



Iktatószám:	MJCS/54-5/2024.	
Címzett:	Mártély Községi Önkormányzat Képviselő-testülete	
Melléklet:	1 db határozati javaslat, 1 db melléklet	
Tárgy:	Döntés Mártély belterület 506/24 helyrajzi számú ingatlan értékesítéséről	
Készítette:	Jogi Iroda, Jogi Csoport	
Az anyagot látta:	Előadó:	<i>RUTE</i>
	Csoportvezető:	<i>D. Killeb</i>
	Irodavezető:	
	Aljegyző:	<i>[Signature]</i>
	Jegyző:	<i>[Signature]</i>
	Polgármester:	<i>[Signature]</i>
Véleményezésre megküldve:		
Napirend kapcsán meghívandó:		
Tárgyalás módja:	<u>NYÍLT</u>	
	ZÁRT az Möt. 46. § (2) bekezdés alábbi pontja alapján: <input type="checkbox"/> a) önkormányzati hatósági, összeférhetlenségi, méltatlansági, kintüntetési ügy tárgyalásakor, fegyelmi büntetés kiszabása, valamint vagyonyilatkozattal kapcsolatos eljárás esetén <input type="checkbox"/> b) érintett kérésére választás, kinevezés, felmentés, vezetői megbízás adása, annak visszavonása, fegyelmi eljárás megindítása és állásfoglalást igénylő személyi ügy tárgyalásakor <input type="checkbox"/> c) vagyonával való rendelkezés esetén, továbbá az általa kiírt pályázat feltételeinek meghatározásakor, a pályázat tárgyalásakor, ha a nyilvános tárgyalás az önkormányzat vagy más érintett üzleti	

Iktatószám: MJCS/54-5/2024.

Tárgy: Döntés Mártély belterület 506/24 helyrajzi számú ingatlan értékesítéséről

**Mártély Községi Önkormányzat
Képviselő-testülete**

Tisztelt Képviselő-testület!

Mártély Községi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képezi a Mártély, belterület 506/24 hrsz.-ú, 1152 m²-es kivett beépítetlen terület megnevezésű forgalomképes ingatlan, amely vonatkozásában a Képviselő-testület augusztusi ülésén döntést hozott a vételár tekintetében Polgármester úr általi tárgyalások és egyeztetések lefolytatásáról.

A fenti határozatban bruttó 1.800.000,- forintos minimum vételár került megállapításra, amely az előzetesen eladott telkek eladási árai alapján került meghatározásra.

Időközben elkészült az előterjesztés mellékletét képező, az ingatlanra vonatkozó, szakértő által készített értébecslés, melyben bruttó 2.000.000,- forintban került meghatározásra az ingatlan vételára.

A fentiekre tekintettel javaslom, hogy a Tisztelt Képviselő-testület vonja vissza a 128/2024. (VIII.08.) határozatát, valamint járuljon hozzá a fenti ingatlan értébecslésben meghatározott áron való értékesítéséhez szükséges nyilvános pályázati eljárás lefolytatásához, továbbá a nyertes pályázóval adásvételi szerződés megkötéséhez.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a döntést a javaslat szerint meghozni szíveskedjen.

Mártély, 2024.10.21.

Tisztelettel:

**Ambrus István sk
polgármester**

**Mártély Községi Önkormányzat
Képviselő-testületének
.../2024. (X.21.) határozata**

Tárgy: Döntés Mártély belterület 506/24 helyrajzi számú ingatlan értékesítéséről

HATÁROZATI JAVASLAT

1./ Mártély Községi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) hozzájárul a Mártély belterület 506/24 helyrajzi számon felvett, kivett beépítetlen terület **bruttó 2.000.000,-**forintos áron történő értékesítéséhez.

2./ Ezzel egyidejűleg a Képviselő-testület visszavonja a 128/2024. (VIII.08.) határozatát.

3./ A Képviselő-Testület felkéri és egyben felhatalmazza a polgármestert az 1./ pontban megjelölt ingatlan kapcsán pályázati eljárás lefolytatására, valamint a nyertes pályázóval az adásvételi szerződés megkötésére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2024. december 31.

Ambrus István sk.
polgármester

Angyal Zsolt sk.
jegyző

A határozatról értesül:

1. Tisztségviselők - Helyben
2. Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatal
3. Jogi Iroda
4. Irattár

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

6636 Mártély, belterület 506/24 hrsz. alatti ingatlan
jelenlegi forgalmi értékének
megállapításáról.

Szeged, 2024. október 08.

