



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

Száma: 88 /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.

Az ingatlanon a cég 1.800. m<sup>2</sup> alapterületű gépjármű felépítményeket gyártó és összeszerelő üzemet tervez létesíteni. A beruházás megvalósítása után a cég minimum 10 fő alkalmazását kívánja biztosítani, majd a termelés felfutásával a foglalkoztatottak létszámát 18-25 főre kívánja növelni.

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

Az ingatlanforgalmi értékbecslés 3.434. Ft/m<sup>2</sup> árban határozza meg az ingatlan forgalmi értékét, a kérelemben szereplő 300 Ft/ m<sup>2</sup> 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.

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 megvalósultnak 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 nem teljesíti a kérelmező a támogatás összegét köteles az önkormányzat felszólítására visszafizetni.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a mellékelt határozat-tervezet szerint hozza meg döntését.

Mátészalka, 2013. január 24.



*István Szabó*  
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 vagyongáról, 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 300 Ft/m<sup>2</sup> 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 nem teljesíti a kérelmező a támogatás összegét köteles az önkormányzat felszólítására 30 napon belül visszafizetni.

Határidő: 2013. március 31.

Felelős: Szabó István polgármester

**Mátészalka, 2013.**

Szabó István  
polgármester

Dr. Takács Csaba  
jegyző

2 szövi melléklet

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

2013.01.24

megrendelő neve:

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	
<b>telek alakja</b>	szabályos négyszög	
telek megoszthatósága	megosztható	
lejtésviszonyok	sík	
panoráma	nem jellemző	
<b>fekvése,tájolása</b>	észak-déli	
bekerített	nem	
talajvíz	magas	
növényzet	gondozatlan, kis részében fás	
<b>térburkolat</b>	nincs	
<b>állapota</b>	rendezetlen	
<b>vízellátás</b>	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

Értébecslő nyilvántartási száma

értékelés időpontja

2013.01.24

megrendelő neve:

Mátészalka Város Önkormányzata

## 5. ÉRTÉKELÉS

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

**AKTUÁLIS**

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

## 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**

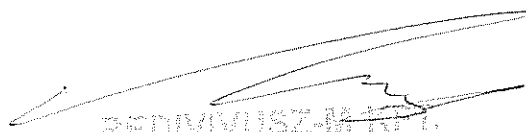
általános megjegyzés

Értékelés dátuma:

2013.01.24

Értékelést készítette:

Vargha Ferdinánd

  
**REDIVIVUSZ-M KFT.**  
 4700 Mátészalka, Hősök tere 1.  
 Adószám: 11256274-2-15  
 Banksz.: 65000024-10000366

## 3. ÉRTÉKELŐ LAP

## 3. KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

(Fé) = telekérték Té + építményérték (E)

## 3.1 A telek értékének (Té) meghatározása

ahol a Té = telek é beépítetlen terület

Telek területe (m <sup>2</sup> ):	13 611
-----------------------------------	--------

A környezetben kialakult fajlagos telekárak: Mátészalka

Sorszám	Cím	Adásvétel kelte	Telek		Fajlagos érték Ft/m <sup>2</sup>
			területe m <sup>2</sup>	eladási ár (nettó) Ft	
1	Iparr. u.	2009	1438	7 800 000	5 432
2	Iparr. u.	2009	1664	9 040 000	5 433
3	Iparr. út volt Erdélt terület	2010	6655	26 400 000	3 981

Átlagos fajlagos alapár 4 905

A telek értékének korrekciója (m)

rendezőellen	-10%
feldőlött, manas vizállású terület	-20%
<b>összesen:</b>	<b>-30%</b>

Figyelembe vett fajlagos ár Ft/m<sup>2</sup> 3 434

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

igény-, per- és tehermentesen

## 4. AZ INGATLAN VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

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

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTEK ÖSSZESEN (Fi) kerekítve 46 700 000

HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ JELENÉRTEK ÖSSZESEN (Fj): kerekítve 0

A KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTEK (Ké) állapotban kerekítve 0

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

## 5. AZ INGATLAN HITELBIZTOSÍTÉKI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Hb<sub>é</sub> = Fé - Ké aholHb<sub>é</sub> = az ingatlan hitelbiztosítéki értéke (Ft)

