



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

Száma: 88-2/2013.

ELŐTERJESZTÉS

- képviselő testülethez -

a Maxliner Kft. vételi kérelméről

Tisztelt Képviselő-testület!

A Maxliner Hungary Kft. (www.maxliner.hu) képviseletében Rádi László ügyvezető 2013. január 10-én kérelemmel fordult önkormányzatunkhoz, melyben a mátészalkai Ipari parkban elhelyezkedő 544/40 helyrajzi számú területből cca. 1,3 ha terület leválasztását és a leválasztással létrejövő új ingatlan Maxliner Kft. részére történő kijelölését kérte.

A képviselő-testület 2013. január 31-én tartott ülésén a vételi kérelemről készített előterjesztést nem fogadta el.

Az Ügyvezető Úr 2013. február 7-én kelt e-mailjében megerősítette, hogy fenntartja vételi kérelmét és kiegészítette a korábbi kérelmében foglaltakat. (Az erről szóló e-mailt az előterjesztés 4. számú melléklete tartalmazza.)

A kiegészített vételi kérelem szerint az ingatlanon a cég 1.922. m² alapterületű gépjármű felépítményeket gyártó és összeszerelő üzemet tervez létesíteni. A beruházás megvalósítása érdekében a társaság 9 fő alkalmazását vállalta annak megvalósításához benyújtott pályázatában biztosítani, a megvalósítást követő 3 éven keresztül. A cégvezető nyilatkozata alapján kedvező gazdasági körülmények esetén a termelés felfutásával a foglalkoztatottak létszáma 18-25 főre emelkedhet.

Az ingatlan térképmásolatát és ingatlanforgalmi szakértő által készített forgalmi értékbecslését az előterjesztés 2. és 3. számú melléklete tartalmazza.

Az ingatlanforgalmi értékbecslés 3.434. Ft/m² árban határozza meg az ingatlan forgalmi értékét, a kérelemben szereplő 300 Ft/m² vételárral szemben.

Az értékbecslés -20 %-os korrekciós tényezővel veszi figyelembe terület magas vízállását.

Az önkormányzati vagyonrendelet 13. §-a szerint támogatás formájában lehetősége van az önkormányzatnak a forgalmi érték alatt értékesítenie az ingatlant, oly módon,

hogy a forgalmi érték és a vevő által fizetett vételár közötti különbség önkormányzati gazdaságfejlesztési támogatásnak minősül.

Amennyiben a képviselő-testület a kérelemben szereplő 300 Ft/m² vételárban állapítja meg az ingatlan eladási értékét, a forgalmi értékelésben megállapított 3.434. Ft/m² vételár és az eladási ár különbözete között jelentkező 3.134. Ft. összegű támogatást nyújt önkormányzatunk négyzetméterenként a Maxliner Kft. részére.

Mindaddig ameddig a képviselő-testület által megállapított vételár nem éri el a forgalmi értékbecslésben szereplő értéket, az értékesítés önkormányzati támogatást is magában foglal és kedvezményes értékesítésnek minősül.

Javaslom, hogy a képviselő-testület járuljon hozzá a kérelem szerint ingatlan megosztásához és értékesítéséhez az alábbiak szerint:

- Az ingatlan értékesítéséről szóló adás-vételi szerződésben két év időtartamra beépítési kötelezettség és elidegenítési tilalom kerüljön meghatározásra a vevő részére. A beépítési kötelezettség megvalósulnak tekintendő amennyiben a kérelemben foglalt beruházás fizikai megvalósítása megtörtént, és a létesítmény használatba vételi engedélyt kapott.
- A beépítési kötelezettség biztosítására a szerződés aláírásától számított 5 év időtartamra visszavásárlási jogot kerül kikötésre, mely visszavásárlási jog a beépítési kötelezettség nem teljesítése esetén gyakorolható.
- Amennyiben a vállalt foglalkoztatási statisztikát (9 fő 3 éven át tartó teljes munkaidőben történő foglalkoztatása) nem teljesíti a kérelmező, a támogatás összegét köteles az önkormányzat felszólítására 30 napon belül visszafizetni.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és az ingatlan vételárát alakítsa ki.

Mátészalka, 2013. február 7.



[Handwritten signature]
Szabó István
polgármester

1. sz. melléklet az 88/2013. számú előterjesztéshez

Határozat-tervezet

**Mátészalka Város Önkormányzat
Képviselő-testületének
...../2013.() Kt. számú határozat**

a Maxliner Kft. vételi kérelméről

A Képviselő-testület

1. hozzájárul

Mátészalka Város Önkormányzat vagyonáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 21/2012 (X.19.) önkormányzati rendelete 13. § -a alapján az előterjesztés 2. számú melléklete szerint a mátészalkai 544/40 hrsz-ú ingatlan megosztásához és megosztás során kialakítandó telekingatlan értékesítéshez regionális beruházási támogatás keretében a **Maxliner Hungary Kft (4921 Tivadar, Petőfi u. 55. Cg.15-09-070564)** részére.”

