



### ELŐTERJESZTÉS

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
2019. május 30-ai rendkívüli, nyílt ülésre

Hiv. szám: MJH/920/2019

Tárgy: Javaslat az önkormányzat tulajdonában lévő 116/2 hrsz-ú ingatlan értékesítése tárgyú pályázat eredményének megállapítására

#### Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 41/2019. (IV. 25.) számú határozatával úgy döntött, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő 116/2 helyrajzi számú, természetben Majosháza, Zrínyi utca 97. szám alatt található, kivett, beépítetlen terület művelési ágú ingatlant értékesíteni kívánja, az értékesítésre vonatkozó pályázatot kiírja.

A pályázat 2019. április 29-én kihirdetésre került. A pályázati felhívásra az abban meghatározott határidőig (2019. május 14.) nem érkezett pályázat.

A fentiek alapján kérem a határozati javaslat elfogadását.

#### Határozati javaslat:

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a Majosháza 116/2 hrsz-ú ingatlan értékesítésére 2019. április 29. napján kiírt pályázatát eredménytelennek nyilvánítja, tekintettel arra, hogy a pályázati felhívásra nem érkezett pályázat.
- b) elfogadja a Majosháza Község Önkormányzatának nemzeti vagyonáról szóló 4/2013. (III. 28.) Ök. rendeletben foglaltak szerint a Majosháza 116/2 hrsz-ú ingatlan értékesítésére a pályázat ismételt kiírását a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. számú melléklete szerinti tartalommal.
- c) felhatalmazza a Polgármestert a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Ügyrendi és Fejlesztési Bizottság

Az előterjesztést készítette: Ispán Viktória műszaki ügyintéző

Melléklet:

1. számú: értébecslés
2. számú: pályázati felhívás, hirdetmény

Majosháza, 2019. május 22.

Az előterjesztés törvényes:

  
dr. Szilágyi Ákos  
jegyző





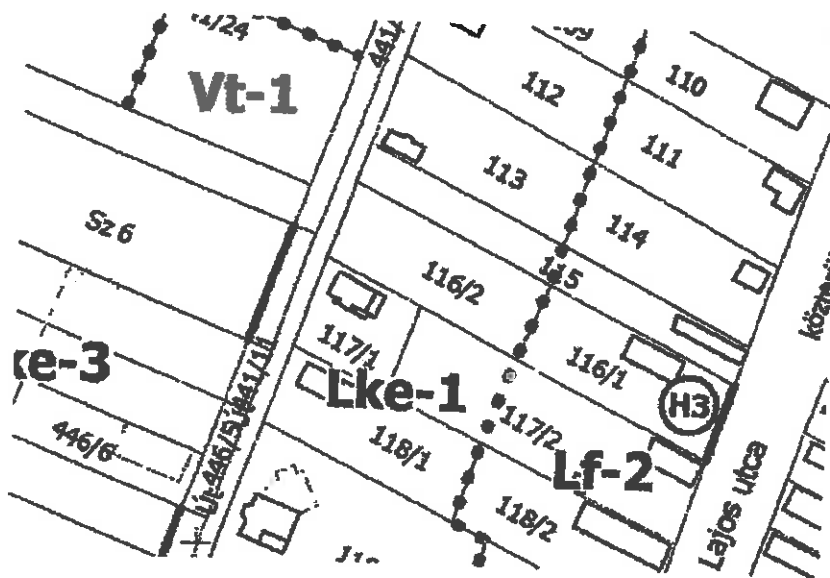
Ingyanforalmazó Kereskedelmi és Szoláltató Kft.

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

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

A

**MAJOSHÁZA**  
Zrínyi utca 97.  
Hrsz.: 116/2  
ALATTI  
Ingatlanról



Készült: Szigetszentmiklós, 2019. március 21.

Az értékbecsülés 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 érték növelő és értékcsökkentő tényezői
  - Az ingatlan jogi szempontból történő értékelése
  - Az ingatlan értékbecslés módja
11. Műholdkép, térkép
12. Fotók
- 13- Melléklet
  - Tulajdoni lap másolat
  - Szabályozási terv

## 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, Zrínyi Miklós utca 116/2 helyrajzi számú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanról.

