

**JÁSZBERÉNY VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**ELŐTERJESZTÉSEK**

**FEDŐLAPJA**



Az előterjesztés címe, tárgya:	<i>Előterjesztés a jászberényi 6462 hrsz-ú ingatlan részterületének kötelező önkormányzati feladatkör ellátását, vagy hatáskör gyakorlását nem szolgáló jellegének megállapítására, üzleti vagyonná minősítésére, rendeltetésének átminősítésére, értékesítésre kijelölésére és vételárának megállapítására, valamint ezen ingatlanrész tekintetében ingatlancsere jogcímén zártkörű pályázati eljárás kiírására</i>
Az előterjesztő megnevezése:	<i>Budai Lóránt polgármester</i>
Az előterjesztés Képviselő-testület általi tárgyalásának időpontja:	<i>2023. június 28.</i>
Mellékletek száma:	<i>7 db</i>
Mellékletek megnevezése:	<i>Pályázati hirdetmény és adatlap, Tulajdoni lapok, Térképmásolat, Főépítész véleménye, Értékbecslő szakvélemények, Ingatlan csere szándéknyilatkozat, Intézményvezető véleménye</i>
Feladatot jelent:	<i>Bobák Nóra, a PH Aljegyzői Osztály Vezetője</i>
Véleményező bizottság:	<b>GTB</b>
A törvényességi ellenőrzésre való leadás időpontja:	<i>2022. június 21.</i>
Törvényességi ellenőrzést végző neve, aláírása:	<i>Ballagó Bernadett</i>
Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalandó:	<i>Nyílt</i>
A zárt ülés elrendelésének indoka:	-
Az ügyirat iktatószáma:	<i>PH/4100-/2023.</i>
Előkészítésben résztvevők:	<i>Bobák Nóra, dr. Varga Tibor</i>

**Előterjesztés**

***a jászberényi 6462 hrsz-ú ingatlan részterületének kötelező önkormányzati feladatkör ellátását, vagy hatáskör gyakorlását nem szolgáló jellegének megállapítására, üzleti vagyonná minősítésére, rendeltetésének átminősítésére, értékesítésre kijelölésére és vételárának megállapítására, valamint ezen ingatlanrész tekintetében ingatlancsere jogcímén zártkörű pályázati eljárás kiírására***

***Tisztelt Képviselő-testület!***

Konkoly József először 2018-ban kereste meg a Jászberény Városi Önkormányzatot azzal, hogy a tulajdonát képező Jászberény, Pethes utca 3-5.szám alatti ingatlanhoz a szomszédos 6462 helyrajzi számú park területéből egy 13 méter szélességű részt szeretne megvásárolni. Kérelmének akkori érdemi elbírálására a hatályos településrendezési terv alapján nem volt mód, figyelemmel arra, hogy az érintett ingatlan közúti közlekedési közmű övezeti besorolásba tartozott akkor. A településrendezési tervmódosításra került időközben, melynek folyamodványaként a 6462 hrsz-ú ingatlan általános településközpont vegyes építési övezeti besorolásba került. Ehhez azonban szükséges volt a településrendezési terv módosítása, ami azóta megtörtént. Konkoly József 2023. május 23-án ismételten megkereste a Jászberény Városi Önkormányzatot (a továbbiakban: Önkormányzat), amelyben megerősítette korábbi szándékát és előadta, hogy az ő tulajdonát képező Jászberény, Pethes Imre utca 3-5. szám alatti ingatlan az Önkormányzat tulajdonát képező 6462 hrsz-ú, Ferencesek tere melletti terület közvetlen szomszédságában van. Levelében jelezte, hogy az önkormányzati tulajdonú területből szeretne megvásárolni egy 13méter hosszúságú részt, ami hozzávetőlegesen 330 m<sup>2</sup>-t jelent. Jelezte továbbá, hogy a fent említett saját tulajdonát képező, 7013 hrsz.-ú, 505 m<sup>2</sup> nagyságú, Jászberény, Hatvani út 39. szám alatti ingatlant elcserélné a 6462 hrsz.-ú önkormányzati ingatlan 330 m<sup>2</sup> részterületére még abban az esetben is, ha az értébecslés az ő ingatlanát magasabb értékben állapítja is meg. Ezen különbözetről levelében kifejezetten lemondott.

A Takarnet rendszerből történő tulajdoni lapok lekérdezését követően megállapítást nyert, hogy a 6462 hrsz-ú, 1 ha és 2975 m<sup>2</sup> területű, kivett közterület megnevezésű, természetben Jászberény, Ferencesek tere térségében található ingatlan az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában áll. A Pethes utca 3-5. szám alatti ingatlan (6442 hrsz.), valamint a Hatvani út 39. szám (7013 hrsz.) alatti ingatlan Konkoly József 1/1 arányú kizárólagos tulajdona.

Az eljárás során megkérésre került Jászberény város Főépítésének véleménye. A jelen előterjesztés mellékleteként is csatolt véleményben foglalva Jászberény Város Főépítésze támogatja az ingatlanrész közfeladat ellátást nem szolgáló jellegének kimondását, üzleti vagyonná minősítését, valamint az ingatlanrész értékesítését.

**I. Kötelező önkormányzati feladatkör ellátását, vagy hatáskör gyakorlását nem szolgáló jelleg megállapítása**

A Jászberény Városi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonát képezi a 6462 hrsz-ú, 1 ha és 2975 m<sup>2</sup> területű, kivett közterület megnevezésű, természetben Jászberény, Ferencesek tere térségében található ingatlan. A nevezett ingatlan egy részét, kb. 330 m<sup>2</sup> területet érintően kíván Konkoly József tulajdont szerezni.

A nevezett 6462 hrsz-ú terület a vagyonkataszteri nyilvántartás szerint az Önkormányzat kizárólagos tulajdona és annak forgalomképtelen törzsvagyonaiba tartozik. A nevezett ingatlan értékesítéséhez forgalomképtelenségének megszüntetése és üzleti vagyonná minősítése szükséges.

A Jászberény Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2012. (III. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) 6. § (4) bekezdése szerint a törzsvagyon körébe tartozó vagyontárgy üzleti vagyonná történő átminősítése abban az esetben lehetséges, ha az a továbbiakban kötelező önkormányzati feladatkör ellátását, vagy hatáskör gyakorlását nem szolgálja, és a feladatkör ellátása, vagy a hatáskör gyakorlása az átminősítést követően az átminősítéssel érintett vagyontárgy nélkül is megoldható. Az átminősítésről a Képviselő-testület a vagyonrendelet 6. § (2) bekezdésben meghatározott személyek – így a (2) bekezdés c) pontja alapján a főépítész – javaslatára dönt. A fenti tárgyú döntéshez minősített többség szükséges.

Jelen előterjesztéshez csatolt, fentiekben már hivatkozott Jászberény Város Főépítésének véleménye alapján a nevezett ingatlanrész közfeladat ellátást nem szolgáló jellegének kimondását támogatja.

## **II. Üzleti vagyonná minősítés**

Tekintettel arra, hogy a nevezett ingatlan kötelező önkormányzati feladat ellátását nem szolgálja, valamint Jászberény Város Főépítésének véleménye alapján sincs akadálya az ingatlanrész értékesítésének, ezért javaslom a jászberényi 6462 hrsz-ú, 1 ha és 2975 m<sup>2</sup> területű, kivett közterület megnevezésű, természetben Jászberény, Ferencesek tere térségében található ingatlan hozzávetőlegesen 330 m<sup>2</sup> részterületének üzleti vagyonná történő átminősítését.