2. Az ingatlan kedvezményes vételárát Ft/m² árban határozza meg, melyet a vevő egy összegben köteles megfizetni.

3. Az értékesítést az alábbi feltételek megvalósulásához köti:

- Az ingatlan értékesítéséről szóló adás-vételi szerződésben két év időtartamra beépítési kötelezettség és elidegenítési tilalom kerül meghatározásra a vevő részére. A beépítési kötelezettség megvalósulnak tekintendő, amennyiben a kérelemben foglalt beruházás fizikai megvalósítása megtörtént, és a létesítmény használatba vételi engedélyt kapott.
- A beépítési kötelezettség biztosítására a szerződés aláírásától számított 5 év időtartamra visszavásárlási jogot kerül kikötésre, mely visszavásárlási jog a beépítési kötelezettség nem teljesítése esetén gyakorolható.
- Amennyiben a kérelmében vállalt foglalkoztatási statisztika minimumát (9 fő 3 éven át teljes munkaidőben történő foglalkoztatása) nem teljesíti a kérelmező a támogatás összegét köteles az önkormányzat felszólítására 30 napon belül visszafizetni.

Határidő: 2013. április 15.

Felelős: Szabó István polgármester

Mátészalka, 2013.

Szabó István
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

2 szövi melléklet

544/24 ipartelep

544/17 ipartelep

544/21 ipartelep

544/41 út

544/54 ipartelep

2 ha 0859 nm.

544/40 ipartelep

Kialakítandó ingatlan

1 ha 3611 nm.

544/48 ipartelep

544/32

út

544/78 ipartelep

3,

Értékelési Bizonyítvány

Szemle sorszáma:	1
Időközi felülvizsgálat sorszáma:	0
Soron kívüli újraértékelés sorszáma:	0

Értékbecslő nyilvántartási száma
 értékelés időpontja
 megrendelő neve:

2013.01.24

Mátészalka Város Önkormányzata

1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan jellege (tul. lap szerint):	ipartelep
Az értékelt ingatlan jelenlegi hasznosítása:	beépítetlen terület

2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Irányítószám, település, utca, házszám:	4700, Mátészalka Oberkochen utca 16.
HRSZ:	544/40

3. INGATLAN BEMUTATÁSA

Telek(rész) nagysága:	13 611	kb. m2, még kialakulatlan
telek elhelyezkedése	szélső	
telek alakja	szabályos négyszög	
telek megoszthatósága	megosztható	
lejtésviszonyok	sík	
panoráma	nem jellemző	
fekvése, tájolása	észak-déli	
bekerített	nem	
talajvíz	magas	
növényzet	gondozatlan, kis részében fás	
térburkolat	nincs	
állapota	rendezetlen	
vízellátás	teleken határon kívül közműcsatlakozási lehetőség	
gázellátás	telekhatáron kívül hálózatra csatlakozási lehetőség	
elektromos ellátás	kis teljesítményű földkábeles csatlakozási lehetőség	
beépíthetőség	50%	

Szemle sorszáma:	1
Időközi felülvizsgálat sorszáma:	0
Soron kívüli újraértékelés sorszáma:	0
Értékbecslő nyilvántartási száma	
értékelés időpontja	2013.01.24
megrendelő neve:	Mátészalka Város Önkormányzata

5. ÉRTÉKELÉS

Telek (rész) értéke:		
igény-, per- és tehermentes állapotban	46 700 000	Ft

AKTUÁLIS

Forgalmi értéke nettó:		
igény-, per- és tehermentes állapotban	46 700 000 Ft	0 Ft
Menekülési értéke nettó:		
igény-, per- és tehermentes állapotban	32 700 000 Ft	0 Ft

6. Az értékelő egyéb megállapításai a helyszíni szemle során

Értékelt ingatlan Város Ipari-kereskedelmi övezetében fekvő terület. Közvetlen közelségében műszaki állomás, illetve optikai gyárak és egyéb kereskedelmi raktárak találhatóak. Beépíthetősége jó. Közvetlen csatlakozási lehetőség az előtte levő aszfaltburkolatú útra. A városban ezen a területen a kereskedelmi, ipari ingatlanok kereslete, jelenleg gyenge. Megfelelő fedezet hitel céljára is.

jogi
megjegyzés

Ingatlan Jogi Helyzete: Per-Teher-és korlátozás mentes ingatlan

általános
megjegyzés

Értékelés dátuma:

2013.01.24

Értékelést készítette:

Vargha Ferdinánd

REDIVIVUSZ-JA KFT.
 4700 Mátészalka, Hősök tere 1.
 Adószám: 11256274-2-10
 Banksz.: 88700013-10000366

Értékelő

Vargha Ferdinánd

Megbízó:

Mátészalka Polgármesteri Hivatal

3. ÉRTÉKELŐ LAP

3. KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

(Fé) = telekérték Té + építményérték (É)

3.1 A telek értékének (Té) meghatározása

ahol a Té = telek é beépítetlen terület

Telek területe (m ²):	13 611
-----------------------------------	--------

A környezetben kialakult fajlagos telekárak: Mátészalka

Száma	Cím	Adásvételi kelte	területe m ²	Telek eladási ár (nettó)		Fajlagos érték Ft/m ²
				Ft		
1	Ipari u	2009	1436	7 800 000		5 432
2	Ipari u	2009	1684	9 040 000		5 433
3	Ipari út volt Erdéért terület	2010	6655	26 400 000		3 851

Átlagos fajlagos alapár	4 905
-------------------------	-------

A telek értékének korrekciója (m)

rendezetlen	-10%
feltöltött, magas vízállású terület	-20%
Összesen:	-30%

Figyelembe vett fajlagos ár	Ft/m ²	3 434
-----------------------------	-------------------	-------

Igény-, per- és tehermentesen

Telek értéke	kerekítve	Ft	46 735 435	46 700 000
--------------	-----------	----	------------	------------

4. AZ INGATLAN VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

A végső forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési módszer, az értékelő részéről megállapított súlyozott

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Ft)	kerekítve	46 700 000
---	-----------	------------

HOZAMSZÁMITÁSON ALAPULÓ JELENÉRTÉK ÖSSZESEN (Ft):	kerekítve	0
--	-----------	---

A KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉK kész állapotban	kerekítve	0
--------------------------------------	-----------	---

A beépítetlen terület esetén a jellemző értéket a piaci összehasonlító módszer adja.

5. AZ INGATLAN HITELBIZTOSÍTÉKI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Hb = Fé - Ké ahol

Hb = az ingatlan hitelbiztosítéki értéke (Ft)
 Fé = az ingatlan forgalmi értéke (Ft)
 Ké = a felmért kockázatok pénzben kifejezett értéke (Ft)

Piaci helyzetleírás, kockázatleírás:

A városban jelenleg gyenge az ingatlanpiac. Igen kevés a nagy volumenű beruházás, ami egy ilyen telken elképzelhető.

A meghatározott értékek igény-, per és tehermentes állapotra vonatkoznak			
Forgalmi érték:	Ft	nettó	46 700 000
Az ingatlan értékesítése a javasolt hitelbiztosítéki értéken	0 - 90	200 nap	
Hosszútávú értékállóság			10%
Piaci adatok			10%
Egyéb gazdasági bizonytalanság			10%
Összes kockázati elem érté Ké	Ft		14 000 000
Menekülési érték	Ft	nettó	32 700 000

