



Majosháza Község Önkormányzatának Polgármestere

4

2339 Majosháza, Kossuth u. 34., Tel: 06/24-511-830, Fax: 06/24-511-831

E-mail: polgarmester@majoshaza.hu

ELŐTERJESZTÉS

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2019. április 25-ei rendes, nyílt ülésére

Hiv. szám: MJH/45/2019.

Tárgy: Javaslat a Majosháza 010/15 hrsz-ú ingatlan értékesítésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Szabó Zoltán (2339 Majosháza, Zrínyi utca 3.), mint haszonbérelő 2016. március 11-én Majosháza Község Önkormányzatával Haszonbérleti szerződést kötött a Majosháza 010/15 helyrajzi számú ingatlan hasznosítására (1. számú melléklet), melynek földhaszonbérleti határideje 2033. december 31.

A kérelmező 2018. október 31-én érkezett kérelmében (2. számú melléklet) vételi ajánlatot tett a fenti ingatlanra. A Majosháza Község Önkormányzatának nemzeti vagyonáról szóló 4/2013. (III. 28.) Ök. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 18. §-ának (1) bekezdése alapján minden vagyonelemet – ha törvény kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet értékesíteni. Az ingatlan értékének meghatározása értékbecsléssel (3. számú és 4. számú melléklet) megtörtént, melyek értéke között háromszoros nagyságú eltérés mutatkozott, ezért igazságügyi szakértő bevonását javasolta a Képviselő-testület. Az igazságügyi szakértő által végzett értékbecslés (5. számú melléklet) alapján az ingatlan értéke 510.000 forint.

Az ingatlan 2033. december 31-ig földhaszonbérlettel terhelt, melyből a Bérbeadónak a lejáratig 900.000 forint bevétele keletkezik.

Az ingatlan tulajdonságai:

- hrsz: 010/15
- területe: 42472 m²
- művelési ága: szántó
- aranykorona értéke: 2,99 AK
- forgalmi értéke: az értékbecslés alapján meghatározott összeg
- földhaszonbérlettel terhelt, melynek lejárat határideje: 2033. december 31.
- „Széchenyi 2020” programban igényelt támogatással gyümölcsös ültetvényvel telepített, támrendszerrel és fűt kúttal ellátott, melynek tulajdonosa a földhaszonbérelő.

A pályázat kiírása a hatályos földhaszonbérleti szerződéssel terheltlen történik, és hirdetmény útján közzétételre kerül.

Fentiek alapján kérem a határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a Majosháza Község Önkormányzatának nemzeti vagyonáról szóló 4/2013 (III. 28.) Ök. rendeletben foglaltak szerint a Majosháza 010/15 hrsz-ú ingatlan értékesítésére pályázatot ír ki a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 6. számú melléklete szerinti tartalommal;
- b) a vételi ár a dr. Tácsik Mihály igazságügyi szakértő által 2019. április 8-án készült Ingatlan-vagyon értékelő szakvélemény alapján minimum 510.000 forint;
- c) felhatalmazza a Polgármestert a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Mellékletek:

1. számú: földhaszonbérleti szerződés
2. számú: kérelem
3. számú: értékbecslés (Globeland Kft.)
4. számú: értékbecslés (Agrotax Kft.)
5. számú: értékbecslés (dr. Tácsik Mihály igazságügyi szakértő)
6. számú: pályázati felhívás

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Ügyrendi és Fejlesztési Bizottság

Az előterjesztést készítette: Ispán Viktória műszaki ügyintéző

Majosháza, 2019. április 15.


Kis Gábor
polgármester



Az előterjesztés törvényes:


dr. Szilágyi Ákos
jegyző



Haszonbérleti szerződés

amely létrejött egyrészről **Majosháza Község Önkormányzata** (székhelye: 2339 Majosháza, Kossuth u. 34. sz., statisztikai azonosítója: 15734776-8411-321-13) képviseli: **Kis Gábor** polgármester mint haszonbérbe adó (a továbbiakban: haszonbérbe adó) másrésztől

Szabó Zoltán /születési neve: Szabó Zoltán, született: Budapesten, 1961. 04. 26. napján, anyja születési neve: Józsa Ibolya, személyi azonosítója: 1-610426-4629, szig. száma: 404181MA, állampolgársága: magyar, adóazonosítója: 8344480205, adószáma: 73490201-2-33, kamarai tagsági azonosító száma: S233900160890-01, családi gazdaság nyilvántartási száma: 13/00015-0, MVH regisztrációs száma: 1001393007/ 2339 Majosháza, Zrínyi u. 3. szám alatti lakos, mint haszonbérlet (a továbbiakban: haszonbérlet) között az alulírott napon az alábbi feltételek mellett:

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a haszonbérbe adó földtulajdonos **Majosháza Község Önkormányzata** kizárólagos tulajdonában áll a **Majosháza 010/15 hrsz. alatt nyilvántartott 4272 m² területű szántó** megjelölésű **2,99 AK** értékű külterületi ingatlan.

2. Haszonbérbe adó haszonbérbe adja, a haszonbérlet haszonbérbe veszi az 1. pontban körülírt ingatlan, amelynek alapján a haszonbérlet jogosulttá válik a földterület e szerződésben, valamint a vonatkozó jogszabályi és hatósági előírásokban foglaltak szerinti jogszerű és szakszerű használatára, hasznainak szedésére. Haszonbérbeadó szavatolja a haszonbérlet időtartama alatt a földrészlet teher, per- és igénymentességét, továbbá zavartalan használatát.

3. Felek a haszonbérlet időtartamát **2016. március 16-tól kezdődő és 2033. december 31.-ig tartó** határozott időben jelölik meg.

Jelen haszonbérleti szerződés rendes felmondással nem szüntethető meg.

4. Szerződő felek a haszonbérleti díjat kölcsönösen **60.000. Ft** évenkénti inflációval növelt összegben állapítják meg, amely haszonbérleti díj összegét a haszonbérlet minden tárgyi naptári év október 1. napjáig köteles utólag teljesíteni a haszonbérbeadó **11742214-15441661** számú bankszámlájára történő banki átutalással.

5. A haszonbérlet kötelezettséget vállal arra, hogy a haszonbérlet területet mezőgazdasági művelésre rendeltetésszerűen használja, és a jó gazda módjára látja el a művelést, a parlagfű-mentesítésre külön hangsúlyt fektetve.

6. A haszonbérlet jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy mint földműves, földhasználati jogosultsággal rendelkezik, figyelemmel a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 40. § -ában foglaltakra.

7. A haszonbérlet jelen szerződés aláírásával vállalja továbbá, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, a földet más célra nem használja.

A haszonbérlet jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása).

8. A haszonbérlet jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan földhasználati jogosultságának megszerzésével együtt, a birtokában lévő termőföld nagysága nem haladja meg a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. § (2)-(5) bekezdésében meghatározott birtokmaximumot.

A haszonbérlet elfogadja, és tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül előbbi nyilatkozatának valótlanosága, úgy az a büntető törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, és a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzüsszeg visszafizetését vonja maga után.

9. A haszonbérlet jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 46. § /1/ bekezdés c.) pontja és a 46. § /4/ bekezdés a.) pontja alapján előhaszonbérleti jog illeti meg (helyben lakó földműves, családi gazdálkodó).

10. Haszonbérbe adó hozzájárulását adja ahhoz, hogy a haszonbérlet az 1. pontban megjelölt ingatlanon - a „Széchenyi 2020” program keretében igényelt támogatás felhasználásával - gyümölcsös ültetvényt telepítsen, továbbá az ingatlanon támrendszert és telepített kutat létesítsen. Haszonbérbe adó hozzájárulását adja ahhoz, hogy a haszonbérlet az ingatlanon létesülő gyümölcsös ültetvényt, támrendszert, és telepített kutat jelen haszonbérleti szerződés időtartama alatt használathoz vegye (aktiválja), és azokat a haszonbérleti szerződés időtartama alatt rendeltetésszerűen használja. Az ingatlanon létesülő gyümölcsös ültetvény, támrendszer, és telepített kút a haszonbérlet tulajdonába kerül.

11. Jelen haszonbérleti szerződés megszűnése esetén - amennyiben felek nem állapodnak meg az ingatlan haszonbérlet részéről történő megvásárlásában, illetve újabb haszonbérleti szerződés megkötésében - a haszonbérlet a haszonbérlet ingatlan eredeti állapotban köteles átadni a haszonbérbeadónak.

12. Felek rögzítik, hogy a jelen haszonbérleti szerződés megszűnésére a 2013. évi CXXII. törvény 57.-62.§-a, továbbá a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény rendelkezései az irányadók.

13. Szerződő felek jelen haszonbérleti szerződésben vállalt kötelezettségek megszegése esetén a másik féllel szemben teljes kártérítési felelősséggel tartoznak.

14. Haszonbérbeadó kijelenti, hogy magyar jogi személy. Haszonbérlet kijelenti, hogy magyar állampolgár. Felek figyletkötési képességükben akadályozva nincsenek.

15. Felek rögzítik, hogy jelen haszonbérleti szerződés a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 59.§ (1) bekezdés a.) pontjára tekintettel hatósági jóváhagyáshoz nem kötött.

16. Jelen haszonbérleti szerződésre a 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései mellett a Polgári Törvénykönyv, valamint a 2013. évi CCXII. törvény haszonbérletre vonatkozó szabályait is alkalmazni kell.

Jelen szerződést a szerződő felek elolvasás és megértés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írják alá.

Majosháza, 2016. március11.....