Értékjavaslatunk a következő:

**MAJOSHÁZA**  
**Zrínyi utca 97.**  
**Hrsz.: 116/2**  
**ALATTI**  
**Ingatlan**

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

**6.778.000,- Ft**


Azaz

**Hatmillió-hétszázhetvennyolcezer**

Forint

nagyságrendben állapítjuk meg.

**Szigetszentmiklós, 2019. március 21.**

  
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 készítéstől számított 90 (kilencven) napig érvényes.

**Aláíró lap**

**MAJOSHÁZA**  
**Zrínyi utca 97.**  
**Hrsz.: 116/2**  
**ALATTI**

**INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉHEZ.**

**MAJOSHÁZA KÖZSÉG**  
**ÖNKORMÁNYZATA**  
megbízó

.....

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

  
.....

**Szigetszentmiklós, 2019. március 21.**

## Megbízás

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

**MAJOSHÁZA**  
Zrínyi utca 97.  
Hrsz.: 116/2

### **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:

- 2019. 03. 18. keltű nem hiteles tulajdoni lap másolatát,
- szabályozási tervét.

### **Szakértői módszerek**

A rendelkezésünkre álló irat-, és tervanyagok tanulmányozásával egyidejűleg,  
**2019. 03. 21.** -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 belterületén található a Zrínyi Miklós utca 97. szám alatt. Központtól való távolsága 0,5 kilométer. Könnyedén megközelíthető, a környező utcák aszfalt burkolatúak. A környezetében lakóingatlanok láthatóak, távolabb mezőgazdasági területek. A becslés tárgyát képező 116/2 helyrajzi számú, belterületi, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan összesen 1439 m<sup>2</sup> térmértékű. Tulajdonságait tekintve síkfelületű, szabályos formájú, négyzet alakú, egyenletes felszínű, kerítéssel körbekerített.

A terület pontos elhelyezkedése a mellékletben található szabályozási terven látható. Övezeti besorolása „Lke-1” – kertvárosi lakóterület.

### Közmű helyzet:

Vízellátás:	közhálózatról megoldható
Áramellátás:	közhálózatról megoldható
Gázellátás:	közhálózatról megoldható
Szennyvízhálózat:	utcában kiépített



## Értékbecslés

### Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A rendelkezésünkre bocsátott, 2019. 03. 18. keltű tulajdoni lap másolat a következő alapadatokat tanúsítja:

Az ingatlan helyrajzi száma:

116 / 2

Megnevezése:

Kivett beépítetlen terület

Terület:

1439 m<sup>2</sup>

Bejegyzett tulajdonosa:

**Majosháza Község Önkormányzata**  
( 2339 Majosháza, Kossuth Lajos 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 <sup>2</sup>	Piaci ár M Ft	Fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>
Majosháza, Kossuth L.u	Telek	1155	4,9 (K)	4 242
Majosháza, Széchenyi u.	Telek	788	6,3 (K)	7 995
Majosháza, Petőfi u.	Telek	1300	4,5 (K)	3 462
Átlagos fajlagos alapár				5 233

**A telek értékének T<sub>É</sub> meghatározása:**  $TÉ = T_{fa} \times T_t \times (1 + \Sigma mt)$ ,  
ahol T<sub>É</sub> = telek értéke; T<sub>fa</sub> = fajlagos alapár; T<sub>t</sub> = telek területe; mt = módosító tényezők;

#### A környezetében kialakult, fajlagos telekárak:

*Majosháza belterületén a központ közelében elhelyezkedő, beépítetlen területek fajlagos ára 5.233,- Ft/m<sup>2</sup>.*

#### Korrekción tényezők:

*Kínálati ár miatt: - 10%*

$$\Sigma = - 10\%; \quad 5\,233,- \text{ Ft/m}^2 \times 0,9 = 4\,710,- \text{ Ft/m}^2$$

Módosított fajlagos alapérték:

4 710,- Ft/m<sup>2</sup>

#### Piaci alapú forgalmi érték:

$$1439 \text{ m}^2 \times 4710,- \text{ Ft/m}^2 = 6.777.690,- \text{ Ft}$$

**Forgalmi értéke (kerekített): 6.778.000,- 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**  
**Zrínyi utca 97.**  
**Hrsz.: 116/2**  
**ALATTI**  
**ingatlan**