Fé = az ingatlan forgalmi értéke (Ft)

Ké = a felmért kockázatok pénzügyi kitérésérti értéke (Ft)

Piaci helyzetfelmérés, kockázatelemzés

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

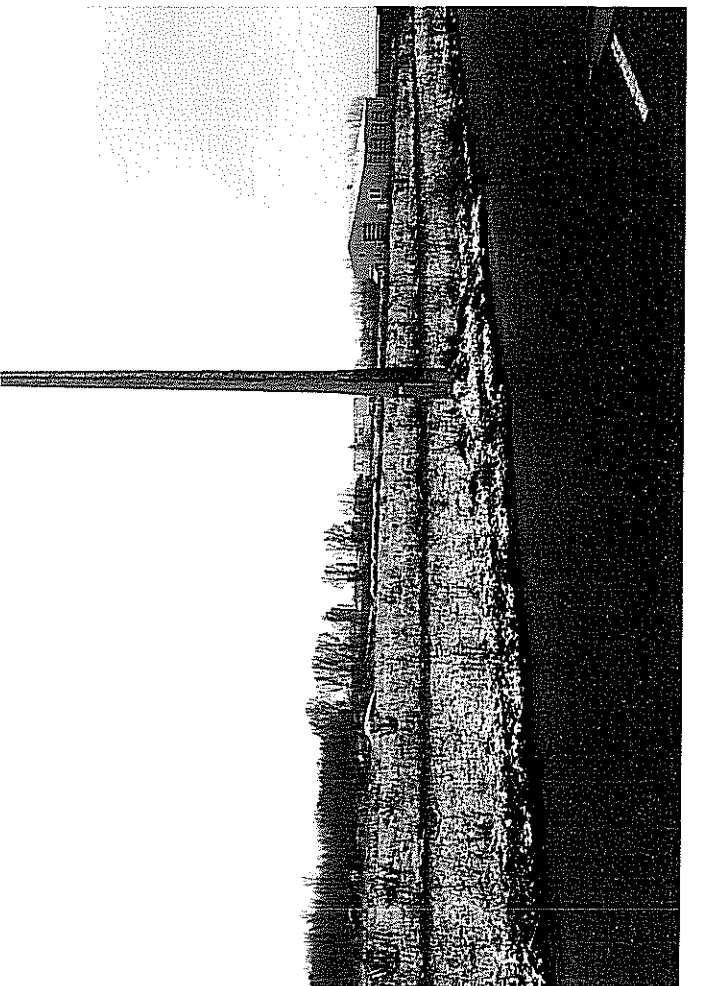
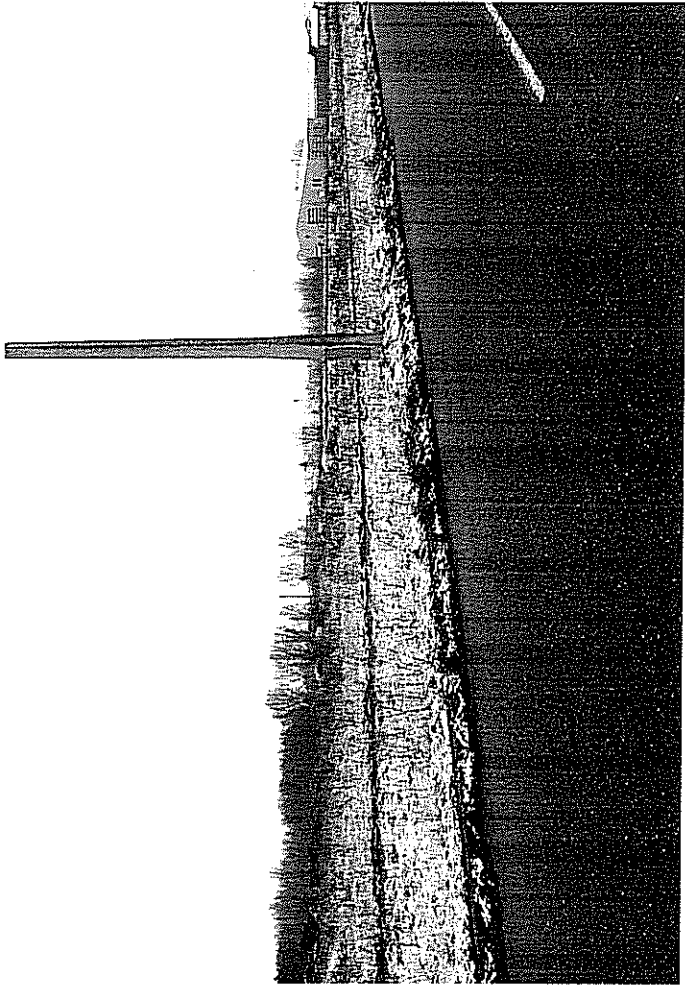
A meghatározott értékek igény-, per és tehermentes állapotra vonatkoznak			
<b>Forgalmi érték:</b>	Ft	netto	46 700 000
Az ingatlan értékesítése a javasolt hitelbiztosítéki értéken	0 - 90 90 - 360 360 -	200 nap	
Hosszútávú értékállóság			10%
Piaci adatok			10%
Egyéb gazdasági bizonytalanság			10%
<b>Összes kockázati elem érték Ké</b>	Ft		14 000 000
<b>Menekülési érték</b>	Ft	netto	32 700 000