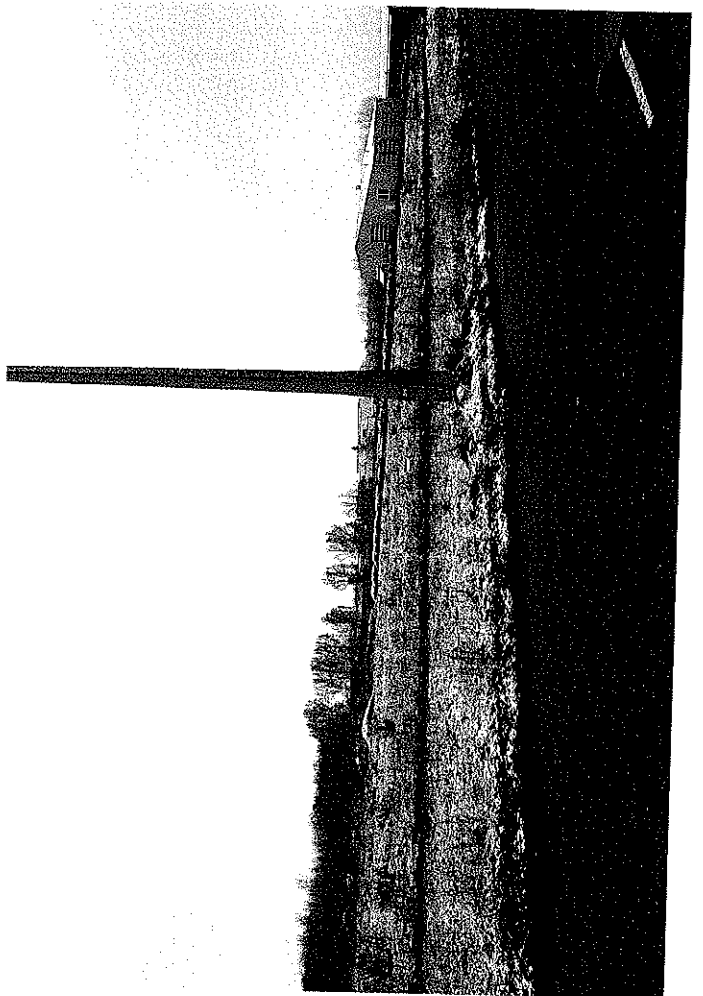
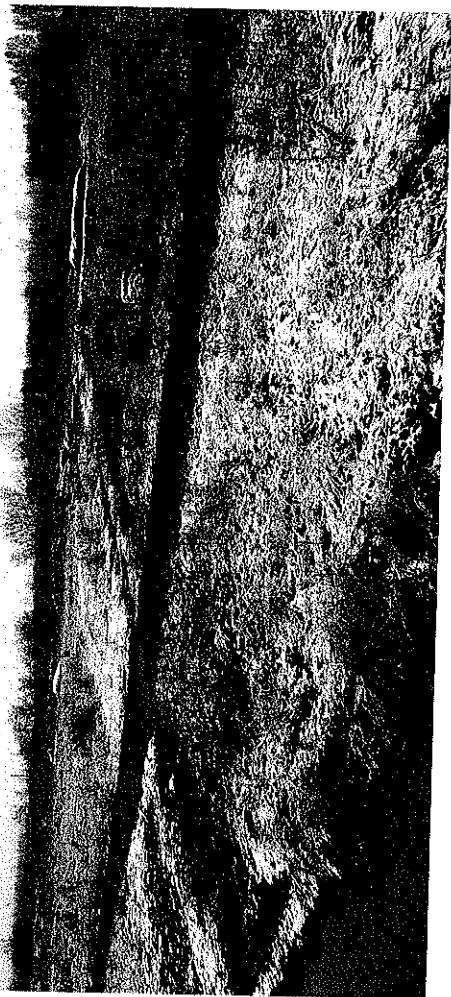
