

MÁTÉSZALKA VÁROS
POLGÁRMESTERÉTŐL
4701. Mátészalka, Hősök-tere 9.
Tel.: 44/501-358, Fax: 44/501-360



Száma: 869/2015.

ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testülethez -

A DEPO MOBIL Bt. vételi kérelméről és a mátészalkai 1227/9. helyrajzi számú ingatlan értékesítési feltételeinek meghatározásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A DEPO MOBIL Bt. 4700 Mátészalka, Hunyadi út 62. sz. alatti székhelyű gazdasági társaság Török Zsolt üzletvezető képviselője útján vételi ajánlattal fordult Mátészalka Város Önkormányzatához.

A kérelmező a mátészalkai 1227/9. hrsz. alatt felvett, 7562 m² alapterületen fekvő, kivett beépítetlen terület tárgyában tett vételi ajánlatot. Az ingatlan jelenleg a kérelmező részére bérlet útján hasznosított 2016. április 30. napjáig.

Az ingatlan tekintetében a bérlő jelezte, hogy az általa végzett beruházások és értéknövekedést okozó közüzemi csatlakozások, valamint felülepítmények létesítése is indokoltá tennék álláspontja szerint, hogy az ingatlan tulajdonjogát megszerezze. Kérte a képviselő-testülettől, hogy az ingatlant elidegenítésre jelölje ki azzal, hogy versenytárgyaláson hajlandó részt venni, illetve a kiírás során a vételi szándékkal élni kívánók tájékoztatásra kerüljenek arról, hogy az ingatlanon bérleti jog áll fenn, illetőleg vásárlás esetén a bérlő tulajdonát képező felülepítmények megvásárlása is szükséges, amelynek összegét a kérelmező 20.000.000 Ft-ban jelölte meg.

Az ingatlan forgalmi értéke tárgyában – figyelembe véve a fent leírtakat is – szakértő került bevonásra, amely az ingatlan forgalmi értékét 13.800.000 Ft-ban állapította meg.

Az ingatlan hasznosítása elidegenítés útján indokolt, figyelemmel a kívülálló harmadik személy által tett értéknövelő beruházások és az önkormányzat közötti elszámolás

elkerülése érdekében, illetve a költségvetésben is előirányzott célok, valamint egyéb fejlesztések megvalósulása érdekében.

A versenytárgyalás szabályait a vagyonrendelet alapján az alábbiak szerint javaslom megállapítani:

Az ingatlan kikiáltási ára 13.800.000 Ft, a licitlépcső mértékét 200.000 Ft-ban javaslom meghatározni.

A kiírásban a versenytárgyalás résztvevőit tájékoztatni kell a bérleti jogviszony fennállásáról, illetőleg a bérlő tulajdonát képező felülepítmények ellenértékéről.

Tisztelt Képviselő-testület!

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

Mátészalka, 2015. április 23.



Hanusi Péter
polgármester

HATÁROZAT-TERVEZET

MÁTÉSZALKA VÁROS KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

____/2015.(IV.) Kt. számú

HATÁROZATA

A DEPO MOBIL Bt. vételi kérelméről és a mátészalkai 1227/9. helyrajzi számú ingatlan értékesítési feltételeinek meghatározásáról

A Képviselő-testület:

1./ Mátészalka Város Önkormányzata tulajdonában álló, a mátészalkai 1227/9. hrsz. alatt felvett, 7562 m² nagyságú, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlant versenytárgyalás útján történő értékesítésre kijelöli.

2./ Az értékesítés feltételeit az alábbiak szerint határozza meg:

Az ingatlan induló ára: 13.800.000 Ft.

A licitlépcső mértéke: 200.000 Ft.

A versenytárgyaláson való részvétel feltétele 1.380.000 Ft pályázati biztosíték önkormányzat bankszámláján vagy pénztárában történő letétbe helyezése.

A pályázati felhívás tartalmi elemei között szerepeltetendő az ingatlanra bejegyzett terhekre való utalás, illetőleg a bérleti jogviszonyról és az ingatlanon található felülépítmények eltérő tekintetében tájékoztatás, hogy az a bérlő tulajdonát képezi.

