



Majosháza Község Önkormányzatának Polgármestere

2339 Majosháza, Kossuth u. 34., Tel: 06 24 511830, E-mail: majoshaza@majoshaza.hu

7

ELŐTERJESZTÉS

Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. szeptember 22-ei rendes, nyílt ülésére

Hiv. szám: MJH/1674-4/2025.

Tárgy: Javaslat az önkormányzat tulajdonában lévő Majosháza, 441/16 és 441/18 helyrajzi számú ingatlanok értékesítésére vonatkozó pályázatok kiírására

Tisztelt Képviselő-testület!

Majosháza Község Önkormányzata a tulajdonában lévő Majosháza 441/16 és 441/18 hrsz-ú, szántó művelési ágú ingatlanokat értékesíteni kívánja. A 162/2024. (XII. 17.) számú Képviselő-testületi határozattal elfogadásra került Majosháza község településrendezési eszközeinek módosítását megalapozó telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés előkészítéséhez az északi lakóterületek jövőbeni fejlesztésének vonatkozásában készült önkormányzati tanulmány. A tanulmányban rögzítésre került, hogy az Önkormányzat preferált fejlesztési elképzelése a meglévő telektömbök egységes hasznosítása, amely során a telektömbök nem kerülnek felparcellázásra, hanem egyben kerülnének értékesítésre olyan beruházó vagy beruházók részére, akik egységes építészeti kialakítás mellett vállalják a teljes telkeket lefedő beépítés keretében új lakóépületek – kis méretű lakásokkal beépült lakópark jellegű – elhelyezését.

A Majosháza Község Önkormányzatának nemzeti vagyonáról szóló 9/2020. (X. 28.) Ök. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) V. Fejezetének 14. alcíme tartalmazza az önkormányzati vagyon átruházásának szabályait. A rendelet 22. § (1) bekezdése kimondja, hogy „A nettó 1.000.000 Ft. értékhatárt meghaladó vagyonelem értékesítésére (elidegenítésére) a Nvtv. 11. § (16) bekezdése az irányadó. A vagyonelem értékesítésére (elidegenítésére) irányuló versenyeztetést a Szabályzat alkalmazásával kell lefolytatni.”

A fentiek alapján az 1.000.000 Ft értékhatárt mindkét ingatlan meghaladja az alábbiak szerint:

- a Majosháza 441/16 hrsz-ú 18.363 m² belterületi szántó forgalmi értéke 57.400.000,- Ft
- a Majosháza 441/18 hrsz-ú 17.585 m² belterületi szántó forgalmi értéke 55.000.000,- Ft

A hasznosítás módja: termőföld értékesítése, a pályázati feltételeket az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti pályázati felhívások tartalmazzák.

A fentiek alapján kérem a határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

Majosháza Község Önkormányzatának Képviselő-testülete

- a) a Majosháza Község Önkormányzatának nemzeti vagyonáról szóló 9/2020 (X. 28.) önkormányzati rendeletben foglaltak szerint a Majosháza 441/16 és 441/18 hrsz-ú ingatlanok értékesítésére pályázatokat ír ki a jelen határozat meghozatalát segítő előterjesztés 2. számú melléklete szerinti tartalommal;
- b) felhatalmazza a Polgármestert az a) pont szerinti pályázati felhívások közzétételére, valamint a további szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Polgármester

A határozati javaslat elfogadása egyszerű többséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalta: Pénzügyi, Fejlesztési és Ügyrendi Bizottság

Az előterjesztést készítette: Kocsisné Száger Mónika műszaki ügyintéző

Melléletek: 1. számú melléklet: Értébecslések
2. számú melléklet: Pályázati kiírások

Majosháza, 2025. szeptember 17.


Zsiros Viktor
polgármester



Az előterjesztés törvényes:


dr. Szilágyi Akos
jegyző





1/A. számú melléklet az előterjesztéshez

1110 SZIGETSZENTMIKLÓS VÁROS KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

1110 SZIGETSZENTMIKLÓS VÁROS KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT KÖZTARSASÁGI TÁRSASÁG

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**MAJOSHÁZA
Belterület
Hrsz.: 441/16
ALATTI
ingatlanról**

Készült: Szigetszentmiklós, 2025. augusztus 25.

