



MISKOLC MEGYEI JOGÚ VÁROS
POLGÁRMESTERE

“ZÁRT ÜLÉS”

MIK: 3072-26/A10/2007.

Miskolc Megyei Jogú Város
Közigyűlése

Melléklet: 1 db értébecslés
1 db opciózásra vizsgált
területek térképe

Javaslat
a Sajópetri külterületi “szántó” ingatlan tulajdonjogának
megszerzésére, új ipari területek kijelölésének előkészítésére

Összeállította:

.....
Molnár Zoltán
MIK Zrt. vezérigazgató

Egyeztetve:

.....
Dr. Halmai Gyula
elnök-igazgató
Miskolc Holding Zrt.

.....
.....
Nyilas Ferencné
főosztályvezető
Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Főosztály

Vargha Tibor
főosztályvezető
Építési, Környezetvédelmi és
Településfejlesztési Főosztály

Törvényességi véleményezésre bemutatva:

.....
Dr. Mészáros Miklós
jegyző

Tisztelt Közgyűlés!

I. Tartalmi összefoglaló

A Miskolc Megyei Jogú Város 2007-2009 évekre tervezett kiemelt státuszú programjának (Miskolc Pólus) szerves részét képezi az alábbi területek fejlesztése:

1. Mechatronikai Park (Miskolc, Repülőtér)
2. Nano Park (Miskolc, 5. számú terület)
3. Logisztikai Bázis (Sajópetri)

Az első két fejlesztési park hasznosításának előkészítési munkái már folyamatban vannak, melyhez pályázati forrás is biztosított, míg a harmadik fejlesztési programhoz – folyamatos elemzés és vizsgálat eredményeként – most sikerült megtalálni Sajópetriben a megfelelő földterületet. Miskolc Város nem rendelkezik azzal a logisztikai bázissal, melynek megvalósítását a már meglévő vállalkozások jelenléte és tovább fejlődése, valamint a Pólus Programban tervezett új befektetési lehetőségek kialakulása már indokoltá tesz.

A logisztikai bázis kialakíthatóságának két legfontosabb feltétele:

1. autópálya közelség,
2. infrastrukturális ellátottság.

A város jelenleg kevés zöldmezős beruházásra alkalmas, infrastruktúrával ellátott befektetési területtel rendelkezik, ezért Miskolc Megyei Jogú Város – figyelembe véve a helyi gazdaság környezet és a beruházók folyamatosan jelentkező igényeit – **új iparterületek kijelölését és fejlesztését** határozta el a városon kívüli, azonban jól megközelíthető ingatlanokat érintően.

A MIK Zrt. megközelítőleg egy éve foglalkozik ezen zöldmezős befektetői területtel fejlesztendő ingatlanok felkutatásával. Mivel az erre alkalmas ingatlanok Miskolc városban elfogytak, illetve tulajdonjoguk megszerzése aránytalan nehézségekbe ütközik, ezért a szomszédos községek kiemelkedő megközelíthetőségű területeire (pl. az M30-as autópálya közvetlen közelében fekvő területek) korlátozódik ma már a fejlesztés.

A MIK Miskolci Ingatlangazdálkodó Zrt. a város belterületi határán kívül több olyan ingatlanegyüttes vizsgálatát végezte el, amelyek műszaki és gazdasági szempontból az önkormányzat által kitűzött ingatlanfejlesztési céloknak megfelelnek. A stratégiai vizsgálat során megállapítást nyert, hogy a szempontrendszernek a Déli Autópálya csomópont mellett fekvő, az M30-as autópályáról közvetlenül elérhető, Miskolci közigazgatási határa mellett elterülő, Sajópetri külterületi részén található ingatlanegyüttes felel meg leginkább. Ahhoz, hogy egy komoly logisztikai bázis kialakítását meg lehessen kezdeni minimum 50 hektáros terület szükséges, ami további ütem(ek)ben bővíthető. A vizsgált tömbök közül, csak a Sajópetriben lévő ingatlancsoport alkalmas a fejlesztésre mely mindenben megfelel a legfontosabb telepítési feltételeknek (infrastruktúra, autópálya közelsége).

Ezen fejlesztésre alkalmas külterületi ingatlanok magánszemélyek tulajdonában vannak, ezért az Önkormányzat a területek **felvásárlását** határozta el.

Az első opciós szerződések megkötése a Sajópetri 016/7 helyrajzi számú, és a 020 helyrajzi számú ingatlanok vonatkozásában 400 - 500.- Ft/m² opciós vételár kikötése mellett történt

meg 2006. őszén 5 éves időtartamra, majd ez év tavaszától folytatódott három éves időtartamra.