Majosháza Község Önkormányzata

Haszonbérbeadó

képv.:

Kis Gábor

polgármester

Dobó Zoltán

Haszonbérlet, mint ellenjegyző

SZABÓ ZOLTÁN
Éstermető
2339 Majosháza-Zárdny u. 3.
ABF: 73490201
Fókusz lak. sz. 11132471

Előttünk, mint tanúk előtt:

Név:

Lakcím:

Szig. szám:

Név: Szabó Zoltán

Lakcím: 2339 Majosháza Kálde u 21/2

Szig. szám 87927274

2016.03.11. K. Átvettem 2016.03.10. Átvettem

Tisztelt címzett: Majosháza Önkormányzat Polgármestere és
Képviselő Testülete.

Szabó Zoltán, Majosházi családi gazdálkodó arra szeretném kérni a
Tiszteelt Képviselő testületet és Polgármester Úrat, hogy segítsenek
nekem a Majosháza 010/15 hrsz.-ú, az önkormányzat tulajdonát képező
külterületi szántót meg tudjam az önkormányzattól vásárolni.

Két évvel ezelőtt már egyszer pozitív eredménnyel szavaztak ezen
ingatlan ügyében.

A vételárát hasonlóan 500.000. az az ötszáz ezer forintban szeretném
realizálni. A területen 2033-ig haszonbérleti jogom áll fenn. A föld 4272
m2 és 2,99 ak.

Pozitív döntésüket köszönöm.

Tisztelettel: 

Szabó Zoltán

ÉRKEZETT

2018 OKT 31.



A példát a hivatalban tartom.



Sáhó Akos



AGROTAX
PRECÍZIÓS TERMŐFÖLD-ÉRTÉKELÉS

MEGBÍZÁS TÁRGYA:

Termőföld érték megállapítás

AZONOSÍTÓ ADATOK:

Ingatlan adatai (megbízó által megadottak)			
Művelési ága:	szántó	Tulajdoni hányad:	1/1
Elhelyezkedése:	Pest megye	HRSZ: Majosháza	010/15
Mérete:	0,4272 HA	Kataszteri jövedelme:	2,99 AK

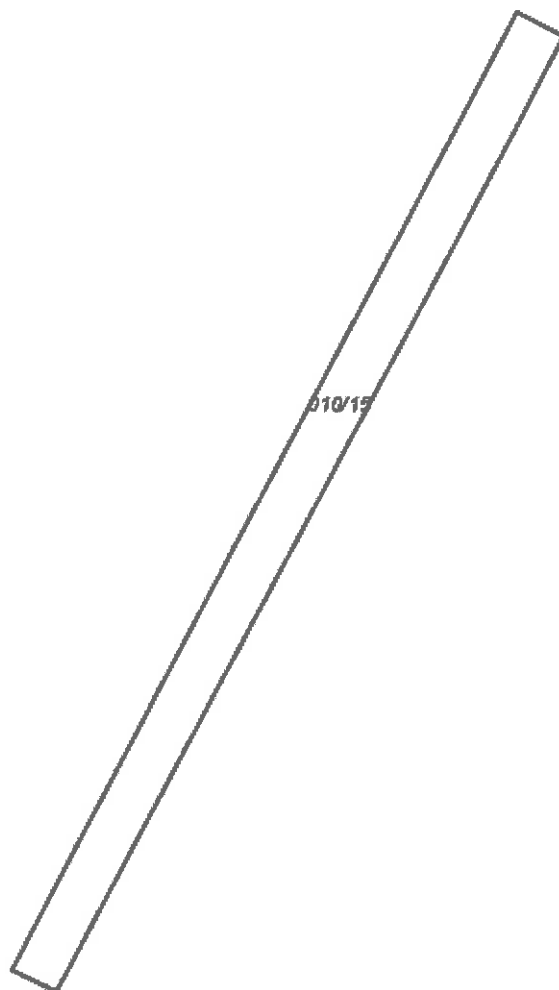
Megbízó adatai	
Név: Majosháza Község Önkormányzat	Számlázási név: u.a.
Cím: 2339 Majosháza, Kossuth L. u. 34.	

Értékelést végző adatai	
Ingatlanvagyon értékelő: Sáhó Ákos	Cím: 9026 Győr, Vízűkör utca 4. A ép.

A TERÜLET MŰSZAKI ADATAI:**Majosháza 010/15**

terület	0,4272 ha	
jövedelem	2,99 ak	
minőségi osztályok		
szántó 6	0,4272 ha	2,99 ak
tematikus fedvények		
lejtő 12%		0 %
lejtő 17%		0 %
belvízzel veszélyeztetett terület		0 %
erózió-veszélyeztetett terület		0 %
aszály érzékeny terület		0 %
nitrátérzékeny terület		100 %
nem támogatható terület		2 %

RASZTERES TÉRKÉPI ÁBRÁZOLÁS:



D-E-METER FÖLDMINŐSÉGI VISZONYSZÁM: 41,06

A D-e-Meter viszonyszám (0-100-ig terjedő skálán) egy adott földrészletre vonatkoztatott integrált földminőségi értékszám, amely kifejezi a termőhelyek produkciós potenciálját a talajinformációk (szemcseméret frakciók – agyag, iszap, homok; textúra osztály (USDA); szervesanyag-tartalom; kémhatás; termőréteg vastagság), valamint a domborzati és klimatikus viszonyok figyelembevételével.

AGROTAX® ÉRTÉKELÉS:

Település	Helyrajzi szám	Teljes terület nagysága (Ha)	Tulajdoni hányad	Kataszteri tiszta jövedelem (AK)	Művelési ág	Fajlagos ár (Ft/ha)	A tulajdoni hányad szerinti terület forgalmi értéke
Majosháza	010/15	0,4272	1/1	2,99	szántó	1 081 804	462 147

A tulajdoni hányad szerinti területre vonatkozó Agrotax® forgalmi érték kerekítve:

462 000 Ft azaz
négyszázhatvankettőezer forint

Az értékeléshez az adott település 10 km-es körzetében 258 db szerződés adatai álltak rendelkezésünkre.

A piaci összehasonlító módszerhez és a hozamszámításhoz felhasznált információkat adatvédelmi okokból az értékelésben nem jelenítjük meg, azokat – előzetes időpont egyeztetést követően – székhelyünkön a megrendelő megtekintheti.

HASZNOS TIPPEK

A haszonbérleti szerződés megkötésekor a felek állapodjanak meg a - kölcsönösen elfogadott - bérleti díj rendszeres felülvizsgálatában, biztosítandó az értékmegőrzés, illetve a mindenkori piaci viszonyokhoz való igazítás lehetőségét (pl. kölcsönös megállapodás, inflációs ráta, rendszeres értékelések készítése stb.)

A felek – hosszútávú, közös érdekük alapján - tekintsék át a már megkötött haszonbérleti szerződést, szerződéseket, értékeljék, hogy az abban szereplő bérleti díjak megfelelnek-e, az aktuális piaci viszonyoknak, illetve attól milyen mértékben térnek el. Ennek ismerete - törvényi - lehetőséget teremt a szerződések felülvizsgálatának kezdeményezésére, indokolt esetben azok felmondására.

Az országos adatbázisunk napi szinten frissül, amelyhez kapcsolódóan rendszeresen felülvizsgáljuk a korrekciós görbék karakterisztikáját is. Tapasztalatunk szerint néhány hét elteltével ritkán mutatható ki szignifikáns eltérés, de 90 nap elteltével mindenképpen javasolt új értékelés készítése.

Az értékelés – speciális jellegénél fogva – kizárólag az adott helyrajzi számra értelmezhető, abból az érdekelt felek ne vonjanak le semmilyen következtetést a település egy másik táblájára vonatkozóan, de még a szomszédos területre sem, mivel jelentősek lehetnek a korrekciós eltérések, így az értékelési különbségek is.

JOGNYILATKOZAT:

Az Agrotax® precíziós termőföld-értékelés elsősorban saját adat-, illetve információs bázison alapszik. A megrendelő által szolgáltatott adatok valóságtartalmáért, és az ebből eredő esetleges károkért az Agrotax Kft. felelősséget nem vállal. Amennyiben eltérés tapasztalható a megrendelő által megadott és a Budapest Főváros Kormányhivatala Földmérési Távérzékelési és Földhivatali Főosztály (korábban FÖMI) által szolgáltatott adatok között, úgy az utóbbi alapján készítjük a kalkulációt.

A terület műszaki adatai és a raszteres térképi ábrázolás a Budapest Főváros Kormányhivatala Földmérési Távérzékelési és Földhivatali Főosztály adatbázisaiból, a D-e-Meter szám a Magyar Tudományos Akadémia Agrártudományi Kutatóközpont Talajtani és Agrokémiai Intézetétől (MTA-ATK-TAKI) származnak.

Az Agrotax Kft. nem járul hozzá jelen termőföld értékbecslés harmadik fél számára üzleti célból történő átadásához, valamint az adatok célzott gyűjtéséhez, üzleti célból történő további felhasználásához, illetve publikálásához.

Értékelést végezte:



Sáhó Ákos
Ingatlanvagyon
értékelő

Kelt: Győr, 2019. február 8.

TOVÁBBI INFORMÁCIÓK:

A pénzintézetek – saját szabályaiktól függően – eltérő elvárásokat támaszthatnak az értékbecslés kapcsán. Erről javasoljuk, hogy érdeklődjön hitelügyintézőjénél.

Az értékelés során alapfeltétel, hogy a termőföld szakszerű művelés alatt áll, belátható időn belül nem kerül kivonásra művelés alól, illetve nem változik meg a művelési ága.

