - Bodóné Czeglédi Éva
 - Szakértő:
 - Szendrei József
- Az épület összes helyiségét bejártuk, ellenőrző felmérés készült, fotókat készítettem. Rögzítettem minden olyan adatot és ténytet, mely megfelelő és szükséges volt a forgalmi érték meghatározásához.
- A megbízó átadta a tulajdoni lapot, Mátészalka város helyi építési szabályzata és szabályozási terve ide vonatkozó részét és az energetikai felújítással kapcsolatos terveket.
- 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,) melyek álláspontom szerint alkalmasak a szakvélemény elkészítéséhez, így a szemle technikai feltételei adottak voltak. Helyszíni feltárás nem volt indokolt.

V. Szakértői megállapítások:

- Az ingatlan óvodaként üzemel, ilyen funkcióra is tervezték.
- Becsült építési éve 1970 – 1980 év között.2019. évben energetikai korszerűsítés történt.
- Funkcióváltásra nem alkalmas.

- Megbízó tájékoztatása szerint a jelenlegi állapotban és funkcióval szándékozik vételi ajánlatot tenni.
- A földszintes egy emeletes falazott szerkezetű, lapos tetős épület. Forgalmi érték szempontjából csak az óvoda vehető figyelembe. Az udvari játékok és egyéb rövid élet tartalmú eszközök nem vehető figyelembe.
- Ingatlan megközelíthető a Móricz Zsigmond és a Mikszáth Kálmán utcáról.
- Beépítési mód: szabadon álló épület.
- Közművek: minden közmű bekötve, üzemel, összközműves.
- Az óvoda belső terei a jelenlegi funkciót kielégítik, átlagos műszaki állapotú, karbantartott. Külső homlokzat, külső nyílászárók, tető-, hő- és vízszigetelés, kazánház akadálymentesítés, az épületenergetikai korszerűsítéskor elvégzésre kerültek.
- Szemlekorai időpontban az óvoda kielégíti hőtechnika előírásokat, akadálymentes feltételeit is.
- Az ilyen, speciális célú épületek az ingatlanpiacon ritkán képezik adásvétel tárgyát, így a fellelhető ingatlanpiaci adatok hiányában a forgalmi érték meghatározás nagy körültekintést igényel. Ezért csak hasonló vagy egyenértékű épületszerkezetből készült NAV adatok alkalmazhatóak.

Egyéb megállapítások a kérdésre adott válaszokban szerepelnek.

VI. Feltételezések és korlátozó feltételek:

Nem vállalok felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági, jogi, fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

A megállapításokat a helyszíni szemle és a kapott dokumentumok adatai alapján tettem.

Nem végeztem statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb, hasonló vizsgálatokat, sem műszeres és laboratóriumi méréseket, erre a megbízásom nem terjedt ki. Az értékelő szakembereknek nem feladata, hogy ezek hiányában a veszélyes, egészségre ártalmas anyagok jelenlétét megállapítsák, bár ezek esetleges jelenléte befolyásolhatja az ingatlan értékét.

Az értékelés során kapott információkat, adatokat, megbízhatónak tekintettem, de a valódiságukért nem vállalok felelősséget, azonban a helyszíni ellenőrző mérések szerint megfelelőek.

Személyes érdekem nem fűződik az értékelt ingatlan forgalmi értékének meghatározásához és pártatlanságomat semmi nem befolyásolja.

Jelen ingatlanforgalmi értékbecslés előzetes írásbeli engedélyem nélkül sem egyben, sem részben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Az értékbecsléssel kapcsolatban tanúvallomást tennem, bíróságon megjelennem nem kell, kivéve, ha a megbízóval előzetesen megállapodtunk. A munka során megszerzett alapadatokat, részeredményeket, bizalmasan kezelem.

VII. Az értékelés szempontjai:

Az értékelés csak egy bizonyos adott helyen és időpontban, az értékelést kérő fél szempontjainak figyelembevételével megállapítható forgalmi értéket rögzíti. Ezért szükséges, hogy feltüntessük azon elveket és szempontokat, amelyek az érték meghatározásánál alapul szolgáltak, az alábbiak szerint:

- az ingatlan terjedelmére, tulajdoni viszonyaira vonatkozó írásbeli és szóbeli információk,
- az ingatlanon lévő felépítmény állaga, avultsága,
- a környezet, a környék kialakult ingatlanárai,

- mindazon korrekciós tényezők (értéknövelő és értékcsökkentő), amelyek a forgalmi értéket befolyásolhatják,
- településen belüli helyzete,
- külső infrastruktúra korszerűsége, kapcsolódása,
- környezeti kapcsolatok minősége,
- környezeti szempontok

A szakvéleményben rögzített eredmény a helyszíni szemle, a rendelkezésemre bocsátott adatok, az összehasonlító, valamint a tapasztalati elemzéseken alapul.

Jelen szakvéleménynek nem tárgya a későbbi ingatlanfejlesztési lehetőségek vizsgálata. Megbízó az ingatlant jelenlegi állapotában kívánja megvásárolni, a mobiliák értéke a forgalmi értékben nem szerepel.

VIII. 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 Mérnöktovábbképző 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:

VIII.1. piaci összehasonlító módszereken alapuló értékelés

VIII.2. hozamszámításon alapuló értékelés

VIII.3. költségalapú értékelés

VIII.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 alapértéktől. Ezeket a tényezőket számításba véve, az alapértéktől 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.
- Az ingatlanszakma az átlagáras, vagy az ún. soros összehasonlítást alkalmazza.
Forgalmi érték (felépítmény + telek) = korrigált fajlagos ár x redukált alapterülettel

VIII.2. Hozamszámításon alapuló értékelés:

A hozamszámítási értékbecslés általában véve befektetési analízis. A hozamszámítás az ingatlannál elérhető későbbi jövedelmet (pénzben mérhető hasznot) mutatja be és ebből számítja ki a jelenértéket.

A hozamelvű értékelés szintén piaci összehasonlításokon alapul, de itt nem az adásvételek adatait, hanem a vagyontárgyakból várható bevételeket becsüljük a környező, hasonló ingatlanok bevételeiből. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke (tiszta jövedelem alatt azt a nettó bevételt értjük, amikor a bevételeket csökkentik az összes felmerült és tényleges kifizetendő kiadással).

A hozamelvű értékelés általában alternatív hasznosítási formákat vesz számba és hasonlít össze. Ha több ilyen hasznosítási alternatíva is felmerül, a legnagyobb jelenértékű közülük a mértékadó. Az alternatívák közül csak a műszakilag megvalósítható, reális és gazdaságos megoldások jöhetnek számításba, valamint amelyeket a folyamatos üzemeltetés és használat nem zár ki.

A kiindulási adatok tükrében vázolhatók fel a jövőbeni hasznosítás várható eredményei, a fejlesztés üteme. Az értékelés bázisa az a jövőkép, amely az értékelés fordulónapján az értékelő elé tárul.

A hozamelvű értékelési módszer fő lépései:

1. hasznosítási alternatívák felvétele,
 2. jövedelmek és kiadások prognosztizálása,
 3. tőkésítési kamatláb kiválasztása,
 4. nettó jelenérték számítása minden alternatívára,
 5. leg gazdaságosabb és legjobb hasznosítás kiválasztása: az ehhez tartozó nettó jelenérték az ingatlan hozadéki értékkel megközelített piaci értéke.
- Az ingatlanszakma az örökjáradék, vagy a maradványérték, vagy a DCF-et alkalmazza.

VIII.3. Költségalapú értékelés:

A költségalapú érték meghatározás lényege, hogy az ingatlan újraelőállítási vagy pótlási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez hozzá kell adni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Építés alatt álló létesítményeknél, károsodott létesítményeknél, felhagyott funkciójú létesítményeknél és takart műtárgyaknál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. a telek értékének meghatározása,
2. a felépítmény újraelépítési vagy pótlási költségének meghatározása,
3. avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció, együtt = avulás,
4. a felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

Avulás: az idő múlásával bekövetkezett értékcsökkenés, mely lehet fizikai, funkcionális és környezeti avulás.

