



Martfű Város Polgármesterétől

5435 Martfű, Szent István tér 1.

tel: 56/450-222; fax: 56/450-853, e-mail: titkarsag@ph.martfu.hu

Előterjesztés

**a Május 1 út 26. szám (813 hrsz.) alatti volt gyermekorvosi rendelő Fémhajtogató Kft-
nek történő értékesítésére**

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2022. május 26-i ülésére

Előkészítette: Szász Éva jegyző, Műszaki Iroda

Véleményező: Pénzügyi, Ügyrendi és Városfejlesztési Bizottság

Döntéshozatal: egyszerű többség

Tárgyalási mód: nyilvános ülés

Tisztelt Képviselő-testület!

A Fémhajtogató Kft. (székhely: 1134 Budapest, Váci út 47/B Ü-1., cégjegyzékszám: 01-09-343378, adószám: 26761578-2-41) képviselője Barabásné Czinege Dóra ügyvezető tett 2021. december 9-én kelt levélben jelentett be vételi szándékot a Martfű, Május 1 út 26. szám (813 hrsz.) alatti volt gyermekorvosi rendelőre.

Martfű Város Önkormányzata vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 8/2012. (III.07.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdése értelmében:

Az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlant értékesítésre kijelölni csak 6 hónapnál nem régebbi, ingatlanforgalmi szakértő által készített értébecslés birtokában lehet.

Az önkormányzat Bányainé Oláh Ildikóval egyéni vállalkozóval elkészítette az ingatlan 2022. január 13-án kelt vagyonebecslését, melyben az ingatlan valós piaci értéke igény-, per- és tehermentes állapotban Áfa nélkül: 32.500.000,- Ft, azaz igény-, per- és tehermentes állapotban harminckettőmillió-ötszázezer forint. Mellékelten csatolom az értébecslést.

A Kft. 2022. május 9-én kelt vételi nyilatkozatában 34.000.000,-Ft vételárat jelölt meg. Mellékelten csatolom a Kft. ajánlatát.

Javaslom, hogy az adásvétel megkötéséhez feltételül a Képviselő-testület kösse ki a visszavásárlás lehetőségét, tehát visszavásárlási jog kikötésével értékesítse az ingatlant. A jelenleg hatályos Ptk-val ellentétben már nem él az a szabály, mely szerint legfeljebb 5 évre lehet visszavásárlási jogot létesíteni. Jelenleg a felek rendelkeznek az időtartamról, vagy e jog megszüntetésének módjáról. Ennek hiányában a visszavásárlási jog határozatlan időre fog szólni. Határozatlan időre javaslok visszavásárlási jogot kikötni.

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy amennyiben jóváhagyja az ingatlan értékesítését és ezt követően a szerződő felek aláírják az adásvételi szerződést a vételár nagyságára tekintettel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.) 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt (2022. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték) 20 %-át (bruttó 5 millió forint) meghaladó értékesítés esetén a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt-t meg kell keresni és nyilatkoztatni kell, hogy kíván-e élni a Nvtv. 14. § (5) bekezdésben foglalt elővásárlási jogával, melyre 35 nap áll rendelkezésre az MNV Zrt-nek, mely határidő jogvesztő.

Az MNV Zrt. nyilatkozatáig a földhivatal függőben tartja az eljárást, miután megvan az MNV Zrt. lemondó nyilatkozata, vagy nem adott a törvényes (35 napos) határidőn belül semmilyen nyilatkozatot a földhivatal a tulajdonos változást átvezetni.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg, és hozza meg döntését.

Martfű, 2022. május 16.