Az Agrotax® ár (bérleti díj) nem feltétlenül az az összeg, amelyet akár a vevő (bérlő), akár az eladó (bérbeadó) feltétel nélkül elfogad, mivel – mint minden hasonló ügylet esetében – ez is alku tárgyát képezheti, tükrözve a felek pillanatnyi megfontolásait.








Az Agrotax® módszerről részletesen olvashat a <https://agrotax.hu/modszertan> oldalon.

További kérdéseit várjuk az kapcsolat@agrotax.hu címre írt levélben, vagy telefonon a +36-30-318-0095-ös számon munkanapokon 9-16 óra között.



AGROTAX® PRECÍZIÓS TERMŐFÖLD-ÉRTÉKELÉSI SZOLGÁLTATÁSUNK EGYEDÜLÁLLÓ A MAGYAR PIACON.

Az Agrotax® módszer alapját elsősorban a rendelkezésünkre álló országos adatbázis (minden kifüggesztett adásvételi és bérleti szerződés), valamint az informatikai fejlesztések adják, kiegészítve a korszerű statisztikai elemzések eszköztárával. Ezen lehetőségek segítségével tudjuk gyorsan és költséghatékonyan elvégezni mind a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló, mind pedig a hozamszámításon alapuló érték megállapítást.

	KIKNEK AJÁNLJUK?	MIÉRT AJÁNLJUK?
	TERMŐFÖLD ELADÓKNAK	Amennyiben korábban megszerzett (pl. kárpótlás, öröklés, vásárlás stb.) földjét értékesíteni kívánja, tudja meg, mennyit ér a földje, mi a valós piaci ára!
	TERMŐFÖLD VÁSÁRLÓKNAK	Tudja meg, hogy az Ön számára felkínált, vagy eladásra meghirdetett föld valóban a piaci árat tükrözi-e!
	GAZDÁLKODÓKNAK	Mindig legyen tisztába a művelése alatt álló föld értékével! Egyre több pénzintézet biztosít hitelt termőföld fedezete mellett, amihez elvárják a pontos piaci érték meghatározását.
	POLGÁRMESTEREKNEK, POLGÁRMESTERI HIVATALOKNAK	Gyakran van szükség egy településen a föld értékének pontos ismeretére, mint például a Hagyatéki Leitár, önkormányzati földek adás-vétele, kisajátítások stb. során.
	HELYI FÖLDBIZOTTSÁGOKNAK (jelenleg a települési agrárgazdasági bizottság /TAB/ helyettesíti)	Az engedélyezési szakasz alatt a bizottságok egyik legfontosabb feladata a szerződésben feltüntetett vételár, valamint a helyben szokásos piaci ár viszonyának megállapítása.
	ÖRÖKÖSŐKNEK	A hagyatéki eljárás során az örökösök kiemelt érdeke a valós piaci ár meghatározása, hiszen így egy későbbi eladáskor (alulértékelés esetén) elkerülhető egy túlzott mértékű adóalap megállapítás, illetve az örökösök közti osztályos egyezség esetén ez képezheti az egymással szembeni korrekt elszámolás alapját.
	JELZÁLDG-HITELINTÉZETEKNEK, BANKOKNAK	Ezen intézmények számára kiemelten fontos a valós piaci ár, majd ennek alapján a hitelbiztosítéki érték meghatározása. A rendszer további támogatást ad a hitelfedezeti érték kötelező időszaki felülvizsgálatának elvégzéséhez.



Ingyanforqalmazó Kereskedelmi és Szolqáltató Kft.

2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt.9/1. fsz.2.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**MAJOSHÁZA
Külterület
Hrsz.: 010/15
ALATTI
Ingatlanról**

Készült: Szigetszentmiklós, 2018. december 15.

Az értékbecslés 90 napig érvényes!

Tartalomjegyzék

1. Címlap
2. Tartalomjegyzék
3. Értékelési bizonyítvány
4. Korlátozó feltételek
5. Aláíró lap
6. Megbízás
 - Megbízás tárgya
 - Adatszolgáltatások
 - Szakértői módszerek
7. Általános leírás
- 8-10. Értékbecslés
 - Az ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői
 - Az ingatlan jogi szempontból történő értékelése
 - Az ingatlan értékbecslés módja
11. Műholdkép, térkép
12. Fotók
- 13- Melléklet
 - Szabályozási terv
 - Tulajdoni lap másolat

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Majosháza Község Önkormányzata (2339 Majosháza, Kossuth Lajos u. 34.) megbízást adott cégünk, a Globeland Ingatlanforgalmazó Kft. (2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt.9/1. fsz.2.) részére, hogy ingatlanforgalmi értékbecslést készítsen a 2339 Majosháza, Külterület 010/15 helyrajzi számú, „szántó” művelési ágú ingatlanról.

Értékjavaslatunk a következő:

MAJOSHÁZA
Külterület
Hrsz.: 010/15
ALATTI
Ingatlan

Valós piaci értékét a jelenlegi állapot és funkció figyelembevételével, per-, tehermentes és igénybe vehető jogi helyzetet feltételezve

1.132.080,- Ft

Azaz

Egymillió-százharminckettőezer-nyolcvan

Forint

nagyságrendben állapítjuk meg.

Szigetszentmiklós, 2018. december 15.

IFJ. HOHL LÁSZLÓ
Nsz.:599.
vagyonértékelő

Feltételezések és korlátozó feltételek:

Az összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul, figyelembe véve az ingatlan állapotát, valamint a hasonló ingatlanok esetében a piaci, ténylegesen realizálódott értékesítésének adatait is.

Az ingatlan tulajdonjogát a Megbízónktól kapott tulajdoni lap alapján elfogadtam.

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Az alábbi ingatlanértékelő jelentésben azonosítjuk az ingatlant, megadjuk azokat a feltételeket, amelyekben az elemzés alapul, a területre és a vizsgált ingatlanra vonatkozó tényeket, valamint korlátozó feltételeket, amelyek mellett ingatlanértékünk érvényes.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő diagnosztikai statikai vizsgálatot nem végzett, az értékelést szemrevételezés útján végeztük.

Az értékbecslő nem vállal felelősséget olyan később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezők hatásáért, melyek az itt megadott értéket befolyásolhatják.

Az értékbecslő veszélyes anyag jelenlétét nem észlelte, nincs tudomása ilyen anyagok jelenlétéről.

Minden rendelkezésünkre bocsátott adatot, információt megbízhatónak tekintettünk, azonban valódiságukért nem vállalunk felelősséget.

Jogi ügyekben nem nyilvánítunk véleményt.

Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő mindentől függetlenül állapította meg a fenti értéket.

Ezen ingatlan értékbecslés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem egyes részeinek kiragadásával nem publikálható, más célra nem használható.

A tárgyi ingatlan értékbecslése a jogszabályokban meghatározott időtartamig, a készitéstől számított 90 (kilencven) napig érvényes.

Aláíró lap

MAJOSHÁZA
Külterület
Hrsz.: 010/15
ALATTI

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉHEZ.

MAJOSHÁZA KÖZSÉG
ÖNKORMÁNYZATA
megbízó

.....

GLOBE-LAND KFT.
IFJ.HOHL LÁSZLÓ
Nsz.:599.
vagyonértékelő

.....

Szigetszentmiklós, 2018. december 15.

Megbízás

Hivatalos megbízás alapján a **GLOBE-LAND Kft.**
(2310 Szigetszentmiklós, Akácfa krt.9/1.)
elvégezte az alábbi ingatlan értékbecslését:

MAJOSHÁZA
Külterület
Hrsz.: 010/15

Az értékbecslés célja

Az értékbecslés célja az ingatlan napi forgalmi értékének meghatározása.

A megbízás tárgya

A megbízás kizárólag a helyrajzi megjelölt ingatlanra vonatkozik.

Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez Megrendelő betekintésre, rendelkezésünkre bocsátotta az ingatlan:

- 2018.11.27. keltű tulajdoni lap másolatát,
- szabályozási tervét,
- az ingatlan haszonbérleti szerződését.

Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat-, és tervanyagok tanulmányozásával egyidejűleg,
2018. 12. 15. -én helyszíni szemlét tartottunk.

A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk az ingatlanról és környezetéről.

Az értékelést az általános nemzetközi gyakorlatnak megfelelően helyszíni állapotellenőrzés alapján készítettük el. Feltárásokat, méréseket nem végeztünk, ez nem képezte megbízásunk tárgyát.

Általános leírás

Az ingatlan és környezete:

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Majosháza külterületén található a község központjától 1 kilométerre. Száraz időben gépjárművel is könnyedén elérhető. Megközelíteni a Dózsa utcáról lehetséges, melyről letérve földút vezet az ingatlanig. Környezetében mezőgazdasági területek és szántók láthatóak, valamint D-i oldaláról fás, erdős területtel szomszédos. A becslés tárgyát képező 010/15 helyrajzi számú külterületi ingatlan „szántó” művelési ágú, 6-os minőségi osztályba sorolt, 2.99AK értékű. Összesen 4272 m² térmértékű, szabályos formájú, síkfelületű, körbekerítve nincsen. Pontos elhelyezkedése a mellékletben csatolt szabályozási terven látható. A földterületre vonatkozóan 2033. december 31-ig haszonbérleti szerződés van érvényben. Jelenleg művelés, gazdálkodás alatt áll az ingatlan. Övezeti besorolása „Má-1” – általános mezőgazdasági terület.

Közmű helyzet:

Vízellátás:	=
Áramellátás:	-
Gázellátás:	-
Szennyvízhálózat:	-

Értékbecslés

Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A rendelkezésünkre bocsátott 2018.11.27. keltű tulajdoni lap másolat a következő alapadatokat tanúsítja:

Az ingatlan helyrajzi száma:

010 / 15

Művelési ága:

Szántó

Területe:

4272 m²

Minőségi osztály:

6

Kat.jöv.:

2.99 AK

Bejegyzett tulajdonosa:

Majosháza Község Önkormányzata – tulajdonba adás
(2339 Majosháza, Kossuth utca 34.)