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- Melléklet
 - Változási vázrajz
 - Tulajdoni lap másolat

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Majosháza Község Önkormányzata (2339 Majosháza, Kossuth Lajos u. 34.) megbízást adott cégünk a Globe Land Gold Ingatlanforgalmazó Kft. (2310 Szigetszentmiklós, Akácfa körút 9/1.) részére, hogy ingatlanforgalmi értékbecslést készítsen a 2339 Majosháza - belterület 441/16 helyrajzi számú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanról.

Értékjavaslatunk a következő:

MAJOSHÁZA
Belterület
Hrsz.: 441/16
ALATTI
ingatlan

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

57.400.000,- Ft

azaz

Ötvenhétmillió-négyszázezer

Forint

nagyságrendben állapítjuk meg.

Szigetszentmiklós, 2025. augusztus 25.


HOHL LÁSZLÓ
Ny.sz.: 598/2001.
Ingatlanvagyon-értékelő

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 valóságukért nem vállalunk felelősséget.

Jogi ügyekben nem nyilvánítunk véleményt.

Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő mindettől 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
Belterület
Hrsz.: 441/16
ALATTI

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉHEZ.

MAJOSHÁZA KÖZSÉG
ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
megbízó

GLOBE LAND GOLD KFT.
HOHL LÁSZLÓ
Ny.sz.:598
Ingatlanvagyon-értékelő

GLOBE-LAND GOLD Kft.
2310 Szigetszentmiklós, Alatti út. 9/1.
Adószám: 24127092-13
Cégjegyzékszám: 01-09-032182

Szigetszentmiklós, 2025. augusztus 25.

Megbízás

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

MAJOSHÁZA
Belterület
Hrsz.: 441/16

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:

- vázrajzát.
- 2025.07.22. keltű e-hiteles tulajdoni lap másolatát.

Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat-, és tervanyagok tanulmányozásával egyidejűleg,
2025. 08. 20. -én helyszíni szemlét tartottunk.

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 É-i részén található a város szélén, a Széchenyi sétány végében, belterületi részen. Központtól való távolsága ~1 kilométer. Könnyedén megközelíthető, az ingatlanhoz vezetű utak szilárd burkolatúak. A becslés tárgyát képező 441/16 helyrajzi számú, „szántó” művelési ágú ingatlan összesen 18363 m² térmértékű. Minőségi osztálya 6, összesen 12,85Ak étékkal. Pontos elhelyezkedése a mellékletben csatolt telekalakítási vázrajzon látható.

Tulajdonságait tekintve síkfelületű, szabályos formájú, egyenletes felszínű. Szomszédságában mezőgazdasági ingatlanok láthatóak, azonban az utca környéke kialakítás alatt álló lakóövezet. Az infrastruktúra fejlesztése még kialakítás alatt áll.

Az ingatlan övezeti besorolása „Lke” – kertvárosi lakóövezet.

Közmű helyzet:

Vízellátás: -

Áramellátás: -

Gázellátás: -

Szennyvízhálózat: -

Értékbecslés

Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A rendelkezésünkre bocsátott, **2025. 07. 22.** keltű tulajdoni lap másolat a következő alapadatokat tanúsítja:

Az ingatlan helyrajzi száma:

441 / 16

Besorolás:

Belterület

Megnevezése:

Szántó

Területe:

18 363 m²

Bejegyzett tulajdonosa:

MAJOSHÁZA KÖZSÉG

ÖNKORMÁNYZATA – tulajdonba adás / telekalakítás

(2339 Majosháza, Kossuth L. utca 34.)

1 / 1 arányban

Terhek:

Az ingatlan tulajdoni lapjának III. pontja szerint.

Az ingatlan értékmódosító tényezői

Értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan övezeti besorolása „Lke” – kertvárosi lakóövezet.

Értékcsökkentő tényezők:

- - Nincs kiépített közműhálózat

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	1411	4,2 (K)	2 977
Délegyháza, belterület	Egyéb telek	13999	38 (K)	2 714
Dunavarsány, külterület	Mezőgazdasági	40000	85 (K)	2 125
Átlagos fajlagos alapár				2 605

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 környékén a belterület közelében elhelyezkedő, külterületi telkek fajlagos átlagára 2.605,- Ft/m².

