

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

Száma: 151-4/2024.

**ELŐTERJESZTÉS**  
– a Képviselő-testülethez –

**a mátészalkai 958 hrsz-ú, természetben a Hunyadi u. 89. szám alatt található ingatlan értékesítési feltételeinek meghatározásáról**

Mátészalka Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi a mátészalkai 958 hrsz. alatt nyilvántartott, 995 m<sup>2</sup> térmértékű kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan.

Az utca végén elhelyezkedő üres telek amorf alakú, korlátozottan beépíthető terület, egyik oldaláról a vasút határolja. Előtte földút található, az aszfaltozott út a szomszédos teleknél ér véget. Az ingatlan nincs közművekkel ellátva, csatlakoztatása az előtte lévő telekről oldható meg. Az ingatlan növényzettel benőtt, elhanyagolt terület.

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.

Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása érdekében ingatlanforgalmi értékbecslővel szakértői véleményt készítettünk.


*A szakvélemény az előterjesztés 2. számú melléklete.*


Összegzőként a **mátészalkai 958 hrsz-ú, 995 m<sup>2</sup> 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 véleményben meghatározott vételár alapján **4.700.000 Ft + Áfa összegben, a licitlépcső mértékét 300.000 Ft összegben javaslom meghatározni.**

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

Mátészalka, 2024. május 8.

  
**Dr. Hanusi Péter**  
polgármester



1. sz. melléklet a 151-4/2024. sz. előterjesztéshez

## HATÁROZAT-TERVEZET

A Képviselő-testület  
...../2024. ( \_.\_.) számú

### HATÁROZATA

a mátészalkai 958 hrsz-ú, természetben a Hunyadi u. 89. szám alatt található ingatlan értékesítési feltételeinek meghatározásáról

#### A Képviselő-testület

1. Versenyárgyalás útján történő értékesítésre jelöli ki a Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában lévő, **mátészalkai 958 helyrajzi számú**, Mátészalka, Hunyadi u. 89. szám alatti, 995 m<sup>2</sup> térmértékű kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant.
2. Az ingatlan vételárát **4.700.000 Ft + Áfa**, a licitlépcső mértékét **300.000 forintban** állapítja meg.
3. A versenyárgyaláson való részvétel feltétele a megvásárolni kívánt ingatlan induló ára 10 %-ának megfelelő összegű – azaz **596.900 Ft – pályázati biztosíték** önkormányzat bankszámláján történő letétbe helyezése.
4. A licit során kialakult vételárát a nyertes pályázónak az adásvételi szerződés aláírását követően, az abban meghatározottak szerint kell megfizetnie, részletfizetés nem adható.
5. 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 jogosult 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 versenyárgyalás eredményétől függetlenül, akár indokolás nélkül az értékesítési szándékától elálljon a versenyárgyalás követő 30 napon belül.
7. Felhatalmazza Dr. Hanusi Péter polgármestert a versenyárgyalás nyertesével megkötendő adásvételi szerződés önkormányzat nevében történő aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Hanusi Péter polgármester

Mátészalka, 2024. május

**Dr. Hanusi Péter**  
polgármester

**Dr. Takács Csaba**  
jegyző

# Szakértői vélemény


a

Mátészalka, Hunyadi u. 89., 958 hrsz-ú ingatlanra vonatkozóan.



A szakvélemény 4 darab számozott oldalt, és 1 oldal fotómellékletet tartalmaz.

Mátészalka, 2024. 05. 05.

  
REDIVIVUSZ-M KFT  
4700 Mátészalka, Hősök tere 1  
Adószám: 11256274-2-15  
Tel: 06-30-9911111

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



**Mátészalka Város Önkormányzata** megbízást adott a Mátészalka, 958 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, 958 hrsz-ú ingatlan kivett, beépítetlen terület művelési ág megnevezéssel van feltüntetve.

#### **Az ingatlan tulajdonosai:**

A bemutatott tulajdoni lap alapján:

- Mátészalka Város Önkormányzata
- Cím: 4700 Mátészalka, Hősök tere 9.
- Törzsszám: 15731807

#### **Az ingatlan jellemzése:**

- művelési ága: kivett beépítetlen terület
- valós használat: üres telek
- telek területe 995 m<sup>2</sup>
- az ingatlan előtt földút, az aszfaltút az előtte lévő teleknél véget ér.
- Ingatlanra bevezetett közművek: nincs közművesítve, közműcsatlakozás az előtte lévő ingatlantól lehetséges.
- Az ingatlan növényzettel benőtt, elhanyagolt terület. bokrok, fák találhatóak benne.
- Az érintett terület egy amorf alakú, korlátozottan beépíthető. Oldalról a vasút határolja.