1 / 1 arányban

Terhek: Az ingatlan tulajdoni lapjának III. pontja szerint.

*

Az ingatlan értékmodosító tényezői

Értékcsökkentő tényező:

• -

Értéknövelő tényező:

• -

Az ingatlan értékbecslés módja

Jelen ingatlan értékbecslés az összehasonlító adatok alapján készült!

Az ingatlan értékének kalkulációja

A piaci érték meghatározása: Összehasonlító elemzésen alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek, illetve kínálati áraknak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Összehasonlító adatok:

Helyszín	Funkció	Méret m ²	Piaci ár M Ft	Fajlagos ár Ft/m ²
Majosháza, külterület	Szántó	26 545	7 (K)	264
Majosháza, külterület	Szántó	27 000	6,5 (K)	241
Dunavarsány, külterület	Szántó	456 000	114 (K)	250
Átlagos fajlagos alapár				252

A telek értékének TÉ meghatározása: $TÉ = Tfa \times Tt \times (1 + \Sigma mt)$,
ahol TÉ = telek értéke; Tfa = fajlagos alapár; Tt = telek területe; mt = módosító tényezők;

A környezetében kialakult, fajlagos telekárak:

Majosháza külterületén a hasonló tulajdonságokkal rendelkező mezőgazdasági ingatlanok fajlagos ára 252,- Ft/m².

Korrektív tényezők:

Kínálati ár miatt: - 10%

Elhelyezkedés, megközelíthetőség miatt: + 15%

$\Sigma = + 5\%$; $252,- \text{ Ft/m}^2 \times 1,05 = 265,- \text{ Ft/m}^2$

Módosított fajlagos alapérték:

265,- Ft/m²

Piaci alapú forgalmi érték:

$$4272 \text{ m}^2 \times 265,- \text{ Ft/m}^2 = 1.132.080,- \text{ Ft}$$

Forgalmi értéke: 1.132.080,- Ft

Az ingatlan értékbecslésének összesítése

Az ingatlanpiacon jelenleg a megnövekedett forgalom mellett kínálati piac alakult ki, ezért az óvatos becslés elvét követtük.

Az értéket a piaci összehasonlító módszerrel határoztuk meg.

Ennek megfelelően a

MAJOSHÁZA
Külterület
Hrsz.: 010/15
ALATTI
Ingatlan

Valós piaci értékét a jelenlegi állapot és funkció figyelembevételével, per-, tehermentes és igénybe vehető jogi helyzetet feltételezve

1.132.080,- Ft

Azaz
Egymillió-százharminckettőezer-nyolcvan
Forint
nagyságrendben állapítjuk meg.

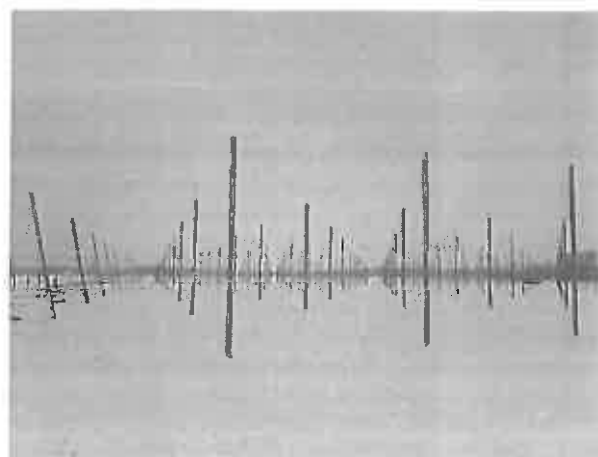
Szigetszentmiklós, 2018. december 15.

vagyoneértékelő

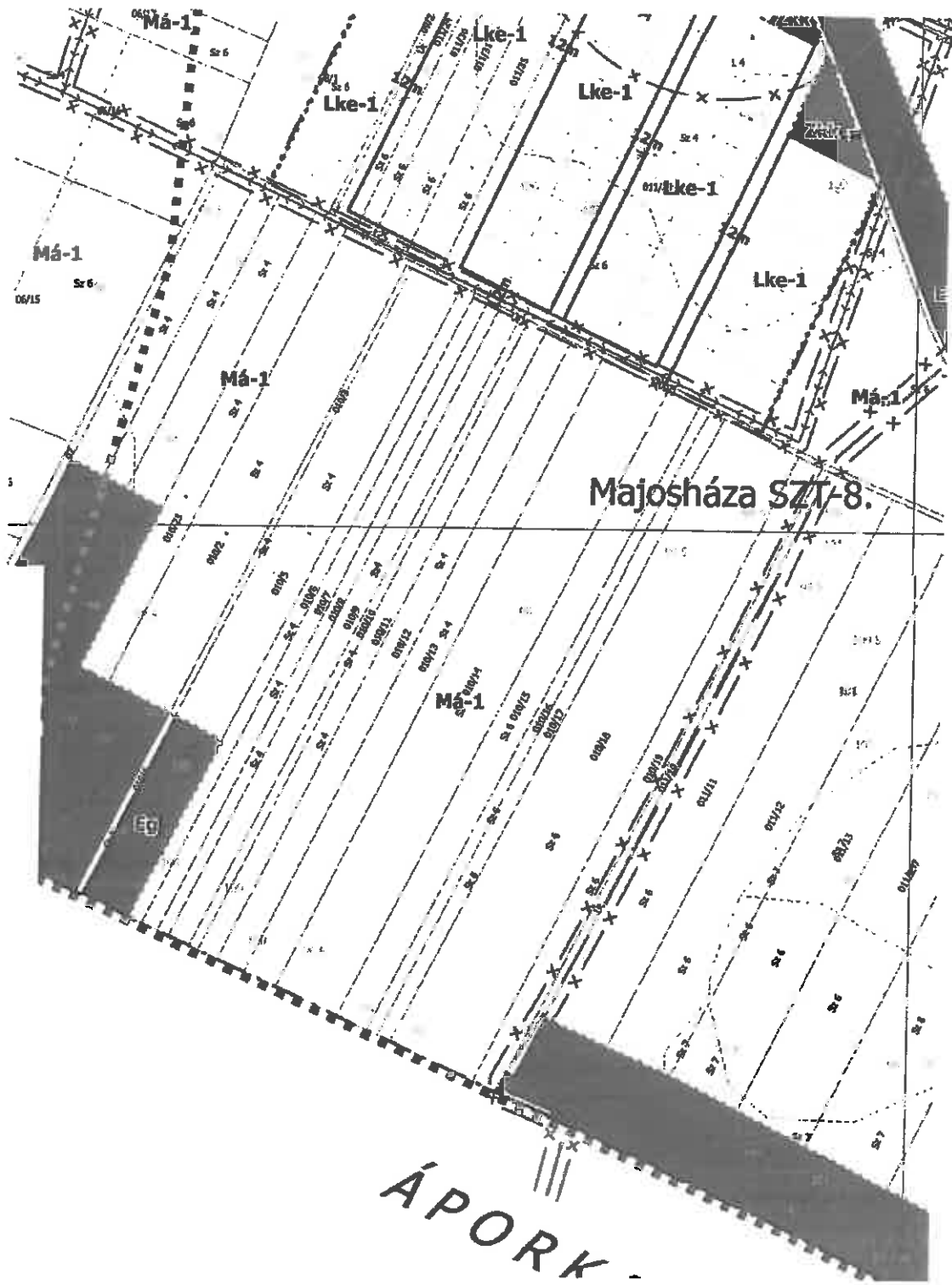
Térkép, műholdkép



Fotók:



Szabályozási terv:



Készült 5 példányban



INGATLAN-VAGYON ÉRTÉKELŐ SZAKVÉLEMÉNY

a Majosháza 010/15 hrsz.-ú ingatlanról

K É S Z Ü L T:

*Majosháza Község Önkormányzata
(2339 Majosháza, Kossuth u. 34.)
megbízása alapján*

K É S Z Í T E T T E:

*dr. Tácsik Mihály igazságügyi szakértő
(ingatlan-értékbécslés, termőföld-értékbécslés)
igazságügyi szakértői nyilvántartási szám: 008100
Képesített Ingatlan-Vagyonértékelők Országos Szövetségének alapító tagja
Budapesti Igazságügyi Szakértői Kamara tagja
2100 Gödöllő, Tábarnok utca 23.
Tel: 06-20/9415-803, e-mail: magyartolgy@invitel.hu*

2019. április 8.

Tartalomjegyzék:

1. Előzmény	2
2. A szakértő feladata	2
3. A Megbízótól kapott adatszolgáltatás	2
4. A helyszíni szemle időpontja	2
5. Értékelés alapjául szolgáló dokumentumok, információk, az értébecslésnél alkalmazott módszerek, alapelvek	2
6. Kiindulási adatok	2
7. Az értékelés módszere	5
8. Az érték levezetése	5
9. Korlátozó feltételek rögzítése	11
10. Tanúsítvány	12
11. Függelék	13
11.1 Tulajdoni lap másolat	
11.2 Légifelvétel az értékelendő ingatlan környezetéről	
11.3 A helyszíni szemléről készített hivatalos feljegyzés	
11.4 NAV Értesítés	
11.5 Haszonbérleti szerződés másolata	
11.6 Megrendelő másolata	

1. Előzmény:

Majosháza Község Önkormányzata (2339 Majosháza, Kossuth u. 34.) megrendelte a Magyarölg Mémöki Iroda Kft.-től a Majosháza 010/15 hrsz.-ú, szántó művelési águ ingatlan szakértői értébecslését. Az ingatlan értébecslését dr. Tácsik Mihály termőföld értékelő igazságügyi szakértő (nyilvántartási szám: 008100), a Magyarölg Mémöki Iroda Kft. ügyvezetője készíti el.

