



## Pázmánd Község Polgármestere

2476 Pázmánd, Fő u. 80.

+36-20/428-88-76;

[polgarmester@pazmand.hu](mailto:polgarmester@pazmand.hu)

KRID: PDKO (654688131)

### Előterjesztés

#### Pázmánd Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. szeptember 20-ai rendkívüli, nyílt ülésére

**Tárgy: Pázmánd, 1356 hrsz. alatti kivett, beépítetlen terület értékesítése**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Pázmánd, 1356 hrsz. alatti ingatlan értékesítésére vonatkozó nyílt pályázati felhívást közzétettük 2023. július 17-én, a vételi ajánlatok benyújtásának határideje 2023. augusztus 11-e volt, mely határnapi 1 db érvényes és szabályosan benyújtott pályázat érkezett.

A képviselő-testület a 2023. augusztus 18-a ülésén döntött arról a 175/2023. (VIII. 13.) határozatával, hogy a vételi ajánlat és a pályázati dokumentáció alapján, az ingatlan értékesítésére vonatkozó végső döntését nyílt ülésen hozza meg. Zárt ülésen történő tárgyalást a pályázatot benyújtó vevő sem kérte.

A pályázati kiírást megelőzően hivatalos értékbecslést készítettünk, mely alapján az ingatlan forgalmi értéke 9,2 millió forint, ezzel szemben a pályázó 10.000.000,- Ft összegű vételár megfizetésére tett ajánlatot, melyhez a biztosítékot képező 500.000,- Ft-ot hitelt érdemlően az önkormányzat számlaszámára átutalta.

Előterjesztésemhez csatoltan megküldöm a pályázati anyagot, a borítékbontásról készült jegyzőkönyvet, mely alapján kérem a képviselő-testületet, hogy döntését hozza meg.

Pázmánd, 2023. szeptember 6.

Tisztelettel:



**Böjte Richárd**  
polgármester

## Határozati javaslat

### *Döntés a Pázmánd, 1356 hrsz. alatti kivett, beépítetlen terület értékesítéséről*

- I. Pázmánd Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában lévő Pázmánd, 1356 hrsz alatti kivett, beépítetlen terület értékesítésének pályázati felhívására Blahó Miklós 2476 Pázmánd, Napos sétány 1/A. alatti lakos által benyújtott pályázatot érvényesnek és eredményesnek bírálja el.
- II. Pázmánd Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában lévő Pázmánd, belterület 1356 hrsz alatti kivett, beépítetlen terület művelési ágú 965 m<sup>2</sup> területű, falusias lakóövezeti besorolású, közművesítéssel nem rendelkező ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát értékesíti, az érvényes pályázatot benyújtó Blahó Miklós (Budapest, 1985.03.17., an.: Zsitnyánszky Margit, adóaz.sz.: 8431742801) 2476 Pázmánd, Napos sétány 1/A. alatti lakos részére 10.000.000,- Ft azaz Tízmillió forint egyösszegű vételár megfizetésével, annak figyelembevételével, hogy a pályázati biztosítékként megfizetett 500.000,- Ft a vételárba beszámításra kerül.
- III. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a mellékelt adásvételi szerződést aláírja.

Felelős: Bőjte Richárd polgármester

Határidő: értelemszerűen

# PÁLYÁZATI AJÁNLATI NYOMTATVÁNY

## 1. Pályázati ajánlatot benyújtó adatai:

Magánszemélyre vonatkozó adatok	Átlátható szervezetre vonatkozó adatok
Név/Születési név: <b>BLAHÓ MIKLÓS</b>	Szervezet neve:
	Székhely:
	Cégjegyzékszám/Nyilvántartási szám:
	Adószám:
	Statisztikai számjel:
	Képviselőre jogosult személy neve:
	Levelezési cím:
	Telefonszám:
	E-mail cím:
	Bankszámlaszám:

## 2. Ajánlat tartalma:

Megajánlott vételár az ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára:

10 000 000,- Ft, azaz 10 MILIÓ forint

Megszerezni kívánt tulajdoni hányad: 1/1

A vételár kiegyenlítése egyösszegben / 2 részletben történő megfizetését vállalom.  
(A megfelelő részt kérjük aláhúzni.)