A 020 helyrajzi szám alatt nyilvántartott ingatlan tulajdonosai közül 46 tulajdonossal már opciós szerződést kötöttünk, ez a teljes terület 23 %-ának felel meg.

Jelen előterjesztés a terület további 56 %-át érintő tulajdonjog három éven belül történő megszerzésére irányul.

A két ingatlanrész tulajdonjogának megszerzésével teljesül a város azon stratégiai célja, amely a Logisztikai Bázis kialakítására vonatkozik. A középtávú ingatlanfejlesztési koncepció keretén belül ezen területek megvásárlásával számol az önkormányzat, melynek forrását a Mechatronikai Park és az 5. sz. Iparterület értékesítése adhatja.

A fennmaradó 21 % nagyságú terület megszerzése érdekében a hasonló áron történő opciózásra kísérletet teszünk. Amennyiben nem sikerül megszerezni a területet, telekalakítással leválasztjuk a megvásárolt tulajdon részt.

A Sajópetri 020 helyrajzi számú ingatlan bemutatása

Az ingatlan teljes területe 86 ha 3132 m². Fekvése sík, formája közel szabályos, nyújtott téglalapot megközelítő, keleti oldalán szegélyekkel. Jelenleg mezőgazdasági haszonbérleti művelés alatt áll. Megközelíthetősége igen jó, hiszen az M30-as autópálya közvetlen közelében, a Sajópetri csomópont mellett fekszik. Jelenleg nem közművesített.

Az M30-as autópálya építés során a terület DNY-i sarkát kettévágja az autópálya, ezért az előterjesztéssel érintett ingatlan telekalakítása során az alábbi helyrajzi számú ingatlanok alakulnak ki:

- | | | |
|------------------------|---------------------------|--------------------|
| ➤ helyrajzi szám 020/1 | 84 ha 7965 m ² | 1-5 min. o. szántó |
| ➤ helyrajzi szám 020/2 | 2658 m ² | 5 min. o. szántó |
| ➤ helyrajzi szám 017/3 | 1 ha 2509 m ² | M30-as úthoz |

A megosztás után kialakult ingatlanok fejlesztésével a továbbiakban nem foglalkozunk, tekintettel arra, hogy a 020/2 hrsz-ú ingatlan az autópálya nyugati oldalára kerül, a 017/3 hrsz pedig az autópálya része lett.

A fenti területek magánbefektetők általi felvásárlása nagy intenzitással zajlik, ezért célszerű a 020 helyrajzi szám alatti ingatlan Rosenné Dénes Anna nevére kerülő illetőségének fejlesztési célú felvásárlása. Mivel kedvező a kialakított 600.- Ft/m²-es vételár – melyet értékbecslés is alátámaszt – s mivel a körvonalazódó egyezségértelmében három év áll rendelkezésre a végleges adásvételi szerződés megkötésére, szükséges az ügylet legalább előszerződéssel történő biztosítása.

Az ingatlan megszerzésével párhuzamosan folytatjuk a Mechatronikai Park, valamint az 5. számú Iparterület fejlesztését és közművel való ellátását, így az ennek kapcsán létrejött ingatlanok értékesítéséből származó bevételek képezik majd a 020/1. hrsz. alatti ingatlan megszerzéséhez, fejlesztéséhez és pályázati önrész biztosításához szükséges forrást. Az 5. számú Iparterület infrastrukturális fejlesztésével kapcsolatos tervezésnél a területi közelség miatt a közművek olyan műszaki tartalommal kerülnek tervezésre, hogy arra ráköthető legyen a logisztikai ingatlancsoport. Ez a fajlagos költség számításnál kedvezőbb értéket mutat.

A leírtak miatt Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata előszerződésben kötelezettséget vállal a Sajópetri 020 helyrajzi szám ingatlan megosztása után kialakuló **020/1 helyrajzi számú** (84 ha 7965 m²) ingatlanból Rosenné Dénes Anna tulajdonába kerülő, az egész ingatlanhoz viszonyított, várhatóan **307580/548500** ingatlan résztulajdoni illetőség három éven belüli megvásárlására, mely a teljes ingatlan 56 %-át jelenti. Ez a térmérték már önmagában elegendő nagyságrendet jelent az ingatlan fejlesztéséhez. Rosenné Dénes Anna tulajdonjog bejegyzés iránti kérelmei az ingatlan-nyilvántartásban széljegyként feltüntetésre kerültek.