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

**6.778.000,- Ft**

Azaz

**Hatmillió-hétszázhetvennyolcezer**

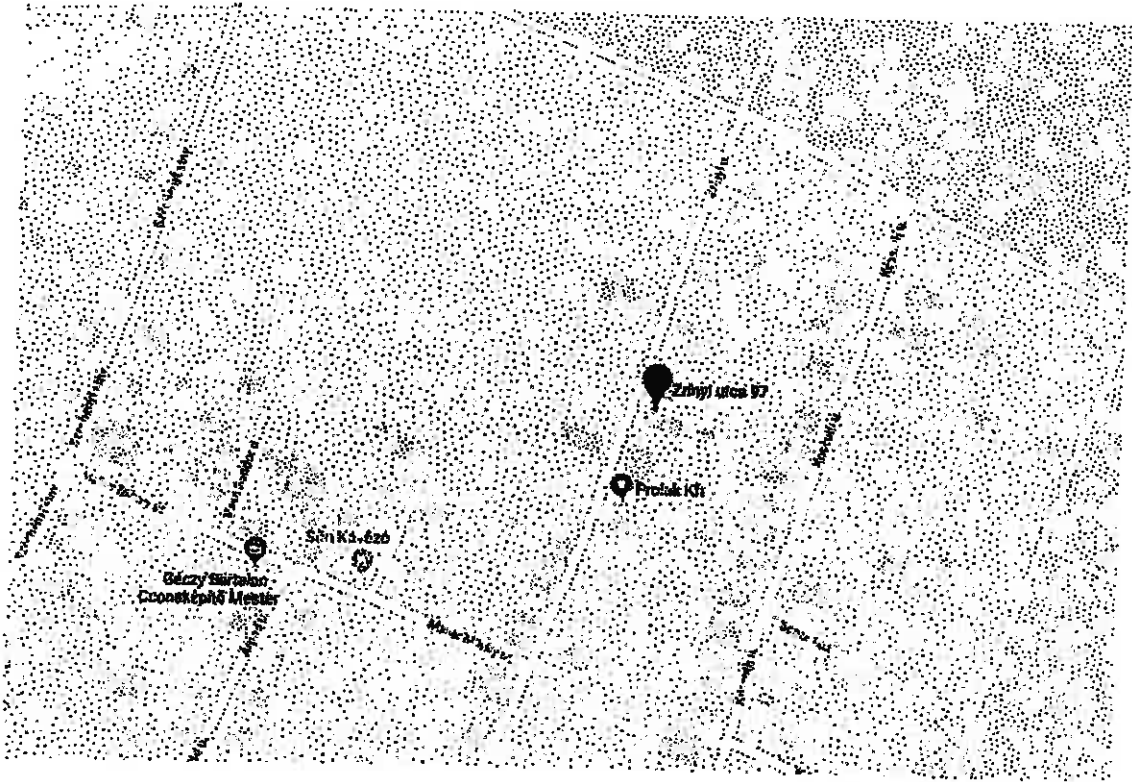
Forint

nagyságrendben állapítjuk meg.

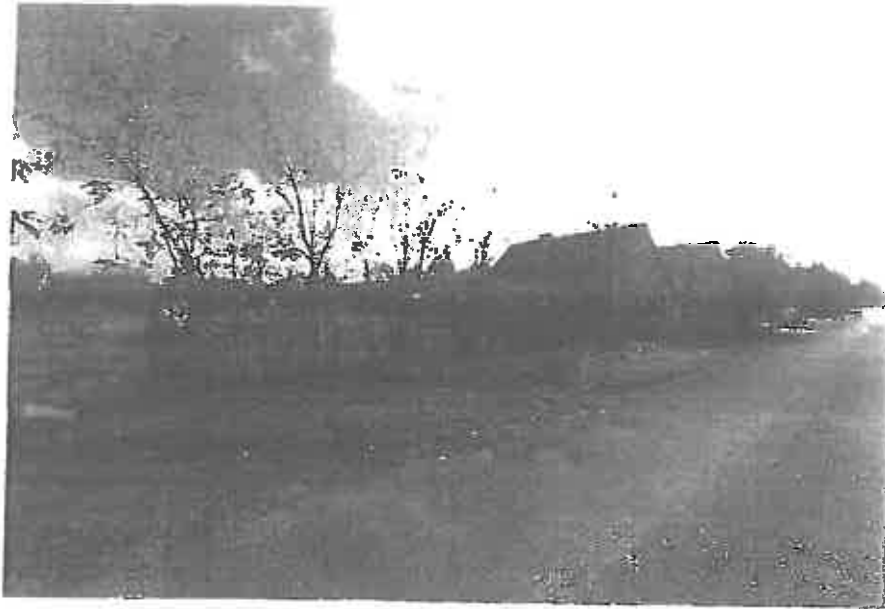
**Szigetszentmiklós, 2019. március 21.**