Az ingatlan jelenleg Szabó Zoltán család gazdasági vállalkozó, Majosháza Zrínyi u. 3. szám alatti lakos, bérlő 2033. december 31.-ig, aki a pályázata szerint szuper intenzív alma ültetvényt kíván az ingatlanon megvalósítani.

2. A szakértő feladata:

A rendelkezésre bocsájtott közigazgatási iratok figyelembe vételével, valamint az ingatlan megtekintése után állapítsa meg a Majosháza 010/15 hrsz.-ú, szántó művelési águ ingatlan forgalmi értékét.

3. A Megrendelőtől kapott adatszolgáltatás:

A Megbízó a szakértő részére a megbízással egyidejűleg megküldte

- tulajdoni lap másolat
- haszonbérleti szerződés másolatot

4. A helyszíni szemle időpontja: 2019. március 14. 10:00 - 11:00 óra

Mivel a helyszínt könnyen beazonosítottam, ezért nem igényeltem, hogy a helyszíni szemlén a Megbízó képviselője is jelen legyen.

A helyszínen megtekintettem az ingatlan, melyet beazonosítottam, bejártam, a kiváltott és kapott adatokkal összevettem, a helyszínről jellemző fényképfelvételeket készítettem.

A helyszíni bejárás során semmilyen zavaró körülmény nem akadályozta a munkámat.

5. Értékelés alapjául szolgáló dokumentumok, információk, az értébecslésnél alkalmazott módszerek, alapelvek

A feladat elvégzéséhez rendelkezésemre állt:

- a Megbízótól kapott tulajdoni lap térkép másolata
- az értékelte ingatlan Mezőgazdasági parcellaazonosítóról szerzett térkép kivágata
- a NAV-tól általam kiváltott, térségben megvalósult adásvételi adatok
- a térségi, ingatlanforgalmi értébecsléshez kapcsolódó információk

Az érték megállapításánál figyelembe vettem:

- Az ingatlan értékének megállapítását a térségben a közelmúltban megvalósult adásvételi piaci összehasonlító adatokkal számoltam

6. Kiindulási adatok

6.1. Majosháza 010/15 hrsz.

Ingyan-nyilvántartási adatok:

- Fekvés: külterület
- Művelési ág: szántó

- Terület: 0 ha 4272 m²
- Kat. jövedelem: 2,99 AK
- Tulajdonos: Majosháza Község Önkormányzata, 2339 Majosháza, Kossuth u. 34.
- Bejegyzések: nem tartalmaz bejegyzést

Természetbeli állapot:

A vizsgálat tárgyát képező ingatlan Majosházától délre, az alábbi térképen piros körrel jelölt területen található.



Jellemző kép az ingatlanról



Az ingatlan felszíne sík, művelt, nincs bekerítve, rajta a Bérló által elhelyezett szuperintenzív gyümölcsstermesztés felépítményei láthatók.



7. Az értékelés módszere

Az ingatlan értékelési gyakorlatban három fő módszer terjedt el,

A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelésnél a megtörtént adás-vételek képezik az összehasonlítás alapját. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer alkalmazásához összehasonlító adatokra van szükség. Ezek képeznek egy olyan alaphalmazt, amelynek tagjai a vizsgált ingatlanra jellemző átlagos piaci érték az alapérték. Rendszerint megjelennek értékmodosító tényezők, amelyek a vizsgált ingatlan értékét eltérítik az alapártól. Ezeket a tényezőket számításba véve, az alapárból meghatározhatjuk az értékelendő ingatlan piaci forgalmi értékét. Az összehasonlítás szempontjából legfontosabb paraméterek: az ingatlan elhelyezkedése, megközelíthetősége, domborzata, formája, kerítettsége, közmű ellátottsága, panorámája, természeti védettség, szennyezettség, alternatív alkalmazási lehetőségek.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznai, és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. Ezt a módszert abban az esetben lehet eredményesen alkalmazni, ha a bevételek, az ingatlan kihasználtsága, és a működési költségek stabilak.

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újjraellátási költségéből levonjuk az idő múlása miatti avulást, majd hozzáadjuk a felépítményhez tartozó földterület értékét. A költség alapú értékelés módszerét felépítményes ingatlanok esetén alkalmazzuk.

Ingatlanértékelés speciális eleme a vezeték jog és a bányaszolgalmi jog értékelése. A **vezetékjog és a bányaszolgalmi jog miatti értékcsökkenés meghatározása** a kialakult ingatlanértékelői gyakorlat szerint úgy történik, hogy a piaci forgalmi érték 30 – 45 %-os értékcsökkenést kell alkalmazni az érintett terület elhelyezkedésének, az igénybevett terület százalékos mértékének figyelembe vételével.

8. Az érték levezetése

A vizsgált ingatlanok értékelésénél a piaci összehasonlítás módszerét alkalmaztam.

Összehasonlító adatokat a NAV Pest Megyei Igazgatóságától váltottam ki, melyek a térségben a közelmúltban megvalósult adásvételi szerződések másolatából kaptam.

Az összehasonlításra alkalmas ingatlanokat a következő szempontok szerint választottam ki:

Az adásvételi szerződések három évnél nem régebbiek, itt korrekciót kellett alkalmaznom.

Korrekciós tényezőknél, az NFA-nál termőföld értékelésnél használatos korrekciókat alkalmaztam.

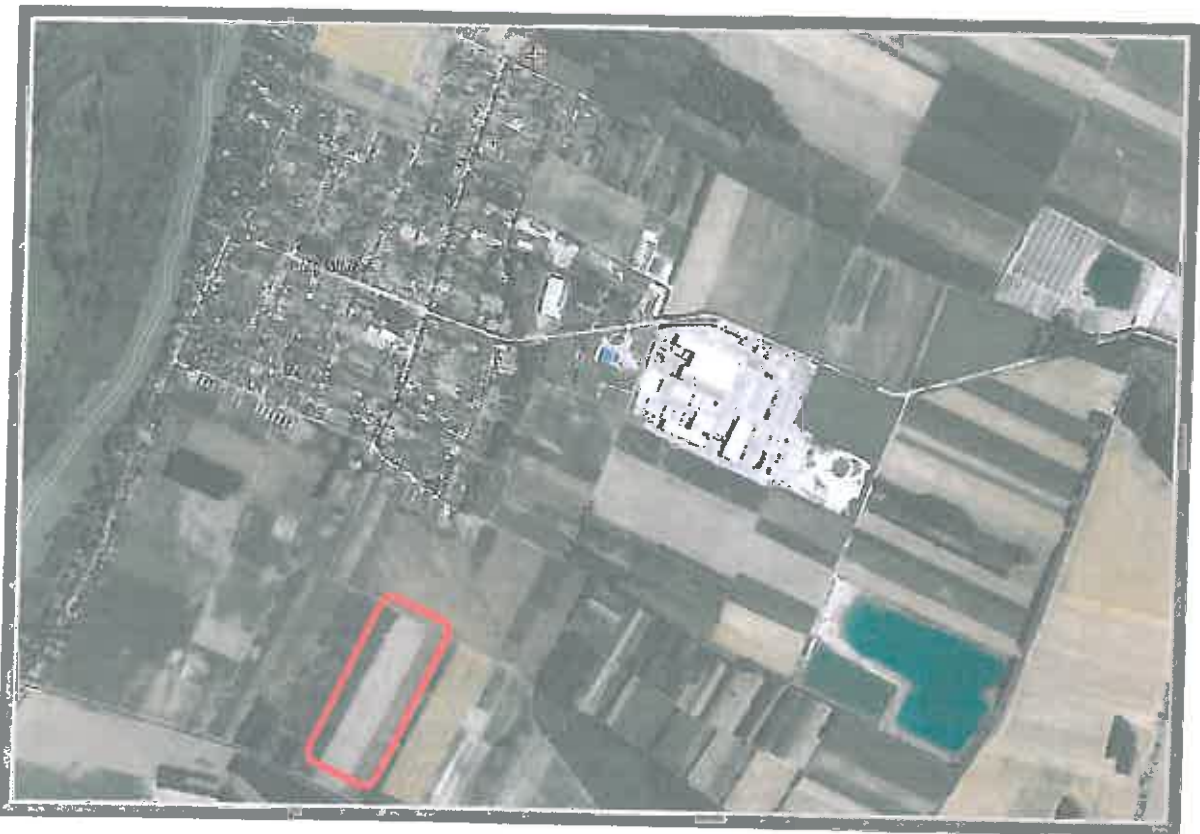
Korrekciós tényezőt minden ingatlannál alkalmazok, - összehasonlítva a vizsgált ingatlannal -, és a korigált fajlagos értékek átlagával számolom ki a vizsgált ingatlan forgalmi értékét.

Korrekciós tényezőként figyelembe veszem a vizsgált ingatlannal összehasonlítva az ingatlan fekvését, elhelyezkedését, megközelíthetőségét, művelési ágát, gazdasági környezetét, formáját és méretét.