Dr. Papp Antal
Dr. Papp Antal
polgármester

Határozati javaslat

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének

.../2022. (V. 26.) határozata

a Május 1 út 26. szám (813 hrsz.) alatti volt gyermekorvosi rendelő Fémhajtogató Kft-nek történő értékesítése

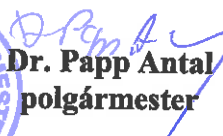
Martfű Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a Martfű, Május 1 út 26. szám (813 hrsz.) alatti volt gyermekorvosi rendelő Fémhajtogató Kft-nek történő értékesítéséről szóló előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Martfű Város Önkormányzatának Képviselő- testülete a Martfű belterület 813 hrsz-ú orvosi rendelő, udvar ingatlan-nyilvántartásbeli megnevezésű, természetben a Martfű, Május 1 út 26. szám található (volt gyermekorvosi rendelő) ingatlant nettó 34.000.000,-Ft, azaz harmincnégymillió forint eladási áron értékesíti a Fémhajtogató Kft-nek, azzal a feltétellel, hogy a Kft-nek határozatlan időre visszavásárlási jog kell biztosítania az ingatlanra, továbbá a Kft. viseli az értékesítéssel járó valamennyi költséget (úgy, mint pl.: illetéket, díja, ügyvédi munkadíj, egyéb).
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére és a további szükséges intézkedések megtételére.

Erről értesülnek:

1. Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal
2. Valamennyi képviselő helyben
3. Fémhajtogató Kft. femhajtogato@gmail.com
4. Műszaki Iroda helyben
5. Pénzügyi és Adóügyi Iroda helyben
6. Irattár

K.m.f.


Dr. Papp Antal
polgármester


Látta: Szász Eva jegyző



Egyszerűsített ingatlan értékbecslés

1. **MEGBÍZÓ:** Martfű Város Önkormányzata Helyszínelés dátuma: 2022.01.10.
5435 Martfű, Szent István tér 1.

2. **INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA**

Település (város, kerület):	Martfű
Cím:	Május 1. út 26.
Hrsz:	813

3. **TULAJDONVISZONYOK**

Név:	Martfű Város Önkormányzata	1/1
Cím:	5435 Martfű, Szent István tér 1.	
Terhelés:	Építési korlátozás, vezetékJogok tulajdoni lap szerint	

4. **ÉRTÉKEKÉLÉS CÉLJA:** forgalmi érték megállapítása, adásvételhez

5. **INGATLAN BEMUTATÁSA**

Megnevezése:	orvosi rendelő, udvar
Megközelíthetősége:	aszfalt úton
Közműellátottság:	víz, villany, gáz, szennyvíz csatorna
Felépítmények építési éve:	1972.
Felújítás / bővítés éve:	2021. részleges (de eredeti állapot szerint értékelünk)
Telek alapterülete:	1484 m ²
Felépítmények száma:	1 db
Nettó számított terület:	296 m ²

6. **HASZNOSÍTHATÓSÁG**

Jelenlegi funkció:	szerszámgyártó üzem
Legjobb/legelőnyösebb/leggazdaságosabb használat:	üzem, irodaház, rendelő

7. **VALÓS PIACI ÉRTÉK**

Értékelés elve:	Piaci megközelítés
Érvényességi időtartam:	90 nap

Ingatlan valós piaci értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban és áfá-t nem tartalmaz.	32.500.000,- Ft, azaz harminckettőmillió-ötszázezer forint
--	---

8. **MEGJEGYZÉS**

A **6169 fős Martfű** város az Észak-Alföldi régióban, Jász-Nagykun-Szolnok megye Szolnoki járásában, az Alföld középső, a régió nyugati és a megye délnyugati részén található. A megye székhelyétől, Szolnoktól kb. 18 km-re, Budapesttől kb. 120 km-re fekszik. Szomszédos települések: Tiszaföldvár, Mezőhék, Kengyel, Rákócziújfalú), illetve a Tisza jobb partján Vezseny. Természet-földrajzilag az Alföld Közép-Tisza-vidék középtájának Szolnok-Túri-sík nevű kistáján fekszik, a Tisza folyó egyik nagy kanyarulatánál, annak bal partján. A Tisza egész hullámtere védett, a Közép-tiszai Tájvédelmi Körzet része.