A Képviselő-testületnek szükséges döntést hoznia az üzleti vagyonná történő minősítésről a részterület vonatkozásában.

## **III. a jászberényi 6462 hrsz.-ú ingatlan részterülete rendeltetésének megváltoztatása**

A Jászberény Városi Önkormányzat tulajdonát képező 6462 helyrajzi számú ingatlan az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok szerint közterületként van nevesítve, amely vagyonelem forgalomképtelennek minősül, így jogszerűen nem lehet tárgya ingatlanügyletnek. Tekintettel erre, szükségessé vált az ingatlan részterületének hasznosításával összefüggő eljárás lebonyolításához a rendeltetésének megváltoztatása, amely kivett, beépítetlen területként már részt vehet a vagyoni forgalomban, így nem lesz akadálya az ingatlancsere szerződés megkötésének. Ehhez először szükséges a telekalakítási eljárást lefolytatni, majd ezt követően szükséges az ingatlan-nyilvántartásban a rendeltetés megváltozását átvezetni a Képviselő-testületi hozzájárulás alapján.

Kérem a T. Képviselő-testületet az átminősítéshez történő hozzájárulásra irányuló döntés egyszerű többségű meghozatalára.

**IV. a jászberényi 6462 hrsz-ú ingatlan részterületének értékesítésre kijelölése és az ingatlan árának megállapítása, valamint a jászberényi 6462 hrsz-ú ingatlan részterületének ingatlancsere jogcímén zártkörű pályázati eljárás keretében történő kiírása**

Az ingatlanrész üzleti vagyonná minősítését követően az értékesítéshez szükséges a vagyonrendelet 23. § (1) bekezdése alapján az ingatlan értékesítésre kijelölése, mely kijelöléséről – értékhatártól függetlenül – a Képviselő-testület dönt, valamint a vagyonrendelet 8. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület dönt a tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról.

A vagyonrendelet 22. § (2) bekezdése szerint az önkormányzati vagyon értékesítésére, vagy egyéb módon történő hasznosítására és megterhelésére irányuló döntést megelőzően – kivéve az ingatlan bérbeadás, vagy haszonkölcsönbe adás útján történő hasznosítása esetét- az adott vagyontárgy forgalmi értékét meg kell határozni. Forgalmi értéken a forgalmi értékbecslő által megállapított értéket kell érteni.

A nevezett ingatlanrészek forgalmi értékbecslését Bányainé Oláh Ildikó egyéni vállalkozó 2023. június 2-án kelt szakvéleményében elvégezte (az értékbecslés érvényességi ideje a keltezésétől számított 90 nap), a megállapított forgalmi értékeket az alábbi táblázat részletezi:

A Jászberény Városi Önkormányzat által felajánlott csereingatlan:

Sorszám	Hrsz.	Terület és megnevezés	Értékbecslő által megállapított forgalmi érték (Áfa-t nem tartalmazza)	Pályázati induló ár (Áfa nélkül)		Megjegyzés
1.	6462	1 ha és 2975 m <sup>2</sup> kivett közterület megnevezésű területből kb. 330 m <sup>2</sup>	19.102, - Ft / m <sup>2</sup>	19.102, - Ft/m <sup>2</sup>	Kb. 330m <sup>2</sup> vonatkozásában mindösszesen nettó 6.303.660.- Ft.	Jászberény Városi Önkormányzat kizárólagos tulajdona

A Konkoly József által csereingatlan értékbecslését Bányainé Oláh Ildikó ev. szintén elvégezte

Sorszám	Hrsz.	Terület és megnevezés	Értékbecslő által megállapított forgalmi érték (Áfa-t tartalmazza)	Megjegyzés
1.	7013	505 m <sup>2</sup> , kivett beépítetlen terület	11.100.000.- Ft	Konkoly József kizárólagos tulajdona

Jászberény Város Főépítész – jelen előterjesztés mellékletét is képező - PH/1236-30-30/2023 iktatószámú és 2023.június 8-án kelt levelében a Jászberény Városi Önkormányzat tulajdonát képező érintő 6462 hrsz.-ú ingatlan részterületének értékesítését támogatta.

A fentiek alapján javasolom a nevezett ingatlan részterületének értékesítésre kijelölését és induló vételárának az értékbecslésben foglaltak szerinti megállapítását.

Konkoly József kérelmező az eljárás során történő egyeztetés keretében vállalta, hogy az eljárás során felmerülő költségeket és egyéb díjakat, így a telekalakítás során felmerülő, valamint az ingatlanügyi hatóság előtt keletkező költségeket teljeskörűen vállalja.

A fenti táblázat alapján számítva a nevezett 6462 helyrajzi számú ingatlannak a csere tárgyat képező hozzávetőlegesen 330 m<sup>2</sup> területének az ingatlan forgalmi értékbecslő által megállapított forgalmi értéke összesen 6.303.660.- Ft., amely összeg az Áfát nem tartalmazza.

A Konkoly József által a csere ellentételezéseként felajánlott ingatlan értéke 11.100.000, - Ft, amely összeg az Áfát tartalmazza. A felajánlott csereingatlan értéke magasabb, mint az Önkormányzat tulajdonát képező ingatlan részterületének értéke, azonban a másik fél ezen különbözetről írásban lemondott.

A vagyonrendelet 23.§-a részletezi az ingatlanok értékesítésének feltételeit értékhatártól függően. A 25 millió Ft értékhatár alatti vagyon az alábbiak szerint értékesíthető:

*„(1) Önkormányzati vagyont értékesíteni Nvtv-vel összhangban a mindenkor költségvetési törvényben meghatározott értékhatár (a továbbiakban: Értékhatár) felett, ha törvény kivételt nem tesz, kizárólag versenytárgyalás útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. A versenytárgyalási szabályzat a rendelet 6. mellékletét képezi.*

*(2) Az Értékhatár alatti vagyon az alábbiak szerint értékesíthető:*

*a) A Képviselő-testület a 15 millió Ft és Értékhatár közötti értéket képviselő vagyon értékesítéséről legalább vármegyei lap online felületén közzéteendő pályázati felhívás útján, a legjobb ajánlattévő javára dönt.*

*b) A Képviselő-testület az 5-15 millió Ft értékhatár közötti értéket képviselő vagyon értékesítését egy helyi lap online felületén és Jászberény Város honlapján hirdeti meg. A Képviselő-testület ez esetben is a legjobb ajánlattévő javára dönt.*

*c) Az 5 millió Ft értékhatárt el nem érő vagyon értékesítésének feltételeiről, az ezzel összefüggő pályázat kiírásáról, lefolytatásáról és elbírálásáról a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság dönt. A Bizottság döntéséről a Képviselő-testületet a soron következő ülésen tájékoztatja.*

*d) 1 millió Ft értékhatárt el nem érő ingó vagyon értékesítéséről a polgármester átruházott hatáskörben jogosult dönten.*

A nevezett ingatlanrészek értékesítése esetében az értékesítésre vonatkozó pályázati kiírásban rögzíteni szükséges, hogy a pályázónak vállalnia kell az ingatlanrészek értékesítéséhez szükséges telekalakítási eljárás megindítását és lebonyolítását, a szóban forgó terület

rendeltetése megváltoztatásának ingatlanügyi hatóság előtti megindítását és lebonyolítását, valamint az ezzel kapcsolatos valamennyi költség megfizetését.