  
vagyonértékelő

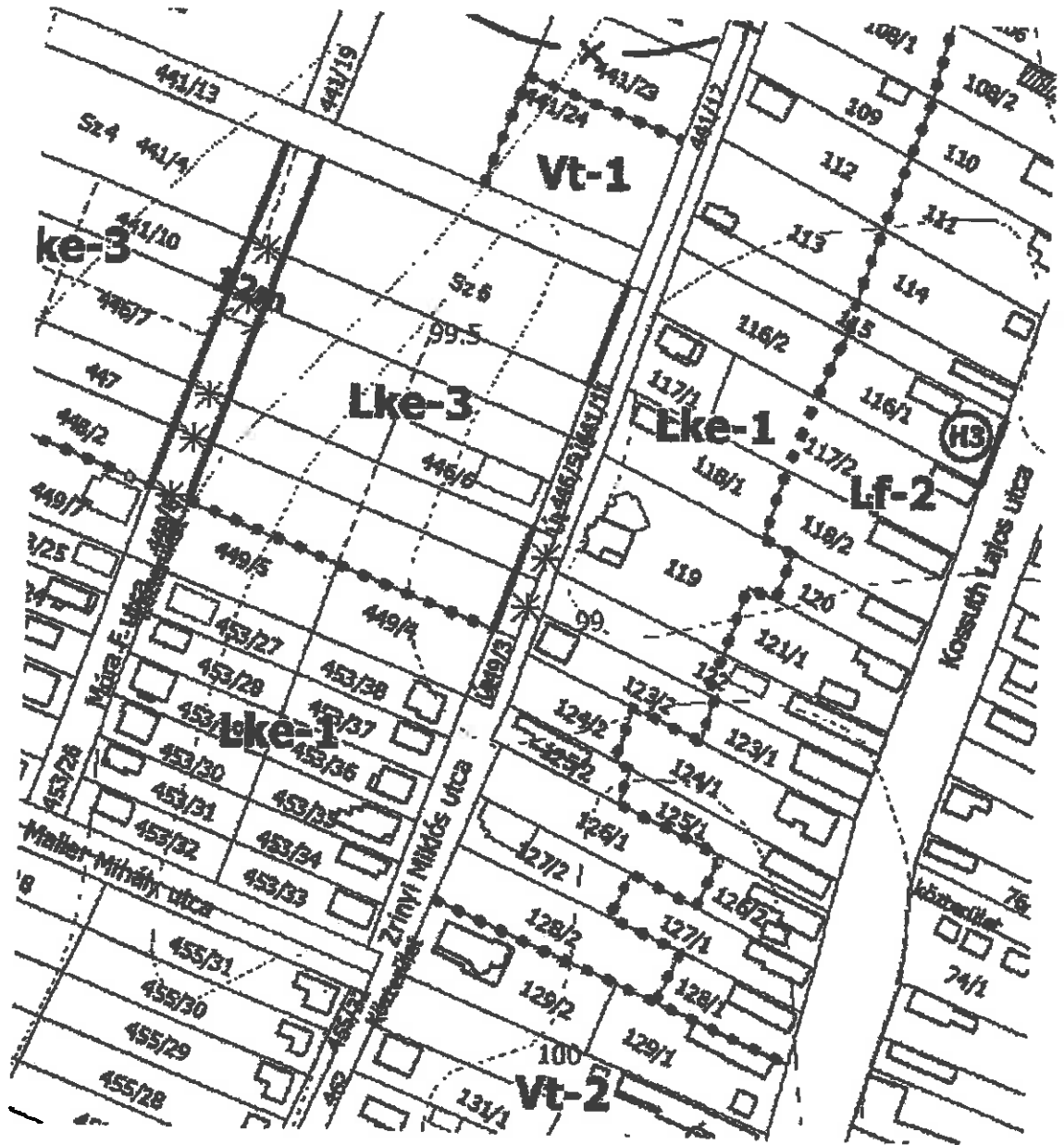
Térkép, műholdkép



**Fotók:**



Szabályozási terv



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Post Megyei Közigazgatási Régióval Hírségi Hivatala  
Rákóczi 2300 Szent István tér 3.

