

Előterjesztés

A Páty, 4890 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó értékesítési pályázat elindításáról

1. előterjesztés száma: 59/2023.
 2. előterjesztést készítő személy neve: Viktorné Benyák Éva
 3. előterjesztést készítésében közreműködő személy neve: -
 4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
 - 1. melléklet – határozat-tervezet
 - 2. melléklet – tulajdoni lapok
 - 3. melléklet – térképmásolat
 - 4. melléklet – pályázati felhívás
 5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása: Gazdálkodási Bizottság
 6. előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt
 7. előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség
 8. előterjesztéshez felhasznált jogszabályok felsorolása:
 - Páty Község Önkormányzat Képviselő-testületének Páty Község Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2013. (IV. 25.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: vagyonrendelet)
 - Páty Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Helyi Építési Szabályzatról szóló 20/2017. (X. 12.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: HÉSZ)
- napirendi ponthoz meghívottak:

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!

Páty Község Önkormányzata tulajdonát képezi (tulajdoni hányad: 1/1) a 4890 helyrajzi számú, a tervezett M1 autópálya pátyi lehajtójának közelében fekvő ingatlan:

4890 hrsz. – kivett beépítetlen terület – 2575 m²

Az Önkormányzat részéről felmerült az ingatlan értékesítésének szándéka. Az eredetileg 6 építési telekből álló fejlesztési területből 5 db már értékesítésre került korábban (4 db 15.000 Ft/nm+ÁFA áron, 1 db pedig 17.000 Ft/nm+ÁFA áron hirdetve). Az értékebecslés frissítésre került, bruttó 22.000 Ft/nm-re lett becsülve a jelenlegi ára az ingatlannak (ez nettó 17.323 Ft/nm), ezért a pályázati felhívásba 17.400 Ft/nm+ÁFA került be a minimál ár.
A tervezett pályázati felhívás az előterjesztés mellékletét képezi!

Az ingatlanok az Gá-SZ-01 övezetbe tartoznak, melyre a HÉSZ 45/A.§-a alapján a következő előírások vonatkoznak:

„38/A. Általános gazdasági (Gá) terület előírásai

45/A.§ (1) Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az általános gazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(3) A **Gá-SZ-01** építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

a) Beépítési mód:	szabadon álló
b) Kialakítható legkisebb telek területe:	2 000 m ²
c) Legnagyobb beépítettség:	40 %
d) A szintterületi mutató maximális értéke:	1,5
e) Legkisebb zöldfelületi arány:	25 %
f) Legnagyobb épületmagasság:	6 m
g) Az épület legmagasabb pontja:	12 m
h) A telken belül:	
ha) az előkert	5 m
hb) az oldalkert legalább	3 m
hc) a hátsókert legalább	10 m

A Páty, 4890 helyrajzi számú ingatlanok a vagyonkataszter értelmében a forgalomképes vagyonelemek közé tartoznak.

A tulajdonosi jogosítványokat a vagyonrendelet 13. §-a értelmében a Képviselő-testület gyakorolja:

„Az üzleti vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlása

13. §

Forgalomképes vagyontárgy elidegenítéséről és egyéb úton történő hasznosításáról kizárólag a Képviselő-testület dönthet.

Tulajdonjog átruházás

14. §

(1) Forgalomképes vagyon tulajdonjogát átruházni 2021. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték felett csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet.

(2) Önkormányzati vagyon tulajdonjogát átruházni

a) természetes személy vagy

b) törvényben meghatározott átlátható szervezet részére lehet.

(3) Nem lehet értékesíteni az önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyónak körébe sorolt vagyont.

(4) Az egyes korlátozottan forgalomképes törzsvagyont a forgalomképessegre vonatkozó korlátok figyelembevételével lehet értékesíteni.”

Tekintettel arra, hogy a Páty, 4894 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó értébecslés az ingatlan vételárát 15 000 Ft / m² összegben állapítja meg, az ingatlanok vételára bruttó 25 000 000 Ft-nál

magasabb, az ingatlanok értékesítéséhez versenyeztetési (pályázati eljárás) szükséges, melyre a vagyonrendelet alapján az alábbi szabályok érvényesek:

„Eljárási szabályok

1. A forgalmi érték megállapítása

28. §

- (1) Az önkormányzati vagyon elidegenítése vagy hasznosítása kérelemre vagy hivatalból indulhat.
- (2) Az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére, megterhelésére irányuló döntést megelőzően meg kell határozni az adott vagyontárgy forgalmi értékét.
- (3) A forgalmi érték megállapításának módja:
 - a) ingatlanok esetében független ingatlanforgalmi értékbecslő által meghatározott érték a döntést megelőző 6 hónapnál nem régebbi forgalmi értékbecslés alapján,
 - b) ingóság esetén a vagyontárggyal azonos, vagy a hozzá legközelebb álló, kereskedelembe kapható dolog ára,
 - c) a tőzsdei forgalomban szereplő értékpapírok esetében az aktuális tőzsdei ár,
 - d) a tőzsdei forgalomban nem szereplő, hitelviszonyt megtestesítő értékpapírok esetében a befektetési szolgáltatók által közzétett, a másodlagos piaci forgalomban kialakult ár,
 - e) egyéb társasági részesedés esetén 6 hónapnál nem régebbi üzleti értékelés alapján.
- (4) E rendelet alkalmazásában a forgalmi érték ÁFA nélkül értendő.