A kérelmező 2018-ban az Önkormányzatnak írt levelében rögzíti, hogy a Jászberény, Pethes utca 5. szám alatt lévő háza 1906-ban épült, szépsége a mai napig is páratlan, ezért szeretné felújítani, így hozzájárulva a környék látképéhez. Jászberény Város Főépítésze korábbi, 2022-es véleményében szintén kifejti, hogy a telekalakítási eljárás eredményeképpen egy szépen megújuló, helyi védelem alatt álló épület ingatlana növekedhet.

Fentebb nevezett okokra, valamint az ingatlan csereügylet azon sajátosságára, hogy annak során mindkét fél a tulajdonát képező ingatlanok tulajdonjogát lesz köteles a másik félre ruházni javaslom, hogy a nevezett ingatlanrész értékesítése zártkörű pályázati eljárás lefolytatásával történjen meg, mivel a vagyon jellege, jelentősége, valamint az annak leghatékonyabb hasznosításával kapcsolatos feladatok megoldása a pályázaton előre meghatározott pályázó részvételét teszi szükségessé, és a pályázati kiírásban foglaltak teljesítésére csak meghatározott pályázó képes. Javaslom, hogy a zártkörű pályázati felhívás a Konkoly József jászberényi lakos részére kerüljön megküldésre.

A fentiek alapján a 6462 helyrajzi számú ingatlan részterületének esetében, annak kötelező önkormányzati feladatkör ellátását, vagy hatáskör gyakorlását nem szolgáló jellegének megállapítása, üzleti vagyonná átminősítése vonatkozásában a döntéshez minősített többség szükséges, a jászberényi 6462 hrsz.-ú ingatlan részterülete rendeltetésének átminősítéséhez egyszerű többség szükséges, valamint az ingatlan részterületének ingatlancsere jogcímén történő kijelölésére és vételárának megállapítására, valamint ezen ingatlanrész tekintetében történő zártkörű pályázati eljárás kiírására vonatkozó döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges, így a fenti eltérő tartalmú döntések meghozatalához javaslom négy különböző határozat elfogadását.

A csereügylettel a Szent Ferenc Egyesített Szociális Intézet, Hatvani út 35. szám alatti ingatlannal telekhatáros ingatlan kerülne az Önkormányzat tulajdonába, amely összhangban van a 171/2020 (IX.16.) Képviselő-testületi határozattal elfogadott 2020-24 vagyon gazdálkodási koncepció 2/D pontjában, valamint az 53/2023 (II. 22.) Képviselő-testületi határozattal elfogadott 2023. évi vagyongazdálkodási terv elfogadásáról szóló határozat 5. pontjában foglaltakkal.

A fentiek alapján kérem a T. Képviselő-testülettől az előterjesztés megvitatását és az alábbi 1-4. számú határozati javaslatok – egyszerű, illetve minősített többséggel történő – elfogadását:

## ***I.***

### ***Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2023. (VI. 28.) határozata***

#### ***A 6462 hrsz-ú ingatlan részterületének kötelező önkormányzati feladatkör ellátását, vagy hatáskör gyakorlását nem szolgáló jellegének megállapításáról***

A Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a által meghatározott hatáskörében eljárva, a Jászberény Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2012. (III. 19.) rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) 6. § (4) bekezdésében foglaltak szerint a jászberényi 6462 hrsz-ú, 1 ha és 2975 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett közterület megnevezésű ingatlan kb. 330 m<sup>2</sup> részterülete, mint a Jászberény Városi Önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonaiba tartozó vagyontárgy tekintetében megállapítja, hogy az kötelező önkormányzati feladatkör ellátását, vagy hatáskör gyakorlását nem szolgálja és a feladatkör ellátása, vagy a hatáskör gyakorlása az átminősítést követően az átminősítéssel érintett vagyontárgyak nélkül is megoldható.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Bobák Nóra, a PH Aljegyzői Osztály Vezetője

#### ***Erről értesül:***

1. Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal – Szolnok,
2. PH Gazdasági Osztály – helyben,
3. Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság valamennyi tagja – helyben,
4. Képviselő-testület valamennyi tagja – helyben,
5. Irattár.

## ***II.***

### ***Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2023. (VI. 28.) határozata***

#### ***A jászberényi 6462 hrsz-ú ingatlan részterületének üzleti vagyonná történő átminősítéséről***

1. A Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-a által meghatározott hatáskörében eljárva, a Jászberény Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2012. (III. 19.) rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) 6. § (4) bekezdésében foglaltak szerint a jászberényi 6462 hrsz-ú, 1 ha és 2975 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett közterület megnevezésű ingatlan kb. 330 m<sup>2</sup> részterületét, mint a Jászberény Városi Önkormányzat forgalomképtelen törzsvagyonaiba tartozó ingatlant forgalomképes törzsvagyonnba tartozó üzleti vagyonná minősíti át.
2. A Képviselő-testület felkéri a Polgármesteri Hivatal Gazdasági Osztály Számviteli Iroda vezetőjét, hogy az 1. pontban foglaltaknak a vagyontárgyszemben, valamint a vagyontárgykimutatásban történő átvezetéséről gondoskodjon.

**Határidő:** folyamatos  
**Felelős:** Faragó Zoltán, a PH Gazdasági Osztály Számviteli Iroda Vezetője

***Erről értesül***

1. Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal – Szolnok,
2. PH Gazdasági Osztály Számviteli Iroda – helyben,
3. Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság valamennyi tagja – helyben,
4. Képviselő-testület valamennyi tagja – helyben
5. Irattár.

***III.***

***Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testületének***

***.../2023. (VI. 28.) határozata***

***a jászberényi 6462 hrsz-ú ingatlan részterülete rendeltetésének megváltoztatásáról***

1. A Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-Testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011.évi CLXXXIX. törvény 107.§-a által meghatározott hatáskörében eljárva , a Jászberény Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2012. (III.19.) rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) 6.§ (4) bekezdésében foglaltak szerint a jászberényi 6462 hrsz-ú, 1 ha és 2975 m<sup>2</sup> alapterületű, kivett közterület megnevezésű, természetben Jászberény, Ferencesek tere térségben található ingatlanak, jelen határozat mellékletét képező térkép szerinti kb. 330 m<sup>2</sup> területe rendeltetésének kivett, beépítetlen területté történő átminősítéséhez hozzájárul.
2. A Képviselő-testület megbízza a Polgármesteri Hivatal Aljegyzői Osztály vezetőjét, a jelen határozat 1. pontjában foglalt átminősítés ingatlan-nyilvántartásba történő átvezetéséhez szükséges okiratok előkészítésére.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Bobák Nóra, a PH Aljegyzői Osztály vezetője

***Erről:***

1. PH Aljegyzői Osztály – helyben,
2. PH Gazdasági Osztály – helyben,
3. Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal – Szolnok,
4. Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság tagjai,
5. Képviselő- testület valamennyi tagja,
6. Irattár ***értesül.***

#### IV.

##### **Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testületének**

##### **.../2022. (VI. 28.) határozata**

**a jászberényi 6462 hrsz-ú ingatlan részterületének értékesítésre kijelölésére és vételárának megállapítására, valamint ezen ingatlanrész tekintetében ingatlancsere jogcímén zártkörű pályázati eljárás kiírására**

1. A Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 107. §-a által meghatározott jogkörében eljárva, a Jászberény Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2012. (III. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) 23. § (1) bekezdésében foglalt rendelkezéseknek megfelelően az alábbi táblázatban nevezett ingatlanrészt értékesítésre kijelöli és a vagyonrendelet 22. § (2) bekezdésében foglaltak alapján az értékesítési eljárás során az ingatlanrész pályázati induló árát az alábbiakban határozza meg:

Sor szá m	Hrsz.	Terület és megnevezés	Értékbecsítő által megállapított forgalmi érték (Áfa-t nem tartalmazza)	Pályázati induló ár (Áfa nélkül)
1	6462	1 ha és 2975 m <sup>2</sup> kivett közterület megnevezésű területből kb. 330 m <sup>2</sup>	19.102, - Ft/m <sup>2</sup>	19.102, - Ft /m <sup>2</sup>

2. A Képviselő-testület a vagyonrendelet 23. § (1)-(2) bekezdése alapján a 2. pontban nevezett ingatlanrész zártkörű, meghívásos pályázati hirdetmény útján történő értékesítéséről határoz, tekintettel arra, hogy az ingatlanrész jellege, jelentősége, valamint annak a leghatékonyabb hasznosításával kapcsolatos feladatok megoldása a pályázaton előre meghatározott pályázó részvételét teszi szükségessé, és a pályázati kiírásban foglaltak teljesítésére csak meghatározott pályázó képes. A Képviselő-testület dönt arról, hogy az ingatlanrész értékesítésére vonatkozó pályázati hirdetményt Konkoly József Jászberény, Pethes Imre utca 5. szám alatti lakos részére kell megküldeni.
3. A Képviselő-testület a pályázati hirdetményt a jelen határozat 1. melléklete szerint hagyja jóvá, amely pályázati kiírásnak tartalmaznia kell az alábbiakat:
  - a) a pályázó születési nevét, anyja nevét, születési helyét és idejét, személyi azonosítóját, adóazonosító jelét, bankszámlaszámát, elérhetőségét (e-mail cím, telefonszám), levelezési címét (amennyiben az nem azonos az állandó lakcímmel),
  - b) a pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az értékesíteni kívánt ingatlanrészt csereügylet jogcímén meg kívánja vásárolni,
  - c) az elcserélni kívánt és a csereként felajánlott ingatlanrész adatait,
  - d) a felajánlott csereingatlan vételárát,
  - e) a csereügyletre vonatkozó feltételek elfogadásáról szóló nyilatkozatot,

- f) a pályázati hirdetményben foglaltak teljes mértékben történő elfogadására vonatkozó nyilatkozatot,
  - g) a pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a csereügylet tárgyát képező ingatlanok tekintetében fennálló értékkülönbözetről lemond,
  - h) nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a pályázatban a pályázó megtevesztő, vagy valótlan adatot nem közölt, vagy ilyen nyilatkozatot nem tett,
  - i) nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a pályázónak helyi adó tartozása nincs,
  - j) a pályázónak vállalnia kell az ingatlanrész értékesítéséhez szükséges telekalakítási eljárás megindítását és lebonyolítását, valamint az ezzel kapcsolatos valamennyi költség megfizetését, továbbá vállalnia kell az ingatlanrész rendeltetése megváltoztatásának ingatlanügyi hatóság előtti eljárás megindítását, valamint az ezzel járó költségek megfizetését,
  - k) pályázó nyilatkozata arra vonatkozóan, hogy az j) pontban nevezett valamennyi költség megfizetését a pályázó a vételáron felül vállalja,
  - l) a pályázati hirdetményben meg kell határozni, hogy a csereszerződés megkötésére csak azt követően kerülhet sor, ha az értékesíteni kívánt ingatlanrész rendeltetésének megváltoztatása az ingatlan-nyilvántartásban megtörtént,
  - m) felhívást, hogy a pályázónak nyilatkoznia kell, amelyben elfogadja, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése értelmében a megvásárolni kívánt ingatlanrész tekintetében a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 66. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot megillető elővásárlási jog gyakorlására a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság jogosult, amelynek elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának kiadásától vagy a határidőben történő nyilatkozattétel elmaradásától függően lép hatályba a megkötött adásvételi szerződés,
  - n) a pályázó nyilatkozatát, amelyben hozzájárul, hogy a pályázat kiírója a pályázatban megadott adatokat kizárólag a pályázat elbírálása érdekében kezelje, feldolgozza, a bírálóknak továbbítsa, és azokat 5 évig megőrizze,
  - o) A pályázati hirdetményben meg kell határozni, hogy a pályázónak biztosítékként a pályázati induló ár 10 %-át kell megfizetnie, amely sikeres pályázat esetén a csereügylet ingatlan-nyilvántartásba való tulajdonosváltásnak átvezetését követő 30 napon belül, sikertelen pályázat esetén az eljárást lezáró döntést követő 15 napon belül visszafizetésre kerül. Amennyiben a nyertes pályázat benyújtását követően a szerződéskötésre a nyertesnek felróható okból nem kerül sor, úgy a nyertes pályázó a biztosíték összegét elveszíti.
4. A pályázatra beérkezett ajánlat felbontása és értékelése a pályázati határidő lejártát követő munkanapon, a Polgármesteri Hivatal helyiségében történik. A pályázat bontását a jegyző által kijelölt 3 köztisztviselő végzi. A pályázat bontását követően a Képviselő-testület a következő ülésén határozatában dönt a pályázat elbírálásáról.
5. A pályázat kiírója fenntartja azon jogát, hogy a pályázati eljárást érvényes pályázat beérkezése esetén – indokolás nélkül – is eredménytelennek nyilvánítsa.
6. A Képviselő-testület megbízza a Polgármesteri Hivatal Aljegyzői Osztályának vezetőjét a nevezett ingatlanrész értékesítési eljárásának lefolytatására a jelen határozatban foglaltak alapján.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Bobák Nóra, a PH Aljegyzői Osztály vezetője

***Erről értesül:***

1. Konkoly József – állandó lakcímén
2. Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal – Szolnok,
3. PH Aljegyzői Osztály – helyben,
4. PH Gazdasági Osztály – helyben,
5. Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság valamennyi tagja – helyben,
6. Képviselő-testület valamennyi tagja – helyben,
7. Irattár.

***Jászberény, 2023. június 21.***

***Budai Lóránt s.k.***  
***polgármester***

1. számú melléklet

**Pályázati hirdetés (zártkörű)**  
**a jászberényi 6462 helyrajzi számú ingatlan részterületének értékesítésére**

**1.) A pályázat kiírója:**

Jászberény Városi Önkormányzat

**2.) A pályázat tárgya, célja:** Jászberény Városi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, a 3. pontban található táblázatban szereplő ingatlan részterületének cserügylet jogcímén történő értékesítése:

**3.) A pályázat tárgyát képező ingatlanrész pályázati induló ára:**

<i>Sorszám</i>	<i>Hrsz.</i>	<i>Terület és megnevezés</i>	<i>Pályázati induló ár (Áfa nélkül)</i>	<i>Megjegyzés</i>
1.	6462	1 ha és 2975 m <sup>2</sup> kivett közterület megnevezésű területből kb. 330 m <sup>2</sup>	19.102, - Ft / m <sup>2</sup>	Jászberény Városi Önkormányzat kizárólagos tulajdona

A jelen táblázatban nevezett pályázati induló árakkal számítva a nevezett ingatlanrész pályázati induló ára összesen 6.303.660.- Ft, amely összeg az Áfa-t nem tartalmazza.