Korrektciós tényezők:

Nincs kiépített közműhálózat: - 10%

„Lke” övezeti besorolás miatt: + 20%

Belterületi elhelyezkedés miatt: + 10%

$\Sigma = + 20 \%$; $2.605,- \text{ Ft/m}^2 \times 1,2 = 3.126,- \text{ Ft/m}^2$

Módosított, kerekített fajlagos alapérték: 3.126,- Ft/m²

Piaci alapú forgalmi értéke az útnak:

$18363 \text{ m}^2 \times 3.126,- \text{ Ft/m}^2 = 57.402.738,- \text{ Ft}$

Forgalmi értéke (kerekített): 57.400.000,- 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
Belterület
Hrsz.: 441/16
ALATTI
Ingatlan

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

57.400.000,- Ft

azaz

Ötvenhétmillió-négyszázezer

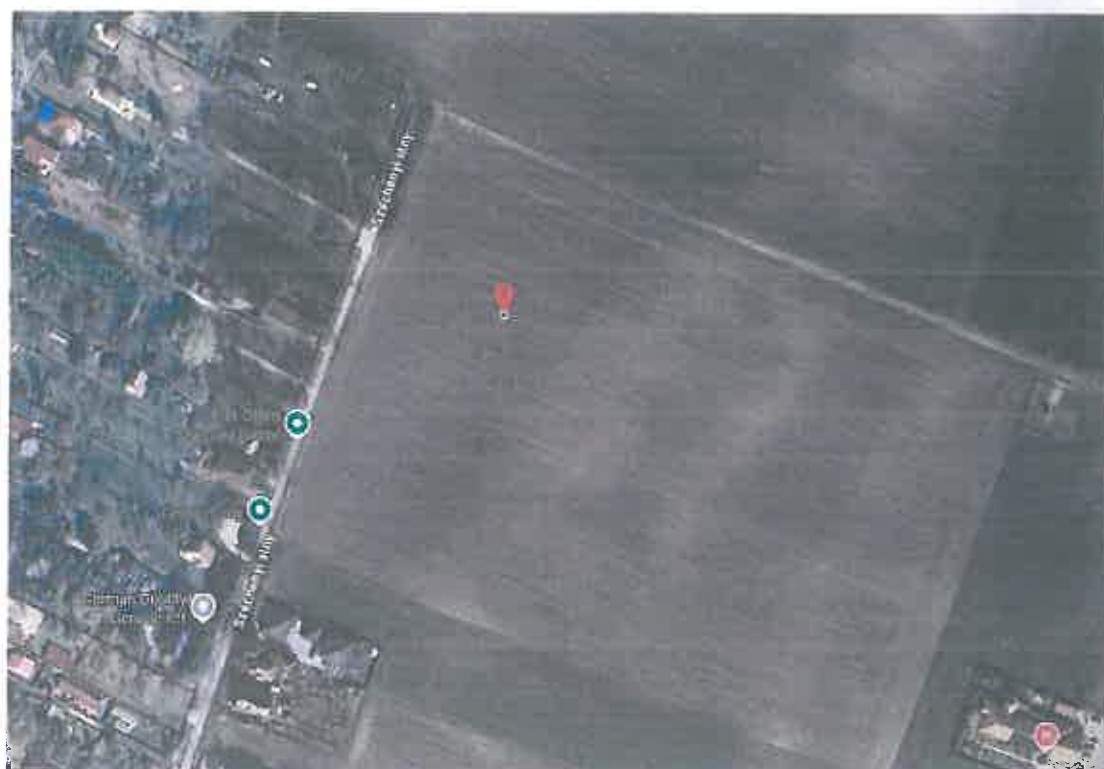
Forint

nagyságrendben állapítjuk meg.

Szigetszentmiklós, 2025. augusztus 25.

GLOBE-LAND GOLD Kft.
2310 Szigetszentmiklós, Akácfaút. 9/1.
Adószám: 25174436-2-13
Cégszám: 01-09-202182
vagyonértékelő