Nem hiteles tulajdoni lap - Szecse másolat  
Megrendelés szám: 30005/27783/2019  
2019.03.18

Oldal: 1/1

MÁJOSKÁZA  
Beírási terület 116/2 helyrajzi szám  
2339 MÁJOSKÁZA Széchy utca 97.

Szektor : 53

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak nővelési ág/kivált megnevezés/	m <sup>2</sup>	terület ha m <sup>2</sup>	kat.t.jöv.		adóterék	
			k.f.ill.	m <sup>2</sup>	k.f.ill.	m <sup>2</sup>
- Kivált beépítetlen terület	0	1439	0,00			

5. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyzéskor, árkereseti idő: 72305/2011.12.09  
jegyzői csoma  
jegyző: tulajdonos  
név: MÁJOSKÁZA NEMZES ÖNKORMÉNYKÖZSÉG  
címe: 2339 MÁJOSKÁZA Kossuth utca 34.  
térképszám: 15734776

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1. bejegyzéskor, árkereseti idő: 30499/2007.01.08  
Önköltséges közteremtési bejegyzés a 116.helyrajzi terület részéről alakult.

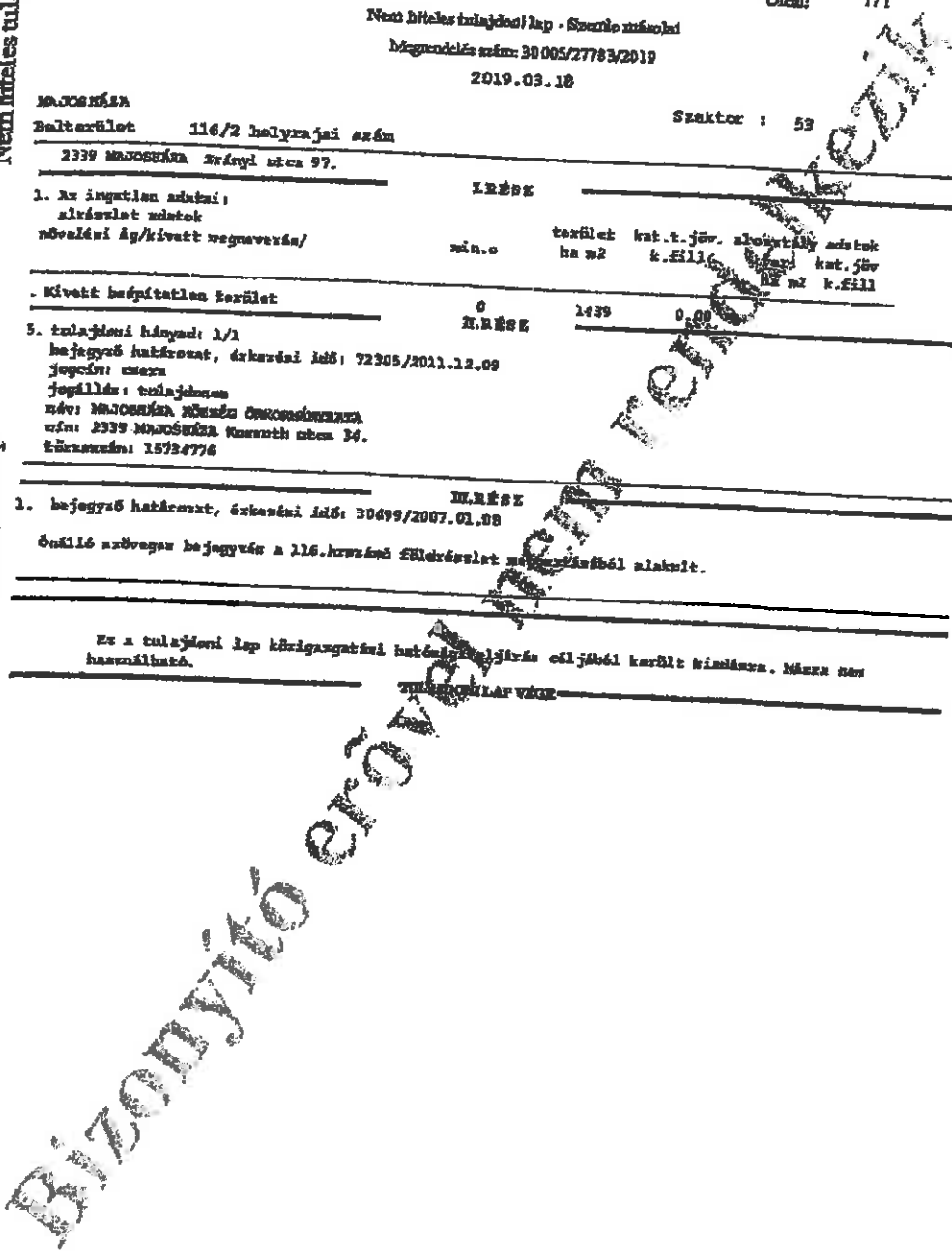
Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatáskörrel eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