## 3. Csatolt dokumentumok:

PÁLYÁZATI SZÖVEGES INDOKLÁSA  
NYILATKOZAT A PÁLYÁZATI FELTÉTELEK ELFOGADÁSÁRÓL  
IGAZOLÁS PÁLYÁZATI TELJESÍTMÉNYEK BEFIZETÉSÉRŐL

Kelt, Pázmánd, 2023. augusztus 10.

Blahó Miklós

Ajánlattevő

Nyilatkozat

Alulírott Blahó Miklós pályázó ezúton kijelentem, hogy a pályázati feltételeket megismertem, a pályázat feltételeit elfogadom.

Pázmánd, 2023. augusztus 10.



Blahó Miklós

### Pályázat szöveges indoklása

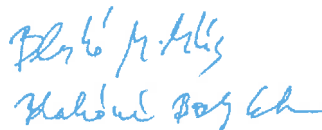
Családunkkal 2020 nyarán költöztünk Pázmándra. Az ikerház, melyben lakunk, a Pázmánd 1355 helyrajzi számú belterületi telken épült, a telek területe 1044 m<sup>2</sup>, lakóövezeti besorolása Lf3. Az ikerház kertje osztatlan közös tulajdonban van, de az ikerszomszédal kötött kizárólagos telekhasználati megállapodás értelmében az általunk használt terület mindössze 442 m<sup>2</sup>, az ikerszomszédé 602 m<sup>2</sup>. Ez a különbség az építmény telken belüli elhelyezkedéséből adódik.

Az általunk megvásárolni kívánt telek nagyságából adódóan lehetővé tenné számunkra, hogy a gyerekeknek kerti játékokat helyezzünk el, nyári konyhát építsünk, gyümölcsfákat ültessünk, nagy veteményest alakítsunk ki, amire régóta vágyunk.

Pázmánd, 2023. augusztus 10.

A pozitív elbírálásban bízva,  
tisztelettel:

Blahó Miklós és  
Blahóné Borlay Eszter



OTP bank Nyrt.

1051 Budapest, Nádor utca 16.

Tel.:06-1-473-5000

Fax.:06-1-473-5955

[www.otpbank.hu](http://www.otpbank.hu)

## Tranzakció adatai

Tranzakció típusa	Belföldi utalás
Forrás számla	1177308500055426
Kedvezményezett	Pázmánd Község Önkormányzata 578000191005709600000000
Összeg	500000 HUF
Közlemény	pályázati biztosíték Blahó Miklós
Utalás dátuma	2023-08-09 16:15:01
Tranzakció azonosító	230809MW_23911344310_0001

P/1659-3/2023

## PÁZMÁND község

### 1356 hrsz alatt felvett „kivett beépítetlen terület” művelési ágú belterületi ingatlan értékbecslése



Készítette:

*Zsiga Györgyné*  
Zsiga Györgyné  
Igazságügyi szakértő  
értékbecslő  
Ny.sz.: 6204  
ZSIGA GYÖRGYNÉ  
8000 Székesfehérvár, Szent Vendel út 4.  
EV 45 88700-1-27 Nyf.sz.: 6204  
Bankszám: 10700003-06704403-5100005

A szakvélemény 8 számozott oldalt és tulajdoni lap másolatot tartalmaz.

Székesfehérvár, 2023. június 21.

### **Előzmények:**

Pázmánd Község Önkormányzata a 130/2023.(V.26.) Testületi határozata alapján megbízást adott a Pázmánd 1356 hrsz alatti „ kivett beépítetlen terület ” művelési ágú ingatlan értékbecslésének elkészítésére.

### **Az értékbecslés célja:**

Pázmánd község Önkormányzata értékesíteni kívánja a Pázmánd 1356 hrsz-ú ingatlant. Az ingatlan olyan piaci, forgalmi érték megállapítása, amely az ingatlan értékesítése esetén a fennálló piaci viszonyok mellett el lehet érni.

### **A helyszíni szemle:**

Az ingatlan helyszíni szemle időpontja - 2023. június 16.

Az ingatlant megtekintettem, a helyszíni állapotról fényképfelvételeket készítettem. Mindezek után tájékozódtam az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról. Az ingatlanpiaci hirdetések és értékbecslői tapasztalatom alapján állapítottam meg az ingatlan forgalmi értékét.