Térkép, műholdkép



428

Manuscript received March 28, 2025

12345678910111213141516171819202122232425262728293031323334353637383940414243444546474849505152535455565758596061626364656667686970717273747576777879808182838485868788899091929394959697989910010110210310410510610710810911011111211311411511611711811912012112212312412512612712812913013113213313413513613713813914014114214314414514614714814915015115215315415515615715815916016116216316416516616716816917017117217317417517617717817918018118218318418518618718818919019119219319419519619719819920020120220320420520620720820921021121221321421521621721821922022122222322422522622722822923023123223323423523623723823924024124224324424524624724824925025125225325425525625725825926026126226326426526626726826927027127227327427527627727827928028128228328428528628728828929029129229329429529629729829930030130230330430530630730830931031131231331431531631731831932032132232332432532632732832933033133233333433533633733833934034134234334434534634734834935035135235335435535635735835936036136236336436536636736836937037137237337437537637737837938038138238338438538638738838939039139239339439539639739839940040140240340440540640740840941041141241341441541641741841942042142242342442542642742842943043143243343443543643743843944044144244344444544644744844945045145245345445545645745845946046146246346446546646746846947047147247347447547647747847948048148248348448548648748848949049149249349449549649749849950050150250350450550650750850951051151251351451551651751851952052152252352452552652752852953053153253353453553653753853954054154254354454554654754854955055155255355455555655755855956056156256356456556656756856957057157257357457557657757857958058158258358458558658758858959059159259359459559659759859960060160260360460560660760860961061161261361461561661761861962062162262362462562662762862963063163263363463563663763863964064164264364464564664764864965065165265365465565665765865966066166266366466566666766866967067167267367467567667767867968068168268368468568668768868969069169269369469569669769869970070170270370470570670770870971071171271371471571671771871972072172272372472572672772872973073173273373473573673773873974074174274374474574674774874975075175275375475575675775875976076176276376476576676776876977077177277377477577677777877978078178278378478578678778878979079179279379479579679779879980080180280380480580680780880981081181281381481581681781881982082182282382482582682782882983083183283383483583683783883984084184284384484584684784884985085185285385485585685785885986086186286386486586686786886987087187287387487587687787887988088188288388488588688788888989089189289389489589689789889990090190290390490590690790890991091191291391491591691791891992092192292392492592692792892993093193293393493593693793893994094194294394494594694794894995095195295395495595695795895996096196296396496596696796896997097197297397497597697797897998098198298398498598698798898999099199299399499599699799899910001001100210031004100510061007100810091010101110121013101410151016101710181019102010211022102310241025102610271028102910301031103210331034103510361037103810391040104110421043104410451046104710481049105010511052105310541055105610571058105910601061106210631064106510661067106810691070107110721073107410751076107710781079108010811082108310841085108610871088108910901091109210931094109510961097109810991100110111021103110411051106110711081109111011111112111311141115111611171118111911201121112211231124112511261127112811291130113111321133113411351136113711381139114011411142114311441145114611471148114911501151115211531154115511561157115811591160116111621163116411651166116711681169117011711172117311741175117611771178117911801181118211831184118511861187118811891190119111921193119411951196119711981199120012011202120312041205120612071208120912101211121212131214121512161217121812191220122112221223122412251226122712281229123012311232123312341235123612371238123912401241124212431244124512461247124812491250125112521253125412551256125712581259126012611262126312641265126612671268126912701271127212731274127512761277127812791280128112821283128412851286128712881289129012911292129312941295129612971298129913001

528490 43

Belterület 441-16 helyrajzi szám

[illegible]

NAME: (U) [REDACTED]
 DOB: 02/02/1941, [REDACTED]
 ADDRESS: [REDACTED]
 PHONE: [REDACTED]
 EMAIL: [REDACTED]
 SEX: MALE
 RACE: [REDACTED]
 OCCUPATION: [REDACTED]

№ 14/15

[illegible][illegible]

TRAINING AND RESEARCH

Szabályozási terv

Fotók (Google)





INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

MAJOSHÁZA
Belterület
Hrsz.: 441/18
ALATTI
ingatlanról

Készült: Szigetszentmiklós, 2025. augusztus 25.

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- Melléklet
 - Változási vázrajz
 - Tulajdoni lap másolat

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Majosháza Község Önkormányzata (2339 Majosháza, Kossuth Lajos u. 34.) megbízást adott cégünk a Globe Land Gold Ingatlanforgalmazó Kft. (2310 Szigetszentmiklós, Akácfa körút 9/1.) részére, hogy ingatlanforgalmi értékbecslést készítsen a 2339 Majosháza - belterület 441/18 helyrajzi számú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanról.

Értékjavaslatunk a következő:

MAJOSHÁZA
Belterület
Hrsz.: 441/18
ALATTI
ingatlan

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

55.000.000,- Ft

azaz

Ötvenötmillió

Forint

nagyságrendben állapítjuk meg.

Szigetszentmiklós, 2025. augusztus 25.


HOHL LÁSZLÓ
Ny.sz.: 598/2001.
Ingatlanvagyon-értékelő

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
Belterület
Hrsz.: 441/18
ALATTI

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉHEZ.

