

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

Száma: 138-2/2023.

ELŐTERJESZTÉS
- a Képviselő testülethez -

az Ipari út mentén található mátészalkai 544/92 hrsz-ú ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő-testülete 122/2021.(X.07.) számú határozatában a versenytárgyalás útján történő értékesítésre jelölte ki a mátészalkai 544/92 hrsz. alatt felvett, 1.162 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant.

A 2021. október 27. napján lezajlott versenytárgyaláson az ingatlan megvásárlására bruttó 16.019.490 Ft vételár ellenében a Kedvenceinkért Kft. képviseletében dr. Molnár Gábor ügyvezető, mint árverési vevő szerzett jogot. Az MNV Zrt. elővásárlási jogáról lemondott, így 2021. október 28. napján sor került az adásvételi szerződés aláírására. A vételár teljes összege a szerződésben rögzítettek szerint átutalásra került, a tulajdonjog változás be lett jegyezve.

A beépítési kötelezettség biztosítására a szerződés aláírásától számított 3 év időtartamra visszavásárlási jog került kikötésre, mely visszavásárlási jog a beépítési kötelezettség nem teljesítése esetén gyakorolható, a beépítési kötelezettség megvalósulása esetén törölhető.

2022. novemberében a Kedvenceinkért Kft. képviseletében dr. Molnár Gábor ügyvezető úr azzal kereste meg önkormányzatunkat, hogy a kialakult kedvezőtlen gazdasági körülmények és a sikertelen pályázati eljárása következtében sajnálatos módon nem tudja megvalósítani elképzeléseit a megvásárolt területen, a vállalt beépítési kötelezettséget nem tudja teljesíteni.

Vagyongazdálkodási szempontokat figyelembe véve úgy döntöttünk, hogy önkormányzatunk az adásvételi szerződés rendelkezése, a Ptk. vonatkozó szabályai és az ingatlan tulajdoni lapján bejegyzett visszavásárlási jog alapján gyakorolja visszavásárlási jogát. A visszavásárlási vételár alapját a vételi ár képezte.

Az önkormányzat tulajdonjogának bejegyzése 2023. február 06. napján megtörtént, ezáltal megnyílt a lehetőség az ingatlan újbóli értékesítésére. Ingatlanszakértővel aktualizáltattuk a 2021. októberében készült szakértői véleményt, mely szerint az ingatlan jelenlegi piaci értéke bruttó 16.700.000 Ft.

A szakértői vélemény az előterjesztés 2. számú melléklete.

Az 544/92 hrsz-ú ingatlan és a körülötte lévő ingatlanok telekhatárával kapcsolatban, a korábbiakban, változási vázrajz készítése során szembesültünk azzal a problémával, hogy az érintett ingatlanokkal szomszédos ingatlanok tulajdonosai évtizedek óta több területet használnak, terjeszkedtek a saját telkeik határvonalán. Az 544/92 hrsz-ú ingatlan esetében 15 m²-rel kisebb az ingatlan tényleges területe, mint az ingatlan nyilvántartásban feltüntetett terület. A telekhatár kijavítása a 12 magántulajdonban álló telek miatt rendkívül nehézkes és hosszadalmas folyamat lett volna, ezért önkormányzatunk ettől eltekintett. A szomszédos telkek és az érintett ingatlan korábbi értékesítési eljárásában erről a tényről értesítettük az érdeklődőket, a pályázati felhívásban szerepeltettük a tényállást. A későbbi jogviták elkerülése érdekében az ingatlanok értékesítésére ezen telekhatár probléma dokumentálása és jogszavatosság kizárása mellett került sor.

Az ingatlan korábbi tulajdonosa nem kezdeményezett eljárást a telekhatár probléma megoldására, így ez ismertetett helyzet a mai napig fennáll.

Az értékesítést a vagyonrendeletünkben előírt általános szabályok alapján, piaci alapon javaslom kijelölni. A rendelet 11. § (1) bekezdése alapján a 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi értéket meghaladó önkormányzati vagyon elidegenítése, használatba- vagy bérbeadása főszabályként nyilvános versenyeztetési eljárás eredményeként, az összességében legelőnyösebb ajánlattevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával történhet. A rendelet 11. § (4) bekezdése alapján azonban a megjelölt értékhatár alatt a versenyeztetés nem kötelező.

A versenytárgyalás szabályaira a vagyonrendelet 5. számú mellékletét képező versenyeztetési szabályzat rendelkezései alkalmazandók.