**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 felülepítmények értékét az un. Újraelőállítási költségből kell meghatározni, figyelembe véve az életkortól függő értékarány változást és műszaki értékcsökkenést. Ebben az esetben a műszaki értéken kívül a telekár, a műtárgyak és külső közműcsatlakozások értéke külön kerül felszámításra. A fentiekre való tekintettel az ingatlan forgalmi értékét az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők figyelembe vételével, valamint a helyben szokásos kialakult ingatlanárakkal összehasonlítva az alábbiakban állapítom meg:

- Kraszna utcai 662 m<sup>2</sup>-es építési telek kétoldali bejárattal 6,6 M. Ft.
- Belvároshoz közel 680 m<sup>2</sup>-es építési telek 6,4 M. Ft.
- Belvároshoz közel 642 m<sup>2</sup>-es telek, bontásra érett házzal 5,7 M. Ft.

Az ingatlan átlagos fajlagos m<sup>2</sup> értéke 9.420 Ft/m<sup>2</sup>.

Értékcsökkentő tényező: kedvezőtlen fekvés -20%  
korlátozottan beépíthető: -30%

**Korrigált fajlagos m<sup>2</sup> ár: 9420 Ft./m<sup>2</sup> x 0,5 = 4.710.- Ft/m<sup>2</sup>.**

**Érték megállapítás: 995 m<sup>2</sup> x 4.710.- Ft/m<sup>2</sup> = 4.700.000.- Ft.**

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

**4.700.000.- Ft,**  
**azaz négy millió-hétszáz ezer 00/100**  
**forint összegben javaslom elfogadni.**

**Megjegyzés:** Jelen értébecslés változatlan műszaki és használati érték esetén 6 hónapig érvényes!

Mátészalka, 2024. 05. 05.



REDIVIVUSZ-M KFT

4000 Mátészalka, Hatosok tere 1.

Adószám: 11256274-2-15

Telefon: +36 70 301 111 111

Vargha Ferdinánd  
Ingatlanforgalmi,  
Műszaki szakértő







SZ-SZ-B Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály  
4701 Mátészalka Kölcsey u. 2. Pf. 3.

Oldal: 1 / 1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/17504/2024

2024.05.02

**MÁTÉSZALKA**

Szektor: 53

**Belterület 958 helyrajzi szám**

4700 MÁTÉSZALKA Hunyadi utca 89.

**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

995

0.00

**II. RÉSZ**

10. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30564/2/1992.01.21

jogcím: átszállás

jogállás: tulajdonos

név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9

törzsszám: 15731807

**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.

**TULAJDONI LAP VÉGE**



SZ-SZ-B Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály  
4701 Mátészalka Kölcsey u. 2. Pf. 3.