# 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 116/2 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 116/2 hrsz-ú 1439 m<sup>2</sup> kivett, beépítetlen terület, *értékbecslés szerinti* bruttó forgalmi érték: 6.778.000 forint

1. A Kiíró által meghatározott minimális díj, amelynél kisebb ajánlat nem tehető:

*értékbecslés szerint.*

2. A birtokba lépés várható időpontja: Az adásvételi szerződés megkötését követően.
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. Pályázni csak az *egész egységre* lehet, az annak megbontásával tett ajánlat érvénytelen.
5. A pályázat beadási határideje az önkormányzat honlapján történő megjelenést követő 15 napon belül, azaz *2019. június 3. megjelenés, beadási határidő: 2019. június 18. 10<sup>00</sup> óráig.*
6. A pályázati nyomtatvány átvételének helye: *Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal Majosházi Kirendeltsége (2339 Majosháza, Kossuth utca 34.)*
7. A pályázat benyújtásának helye: *Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal Majosházi Kirendeltsége (2339 Majosháza, Kossuth utca 34.)*
8. 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.
9. A kiíró a döntést a pályázat *beadási határidejét követő 45 (negyvenöt) naptári napon* belül hozza meg és erről levélben értesítést küld a pályázónak.
10. A szerződéskötésre jogosultak adásvételi szerződést kötnek.
11. A termőföld értékesítésére kötött szerződés tartalmából közérdekű adatnak minősül:

- a) a személyes adatok közül a haszonbérlo neve, székhelye, illetőleg lakcíme;



- b) a földterület helyrajzi száma, a haszonbérlet időtartama, a haszonbérleti jog megszerzéséért fizetendő haszonbérlet gyakorlásának díja.
12. A pályázati felhívás közzététele a Kiíró számára nem jelent szerződéskötési kötelezettséget.
  13. A kiíró a pályázati eljárást, indoklás megadásával, a szerződéskötés időpontjáig érvénytelené nyilváníthatja.
  14. 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.
  15. Az értékesítéssel kapcsolatosan további tájékoztatást *Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal Majosházi Kirendeltségén* kérhető, munkaidőben a 24/ 511-830 telefonszámon.

Majosháza. 2019. május 30.

Majosháza Község Önkormányzata

# HIRDETMÉNY

## Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

**a tulajdonában lévő, Majosháza 116/2 helyrajzi számú kivett beépítetlen területet 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. március 21-én készített ingatlan értékbecslés alapján 6.778.000 forint. 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,
- kötelezettség vállalást az adásvételi szerződés megkötéséhez,
- a vételárat, mely minimum a 2019. március 21-én készült ingatlan értékbecslésben meghatározott 6.778.000 forint

## TÁJÉKOZTATÁS

A vételi ajánlatnak (a továbbiakban: ajánlat) az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi 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.) hirdető tábláján és a [www.majoshaza.hu](http://www.majoshaza.hu) online felületen.

Majosháza, 2019. május 30.

Kis Gábor  
polgármester