Összegzésként az **544/92 hrsz-ú, 1162 m²** térmértékű ingatlan értékesítésére Mátészalka Város Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2012.(X.19.) önkormányzati rendelet alapján, nyilvános versenytárgyalás keretében teszek javaslatot.

Az ingatlan **kikiáltási árát** a szakértői vélemény figyelembevételével **13.500.000 Ft + Áfa, azaz 17.145.000 Ft összegben, a licitlépcső mértékét 857.500 Ft összegben javaslom meghatározni.**

A fentiekben leírtakra figyelemmel a pályázati felhívásban a pályázókat tájékoztatni szükséges a telekhatár probléma fennállásáról. Javaslom a vevő részére három év időtartamra beépítési kötelezettség meghatározását. A beépítési kötelezettség megvalósulnak tekintendő amennyiben az építési hatóság által jóváhagyott beépítés fizikai megvalósítása megtörtént, és az építmény hatósági bizonyítványt/ használatbavételi engedélyt kapott. A beépítési kötelezettség biztosítására a szerződés aláírásától számított 3 év időtartamra visszavásárlási jog kikötése szükséges, mely visszavásárlási jog a beépítési kötelezettség nem teljesítése esetén gyakorolható, a beépítési kötelezettség megvalósulása esetén törölhető.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalni, és a mellékelt határozat-tervezet szerint döntésüket meghozni szíveskedjenek.

Mátészalka, 2023. április 14.



Dr. Hanusi Péter
polgármester

1. számú határozat-tervezet az 138-2/2023. számú előterjesztéshez

HATÁROZAT-TERVEZET

MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK/2023.(.....)

HATÁROZATA

az Ipari út mentén található mátészalkai 544/92 hrsz-ú ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről

A Képviselő-testület

1. Versenytárgyalás útján történő értékesítésre kijelöli a Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában lévő, Mátészalka, Ipari út mentén található mátészalkai 544/92 hrsz. alatt felvett, 1.162 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant.
2. A mátészalkai 544/92 hrsz-ú ingatlan induló ára: **13.500.000 Ft + Áfa**
3. A licitlépcső mértéke: **857.500 Ft.**
4. A versenytárgyaláson való részvétel feltétele az ingatlan induló ára 10 %-ának megfelelő összegű – azaz kerekítve **1.714.500 Ft - pályázati biztosíték** önkormányzat bankszámláján történő letétbe helyezése.
5. A pályázati felhívás tartalmi elemei között szerepeltetendő, hogy érintett ingatlannal szomszédos ingatlanok tulajdonosai évtizedek óta több területet használnak, túlterjeszkedtek a saját telkeik határvonalán. A szomszédos ingatlanok többtelehasználata miatt az ingatlan területe a valóságban 15 m²-rel kisebb, mint az ingatlan nyilvántartásban feltüntetett négyzetméter.
6. A licit során kialakult vételárat a nyertes pályázónak az adásvételi szerződés aláírását követően, az abban meghatározottak szerint kell megfizetnie.
7. 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.
8. Az ingatlan értékesítéséről szóló adásvételi szerződésben a vevő részére három év időtartamra beépítési kötelezettség kerül meghatározásra. A beépítési kötelezettség

megvalósultnak tekintendő amennyiben az építési hatóság által jóváhagyott beépítés fizikai megvalósítása megtörtént, és az építmény hatósági bizonyítványt/ használatba vételi engedélyt kapott.

9. A beépítési kötelezettség biztosítására a szerződés aláírásától számított 3 év időtartamra visszavásárlási jogot kerül kikötésre, mely visszavásárlási jog a beépítési kötelezettség nem teljesítése esetén gyakorolható, a beépítési kötelezettség megvalósulása esetén törölhető.
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, 2023. április ...

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

Szakértői vélemény

a

Mátészalka, 544/92 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan.



Készült: 1 példányban

Kapja: Mátészalka Város Önkormányzata, megbízó

A szakvélemény 5 darab számozott oldalt, és 1 oldal fotómellékletet tartalmaz.

Mátészalka, 2023.04.05.


REDIVIVUSZ-M KFT
4700 Mátészalka, Hősök tere 1
Teljesítés: 11256274-2-15
Cégjegyzéki szám: 01101114

Készítette: Vargha Ferdinánd
Ingatlanforgalmi és műszaki
Szakértő
Eng. száma: 5123/92

Mátészalka Város Önkormányzata megbízást adott a Mátészalka, 544/92 hrsz-ú ingatlan értékbecslésére.