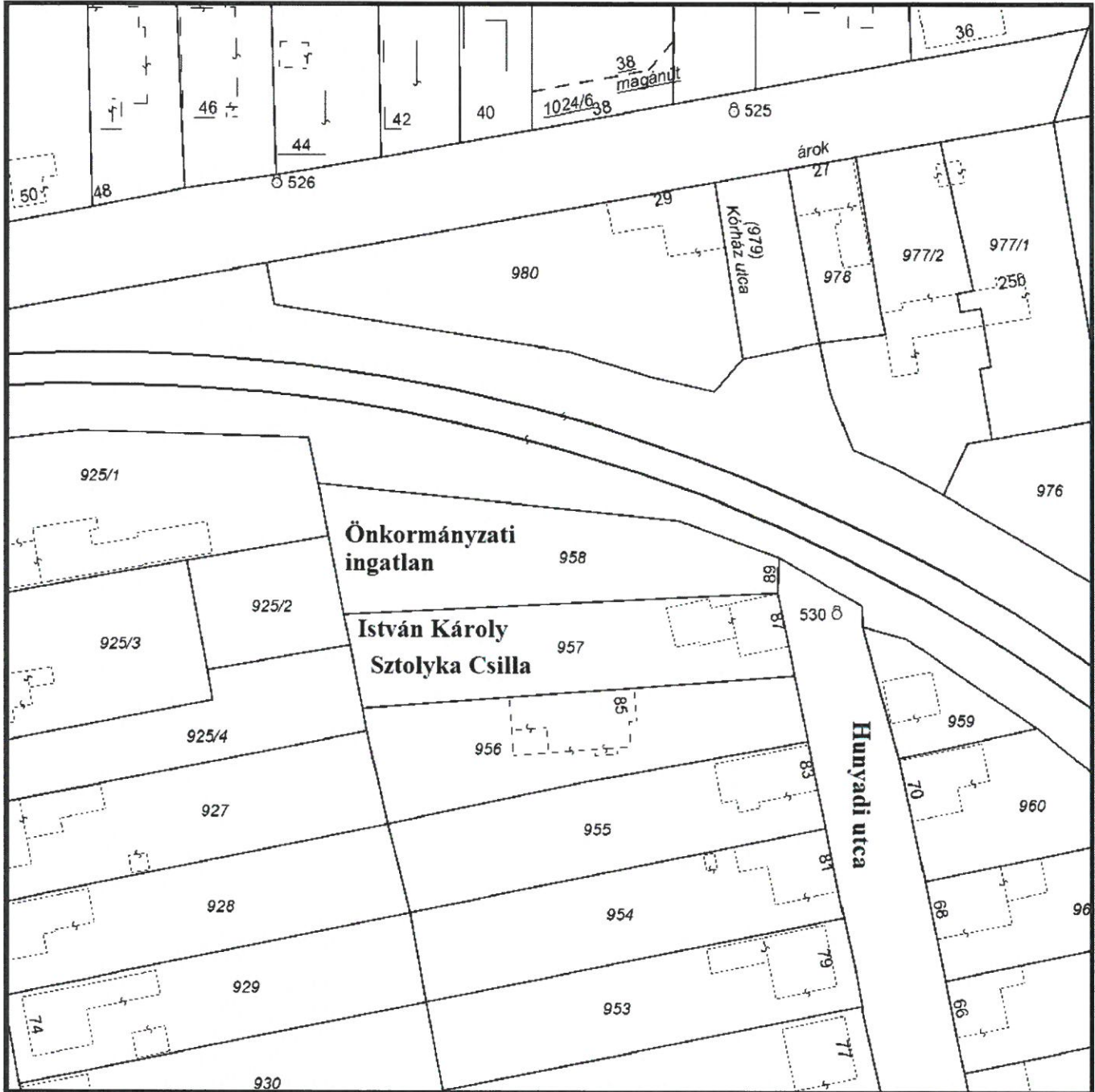
## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.03.10 20:56:45

Helyrajzi szám: MÁTÉSZALKA belterület 958

Megrendelés szám: 560442/6/2024

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nemhasználható!



Közműtérkép Ügytár

Magyar Telekom ...

MÁV MAGYAR ÁLLA...

MVM NET Zrt.

Szénhidrogén

OPUS TIGÁZ Zrt.

Távhő

Szalkatávhő Kft...

Villamos energia

Helionergy Delt...

MÁV MAGYAR ÁLLA...

MVM Zöld Generá...

OPUS TITÁSZ Zrt...

Vízellátás

NYÍRSÉGVÍZ Zrt.

Vízvezetés

NYÍRSÉGVÍZ Zrt.