8.1 Összehasonlításnál felhasznált ingatlanok:

Az összehasonlításra felhasznált ingatlant piros körrel, az összehasonlítandó ingatlant piros lekerekített sarkú négyzettel jelöltem a térképen

Majosháza 048/17 hrsz.:



Szerződéskötés kelte: 2016

Ingyan művelési ága: szántó

Ingyan területe: 1 766 m²

Forgalmi érték: 100.000 Ft

Fajlagos érték: 56,6 Ft/m²

Korrekciós tényezők: fekvés (0%), megközelíthetőség (0%), művelési ág (0%), értékesítés ideje (30%), közműellátottság (0%), forma, méret (10%)

Korrigált fajlagos érték: 79,3 Ft/m²

Tulajdoni hányad: 1/1

Súlypontjának EOv koordinátái: 646 531; 213 924

Majosháza 016/11 hrsz.:



Szerződéskötés kelte: 2017

Ingatlan művelési ága: szántó

Ingatlan területe: 4 283 m²

Forgalmi érték: 135 000 Ft

Fajlagos érték: 63,0 Ft/m²

Korrektív tényezők: fekvés (20%), megközelíthetőség (15%), művelési ág (0%), értékesítés ideje (20%), közműellátottság (0%), forma, méret (5%)

Korrigált fajlagos érték: 100,9 Ft/m²

Tulajdoni hányad: 1/2

Súlypontjának EOVS koordinátái: 647 338; 221 699

Majosháza 06/14 hrsz.:



Szerződéskötés kelte: 2017

Ingatlan művelési ága: szántó

Ingatlan területe: 12 122 m²

Forgalmi érték: 350 818 Ft

Fajlagos érték: 57,9 Ft/m²

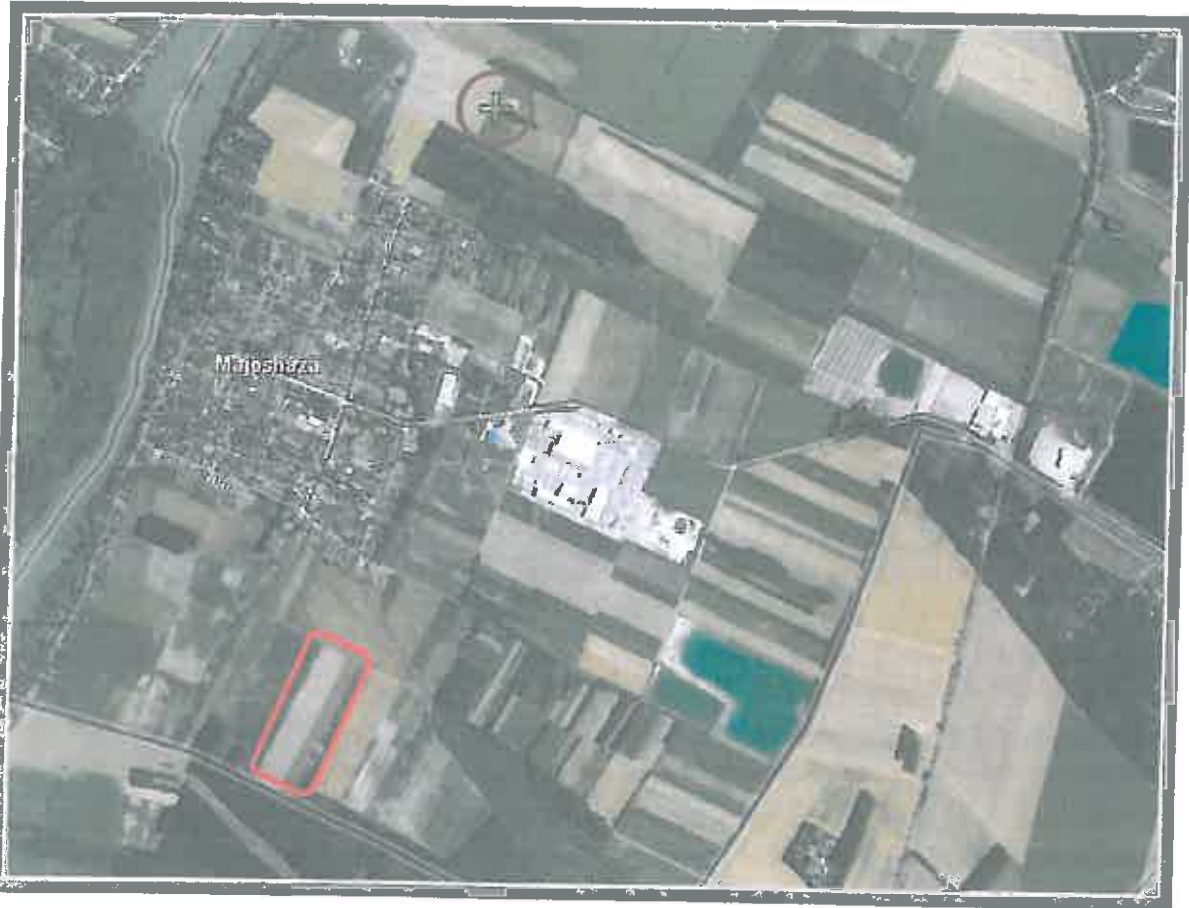
Korrekciós tényezők: fekvés (0%), megközelíthetőség (10%), művelési ág (0%), értékesítés ideje (20%), közműellátottság (0%), forma, méret (10%)

Korrigált fajlagos érték: 81,0 Ft/m²

Tulajdoni hányad: 1/2

Súlypontjának EOV koordinátái: 645 725; 212 330

Majosháza 048/38 hrsz.:



Szerződéskötés kelte: 2017

Ingalan művelési ága: szántó

Ingalan területe: 3 820 m²

Forgalmi érték: 700 000 Ft

Fajlagos érték: 183,2 Ft/m²

Korrektíós tényezők: fekvés (0%), megközelíthetőség (0%), művelési ág (0%), értékesítés ideje (20%), közműellátottság (0%), forma, méret (0%)

Korrigált fajlagos érték: 219,9 Ft/m²

Tulajdoni hányad: 1/1

Súlypontjának EOV koordinátái: 646 741; 214 224

Majosháza 075/34 hrsz.:



Szerződéskötés kelte: 2018

Ingalan művelési ága: szántó

Ingalan területe: 75 173 m²

Forgalmi érték: 200 000 Ft

Fajlagos érték: 103,8 Ft/m²

Korrekciós tényezők: fekvés (20%), megközelíthetőség (10%), művelési ág (-5%), értékesítés ideje (5%), közműellátottság (0%), forma, méret (-20%)

Korrigált fajlagos érték: 114,2 Ft/m²

Tulajdoni hányad: 500/19506

Súlypontjának EOV koordinátái: 647 679; 214 862

A korrigált fajlagos értékek átlaga:

$$(79,3 + 100,9 + 81,0 + 219,9 + 114,2)/5 = 119,0 \text{ Ft/m}^2$$

Területe: 0 ha 4272 m²

A kisajátított ingatlan értéke növényzet, és felépítmény nélkül:

$$\text{terület} \times \text{korrigált fajlagos ár: } 4\,272 \text{ m}^2 \times 119,0 \text{ Ft/m}^2 = 508\,368 \text{ Ft}$$

azaz Ötszáznyolcezer – háromszázhatvannyolc forint

Az értékelés összefoglalása

Tehát a Majosháza 010/15 hrsz.-ú, szántó művelési ágú ingatlan forgalmi értéke összesen:

508 368 Ft

azaz Ötszáznyolcezer – háromszázhatvannyolc forint

A becsült érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozó nettó ár, amely általános forgalmi adót nem tartalmaz!

Az értékbecslés érvényessége: 6 hónap

9. Korlátozó feltételek rögzítése

Az értékelés a következő korlátozó feltételek mellett érvényes:

- A szakértő nem végezett földmérést, területmérést, a szakvéleményben megadott paraméterek a Megbízó képviselője által adott adatszolgáltatásból és az ingatlan nyilvántartásból származnak.
- Nem vállalok felelősséget azokért az információkért, melyeket a Megbízó szolgáltatott és megbízhatónak véltem.
- Ez a szakvélemény az 1. pontban rögzített célnak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak előzetes hozzájárulásom mellett történhet.
- A szakvélemény részei (különösen az értékre vonatkozó bármely következtetés, a vagyonértékelő személye, vagy a vagyonértékelőre vonatkozó bármely utalás) nem hozhatók nyilvánosságra hirdetési kiadványokban, információs kiadványokban, értékesítési kiadványokban vagy bármely más nyilvános kommunikációs csatornán a *dr. Tácsik Mihály*-al történt előzetes írásbeli egyeztetése és jóváhagyás nélkül.
- A szakvélemény magyar nyelven 5 példányban írásban, és 1 pld. elektronikusan rögzített formátumban készült.

10. Tanúsítvány

Dr. Tácsik Mihály igazságügyi szakértő ezennel legjobb tudása, és meggyőződése alapján az alábbiakat tanúsítja:

- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvéleményben megfogalmazott előfeltételek határolják be, és azok az értékbecslő személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzései, véleményei és következtetései.
- Nincsenek sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekeltségeim azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik, nem vagyok részrehajló és nincsenek személyes érdekeim egyik fél irányában sem.
- Javadalmazásom nem függ semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények, és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
- Elemzésem, véleményem, következtetésem kidolgozása, szakvéleményem elkészítése az EVS (European Valuation Standards) irányelvei és ajánlásai szerinti módszerekkel készült el. Az elkészítésnél figyelembe vettem az ingatlan jellegét, meghatározó paramétereit, természetbeni adottságát, az értékbefolyásoló és módosító tényezőket, továbbá az ingatlan funkcióját a használatának szempontjait, hozamtermelő képességét.