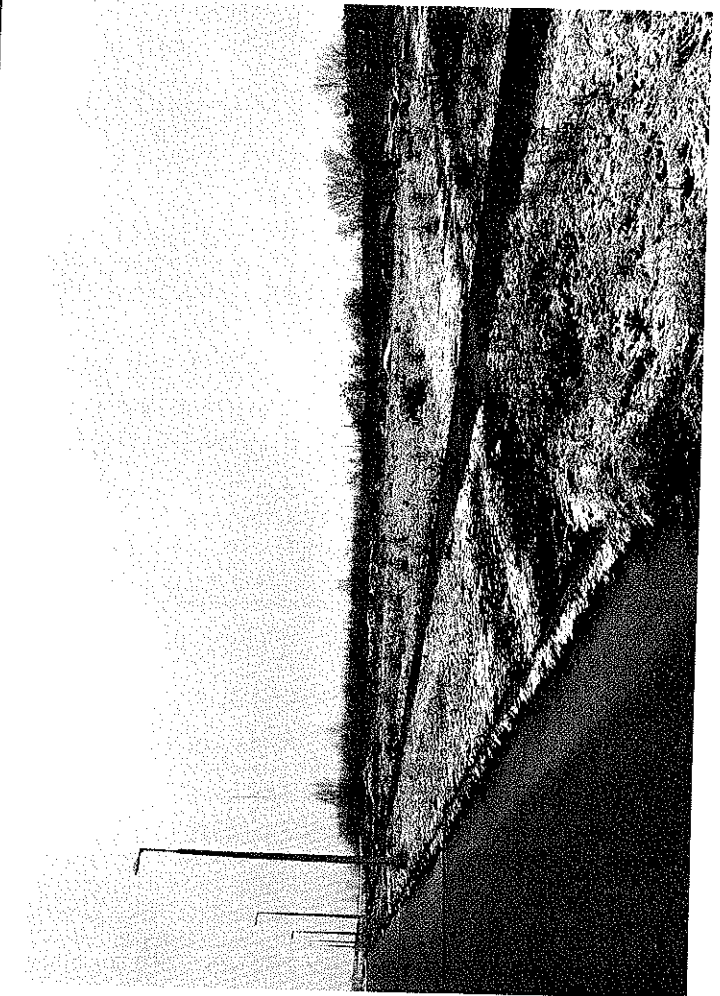
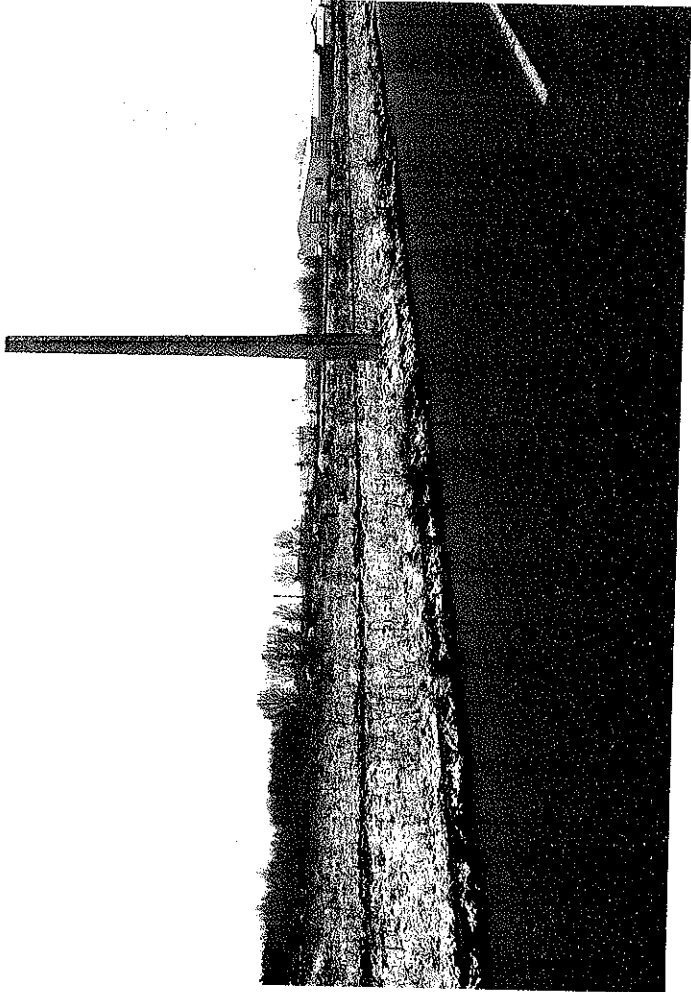
Készítette: Vargha Ferdinánd