Piaci viszonyok miatti korrekció: figyelembe kell venni a helyi piaci viszonyokat (de a fajlagos alapérték 30 %-os mértékét csak kivételes esetben haladhatja meg. E fölött indokolni kell, ha az 50 %-ot meghaladja. Álláspontom szerint 50 % alatt még megfelelő alapértéket kell választani vagy vizsgálni, hogy gazdaságosan felújítható-e?).

Értékelési módszer kiválasztása:

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

IX. Részletes értékelés:

1.) Ingatlan adatai:

- címe: 4700 Mátészalka, Móricz Zsigmond u. 75. szám.
- HRSZ: 1011/13
- jellege: kivett, óvoda
- térmértéke: 3892 m²
- egyéb adatok: tulajdoni lap szerint (2020. 10. 06.)

2.) Az ingatlan és a település ismertetése:

A közel 20 ezer lakosú **Mátészalkát** Szatmár fővárosaként is nevezik. Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében a megyeszékhellyel (Nyíregyháza) azonos jó infrastruktúrával rendelkezik, Mátészalka a járás székhelye.

A várostól 30 km-re van Románia, 50 km-re Ukrajna, így Mátészalka tudatosan készül a Kelet-európai gazdasági kapcsolatok egyik hídfőállásának nevezett szerepére. Mátészalkán ezer fölötti a vállalkozók száma, több száz kereskedelmi egység, több étterem, szálloda, általános és középiskola működik. Jelentős optomechatronikai ipar honosodott meg, az ipari parkba több új üzem is betelepült. A várossal szemben a befektetői intenzitás jó. Mátészalka a járás szellemi központja, igen kedvező a környékről való munkaerő vonzóképesége. A városban és vonzáskörzetében mobilizálható munkaerő áll rendelkezésre. A beutazók előbb – utóbb a helyi lakhatás lehetőségét keresik, melyet az új lakástámogatási rendszer is egyre jobban segíti. Így joggal merül fel a lakásépítési igény és esetlegesen egy újabb, közérdekű célt szolgáló épület megvalósítása.

Környezetében iskola, idősek bentlakásos otthona, óvoda. Kertvárosi övezet.

Az ingatlan a Móricz Zsigmond út és a Mikszáth Kálmán úttal határos területen található. Vt. építési övezetbe tartozik. Az értékelt ingatlan közel sík. Megközelíthető a Móricz Zsigmond és a Mikszáth Kálmán útról is. Kert gondozott, járdák kiépítve, utcai és oldalhátári kerítések kiépítve.

A város lakóinak száma 17.216 fő, lakásainak száma 7.112 db.

3.) Ingatlanpiaci elemzés Mátészalka városra:

A beruházások szerkezete változik, aktivitása nő, visszaesik az autópálya építés, vagy csak mérsékelten növekszik, nőnek az önkormányzati fejlesztések, feldolgozóipar. A lakáspiac vélelmezhetően nő, irodapiac, üzlethelyiségek piaca lényegesen nem változik, raktárpiac ezen térségre nem jellemző, de az ipari parkban lévő ingatlanok kereslete vélelmezhetően növekedni fog.

Az ipari ingatlanok piaca erősödik, vélelmezhetően a kereslet megnő. Lakáspiacnál az eddigi enyhe keresletet az erősebb túl-kereslet fogja behatárolni.

Az ún. barna övezetben lévő, értékelt ingatlan esetleg lakások, vagy önkormányzati fejlesztésekre adhatnak lehetőséget, esetlegesen felújítva, új funkcióval ellátva.
Óvoda az ingatlanpiacon ritkán jelenik meg, itt vevőként a hasonló szeretetszolgálatot ellátó intézmények, alapítványok, egyházak, lehetnek potenciális vevők.

4.) Közműellátás:

Minden közmű bekötve, összközműves.

5.) Műszaki adatok:

Az ingatlanon az alábbi építmények vannak: óvoda. Fémvázaz tároló (sátorgarázs, pergola, kerti ülőpadok műfüves játszóhely forgalmi érték szempontjából nem vehetők figyelembe).

Közműellátottság:

- víz, villany, gáz, szennyvíz, telefon, a kiépített utcai hálózatról bekötve, összközműves.
- utcai kerítés: betonlábazat, csőoszlopok, közte acélbetétek, függőlegesen elhelyezett acélpálcákkal.
- oldalhatári kerítés betonlábazat + oszlop + gépfonat
- Jól megközelíthető a Móricz Zsigmond és a Mikszáth Kálmán útról is.

Óvoda:

Becsült építés éve: 1970-1980 év közötti. 2019 évben energetikai korszerűsítés megtörtént. Korszerűsítés során a hasznos alapterület, beépítettség, építménymagasság, és a zöldterületi fedettség nem változott.

Műszaki adatok:

- alapozás: Pilléreknél pont alapok egyéb helyeken beton sávalap
- lábazat: beton 10cm vtg lábazati hőszigetelés LB-KNAUF rendszerű rétegrenddel
- teherhordó szerkezet: pillérek, fszt. és emeletnél vb gerendák egyes helyeken téglafalazatok, vb lépcső
- födém: földszint és emeleti födém vélelmezett vb. panel
- tető: lapos tetős, 1rt. E-PV 5S/D extra csapadék víz elleni szigetelés, alatta 20cm hőszigetelés
- külső homlokzat: 15.cm hőszigetelés LB-KNAUF rendszerű rétegrenddel
- nyílászárók: külső nyílászárók fokozott légzárású hőszigetelt műanyag 2rtg üvegezéssel.
- belső nyílászárók fa, kazánház ajtók acél
- fűtés, meleg víz: kondenzációs kombi gázkazánok központi szabályzóval, radiátorokra termosztatikus szeleppel
- burkolatok: funkciójának megfelelő meleg- és hidegburkolatok a helyiséglista szerint, oldalfalburkolatok ahol szükséges, ott csempézve, illetve lambéria szerű burkolatok
- riasztó: felszerelt
- villamos szerelvények: funkcionak megfelelő szerelvények és berendezések. Épület tetején 5KW napelemes rendszer telepítve
- akadálymentesítés: parkoló, útvonal jelölés, bejárathoz vezető járda, főbejárat kialakítása és az akadálymentes illemhely rendeltetésszerűen használható
- étel lift működik

7.) Helyiséglista:**Földszint:**

1.) előtér	kerámia	8,11 m ²
2.) előcsarnok	kerámia	33,87 m ²
3.) tároló (lépcső alatt)	kerámia	6,97 m ²
4.) öltöző	kerámia	12,57 m ²
5.) WC mosdó	kerámia	11,07 m ²
6.) foglalkoztató	PVC	51,85 m ²
7.) foglalkoztató	PVC	53,45 m ²
8.) öltöző	kerámia	12,58 m ²
9.) közlekedő	kerámia	2,43 m ²
10.) VW mosdó	kerámia	10,32 m ²
11.) átadó	kerámia	12,52 m ²
12.) közlekedő	kerámia	20,40 m ²
13.) akadálymentes WC	kerámia	7,69 m ²
14.) mosó szoba	kerámia	6,44 m ²
15.) konyha	kerámia	24,98 m ²
15/a) tornaszoba	sport padló	76,06 m ²
16.) szertár	kerámia	6,16 m ²
17.) kazánház	mozaik	32,55 m ²
18.) előtér	mozaik	0,86 m ²
19.) WC	mozaik	1,30 m ²
20.) zuhanyzó	mozaik	5,15 m ²

Földszint összesen :