Az értékelés eredménye

Az előzőekben említett szempontok, és a helyszíni szemlén tapasztaltak, illetve elemzéseim alapján

a **Majosháza 010/15 hrsz.-ú, szántó művelési ágú ingatlan forgalmi értékét az ingatlanforgalmi gyakorlatnak megfelelően kerekítve összesen:**

510 000 Ft
azaz **Ötszáz tízezer forintban**
állapítom meg.

Ez a számított érték nettó ár, amely általános forgalmi adót nem tartalmaz!

A szakvélemény a keltezéstől számított 6 hónapig érvényes.
Gödöllő, 2019. április 8.


dr. Tácsik Mihály

11. Függelék

- 11.1 Tulajdoni lap másolat
- 11.2 Légifelvétel az értékelendő ingatlan környezetéről
- 11.3 A helyszíni szemléről készített hivatalos feljegyzés
- 11.4 NAV Értesítés
- 11.5 Haszonbérleti szerződés másolata
- 11.6 Megrendelő másolata

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Post Megyei Közműnyilvánlati Részvevői Járati Hivatala
Rákóczi 2390 Szabolcsi tér 3.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szociális státusok

Magrencélés szám: 30005/13223/2019

2019.02.07

MAJOSHÁZA

Szektor : 53

Külterület 010/15 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alcsatlály	adatok
számlát adatok	művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.Fiillé	ter:	kat.jöv
		ha m2	k fill	ha m2	k fill
. szántó		6	4272	2,99	
II. RÉSZ					

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 11960/1991.01.28
jogtul: tulajdonos
jogállás: tulajdonos
név: MAJOSHÁZA NÖZSÉG ÖNKORMÉNYRATA
cím: 2339 MAJOSHÁZA Kossuth utca 34.
törzsszám: 15734776

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

Nem hiteles tulajdoni lap



Légifelvétel az értékelendő ingatlan környezetéről

A helyszíni szemléről készített hivatalos feljegyzés

Készült a Majosháza Község Önkormányzata (2339 Majosháza, Kossuth u. 34.) Megrendelője szerint a Majosháza külterület 010/15 hrsz.-ú, szántó művelési ágú ingatlan forgalmi értékének megállapítását eredményező helyszíni bejárásról.

A helyszíni bejárás kezdési időpontja: 2019. március 14. 9:00 óra

A helyszíni bejárás során egyedül vettem részt.

A helyszíni bejárás során megtekintettem a vizsgálat tárgyát képező Majosháza külterület 010/15 hrsz.-ú, szántó művelési ágú ingatlant.

A bejárás során tapasztaltakat feljegyzésben rögzítettem, számításaimnál felhasználtam, a helyszínen fénykép-felvételeket készítettem, melyeket a dokumentációban bemutatok.

A helyszíni bejárás során semmilyen zavaró körülmény nem akadályozta a munkámat.

A helyszíni bejárást 2019. március 14.-én 9.30 órakor fejeztem be.

Gödöllő, 2019. március 14.



dr. Tácsik Mihály Igazságügyi szakértő

(ingatlan- értékbecslés, termőföld-forgalmazás, termőföld-értékbecslés)

nyilvántartási szám: 008810, szakértői igazolvány szám: SZ272236

2100 Gödöllő, Tábornok utca 23. Tel: 20/9415-803, e-mail: magyartolgy@invitel.hu



Nemzeti Adó-
és Vámhivatal

A DOKUMENTUM
ELEKTRONIKUSAN
HITELESÍTETT
A HITELESSÉG ELLENŐRZÉSÉHEZ
KATTINTSON IDE

Nemzeti Adó- és Vámhivatal
Pest Megyei Adó- és Vámigazgatósága

4. sz. melléklet

Iktatószám: 5351868221
Ügyintéző: dr. Csányi Zsuzsanna
Telefonszám: (1) 427-5488
Ügyszám: 2391414164
Adóazonosító szám: 77574141-1-33
Tárgy: Adatszolgáltatás ingatlanok forgalmi
értékkadatbázisából



5351868221

DR. TÁCSIK MIHÁLY
GÖDÖLLŐ
TÁBORNOK UTCA 23.
2100

É R T E S Í T É S

DR. TÁCSIK MIHÁLY (székhelye/lakcíme: 2100 GÖDÖLLŐ TÁBORNOK U. 23, adószáma: 77574141-1-33) kérelmező 2019. március 12. napján előterjesztett kérelmének megfelelően a(z) szakértői adatszolgáltatást a Majosháza, szántó ingatlanok tekintetében teljesítem.

Tájékoztatásul közlöm, hogy a megadott időintervallumban csak kevés adat állt rendelkezésre, ezért az adatszolgáltatás teljesítése érdekében a kezdő időpontot kiterjesztettük korábbi időpontra, továbbá a környező településekre.

BUDAPEST, 2019. március 14.

Kurgyis Ferenc
osztályvezető

Erről értesül:

1. címzett
2. irattár

Eljárási és Illeték Osztály 1.

1134 BUDAPEST DÓZSA GYÖRGY ÚT 128-132. Telefonszám: (1) 427-3200 Fax: (1) 427-3998

Kérjük, válaszlevelében szíveskedjék iktatószámunkra hivatkozni, és adószámát vagy adóazonosító jelét feltüntetni!

Haszonbérleti szerződés

amely létrejött egyrészről **Majosháza Község Önkormányzata** (székhelye: 2339 Majosháza, Kossuth u. 34. sz., statisztikai azonosítója: 15734776-8411-321-13) képviseli: Kis Gábor polgármester mint haszonbérbe adó (a továbbiakban: haszonbérbe adó) másrésztől

Szabó Zoltán /születési neve: Szabó Zoltán, született: Budapesten, 1961. 04. 26. napján, anyja születési neve: Józsa Ibolya, személyi azonosítója: 1-610426-4629, szig. száma: 404181MA, állampolgársága: magyar, adóazonosítója: 8344480205, adószáma: 73490201-2-33, kamarai tagsági azonosító száma: S233900160890-01, családi gazdaság nyilvántartási száma: 13/00015-0, MVH regisztrációs száma: 1001393007/ 2339 Majosháza, Zrínyi u. 3. szám alatti lakos, mint haszonbérbevevő (a továbbiakban: haszonbérbevevő) között az alulírott napon az alábbi feltételek mellett:

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a haszonbérbe adó földtulajdonos Majosháza Község Önkormányzata kizárólagos tulajdonában áll a Majosháza 010/15 hrsz. alatt nyilvántartott 4272 m² területű szántó megjelölésű 2,99 AK értékű külterületi ingatlan.
2. Haszonbérbe adó haszonbérbe adja, a haszonbérbevevő haszonbérbe veszi az 1. pontban körülírt ingatlan, amelynek alapján a haszonbérbevevő jogosulttá válik a földterület e szerződésben, valamint a vonatkozó jogszabályi és hatósági előírásokban foglaltak szerinti jogszerű és szakszerű használatára, használatának szavatoljára. Haszonbérbevevő szavatolja a haszonbérlet időtartama alatt a földrészlet teher-, per- és igénymentességét, továbbá zavartalan használatát.
3. Felek a haszonbérlet időtartamát 2016. március 16-tól kezdődő és 2033. december 31.-ig tartó határozott időben jelölik meg.
Jelen haszonbérleti szerződés rendes felmondással nem szüntethető meg.
4. Szerződő felek a haszonbérleti díjat kölcsönösen 60.000. Ft évenkénti inflációval növelt összegben állapítják meg, amely haszonbérleti díj összegét a haszonbérbevevő minden tárgyi naptári év október 1. napjáig köteles utólag teljesíteni a haszonbérbevevő 11742214-15441661 számú bankszámlájára történő banki átutalással.
5. A haszonbérbevevő kötelezettséget vállal arra, hogy a haszonbérbevevő területet mezőgazdasági művelésre rendeltetésszerűen használja, és a jó gazda módjára látja el a művelést, a parlagfű-mentesítésre külön hangsnilyt fektetve.
6. A haszonbérbevevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy mint földműves, földhasználati jogosultsággal rendelkezik, figyelemmel a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 40. § -ában foglaltakra.
7. A haszonbérbevevő jelen szerződés aláírásával vállalja továbbá, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, a földet más célra nem használja.
A haszonbérbevevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozása).
8. A haszonbérbevevő jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan földhasználati jogosultságának megszerzésével együtt, a birtokában lévő termőföld nagysága nem haladja meg a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. § (2)-(5) bekezdésében meghatározott birtokmaximumot.
A haszonbérbevevő elfogadja, és tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül előbbi nyilatkozatának valótlanosága, úgy az a büntető törvénykönyv szerinti büntetőjogi felelősségre vonását, és a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részére folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzüsszeg visszafizetését vonja maga után.

KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁS NYILVÁNTARTÁS SZÁMA: MJH/ - /2019

MEGRENDELŐ

Majosháza Község Önkormányzata (2339 Majosháza, Kossuth u.34.) megrendeli Önöktől:

Szállító neve: Magyartölgy Mérnöki Iroda Kft.

Cím: 2100 Gödöllő, Tábormok utca 23.

Számlaszám: 10103836-09703839-00000005

Számlavezető Bank: Budapest Bank Zrt.

az alábbiakban felsoroltakat:

Megrendelés tárgya:	Mennyisége / Szakmai, műszaki minőségi jellemzője:	Kalkulált, <u>egveztetett*</u> beszerzési ár (Ft.-ban meghatározva):
Majosháza 010/15 hrsz. alatti ingatlan igazságügyi szakértői szakvéleményének elkészítése		121.500.-
Kamarai költségátalány		1.000.-
Összesen nettó		122.500.-

Munkavégzés helye: 2339 Majosháza 010/15 hrsz.