Dátum:

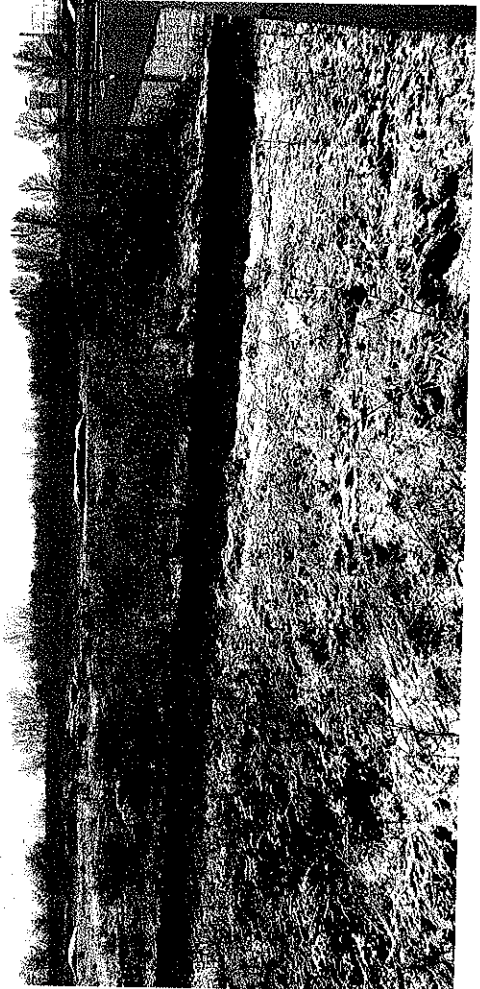
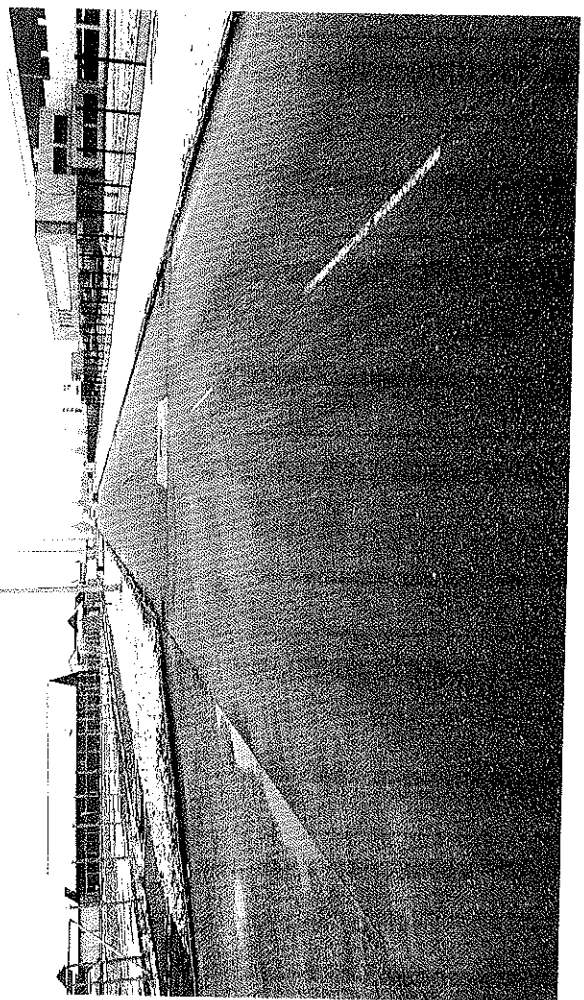
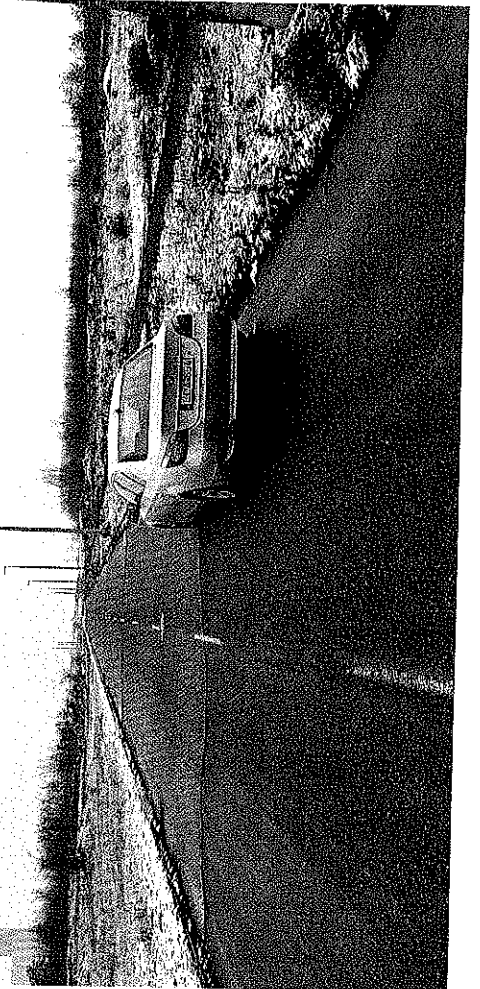
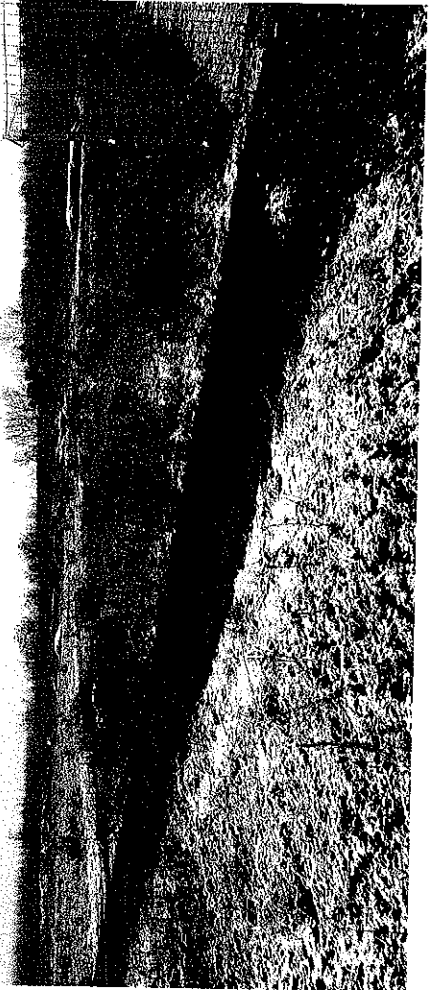
2013.jan.24

Értékelő:

BRANDNER VITACON-TECH KFT.
 4700 Mátészalka, Hősök tere 1.
 Adószám: 11258274-2-15
 Bankk.: 68000024-10000386



Handwritten scribble or signature.