397,33 m² ker:397,0m²**I. Emelet:**

21.) előtér	kerámia	42,20 m ²
22.) öltöző	kerámia	12,58 m ²
23.) WC mosdó	kerámia	10,93 m ²
24.) foglalkoztató	PVC	51,95 m ²
25.) foglalkoztató	PVC	53,46 m ²
26.) közlekedő	kerámia	45,60 m ²
27.) átadó	kerámia	12,81 m ²
28.) foglalkoztató (WC mosdó)	kerámia	11,32 m ²
29.) foglalkoztató (terápiás szoba)	szőnyeg padló	10,90 m ²
30.) foglalkoztató	PVC	52,57 m ²
31.) foglalkoztató (terápiás szoba)	Szőnyeg padló	18,41 m ²
32.) személyzeti mosdó	kerámia	2,71 m ²
33.) WC	kerámia	1,23 m ²
34.) takarítószer tároló	kerámia	0,77 m ²
35.) személyzeti mosdó	kerámia	5,61 m ²
36.) személyzeti mosdó	kerámia	7,36 m ²
37.) személyzeti öltöző	kerámia	14,19 m ²
38.) öltöző	kerámia	12,18 m ²
39.) mosdó WC	kerámia	11,37 m ²
40.) szertár	kerámia	12,18 m ²

I. Emelet összesen:

390,33 m² ker:390,0m²

Sor-szám	Megnevezés	Hasznos alapterület m ²	Redukció	Redukált alapterület m ²
1.	földszint	397,0 m ²	1,0	397,0 m ²
2.	I. emelet	390,0 m ²	1,0	390,0 m ²
	Összesen:	787,0 m²		787,0m²

IX.5. Értékbefolyásoló tényezők:

Értéknövelő tényezők:	
- Energetikai korszerűsítés elkészült	+10%
Értéknövelő tényezők összesen:	+10 %
Értékcsökkentő tényezők:	
- az ilyen funkciójú és működő óvodák vételére igen korlátozott a potenciális vevők köre mely a működtetést is tudja vállalni	-15%
Értékcsökkentő tényezők összesen:	- 15 %
Értékkorrekciónak összesen:	- 5 %

IX.6. Értékképzés:

Az ilyen típusú ingatlanok a piacon való megjelenése igen ritka. Ez esetben azon helyénvaló feltételezést vettem figyelembe, hogy az épület szerkezete, szak- és szereplőipari kivitelezése közel azonos egy családi lakóházzal. Az így számított fajlagos árat korrigálva figyelembe lehet venni. A NAV Szabolcs-Szatmár-Bereg megyei Adó- és Vámigazgatósága illeték osztályától kért és kapott lakóházakra vonatkozó összehasonlító adatokat vettem figyelembe. a NAV az értékelt ingatlan funkciójának megfelelő adatokat nem tudott szolgáltatni.

Összehasonlító adatok (családi lakóházak)

Sorszám:	1.	2.	3.	4.
Helység:	Mátészalka	Mátészalka	Mátészalka	Mátészalka
Cím:	Eötvös u.	Balassi B. u.	Kossuth u.	Október 23. tér
HRSZ:	-----	-----	-----	-----
Telek mérete m²	565 m ²	úszó telek	úszó telek	úszó telek
Lakóház terül m²	107 m ²	108 m ²	144m ²	92 m ²
Vételár:	21.000.000 Ft	24.000.000 Ft	20.000.000 Ft	23.000.000 Ft
Tranzakció megn.	adásvétel	adásvétel	adásvétel	adásvétel
Tranzakció ideje	2020. év	2019. év	2018. év	2019. év
Komfortfokozata	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos	összkomfortos
Szobaszám:	2+2félszoba	3 szoba	üzlet	3 szoba
Főbb épületszerk	tégla + cserép	tégla+pala	Peva+laptopostető	tégla + cserép
Adatforrás:	NAV adat	NAV adat	NAV adat	NAV adat
Fajlagos ár Ft/m²	196.626 Ft/m ²	222.222 Ft/m ²	138.888 Ft/m ²	250.000 Ft/m ²
Ker. fajl. ár Ft/m²	197.000 Ft/m ²	222.000 Ft/m ²	139.000 Ft/m ²	250.000 Ft/m ²

1 – 4 átlaga: 202.000- Ft/m², kerekítve =202.000,- Ft/m²

Értékbefolyásoló tényezők:

- 5 %

Korrigált nettó fajlagos ár (felépítmény + telek):

192.000,- Ft/m²202.000 Ft/m² x (1 – 0,05) = 191.900,- Ft/m², ker.**2020. évi és jelenlegi 1/1-ed tulajdoni hányad forgalmi érték meghatározása:**

Redukált hasznos alapterület:

787 m²

Korrigált fajlagos ár.

192.000,- Ft/m²

Forgalmi érték: 787 m² x 192.000,- Ft/m² = 151.104.000,- Ft

Forgalmi érték kerekítve: 151.000.000,- Ft

**4700 Mátészalka Móricz Zsigmond u. 75. szám, 1011/13 HRSZ ingatlan
Óvoda (telek + felépítmények)
1/1-ed tulajdoni hányad
megtekintett állapotban, 2020. november 30. határnapkal per-, teher- és igénymentes
forgalmi értéke 151.000.000,- Ft**

azaz: Százötvenegymillió Ft forgalmi értéket képvisel.

Szakértői megjegyzés:

- 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 Nyíregyházi Egyházmegye

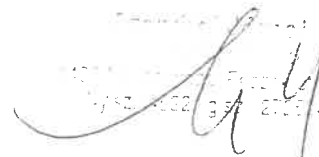
Szakvéleményemet a megbízási szerződésben meghatározottak szerint készítettem el. Kérem annak elfogadását.

Nyíregyháza, 2020. november 30.

Melléletek:

1. számú melléklet: fotók
2. számú melléklet: tulajdoni lap
3. számú melléklet: térképmásolat
4. számú melléklet: alaprajz földszint+emelet
5. számú melléklet: helyszínrajz
6. számú melléklet: település térképrészlet (Google)

Készítette:



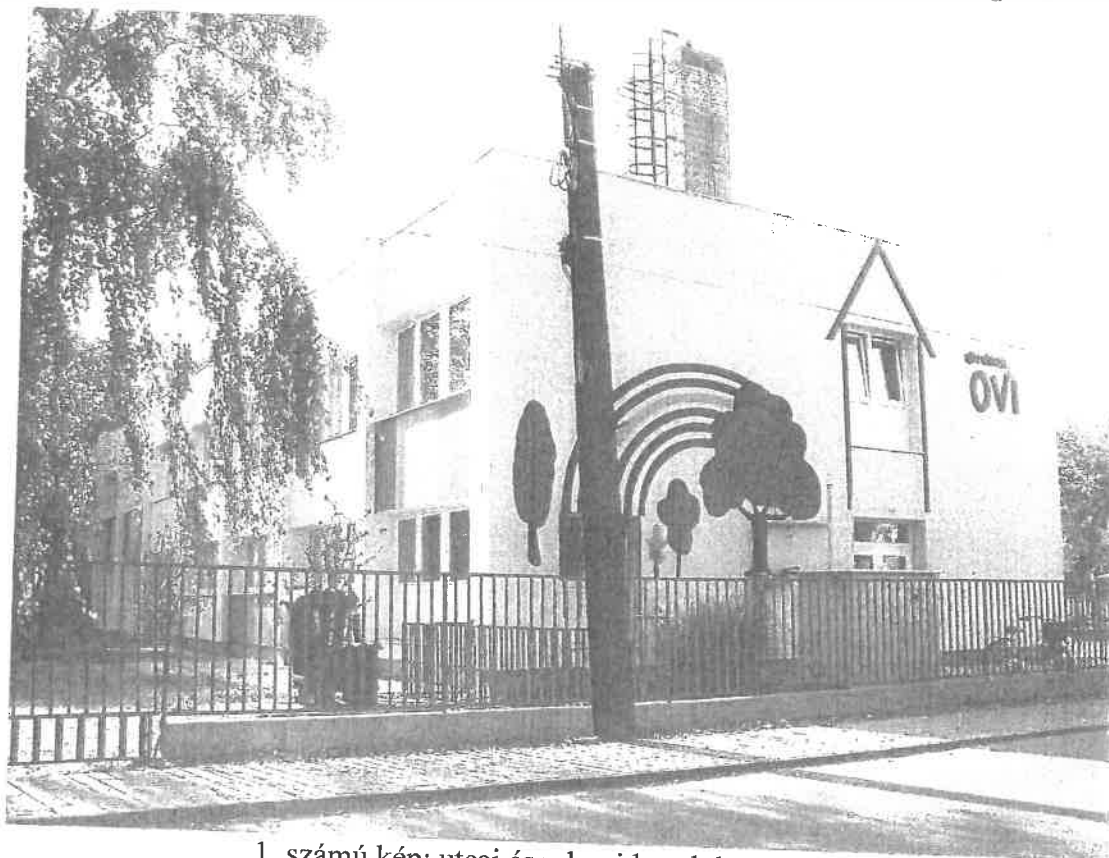
Szendrei József
igazságügyi szakértő
ingatlanvagyon értékelő