A területre becsült fejlesztési költségek:

1. Földvédelmi járulék

Tekintettel arra, hogy igen jó minőségű termőföldről van szó, a földvédelmi járulék költsége fajlagosan 256.- Ft/m².

minőségi osztály	érintett terület		kivonás költsége		
	m ²	AK érték	Ft/AK	Ft	
1	32 ha 0000 m ²	1280.00	92000	117.760.000	
2	35 ha 3133 m ²	1105.31	76000	84.003.560	
3	7 ha 8266 m ²	190.19	60000	11.411.400	
5	9 ha 6566 m ²	142.92	28000	4.001.760	
	84 ha 7965 m ²			217.176.720	

Tulajdoni hányad (79 %) szerinti földvédelmi járulék: 171.570.000.- Ft

2. Vételár:

Tulajdonos neve	tulajdoni hányad	tulajdon m ²	vételár Ft/m ²	vételár összesen Ft
Rosenné Dénes Anna	307580/548500	47 ha 5510 m ²	600.-	285.306.000.-
Opciózott ingatlanok		19 ha 9483 m ²	500.-	98.241.500.-
		67 ha 4993 m²		383.547.500.-

3. Közművesítéssel kapcsolatos lehetőségek:

Vízellátás tekintetében három szolgáltató is elérhető.

- Kistokaj felől a GW Borsodvíz Kft. hálózatára lehet rácsatlakozni, ez kb. 2200 fm vezeték építését igényli. Az elérhető vezeték átmérője 100 mm, a szolgáltató nagyobb kapacitású vezetékkel nem rendelkezik, mert vízbázisa nem teszi lehetővé (kapacitását meghaladó vízszükséglet esetén a MIVÍZ – től vásárol). A várható költségigény – figyelembe véve a szükséges autópálya keresztezést is – **90 M Ft**.

Szennyvízelvezetés tekintetében csak a MIVÍZ Kft. szolgáltatása vehető figyelembe (Kistokaj

is ide szállítja szennyvizét, Sajópetri pedig Köröm irányába, iparterület számára elégtelen kapacitással).

- Elviekben a Szirmai átemelőbe beköthető, annak kapacitását azonban az 5-ös terület tervezett ellátása maximálisan leterheli, mindkét iparterület szennyvizét nem képes fogadni. A megoldás 1500 fm vezeték építését igényli, melynek költségigénye kb. **40 M Ft**.
- A szennyvíztisztítóba való közvetlen bekötés 2400 fm vezeték létesítésével oldható meg, kb. **100 M Ft**. költséggel (mivel jelentős terület-igénybevételi díjjal kell számolni).

Célszerű mindkét megoldás együttes megvalósítása, mivel a terület biztonságos ellátásán túl több tervezett beruházás (5-ös terület, 12-es terület, Szirma-Martintelep közötti ipari terület) megvalósíthatóságát is szolgálja, ennél fogva városi érdek.

Gázellátás tekintetében az ingatlan előnyös helyzetben van, mert a TIGÁZ Zrt. 300 mm átmérőjű, nagy-középnomású elosztóvezetéke keresztezi. Gázvételezés nyomásszabályozó állomás létesítésével történhet, vagy az 1100 m távolságra elhelyezkedő meglévő állomás irányából épített vezetékkel. A vezetéképítés körülbelül **45 M Ft**, a másik alternatíva költségigénye azonban nagyságrendileg sem becsülhető, ahhoz szakági tervező bevonása szükséges.

Áramellátás a Kistokaj határában futó 20 kV távvezetékéről biztosítható, mintegy 600 m vezeték és egy trafóállomás létesítésével. A várható költségigény **20 M Ft**.

Valamennyi közmű tekintetében az ingatlan elérhetősége került vizsgálatra, a belső elosztó hálózatok létesítésének keretfeltételeit és költségeit a leírás nem tartalmazza.

Becsült költségek összesen:

1. vételár:	383.547.500.- Ft
2. művelésből való kivonás tulajdoni hányad szerinti része:	171.570.000.- Ft
3. közművesítés (becsült)	<u>295.000.000.- Ft</u>
összesen:	850.117.500.- Ft

A Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata javára megszerezhető területek – közművesítés utáni – becsült fajlagos költsége: 850.117.500.- Ft/ 67 ha 4993 m² = **1.259,44 Ft/m²**.

Jelen ismereteink szerint a közművesített iparterület várható **becsült értékesítési ára 3-4 ezer Ft/m²**.