2

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Mátészalkai Járási Főkegybirtok
4701 Mátészalka Kolessegy 2 Pf 3

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2212/2013

2013.01.21

MÁTÉSZALKA

Szektor : 53

Belterület 544/40 helyrajzi szám

4700 MÁTÉSZALKA Oberkochen utca 16

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alvontalaj adatok

kat.jöv

ha m2

k.fill

Kivett ipartelep

0

3.4470

0 00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34408/2003.03.31

eredeti határozat: 40191/1998.06.09

jogcím: csere 40191/1998.06.09

jogállás: tulajdonos

név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9

törzesszám: 15731807

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34408/2003.03.31

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan az 544/34 helyrajzi számából alakult

Ez a tulajdoni lap közigazgatási célból a nyilvántartásból került kiadásra. Másra nem használható

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

544/24
ipartelep

544/17
ipartelep

544/21
ipartelep

544/41
üt

544/54
ipartelep

2 ha 0859 nm.

544/40
ipartelep

1 ha 3611 nm.

544/48
ipartelep

544/32

üt

544/78
ipartelep

3.



Maxliner Hungary Kft

4921 Tivadar, Petőfi u. 55.

2013-07-10

E: 83792013

Mátészalka Város Önkormányzata

Szabó István Polgármester Úr részére

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Rádi László, mint a Maxliner Hungary Kft (4921 Tivadar, Petőfi u. 55. Cg. 15-09-070564) ügyvezetője vételi ajánlatot teszek a Mátészalkai Ipari Park területén található 544/40 hrsz. ingatlanból megosztással kialakítandó összközműves területre. A kialakítandó telek úgy jön létre, hogy a szomszédos 544/48 telek hátsó (északi) telekhatárának egyenes folytatásában megosztásra kerül az 544/40 hrsz. ingatlan. A vételi ajánlat tárgya a kialakítandó új telekhatár és a Curtis utca közötti, becslés alapján 11500 négyzetméter nagyságú terület.

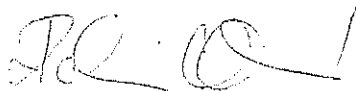
Az ingatlanra magyar tulajdonú cégünk 1800 négyzetméter alapterületű, gépjármű felépítményeket gyártó és összeszerelő üzemet tervez létesíteni, melyeket értékesítésére élő szerződéseink vannak az alábbi megrendelőkkel: Porsche Hungaria (Volkswagen), Toyota Motor Hungary, Ford of Europe, Wallis Automotive Europe (Isuzu, Ssangyong), valamint számos európai gépjármű kereskedő és importőr. A termelés kezdetének tervezett időpontja 2013 októbere. Tervezett munkaerőigény: induláskor 10-15 fő, majd a termelő kapacitás növelésével 18-25 főre kívánunk bővíteni.

Tekintettel arra, hogy a terület nagyon rossz talajmechanikai tulajdonságokkal rendelkezik, a beruházás ott az átlagosnál lényegesen magasabb költségekkel valósítható meg. További problémát okoz az is, hogy a nyugati rész mocsaras, a terület jelentős része pedig jelenleg hulladék lerakóként van hasznosítva.

Ezen körülmények figyelembevételével az általunk elfogadhatónak ítélt vételár legfeljebb 300 Ft / négyzetméter. A vételárat egy összegben, a szerződést követő 15 napon belüli átutalással kívánjuk megfizetni. Kérem, szíveskedjen ajánlatomat elfogadásra javasolva a Képviselő Testület elé terjeszteni.

Bízom abban, hogy pozitív döntésükkel hozzájárulnak terveink megvalósulásához, és beruházásunk egy hosszú távú, mindkét fél számára hasznos együttműködés kezdete lehet.

Tisztelettel:



Rádi László ügyvezető igazgató

Maxliner Hungary Kft

MAXLINER HUNGARY KFT.
4921 Tivadar, Petőfi S. u. 55.
Cégjegyzéki sz: 15-09-070564
Adószám: (HU) 13634637-2-15

Mátészalka, 2013. január 10.

Feladó: Rádi László - Maxliner Hungary [laszlo@maxliner.hu]
Küldve: 2013. február 7. 10:08
Címzett: aljegyzo@mateszalka.hu
Tárgy: Fwd:

Üdvözlettel

Rádi László

Továbbított üzenet kezdete:

Feladó: Rádi László Maxliner Hungary Ltd.

Maxliner Hungary Kft

4921 Tivadar, Petőfi u. 55.

Mátészalka Város Képviselő-testületének részére

Mátészalka

Tisztelt Képviselő Úr/Hölgy!

Mint azt Ön előtt már ismert, az irányításom alatt működő Maxliner Hungary Termelő és Kereskedelmi Kft (székhelye: 4921 Tivadar, Petőfi u. 55. Cg. 15-09-070564) új telephelyet kíván létesíteni a térségben, ahol gépjárműalkatrészek, elsősorban felépítmények gyártását tervezzük. Távlati üzleti terveinkben szerepel az üzem bővítése, és mellette egy logisztikai központ kialakítása is.