1. számú melléklet

Fotók



1. számú melléklet
4700 Mátészalka, Móricz Zsigmond u. 75. szám, 1011/13 HRSZ ingatlan



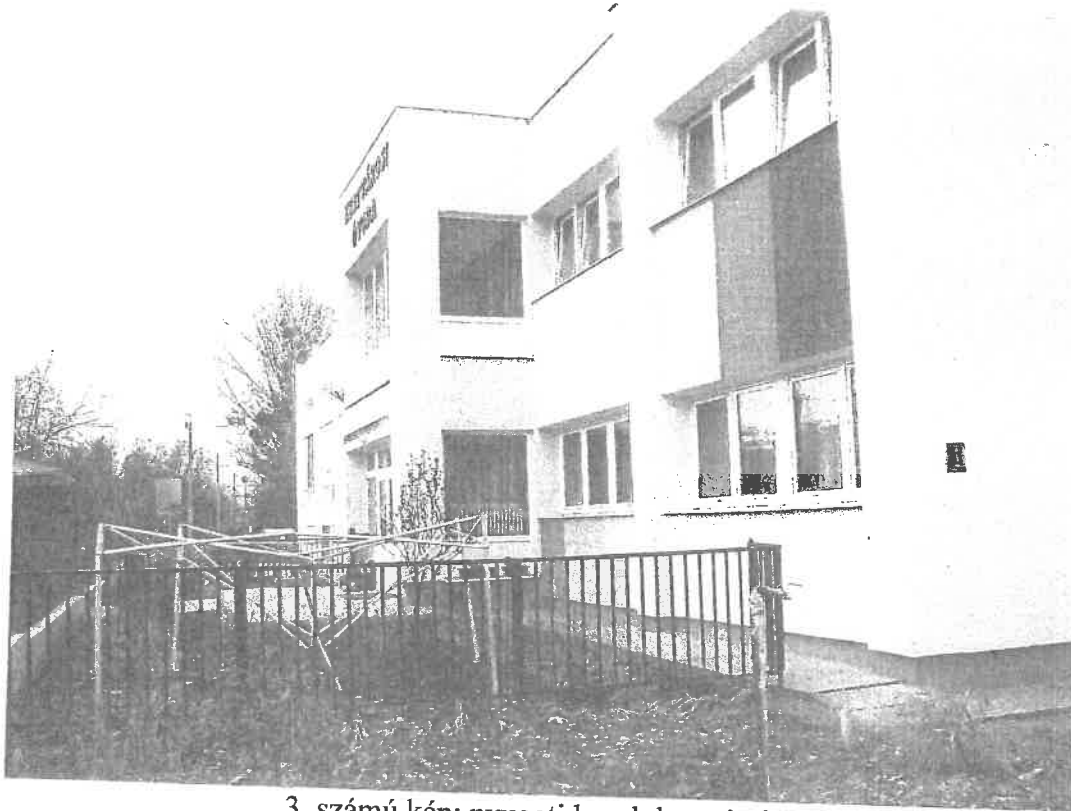
1. számú kép: utcai és udvari homlokzat részlet



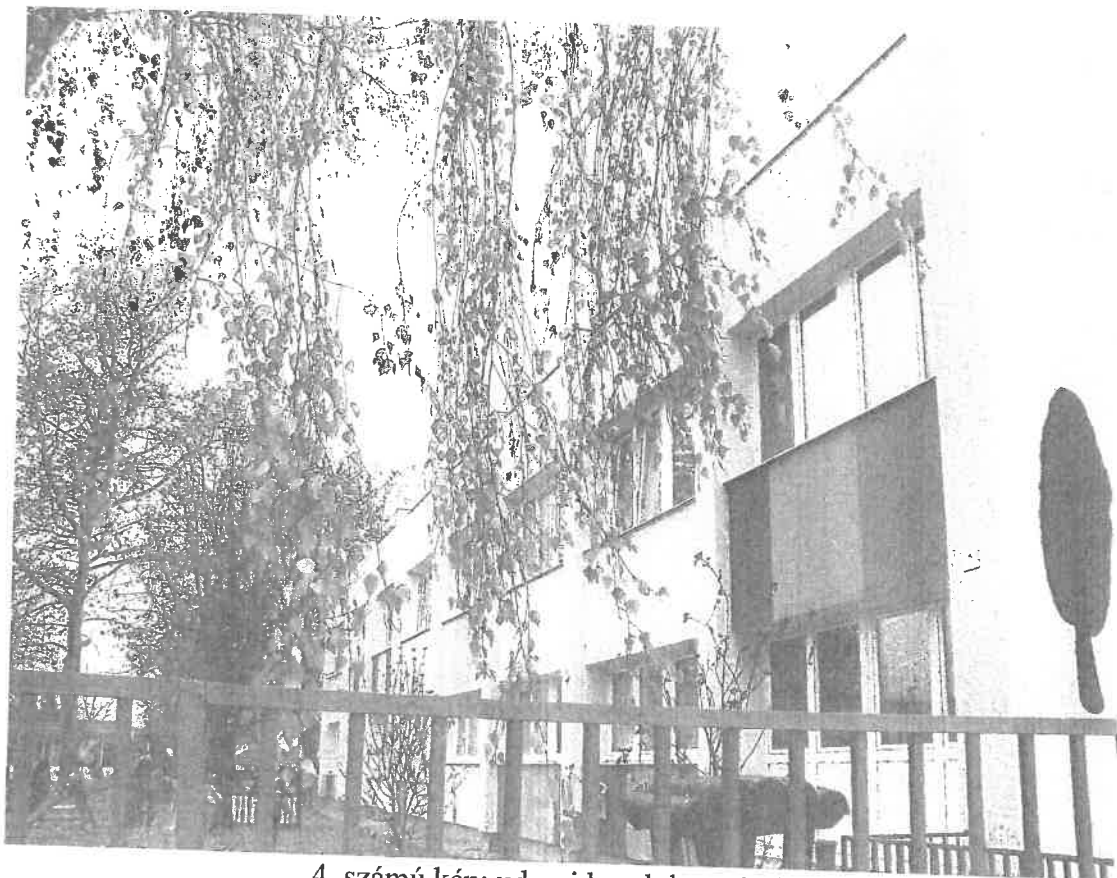
2. számú kép: utcai homlokzatrészlet

2020.11.23.