Készítette:

Dr. Bozsó Miklós
ü. ingatlan értékbecslő
Szeged,
Tisza Lajos krt. 7-9. fszt. 4.
6721

I. MEGBÍZÁS, SZEMLE

A **Mártély Községi Önkormányzat** (6636 Mártély, Rákóczi tér 1.) nevében a Hódmezővásárhelyi Megyei Jogú Város Önkormányzat Polgármesteri Hivatala (ügyintéző: Lopez Müller Erzsébet) megbízást adott **Dr. Bozsó Miklós** ingatlanforgalmi értékbecslő (6721 Szeged, Tisza L. krt. 7-9. fszt. 4.) részére a **6636 Mártély, Rákóczi tér, belterület 506/24 hrsz. alatti beépítetlen telek** forgalmi értékének megállapításáról szóló szakértői vélemény elkészítésére.

Az ingatlan helyszíni szemlét 2024. október 03. napján tartottam meg.

II. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Jelen szakértői megbízást az Önkormányzat az ingatlan értékesítésének előkészítése végett adta.

Jelen szakértői véleményem felett minden publikálási jogot fenntartok, az a megbízón, és az értékelőn kívüli természetes és jogi személyek részére csak írásbeli engedéllyel adható ki.

III. AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

Az ingatlan forgalmi értékének megállapításánál annak fekvését, megközelíthetőségét, beépíthetőségét, valamint a hasonló adottságú ingatlanok iránt megmutatkozó keresleti-kínálatti viszonyok alakulását vettem figyelembe.

Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztem. Nem vizsgáltam az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló egyéb terheket és kötelezettségeket.

A szakértői véleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

Az ingatlan helyszíni szemléje, leírása, valamint a beszerzett összehasonlítási adatokkal történt egyenkénti egybevetések után az arról készített szakértői véleményemet az alábbiakban terjesztem Tisztelt Megbízóm elé.

IV. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS JELLEMZŐI

Az ingatlan szűkebb környezetének bemutatása

Az értékelt ingatlan Mártély község belterületén a település közigazgatási központja közelében (400 méter) helyezkedik el, a Rákóczi téren. Az utca közúzalékkal burkolt. Környezetében jellemzően telkek és lakóházak találhatók, a kereskedelmi és szolgáltató egységek kb. 600 m-en belül helyezkednek el.

A terület közművesítettsége teljes, mivel a városi vezetékes víz-, gáz- és elektromos energiaellátás mellett a zártrendszerű szennyvíz-elvezető csatornahálózat is kiépítésre került. A tárgyi ingatlanra a közművek nem kerültek bevezetésre.

V. AZ INGATLAN EGYEDI JELLEMZŐI

Ingatlan-nyilvántartási adatok

Faliszám: --
Helyrajzi szám: Mártély, belterület 506/24 hrsz.
Megnevezés: kivett beépítetlen terület
Terület: 1.152 m²
Tulajdonos: I/1. Mártély Község Önkormányzata 1/1

Az ingatlan ismertetése

Az ingatlan közel szabályos téglalap alakú közbenső telkek, mely kerítetlen, telepítetlen, azon épület nem található. Utca felőli szélessége 16,44 méter, átlagos mélysége 70,07 méter. A telkek előtt nyílt szelvényű árkok húzódnak, a telkekre történő bejutáshoz átjárót szükséges létesíteni.

A Mártély Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2002. (XII.16.) önkormányzati rendelete Mártély Község Helyi Építési Szabályzatáról a telket (fL) falusias lakóövezetbe sorolja.

Beépítési mód: jellemzően **oldalhatáron**, vagy **szabadon álló**; **tervezett** övezetben **kivételesen zárt** sorú, vagy **ikres**.

Legnagyobb beépítettség: **max. 30 %**

Építménymagasság: **min. 3,0 m, max. 4,5 m**

Legkisebb zöldfelület: **min. 40,0 %**

Telekterület: **min. 1.000 m²**, ill. kialakult övezetben a (3) bek. szerint.