A megbízásnak megfelelően a helyszíni szemlét megtartottam, az ingatlant felmértem.

A helyszíni szemle során megvizsgáltam a telek gondozottságát.

Diagnosztikai, feltáró vizsgálatot nem végeztem.

A fentiekre való tekintettel az ingatlanokra 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, 544/92 hrsz-ú ingatlan kivett, beépítetlen terület művelési ág megnevezéssel van feltüntetve.

Az ingatlan tulajdonosai:

A bemutatott tulajdoni lap alapján:

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

Az ingatlan és környezete helyzetfelmérése:

Mátészalka Magyarország északkeleti részén, Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében található. Lakossága 17.856 fő, területe kilencszázhatvan hektár. Az 1969-ben várossá nyilvánított Mátészalkát Szatmár fővárosaként emlegetik, a hozzávetőleg 85.000 lakosú térség gazdasági és kulturális központja. Erre alkalmassá teszi közlekedési csomóponti státusza, mivel területén öt vasúti vonal, két főközlekedési és több mellékútvonal található. A nyíregyházi repülőtér 40 km-re található. A megyeszékhely után Mátészalka a második legnagyobb város, mely közel fekszik mind Nyíregyházához (53 km), mind Debrecenhez (71 km), így a Polgári autópályáról, továbbá a Debreceni repülőtérrel gyorsforgalmi úton könnyen megközelíthető. Az M3-as autópálya az V. számmal megjelölt Velence – Trieszt – Ljubjana – Budapest – Lvov –

Kijev irányú közép-kelet európai közlekedési folyosó része, ezért fontos kelet-nyugati tranzitszerepet tölt be az áruszállításban. Az M3-as autópálya a magyar autópálya- és úthálózat egyik fontos ütőereje, a délnyugati-északkeleti átlós irányú fő közlekedési vonal Budapeستől keletre eső részét alkotja. Ukrajnán keresztül Kelet-Európa, Szlovákián keresztül pedig Északkelet-Európa országai felé teremt gyorsforgalmi közúti kapcsolatot. Az M3-as autópálya Vásárosnaményig tartó szakasza 2013. évi átadása eredményeként, az autópálya lehajtója 8 km távolságra található a várostól.

M49-es gyorsforgalmi út Őr-Szatmárnémeti között tervezett nyomvonala egyeztetés alatt áll. Mátészalka Magyarország Észak - Keleti részén helyezkedik el. Közel fekszik mind a román-magyar, mind az ukrán – magyar határhoz, így jelentős átmenő forgalmat bonyolít. Helyzetéből adódóan kedvező befektetési lehetőséget nyújt logisztikai szolgáltatásokkal foglalkozó cégeknek, illetve olyanoknak, amelyek kelet európai telephelyekkel is rendelkeznek. A megyeszékhely után Mátészalka a második legnagyobb város, mely közel fekszik mind Nyíregyházához (53 km), mind Debrecenhez (71 km), így az M3-as autópályáról és a Debreceni repülőtérrel gyorsforgalmi úton könnyen megközelíthető.

A legelső ipari létesítmény az 1970-es években létesült Mátészalkán: a Magyar Optikai Művek (MOM) alapította itt elsőként meg a mátészalkai részleget. Ezt követően a privatizáció nyomán megjelentek más, külföldi tulajdonú nagy optikai cégek is a városunkban (Zeiss, HOYA, stb.).

Túlnyomó részben optomechanotrikai cégek települtek a Mátészalkai Ipari Parkba, azonban kereskedelmi és textilipari tevékenységek is megtalálhatóak. Vállalkozóknak nyújtott szolgáltatások terén széles kínálattal rendelkezik a város a vállalkozás alapításának jogi tanácsadásától a beruházás-tervezésen át a postai és banki szolgáltatások skálájáig. Ezen túl az Ipari Parki cégeket segítő szolgáltatások megtalálhatóak közvetlenül az Ipari Park területén (benzinkút, rendezvényház, kereskedelmi egységek, kisebb szolgáltatók stb.) melyeknek a Mátészalkai Inkubátorház és Képző Központ is helyet ad.

A Mátészalka belterületén elhelyezkedő Ipari Park által kínált telephelyek alkalmasak ipari csarnokok, irodák, központi elosztóraktárak és kereskedelmi létesítmények számára.

A park teljes területe: 78,5457 hektár, rendelkezésre álló szabad terület 19,6552 hektár.