1. számú melléklet
4700 Mátészalka, Móricz Zsigmond u. 75. szám, 1011/13 HRSZ ingatlan



3. számú kép: nyugati homlokzatrészlet



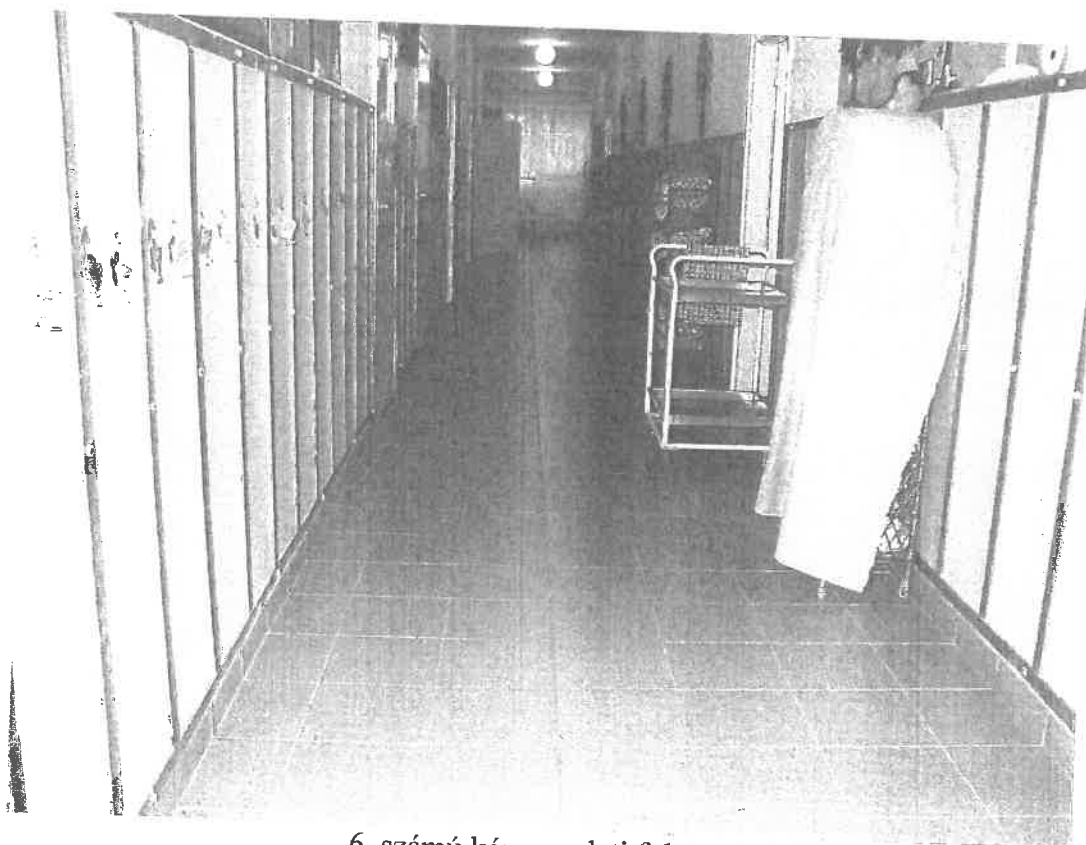
4. számú kép: udvari homlokzatrészlet

2020.11.23.

1. számú melléklet
4700 Mátészalka, Móricz Zsigmond u. 75. szám, 1011/13 HRSZ ingatlan



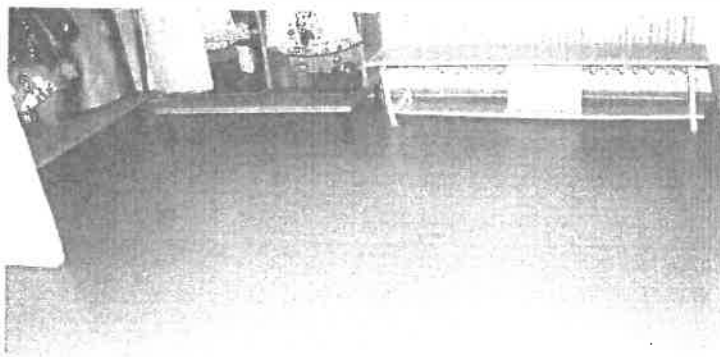
5. számú kép: foglalkoztató



6. számú kép: emeleti folyosó

2020.11.23.

1. számú melléklet
4700 Mátészalka, Móricz Zsigmond u. 75. szám, 1011/13 HRSZ ingatlan



7. számú kép: mosdó + WC



8. számú kép: öltöző



9. számú kép: személyzeti öltöző

10. számú kép: foglalkoztató



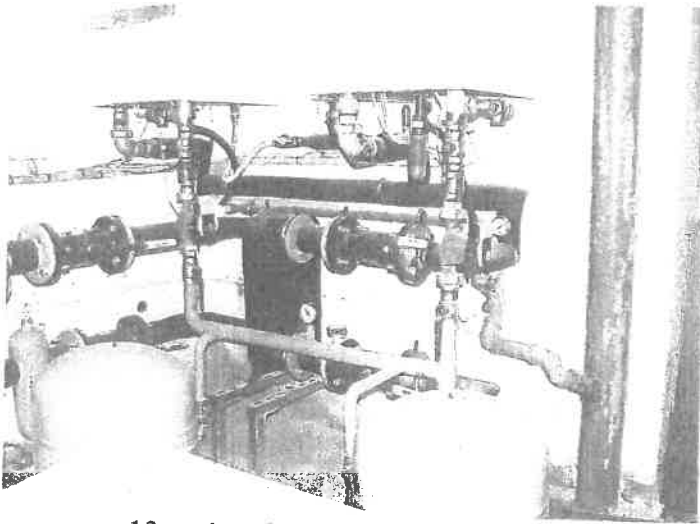
11. számú kép: foglalkoztató



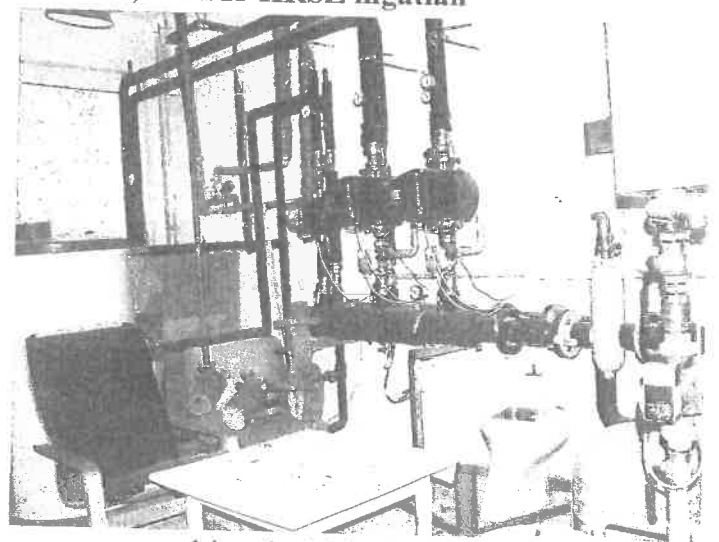
12. számú kép: utcai bejárat

2020.11.23.

1. számú melléklet
4700 Mátészalka Móricz Zsigmond u. 75. szám, 1011/13 HRSZ ingatlan



13. számú kép: kazánház



14. számú kép: kazánház



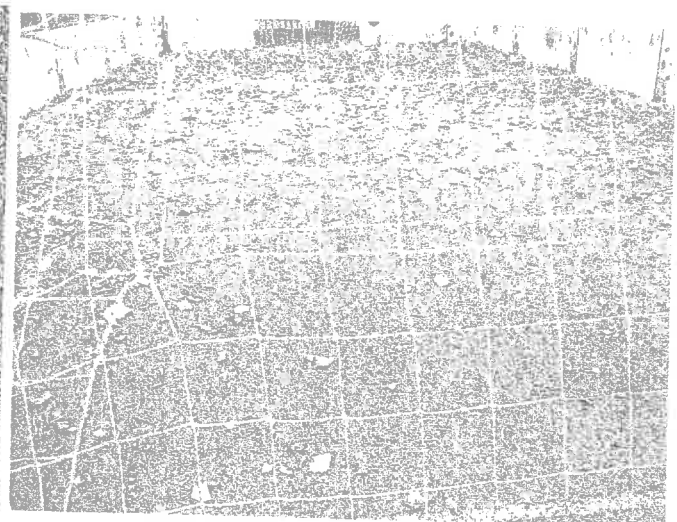
15. számú kép: mosó-szárító



16. számú kép: udvar



17. számú kép: udvar



18. számú kép: műfüves pálya

2020.11.23.