29. §

- (1) Ha a szerződés tárgya több vagyontárgy (vagyontömeg), a rendelet értékhatára – és ez alapján a tulajdonosi jog gyakorlásának meghatározására – vonatkozó rendelkezéseinek alkalmazásakor a vagyontárgyak együttes értéke az irányadó.
- (2) Együttes értékesítésnek kell tekinteni:
 - a) a több gazdasági társaságban meglévő önkormányzati részesedések egy szerződés keretében történő értékesítését, vagy egy pályázat keretén belüli értékesítésre történő felajánlását,
 - b) ha a vagyontömeg elidegenítése, illetve hasznosítása csak egyetlen természetes, illetve jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező társaság, vagy egyéni vállalkozó részére történik.

2. Versenyeztetési (pályázati) eljárás

30. §

- (1) Az önkormányzati vagyon hasznosítására vonatkozó versenyeztetési eljárásban a pályázati kiírás feltételeit a Képviselő-testület határozza meg.
- (2) A Képviselő-testület a vagyon hasznosítására két vagy több fordulós pályázatot is kiírhat. A kiíró a pályázat első fordulójában a résztvevők pénzügyi-gazdasági, illetve műszaki, szakmai alkalmasságát méri fel. A kiíró az első forduló objektív alkalmassági mutatói alapján meghatározza a második fordulóban résztvevő ajánlattevők körét. A második fordulóban részletes ajánlattételre kerül sor.

- (3) Az önkormányzati vagyon hasznosítására vonatkozó pályázati kiírás előkészítéséről a polgármester gondoskodik.
- (4) A pályázat meghirdetése minden esetben az önkormányzat honlapján, indokolt esetben helyi vagy megyei lapban, vagy országos jellegű napilapban történő megjelentetéssel történik.
- (5) Az ajánlatok benyújtására vonatkozó időpontot a pályázati felhívásban úgy kell meghatározni, hogy a felhívás közzététele és az ajánlatok benyújtására vonatkozó időpontok között legalább 8 nap legyen.
- (6) A kiíró a pályázati felhívás visszavonását az ajánlatok benyújtására meghatározott időpontig teheti meg. A felhívás visszavonását a pályázat meghirdetésével azonos módon kell közzétenni, ebben az esetben a pályázati kiírás dokumentációs díja visszajár.
- (7) Ingatlan hasznosítására vagy értékesítésére kiírt pályázat kétszeri eredménytelensége esetén az ingatlan ajánlatkérési felhívás keretében is hasznosítható vagy értékesíthető. Az ajánlatot az ajánlott vételár vagy bérleti díj, a gyakorolni kívánt tevékenységi kör és bérleti időszak megjelölésével lehet benyújtani

31. §

- (1) A pályázati kiírás tartalmazza különösen:
 - a) az ingatlan vagy ingóság címét, fellelhetőségét, helyrajzi számát, alapterületének nagyságát, műszaki jellemzőit, tulajdonosi jogosultságot, esetenként az ajánlott funkciót, tevékenységi, illetve üzletkört,
 - b) a minimális ellenszolgáltatás értékét,
 - c) bérleti díj esetén a várható inflációs ráta érvényesíthetőségét,
 - d) a bérleti, a használati jog időtartamát,
 - e) a pályázati ajánlat benyújtásának helyét és idejét,
 - f) az összességében legelőnyösebb ajánlat elbírálásának szempontjait,
 - g) a pályázati tárgyalás (licittárgyalás) lehetőségét, helyét, idejét,
 - h) a pályázati kiírás dokumentációs díjazás ellenében történő átvétel lehetőségét,
 - i) a pályázathoz csatolandó iratokat, igazolásokat,
 - j) a hiánypótlás lehetőségének biztosítását, vagy kizárását,
 - k) az indokolás nélküli eredménytelenné nyilvánítás jogának fenntartását,
 - l) egyéb kikötéseket, feltételeket.
- (2) Az (1) bekezdés rendelkezéseit – a b) pont kivételével – az ajánlatkérésre is alkalmazni kell.

3. A pályázati munkacsoport

32. §

- (1) A versenyeztetési eljárások lefolytatásában pályázati munkacsoport működik közre, melyet a pályázat kiírását megelőzően kell létrehozni.
- (2) A pályázati munkacsoport minimum 3 főből áll, melynek tagjait a polgármester jelöli ki.
- (3) A pályázati munkacsoport működésével kapcsolatos adminisztratív teendőket az ügyintézésért felelős polgármesteri hivatali munkatárs látja el.
- (4) A pályázati munkacsoport feladatai:

- a) a munkacsoport tagjai a kiíró számára javaslatot tehetnek, véleményt nyilváníthatnak a pályázati kiírás tartalmára vonatkozóan,
 - b) elvégzi a pályázatok bontását,
 - c) ellenőrzi a pályázatok kiírásnak való megfelelését,
 - d) értékeli a pályázatokat,
 - e) a kiíró számára javaslatot tesz a pályázat eredményének megállapítására vonatkozóan,
 - f) ellenőrzi a pályázattal összefüggő dokumentumok kezelését, különös tekintettel az átláthatóság és nyomon követhetőség szabályaira.
- (5) A pályázati munkacsoport a (6) bekezdés a) pontjának kivételével feladat- és hatáskörét ülésein gyakorolja. Az ülés akkor határozatképes, ha azon a munkacsoport tagjainak többsége jelen van, a döntéshozatal egyszerű szavazattöbbséggel történik. Az ülésről minden esetben jegyzőkönyvet kell készíteni.