A város legfontosabb közúti megközelítési útvonala a 442-es főút, amely Szolnok és Kunszentmárton (illetve a 4-es és 44-es főutak) felé biztosít összeköttetést. Szolnokkal kerékpárút is összeköti Martfűt. Szolnok után Martfű a távolsági autóbusz-forgalomba leginkább bekapcsolt település Jász-Nagykun-Szolnok megyében. Az autóbuszos közösségi közlekedés szolgáltatója a Volánbusz. A városon áthalad a Tiszatenyő-Kunszentmárton vasútvonal, A vonatok 2007. december 9. óta ütemes menetrendet

követve, kétóránként közlekednek: reggel Szolnok irányába, délután Szentés felé óránként. Közvetlen napi összeköttetés is létezik a fővárossal.

A településen a könnyűipar dominál, de talajadottságai rendkívül kedvezőek a növénytermesztéshez is. A legjelentősebb a kalászosok, az ipari növények (pl. napraforgó a növényolajgyárhoz) és a szántóföldi zöldségek termesztése. Ezen kívül megtalálható még a vetőmagtermesztés, a gyógynövénytermesztés és a biogazdálkodás is. Ezeken kívül még sok kisebb vállalkozás, ipari üzem is megtalálható a településen.

Martfű természeti kincsei a kisebb mennyiségben előforduló földgáz, melyet az 1987-ben fűtőgázként termelnek ki, és a város melegvízes strandját tápláló körülbelül 60 C-os termálvíz. A nátriumhidrogén-karbonátos és kloridos, jódos hévíz fluoridtartalma is jelentős. Martfű csendes zöldövezetében, a Tisza folyó és a sporttelep között található a 2007-ben teljes felújításon átesett gyógyfürdő, amely a Martfű Egészség és Rekreációs központ része.

A jellemzett ingatlan a városközponttól kb. 1 km-re, a Tisza-gát mellett, a Tisza folyótól kb. 100 m-re fekszik. Megközelítése aszfalt úton lehetséges. Környezetében emeletes házak, garázsok, játszótér, iskola, termálvízes fürdő vannak. Vízzel, villany, gáz és szennyvíz csatorna közművekkel rendelkezik. A telek mérete 1484 m², alakja majdnem szabályos téglalap, körbe kerítetlen. A felépítmény 1972-ben, beton alapokra, téglából épült, egy szintes, fa födémű, nyeregtetős felépítmény, melyen legutóbb 2021-ben végeztek kisebb felújításokat: új a tetőszerkezet, de a használt cserép került vissza, javították a csatornát, kicserélték néhány ablakot, lecserélték az öreg öntöttvas radiátorokat lemezzradiátorokra, a fűtési rendszert leválasztották a gáztól, és a termálvízes fűtési rendszerre kötötték. *Feladatunk azonban az eredeti állapot szerinti érték meghatározása, mely szerint a tetőszerkezet gyenge, lyukasak, öregek a csatornák, több helyen beázás nyomai láthatók, öregek a nyílászárók, fa szerkezetűek, kétrétegű üveglablakkal, rossz az illesztésük, öregek az öntöttvas radiátorok, valamint több helyen felvizesedés nyomai láthatók. Háttal az épület szerkezet megnyílt, ezt beton gerendával megerősítették, azóta nem nyílt tovább. A homlokzat kőporozott, a belső falak festettek és csempézettek, a padozat kerámialappal burkolt. A melegvíz-ellátást villanybojler biztosítja. Nettó alapterülete: 296 m². Az épületben korábban orvosi rendelő, pékség működött, jelenleg szerszámgyártó üzemként használják.*

9. NYILATKOZAT

Alulírott értékelő kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtottam végre.

Tisztában vagyok azzal, hogy az értékre vonatkozóan kifejtett megállapítások egzakt módon nem bizonyíthatók, illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak.

Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltégem nem áll fenn.

Az értékelői díjazás és a megállapított érték között semmiféle összefüggés nincs.

Értékelés dátuma: Jászberény, 2022.január 13.