2. számú melléklet

Tulajdoni lap

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'A' followed by a vertical line and a small flourish at the bottom.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1187 Búcsú Hegy 10. sz. tel. (500 m) Kócra.
1701. 05.03. 1987. évi 12. sz. é.

Nem hiteles tulajdoni lap - Személyi adatok
1187 Búcsú Hegy 10. sz. tel. (500 m) Kócra.
2000. 10. 18.

1187 Búcsú Hegy 10. sz. tel. (500 m) Kócra.

MÁTÉSZALKA

Nevelőintézmény 1187 Búcsú helyrajzi szám

1187 Búcsú Hegy 10. sz. tel. (500 m) Kócra.

Fejlesztési költségvetés
1987. évi

1. A jogalaptól az egyes
színterületi területek
térvezési agenciák megnevezése:

Kivett évada

1. Tulajdoni hányad: 1/2
Bejegyzés határozat: 1987. 05. 12. 1987. 05. 12.
Jogerőre lépés: 1987. 05. 12.
Jogtulár: Tulajdonos
név: MÁTÉSZALKA VÉDELMI ÖSSZESEN
cím: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9
birtokszám: 15031907

- Bejegyzés határozat, értékesítés: 1987. 05. 12. 1987. 05. 12.
- Önkéntes szerződés bejegyzés: az ingatlan bejegyzése a 1187 Búcsú Hegy 10. sz. tel. (500 m) Kócra. leges.
- Bejegyzés határozat, értékesítés: 1987. 05. 12. 1987. 05. 12.
- Önkéntes szerződés bejegyzés: az ingatlan bejegyzése a 1187 Búcsú Hegy 10. sz. tel. (500 m) Kócra. leges.
- Bejegyzés határozat, értékesítés: 1987. 05. 12. 1987. 05. 12.
- Önkéntes szerződés bejegyzés: az ingatlan bejegyzése a 1187 Búcsú Hegy 10. sz. tel. (500 m) Kócra. leges.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

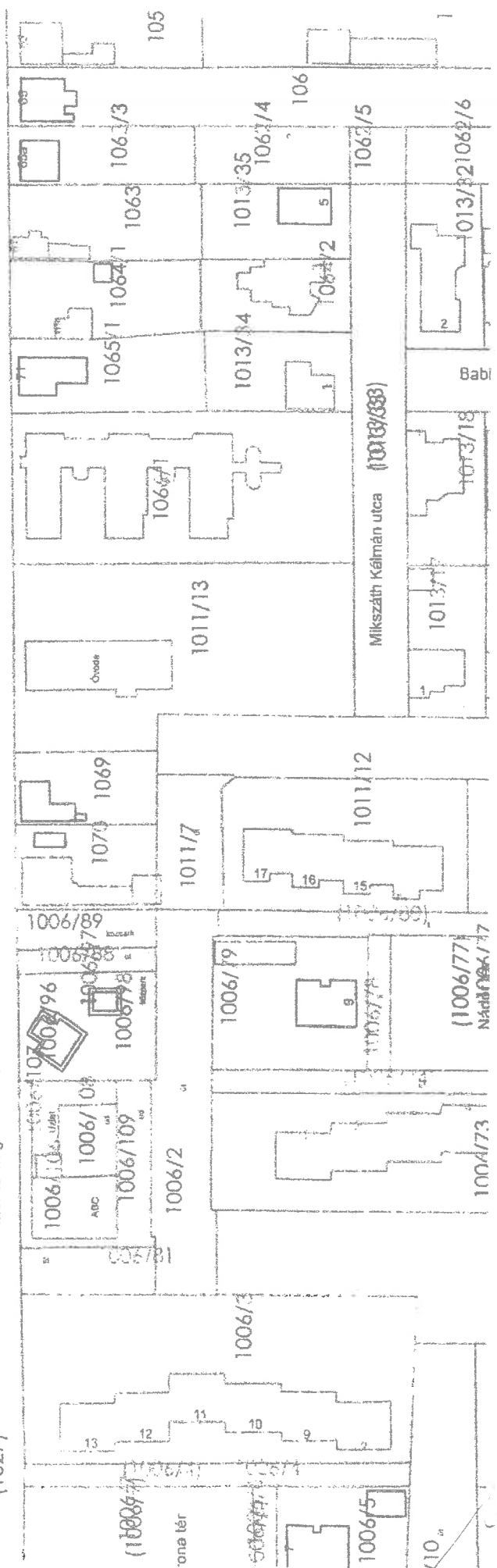
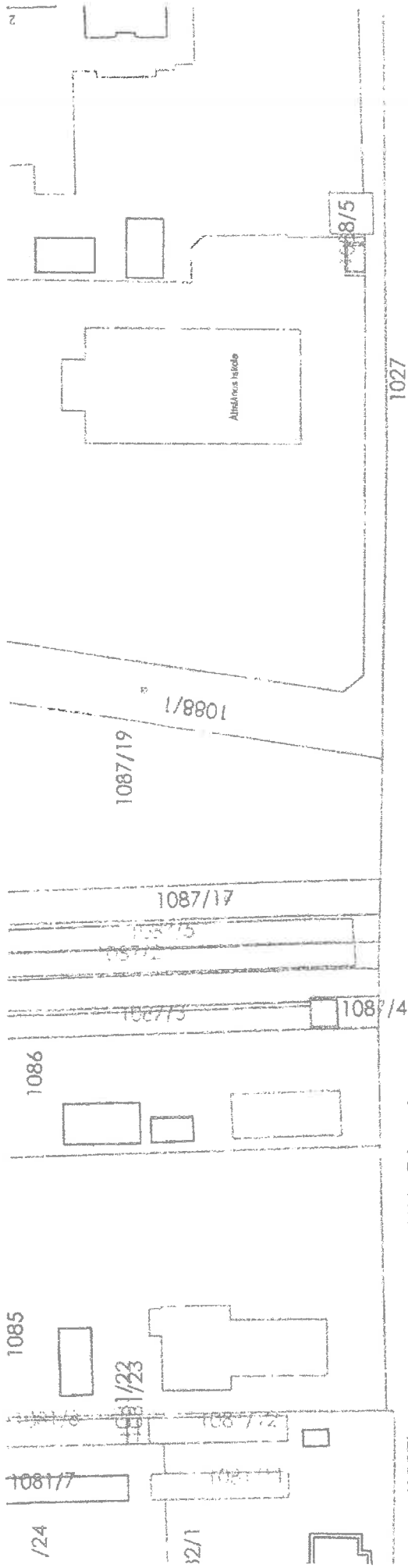
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