**4.) Pályázati biztosíték**

A pályázaton az vehet részt, aki a pályázata benyújtásáig a pályázati indulóár 10 %-ának megfelelő (jelen pályázat esetén: 630.366. - Ft, azaz hatszázharmicezer - háromszázhatvanhat forint) összegű **biztosítékot** Jászberény Városi Önkormányzat MKB Bank Zrt-nél vezetett 10300002-10697900-49020014 számú bankszámlaszámára **befizette**, és **az erről szóló igazolást a pályázat mellé csatolja.**

Sikeres pályázat esetén a biztosíték összege a vételárba beszámításra kerül, sikertelen pályázat esetén ez az összeg az elbírálást követő 5 munkanapon belül visszafizetésre kerül a pályázatban megjelölt bankszámlaszámra.

Amennyiben az adásvételi szerződés megkötésére a pályázat nyertesének érdekkörében felmerült oknál fogva nem kerül sor, úgy a nyertes pályázó a pályázati biztosítékot elveszíti.

## 5.) A pályázat tartalmi elemei, a pályázaton való részvétel feltételei:

### 5.1. A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) a pályázó születési nevét, anyja nevét, születési helyét és idejét, személyi azonosítóját, adóazonosító jelét, bankszámlaszámát, elérhetőségét (e-mail cím, telefonszám), levelezési címét (amennyiben az nem azonos az állandó lakcímmel),
- b) a pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy az értékesíteni kívánt ingatlanrészt csereügylet jogcímén meg kívánja vásárolni,
- c) az elcserélni kívánt és a csereként felajánlott ingatlanrész adatait,
- d) a felajánlott csereingatlan vételárát,
- e) a csereügyletre vonatkozó feltételek elfogadásáról szóló nyilatkozatot,
- f) a pályázati hirdetményben foglaltak teljes mértékben történő elfogadására vonatkozó nyilatkozatot,
- g) a pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy a csereügylet tárgyát képező ingatlanok tekintetében fennálló értékkülönbözetről lemond,
- h) nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a pályázatban a pályázó megtevesztő vagy valótlan adatot nem közölt, vagy ilyen nyilatkozatot nem tett,
- i) nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a pályázónak helyi adó tartozása nincs,
- j) a pályázónak vállalnia kell az ingatlanrész értékesítéséhez szükséges telekalakítási eljárás megindítását és lebonyolítását, valamint az ezzel kapcsolatos valamennyi költség megfizetését, továbbá vállalnia kell az ingatlanrész rendeltetése megváltoztatásának ingatlanügyi hatóság előtti eljárás megindítását, valamint az ezzel járó költségek megfizetését,
- k) pályázó nyilatkozata arra vonatkozóan, hogy az j) pontban nevezett valamennyi költség megfizetését a pályázó a vételáron felül vállalja,
- l) a pályázó nyilatkozatát, melyben tudomásul veszi, hogy a csereszerződés megkötésére csak azt követően kerülhet sor, ha az értékesíteni kívánt ingatlanrész rendeltetésének megváltoztatása az ingatlan-nyilvántartásban megtörtént,
- m) a pályázó nyilatkozatát, melyben elfogadja, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése értelmében a megvásárolni kívánt ingatlanrész tekintetében a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 66. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot megillető elővásárlási jog gyakorlására a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság jogosult, amelynek elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának kiadásától vagy a határidőben történő nyilatkozattétel elmaradásától függően lép hatályba a megkötött adásvételi szerződés,
- n) a pályázó nyilatkozatát, amelyben hozzájárul, hogy a pályázat kiírója a pályázatban megadott adatokat kizárólag a pályázat elbírálása érdekében kezelje, feldolgozza, a bírálóknak továbbítsa, és azokat 5 évig megőrizze,
- o) A pályázó nyilatkozatát, melyben tudomásul veszi, hogy a pályázó által megfizetett pályázati biztosíték sikeres pályázat esetén a csereügylet ingatlan-nyilvántartásba való tulajdonosváltásnak átvezetését követő 30 napon belül, sikertelen pályázat esetén az eljárást lezáró döntést követő 15 napon belül visszafizetésre kerül. Amennyiben a nyertes pályázat benyújtását követően a szerződéskötésre a nyertesnek felróható okból nem kerül sor, úgy a nyertes pályázó a biztosíték összegét elveszíti.

#### 6) A pályázat benyújtásának módja, határideje:

A pályázatot **2023. augusztus hó 14. nap, 16 óra 30 percig ügyfélfogadási időben** lehet benyújtani **személyesen** a Jászberényi Polgármesteri Hivatal Aljegyzői Osztályán (5100 Jászberény, Lehel vezér tér 18. fsz. 2. iroda) a pályázó nevének megjelölésével, **vagy postai úton** megküldeni az alábbi postacímre: **Jászberényi Polgármesteri Hivatal Aljegyzői Osztály 5100 Jászberény, Lehel vezér tér 18.** A postán benyújtott pályázatok esetén az elbíráláskor **a postai küldemény beérkezését vesszük figyelembe**, azaz a postai küldeményeknek 2023.augusztus hó 14. nap 16 óra 30 percig meg kell érkezniük!

A pályázatot a pályázati kiírásban közölteknek megfelelően hiánytalanul, nyilatkozatokat megtéve, egyéb előírt dokumentumok becsatolásával, aláírva kell benyújtani.

A papíralapú pályázatot és mellékleteit **1 eredeti példányban, és 1 eredetivel mindenben megegyező másolati példányban**, az „EREDETI PÉLDÁNY” és „MÁSOLATI PÉLDÁNY” megjelölés feltüntetésével, **zárt borítékban vagy csomagban kell benyújtani**. A borítékra rá kell írni a megvásárolni kívánt ingatlan helyrajzi számát és címét tartalmazó alábbi feliratot: „zártkörű pályázat – a jászberényi 6462 hrsz-ú ingatlan részterületének értékesítésére” és fel kell tüntetni a pályázó nevét.

#### 7) A pályázat bontásának ideje, helye:

A pályázatok felbontása és értékelése a pályázati határidő lejártát követő munkanapon, a Polgármesteri Hivatal helyiségében történik. Az ajánlatok bontását a jegyző által kijelölt 3 köztisztviselő végzi el. A pályázatok bontásáról jegyzőkönyv készül.

#### 8) Ajánlati kötöttség időtartama:

A pályázó ajánlati kötöttsége a pályázat benyújtására nyitva álló határidő lejártától az ingatlanrészekre vonatkozó adásvételi szerződés megkötéséig tart.

#### 9) Pályázat elbírálása, szerződéskötés:

A pályázatot – annak felbontását követően - Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testülete bírálja el, és határozatában dönt a pályázat bontását követő soron következő ülésen. A pályázó a pályázat eredményéről írásbeli értesítést kap.

#### 10) A szerződéskötés időpontja:

Az adásvételi szerződés megkötésére az értékesíteni kívánt ingatlan részterülete rendeltetésének megváltoztatását követően, annak az ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetését követő 15 napon belül kerül sor.

#### 11) A vételár megfizetésének feltételei:

A pályázat nyertese a vételárat az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 15 napon belül köteles a pályázat kiírójának egy összegben megfizetni.

## **12) A pályázat érvénytelensége:**

Érvénytelen a pályázat, ha:

- olyan pályázó nyújtotta be, aki nem volt jogosult pályázni,
- határidőn túl nyújtották be,
- a pályázati biztosíték igazolt módon nem került megfizetésre,
- a pályázó nem, vagy nem megfelelő alakissággal nyújtotta be a jelen hirdetmény szerinti dokumentumokat, illetőleg a megküldött hiánypótlásnak nem tett eleget,
- nem csatolta a pályázati hirdetmény szerinti valamelyik nyilatkozatot, vagy valamelyik abban foglalt kizáró ok a pályázó tekintetében fennáll,
- a pályázat egyéb módon nem felel meg a jelen hirdetményben rögzített feltételeknek.

A pályázat hiánypótlására 1 alkalommal, a hiánypótlási felhívás kézhezvételét követő 5 munkanapon belül van mód. Természetes személyek esetén a pályázati adatlap nem hiánypótolható! A pályázati hiánypótlási felhívás postai úton kerül megküldésre a pályázatban feltüntetett levelezési címre.

## **13) Egyéb tájékoztatás:**

A Kiíró fenntartja azon jogát, hogy a pályázati eljárást érvényes pályázatok beérkezése esetén is – indoklás nélkül – eredménytelennek nyilvánítsa.

Amennyiben a Kiíró a pályázatot eredményesnek nyilvánítja, köteles a nyertes pályázóval az adásvételi szerződést megkötöni.

## **14) Pályázati hirdetmény megküldésének napja: 2023. június 30-ig.**

A pályázatra egyebekben Jászberény Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Jászberény Város Önkormányzata vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2012. (III. 19.) önkormányzati rendelet, a Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testületének...../2023.(VI. 28.) határozatának rendelkezéseit kell alkalmazni, amely alapján a pályázati hirdetményt Konkoly József, Jászberény, Pethes Imre utca 5. szám alatti lakosnak kell megküldeni.

**Jászberény, 2023. június „....”**

**Budai Lóránt**  
**polgármester**

## **PÁLYÁZATI ADATLAP**

ingatlan zártkörű pályázati eljárás keretében történő értékesítésére  
természetes személy részére

Pályázó adatai:

Név:.....  
születési név:.....  
anyja neve:.....  
szül.hely, idő: .....  
személyi azonosító (lakcímet igazoló hatósági igazolvány hátoldalán található):.....  
adóazonosító jel:.....  
állandó lakcím: .....  
tartózkodási hely: .....  
bankszámlaszám: .....  
elérhetőség (telefon, email): .....  
levelezési cím (amennyiben nem azonos az állandó lakcímmel):  
.....

### **Pályázat tárgyát képező, elcserélni kívánt ingatlan adatai:**

helyrajzi száma.: 6462  
területe: kb. 330 m<sup>2</sup> részterület a fenti hrsz.-ú ingatlanból  
megnevezése: közterület, átminősítést követően: kivett, beépítetlen terület  
természetbeni elhelyezkedése: Jászberény, Ferencesek tere  
Értéke: Nettó 19.102, - Ft / m<sup>2</sup> várhatóan mindösszesen 6.303.660.-Ft, amely összeg az Áfa-t  
nem tartalmazza.

### **Ajánlott csereingatlan megnevezése, adatai:**

helyrajzi száma.: 7013  
területe: 505 m<sup>2</sup>  
megnevezése: kivett, beépítetlen terület  
természetbeni elhelyezkedése: Jászberény, Hatvani út 39.  
Értéke: Bruttó 11.100.000 Ft.

### **Nyilatkozatok:**

Alulírott.....  
(természetes személy) nyilatkozom, hogy:

- a 6462.hrsz.-ú ingatlan részterületének (330m<sup>2</sup>) értékesítésére kiírt (zártkörű) pályázati hirdetményben foglalt feltételeket teljes mértékben elfogadom
- a csereügyletre vonatkozó feltételeket elfogadom,
- a csereügylet tárgyát képező ingatlanok tekintetében fennálló értékkülönbségről lemondok,
- vállalom az ingatlanrész értékesítéséhez szükséges telekalakítási eljárás megindítását és lebonyolítását, valamint az ezzel kapcsolatos valamennyi költség megfizetését, továbbá

vállalom az ingatlanrész rendeltetése megváltoztatásának ingatlanügyi hatóság előtti eljárás megindítását, valamint az ezzel járó költségek megfizetését,

- az előző pontban nevezett valamennyi költség megfizetését a vételáron felül vállalom,
- tudomásul veszem, hogy a csereszerződés megkötésére csak azt követően kerülhet sor, ha az értékesíteni kívánt ingatlanrész rendeltetésének megváltoztatása az ingatlan-nyilvántartásban megtörtént,
- elfogadom, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése értelmében az elcsereálni kívánt ingatlanrész tekintetében a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg. Tudomásul veszem, hogy az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 66. § (2) bekezdése alapján a Magyar Államot megillető elővásárlási jog gyakorlására a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság jogosult, amelynek elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának kiadásától vagy a határidőben történő nyilatkozattétel elmaradásától függően lép hatályba a megkötött ingatlan csere szerződés,
- a pályázatban megtevesztő vagy valótlan adatot nem közöltem vagy ilyen nyilatkozatot nem tettem,
- helyi adó tartozásom nincs,
- tudomásul veszem, hogy az általam megfizetett pályázati biztosíték sikeres pályázat esetén a csereügylet ingatlan-nyilvántartásba való tulajdonosváltásnak átvezetését követő 30 napon belül, sikertelen pályázat esetén az eljárást lezáró döntést követő 15 napon belül visszafizetésre kerül. Amennyiben a nyertes pályázat benyújtását követően a szerződéskötésre nekem, mint pályázónak felróható okból nem kerül sor, úgy nyertes pályázóként a pályázati biztosíték összegét elveszítem,
- hozzájárulok, hogy a Kiíró a pályázatban megadott adatokat kizárólag a pályázat elbírálása érdekében kezelje, feldolgozza, a bírálóknak továbbítsa, és azokat 5 évig megőrizze.

**Jászberény, 2023.....**

.....

(aláírás)

.....

(név nyomtatott nagybetűvel)

.....

(aláírás)

.....

(név nyomtatott nagybetűvel)

Pályázathoz csatolandó dokumentumok:

- a pályázati biztosíték összegének átutalásról szóló igazolás
- Pályázó (Konkoly József, természetes személy) személyazonosító igazolvány másolata (mindkét oldala), lakcímet igazoló hatósági igazolvány másolata (mindkét oldala), adóigazolvány másolata



JNSZVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.

Jászberény 5100 Ady Endre út 34.

Oldal: 1 / 1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/18155/2023

2023.05.24

**JÁSZBERÉNY**

Szektor : 53

**Belterület 6462 helyrajzi szám**

5100 JÁSZBERÉNY Ferencesek tere 6462 HRSZ. "felülvizsgálat alatt"

**I. RÉSZ**

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 közterület

0

1.2975

0.00

**II. RÉSZ**

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35012/1992.07.06

jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: JÁSZBERÉNY VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 5100 JÁSZBERÉNY Lehel vezér tér 18

törzsszám: 15732671

**III. RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40508/2002.09.18

Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog biztosító használati jog.