II. Az önkormányzat stratégiájához való viszony

A javaslat kapcsolódik az exportösztönző beruházások, fejlett technológiát hordozó projektek megvalósításával összefüggő munkahelyteremtő törekvések realizálásához. Első lépésként megalapozza a bevezetőben említett Mechatronikai Park és Nano Park kialakításával és működésével kapcsolatos logisztikai igényeket.

III. Előzmények

Közgyűlés a forgalomképes ingatlanvagyon hasznosítással, vagyongazdálkodással, ingatlan fejlesztéssel a vagyonrendelében a MIK Zrt.-t bízta meg.

IV. Várható szakmai hatások

Az ingatlan tulajdonjogának megszerzésével, a vizsgált tömbben lévő további opciózással és a teljes fejlesztés megvalósításával lehetőség nyílik mintegy 70 hektáros területen a remélt befektetői igények kielégítésére.

V. Várható gazdasági hatások

A Repülőtéri Ipari Park, valamint az 5. számú Iparterület fejlesztéséből, illetőleg az ennek eredményeként létrejövő ingatlanok értékesítéséből származó bevételek megfelelő forrást biztosítanak a Sajópetri külterületén található ingatlanok tulajdonjogának fejlesztési céllal való megszerzésére. A Sajópetri térségében tervezett ingatlanfejlesztés megvalósítása utáni értékesítés – egyebek mellett – az elidegenítésből származó árbevételeken túl a munkahelyteremtő beruházásokkal hozzájárul a lakosság életminőségének javításához.

VI. Kapcsolódások

A tulajdonjog megszerzése utáni ingatlanfejlesztés szorosan kapcsolódik önkormányzatunk stratégiájához, a befektetői igények kielégítéséhez.

VII. Fennmaradt vitás kérdések

A rendezetlen – azaz még – széljegyként szereplő tulajdon jog bejegyzés iránti kérelmek földhivatali elintézése, tulajdonjog ingatlan-nyilvántartási bejegyzése. Az autópályát érintő telekalakítás hatósági engedélyezése, ingatlan-nyilvántartási bejegyzése.

VIII. Javaslat a sajtó tájékoztatására

Az előterjesztés zárt ülésen történő megtárgyalását javaslom. A sajtó tájékoztatása a leendő beruházó (vevő) és a tervezett fejlesztés ismeretében javasolt.

Miskolc, 2007. augusztus 22.

Káli Sándor

Határozati javaslat:

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a "Javaslat a Sajópetri, 020 helyrajzi szám alatti külterületi "szántó" ingatlan tulajdonjogának megszerzésére, új ipari területek kijelölésének előkészítésére" című előterjesztést, s az alábbi határozatot hozza:

1./ Jóváhagyja, hogy a MIK Miskolci Ingatlan gazdálkodó Zrt. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata nevében kössön előszerződést a Sajópetri, 020 helyrajzi szám alatti "szántó" művelési ágú ingatlan Rosenné Dénes Anna tulajdonába kerülő tulajdoni illetőségére 600.- Ft/m² fajlagos vételáron. Az előszerződésben felek arra vállaljanak kötelezettséget, hogy a fenti ingatlanból telekalakítás után kialakuló 020/1 helyrajzi szám alatti osztatlan közös tulajdonú "szántó" művelési ágú 84 ha 7965 m² térmértékű ingatlan Rosenné Dénes Anna tulajdonába kerülő – mintegy 56 %-ot jelentő – tulajdoni hányadára három éven belül adásvételi szerződést kötnek az előszerződés rendelkezései szerint. Az előszerződést a Jogi és Ügyrendi, valamint a Gazdasági Bizottság elé kell terjeszteni jóváhagyás céljából, azzal hogy a szerződés érvényessége a bizottságok jóváhagyásától függ. Az ingatlan megszerzésének tervezett fedezete a Mechatronikai Park, valamint az 5. számú Iparterület értékesítéséből származó bevétel.

Felelős: Polgármester
Közreműködik: MIK Zrt.
Jogi és Ügyrendi Bizottság
Gazdasági Bizottság
Határidő: folyamatos

2./ Jóváhagyja a MIK Miskolci Ingatlan gazdálkodó Zrt. Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzata nevében a terület 23 %-ra előzetesen megkötött opciós szerződéseket, valamint felhatalmazza a bővítéssel kapcsolatos további terület előzetes tulajdonjogának megszerzésére. Az ingatlanok megszerzésének tervezett fedezete a Mechatronikai Park, valamint az 5. számú Iparterület értékesítéséből származó bevétel.

Felelős: Polgármester
Közreműködik: MIK Zrt.
Határidő: folyamatos