**Feltárást, környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálatot nem végeztem. A megállapításaimat szemrevételezés alapján alakítottam ki.**

### **Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása**

#### **Az értékelés módszere**

A termőföldnek nem minősülő ingatlan értékének meghatározására a pénzügyminiszter 26/2005 (VIII.11) PM, valamint a 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1) PM rendelete vonatkozik. Jelen ingatlanforgalmi értékbecslést piaci összehasonlító adatok elemzése alapján végeztem el.

#### **Az értékbecslés módszere:**

##### Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

##### Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár/kínálati ár,
- értékesítési időpont,
- elhelyezkedés,
- megközelíthetőség,
- infrastrukturális ellátottság,
- méret,
- alternatív hasznosíthatóság,

##### A módszer fő lépései:

- alaphalmaz kiválasztása



- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték meghatározása
- értékmodosító tényezők elemzése
- fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

#### **Az értékbecsléshez felhasznált dokumentumok:**

- Az ingatlan tulajdoni lap másolata
- Szabályozási terv
- Helyi építési szabályzat
- Közműterkép másolata

Az ingatlan mai állapotáról fénykép-felvételeket készítettem.

#### **Ingatlanyilvántartási adatok:**

Cím: Pázmánd külterület  
Helyrajzi szám: 1356  
Művelési ág: kivett beépítetlen terület  
Terület: 965 m<sup>2</sup>

Tulajdonos: Pázmánd Község Önkormányzata. 1/1  
2476 Pázmánd, Fő utca 80.  
Teher: Tehermentes

#### **Területi elhelyezkedés, megközelíthetőség, gazdasági környezet:**

Fejér vármegye közepén, a Velencei-hegység keleti nyúlványai alatt, az M7-es autópálya közelében fekvő település.  
Kápolnásnyék 7 km, Nadap 6 km, Pákozdi 14 km, Baracska 10 km, Csákvár 23 km, Martonvásár 13 km távolságra található.  
Buszközlekedés köti össze a környező településekkel.

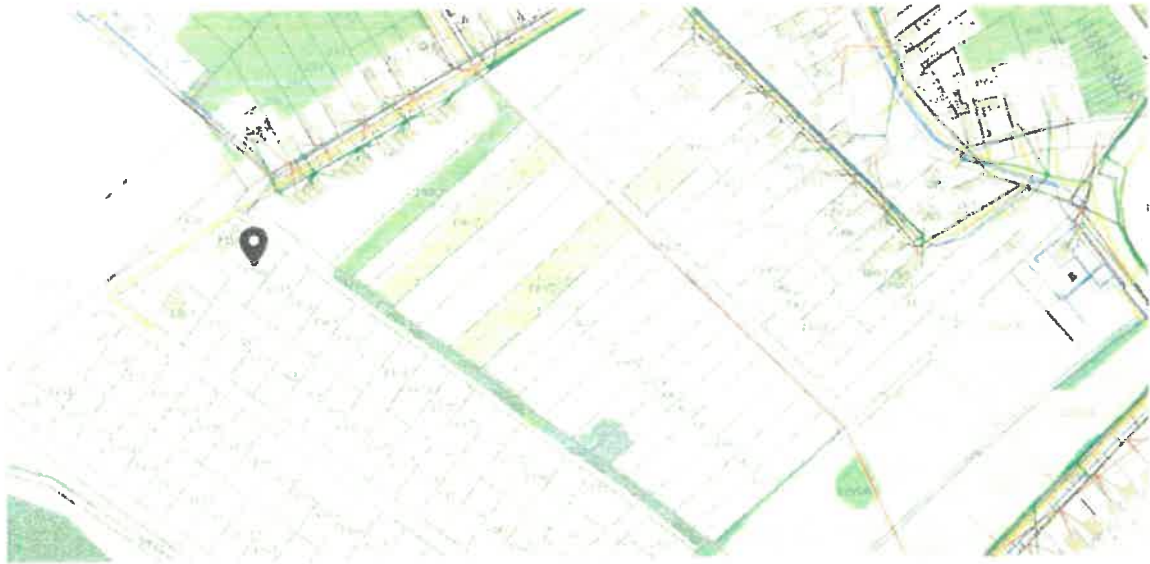
#### **Az ingatlan településen belüli fekvése**

Az ingatlan a település nyugati felének középső részén helyezkedik el belterületen. Az északnyugati szomszédságában a Mező utca felől a telek családi házzal beépített, északkeleti határán földút, egyébként déli irányban beépítetlen telkek határolják.