Értékelést készítette:

Bányainé Oláh Ildikó e.v.
ingatlanvagyon-értékelő
5100 Jászberény, Fazekas u. 3.
KISADÓZÓ Nyilv.sz.: 37995482
Adószám: 70559123-1-36
Szla.: 11773456-23962079

.....
Bányainé Oláh Ildikó és Bányai Zoltán
Felsőszintű ingatlanvagyon-értékelők

FELTÉTELEZÉSEK ÉS KORLÁTOZÁSOK

Véleményt nem nyilvánítunk jogi ügyekben.

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásokból kaptuk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlíttünk jelentésünkben.

A vagyonértékelő szakemberek műszaki felmérést nem végeztek. A méretre és a területekre vonatkozó adatokat a Megbízó bocsátotta rendelkezésünkre.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb, hasonló vizsgálatokat.

Minden számunkra megadott információt megbízhatónak tekintettünk, de valódiságukért nem vállalunk felelősséget. Nem vizsgáltuk az adatszolgáltatóktól kapott adatok valóságtartalmát, a méret és a területi adatok valódiságát. Nem vizsgáltuk továbbá a gazdasági és üzemeltetési, bérbeadási jellegű adatok valódiságát sem.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

A vagyonértékelő szakembereknek nincs meg a képesítésük arra, hogy felismerjék a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte befolyásolhatja az ingatlan értékét.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Ezen értékeiással kapcsolatban tanúvallomást tennünk, vagy bíróságon megjelennünk nem kell, kivéve ha a Megbízóval ebben előzetesen megegyeztünk.

Környezet és megközelíthetőség:



Az értékelt felépítmény:









Az eredeti állapotot rögzítő fényképfelvételek:



Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal
Szolnok 5301. Ostor u. 1/a. Pf.8.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/81/2022

2022.01.03

Szektor : 53

MARTFŐ

Belterület 813 helyrajzi szám

5435 MARTFŐ Mátyás 1. út 26. "felülvizsgálat alatt"

II. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

növelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.f.ell

alaprészlet adatai

ter

kat.jöv

ha m2

k.f.ell

Kivett orvosi rendelő, műsar

0

II. RÉSZ

1484

0.00

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40011/2/1991.06.18

jogcím: tulajdonba kerülés

jogállás: tulajdonos

név: MARTFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5435 MARTFŐ Szent István tér 1

törzsszám: 15410106

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 1317/1983.02.01

építési korlátozás

30 m magasságig. /Martfő Város Önkormányzata/.

jogosult:

név: ANTENNA HUNGÁRIA KFT.

cím : 1080 BUDAPEST VIII. KER. Trebest út 2

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 42196/2003.05.22.

Önálló szöveges bejegyzés digitális alaptérkép érvénybe léptetésével térképszelvényezés, kivett megnevezés és terület változás érvényesítése.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 36477/2/2010.05.03

Vezetékjog

22 kV-os közcélú légvezetékre 71 p. ter.

jogosult:

név: E.ON TISZJÁRTÓI ÁRMSZÁLLÓI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036

cím : 4024 DEBRECEN Kossuth utca 41.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 44041/4/2013.10.14

Vezetékjog

256 m2 nagyságú területre.

jogosult:

név: TISZÁZ FÖLDGÉPÉSZET ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 11147073

cím : 4200 BAJNÁSZÉPESZLŐ Rákóczi utca 184.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem hasznáható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal
Szolnok 5001. Ostor u. 1/a. Pf.8.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