A licit során kialakult vételárát a nyertes pályázónak a szerződéskötés időpontjától számított 15 napon belül, az adásvételi szerződés aláírásával egy időben kell megfizetnie.

Felhatalmazza Mátészalka Város polgármesterét a versenytárgyalás nyertesével megkötendő adásvételi szerződés aláírására.

Felelős : Hanusi Péter polgármester

Határidő: 2015. június 30.

Mátészalka, 2015. április

Hanusi Péter
polgármester

Dr. Takács Csaba
jegyző

Mátészalka Város Önkormányzata

MÁTÉSZALKA

Hősök tere 9.

4700

Tisztelt Önkormányzat!

Alulírott **Török Zsolt**, mint a **DEPO MOBIL Bt. üzletvezetője**, a **mátészalkai 1227/9. hrsz.** alatt felvett, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlan tekintetében, amely Mátészalka Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képezi,

vételi ajánlatot

terjesztek elő:

Az ingatlan használata tekintetében érvényes bérleti szerződéssel rendelkezem 2016. április 30. napjáig.

Az Önkormányzat előtt is ismert, hogy a fent megjelölt területen jogelődöm jelentős beruházási munkákat végzett, amelyeket később majd én fejeztem be, amivel az ingatlan forgalmi értéke jelentősen megemelkedett. A terület elkerítése megtörtént, térbetonozást végeztünk, a közművek ellátottságáról saját forrásból gondoskodtunk, illetve felülepítményeket építettünk az ingatlanon. Az ingatlan esetleges értékesítésekor ezen elemek nyilván nem értékelhetőek, illetve irányomban elszámolandóak.

A biztos vállalkozás működtetéséhez a terület tulajdonjogának megszerzése vált szükségszerűvé számunkra, amely miatt teszem meg vételi ajánlatomat.

Bejelentem, hogy a vagyonrendelet alkalmazása során licitre hajlandó vagyok, azonban tisztelettel kérem, hogy a kiírásakor Mátészalka Város Önkormányzata az esetleges pályázókat tájékoztassa arról, hogy az ingatlanon található felülepítmények vállalkozásom tulajdonát képezi és az esetleges vásárlás során azokat is meg kell vásárolnia, aminek értékét 20.000.000 Ft-ban jelölöm meg.

Bízom abban, hogy a képviselő-testület az ingatlant értékesítésre kijelöli és vállalkozásomat a jövőben is biztonsággal tudom működtetni.

Mátészalka, 2015. április 07.

Tisztelettel:

Török Zsolt

DEPO MOBIL Bt. üzletvezetője



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Mátészalkai Járási Hivatal
4701 Mátészalka-Kálcsay u. 2. Pf. 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Mégrendelés szám: 30005/8154/2015
2015.03.13

MÁTÉSZALKA

Sektor : 53

Beltérület 1227/9 helyrajzi szám

H.R.E.S.Z.

1. Az ingatlan adatai: származási adatok móvelési ág/kivett megnevezés/	min.o.	terület ha m2	kat. t.jöv. k.Fill.	előzetes adatok kat. jöv. ha m2 k.Fill
---	--------	------------------	------------------------	--

Kivett beépítetlen terület	0	7562	0,00	
----------------------------	---	------	------	--

H.R.E.S.Z.

1. tulajdoni hányad: 1/1
bájtgyűs határozat, érkezési idő: 35952/1993.06.01
jogszámi megnevezés
foglalás) tulajdonos
név: MÁTÉSZALKAI VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 4700 MÁTÉSZALKA Hősi térsé 9
törzsszáma: 13291807

H.R.E.S.Z.

2. bájtgyűs határozat, érkezési idő: 35952/1993.06.01
Önálló egyéves bájtgyűs átjegyzve a 4700 sz. tulajdoni lapról, megosztás élytán a 311/2-3
sorozásúai együtt.