A település fejlesztési területének része.

A tárgyi ingatlan a körülötte levő beépítetlen területekkel egyben, nagyüzemi művelésű, egyényári növénykultúrával, - napraforgóval-beültetett.

**Közműellátottság:** nem közművesített, a közműcsatlakozási lehetőség cca 40 méter.



9/2006.(IX.15.) rendelet Pázmánd Község Helyi Építési Szabályzata (HÉSZ) és Szabályozási Tervének megállapításáról

### Szabályozási terv



### Falusias lakóterület

Lf3	SZ	30
	5,5	800

A szabályozási terv az ingatlant az Lf3 övezetbe sorolta, megadva a lehetőséget a jelenleg szántó művelés más célú, lakótelek hasznosításra.  
Az északkeleti határán levő földút másodrendű közlekedési terület, földút minőségű.

## Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

### ÉRTÉKELÉS

### Piaci alapú megközelítés összehasonlító adatok alapján

A piaci, forgalmi adatokat a jelenlegi kínálati piacról, hirdetések elemzése alapján határoztam meg.

1./



A Bem József utcai új kialakítású- egyelőre névtelen - utcában eladó 1715 m<sup>2</sup>-es egy építési telek (amely a Bem József u 24. kertfolytatása) . Közmű várhatóan egy éven belül, beépíthetőség 30%. Földúton érhető el.

Ár: 11 830. 000,- Ft. Fajlagos ár: 6 900,- Ft/m<sup>2</sup>. /Immo-Velence Kft./

2./



Deák Ferenc utcai 1128 m<sup>2</sup>-es telek, töredezett aszfalt burkolatú útról megközelíthető, közművesítés nélküli Lf2-es övezeti besorolású telek. Jelenleg mezőgazdasági művelésű.

Ár: 20 000 000,- Ft, Fajlagos ár: 17 730 ,- Ft/m<sup>2</sup> /ingatlan.com/

3./



Pázmánd Fő utcán 1568 m<sup>2</sup>-es telek, 14,66 m utcafronttal. víz-villany a telekre be van kötve, gáz és csatorna vezetékek a ház előtt. Lf2 övezeti besorolású

Ár: 18 500 000,- Ft. Fajlagos ár: 11 798,- Ft

Az alkalmazott „K” korrekciós tényezők és értékek (%) –ban kifejezve az összehasonlító adatokból származtatott fajlagos alapértéket módosító végső piaci érték meghatározásához.

Cím	1356 hrsz Mező utca	1. Bem József utca	Korr. %	2. Deák Ferenc utcai	korr. %	3. Fő utca	Korr %
Kínálati ár		11,830 Mft		20 Mft		18,5 Mft	
Művelési ág	beépítetlen ter.	beépítetlen ter.	-	beépítetlen ter.	-	beépítetlen ter.	-
Közlekedés, közvetlen megközelíthetőség	földút	földút	-	földút		aszfalt út	- 10
Közművesítettség	nincs	nincs	-	nincs	-	víz, villany	- 10
Községen belüli fekvés	központtól távol	Központ- hoz közelebb	- 5	Központ- hoz közelebb	-5	Központ- hoz közelebb	- 5
Fajlagos ár: Ft/m <sup>2</sup>		6 900,-		17 730,-		11 798,-	
Ügylet típusa		kínálat	- 10	kínálat	- 10	kínálat	- 10
Össz.korrekció			- 15	-	- 15	-	-35
Korr, fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup> :		5 865,-		15 070,-	-	7 669,-	

**Korrigált fajlagos ár: 9 535.- Ft/m<sup>2</sup>**

#### Értékbefolyásoló tényezők:

- Pázmánd szép fekvése és jó megközelíthetősége miatt igen kedvelt a vidéki életet kedvelők körében.
- A telek szabályos alakú, nem közművesített.
- Település központjához kissé távoli fekvés.
- Megközelíthetősége földúton lehetséges
- A telek a Szabályozási terv előírásai szerint lakóházzal beépíthető
- Forgalomképes

#### Összegzés:

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározását a korrigált kínálati árak felhasználásával, és a szakmai tapasztalatom alapulvételével állapítottam meg.  
Vizsgáltam az elhelyezkedést, környezet rendezettségét, a közművesítettséget, övezeti besorolást.