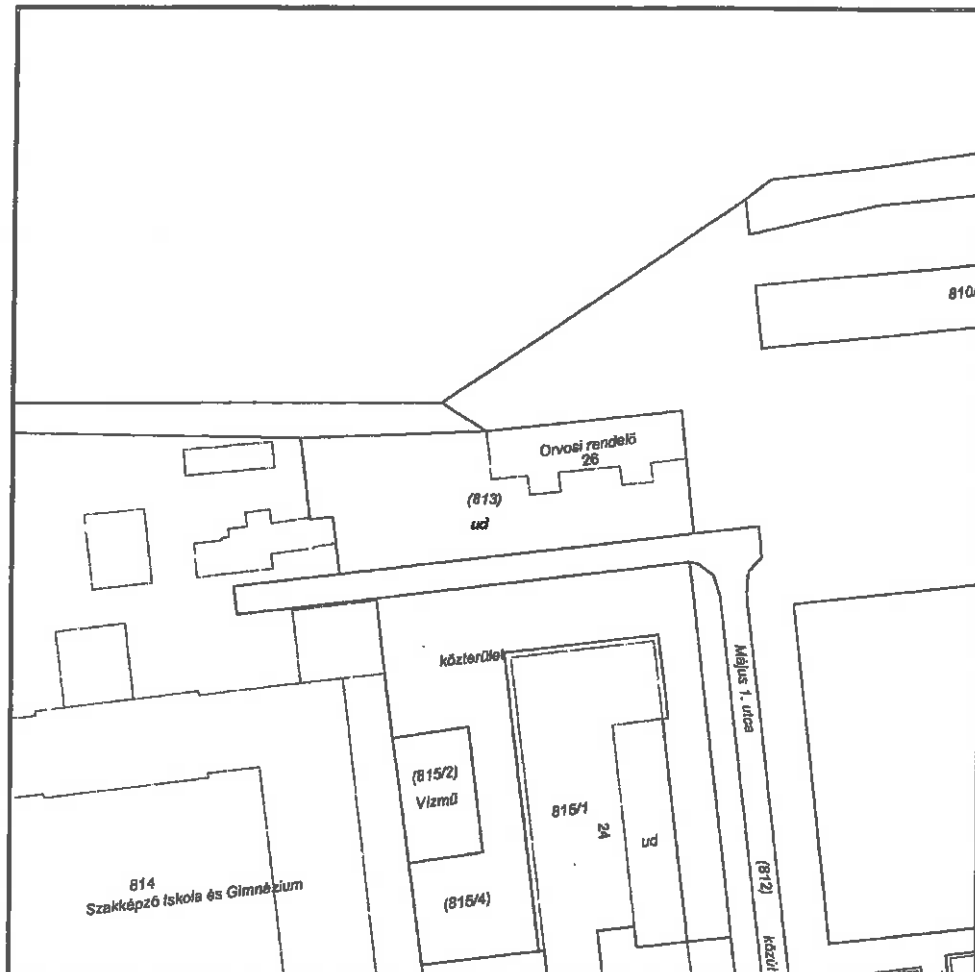
2022.01.05 13:08:03

Helyrajzi szám: MARTFÚ belterület 813

Megrendelés szám: 7/11/2022

Méretarány: 1 : 1000

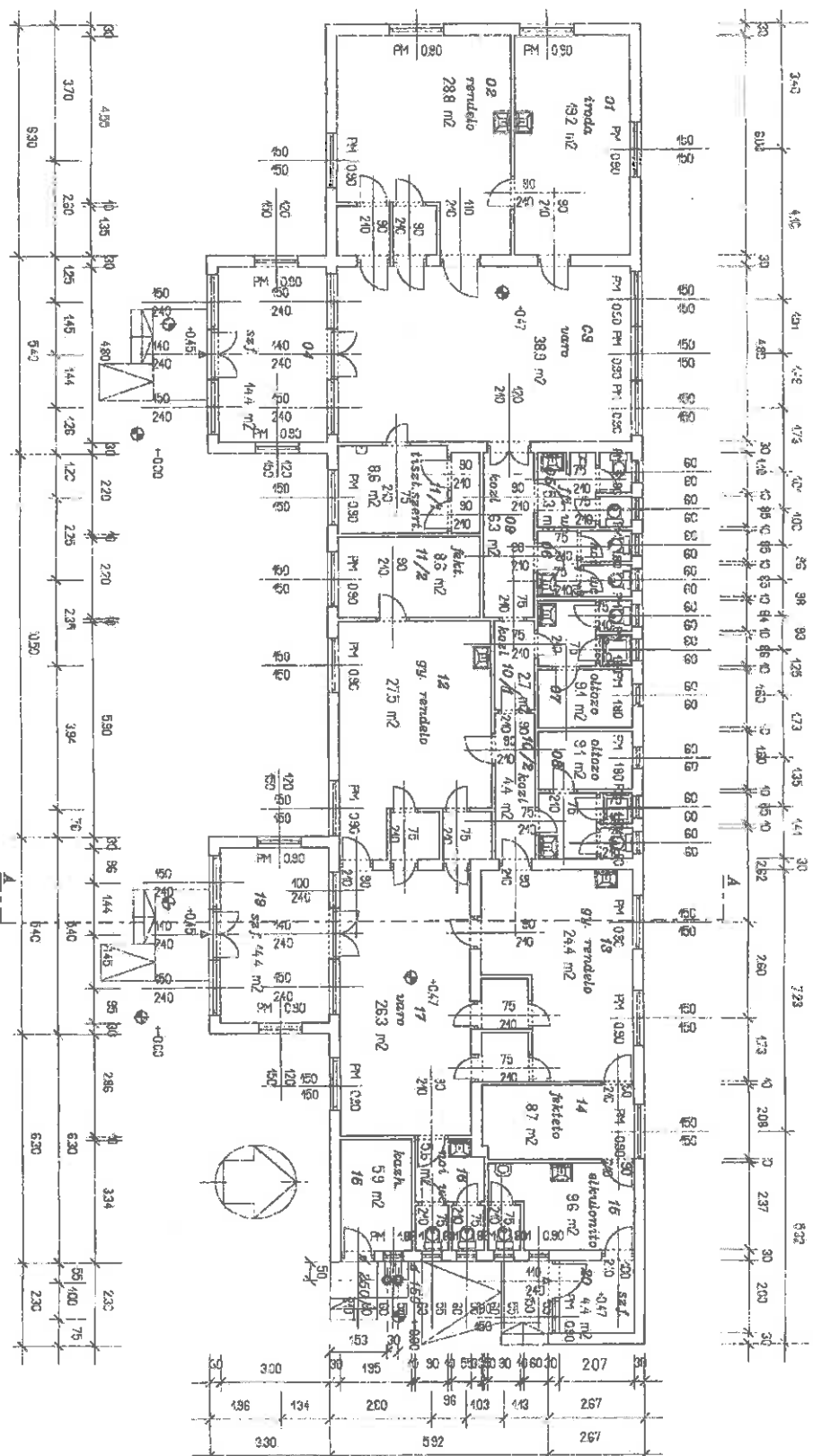
Térrajzsám: 37411200002022



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

M 1 : 100

20





Fémhajtogató Kft

1134 Budapest, Váci út 47/B Ü-1 Telephely: 5435 Martfű, Május 1 út 26. Adószám: 26761578-2-41
Email: femhajtogato@gmail.com Telefon: +36 70/ 55 99 993

Dr. Papp Antal 12

Címzett:

Martfű Város Önkormányzata
Dr. Papp Antal Polgármester Úr részére
5435 Martfű, Szent István tér 1.

Martfűi Polgármesteri Hivatal		
Dátum:	2022. MÁJ 12.	Év: 2022
Szám:	M/12-8	2022.
Előadó:	Dr. Papp Antal	Melléklet:

Tárgy: Vételi nyilatkozat – Martfű, Május 1 út 26.

Tisztelt Polgármester Úr!

Egyeztetésünknek megfelelően, szeretnénk vételi szándékot bejelenteni, Martfű, Május 1 út 26 szám alatt található volt gyermekorvosi rendelőre az ingatlanforgalmi szakértői véleményünkkel egyező 34.000.000 forintos áron.

Kérjük szíveskedjenek ajánlatunkat átgondolni,

Kelt: Martfű, 2022. május 9.

Tisztelettel:

FÉMHAJTOGATÓ KFT
1134 Budapest, Váci út 47/B
Adószám: 26761578-2-41
Bankszámlaszám: 11700001-20000000000000000000
BAN: HU00 1170 0001 2000 0000 0000 0000
Barabásné Czinege Dóra ügyvezető
Fémhajtogató Kft

1 példányát átvettem:

Kelt: Martfű, 2022. 05. 12.

Dr. Papp Antal
Martfű Város Önkormányzata