Az Ipari út mint egy „főút” szolgálja ki az Ipari park összes vállalkozását, telephelyét

Az ingatlan jellemzése:

- művelési ága: kivett beépítetlen terület
- valós használat: üres, felépítmény nélküli terület.
- területe 1162 m²
- az ingatlan előtt aszfaltút, zárt csapadékvíz elvezetés biztosított.
- Ingatlan előtti közművek: vezetékes víz, elektromos áram, vezetékes gáz, telefon, kábel tv.
- Az ingatlanra bevezetett közművek: elektromos áram, gáz.
- Legkedvezőbb hasznosítása telephely.

Az érintett terület egy ipari, kereskedelmi célra kialakított telek. A szomszédos területek egy része már beépített. Fizikai határvonal nincs, nem kerített. Az ipari út és a belőle nyíló ipari park Mátészalka legkeresettebb ipari-kereskedelmi célú területe. A szomszédos ingatlanokon olyan multicégek működnek, mint MOM, HOYA, ZEISS, Szatmároptika, Flabeg, Farmmix, Diopack, stb...

Forgalmi érték meghatározása:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásánál figyelembe vettem:

- az ingatlan fekvését,
- az ingatlan megközelíthetőségét,
- közműellátottságát,
- az ingatlan talajminőségét.

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, vagy költségalapú értékeléssel történhet. Utóbbinál a műszaki felülépítmények 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.

A fentiekre való tekintettel az ingatlan forgalmi értékét az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők figyelembe vételével, valamint a helyben szokásos kialakult ingatlanárrakkal összehasonlítva az alábbiakban állapítom meg:

- Kraszna utcai 662 m²-es építési telek kétoldali bejárattal 6,6 M. Ft.
- Belvároshoz közel 680m²-es építési telek 6,4 M. Ft.

- Belvároshoz közel 642m²-es telek, bontásra érett házzal 5,7 M. Ft.
- Ipari út és Ipari park vállalkozásra alkalmas területei: 10-12.000.- Ft/m².

Az ingatlan átlagos fajlagos m² értéke 12.000 Ft/m².

Értéknövelő tényező: kedvező fekvés + 5%
áremelkedés +15 %

Érték megállapítás: 1162 m² x 12.000.- Ft/m² x 1,05 = 16.700.000.- Ft.

A fentiekre való tekintettel az ingatlan forgalmi értékét az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők figyelembevételével, valamint a helyben szokásos kialakult ingatlanárakkal összehasonlítva:

**16.700.000.- Ft,
azaz tizenhatmillió-hétszázézer
00/100 forint összegben javaslom
elfogadni.**

Megjegyzés: Jelen értékbecslés változatlan műszaki és használati érték esetén 2023. szeptember 30-ig érvényes!

Mátészalka, 2023.04.05.



REDIVIVUSZ-M KFT
100 Mátészalka, Hősök tere 1
Mátészalka - 11756274 2 15
Cégjegyzékszám: 11756274
Tulajdonos: Vargha Ferdinánd

Vargha Ferdinánd
Ingatlanforgalmi,
Műszaki szakértő



SZ-SZ-B Vámegyei Körmányhivatal Földhivatali Főosztály
4701 Mátészalka Kölesegy u. 2. Pf. 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/10085/2023

2023.03.23

MÁTÉSZALKA

Szektor: 53

Belterület 544/92 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett beépítetlen terület

0

1162

0.00

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 253301/5/2023.02.06

jogcím: adásvétel

utalás: II /4.

jogállás: tulajdonos

név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9

törzsszám: 15731807

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő: 42336/2/2015.11.05

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan az 544/70 hrsz megosztásából alakult.

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.

TULAJDONI LAP VÉGE

VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ


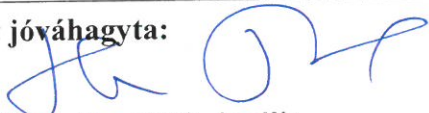
ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 138-2/2023.

Előterjesztés

az Ipari út mentén található mátészalkai 544/92 hrsz-ú ingatlan értékesítésre történő kijelöléséről

Előterjesztés készítéséért felelős: Bodóné Czeglédi Éva pénzügyi csoportvezető

Előterjesztés véleményezése:

NÉV: Potosné Dr. Kovács Zsuzsanna aljegyző	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: <i>Az előterjesztés és az előt. t. megfelel a jogszabályi előírásoknak. Potos</i>
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
Előterjesztést ellenőrizte: 	Előterjesztést jóváhagyta: 
Ellenőrzés időpontja: 2023. április ... ¹³	Jóváhagyás időpontja: 2023. április ...