Az eltérő és azonos tulajdonságok mérlegelése után alakítottam ki a Pázmánd község 1356 hrsz-ú telek becsült forgalmi értékét.

**Telekérték meghatározása:**

$$965 \text{ m}^2 \times 9 \text{ 535,- Ft/m}^2 = 9 \text{ 201 275,- Ft}$$


**A 1356 hrsz-ú telek forgalmi értéke kerekítve**

**9 200 000,- Ft**  
**azaz Kilencmillió kettőszázezer forint.**

**Megjegyzések:**

- Az értékelt ingatlant az értékelés során per-, teher- és igénymentesnek tételezve fel értékelttem.
- Az értékbecslés csak egységes egészként kezelhető, abból részleteket kivenni és azokat önállóan értelmezni nem lehet.
- Megbízó tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének megállapítása szemrevételezéssel, hasonló adatok felhasználásával, közelítő számításokon alapuló becsléssel készült.
- Az értékbecslés érvényességi idejét 180 napban adom meg a változó piaci viszonyokra és az inflációra tekintettel.

Székesfehérvár, 2023. június 21.

  
**Zsiga Györgyné**  
**Igazságügyi szakértő**  
**értékbecslő**  
**Ny.sz:6204**

**ZSIGA GYÖRGYNÉ**  
Igazságügyi Szakértő  
8000 Székesfehérvár, Szent Vendel út 4.  
E - 49168700-1-27 Ny.sz: 6204  
Bankszá: 10700063-08704103 51100005

### Helyszíni felvételek

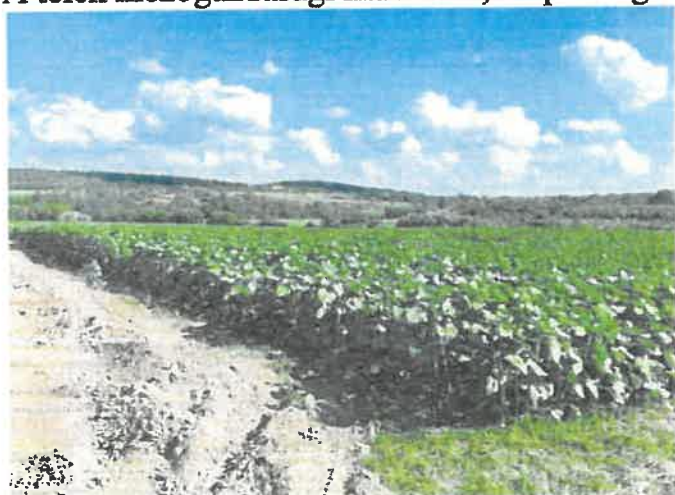
A Mező utca felől a telek megközelíthetősége földút.



Észak-nyugati határa beépített terület



A telek mezőgazdasági művelésű, napraforgóval van bevetve





Fejér Vármegyei Kormányhivatal

Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/53973/2023

2023.06.05

**PÁZMÁND**

Szektor: 53

**Béltérület**

1356 helyrajzi szám

2476 PÁZMÁND Névtelen utca 1356. "felülvizsgálat alatt"

**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak 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

0

965

0.00

**I R É S Z**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 42221-4/2008.03.28

eredeti határozat: 41545-2/2008.03.21

jogcím: közös tulajdon megszüntetése tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1

jogcím: közös tulajdon megszüntetése tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név: PÁZMÁND KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2476 PÁZMÁND Fő utca 80

törzsszám: 15362993

**I R É S Z**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 42221-4/2008.03.28

Önálló szöveges bejegyzés a 1351 hrsz-ú ingatlan megosztva:1352-1434 hrsz-ú ingatlanokra telekalakítás folytán.

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**