4. bájtgyűs határozat, érkezési idő: 47667/1990.09.12
Egyéb
Gérvessétek elhelyezését biztonságos mőigalmi 107 1825 m2 területre.
Jogszámi:
név: TITKOS HAZÁNKÜLLI CÉRSZOLGÁLTATÓ Zrt. törzsszáma: 11147073
cím : 4200 HAJDÚBÉRSZOLGÁS Rákóczi út 107

En a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából készült kiadásra, másra nem
használható.

TULAJDONILAP 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

BIZONYÍTÓ ERŐT NEM TARTALMAZ

Értékelési Bizonyítvány

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

Értékbecslő nyilvántartási száma
 értékelés időpontja
 megrendelő neve:

2015.04.13.
 Mátészalka Város Önkormányzata

1. MEGBIZÁS TÁRGYA

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

2. INGATLAN CIME ES AZONOSITASA

Irányítószám, település, utca, házszám:	4700, Mátészalka Jármű utca
HRSZ:	1227/9

3. INGATLAN BEMUTATASA

telek(rész) nagysága:	7,562	m2
telek elhelyezkedése	közbenső	
telek alakja	szabályos négyszög	
telek megoszthatósága	nem megosztható	
lejtésvizonyok	sík	
panoráma	nem jellemző	
fekvése,tájolása	észak-déli	
bekerített	igen	
talajvíz	nem ismert	
növényzet	nincs	
térburkolat	van	
állapota	rendezett	
vízellátás	van	
gázellátás	nincs	
elektromos ellátás	van	
beépíthetőség	nem jellemző	

REDIVIVUSZ-M KFT.
 4700 Mátészalka, Hősök tere 1.
 Adószám: 11256274-2-15
 Banksz: 68000024-10000386

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

Értékbecslő nyilvántartási száma
 értékelés időpontja
 megrendelő neve:

2015.04.13.
 Mátészalka Város Önkormányzata

5. ÉRTÉKELÉS

Telek (rész) értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban	13,800,000	Ft
---	-------------------	-----------

AKTUÁLIS

Forgalmi értéke nettó: igény-, per- és tehermentes állapotban	13,800,000 Ft	0 Ft
---	----------------------	-------------

Menekülési értéke nettó: igény-, per- és tehermentes állapotban	9,700,000 Ft	0 Ft
---	---------------------	-------------

6. Az értékelő egyéb megállapításai a helyszíni szemle során

Értékelt ingatlan Város Gazdasági-kereskedelmi övezetében fekvő terület. Közvetlen közelségében kereskedelmi egységek, egyéb nagykereskedés. Közvetlen útsatlakozással rendelkezik a városi főútvonalra (Jármi út). A városban ezen a területen a kereskedelmi, ipari ingatlanok kereslete, forgalma nagyobb, mint a város többi részén. A közműsatlakozás jelenleg részben megoldott. A területen a rendezési terv szerint műút fog épülni, ezért nem beépíthető.

jogi
megjegyzés

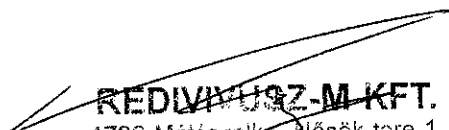
általános
megjegyzés

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

Értékelés dátuma: 2015.04.13.

Értékelést készítette: Ellenőrizte:

Vargha Ferdinánd


REDIVIVUSZ-M KFT.
 4700 Mátészalka, Főszök tere 1.
 Adószám: 11256274-2-15
 Bankszám: 88000024-10000386

Értékbecslo

Vargha Ferdinánd

Megbizo:

Mateszalka Polgarmeresi Hivatal

3. ÉRTÉKELŐ LAP

3. KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

(Fé) = telekérték Té + építményérték (E)

3.1 A telek értékének (Té) meghatározása

Té = Ta * A (1 + összes m)

ahol a Té = telek értéke, Ta = fajlagos telekár, A = telek területe, m = módosító tényező