4. A pályázatok felbontása és értékelése

33. §

- (1) A beérkezett pályázatokat a pályázati munkacsoport egyidejűleg bontja fel, a bontásnál a munkacsoport tagjainak határozatképes létszámban jelen kell lennie.
- (2) A bontás minden esetben nyilvános, annál a pályázók vagy képviselőik jelen lehetnek. A bontásról jegyzőkönyvet kell készíteni.
- (3) A pályázati munkacsoport az értékelés során megállapítja a beérkezett pályázat érvényességét vagy érvénytelenségét, javaslatot tesz a pályázat nyertesének kihirdetésére, több érvényes és egyenértékű pályázat esetén javaslatot tehet licitárgyalás lefolytatására.
- (4) A pályázatok, ajánlatok értékeléséről azok felbontását követő 15 napon belül a döntésre jogosult számára jegyzőkönyv készül.
- (5) A munkacsoport véleményét figyelembe véve a pályázat, ajánlati felhívás elbírálásáról – a kiíró eltérő döntésének hiányában – az arra jogosult 15 napon belül köteles dönteni.

5. A licitárgyalás lefolytatásának szabályai

34. §

- (1) Amennyiben a pályázat kiírója licitárgyalás mellett dönt, a tárgyalást a pályázati munkacsoport folytatja le. A licitárgyalást minden esetben az önkormányzat ügyvédje vezeti le.
- (2) A licitárgyaláson részt vehetnek a pályázók, illetve képviselőik.
- (3) A licit megkezdése előtt a jelenlévőknek igazolniuk kell, hogy a licitárgyaláson milyen minőségben vesznek részt.
- (4) A licit elején a levezető személy ismerteti a licitárgyalás lefolytatására vonatkozó szabályokat.
- (5) A licitemelés mértékét az induló licitösszeg 1 és 10 %-a közötti összegben a licitet levezető határozza meg.
- (6) A pályázat nyertese az, aki a legnagyobb licitösszeget tartja. Amennyiben licitálással nem állapítható meg a pályázat nyertesének a személye, úgy sorsolással döntenek a nyertes kiválasztásáról. A sorsolás módját a levezető személy határozza meg. Nem választható olyan sorsolási módszer, amely ellen valamennyi pályázó tiltakozik.

(7) A licitárgyalásról jegyzőkönyvet kell készíteni.

6. A szerződéskötés és a vételár megfizetése

35. §

- (1) A pályázat eredményéről a pályázókat, ajánlattevőket az elbírálását követő 8 napon belül írásban értesíteni kell. A bírálat eredményének kézhezvételét követő 30 napon belül a nyertes pályázóval (elő)szerződést kell kötni.
- (2) Az ingatlan értékesítése során – a bérlakások eladása kivételével – a forgalmi értékbecslés és szerződésszerkesztés költségei a vevőt terhelik.
- (3) A szerződésekről a jegyző nyilvántartást vezet.
- (4) Amennyiben a szerződés az (1) bekezdésben rögzített határidőn belül nem jött létre, úgy a határidő lejártát követően új eljárás lefolytatása szükséges.

36. §

- (1) A vagyontárgyak elidegenítése során a vételárat elsősorban a szerződés aláírásával egyidejűleg, pénzben kell megfizetni. Amennyiben a vételár egy részének vagy egészének megfizetése nem a szerződéskötéssel egyidejűleg, hanem később történik, úgy a tulajdonjogot a vételár teljes kiegyenlítéséig fenn kell tartani, egyidejűleg elállási jogot kell kikötni arra az esetre, ha a vételár megfizetésére határidőben nem kerül sor.
- (2) Részletfizetési kedvezményről vagy fizetési haladékról a Képviselő-testület jogosult dönteni.”

A vagyonrendelet 32.§-a alapján a Pályázati Munkacsoportba a következő személyeket javaslom:

- Viktorné Benyák Éva – műszaki irodavezető
- Dr. Bencze Gergő – önkormányzati képviselő
- Detre Zsolt – önkormányzati képviselő

Felhívom a Képviselő-testület figyelmét, hogy az általános forgalmi adóról 2007. évi CXXVII. törvény 86.§ 1) k) alapján a telkek eladása után áfa fizetési kötelezettségünk keletkezik.

Fentiekre tekintettel kérem a tisztelt Képviselő-testületet, döntsön az alábbi határozati javaslatokról!

Páty, 2023. 03. 14.

Tisztelettel:


Székely László
polgármester

1. melléklet a 59/2023. számú előterjesztéshez

HATÁROZATI JAVASLATOK

1. HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: A Páty, 4890 helyrajzi számú ingatlanokra vonatkozó értékesítési pályázat elindításáról

Páty Község Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Páty Község Önkormányzat tulajdonát képező (tulajdoni hányad: 1/1) következő ingatlanra kifejezi értékesítési szándékát.

4890 hrsz. – kivett beépítetlen terület – 2575 m²

A határozat mellékletét képező pályázati felhívást jóváhagyja, továbbá felkéri a polgármestert, hogy indítsa el a pályázati eljárást.

Felelős: polgármester

Határidő: 2023. 03. 30,

2. HATÁROZATI JAVASLAT

Tárgy: Munkacsoport tagjainak megválasztásáról

Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Páty Község Önkormányzat tulajdonát képező Páty, 4890 helyrajzi számú ingatlan értékesítésének előkészítésére és lebonyolítására 3 tagú Pályázati Munkacsoportot hoz létre az alábbi tagokkal:

- Viktorné Benyák Éva – műszaki irodavezető
- Dr. Bencze Gergő – önkormányzati képviselő
- Detre Zsolt – önkormányzati képviselő

A polgármester felkéri a Pályázati Munkacsoportot az ingatlanok értékesítésének előkészítésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2023.05.30.

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Páty Község Önkormányzata (2071 Páty, Kossuth L. u. 83.) a tulajdonában lévő 4890 hrsz – ú /kivett beépítetlen terület/, 2575 nm területű, belterületi, általános gazdasági övezeti besorolású ingatlan egyfordulós pályázat keretében kívánja értékesíteni a Páty Község Önkormányzata vagyonáról, a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 11/2013. (IV. 25.) önkormányzati rendelete alapján.

A pályázati dokumentáció 2023. április 12. 12:00-ig kérhető ki az ugyfelszolgalat@paty.hu email címen az alábbi adatok megadásával:

Ajánlattevő neve, címe, adószáma, képviselőre jogosult személy neve, elérhetőségei (email, telefonszám).

A pályázati dokumentációt 5 munkanapon belül a megadott email címre továbbítjuk!

Páty Község Önkormányzat

Azon érdeklődőknek, akik 2023. április 12-ig igénylik az alábbi pályázati dokumentáció kerülne kiküldésre:

PÁLYÁZATI DOKUMENTÁCIÓ

Páty Község Önkormányzata (2071 Páty, Kossuth L. u. 83.) a tulajdonában lévő 4890 hrsz – ú /kivett beépítetlen terület/, 2575 nm területű, ingatlan **egyfordulós pályázat keretében kívánja értékesíteni a Páty Község Önkormányzata vagyonáról, a vagyongazdálkodás szabályairól** szóló 11/2013. (IV. 25.) önkormányzati rendelete alapján.

A helyi építési szabályzat (továbbiakban HÉSZ) területre vonatkozó paraméterei:

Mind a két ingatlan HÉSZ szerinti övezete: **általános gazdasági (Gá) terület.**

Az általános gazdasági terület környezetre jelentős hatást nem gyakorló ipari és gazdasági tevékenységi célú, továbbá kereskedelmi, szolgáltató és raktár rendeltetésű építmények elhelyezésére szolgál.

(2) Az általános gazdasági területen lakó rendeltetés nem helyezhető el.

(3) Az Gá-SZ-01 építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

- a) Beépítési mód: szabadon álló
- b) Kialakítható legkisebb telek területe: 2 000 m²
- c) Legnagyobb beépítettség: 40 %
- d) A szintterületi mutató maximális értéke: 1,5
- e) Legkisebb zöldfelületi arány: 25 %
- f) Legnagyobb épületmagasság: 6 m
- g) Az épület legmagasabb pontja: 12 m
- h) A telkeken belül:

ha)	az előkert	5 m
hb)	az oldalkert legalább	3 m
hc)	a hátsókert legalább	10 m

*Az ingatlan az alábbi közművekkel rendelkezik: víz, csatorna és elektromos ellátás (3*25 A).*

Minimál ár: 17.400 Ft/nm (+Áfa)

Pályázók köre: átlátható gazdálkodó szervezet

Az ajánlatnak tartalmaznia kell az ajánlattevő adatait, a megajánlott vételárat, a fizetési feltételeket, valamint a gyakorolni kívánt tevékenységi kör megnevezését és az ajánlattevő alábbi nyilatkozatait:

- nyilatkozat, hogy a pályázati felhívásban foglalt feltételeket elfogadja,*
- átláthatósági nyilatkozat,*

Az ajánlatához az alábbi dokumentumokat kell csatolni:

- aláírási címpéldány,*
- 30 napnál nem régebbi cégkivonat,*
- adó nullás igazolás.*

*Az ajánlattevő a benyújtott ajánlatához a benyújtástól számított **60 napig** kötve van (ajánlati kötöttség).*

*Az ajánlattevőnek az ajánlatát, írásban, zárt borítékban, legkésőbb **2023. április 13-án 13 óráig** van lehetősége benyújtani személyesen vagy postai úton, tértivevényes feladással az alábbi címre: Páty Község Önkormányzata (2071 Páty, Kossuth L. u. 83.). **Az ajánlat akkor érvényes, ha a megadott határidőre beérkezik (postai úton feladott ajánlat esetében is).***

*A pályázatok bontására **2023. április 13-án 14 órakor** a 2071 Páty, Kossuth L. u. 83. szám alatt, Páty Község Önkormányzata hivatalos helyiségében kerül sor. A pályázatok bontása nyilvános, de előre regisztrálni kell a ugyfelszolgalat@paty.hu e-mailcímen.*

Kérem a borítékon az alábbiak feltüntetését: PÁLYÁZAT – PÁTY 4890 HRSZ A BORÍTÉKOT 2023. ÁPRILIS 13. 14 ÓRA ELŐTT FELBONTANI NEM LEHET!

A pályázat kiírója a hiánypótlás lehetőségét kizárja!

Az elbírálás szempontja: a legmagasabb ár.

A pályázaton résztvevőket levélben, vagy telefonon értesítjük a pályázat eredményéről.

A pályázat kiírója fenntartja azon jogát, hogy több érvényes és egyenértékű pályázat esetén a pályázatbontást követően további tárgyalást folytasson, közöttük zártkörű licitet tartson.

A pályázat kiírója fenntartja azon jogát, hogy a pályázatot indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa.

Az Önkormányzat a nyertes ajánlatban szereplő ajánlattevővel köt ingatlan adásvételi szerződést. Az ingatlan adásvételi szerződésben csak és kizárólag azon személy jelölhető meg szerződő félnek, aki a pályázatban, mint ajánlattevő megjelölésre került.

*A pályázatok bontását követően az ajánlat módosítására (pl.: haszonélvezeti jog alapítása, tulajdoni arány módosítása, az ajánlatban nem szereplő más ajánlattevő (házastárs) megjelölése) **nincs lehetőség!***

*A meghirdetett ingatlanra a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény értelmében a **Magyar Államot** elővásárlási jog illeti meg.*

*A vételár kifizetése az ingatlan adásvételi szerződés hatálybalépését követő **5 munkanapon belül esedékes**. Amennyiben a vételár kiegyenlítése banki kölcsön igénybevételével történik, úgy kérjük annak tényét az ajánlatban feltüntetni. Ez utóbbi esetben – a banki kölcsönre tekintettel – a vételár **90 napon belül esedékes**.*

Páty Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a pályázat eredményéről a beadást követő soron következő Képviselő-testületi ülésén dönt.

A pályázattal kapcsolatban további felvilágosítást az ugyfelszolgalat@paty.hu email címen lehet kérni.

Melléklet: térkép, tulajdoni lap

Páty Község Önkormányzata



Torbágyi útról lehajtó



Megközelíthetőség



A Páty, 4890 Hrsz. Alatti Belterületi 2575 m2 telek
értéke piaci összehasonlító módszerrel

1. táblázat

Megnevezés	Az értékelt ingatlan	Hasonlító adatok és hasonlítás szempontok				
		1	2	3	4	5
Az ingatlan funkciója címe	Gazdasági telek Páty, belterület	Egyéb telek Páty, belterület	Ipari telek Páty, belterület	Építési telek Páty, belterület	Építési telek Páty, belterület	Építési telek Páty, belterület
telek besorolása, állapota	Üres, Gá-SZ-01 Részben közműves	Üres, Részben közműves	Üres, 45 % beép. Közmű nélküli	Üres, LKe-Sz-01. 30% beép. Részben közművesített	Üres, VI-O-01-es övezet, 30 % beép. Részben közműves	Üres ,Lf-O-01 30 % beép. Közmű nélküli
Alapterület, m ²	2 575	1 802	18 500	2 158	1 531	1 164
Ajánlati ár		48 000 000	420 000 000	74 900 000	67 900 000	40 500 000
Az ajánlat ideje		2023.I.n.év	2023.I.n.év	2023.I.n.év	2023.I.n.év	2023.I.n.év
Az ajánlat beazonosítása		Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com	Ingatlan.com
Fajlagos egységár, Ft/m ²		27 000	23 000	35 000	44 000	35 000
Azonosító: 33367817		Azonosító: 33397193		Azonosító: 33431933		Azonosító: 33415797
Értékbecslés tényezők		Azonosító: 33367817		Azonosító: 33431933		Azonosító: 32685500
(1) Az ingatlan nagysága		megnevezés	mérték	megnevezés	mérték	mérték
(2) telek elhelyezkedése		hasonló	1,00	hasonló	1,00	nagyobb
(3) megközelíthetőség		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló
(4) használhatóság, funkcionálitás		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló
(5) műszaki tartalma és állapota		kedvezőbb	0,80	kedvezőbb	0,80	kedvezőbb
(6) közművesítettség		hasonló	1,00	kedvezőbb	0,95	0,80
(7) építészeti érték, panoráma, kertkapcsolat, extrák		hasonló	1,00	kedvezőtlenebb	1,00	kedvezőtlenebb
(8) Ajánlati vagy eladási ár		hasonló	1,00	hasonló	1,00	hasonló
(9) Ajánlat/Eladás ideje		ajánlat	0,90	ajánlat	0,90	ajánlat
A korrekció mértéke összesen		jelenlegi	1,00	jelenlegi	1,00	jelenlegi
Korrigált egységárak, Ft/m ²		0,72	0,57	0,68	0,68	0,74
Átlagszámításhoz használt súlyok		19 000 20%	13 000 20%	24 000 20%	30 000 20%	26 000 20%
Korr. egységárak súlyozott átlaga, Ft/m ²		22 000				
A vizsgált ingatlan piaci értéke, Ft		56 700 000				

SZAKVÉLEMÉNY

a

2071. Páty

3901 Hrsz. Belterületi 2575 m2 területű

Általános gazdasági terület

Értékbecsléséről

Budapest, 2023. Március

Készítette: Várnai Tibor

PMIK 1558/2007



Megbízó Páty Község Önkormányzata részére

Tisztelt Megbízó!

Az Ön megbízásából Várnai Tibor E.V. Elkészítette a 2071. Páty, 4890 hrsz. alatti 2575 m2-es belterületi, általános gazdasági terület értékebecslését.

Az értékelés célja a kijelölt ingatlan tulajdonjoga aktuális piaci értékének meghatározása volt **Értékesítés céljából.**

Az Eszközértékelők Európai Csoportja által elfogadott definíció szerint:

„A **piaci érték** azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra;
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam áll rendelkezésre;
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik;
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik;
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére, nem kerül sor.”

A vagyontárgyak piaci értékének meghatározására a szakirodalom három nemzetközileg elfogadott és alkalmazott értékelési módszert ajánl: a piaci összehasonlító adatokon alapuló, a költség-alapú és a hozam-alapú megközelítést. Az egyes konkrét esetekben alkalmazandó módszer megválasztását az értékebecslés célja, az értékelendő vagyontárgy jellege és a módszer adatigénye is befolyásolja.

Tekintettel a kijelölt ingatlan funkciójára, a szóban forgó ingatlan piaci értékét szakértőnk piaci összehasonlító módszerrel becsülte meg.

Munkatársunk az ingatlanon 2023. 03. 14-én a tulajdonos megbízásából helyszíni szemlét tartott, az ingatlant bejárta és lefényképezte. Ezt az időpontot tekintjük az értékebecslés érvényes dátumának.

Az ingatlan tulajdoni viszonyait a tulajdonos elmondása alapján ellenőriztük. E szerint a 4890 helyrajzi számú, 2575 m2 belterületi, általános gazdasági terület bejegyzett tulajdonosa,

1/1 Tulajdoni hányadban-

Páty Község Önkormányzata

Tulajdoni lap a rendelkezésünkre állt.

Az értékbecslés készítése során azt feltételeztük, hogy a telek tulajdoni viszonyai rendezettek, az ingatlan korlátlanul forgalomképes, szabadon eladható.

A helyszíni szemle alapján megállapítottuk, hogy a vizsgált ingatlan nincs lekerítve és üres. Az ingatlanon a gáz kivételével minden közmű megtalálható.

A piaci összehasonlító elemzést tartalmazó táblázatot a következő oldalon közöljük.

A tanulmányban részletesen ismertetett feltételekkel és módszerekkel, 2023. Március 14.-i érvénnyel a 2071. Páty, 4890 hrsz. alatti belterületi, általános gazdasági terület 2575 m2 területének értékét

– 22. 000.- Ft/ m2 áron kerekítve

56. 700. 000.- Ft-ra becsüljük.

Ezek az összegek tehermentes állapotra vonatkoznak, és önkormányzati ingatlanról lévén szó az ÁFA összegét tartalmazzák.

Budakalász, 2023. Március 14.

.....

Tulajdonos

.....

ingatlanforgalmi szakértő

Tartalomjegyzék

1. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA ÉS FELTÉTELEI.....	5
2. AZ INGATLAN ÉS KÖRNYEZETE.....	6
2.1. Az ingatlan környezete	6
2.2. Az ingatlan részletes leírása	6
3. AZ ÉRTÉKBECSLÉS EREDMÉNYE	7
3.1. Értékbecslés piaci összehasonlító módszerrel.....	7
3.2. Az ingatlan aktuális piaci és likvidációs értéke	7
MELLÉKLETEK	8
1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek	
<u>2. melléklet: A helyszínen készített fényképek</u>	

1. Az értékelés célja és feltételei

Páty Község Önkormányzata azzal a feladattal bízta meg Várnai Tibor E.V-t, hogy készítsen értékbecslést a 2071. Páty, 4890 hrsz. alatti 2575 m²-es belterületi, általános gazdasági területéről. Az értékbecslés során a fenti ingatlan valós piaci és forgalmi értékét határoztuk meg.

Az értékelési munkát a következő információk alapján és feltételekkel végeztük el:

- Az ingatlant jelenlegi funkciójában és állapotában értékeltük.
- A munka elvégzéséhez szükséges tulajdoni lapot és az egyéb kiegészítő információkat szakértőnk a megbízótól kapta meg. A kapott adatokat ismételtelen nem ellenőriztük, feltételeztük, hogy pontosak és helytállóak.
- Az ingatlant munkatársunk 2023. 03. 14.-én megtekintette. Az érték kialakításánál a helyszíni szemle tapasztalatait, a szemle alkalmával készített fotókat, továbbá a megbízótól kapott információkat egyaránt figyelembe vettük.
- A tulajdonos nyilatkozata szerint az ingatlant tartós vagy eseti környezetkárosodás nem éri. Környezeti hatásvizsgálatot – mivel megbízásunk erre nem terjedt ki – nem végeztünk, de szemrevételezés alapján az ingatlan káros környezeti hatásoktól mentes.

2. Az ingatlan és környezete

2.1. Az ingatlan környezete

Páty község Pest megyében, a Budapest–Zsámbék közlekedési út tengelyében, a fővárost Béccsel összekötő autópálya (M1) mentén helyezkedik el. Az értékelendő ingatlan Budapesttől kb.: 30 Km-re fekszik, **2071. Páty, 4890 hrsz. alatti 2575 m2-es Belterületi, általános gazdasági terület. Az ingatlan Páty belterületén, lankás terepen fekszik.**

A környéken üres telkek, ipari ingatlanok és szántók találhatók. Az ingatlant kijáratlan földúton lehet megközelíteni a Torbágyi útról. Átmenő forgalom nincs.