MAJOSHÁZA KÖZSÉG
ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
megbízó

.....

GLOBE LAND GOLD KFT.
HOHL LÁSZLÓ
Ny.sz.: 598/2001
Ingatlanvagyon-értékelő

GLOBE-LAND GOLD Kft.
2310 Szigetszentmiklós, Árkád út 9/L
Adószám: 25 144 95 4-13
Cégj. szám: 01-09-32482
.....


Szigetszentmiklós, 2025. augusztus 25.

Megbízás

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

MAJOSHÁZA Belterület Hrsz.: 441/18
--

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:

- vázrajzát.
- 2025.07.22. keltű e-hiteles tulajdoni lap másolatát.

Szakértői módszerek

A rendelkezésünkre álló irat-, és tervanyagok tanulmányozásával egyidejűleg,

2025. 08. 20.

 -én helyszíni szemlét tartottunk.

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 É-i részén található a város szélén, a Széchenyi sétány végében, belterületi részen. Központtól való távolsága ~1 kilométer. Könnyedén megközelíthető, az ingatlanhoz vezető utak szilárd burkolatúak. A terület a Határ útról nyílik, mely jelenleg földút. A becslés tárgyát képező 441/18 helyrajzi számú, „szántó” művelési ágú ingatlan összesen 17585 m² térmértékű. Minőségi osztálya 6, összesen 12,31Ak étékkal. Pontos elhelyezkedése a mellékletben csatolt telekalakítási vázrajzon látható.

Tulajdonságait tekintve síkfelületű, szabályos formájú, egyenletes felszínű. Szomszédságában mezőgazdasági ingatlanok láthatóak, azonban az utca környéke kialakítás alatt álló lakóövezet. Az infrastruktúra fejlesztése még kialakítás alatt áll.

Az ingatlan övezeti besorolása „Lke” – kertvárosi lakóövezet.

Közmű helyzet:

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

Értékbecslés

Az ingatlan jogi szempontok szerinti értékelése

A rendelkezésünkre bocsátott, **2025. 07. 22.** keltű tulajdoni lap másolat a következő alapadatokat tanúsítja:

Az ingatlan helyrajzi száma:

441 / 18

Besorolás:

Belterület

Megnevezése:

Szántó

Területe:

17 585 m²

Bejegyzett tulajdonosa:

MAJOSHÁZA KÖZSÉG

ÖNKORMÁNYZATA – *tulajdonba adás / telekalakítás*

(2339 Majosháza, Kossuth L. utca 34.)

1 / 1 arányban

Terhek:

Az ingatlan tulajdoni lapjának III. pontja szerint.

Az ingatlan értékmodosító tényezői

Értéknövelő tényezők:

- Az ingatlan övezeti besorolása „Lke” – kertvárosi lakóövezet.

Értékcsökkentő tényezők:

- - Nincs kiépített közműhálózat

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	1411	4,2 (K)	2 977
Délegyháza, belterület	Egyéb telek	13999	38 (K)	2 714
Dunavarsány, külterület	Mezőgazdasági	40000	85 (K)	2 125
Átlagos fajlagos alapár				2 605

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 környékén a belterület közelében elhelyezkedő, külterületi telkek fajlagos átlagára 2.605,- Ft/m².

Korrektációs tényezők:

Nincs kiépített közműhálózat: - 10%

„Lke” övezeti besorolás miatt: + 20%

Belterületi elhelyezkedés miatt: + 10%

$\Sigma = + 20 \%$; $2.605,- \text{ Ft/m}^2 \times 1,2 = 3.126,- \text{ Ft/m}^2$

Módosított, kerekített fajlagos alapérték:

3.126,- Ft/m²

Piaci alapú forgalmi értéke az útnak:

$17585 \text{ m}^2 \times 3.126,- \text{ Ft/m}^2 = 54.970.710,- \text{ Ft}$

Forgalmi értéke (kerekített): 55.000.000,- 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
Belterület
Hrsz.: 441/18
ALATTI
Ingatlan