Telek területe (m2): 7,562

A környezetben kialakult fajlagos telekárak: Mateszalka

Sorszám	Cím	Adásvétel éve	Telek		Fajlagos érték Ft/m2
			területe m2	átlagár (nettó) Ft	
1	Mateszalka, Alkotmány utca	2014	3214	7.800.000	2.427
2	Mateszalka, Meggyesi út	2013	1664	4.000.000	2.404
3	Mateszalka, Zsida utca	2014	1725	3.500.000	2.029
4					

Átlagos fajlagos alapár 2,287

A telek értékének korrekciója (m)

rendezési terv szerint nem beépíthető	-30%
kedvező fekvés	10%
összesen:	-20%

Figyelembe vett fajlagos ár Ft/m2 1,829

Igény-, per- és tehermentesen

A kialakítandó telek érték: kerekítve Ft 13.832.842 13.800.000

4. AZ INGATLAN VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

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

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Ft) kerekítve 13.800.000

HOZÁMSZÁMTÁSON ALAPULÓ JELENÉRTÉK ÖSSZESEN (Ft): kerekítve 0

A KÖLTSÉGALAPÚ ÉRTÉK (már létező) 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 (Fb)

Fé = az ingatlan forgalmi értéke (Ft)

Ké = a felmért kockázatok pénzben kifejezett értéke (Fk)

Piaci helyzetfelmérés, kockázatelemzés:

A meghatározott értékek igény-, per és tehermentesen állapított vonatkoznak			
Forgalmi érték:	Ft	nettó	13.800.000
Az ingatlan értékesítése a javasolt hitelbiztosítéki értéken	0 - 90 90 - 360 360 -		200 nap
Hozzájáruló értékalkotás			5%
Piaci adatok			5%
Egyéb gazdasági bizonytalanság			10%
Összes kockázati elem érték Ké	Ft		4.100.000
Menekülési érték	Ft	nettó	9.700.000

Készítette: Vargha Ferdinánd

Dátum: 2015.04.13.

REDIVIVUSZ-M KFT.

4700 Mateszalka, Hősök tere 1

Adószám: 11236274-2-15

Banksz: 3802002100000386

Értékelő:

Dene

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Mátészalkai Járási Földhivatal
4701 Mátészalka Kölcsey u. 2. Pf. 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/8154/2015

2015.03.13

MÁTÉSZALKA

Szektor : 53

Belterület 1227/9 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.Fill	alóérték ha m2	adatok kat.jöv. k.Fill
--	-------	------------------	----------------------	-------------------	------------------------------

Kivett beépítetlen terület	0	7562	0.00		
----------------------------	---	------	------	--	--

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 35852/1993.06.01
jocím: megosztás
jogállás: tulajdonos
név: MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 4700 MÁTÉSZALKA Hősök tere 9
törzsszám: 15731807

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35852/1993.06.01
Önálló szöveges bejegyzés átjegyezve a 4700 sz. tulajdoni lapról. megosztás folytán a III/2-3 sorszámmal együtt.
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 47667/1999.09.07.05.12
Egyéb
Gázvezeték elhelyezését biztosító szolgalmi jog 1625 m2 területre.
jogosult:
név: TIGÁZ TISZÁNTÚLI GÁZSZOLGÁLTATÓ ZRT. törzsszám: 11147073
cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 14

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából 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



REDIPIUSZ-M KFT.
4700 Mátészalka, Hősök tere 1
Adószám: 11756274-2-15
Banksz.: 88000024-10000386

VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 869/2015.

Előterjesztés a DEPO MOBIL Bt. vételi kérelméről és a mátészalkai 1227/9. helyrajzi számú ingatlan értékesítési feltételeinek meghatározásáról

Előterjesztés készítéséért felelős: Dr. Molnárné Dr. Ináncsi Anita

Előterjesztés véleményezése:

**NÉV: Dr. Potosné Kovács
Zsuzsanna
aljegyző**

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

*A jogszabályokat tekintve a mód javaslat
az előterjesztés elfogadó-a
Poc*

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

Előterjesztést ellenőrizte:



Ellenőrzés időpontja: 2015. április 23.

Előterjesztést jóváhagyta:

