

Rátkai Béla ingatlanvagyon-értékelő
MAISZ nyilvántartási szám : 1405/2024
Névjegyzékszám 1/2007.



3100 Salgótarján, Március 15 utca 32.5/2.
telefon mobil : 20/915-9873, e-mail :
ratkaibela@starjan.hu
Munkaszám : 39/2025.

INGATLAN ÉRTÉKBECSLŐ JELENTÉS

3188 Ludányhalászi, Kossuth út 7.sz. alatti
családi ház piaci értékéről
Hrsz.: 247/1.



Készítette : Rátkai Béla ingatlanvagyon - értékelő
Készült 3 példányban : 1.sz. példány
Az értékbécslés fordulónapja : 2025.07.11.
A készítés időpontja : 2025.07.11.

1.0 AZ ÉRTÉK IGAZOLÁSA, TANÚSÍTVÁNY

Vagyonértékelő nyilatkozat

Alulírott vagyonértékelő nyilatkozom, hogy ebben a jelentésben foglalt ténymegállapítások, igazak és helyesek. Az előterjesztett elemzéseket, véleményeket, és levont következtetéseket, csak a jelentésben szereplő feltevések és korlátozó feltételek korlátozzák. A jelentés tárgyát képező ingatlanban nincs jelenlegi, és várható érdekeltségem, és nincs elfoglaltságom, az érintett felekre tekintettel. A javadalmazásom nem függ egy előre meghatározott érték jelentésétől, vagy az értéknek egy olyan eltérésétől, amely kedvez valamely ügyfél ügyének, sem az értékbecslés összegétől, sem egy elvárt eredmény elérésétől, vagy valamilyen későbbi esemény bekövetkezésétől.

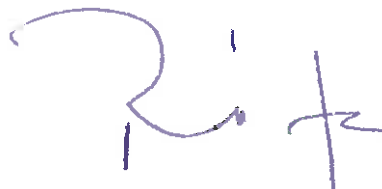
Elemzéseink eredményeként, az értékelt ingatlanban fennálló tulajdonosi érdekeltség tehermentes piaci értékét, az értékelésünk fordulónapján érvényes ingatlanpiaci helyzetben, folyamatos használatban

10 100 000.- Ft

azaz : Tízmillió-egyszázezer.- forintra becsüljük

A becslés készpénzt, készpénzzel egyenértékű tételeket, vagy fizetési megállapodást jelent, és áfa nélkül értendő. A megállapított érték az értékelés fordulónapján meglévő ingatlanpiaci helyzetet tükrözi, és az idő múlásával, 90 napon túl aktualitását veszti, azaz nem érvényes. A jelentésben foglalt elemzések, állásfoglalások, és következtetések kialakítása, valamint maga a jelentés a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet, és annak módosításai alapján, valamint az EVS 2003, 2009, 2012, 2016. Európai Értékelési Szabványok ajánlásai alapján, és a 11/2018.(II.27.) MNB. ajánlás alapján készült.

Salgótarján, 2025.07.11.



Rátkai Béla
ingatlanvagyon - értékelő
névjegyzékszám : 1/2007.

2.0 JELENTÉS ÖSSZEFOGLALÓ – 1

1. Az értékelés megrendelője :	Ludányhalászi Községi Önkormányzat (3188 Ludányhalászi, Rákóczi út 69.)
2. Az ingatlan címe, helyrajzi száma a tulajdoni lap szerint :	3188 Ludányhalászi, Kossuth út 7. Hrsz.: 247/1.
3. Az ingatlan tulajdonosa/i/, a tulajdoni lap és a térképmásolat dátuma :	Ludányhalászi Községi Önkormányzat 1/1 arányban. A tulajdoni lap és térképmásolat dátuma 2025.07.02.
4. Művelési ág a tulajdoni lapon, a telek területe, bejegyzett jogok és terhek :	A Ludányhalászi ingatlan nyilvántartásban „ lakóház, udvar „ néven szerepel, a telek területe 620 m2. A tulajdoni lap III. részén teher, vagy jogbejegyzés nincs.
5. Értékelés célja, felhasználása :	Az ingatlan piaci értékének meghatározása a jelen állapotban, értékelésünk fordulónapján érvényes ingatlanpiaci helyzetben, nyílt piaci értékesítést feltételezve. Az értékelés eladáshoz lesz felhasználva.
6. Értékelést végző neve, státusza, minősítése :	Rátkai Béla ingatlanvagyon – értékelő, független szakértő. Engedélyszám : 1/2007.
7. Értékelési alap értékforma :	Az értékelés piaci érték alapokon történt.
8. Az értékelte jog és hányad :	Tehermentes tiszta tulajdonjog 1/1 tulajdoni hányad.
9. Lakhatóság, beköltözhetőség :	A családi ház lakható és beköltözhető.
10. Alkalmazott szabványok :	25/1997. (VIII.1.) PM. rendelet, EVS 2003, 2009, 2012, 2016. Európai Értékelési Szabványok ajánlásai, 11/2018. (II.27.) MNB ajánlás.
11. Az értékelés fordulónapja :	2025.07.11.
12. Az értékelés érvényessége :	A fordulónaptól számított 90 nap.
13. A helyszíni szemle ideje, résztvevői, az ingatlan azonosításának módja :	2025.07.11. Rátkai Béla értékbecslő, Liptay Dávid bérlet, és Kovács Imre polgármester, az ingatlant a cím, térképmásolat, és a bérlet bemutatása alapján azonosítottuk.
14. Meghívó által adott okmányok :	Tulajdoni lap, térképmásolat.
15. Felhasznált egyéb dokumentumok, források :	Saját adatbázisunk eladási adatai, NAV illetékhivatali adatok, internetes hirdetőportálok kínálati adatai, közvetítő irodák adatai, szakajtóban megjelenő adatok.
16. Alkalmazott módszertan :	Piaci és költség elvű szakértői módszer.

3.0 JELENTÉS ÖSSZEFOGLALÓ – 2

AZ ALKALMAZOTT SZAKÉRTŐI MÓDSZEREK ÉS EREDMÉNYEK			
Alkalmazott szakértői módszerek	Érték / Ft	Érték viszonyok %	
Újra előállítási költség (biztosítási érték) :	44 481 900.-	164	
Költség elvű módszer (avulásokkal csökkentett új költség) :	27 121 900.-	100	
Piaci hasonlító módszer piaci elvű érték :	10 053 995.-	37	
Közvetlen tőkésítés módszere, befektetési érték :	-	-	
DCF analízis módszere, stratégiai érték :	-	-	
BECSÜLT VÉGSŐ PIACI ÉRTÉK A módszerek eredményeinek összehangolásával			
VAGYONELEMEK	Méret m2	Érték Ft	Fajlagos érték Ft/m2
Telek értéke :	620	1 000 000.-	1 613.-
Telek fejlesztések értéke : (bekötött közművek, kerítések, kapu)		300 000.-	-
A családi ház értéke :	62	8 800 000.-	141 194.-
Ingatlan összesen :	62	10 100 000.-	162 903.-

Az értékek ÁFA – nélkül értendők!

4.0 AZ ÉRTÉKELT INGATLAN LEÍRÁSA

1./ Területi elhelyezkedés, gazdasági és demográfiai környezet.	Nógrád vármegye északi része, Ludányhalászi község 1 381 fős lakossággal, a gazdasági környezet és az infrastruktúra szintje és színvonala is ennek megfelelő.
2./ Közvetlen környezet, tömegközlekedés.	A község középső része Kossuth út, a főutcának számító Rákóczi útról közelíthető meg, kertes családi házas övezet, jó presztízsű falurész, a tömegközlekedés autóbusszal lehetséges.
3./ Az ingatlan tartalma, építés éve, szintszám, tetőzet, melléképület.	Az ingatlan az 1970 években épült, földszintes ikerház egyik lakása, földszintes, nyeregtetős családi házból, a telekfejlesztésekből, (bekötött közművek, kerítések kapuk, járdák) és a telek területéből áll.
4./ Teherhordó szerkezetek, tetőzet, homlokzati és belső nyílászárók.	Beton sávalap, falazott téglateherhordó szerkezet, fa födém, fa nyeregtető szürke palafedés, fa homlokzati nyílászárók, fa szerkezetű nyílászárók.
5./ Padló és falburkolatok.	Szobákban laminált parketta, egyéb helyiségekben kerámia padló.
6./ Vizes helyiségek burkolatai és berendezései.	A konyha, fürdőszoba és wc helyiségek oldalfal csempe burkolattal, a funkciónak megfelelő berendezésekkel és szerelvényezéssel készültek.
7./ Fűtés és melegvízellátás.	Gáz üzemű központi fűtés, lemezzradiátor hőleadókkal. A melegvízellátás is erről a rendszerről megoldott, de cserépkályhával is fűthető.
8./ Komfortosság, szobaszám.	A családi ház összkomfortos 2+1/2 szobás.
9./ Felújítások ideje és tartalma, műszaki állapot állagmutató.	Kb. 2000 évek elején központi fűtés készült, más felújítás nem volt. Az általános műszaki állapot felújításigényes állagmutató 65 %.
10./ Közmű bekötések, az épületbe és a telekre.	Az épületbe és a telek területére minden közmű bekötött és mérhető.
11./ Telekadottságok, gépkocsival történő beállítás.	Megfelelő mélységű és homlokvonalú, sík felületű, megfelel az övezeti előírásoknak Lf-30 a gépkocsival való beállítás lehetséges.
12./ Melléképületek.	Melléképületek nincsenek.

5.0. A PIACI ÉRTÉK FOGALMA

5.1 A piaci érték definíciója

A piaci érték, egy kompetens, ingatlanvagyon-értékelő által becsült valószínűsíthető eladási ár. Az ingatlanvagyon-értékelő az adott ingatlanpiaci helyzet ismeretében, a hazai és nemzetközi viszonylatban szabályozott, ismert, és elfogadott szakértői módszerek alkalmazásával, a várható legvalószínűbb eladási árat, azaz piaci értéket becsül meg. A piaci érték egy ingatlanpiaci pillanatképet tükröz, az a becsült összeg, amely az értékelés fordulónapján érvényes ingatlanpiaci helyzetben, egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között, magánjogi adásvételi szerződés keretében, normál viszonyokat feltételezve, szabad versenypiaci körülmények között, tisztességes forgalmazás követelményeinek megfelelően, alkufolyamat során elfogadásra kerülhet.

A piaci érték képzése során, az alábbi feltételezéseket vettük figyelembe, és az érték ezen feltételeket tükrözi :

- 1./ az ingatlan tulajdonosának van eladási szándéka, de nincs kényszerűsége,
- 2./ az ingatlan, szabadon kerül piacra, nyilvános meghirdetés útján,
- 3./ a hirdetésre, és az adásvételi tárgyalásokra, az ingatlan típusának megfelelő, ésszerű hosszúságú idő áll rendelkezésre,
- 4./ a hirdetés és a tárgyalások ideje alatt az érték nem változik,
- 5./ az eladó és a vevő, jól informált az ingatlan adottságairól, jól ismerik a piaci viszonyokat,
- 6./ az eladó és a vevő, egyenrangú felek, egymástól függetlenek, és a kapcsolatuk kizárólag piaci természetű,
- 7./ speciális, egyedi vevői külön ajánlat nincs,
- 8./ a fizetés készpénzben, vagy annak megfelelő módon történik.

6.0 AZ ALKALMAZOTT SZAKÉRTŐI MÓDSZEREK, PIACI ISMERTETŐ

6.1 Szakértői módszerek

Az értékelést a piaci összehasonlító elvű és a költség elvű szakértői módszerekkel végeztük. A piaci módszer lényege, hogy az értékelt ingatlant, a piacon eladott, vagy eladásra felkínált hasonló ingatlanokhoz hasonlítjuk, és az eltéréseket kiigazításokkal korrigáljuk, a korrekciók által nyert eredmény a piaci érték. Az alkalmazott másik szakértői módszer a költségelvű módszer, aminek a lényege, hogy meghatározzuk az ingatlan újra előállítás költségét, majd ebből levonjuk az építés ideje óta bekövetkezett avulásokat, és hozzászámítjuk a telek piaci elven meghatározott értékét, ez az úgynevezett költség elvű érték. Az így nyert költség elvű érték a piaci érték ellenőrzésére is alkalmas, mivel a két módszer eredménye közötti arány tükrözi a településen kialakult költség és piaci értékszint arányát.

6.2 Értékbecslés összesítése, piaci helyzet

Az értékbecsléshez a saját adatbázisunkból, a NAV illetékhivatali adataiból, az ingatlan közvetítő irodák adataiból, és az internetes hirdető portálok hirdetési adataiból, a legjobban hasonlító eladási és kínálati adatokat vettük figyelembe, az eltéréseket korrekciókkal kezeltük.

Az ingatlan előnye a központhoz közeli elhelyezkedés, megfelelő presztízsű környezet, hátránya az általános felújításigény, és az, hogy az értékelt ingatlan egy ikerház egyik egysége, a telek megfelelő homlokvonalú és mélységű sík felületű. A telek területére a gépkocsival való beállás lehetséges.

A falusi lakóingatlanpiacot a fellendülés jellemezte, ami mára már stabilizálódott. A kereslet azonban jelenleg is jobb mint a fellendülés előtt volt. Az átlag nógrádi falvakban a komfortos, vagy összkomfortos hasonló korú családi házak forgalma 120 000 – 220 000.- Ft/m² sávban jellemző. Ludányhalászi község jó elhelyezkedésű, a Ludányhalászi tó a turizmust és az üdülő övezet kialakulását is jól elősegíti, a fővároshoz és a megyeszékhelyhez is közel fekszik.

7.0 AZ ÉRTÉKBECSLÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEI

1. Feltételeztük, hogy az ingatlanoknak, a föld alatti részeknek, és a föld feletti szerkezeteknek nincsenek olyan rejtett, vagy eltakart tulajdonságai, amelyek azt értékesebbé, vagy kevésbé értékessé teszik. Ilyen tulajdonságokért vagy azon műszaki vizsgálatok elvégztetéséért, amelyek ezek feltárásához szükségesek lehetnek, semminemű felelősséget nem vállalunk.
2. Feltételeztük, hogy az ingatlan teljes mértékben megfelel minden, - az építési övezetre és használatra vonatkozó - állami és helyi környezetvédelmi előírásnak és törvénynek, hacsak az eltérés azoktól nincs megállapítva, leírva és az értékelési jelentésben figyelembe véve.
3. Feltételeztük, hogy az ingatlan jelenlegi hasznosításához minden szükséges engedélyt, igazolást, hozzájárulást vagy más jogi és adminisztratív jogosítványt minden helyi, állami vagy országos hatóságtól magántársaságtól vagy szervezettől megszerezték, vagy az beszerezhető, illetve megújítható.
4. Az értékelő jelentésünkben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az ingatlant bemutató személy szóbeli tájékoztatása, és a részünkre adott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk feltárásokat, rejtett hibákra vonatkozó vizsgálatokat.
5. Ezen értékelési jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül, sem egyben sem részeiben nem publikálható, és csak a megjelölt célra használható.
6. A meghatározott piaci érték a beépített, és bekötött berendezések értékét tartalmazza, a bútorkészleteket és mobil berendezéseket azonban nem tartalmazza.
7. Az értékelés szemrevételezés alapján történt, feltárásokat, statikai, állékonysági, állapotfelmérési, épületdiagnosztikai, vagy környezetvédelmi vizsgálatokat nem végeztünk, létező vagy rejtett hibák felkutatására vizsgálatokat nem végeztünk, az eltakart szerkezeteket az ingatlant bemutató személy tájékoztatása alapján vettük figyelembe.

Az értékbecslés csatolt mellékletei :

1./ költségelvű értékelés táblázata	1	lap
2./ telek értékelés táblázata	1	lap
3./ piaci elvű értékelés táblázata	1	lap
4./ alaprajzi vázlat, alapterületi kimutatás	1	
5./ tulajdoni lap	1	lap
6./ térképmásolat	1	lap
7./ közműtérkép	-	lap
8./ fotók	3	lap
	-	lap
	-	lap

NETTÓ PÓTLÁSI KÖLTSÉG MÓDSZERE KÖLTSÉGE LVÜ ÉRTÉK SZÁMÍTÁSA

3188 Ludányhalászi, Kossuth út 7. Hrsz.: 247/1. alatti családi ház értékeléséhez.

Az ingatlan vagyoni elemei (épület/ek/, építmények, telek) megnevezése	Építés éve	Nettó Gazdasági alapterület élettartam	Újra előállítási költség	Új költség	Számított avulás			Elfoga- dott avulás			Könye- zeti avulás			Összes avulás			Ávulásokkal csökkentett érték
	év	m2	év	Ft/m2	Ft	%	%	%	%	%	%	%	%	%	%	Ft	
családi ház földszint	1970	62	80	700 000	43 400 000	69%	40%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	60%		26 040 000	
Épületek nettó összesen :		62			43 400 000											26 040 000	
Telek érték		620		1 745	1 081 900											1 081 900	
Telek összesen		620			1 081 900											1 081 900	
Mindösszesen					44 481 900											27 121 900	
Fajlagos érték Ft/m2:		62 m2			717 450 Ft/m2											437 450	

Értékelés fordulónapja : 2025.07.11.

A költség elvű értékelés elve az ingatlan pontos másának újra előállítási költség becslése, majd az új értéknek az avulások miatt történő értékcsoökkentése. Az így nyert csökkentett költséghez, hozzászámítjuk a telek piaci elven meghatározott értékét. Ez az érték az ún. nettó pótlási költség, minusz az elteit idő alatt bekövetkezett avulások miatti értékvesztés levonása, plusz a telek piaci értéke. Ez a szakértői módszer nem a piaci értéket tükrözi, de alkalmas a piaci érték ellenőrzésére.

[Handwritten signature]

PIACI ELVÜ TELEK ÉRTÉKELÉS

3188 Ludányhalászi, Kossuth út 7. Hrsz.: 247/1. alatti családi ház értékeléséhez.

Az ingatlan adottságai	Értékelt ingatlan	Hasonlító ingatlan - 1	Hasonlító ingatlan - 2	Hasonlító ingatlan - 3
Telek alapterülete m2	620	861	847	590
Eladási / Kínálási ár, Ft		1 500 000	1 100 000	749 000
Fajlagos ár / Ft/m2		1 742	1 299	1 269
Adat forrása		eladás	eladás	eladás
Adat ideje / év		2023	2023	2023
Korrekciók				
Adat jellege		eladás	eladás	eladás
Alapterület korrekció	620	861	847	590
Elhelyezkedés, hely presztízse	megfelelő	10%	10%	15%
Tömegközlekedés	autóbusz 200 m	0%	0%	0%
Közmű ellátás az utcán	összközmű	0%	0%	0%
Közmű ellátás a telken	összközmű	0%	0%	0%
Övezeti besorolás	I.f-30	0%	0%	0%
Telek alakja	szokszög	0%	0%	0%
Telek lejtése	sík fejtűlen	0%	0%	0%
Idő eltérés miatt	2025	10%	10%	10%
Összes korrekció :	%	20,00%	20,00%	25,00%
Módosított alapár	Ft/m2	2 091	1 558	1 587
Módosított alapár átlaga	Ft/m2	1 745		
PIACI ÉRTÉK =	Ft	1 082 086		

Értékelés fordulónapja : 2025.07.11.

Az értékelést a - konkrét helyi forgalom hiányában - a környező közutakban eladott építési telkek eladási árai alapján végeztük. Az eltéréseket korrigáltuk, a fajlagos érték megfelel a hasonló adottságú fálvokban kialakult fajlagos árszintek.

PIACI ELVÜ ÉRTÉKELÉS

3188 Ludányhalászi, Kossuth út 7. Hrsz.: 247/1. alatti családi ház értékeléséhez.

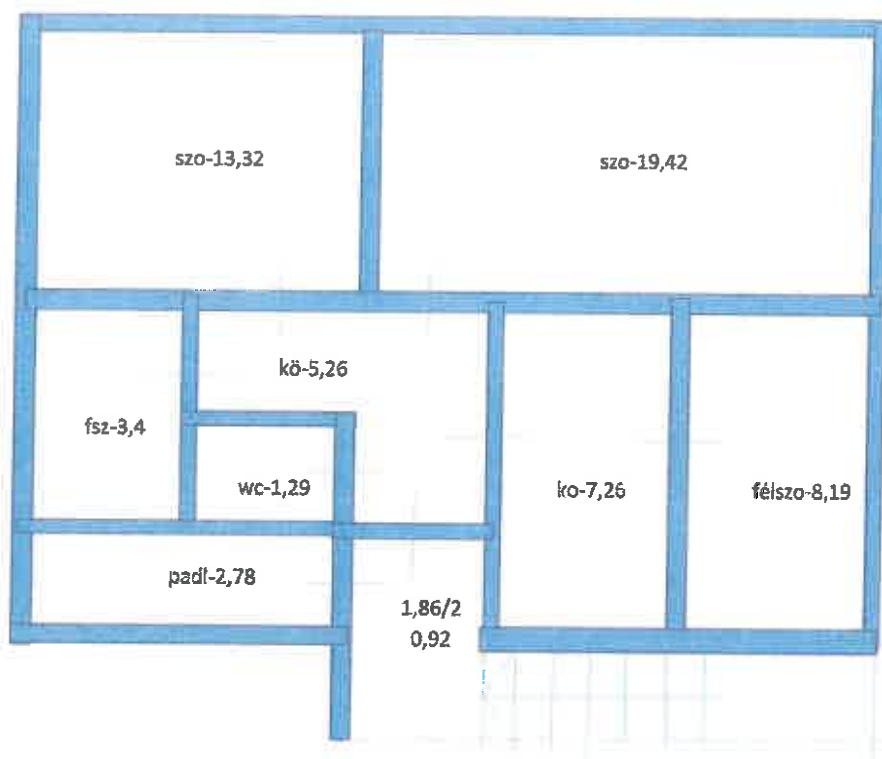
Ingatlan adatai	Értékelt ingatlan	Hasonlító ingatlan - 1	Hasonlító ingatlan - 2	Hasonlító ingatlan - 3
Redukált alapterület / m2	62	100	110	Ludányhalászi, Szent István út
Eladási / Kínálási ár		19 990 000	19 000 000	75
Fajlagos ár, Ft/m2		199 900	172 727	9 900 000
Értékbefolyásoló jellemzők	1975 évben épült, földszintes összkomfortos felújításigényes iker családi ház.	1950-60 években épült összkomfortos felújításigényes	1960 években épült, komfortos földszintes felújított állapotú	1970 években épült, komfortos felújításigényes
Adat forrása / ideje		ing.com-34849704-2025	ing.com-34623189-2025	eladás-2023
Korrekciók				
Adat jellege		kínálat	kínálat	eladás
Alapterület korrekció	62	70	130	75
Telek terület	620	3 096	600	1 058
Épület építési éve, életkora	1970/55	hasonló	hasonló	hasonló
Komfortosság	összkomfortos	hasonló	hasonló	hasonló
Műszaki állapot	felújításigény	hasonló	hasonló	hasonló
Szükség, szerkezet	földszintes téglá szerkezetű	hasonló	jobb	hasonló
Telek adottságok, övezet	sík felületű megfelelő homlokzonalú	hasonló	hasonló	hasonló
Közmű bekötések	összközmű	hasonló	hasonló	hasonló
A hely presztízse	jó	hasonló	hasonló	hasonló
Összes korrekció :	%	0%	0%	0%
Módosított alapár	Ft/m2	-20,00%	5,00%	10,00%
Módosított alapár átlaga	Ft/m2	159 920	181 364	145 200
PIACI ÉRTÉK =	Ft	162 161		

10 053 995

Értékelés fordulónapja : 2025.07.11.

Az értékelést a községben meglévő kínálat és eladások alapján összehasonlító elemzéssel végeztük, az eltéréseket korrekciókkal kezeltük.

ALAPRAJZI VÁZLAT



AALAPTERÜLETI KIMUTATÁS

	nettó m2	redukció %	redukált m2
et.	1,86	50	0,92
közl	5,26	100	5,26
wc	1,29	100	1,29
padl	2,78	100	2,78
fsz	3,40	100	3,40
szo	13,32	100	13,32
szo	19,42	100	19,42
ko	7,26	100	7,26
félsz	8,19	100	8,19
összesen :	62,78		61,84

Nógrád Vármegyei Kormányhivatal
Balassagyarmat 2660. Ady Endre u. 2. Pf.:6

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/16325/2025

2025.07.02

LUDÁNYHALÁSZI

Szektor: 53

Belterület 247/1 helyrajzi szám

3188 LUDÁNYHALÁSZI Kossuth út 7.

LRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett lakóház, udvar

0

620

0.00

LRÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30496/2/2011.(2010.10.15)

eredeti határozat: 30212/2/1992.01.23

jogcím: 1990. évi LXV. tv. 30212/2/1992.01.23

jogállás: tulajdonos

név: LUDÁNYHALÁSZI KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 3188 LUDÁNYHALÁSZI Rákóczi út 69

törzsszám: 15735423

LRÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30496/2/2011.(2010.10.15)

eredeti határozat: 30613/1999.01.26

Szolgalmi jog gázvezeték .

4 m2-re.

jogosult:

név: OPUS TIGÁZ GÁZHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 11147073

cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 184

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30496/2/2011.(2010.10.15)

Önálló szöveges bejegyzés a 247 helyrajzi számú ingatlan megosztása során keletkezett.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 48209/2012.10.26

Vezetékjog

VMM-600/2012 engedély számú (21097) Ludányhalászi 0,4 kV-os 1. sz. fennálló vezeték javára a vázrajz szerinti 14 m2 terület nagyságra.

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT törzsszám: 13804495

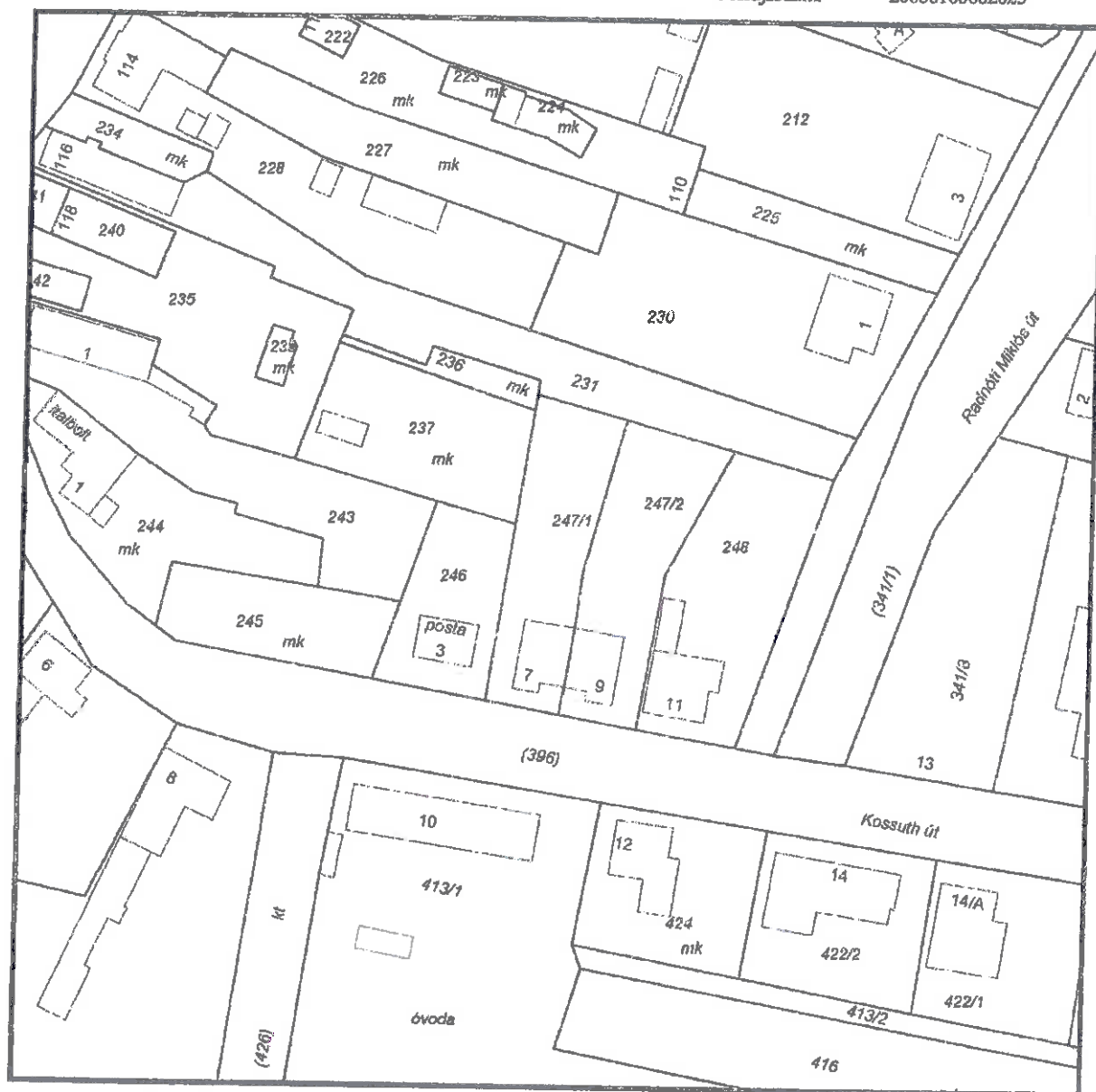
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

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

2025.07.02 09:51:20

Térjatszám: 20686160002025



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



utca az ingatlan előtt



utca az ingatlan előtt másik irányból



utcai homlokzat



utcai homlokzat



udvari homlokzat és bejárat



kert felőli homlokzat



behajtó a telekre



udvari homlokzat



fürdőszoba



gázkazán a konyhában



cserépkályha alternatív fűtési lehetőség



lemezradiátor hőleadó



szoba



konyha



konyha



szoba



szoba



szoba



szoba



szoba



szoba



szoba



udvarrész



udvarrész



LUDÁNYHALÁSZI KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT Képviselő-testületének **VERSENYTÁRGYALÁSI FELHÍVÁSA!¹**

Ludányhalászi Községi Önkormányzat Képviselő-testülete nyilvános versenytárgyaláson értékesíti a
Ludányhalászi 247/1 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanát.

A versenytárgyalás ideje:

2025. augusztus 21.

11. óra 00 perc

A versenytárgyalás eredménytelenség esetén:

2025. szeptember 7.

11 óra 00 perc

A versenytárgyalás helye: Ludányhalászi Községi Önkormányzatának Tanácskozó terme 3188
Ludányhalászi, Rákóczi út 69.

Információ kérhető: 3188 Ludányhalászi, Rákóczi út 69. Tel.: 32/556-020

Kikiáltási ár: Ft

Az ingatlan megtekintése előre egyeztetett időpontban munkanapokon biztosított.

I. Az ingatlan általános leírása:

Az értékesíteni kívánt ingatlan az Észak-Magyarországi Régióban, Nógrád Vármegyében, a megye északi részén fekvő Ludányhalászi községben, a falu középső részén található. A Kossuth út, a főutcának számító Rákóczi útról közelíthető meg, kertés családi házas övezet, jó presztízsű falurész, a tömegközlekedés autóbusszal lehetséges. Az ingatlan az 1970-es években épült, földszintes ikerház egyik lakása, földszintes, nyeregtetős családi házból. Az épületbe és a telek területére minden közmű bekötött és mérhető.

II. Az ingatlanra vonatkozó fontos információk, fennálló terhek:

Az ingatlan Nógrád Vármegye északi részén a Ludányhalászi ingatlan nyilvántartásban kivett lakóház, udvar megnevezésű, 620 m² területű, összkomfortos 2+1/2 szobás lakóingatlan. Az ingatlan tulajdonosa 1/1 arányban Ludányhalászi Községi Önkormányzata.

A tulajdoni lap I. részén Opus Tígas Zrt. 4 m² 30613/1999.01.26 számon szolgálmi jog gázvezetés bejegyzés található.

A tulajdoni lap II. részén vezetékgaz bejegyzés található, a VMM-600/2012 engedély számú (21097) Ludányhalászi, 0,4 kv-os 1. sz. fennálló vezetékgaz javára a vázrajz szerinti 14 m² területnagyságra, jogosult: MVM ÉMÁSZ Kft. 3525 Miskolc, Dózsa György út 13.

• Környezetvédelmi nyilatkozat:

A versenytárgyalás kiírója az ingatlanon környezetvédelmi vizsgálatot nem végzett, veszélyes anyagok korábbi, illetve jelenlegi tárolásáról, valamint ebből adódó talajszennyeződésről nincs tudomása.

Az ingatlanra megkötendő adásvételi szerződés kötelező tartalmi eleme azon vevői nyilatkozat, mely szerint vevő az ingatlan állapotából, azon esetlegesen feltárásra kerülő környezeti szennyeződésekkel,

¹ Ludányhalászi Községi Önkormányzat Képviselő-testületének/2025. (.....) határozata 1. számú melléklet

tűzszerészeti előírásokból fakadó kötelezettségek megtérítését, kártérítést, illetve bármiféle ezzel kapcsolatos kárenyhítési térítést iránti igényt, követelést nem támaszt és nem érvényesít az eladóval szemben, egyúttal vállalja az ingatlan esetleges környezeti kármentesítésével összefüggő költségek viselését.

• **Nyilatkozat az adatok és tények hitelességéről:**

Kiíró felhívja a figyelmet, hogy a szerepeltetett adatok csak tájékoztató jellegűek, egyben javasolja, hogy a licitáló az ingatlant tekintse meg, továbbá a fenti dokumentáción felül saját felelősségére és költségére szerezzen be minden olyan kiegészítő információt (különösen fizikai paraméterek, környezeti állapot, építésrendészeti és jogi helyzet, a településrendezési terv és a helyi építési szabályzat vonatkozó rendelkezései, az ingatlan közműellátottsági helyzete) az ajánlat tárgyáról, valamint a magyarországi jogi-gazdasági környezetről, illetve szabályozó rendszerről, melyeket befektetési szándéka körültekintő megalapozásához szükségesnek tart.

• Eladó az ingatlan tényleges birtoklásával kapcsolatban esetlegesen fennálló vagy kialakuló birtok- vagy határvitákért, az ingatlan művelési határaiért felelősséget nem vállal, azokat saját költségére a Vevő köteles rendezni, a rendezéssel kapcsolatban az Eladó felé szavatossági vagy egyéb megtérítési igényt nem támaszthat.

III. A versenytárgyaláson történő részvétel feltételei:

A versenytárgyaláson csak természetes személy, valamint olyan a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése szerint átláthatónak minősülő szervezet vehet részt, aki/amely a hirdetményben megjelölt időben és helyen jelentkezett, és **nyilatkozik** arról, hogy legalább a kikiáltási ár erejéig rendelkezik a vételárral.

- Ajánlattevőnek a versenytárgyalási felhívás feltételeinek elfogadásáról, az ellenszolgáltatás teljesítéséről legkésőbb a versenytárgyalási jegyzőkönyvben **nyilatkoznia** kell.
- Ajánlattevőnek legkésőbb a versenytárgyalási jegyzőkönyvben **nyilatkoznia** kell, hogy a versenytárgyalási felhívás visszavonása, eredménytelen versenytárgyalás vagy érvénytelen ajánlat esetén milyen bankszámlaszámra kéri visszautalni a befizetett versenytárgyalási biztosítékot
- A versenytárgyalás időpontjáig a bruttó kikiáltási ár 10 %-át, 1.500.000,-Ft versenytárgyalási biztosítékként (bánatpénz) kell **igazoltan** megfizetni Ludányhalászi Községi Önkormányzat OTP Bank Zrt.-nél vezetett 11741062-15451282-00000000 számú számlájára
- Licitálni személyesen vagy meghatalmazás útján lehet, a meghatalmazást közokiratba, vagy közjegyző által hitelesített teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.
- A nem átlátható szervezettel kötött adásvételi szerződés a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 15. § alapján semmis.

IV. A versenytárgyalás menete:

- A versenytárgyalást a versenytárgyalás kiírója vagy az általa megbízott személy vezeti és jegyzőkönyvvezető útján gondoskodik a jegyzőkönyv vezetéséről.
- A nyilvános versenytárgyaláson az önkormányzat versenytárgyalás lebonyolításával megbízott képviselőin (versenytárgyalás vezetője, jegyzőkönyvvezető), valamint vezetőin (polgármester, alpolgármester(ek), jegyző, aljegyző(k)) kívül az ajánlattevők, illetve meghatalmazással rendelkező képviselők, a sajtó képviselői és más érdeklődők is részt vehetnek.
- Az ajánlattevő a versenytárgyaláson történő adategyeztetésnél köteles bemutatni a versenytárgyalás vezetőjének:
 - természetes személy a személyi igazolványát,
 - átlátható szervezetnek minősülő jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet a **30 napnál nem régebbi cégkivonatát**,

- a cég képviselőjére jogosult személy(ek) eredeti, vagy közjegyző által hitelesített alírási címpéldányát/ügyvéd által ellenjegyzett aláírásmintáját (illetve a folyamatban lévő cégbejegyzési eljárás igazolását),
- átlátható szervezetnek minősülő civil szervezet és vízitársulat a bírósági vagy egyéb közhiteles nyilvántartásba vételéről szóló 30 napnál nem régebbi igazolást,
- az alapító okiratát/alapszabályát,
- a képviselőjére jogosult személy(ek) eredeti vagy közjegyző által hitelesített alírási címpéldányát,
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés a) pontja szerinti szervezetek (kivéve állam) esetében a bírósági vagy egyéb közhiteles nyilvántartásba vételéről szóló 30 napnál nem régebbi igazolást (törzskönyvi kivonatot stb.), az alapító okiratát/alapszabályát.
- a képviselőjére jogosult személy(ek) eredeti vagy közjegyző által hitelesített alírási címpéldányát, belső egyházi jogi személy esetében a jogi személlyé nyilvánításról szóló okiratot
- a versenytárgyalási előleg letétbe helyezésének igazolását,
- nyilatkozatot arról, hogy a szervezet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése szerint átláthatónak minősülő szervezet
- meghatalmazott esetén a közokiratba, vagy közjegyző által hitelesített teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazást.

Az ajánlattevőknek kizárólag egy csoportban, az érdeklődőktől elkülönítetten kell helyet foglalni.

A versenytárgyalás vezetője számba veszi az ajánlattevőket, ellátja őket a licitáláshoz szükséges tárcsával (amennyiben a licitálás nem kézfelemeléssel történik), a versenytárgyalás megkezdésekor a licitálókkal közli a versenytárgyalásra kerülő ingatlan kikiáltási árát, az ajánlati licitlépcsők mértékét. A jegyzőkönyv vezetésére felkéri az önkormányzat alkalmazottját.

A licitálás tárcsa felmutatásával vagy kézfelemeléssel történhet.

A meghirdetett induló kikiáltási árnál alacsonyabb ajánlatot tenni nem lehet, az ilyen ajánlat érvénytelen.

A licitösszeg bruttó 100.000,-Ft-onként emelkedik, (az ajánlati összeg a megjelölt mértéknél alacsonyabb összeggel nem emelhető)

A versenytárgyalás vezetője minden egyes újabb ajánlatnál a résztvevők sorszámai alapján szóban is rögzíti azt, hogy ki tartja az újabb ajánlati összeget. A licit lebonyolítása során az ajánlati összeget legalább a versenytárgyalási felhívásban meghatározott összeggel lehet emelni. A licitálásban részt vevők tárcsa felmutatásával vagy kézfelemeléssel licitálhatnak.

A versenytárgyalás addig folytatódik, amíg az ingatlanra ajánlatot tesznek.

Ha nincs több ajánlat az ingatlanra, a versenytárgyalás során legmagasabb vételárat ajánló szerez jogot az adásvételi szerződés megkötésére, (továbbiakban: nyertes ajánlattevő)

Ha a versenytárgyalás (licit) során megtett ajánlatok összege megegyezik, és új ajánlatot egyik ajánlattevő sem tesz, a tárgyalást levezető személy a nyertes ajánlattevőt sorsolással állapítja meg.

V. A bánatpénz kamatfizetés nélkül visszautalásra kerül:

- a versenytárgyalási felhívás visszavonása esetén valamennyi ajánlattevőnek a visszavonástól számított 15 napon belül
- a nem nyertes részt vevők részére a versenytárgyalástól számított 15 napon belül.

VI. Szerződés kötésére vonatkozó szabályok:

- Az adásvételi szerződést a versenytárgyalástól számított 30 napon belül kell megkötni.
- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján **helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg az alábbiak szerint:**

Az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv (jelen esetben a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.) az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az

ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

- **Az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele,** hogy az állam a nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározott határidőn belül vagy úgy nyilatkozik, hogy az elővásárlási jogot nem kívánja gyakorolni, vagy a törvényi határidőn belül nem nyilatkozik az elővásárlási jog gyakorlásáról.
- **Vevő köteles a versenytárgyalás során megajánlott vételárat az adásvételi szerződés hatálybalépésétől számított 30 napon belül** az Eladó Magyarországi Ludányhalászi Községi Önkormányzat OTP Bank Zrt-nél vezetett 11741062-15451282-00000000 számlájára megfizetni.
- **A vételárba a befizetett versenytárgyalási biztosíték előlegként beszámít.**
- **Amennyiben Vevő a szerződésből eredő fizetési kötelezettségét késedelmesen teljesíti,** úgy Eladó 15 napig a Ptk. szerint számított késedelmi kamatkövetelésre jogosult, amennyiben Vevő késedelme a 15 napot meghaladja Eladó jogosult az adásvételi szerződéstől egyoldalúan - a teljesítésre történő külön felszólítás és póthatáridő tűzése nélkül - írásbeli nyilatkozattal elállni.
- **A versenytárgyaláson eladott ingatlanra a versenytárgyalási vevő a szerződés hatálybalépése után a vételár teljes összegű kifizetésével szerez tulajdonjogot és léphet az ingatlan birtokába.** A birtokbaadásról külön jegyzőkönyv készül.
- **Az adásvételi szerződést a Vevő a saját költségére köteles biztosítani az adásvételi szerződés ügyvédi ellenjegyzését és ennek keretében a szerződést kötő felek azonosítását.** Előbbiek mellett a Vevőt terheli az ügyvel összefüggésben igénybe vett jogi képviselet ellátásával összefüggő valamennyi díj és költség.
- **A tulajdonjog bejegyzési kérelmet az Önkormányzat nyújtja be a földhivatalba, azonban a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos költségek és díjak a vevőt terhelik.**
- **Eladó a vételár megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartja,** a vételár megfizetésének elismeréséről külön nyilatkozatot (bejegyzési engedély) állít ki. *A bejegyzési engedély az adásvételi szerződés hatálybalépése előtt akkor sem kerül kiállításra, ha a vevő a vételárat a szerződésben rögzített határidőt megelőzően megfizeti.*
- **Ha a nyertes vevő határidőben az adásvételi szerződést nem köti meg, a befizetett versenytárgyalási biztosítékot (bánatpénz) elveszti,** egyben a versenytárgyalás kiírója a versenytárgyalás második legjobb ajánlattevőjével köthet szerződést, vagy jogában áll a versenytárgyalást eredménytelennek nyilvánítani.

VII. Külön kikötések:

- **A versenytárgyalás kiírója kéri,** hogy az ingatlan állapotáról, az ingatlanra beépítésére vonatkozó helyi szabályozásról a versenytárgyaláson történő részvételt megelőzően megfelelő körütekintéssel tájékozódjanak és ajánlataikat ezt követően tegyék meg, továbbá az versenytárgyaláshoz és a szerződéskötéshez szükséges okiratok, igazolások és nyilatkozatok beszerzéséről úgy gondoskodjanak, hogy azok az előírt időpontokra rendelkezésre álljanak.
- **A versenytárgyalás kiírója fenntartja a jogát arra, hogy az versenytárgyalási hirdetményt az versenytárgyalás megkezdéséig kártérítési vagy kártalanítási kötelezettség nélkül visszavonja.**

A versenytárgyalás kiírója felhívja az ajánlattevők figyelmét, hogy önmagában a versenytárgyalás lefolytatása és a szerződéskötésre jogosult személyének megállapítása alapján az Önkormányzatnak szerződéskötési kötelezettsége nem keletkezik.

Ludányhalászi, 2025. július 21.

Kovács Imre
polgármester



LUDÁNYHALÁSZI KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT Képviselő-testületének VERSENYTÁRGYALÁSI FELHÍVÁSA!¹

Ludányhalászi Községi Önkormányzat Képviselő-testülete nyilvános versenytárgyaláson értékesíti a
Ludányhalászi 247/1 hrsz-ú, kivett lakóház, udvar megnevezésű ingatlanát.

A versenytárgyalás ideje:

2025. augusztus 21.

11. óra 00 perc

A versenytárgyalás eredménytelenség esetén:

2025. szeptember 7.

11 óra 00 perc

A versenytárgyalás helye: Ludányhalászi Községi Önkormányzatának Tanácskozó terme 3188
Ludányhalászi, Rákóczi út 69.

Információ kérhető: 3188 Ludányhalászi, Rákóczi út 69. Tel.: 32/556-020

Kikiáltási ár: 15.000.000,-Ft

Az ingatlan megtekintése előre egyeztetett időpontban munkanapokon biztosított.

I. Az ingatlan általános leírása:

Az értékesíteni kívánt ingatlan az Észak-Magyarországi Régióban, Nógrád Vármegyében, a megye északi részén fekvő Ludányhalászi községben, a falu középső részén található. A Kossuth út, a főutcának számító Rákóczi útról közelíthető meg, kertes családi házas övezet, jó presztízsű falurész, a tömegközlekedés autóbusszal lehetséges. Az ingatlan az 1970-es években épült, földszintes ikerház egyik lakása, földszintes, nyeregtetős családi házból. Az épületbe és a telek területére minden közmű bekötött és mérhető.

II. Az ingatlanra vonatkozó fontos információk, fennálló terhek:

Az ingatlan Nógrád Vármegye északi részén a Ludányhalászi ingatlan nyilvántartásban kivett lakóház, udvar megnevezésű, 620 m² területű, összkomfortos 2+1/2 szobás lakóingatlan. Az ingatlan tulajdonosa 1/1 arányban Ludányhalászi Községi Önkormányzata.

A tulajdoni lap I. részén Opus Tígáz Zrt. 4 m² 30613/1999.01.26 számon szolgálmi jog gázvezetés bejegyzés található.

A tulajdoni lap II. részén vezetékgaz bejegyzés található, a VMM-600/2012 engedély számú (21097) Ludányhalászi, 0,4 kv-os 1. sz. fennálló vezetékgaz javára a vázrajz szerinti 14 m² terület nagyságra, jogosult: MVM ÉMÁSZ Kft. 3525 Miskolc, Dózsa György út 13.

• Környezetvédelmi nyilatkozat:

A versenytárgyalás kiírója az ingatlanon környezetvédelmi vizsgálatot nem végzett, veszélyes anyagok korábbi, illetve jelenlegi tárolásáról, valamint ebből adódó talajszennyeződésről nincs tudomása.

Az ingatlanra megkötendő adásvételi szerződés kötelező tartalmi eleme azon vevői nyilatkozat, mely szerint vevő az ingatlan állapotából, azon esetlegesen feltárásra kerülő környezeti szennyeződésekkel,

¹ Ludányhalászi Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 58/2025. (VII. 21.) határozata 1. számú melléklete

tűzszerészeti előírásokból fakadó kötelezettségek megtérítését, kártérítést, illetve bármiféle ezzel kapcsolatos kárenyhítési térítés iránti igényt, követelést nem támaszt és nem érvényesít az eladóval szemben, egyúttal vállalja az ingatlan esetleges környezeti kármentesítésével összefüggő költségek viselését.

• **Nyilatkozat az adatok és tények hitelességéről:**

Kiíró felhívja a figyelmet, hogy a szerepeltetett adatok csak tájékoztató jellegűek, egyben javasolja, hogy a licitáló az ingatlant tekintse meg, továbbá a fenti dokumentáción felül saját felelősségére és költségére szerezzen be minden olyan kiegészítő információt (különösen fizikai paraméterek, környezeti állapot, építésrendészeti és jogi helyzet, a településrendezési terv és a helyi építési szabályzat vonatkozó rendelkezései, az ingatlan közműellátottsági helyzete) az ajánlat tárgyáról, valamint a magyarországi jogi-gazdasági környezetről, illetve szabályozó rendszerről, melyeket befektetési szándéka körültekintő megalapozásához szükségesnek tart.

• Eladó az ingatlan tényleges birtoklásával kapcsolatban esetlegesen fennálló vagy kialakuló birtok- vagy határvitákért, az ingatlan művelési határaiért felelősséget nem vállal, azokat saját költségére a Vevő köteles rendezni, a rendezéssel kapcsolatban az Eladó felé szavatossági vagy egyéb megtérítési igényt nem támaszthat.

III. A versenytárgyaláson történő részvétel feltételei:

A versenytárgyaláson csak természetes személy, valamint olyan a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése szerint átláthatónak minősülő szervezet vehet részt, aki/amely a hirdetményben megjelölt időben és helyen jelentkezett, és **nyilatkozik** arról, hogy legalább a kikiáltási ár erejéig rendelkezik a vételárral.

- Ajánlattevőnek a versenytárgyalási felhívás feltételeinek elfogadásáról, az ellenszolgáltatás teljesítéséről legkésőbb a versenytárgyalási jegyzőkönyvben **nyilatkoznia** kell.
- Ajánlattevőnek legkésőbb a versenytárgyalási jegyzőkönyvben **nyilatkoznia** kell, hogy a versenytárgyalási felhívás visszavonása, eredménytelen versenytárgyalás vagy érvénytelen ajánlat esetén milyen bankszámlaszámra kéri visszautalni a befizetett versenytárgyalási biztosítékot
- A versenytárgyalás időpontjáig a bruttó kikiáltási ár 10 %-át, 1.500.000,-Ft versenytárgyalási biztosítékként (bánatpénz) kell **igazoltan** megfizetni Ludányhalászi Községi Önkormányzat OTP Bank Zrt.-nél vezetett 11741062-15451282-00000000 számú számlájára
- Licitálni személyesen vagy meghatalmazás útján lehet, a meghatalmazást közokiratba, vagy közjegyző által hitelesített teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.
- A nem átlátható szervezettel kötött adásvételi szerződés a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 15. § alapján semmis.

IV. A versenytárgyalás menete:

- A versenytárgyalást a versenytárgyalás kiírója vagy az általa megbízott személy vezeti és jegyzőkönyvvezető útján gondoskodik a jegyzőkönyv vezetéséről.
- A nyilvános versenytárgyaláson az önkormányzat versenytárgyalás lebonyolításával megbízott képviselőin (versenytárgyalás vezetője, jegyzőkönyvvezető), valamint vezetőin (polgármester, alpolgármester(ek), jegyző, aljegyző(k)) kívül az ajánlattevők, illetve meghatalmazással rendelkező képviselők, a sajtó képviselői és más érdeklődők is részt vehetnek.
- Az ajánlattevő a versenytárgyaláson történő adategyeztetésnél köteles bemutatni a versenytárgyalás vezetőjének:
 - természetes személy a személyi igazolványát,
 - átlátható szervezetnek minősülő jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezet a **30 napnál nem régebbi cégkivonatát**,

- a cég képviselőjére jogosult személy(ek) eredeti, vagy közjegyző által hitelesített aláírási címpéldányát/ügyvéd által ellenjegyzett aláírásmintáját (illetve a folyamatban lévő cégbejegyzési eljárás igazolását),
- átlátható szervezetnek minősülő civil szervezet és vizitársulat a bírósági vagy egyéb közhiteles nyilvántartásba vételéről szóló 30 napnál nem régebbi igazolást,
- az alapító okiratát/alapszabályát,
- a képviselőjére jogosult személy(ek) eredeti vagy közjegyző által hitelesített aláírási címpéldányát,
- a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés a) pontja szerinti szervezetek (kivéve állam) esetében a bírósági vagy egyéb közhiteles nyilvántartásba vételéről szóló 30 napnál nem régebbi igazolást (törzskönyvi kivonatot stb.), az alapító okiratát/alapszabályát.
- a képviselőjére jogosult személy(ek) eredeti vagy közjegyző által hitelesített aláírási címpéldányát, belső egyházi jogi személy esetében a jogi személlyé nyilvánításról szóló okiratot
- a versenytárgyalási előleg letétbe helyezésének igazolását,
- nyilatkozatot arról, hogy a szervezet a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdése szerint átláthatónak minősülő szervezet
- meghatalmazott esetén a közokiratba, vagy közjegyző által hitelesített teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazást.

Az ajánlattevőknek kizárólag egy csoportban, az érdeklődőktől elkülönítetten kell helyet foglalni.

A versenytárgyalás vezetője számba veszi az ajánlattevőket, ellátja őket a licitáláshoz szükséges tárcsával (amennyiben a licitálás nem kézfelemeléssel történik), a versenytárgyalás megkezdésekor a licitálókkal közli a versenytárgyalásra kerülő ingatlan kikiáltási árát, az ajánlati licitlépcsők mértékét. A jegyzőkönyv vezetésére felkéri az önkormányzat alkalmazottját.

A licitálás tárcsa felmutatásával vagy kézfelemeléssel történhet.

A meghirdetett induló kikiáltási árnál alacsonyabb ajánlatot tenni nem lehet, az ilyen ajánlat érvénytelen.

A licitösszeg bruttó 100.000,-Ft-onként emelkedik, (az ajánlati összeg a megjelölt mértéknél alacsonyabb összeggel nem emelhető)

A versenytárgyalás vezetője minden egyes újabb ajánlatnál a résztvevők sorszámai alapján szóban is rögzíti azt, hogy ki tartja az újabb ajánlati összeget. A licit lebonyolítása során az ajánlati összeget legalább a versenytárgyalási felhívásban meghatározott összeggel lehet emelni. A licitálásban részt vevők tárcsa felmutatásával vagy kézfelemeléssel licitálhatnak.

A versenytárgyalás addig folytatódik, amíg az ingatlanra ajánlatot tesznek.

Ha nincs több ajánlat az ingatlanra, a versenytárgyalás során legmagasabb vételárat ajánló szerez jogot az adásvételi szerződés megkötésére, (továbbiakban: nyertes ajánlattevő)

Ha a versenytárgyalás (licit) során megtett ajánlatok összege megegyezik, és új ajánlatot egyik ajánlattevő sem tesz, a tárgyalást levezető személy a nyertes ajánlattevőt sorsolással állapítja meg.

V. A bánatpénz kamatfizetés nélkül visszautalásra kerül:

- a versenytárgyalási felhívás visszavonása esetén valamennyi ajánlattevőnek a visszavonástól számított 15 napon belül
- a nem nyertes részt vevők részére a versenytárgyalástól számított 15 napon belül.

VI. Szerződés kötésére vonatkozó szabályok:

- Az adásvételi szerződést a versenytárgyalástól számított 30 napon belül kell megkötni.
- A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg az alábbiak szerint:

Az elővásárlási jog gyakorlására külön törvényben meghatározott szerv (jelen esetben a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt.) az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az

ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

- **Az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele**, hogy az állam a nemzeti vagyonról szóló törvényben meghatározott határidőn belül vagy úgy nyilatkozik, hogy az elővásárlási jogot nem kívánja gyakorolni, vagy a törvényi határidőn belül nem nyilatkozik az elővásárlási jog gyakorlásáról.
- **Vevő köteles a versenytárgyalás során megajánlott vételárat az adásvételi szerződés hatálybalépésétől számított 30 napon belül** az Eladó Magyarországi Ludányhalászi Községi Önkormányzat OTP Bank Zrt-nél vezetett 11741062-15451282-00000000 számlájára megfizetni.
- **A vételárba a befizetett versenytárgyalási biztosíték előlegként beszámít.**
- **Amennyiben Vevő a szerződésből eredő fizetési kötelezettségét késedelmesen teljesíti**, úgy Eladó 15 napig a Ptk. szerint számított késedelmi kamatkövetelésre jogosult, amennyiben Vevő késedelme a 15 napot meghaladja Eladó jogosult az adásvételi szerződéstől egyoldalúan - a teljesítésre történő külön felszólítás és póthatáridő tűzése nélkül - írásbeli nyilatkozattal elállni.
- **A versenytárgyaláson eladott ingatlanra a versenytárgyalási vevő a szerződés hatálybalépése után a vételár teljes összegű kifizetésével szerez tulajdonjogot és léphet az ingatlan birtokába.** A birtokbaadásról külön jegyzőkönyv készül.
- **Az adásvételi szerződést a Vevő a saját költségére köteles biztosítani az adásvételi szerződés ügyvédi ellenjegyzését és ennek keretében a szerződést kötő felek azonosítását.** Előbbiek mellett a Vevőt terheli az üggyel összefüggésben igénybe vett jogi képviselő elállításával összefüggő valamennyi díj és költség.
- **A tulajdonjog bejegyzési kérelmet az Önkormányzat nyújtja be a földhivatalba, azonban a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos költségek és díjak a vevőt terhelik.**
- **Eladó a vételár megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartja**, a vételár megfizetésének elismeréséről külön nyilatkozatot (bejegyzési engedély) állít ki. *A bejegyzési engedély az adásvételi szerződés hatálybalépése előtt akkor sem kerül kiállításra, ha a vevő a vételárat a szerződésben rögzített határidőt megelőzően megfizeti.*
- **Ha a nyertes vevő határidőben az adásvételi szerződést nem köti meg, a befizetett versenytárgyalási biztosítékot (bánatpénz) elveszti**, egyben a versenytárgyalás kiírója a versenytárgyalás második legjobb ajánlattevőjével köthet szerződést, vagy jogában áll a versenytárgyalást eredménytelennek nyilvánítani.

VII. Külön kikötések:

- A versenytárgyalás kiírója kéri, hogy az ingatlan állapotáról, az ingatlanra beépítésére vonatkozó helyi szabályozásról a versenytárgyaláson történő részvételt megelőzően megfelelő körütekintéssel tájékozódjanak és ajánlataikat ezt követően tegyék meg, továbbá az versenytárgyaláshoz és a szerződéskötéshez szükséges okiratok, igazolások és nyilatkozatok beszerzéséről úgy gondoskodjanak, hogy azok az előírt időpontokra rendelkezésre álljanak.
- **A versenytárgyalás kiírója fenntartja a jogát arra, hogy az versenytárgyalási hirdetményt az versenytárgyalás megkezdéséig kártérítési vagy kártalanítási kötelezettség nélkül visszavonja.**

A versenytárgyalás kiírója felhívja az ajánlattevők figyelmét, hogy önmagában a versenytárgyalás lefolytatása és a szerződéskötésre jogosult személyének megállapítása alapján az Önkormányzatnak szerződéskötési kötelezettsége nem keletkezik.

Ludányhalászi, 2025. július 22.

Kovács Imre
polgármester