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

55.000.000,- Ft

azaz

Ötvenötmillió

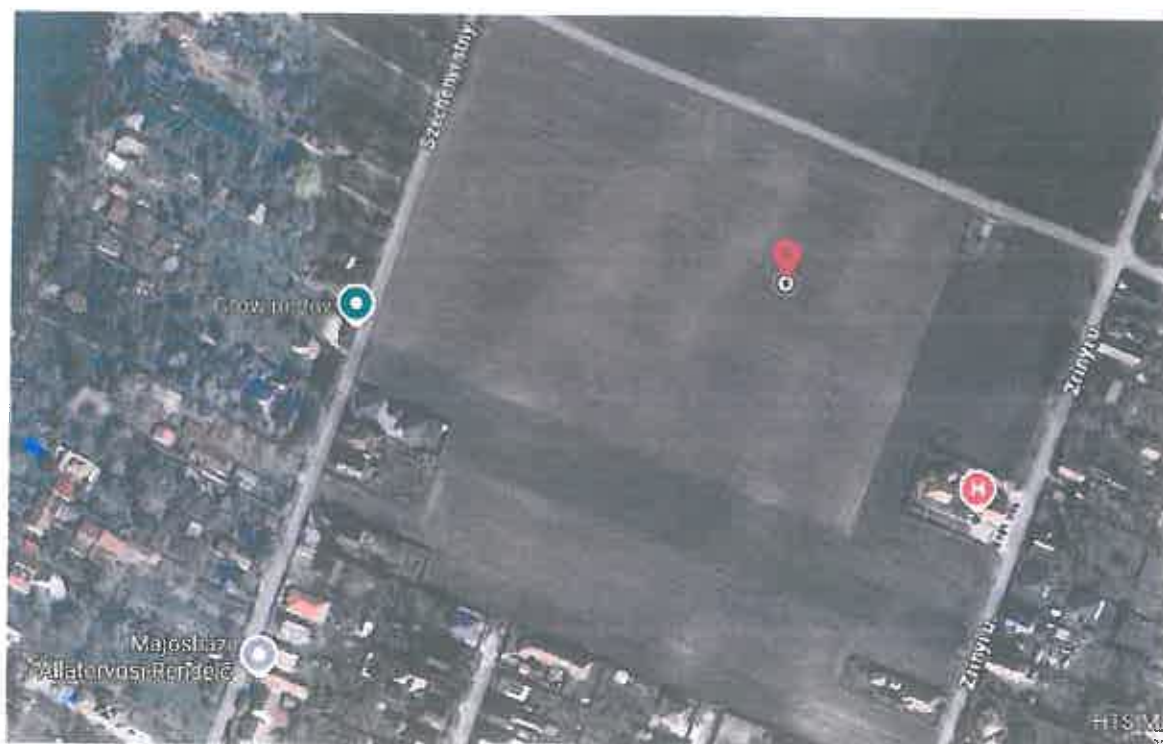
Forint

nagyságrendben állapítjuk meg.

Szigetszentmiklós, 2025. augusztus 25.

GLDRE-LAND GOLD Kft.
2310 Szigetszentmiklós, Akartórt 2/L
Adószám: 201/6554-2-13
Céji szám: 0109-382182
vagyontékelő

Térkép, műholdkép



10412

44. 2017 16 30 2017 16 30 2017 16 30

2248

Sethi 54

Belterület 441.18 helyrajzi szám

[illegible]

Szabályozási terv

Fotók (Google)



PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Majosháza Község Önkormányzata (a továbbiakban: Kiíró) a .../2025. (IX. 22.) számú Képviselő-testületi határozata alapján egyfordulós, nyílt pályázati eljárást hirdet a Majosháza, 441/16 helyrajzi számú, szántó művelési ágú önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére.

1. Ajánlat tárgya:

- 1.1. Majosháza 441/16 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 18.363 m² nagyságú önkormányzati tulajdonú ingatlan *Majosháza Község Önkormányzatának nemzeti vagyonáról* szóló 9/2020. (X. 28.) Ök. rendeletben foglaltak szerinti értékesítése
- 1.2. A Kiíró felhívja a pályázaton részt venni szándékozó figyelmét, hogy az eladásra kerülő ingatlan természetbeni állapotáról a helyszínen tájékozódjanak, a kiíróval történő előzetes időpont-egyeztetéssel és a fellelhető lényeges információkat ismerjék meg.
Az ingatlan határpontjainak kitűzése a birtokba adás napján történik.
- 1.3. Az ingatlanra vonatkozóan érvényes haszonbérleti szerződés áll fenn, amely 2029. december 31. napjáig tart. Felhívjuk a pályázó figyelmét, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18.§-a alapján az ingatlanra elővásárlási jog illeti meg többek között a földhasználat(haszonbérlet).
- 1.4. A 162/2024. (XII. 17.) számú Képviselő-testületi határozattal elfogadásra került Majosháza község településrendezési eszközeinek módosítását megalapozó telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés előkészítéséhez az északi lakóterületek jövőbeni fejlesztésének vonatkozásában készült önkormányzati tanulmány. A tanulmány tartalmazza a 441/16 hrsz-ú telektömböt, amelyen maximum a tanulmányban foglaltak valósíthatók meg a hatályos településrendezési tervek ez irányú módosítását követően. A tanulmány tartalma a Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal Beruházási és Műszaki Osztályán megismerhető.