A Képviselő testület legutóbbi ülésén (bízom abban, hogy csupán a szükséges információ hiányában) a képviselők többsége tartózkodott a vételi ajánlat elfogadására tett határozati javaslat szavazásakor. Ezért vételi ajánlatomat fenntartva, megpróbálok rövid tájékoztatást adni terveinkről. Bízom abban, hogy további információk birtokában a Testület támogatja fejlesztésünket.

A vételi ajánlat benyújtását követően került véglegesítésre és benyújtásra a hatósághoz a műszaki tervdokumentáció is, ezért ma már pontosabb részleteket is közölhetek a tervezett beruházásról.

A cég hét lezárt üzleti évvel működő mikroállalkozás, köztartozásmentes adózó, fő értékesítése területe Budapest és vonzáskörzete, valamint több nyugat-európai ország. Az, hogy a tervezett beruházást mégis a cél területtől legtávolabbi megyében kívánjuk megvalósítani, kizárólag személyes okokra vezethető vissza.

A tervezett beruházás fontosabb, véglegesnek tekinthető adatai: Az építmény hasznos alapterülete: 1922 négyzetméter. Az épület műszaki értéke 326.463 eFt. Burkolt vagy beépített terület összesen: 3214 négyzetméter. Tervezett technológia értéke az üzemben (1. ütem) : 127.000 e Ft. Az üzem építése is munkalehetőséget és bevételt jelent a térségnek , már azelőtt , hogy ott a termelés beindulna.

A beruházás megvalósítási ideje: 2 éven belül. Vállalt foglalkoztatás Mátészalkán: 9 fő teljes munkaidőben, a megvalósulást követő 3 éven át. (A tervezett létszám indulástól 10-15 fő, a távlati tervben szereplő második ütem megvalósulása után 18-25 fő, azonban a jelenlegi gazdasági helyzetben az üzleti terv teljes egészére vállalást tenni felelőtlenség lenne)

Vételi ajánlatomat a a korábbi értékesítési árak, a jelenlegi piaci árak , valamint más lehetséges területekre kapott ajánlataink alapján határoztam meg. Megjegyzem, hogy az utóbb megállapított , tudomásom szerint 116.000.000 Ft +27% Áfa forgalmi érték az 544/40 hrsz ingatlanra (ennek egy részét kívánjuk megvásárolni) vonatkozóan nem tekinthető valósnak . Az Ipari Park területén frekventált helyen található telek, és az azon álló jelentős műszaki értékkel bíró építmény évek óta nem eladható a fent említett telekártnál alacsonyabb kínálati áron.

Az 544/40 hrsz ingatlan részben mocsár, részben hulladékkal vagy iszapos homokkal feltöltött terület. A rendelkezésemre álló talajmechanikai szakvélemény alapján a jellemző talajvíz szint rendkívül magas, a rétegszelvény szerint 3,7 méter mélységig iszapos homok , 3,7 métertől 4,4 méter mélységig iszap található. Ez az építkezés során hatalmas költséget és kockázatot jelent, kérem szíveskedjenek a Műszaki iroda véleményét kikérni ebben a kérdésben. A terület részben azzal az iszapos talajjal van feltöltve , amit hasonló problémák miatt kicseréltek a szomszédos építmények kivitelezése során .

Kérem a szükséges információk birtokában álláspontját kialakítani , és beruházásunkat támogatni szíveskedjen !

Tisztelettel:

Rádi László ügyvezető igazgató

Maxliner Hungary Kft

VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA 88-2/2013

a Maxliner Kft. vételi kérelméről

Előterjesztés készítéséért felelős: dr. Ugron László

Előterjesztést véleményezi még:

<p>NÉV: MIRSCHMANNÉ MARRSI ANNA PÉNZÜGYI IRÓDABUFTŐ</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: <i>az ügyben az általa végzett munka az érdekeltek érdekeit szolgálja a lehető legjobban.</i> <i>Ugron</i></p>
<p>NÉV: DR. NÁDI ÉVA ÖNYSZAKASZVEZETŐ ÉS JÓBÍRÓ</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: <i>Az irántuk elvégzett munka a képviselő- testület hatáskörébe tartozik.</i> <i>Nádi</i></p>
<p>NÉV:</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>
<p>NÉV:</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>
<p>NÉV:</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>
<p>NÉV:</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:</p>
<p>Előterjesztést ellenőrizte: 2013. február 07. <i>[Signature]</i></p>	<p>Előterjesztést jóváhagyta; 2013. február 07. <i>[Signature]</i></p>