IZO

3. számú melléklet

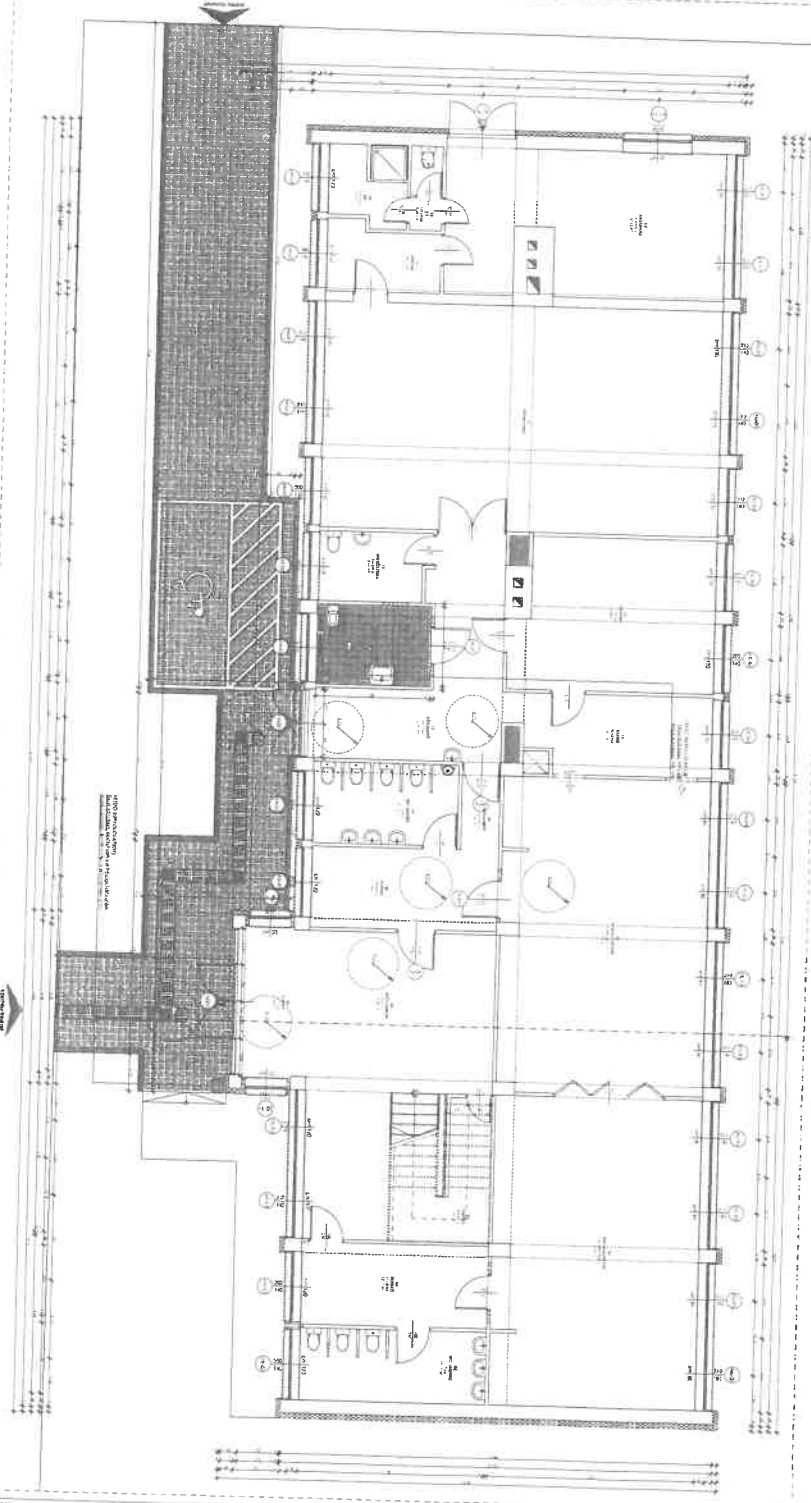
Térképmásolat



4. számú melléklet

Alaprajz földszint+emelet

<p>Спецификация</p> <p>№ п/п</p> <p>Наименование</p> <p>Единица измерения</p> <p>Количество</p> <p>Замечания</p>	<p>№ п/п</p> <p>Наименование</p> <p>Единица измерения</p> <p>Количество</p> <p>Замечания</p>
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------

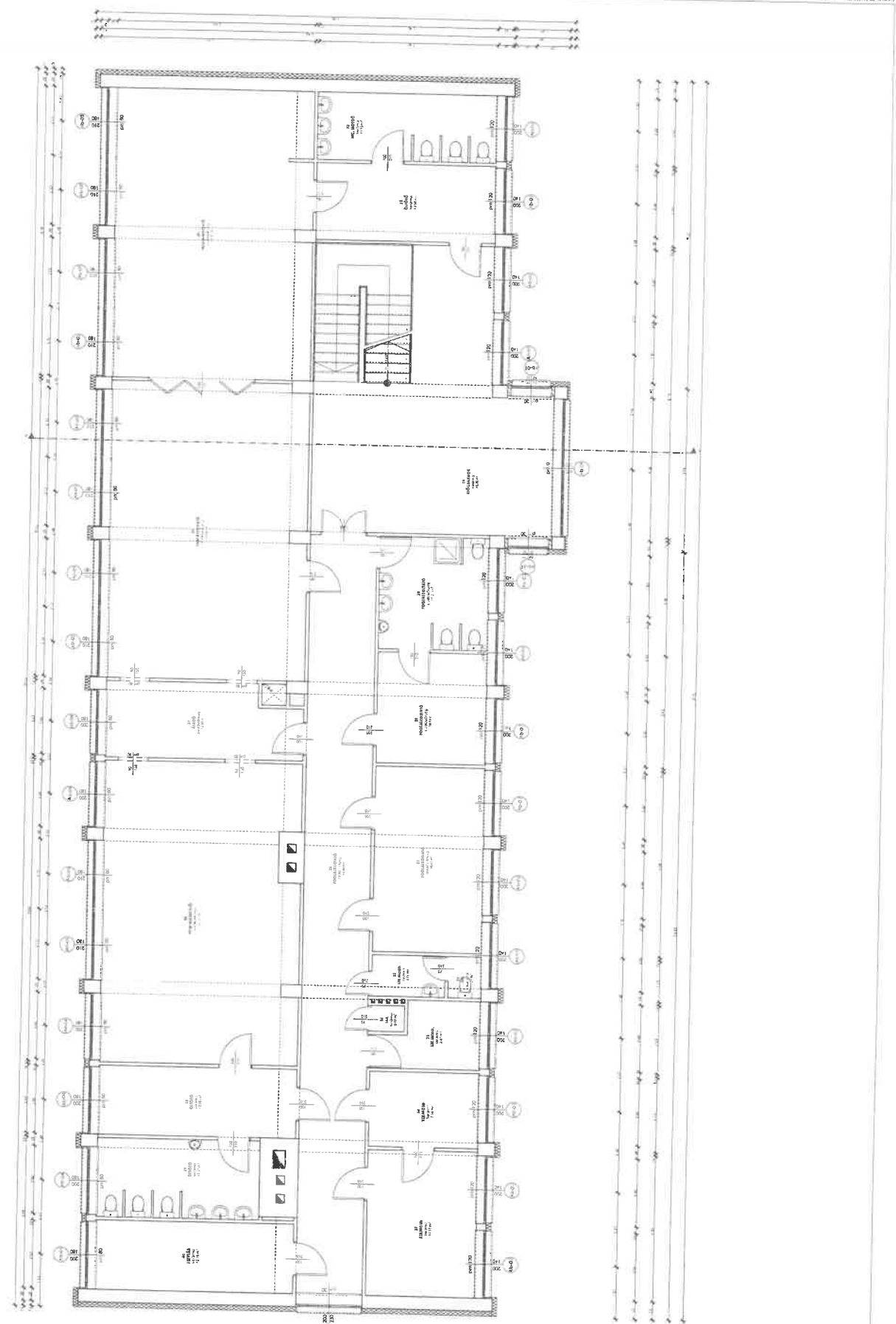


<p>Исполнитель: М.И.И.</p> <p>Проверенный: О.И.И.</p> <p>Утвержденный: С.И.И.</p> <p>Дата: 10.10.2010</p>	<p>ИЗДАНИЕ</p> <p>№</p> <p>Дата</p> <p>Исполнитель</p> <p>Проверенный</p> <p>Утвержденный</p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------------

Handwritten signature

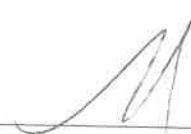
MÁTÉSZÁLLÁS VÁRO
ÖNKORMÁNYZATA
NÉGY ÉVSZÁZ ÓVODA KÉPVÁRO
LAGYONDA BÉRCSELYNY
ISKOLASZÉNY

TERVEZETI ÉPÍTÉSI ALAPJAI
 TITKOS



5. számú melléklet

Helyszínrajz



6. számú melléklet

Település térképrészlet (Google)



Go gle Móricz Zsigmond u.