2. A pályázat alapvető feltétele:

- Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének *Majosháza Község Önkormányzatának nemzeti vagyonáról* szóló 9/2020. (X. 28.) Ök. rendelet előírásainak maradéktalan betartása.

3. A pályázat további feltételei:

- Az ingatlan értékesítése az értékbecslés által meghatározott értéken történik.
- A kiíró által meghatározott minimális érték 57.400.000 Ft, amelynél kisebb ajánlat nem tehető. A pályázat nyertese a szerződéskötést követően a szerződésben meghatározott határidőig köteles a teljes vételárat átutalni az önkormányzat számlájára.
- Az ingatlan kitűzése és annak költségei a nyertes ajánlattevőt terheli.

4. Résztvételi feltételek:

- A pályázatok elbírálása során csak a pályázati kiírásban meghatározott időben és módon benyújtott pályázatok vehetők figyelembe.
- A pályázati eljárásban a szántó tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg.
- 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 db eredeti, 2 db 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 (borítékban), személyesen kell a megadott határidőig a 6. pontban megjelölt címen leadni, illetve a postán feladott ajánlatnak a 7. pontban megadott határidőig meg kell érkeznie a 6. pontban megjelölt címre. A borítékon fel kell tüntetni az ajánlattevő nevét, címét.

- A Kiíró a döntést a pályázat beadási határidejét követő 30 naptári napon belül hozza meg, és erről levélben értesítést küld a pályázónak.
- Az ajánlati kötöttség minimális időtartama az ajánlatok benyújtási határidejétől számított 90 nap.
- A pályázati felhívás közzététele a kiíró számára nem jelent szerződéskötési kötelezettséget.
- A kiíró a pályázati eljárást a szerződéskötés időpontjáig eredménytelennek nyilváníthatja.
- A pályázati nyomtatvány átvételének helye: Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal, Beruházási és Műszaki Osztály (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos u.18.)

5. Az ajánlatkérő neve, címe, telefon- és telefaxszáma:

Majosháza Község Önkormányzata

Ajánlatok beérkezési címe:

Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal, Beruházási és Műszaki Osztály

2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos u.18.

Telefon: 24/521-060

6. Ajánlatok leadásának helyszíne:

Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal, Beruházási és Műszaki Osztály

2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos u.18.

7. Ajánlatok leadásának időpontja: 2025. október 7. 11:00 óra

8. Ajánlatok bontásának időpontja: 2025. október 7. 11:00 óra

9. Az ajánlatok bírálati szempontjai:

- A beérkezett pályázatok elbírálásánál az elsődleges szempont a pályázó által megajánlott vételár, figyelembe véve, hogy az ingatlan haszonbérletét elővásárlási jog illeti meg.

10. Ajánlattal kapcsolatban információ:

Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal, Beruházási és Műszaki osztály

Telefon: 24/521-060

Email: muszak@dunavarsany.hu

2336 Dunavarsány, Kossuth L. u. 18.

Majosháza, 2025. szeptember 23.

Majosháza Község Önkormányzata

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Majosháza Község Önkormányzata (a továbbiakban: Kiíró) a .../2025. (IX. 22.) számú Képviselő-testületi határozata alapján, egyfordulós, nyílt pályázati eljárást hirdet a Majosháza, 441/18 helyrajzi számú, szántó művelési ágú önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére.

1. Ajánlat tárgya:

- 1.1. Majosháza 441/18 helyrajzi számú, szántó művelési ágú, 17.585 m² nagyságú önkormányzati tulajdonú ingatlan *Majosháza Község Önkormányzatának nemzeti vagyonáról* szóló 9/2020. (X. 28.) Ök. rendeletben foglaltak szerinti értékesítése.
- 1.2. A Kiíró felhívja a pályázaton részt venni szándékozó figyelmét, hogy az eladásra kerülő ingatlan természetbeni állapotáról a helyszínen tájékozódjanak, a kiíróval történő előzetes időpont-egyeztetéssel és a fellelhető lényeges információkat ismerjék meg.
Az ingatlan határpontjainak kitűzése a birtokba adás napján történik.
- 1.3. Az ingatlanra vonatkozóan érvényes haszonbérleti szerződés áll fenn, amely 2029. december 31. napjáig tart. Felhívjuk a pályázó figyelmét, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18.§-a alapján az ingatlanra elővásárlási jog illeti meg többek között a földhasználat(haszonbérlet).
- 1.4. A 162/2024. (XII. 17.) számú Képviselő-testületi határozattal elfogadásra került Majosháza község településrendezési eszközeinek módosítását megalapozó telepítési tanulmányterv és településrendezési szerződés előkészítéséhez az északi lakóterületek jövőbeni fejlesztésének vonatkozásában készült önkormányzati tanulmány. A tanulmány tartalmazza a 441/18 hrsz-ú telektömböt, amelyen maximum a tanulmányban foglaltak valósíthatók meg a hatályos településrendezési tervek ez irányú módosítását követően. A tanulmány tartalma a Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal Beruházási és Műszaki Osztályán megismerhető.

2. A pályázat alapvető feltétele:

- Majosháza Község Önkormányzata Képviselő-testületének *Majosháza Község Önkormányzatának nemzeti vagyonáról* szóló 9/2020. (X. 28.) Ök. rendelet előírásainak maradéktalan betartása.

3. A pályázat további feltételei:

- Az ingatlan értékesítése az értékbecslés által meghatározott értéken történik.
- A kiíró által meghatározott minimális érték 55.000.000- Ft, amelynél kisebb ajánlat nem tehető. A pályázat nyertese a szerződéskötést követően a szerződésben meghatározott határidőig köteles a teljes vételárat átutalni az önkormányzat számlájára.
- Az ingatlan kitűzése és annak költségei a nyertes ajánlattevőt terheli.

4. Résztvételi feltételek:

- A pályázatok elbírálása során csak a pályázati kiírásban meghatározott időben és módon benyújtott pályázatok vehetők figyelembe.
- A pályázati eljárásban a szántó tulajdonjogát belföldi természetes személy és tagállami állampolgár szerezheti meg.
- 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 db eredeti, 2 db 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 (borítékban), személyesen kell a megadott határidőig a 6. pontban megjelölt címen leadni, ill. a postán feladott ajánlatnak a 7. pontban megadott határidőig meg kell érkeznie a 6. pontban megjelölt címre. A borítékon fel kell tüntetni az ajánlattevő nevét, címét.

- A Kiíró a döntést a pályázat beadási határidejét követő 30 naptári napon belül hozza meg, és erről levélben értesítést küld a pályázónak.
- Az ajánlati kötöttség minimális időtartama az ajánlatok benyújtási határidejétől számított 90 nap.
- A pályázati felhívás közzététele a kiíró számára nem jelent szerződéskötési kötelezettséget.
- A kiíró a pályázati eljárást a szerződéskötés időpontjáig eredménytelennek nyilváníthatja.
- A pályázati nyomtatvány átvételének helye: Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal, Beruházási és Műszaki Osztály (2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos u.18.)

5. Az ajánlatkérő neve, címe, telefon- és telefaxszáma:

Majosháza Község Önkormányzata

Ajánlatok beérkezési címe:

Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal, Beruházási és Műszaki Osztály

2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos u.18.

Telefon: 24/521-060

6. Ajánlatok leadásának helyszíne:

Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal, Beruházási és Műszaki Osztály

2336 Dunavarsány, Kossuth Lajos u.18.

7. Ajánlatok leadásának időpontja: 2025. október 7. 11:00 óra

8. Ajánlatok bontásának időpontja: 2025. október 7. 11:00 óra

9. Az ajánlatok bírálati szempontjai:

- A beérkezett pályázatok elbírálásánál az elsődleges szempont a pályázó által megajánlott vételár, figyelembe véve, hogy az ingatlan haszonbérletjét elővásárlási jog illeti meg.

10. Ajánlattal kapcsolatban információ:

Dunavarsányi Közös Önkormányzati Hivatal, Beruházási és Műszaki osztály

Telefon: 24/521-060

Email: muszak@dunavarsany.hu

2336 Dunavarsány, Kossuth L. u. 18.

Majosháza, 2025. szeptember 23.

Majosháza Község Önkormányzata