66-2017/2 pontszám.

jogosult:

név: JÁSZ-NAGYKUN-SZOLNOK MEGYEI FÖLDHIVATAL

cím : 5000 SZOLNOK Ostor utca 1/a

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 30701/2011.01.19

Vezetékjog

362 m2 területre.

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 34410/5/2012.04.16

Vezetékjog

463; m2 területre.

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 költségvetési szerv részére került kiadásra.

**TULAJDONI LAP VÉGE**

JNSZVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.

Jászberény 5100 Ady Endre út 34.

Oldal: 1 / 1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/18157/2023

2023.05.24

**JÁSZBERÉNY**

Szektor : 61

**Belterület 7013 helyrajzi szám**

5100 JÁSZBERÉNY Hatvani út 39.

**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter.

kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

505

0.00

**II R É S Z**

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 66103/2/2023.03.29

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Konkoly József

sz.név: Konkoly József

szül. : 1981

a.név : Sinka Margit

cím : 5100 JÁSZBERÉNY Pethes Imre út 3-5

**III R É S Z**

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 33426/2011.04.21

Önálló szöveges bejegyzés épület bontása.

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**



JNSZVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.  
Jászberény 5100 Ady Endre út 34.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

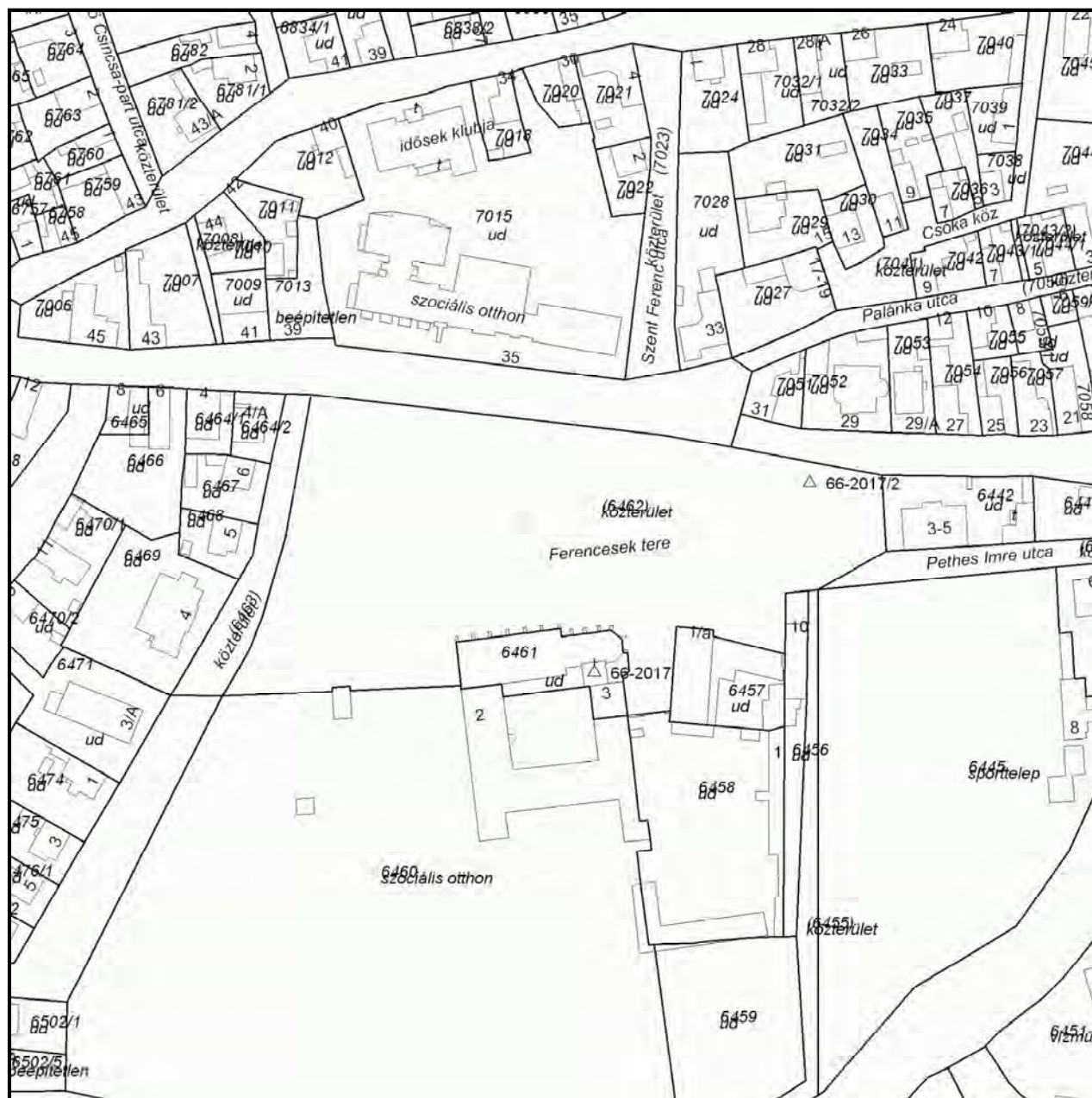
2023.05.24 13:57:07

Helyrajzi szám: JÁSZBERÉNY belterület 6462

Megrendelés szám: 7/668/2023

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 28350330002023



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



# JÁSZBERÉNY VÁROS FŐÉPÍTÉSZE

5100 Jászberény, Lehel vezér tér 18. Tel.: 57/505-760 Fax: 57/505-706  
Honlap: [www.jaszbereny.hu](http://www.jaszbereny.hu) E-mail: [alvari.csaba@jaszbereny.hu](mailto:alvari.csaba@jaszbereny.hu)

szám: PH/1236-32/2023  
hiv.: PH/4100-4/2023

## Aljegyzői Osztály

**Bobák Nóra**  
osztályvezető

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

Hivatkozott megkeresésében jelezte, hogy Konkoly József, Jászberény, Pethes u. 5. sz. ( hrsz.: 6443 ) alatti lakos levélben megkereste az Önkormányzatot azzal, hogy az ingatlana melletti közpark területéből ( hrsz.: 6462 ) meg szeretne vásárolni az ingatlana folytatásában egy 13 m szélességű területet, melyet össze kíván vonni a 6443 hrsz-ú ingatlanával.

Ellentételezésként Konkoly József felajánlotta a tulajdonában lévő, 7013 hrsz-ú ingatlant. Az értébecslés szerint a 7013 hrsz-ú ingatlan értéke magasabb, mint az önkormányzati tulajdon értéke, azonban Konkoly József a csere esetén lemond az értékkülönbözetről. A csere megvalósulása esetén az idősök otthona ingatlanát növelhetjük meg a 7013 hrsz-ú ingatlan hozzácsatolásával, segítve annak fejlesztését.

Úgy vélem, az ingatlancsere a városnak kedvező, mert egy intézményünk ingatlanát növelhetjük meg vele. A Településrendezési Terven ezt a területet 2022-ben a képviselő-testület kiszabályozta, így az igénylő ingatlanával azonos, Vt-86744 építési övezetbe került. Ezzel lehetővé vált a park területéből 13 m szélességben mintegy 330 m<sup>2</sup> terület leválasztása.