A városrész közlekedési kapcsolata rossz, csak autóval vagy gyalog lehet eljutni az ingatlanig. Tömegközlekedési eszközök közül a közelben található a vonat állomás és a Volánbusz járata, valamint az M1 autópálya.

A környék nem kijárt földutas és intézményi infrastruktúrája jónak mondható.

A magas átmenő forgalmú főútvonal a telektől messze helyezkedik el, ezért a zajterhelés és a levegő szennyezettsége csekély.

2.2. Az ingatlan részletes leírása

Az ingatlan nincs körbe kerítve. A 2575 m2 területű ingatlan szabálytalan alakú, korlátozottan kihasználható, frissen parcellázott terület. Területi besorolása alapján ipari és gazdasági tevékenységi célra alkalmas Gá-SZ-01 besorolású terület 40% beépíthetőséggel, minimum 2000 m2 telekmérettel, amire lakóépületet nem lehet építeni. Az értékelésnél figyelembe vettük a terület besorolását, közmű ellátottságát és megközelíthetőségét is.

Az ingatlan a gáz kivételével összközműves.

Az ingatlan helyszínen készített fotóit mellékeljük.

3. Az értékebecslés eredménye

3.1. Értékebecslés piaci összehasonlító módszerrel

Az összehasonlító elemzés körébe öt, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant vontunk be. A Pátyon elhelyezkedő 4890 hrsz. alatti 2575 m²-es belterületi, általános gazdasági területet értékeltünk, a hasonlító adatokat a szűkebb környezet kínálatából igyekeztük kiválasztani.

Összehasonlítási egységnek 1 m² területet választottunk. Az összehasonlítás elemeit az ingatlan azon jellemzői alkották, melyek a vételárat/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető fontosabb tényezők az alábbiak:

- a lakóterület nagysága,
- az ingatlan városon/városrészen belüli elhelyezkedése,
- közművesítettség, infrastrukturális háttér,
- környezeti jellemzők,
- műszaki tartalom, műszaki állapot,
- használhatóság, felszereltség,
- tulajdoni státusz,
- eladás/ajánlat ideje és körülményei.

A vizsgált és az összehasonlításba bevont ingatlanok között a főbb paraméterekben mutatkozó különbségeket korrekciós tényezők alkalmazásával hidaltuk át. Ez esetben elsősorban az áralku miatt láttuk indokoltnak a hasonlításra kiválasztott kínálati adatok kiigazítását.

3.2. Az ingatlan aktuális piaci értéke

A tanulmányban részletesen ismertetett feltételekkel és módszerekkel, 2023. Március 14.-i érvénnyel a 2071. Páty, 4890 hrsz. alatti belterületi, általános gazdasági terület 2575 m² területének értékét

– 22. 000.- Ft/ m² áron kerekítve

56. 700. 000.- Ft-ra becsüljük.

Ezek az összegek tehermentes állapotra vonatkoznak, és önkormányzati ingatlanról lévén szó az ÁFA összegét tartalmazzák.

Mellékletek

1. melléklet: Vállalások és korlátozó feltételek

2. melléklet: A helyszínen készített fényképek

Vállalások és korlátozó feltételek

1. Legjobb tudomásunk szerint minden adat, amelyet jelentésünkben közzétettünk, helytálló és pontos. Bár ezeket megbízható forrásból gyűjtöttük, nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre, s amelyet elemzésünk elkészítésében felhasználtunk.
2. A jelen értékelésben felhasznált, a terület méretére vonatkozó adatokat és egyéb leírásokat az ingatlan tulajdonosa szolgáltatta, ezeket jogi szakértő vagy hivatásos földmérő nem igazolta. A kizárólag azonosítási célokat szolgáló területleírások tulajdon-átruházási okiratokban vagy más dokumentumokban – jogász hiteles igazolása nélkül – nem használhatók fel.
3. A munka során részletesen nem vizsgáltuk az értékelt vagyont terhelő kötelezettségeket. Az értékelésben azt feltételeztük, hacsak erről külön említést nem teszünk, hogy a szóban forgó vagyontárgyak tulajdoni viszonyai rendezettek, tulajdonjoguk szabadon átruházható, adásvételüket illetően nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók. Az ezzel kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogi ügyekben semminemű felelősséget nem vállalunk.
4. Megbízásunk nem terjedt ki környezeti hatást vizsgáló tanulmány készítésére, ezért ezzel a területtel mélyebben nem foglalkoztunk. Feltételeztük, hogy az ingatlan használata során az érvényben lévő környezetvédelmi szabályokat betartják, s hogy az illetékes hatóságoktól, illetve személyektől vagy szervezetektől ahhoz minden szükséges engedélyt beszereztek.
5. A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak, és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.
6. Az értékelést a 2023. 03. 14-i állapotnak megfelelően készítettük el. Ebből következik, hogy számszerű eredményeink és következtetéseink a megadott időpontra igazak. Az értékelés a nemzetgazdaság és az ingatlanpiac helyzetének vagy az érintett ingatlanállomány változásával érvényét veszti.
7. Várnai Tibor E.V. kiköti, hogy a megrendelő a szakvéleményt csak a szerződésben rögzített vállalási díj kiegyenlítését követően használhatja fel. Továbbá fenntartja a jogát arra, hogy az értékebecslés eredményét érvénytelenítse, és a szakvéleményt visszavonja abban az esetben, ha a vállalási díj határidőre történő kiegyenlítése elmaradna.