Készítette: Vargha Ferdinánd

Dátum: 2013. jan. 24

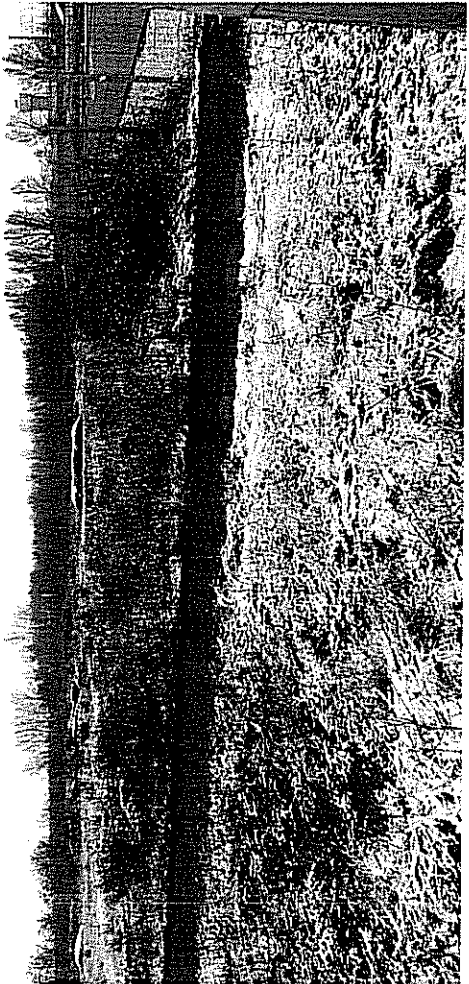
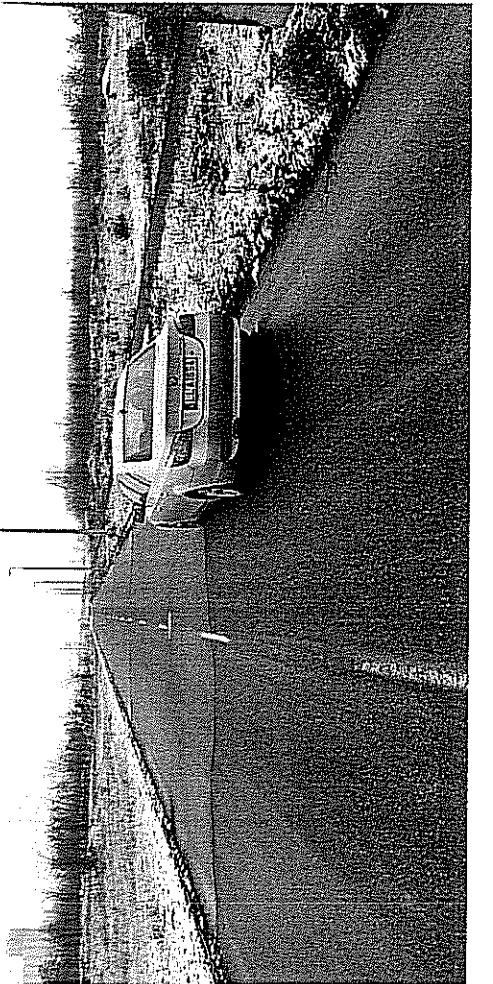
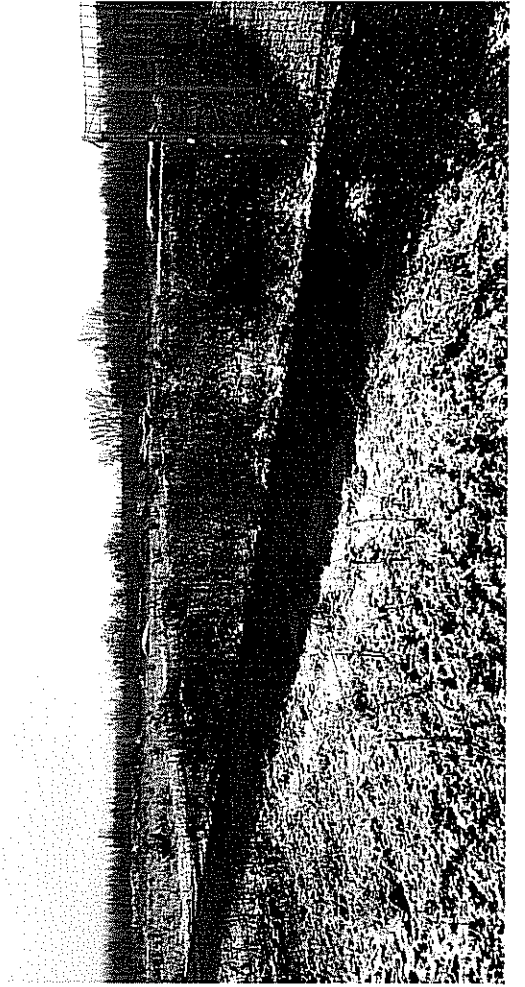
Értékelő:

ÉRTÉKELŐ: VARGHA FERDINÁND  
 4700 Mátészalka, Hősök tere 1  
 Adószám: 11256274-2-15  
 Banksz.: 68000024-10000386



Handwritten signature or mark.





2



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Mátészalkai Járási Főosztály  
4701 Mátészalka Koltzevy u. 2. Pf. 3

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2312/2012

2013.01.21

**MÁTÉSZALKA**

Szektor : 53

Belterület 544/40 helyrajzi szám

4700 MÁTÉSZALKA Oberkochen utca 16

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak	terület	kat.t.jöv.	alomszám	adatok
növelési ág/kivett megnevezés/	m.n.o	ha m2	k.fill.	terf. kat.jöv
				ha m2 k.fill

Kivett ipartelep

II. RÉSZ

0

3.4470

0.00

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 Hósnók tere 9

törzsszám: 15731807

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34408/2003.03.31

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan az 544/40 helyrajzi számú ingatlanból alakult

Ez a tulajdoni lap közigazgatási célú bejegyzésből 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

544/24  
ipartelep

544/17  
ipartelep

544/21  
ipartelep

544/41

út

544/54  
ipartelep

2 ha 0859 nm.

544/40  
ipartelep

1 ha 3611 nm.

544/48  
ipartelep

544/32

út

544/78  
ipartelep

3.



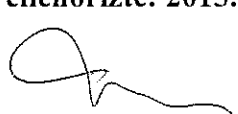

# VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA 88/2013

a Maxliner Kft. vételi kérelméről

Előterjesztés készítéséért felelős: dr. Ugron László

Előterjesztést véleményezi még:

<p>NÉV: DR. NADI ÉVA ÖNKOZHATÁRNYITÁSI ÉS SŐGSI (KÖZFAVETŐ)</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: A kérelemről való döntés a "képzés"-tesztet kialakítja. <i>Slaci</i></p>
<p>NÉV: MIRSCHEMANNÉ MARRÓSI ANNYI PÉNZÜGYI (KÖZFAVETŐ)</p>	<p>VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS: Az ajánlatban leírtak a Városi Községi Közművelődési és Sportközpont számára. Az értékelés a L. a melléklet amit egy helyi szervezet. <i>Slaci</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. január 24. </p>	<p>Előterjesztést jóváhagyta: 2013. január 24. </p>