NYÍREGYHÁZI EGYHÁZMEGYE

H-4400 Nyíregyháza, Bethlen Gábor utca 5.; Tel.: +36 (30) 740 4444, E-mail: info@nyirgorkat.hu

2020 JÚN 11.

De 5

Tisztelt

840/2020. szám

Dr. Hanusi Péter úrnak
polgármester

Mátészalka
Hősök tere 9.
4700

Tárgy: vételi szándéknyilatkozat fenntartása

Mátészalkai Polgármesteri Hivatal 4701 Mátészalka, Hősök tere 9. Pf. 31	
Iktatva:	2020-06-12
Szám:	150-3/20
Ügyintéző: HVE	Melléklet:

Tisztelt Polgármester Úr!

Köszönöm megtisztelő válaszát és jogi tájékoztatását a Nyíregyházi Egyházmegye megkeresésére, mely a Móricz Zsigmond utcán található Négy Évszak Óvoda Kertvárosi Tagóvodáját megvásárlására és az ingatlan megvásárlásával együtt az ott folyó óvodai feladatok átvételére irányult.

A belügyminisztérium és a Miniszterelnökség a Polgármester Úr által a katasztrófa-védelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi törvény kapcsán (CXXVIII. 46§. (4.) bekezdés) figyelemfelhívást adott ki folyó év április 30-án, mely talán legfontosabb része a következő:

„Tapasztalataink azt mutatták, hogy a Kat. 46. §. (4) bekezdésének alkalmazása során bizonytalanság van abban, hogy intézmények átszervezéséről dönthet-e a polgármester. Álláspontunk szerint a törvény idézett rendelkezésében szereplő korlátozás >Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről. ha a szolgáltatás a települést is érinti.< nem döntési, hanem „állásfoglalási”, véleményezési jogkör. ... Mindezekből egyértelműen kitűnik, hogy a Kat. 46. § (4) bekezdésének rendelkezése nem a döntési, hanem az állásfoglalási hatáskör gyakorlását nem teszi lehetővé a polgármester ... számára.”

A Polgármester Úrral az óvoda megvásárlásával és feladatátvállalással kapcsolatos tárgyalásainkkal párhuzamosan két másik önkormányzattal is folytattunk hasonló tárgyalásokat. Mindkét település polgármestere – a törvényi előírásokat, lehetőségeket, illetve az előírt határidőt, melyet Magyarország Kormánya a rendkívüli helyzetre való tekintettel június 30-ra módosított, maximálisan szem előtt tartva – döntött az ügyben, és átadta a kérdéses intézményeket a Nyíregyházi Egyházmegye fenntartásába.

A Nyíregyházi Egyházmegye továbbra is fenntartja szándékát a Móricz Zsigmond utcán található Négy Évszak Óvoda Kertvárosi Tagóvodájának megvásárlására.

Tisztelettel kérem Polgármester Urat, legyen szíves pontos és részletes tájékoztatást adni arról, hogy a képviselő-testületi döntés előkészítéséhez Egyházmegyénknak milyen ütemben, milyen intézkedések elvégzése szükséges.

Megköszönve segítségét kérem életére, családjára és felelősségteljes szolgálatára jó-ságos Istenünk áldását.

Nyíregyháza, 2020. június 10.

Tisztelettel,


Dr. Papp Tibor
főhelynök



Boled

5. sz. melléklet a 48-3/2021. számú előterjesztéshez

1365 / 2021
2021.01.18.



NYÍREGYHÁZI EGYHÁZMEGYE

H-4400 Nyíregyháza, Bethlen Gábor utca 5.; Tel.: +36 (30) 740 4444, E-mail: info@nyirgorkat.hu

szóbeli egyeztetés
részlet
Mátészalka
Pénzügy
+ ügyforgalom
POL

Tisztelt
Dr. Hanusi Péter úrnak
polgármester

Mátészalka
Hősök tere 9.
4700

Tisztelt Polgármester Úr!

82/2021. szám	
Mátészalkai Polgármesteri Hivatal 4701 Mátészalka, Hősök tere 9. Pf. 31	
Iktatva:	2021 -01- 21
Szám:	48 - 1 / 21
Ügyintéző:	JNE
Melléklet:	

Azzal a tiszteletteljes kéréssel fordulok Polgármester Úrhoz, hogy városukban a Móricz Zsigmond utcán található Négy Évszak Óvoda Kertvárosi Tagóvodáját a Nyíregyházi Egyházmegye részére – a szóbeli egyeztetésünknek megfelelően – eladni szíveskedjen.

Ígéretünk szerint felkértük Szendrei József igazságügyi szakértőt, hogy a Mátészalka, Móricz Zsigmond u. 75. sz. alatt lévő óvodáról ingatlanforgalmi igazságügyi szakértői véleményt készítsen. Ezt a szakvéleményt levelemhez mellékelem.

Az igazságügyi szakértői vélemény az ingatlan értékét 151.000.000,- Ft-ra becsülte fel. A megállapított összeg egyházmegyénk rendelkezésére áll, így az adásvételi szerződés aláírását követő 8 napon belül a teljes vételárat kész vagyunk kifizetni.

Elkötelezett szándékunk, hogy a megvásárolt épületben a jövőben is folytatódjon az óvodai nevelés – a hozzánk szeretettel forduló és értékeinket elfogadó dolgozókat szeretnénk megtartani, az ide járó gyermekeket tovább gondozni és remélhetőleg hitünkhöz tartozni kívánó új gyermekeket szárnyaink alá venni. A nemzeti köznevelésről szóló törvény 31. §-át figyelembe véve leendő óvodánk – mint minden oktatási és nevelési intézményünk – nyitott lesz mind a környéken, mind Mátészalka Város egész területén élő és a megye más településeiről érkező gyermekek előtt is, amennyiben a szülők – világnézeti szempontból – el tudják fogadni az általunk vallott keresztény elveket.

Tisztelettel kérem Polgármester Urat, hogy szóbeli egyeztetésünknek megfelelően kérésünket a város képviselőtestülete elé terjesztene, illetve – ígéretéhez híven – támogatni szíveskedjen.

Életére, családjára és felelősségteljes szolgálatára jószágos Istenünk áldását kérem.
Nyíregyháza, 2021. január 18.

Testvéri köszöntéssel,

Dr. Papp Tibor
főhelynök

VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ


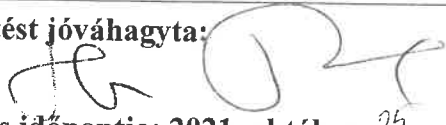
ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 48-3/2021.

Előterjesztés

a mátészalkai 1011/13 hrsz-ú, természetben Mátészalka, Móricz Zsigmond u. 75. szám alatt található óvoda megnevezésű ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről

Előterjesztés készítéséért felelős: Bodóné Czeglédi Éva pénzügyi csoportvezető

Előterjesztés véleményezése:

NÉV: Potosné Dr. Kovács Zsuzsanna aljegyző	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az előterjesztés, megalapozott és led. d. megfelel a jogszabályi előírásoknak! POL
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
Előterjesztést ellenőrizte: 	Előterjesztést jóváhagyta: 
Ellenőrzés időpontja: 2021. október ... ⁵	Jóváhagyás időpontja: 2021. október ... ²⁵