Címkoordináta 4889 hrsz		
Psz	Y	X
1	633447	239667

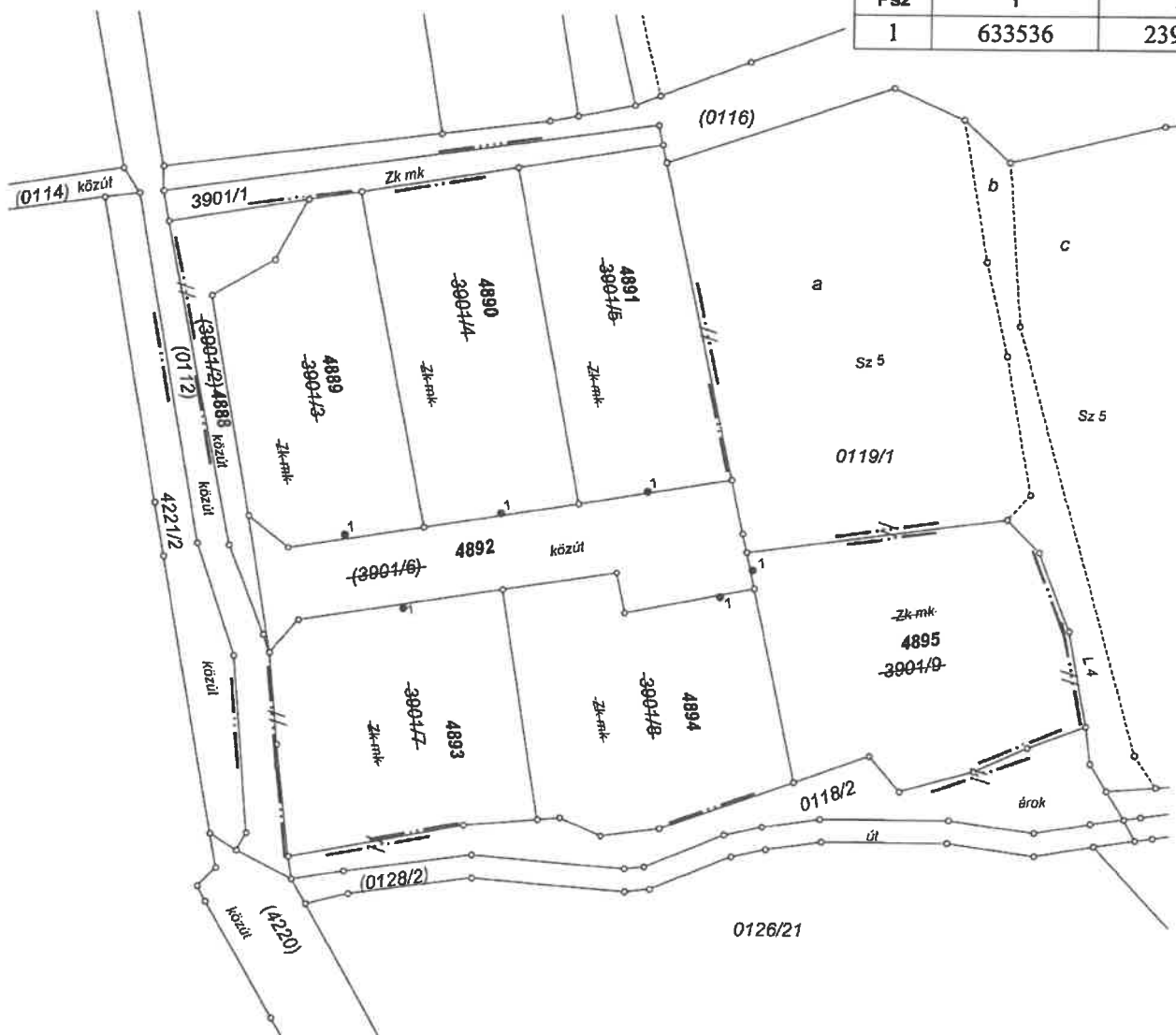
Címkoordináta 4890 hrsz		
Psz	Y	X
1	633481	239672

Címkoordináta 4891 hrsz		
Psz	Y	X
1	633513	239677

Címkoordináta 4893 hrsz		
Psz	Y	X
1	633460	239651

Címkoordináta 4894 hrsz		
Psz	Y	X
1	633529	239654

Címkoordináta 4895 hrsz		
Psz	Y	X
1	633536	239660



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/22080/2023

2023.03.14

PÁTY

Szektor: 53

Belterület 4890 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett beépítetlen terület

II R É S Z

0 2575 0.00

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43994/2020.03.04

eredeti határozat: 30907/2020.01.13

jogcím: tulajdonba adás 1990:LXV.Tv./107/ tulajdoni hányad: 0/1 35966/1993.03.04

jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1 34923/1997.05.05

jogállás: tulajdonos

név: PÁTY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2071 PÁTY Kossuth Lajos utca 83.

törzsszám: 15730208

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 43994/2020.03.04

Önálló szöveges bejegyzés a Páty zártkert 3901/4 helyrajzi számú ingatlan belterületbe csatolva, a 769/2019 (E-21/2019) számú vázrajz alapján. (Új helyrajzi szám Páty belterület 4890).

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