VI. FORGALMI ÉRTÉK SZÁMÍTÁS

Összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A környezet fajlagos telekárjai

Ingatlan címe		Mártély, Rákóczi tér 506/31 hrsz.	Székkutas, központtól 500 m-re	Baks, központjában
Környezete		lakó	lakó	lakó
Jelleg, funkció		18,5 méter széles, kerítetlen, közbenső, közmű nélküli telek	18,42 méter széles, két utcára nyitott telek, víz, gáz, villany, csatorna a telekhatáron	aszfaltozott utcában lévő, kerített, összközműves telek
Telek (m ²)		1 000	700	1 076
Szabályozás	besorolás			
	leírás	30%-os beépíthetőség	30%-os beépíthetőség	30%-os beépíthetőség
Tranzakció típusa		adásvétel	kínálat	kínálat
Eladási, vagy kínálati ár	(Ft)	1 800 000	1 990 000	1 300 000
	(Ft/m ²)	1 800	2 843	1 208
Dátum (év, hó)		2024	2024	2024
Adat forrása		Önkormányzat	ingatlan.com / 32011607	ingatlan.com / 34076939
Kínálati ár / Árváltozás			-10%	-10%
Módosított fajlagos ár (Ft/m ²)		1 800	2 559	1 087
Korrektációs tényezők:				
- megközelíthetőség			-5%	10%
- alak, forma, területi méret			-5%	
- közművesítettség				-5%
Összesen		0%	-10%	5%
Korrigált fajlagos alapár: (Ft/m ²)		1 800	2 303	1 142
Kerekített fajlagos alapár:		1748		

A telekérték megállapítás

TÉ=	m ² x		Ft / m ² =	Ft
506/24 hrsz	1 152		1 748	2 013 866
Összesen:				2 013 866

Forgalmi érték kerekítve:

2.000.000,- Ft

VII. PIACI FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

Az ingatlan helyszíni szemléje, leírása után figyelemmel a hasonló adottságú ingatlanok iránt megmutatkozó keresleti-kínálati viszonyokra, az ingatlan forgalmi értékét az összehasonlító adatokon alapuló értékelés alapján határoztam meg. A

**Mártély, belterület 506/24 hrsz. alatti 1.152 m²-es telek
jelenlegi, terhekkal nem csökkentett
forgalmi értékét**

2.000.000,- Ft

azaz Kettőmillió forint

összegben állapítom meg.

A fenti forgalmi érték az általános forgalmi adót tartalmazza.

Álláspontom szerint a fenti forgalmi érték képviseli a telek jelenlegi reális piaci forgalmi értékét.

Jelen vagyonerőtelésemben foglaltakat 180 napig változatlan értékkel fenntartom.

Szeged, 2024. október 08.

Dr. Bozsó Miklós
iü. ingatlan-értékelő
6721 Szeged, Tisza Lajos krt. 7-9. fszt. 4
Adószám: 71828576-1-26
EV nyilv. szám: 51259257
Bank: 1040424 993791590-01400000
Tel: 304252 096


Dr. Bozsó Miklós
iü. ingatlan-értékelő



Csongrád-Csanád Vármegyei Köormányhivatal
Hódmezővásárhely 6800 Rárósi utca 110.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/18338/2024

2024.10.08

MÁRTÉLY

Szektor: 53

Belterület 506/24 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

0

1152

0.00

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 90691/2/2021.01.15

eredeti határozat: 31913/1991.03.21

jogcím: 1990. évi LXV. tv. 107. § tulajdoni hányad: 1/1 31913/1991.03.21

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1 90691/2/2021.01.15

jogállás: tulajdonos

név: MÁRTÉLY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 6636 MÁRTÉLY Rákóczi tér 1

törzsszám: 15726827

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 90691/2/2021.01.15

Önálló szöveges bejegyzés a Mártély belterület 411, 447, 506/20 helyrajzi számú ingatlanok telekcsoport újraosztása miatt kialakultak a Mártély belterület 506/22-506/35 helyrajzi számú ingatlanok. (E-6/2020., 610250/2020.).

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 költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE



Mártély 506/24 hrsz



E - K Ö Z M Ű

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

Készült az E-közmű rendszerben (2024. 10. 03.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!



CEGÉK ÉS SZAKMAI
VIZSGÁZTATÓK

NYÉRSŐ

MEKORÉ

NYÉRSŐ

MEKORÉ



Mártély 506/24 hrsz



E - K Ö Z M Ű

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Táv hő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízvezetés

Készült az E-közmű rendszerben (2024. 10. 03.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

ENERGIA ÉS VÍZ
KÖZMŰTARTALÉK

NY 2/24



1:500

Mártély 506/24 hrsz



E-KÖZMŰ

- Hírközlés _____
- Szénhidrogén _____
- Távhő _____
- Villamos energia _____
- Vízellátás _____
- Vízvezetés _____

ESZTEROMI SZANOD
INGENYERIRODA

1/2024

Készült az E-közmű rendszerben (2024. 10. 03.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

FÉNYKÉPEK JEGYZÉKE

a

Mártély, belterület 506/24 hrsz. alatti ingatlanról.