Kifizetés módja: átutalás

Kiadás forrása (a megfelelő kiválasztása és kitöltése kötelező):

- Pályázat megnevezése:
- Egyéb:

Költségnem: (számvitel tölti ki)

Majosháza, 2019. március 5.


 megrendelő aláírása


 kötelezettségvállaló aláírás

Pénzügyi ellenjegyzés:

Aláírás: 

Dátum: 2019. március 5.

Jogi ellenjegyzés:

Aláírás: 

Dátum: 2019. március 5.



PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő testülete a Majosháza Község Önkormányzat nemzeti vagyonáról szóló 4/2013 (III. 28.) Ök. rendelet szabályai szerint

pályázatot ír ki

a tulajdonában lévő, Majosháza 010/15 hrsz-ú ingatlan értékesítésére

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete egyfordulós pályázatot hirdet a saját tulajdonában lévő földterület értékesítésére. Az értékesítés részletes feltételei és követelmény rendszerét a pályázati kiírás tartalmazza.

Értékesítésre kerülő földterület

- Majosháza 010/15 hrsz-ú 4272 m² belterületi szántó, *ingatlan-vagyon értékelő szakvélemény szerinti* bruttó forgalmi érték: 510.000 forint
- 1. A Kiíró által meghatározott minimális díj, amelynél kisebb ajánlat nem tehető:
ingatlan-vagyon értékelő szakvélemény szerint.
- 2. A birtokba lépés várható időpontja: a területen lévő növényi kultúra, a volt használó által történő betakarítását követően lehetséges.
- 3. A kiíró felhívja a pályázaton részt venni szándékozó figyelmét, hogy az értékesítésre kerülő ingatlanok természetbeni állapotáról a helyszínen tájékozódjanak és a fellelhető lényeges információkat ismerjék meg.
- 4. A kiíró tájékoztatja a pályázókat, hogy az ingatlan 2033. december 31-ig földhaszonbérlettel terhelt. A „Széchenyi 2020” program keretében telepített gyümölcsös, támrendszer és fűrt kút a földhaszonbérlet tulajdonát képezi.
- 5. Pályázni csak az *egész egészre* lehet, az annak megbontásával tett ajánlat érvénytelen.
- 6. A pályázat beadási határideje az önkormányzat honlapján történő megjelenést követő 15 napon belül, az-az *2019. április 29. megjelenés, beadási határidő: 2019. május 14. 10⁰⁰ óráig.*
- 7. A pályázati nyomtatvány átvételének helye: *Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal Majosházi Kirendeltsége (2339 Majosháza, Kossuth utca 34.)*
- 8. A pályázat benyújtásának helye: *Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal Majosházi Kirendeltsége (2339 Majosháza, Kossuth utca 34.)*
- 9. A pályázat kizárólag a *pályázati nyomtatványon* nyújtható be. A pályázati nyomtatvány sem formájában sem tartalmában nem változtatható. A pályázatot a kiírásban közölteknek megfelelően, hiánytalanul, minden kérdésre választ adva és az egyéb dokumentumok csatolásával kell, 3 példányban benyújtani (1 eredeti, 2. másolat). Az eredeti példányt meg kell jelölni „EREDETI” felírással, ha ezt a pályázó elmulasztja, kiíró választ egyet a beérkezett példányok közül, ami a továbbiakban az eredeti példány funkcióját tölti be. Ha a példányok között eltérés adódik, az így megjelölt pályázatban foglaltak az irányadók.

A pályázatot magyar nyelven, minden oldalát az egyéni pályázó, illetve együttműködési megállapodás keretében pályázók által meghatalmazott kapcsolattartó aláírásával és folyamatos sorszámozással ellátva, példányonként összefűzve, zárt csomagolásban, személyesen kell a megadott határidőig a fenti címen leadni.

10. A kiíró a döntést a pályázat *beadási határidejét követő 45 (negyvenöt) naptári napon* belül hozza meg és erről levélben értesítést küld a pályázónak.
11. A szerződéskötésre jogosultak adásvételi szerződést kötnek.
12. A termőföld értékesítésére kötött szerződés tartalmából közérdekű adatnak minősül:
 - a) a személyes adatok közül a haszonbérlet neve, székhelye, illetőleg lakcíme;
 - b) a földterület helyrajzi száma, a haszonbérlet időtartama, a haszonbérleti jog megszerzéséért fizetendő haszonbérlet gyakorlásának díja.
13. A pályázati felhívás közzététele a Kiíró számára nem jelent szerződéskötési kötelezettséget.
14. A kiíró a pályázati eljárást, indoklás megadásával, a szerződéskötés időpontjáig érvénytelené nyilváníthatja.
15. A Magyar Közlöny mellékletében, a Hivatalos Értesítő 38. számában közzétett, a Nemzeti Földalap vagyoni körében tartozó földterületek értékesítésére irányuló szabályzatának rendelkezéseit a pályázati kiírásban, illetve a felhívásában foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.
16. Az értékesítéssel kapcsolatosan további tájékoztatást *Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal Majosházi Kirendeltségén* kérhető, munkaidőben a *24/ 511-830* telefonszámon.

Majosháza. 2019. április 26.

Majosháza Község Önkormányzata

HIRDETMÉNY

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

**a tulajdonában lévő, Majosháza 010/15 helyrajzi számú ingatlant
a Majosháza Község Önkormányzat nemzeti vagyonáról szóló 4/2013. (III. 28.) Ök.
rendelet szabályai szerint értékesíteni kívánja, az alábbi feltételekkel:**

Az értékesítés díja minimum a 2019. április 8-án készített ingatlan-vagyon értékelő szakvélemény alapján 510.000 forint.

Az ingatlan 2033. december 31-ig földhaszonbérlettel terhelt. A „Széchenyi 2020” program keretében telepített gyümölcsös, támrendszer és fűrt kút a földhaszonbérlet tulajdonát képezi.

A kérelmek (azaz a vételi ajánlat) benyújtási határideje az önkormányzat honlapján való megjelenést követő 15 nap.

A kérelmeket a Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal Majosházi Kirendeltségére (2339 Majosháza, Kossuth u. 34.) kell benyújtani zárt borítékban.

A kérelemnek tartalmaznia kell:

- a kérelmező adatait,
- a megvásárolni kívánt terület megjelölését,
- kötelezettségvállalást az adásvételi szerződés megkötéséhez,
- nyilatkozatot, hogy a földhaszonbérletből eredő kötelezettségeket megértette és annak feltételeit vállalja,
- jó gazda módjára látja el a művelést, parlagfű-mentesítésre külön hangsúlyt fektetve.
- a vételárat, mely minimum a 2019. április 8-án készült ingatlan-vagyon értékelő szakvéleményben meghatározott 510.000 forint

Egyebekben az értékesítésre a termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény belföldi magánszemélyek tulajdonszerzésére vonatkozó szabályai, valamint a Ptk. haszonbérletre vonatkozó szabályai az irányadók.

TÁJÉKOZTATÁS

A vételi ajánlatnak (a továbbiakban: ajánlat) az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közzétevése díj- és illetékmentes.

A pályázati felhívás és a pályázati adatlap elérhető Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal Majosházi Kirendeltség (2339 Majosháza, Kossuth utca 34.) hirdetőtábláján és a www.majoshaza.hu online felületen.

Majosháza, 2019. április 26.

Kis Gábor
polgármester

.....
iii) az ingatlanon helyhez kötött beruházást folytatni kívánok (igen/nem):
.....

.....
iii) az ingatlanon értéknövelő beruházást kívánok folytatni (igen/nem):
.....

.....
iiv) a hasznosítás során a szántóm művelési ágát ideiglenesen meg kívánom változtatni (igen/nem):
.....

.....
iv) a földterület hasznosítása során támogatásért pályázni kívánok (igen/nem):
.....

.....
j) a pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy kötelezettséget vállal, hogy a haszonbérelt terület mezőgazdasági művelésre rendeltetésszerűen használja és a jó gazda módjára látja el a művelést, a parlagfű-mentesítésre külön hangsúlyt fektetve:
.....

.....
k) a pályázónak ki kell jelentenie hogy mint földműves, földhasználati jogosultsággal rendelkezik, figyelemmel a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 40. §-ában foglaltakra:
.....

.....
l) a pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a pályázatok benyújtási határidő lejártától számított 90 napig ajánlati kötöttséget vállal:

m) a pályázó nyilatkozatát arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja:

3. Az ajánlattételi határidő lejártát követően a pályázó ajánlatát nem módosíthatja.

4. A pályázat kiírója azt az ajánlatot, melyben a megajánlott eladási ár nem éri el a pályázatban meghatározott összeget, érvénytelennek tekinti.

5. A pályázat kiírója a benyújtott pályázat tartalmának (megajánlott eladási ár, stb.) vizsgálata során dönt a nyertes pályázóról, az ajánlatokat szabadon mérlegeli.

6. A pályázó ajánlatához a pályázati kiírásban meghatározott időpontig, de legalább a benyújtási határidő lejártától számított 90 napig kötve van. A pályázó ajánlati kötöttségétől szabadul, amennyiben a kiíró ezen időponton belül írásban közli, hogy pályázatát nem nyilvánította nyertessé, vagy hogy a pályázatot eredménytelennek nyilvánította. Abban az esetben, ha a bíráló bizottság javaslatában második helyezettet is megjelöl, úgy az ilyen pályázó ajánlati kötöttsége a 90 napon belül akkor szűnik meg, ha a kiíró a nyertes pályázóval szerződést köt, és erről írásban értesíti a második helyezettet. A pályázó ajánlati kötöttsége akkor kezdődik, amikor a pályázatok benyújtására nyitva álló határidő lejárt.