ALAPTÉRKÉPEK

Földrészletek

Helyrajzi szám felirat

Épületek

Ortofotó 2022

Ortofotó 2005

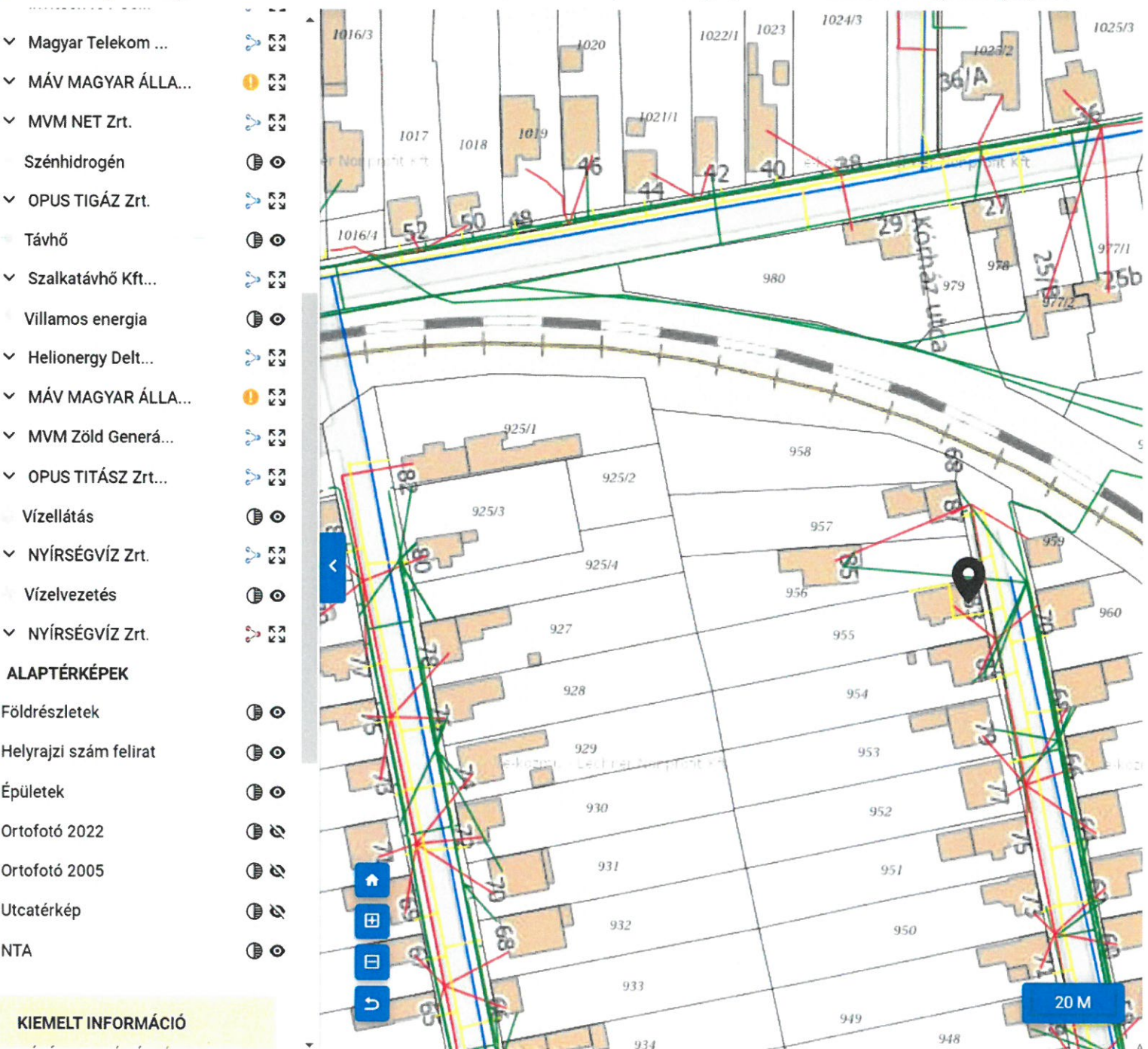
Utcaterkép

NTA

KIEMELT INFORMÁCIÓ

Közműnyilatkozat igénylése

Közmű-állásfoglalás igénylése





# VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ


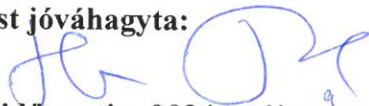
ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 151-4/2024.

## Előterjesztés

a mátészalkai 958 hrsz-ú, természetben a Hunyadi u. 89. szám alatt található ingatlan értékesítési feltételeinek meghatározásáról

Előterjesztés készítéséért felelős: Bodóné Czeglédi Éva pénzügyi csoportvezető

## Előterjesztés véleményezése:

NÉV: Potosné Dr. Kovács Zsuzsanna aljegyző	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: <i>Az előterjesztés és hat. t. megfelel a jogszabályi követelményeknek!</i> P o c
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
Előterjesztést ellenőrizte: 	Előterjesztést jóváhagyta: 
Ellenőrzés időpontja: 2024. május 29.	Jóváhagyás időpontja: 2024. május 30.