Az ingatlanok cseréjét, az ingatlanrész üzleti vagyonná minősítését, illetve a közfeladat ellátását nem szolgáló jellegének a kimondását támogatom.

Jászberény, 2023. 06. 08.

Tisztelettel

**Alvári Csaba**  
főépítész



## **INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

**a**

**5100 Jászberény, Hatvani út 39.  
7013 helyrajzi számú,  
*kivett beépítetlen terület* megnevezésű ingatlan  
forgalmi értékéről**

**INGATLAN ÉRTÉKELÉS****Telek ingatlan**

Az értékelő társaság:	BÁNYAINÉ OLÁH ILDIKÓ EV.
Szakértő(k) neve:	Bányainé Oláh Ildikó és Bányai Zoltán
A vizsgálat időpontja:	2023. 06. 01.
A vizsgálat célja:	Forgalmi érték meghatározása, adás-vételhez
Megrendelő neve:	<b>Jászberény Város Önkormányzata</b>
Megrendelő címe:	5100 Jászberény, Lehel vezér tér 18.

**Összefoglaló tábla**


Az ingatlan megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Az ingatlan címe:	5100 Jászberény, Hatvani u. 39.
Hrsz:	7013
Telek területe	505 m <sup>2</sup>

**Forgalmi érték**

Piaci összehasonlító megközelítés szerint	11.100.000,-
Piaci hozadéki megközelítés szerint	,-
Költség elvű megközelítés szerint	,-
<b>Egyeztetett (végső) piaci érték</b>	<b>11.100.000,-Ft</b>

A megállapított forgalmi érték per, igény és tehermentes tulajdon viszonyokat feltételez.  
Amennyiben az értékesítés áfa köteles, úgy a fenti érték az áfa-t tartalmazza.

**Mellékletek \***

 <p>Bányainé Oláh Ildikó e.v. ingatlan-értékelő 5100 Jászberény, Fazekas u. 8. KISADÓZÓ Nyilv.sz.: 37995482 Adószám: 70559123-1-36 Szla.: 11773456-23962079</p> <p>..... Értékelő cég aláírása és pecsétje</p>	1. Fotók	x
	2. Térkép	x
	3. Tulajdoni lap	x
	4. Térképmásolat	x
	5. HESZIR kivonat	x

Készült: Jászberény, 2023. június 2.

Az értékelés 17 oldalt tartalmaz.

Az értékelés érvényességi ideje: 90 nap

## Az ingatlan általános bemutatása

Jászberény város az Észak-Alföldi régióban, a Duna-Tisza közének északi részén, Jász-Nagykun-Szolnok vármegye északnyugati részén, a Jászságban, a Zagyva folyó két partján terül el, Budapesttől 79 km-re keletre. A megyeszékhely, Szolnok kb. 45 km-re található. Gyakran emlegetik a „Jászság fővárosa”-ként, a Jászság gazdasági és kulturális központjaként. Lakóinak száma 26 809 fő. A megye második legnépesebb városa, valamint a térség egyik legdinamikusabban fejlődő városa. Vasúton a 82-es számú, Hatvan-Szolnok közötti villamosított vonalon közelíthető meg. Közúton Budapestről a 31-es főúton, illetve a Hatvan-Szolnokkal összekötő 32-es főúton érhető el. Több más alsóbbrendű útvonalon is el lehet érni a városba: Jászárokszállás, Jászfelsőszentgyörgy, Farmos felől.

Az ingatlan címe:	5100 Jászberény, Hatvani u. 39.
Helyrajzi száma:	7013
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Konkoly József
Tulajdoni hányad:	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	-
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	-
Bejegyzett jogok:	-
Bérlő:	Nincs.
Bérleti szerződés időtartama, lejárat:	Nincs.
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	Szociális Otthon, park, templom, lakóházak
Településen belüli elhelyezkedése:	A városból ki-be vezető gyűjtő út mellett, zöld környezetben
Megközelíthetősége:	Aszfaltozott belső főút
Hasznosítás jelenlegi formája:	Építési telek.
Legcélszerűbb hasznosítás:	ua., beépítés

A jellemzett ingatlan a központtól 800 m-re, a városból Budapest felé vezető belső főút mellett, széles, összközműves, rendezett utcában fekszik. Megközelítése aszfalt úton lehetséges. A telek mérete 505 m<sup>2</sup>, alakja szabálytalan, nyeles telek.

Övezeti besorolása: Vt-46744 kóddal jelölt, a rá vonatkozó előírások a mellékletben megtalálhatók.

## **Az ingatlan értékének meghatározása**

### **Forgalmi érték fogalma:**

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet és az EVS 2003 (Európai Értékbecslési Szabványok 2003)– három módszer alkalmazását javasolja, úgy mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

### **Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés**

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

#### **1. Az alaphalmaz kiválasztása**

Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

#### **2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése**

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

#### **3. Fajlagos alapérték meghatározása**

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület  $m^2$ -re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl.  $m^3$ , szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

#### 4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Műszaki szempontok
2. Építészeti szempontok
3. Használati szempontok
4. Telekadottság
5. Infrastruktúra
6. Környezeti szempontok
7. Alternatív hasznosítás szempontjai
8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

#### 5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

#### 6. Végző érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

## **Hozamszámításon alapuló értékelés:**

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövőbeni jövedelmek jelenértéke.

Ezen értékelési eljárás az ingatlan jövőbeni hasznainak (bevételeinek) és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (a tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket.

### *A módszer fő lépései:*

Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjakkal magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakkal még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni.

### Jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként

A tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételkiesést és az egyéb rendszeres befektetés- és üzemeltetés jellegű kiadásokat.

### Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

### Tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

A legmagasabb jelenérték kiválasztása mint hozamszámításon alapuló érték.

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

### **Költség alapú értékelés:**

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újraelőállítási értékéből le kell vonni a fizikai, a funkcionális és a környezeti avulást, majd ehhez hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál valamint olyan esetekben alkalmazzuk, amikor más módszer nem alkalmazható.

#### *A módszer fő lépései:*

##### **A telekérték meghatározása**

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani elsősorban piaci összehasonlító módszerrel, a korábban ismertetett piaci összehasonlító módszer analógiájára, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint maradványelvű értékelés alapján.

##### **A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása**

A pótlási költség olyan szerkezetet és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratерemtésének költségeit kell előirányozni függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. Az újraépítési és a pótlási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Az épület újraépítési és pótlási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobíliákat ki kell zárni.

##### **Avulások számítása**

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: műszaki avulás, funkcionális avulás és környezeti avulás.

A műszaki avulási részt a felépítmény műszaki állapota határozza meg. A funkcionális avulás nagysága a használhatóságtól, a korszerűségtől függ. A környezeti avulás a környezet a piac értékváltozását írja le. Ezek között az avulási elemek között vannak olyanok, amelyeket költség-ráfordítással ki lehet iktatni (pl. burkolatok, gépészet cseréje), és vannak helyrehozhatatlan avulási elemek (pl. alapfalak (vázszerkezet) öregedése gazdaságosan nem javítható, a környezeti avulást olyan körülmények okozzák, amelyek közvetlen befolyásolása nem lehetséges).

##### **Végző érték meghatározása**

A felépítmény újraépítési és a pótlási költségéből az avulásokat levonva és a telekértéket hozzáadva kapjuk meg az ingatlan költség alapon számított forgalmi értékét.

## Piaci összehasonlító alapú megközelítés

### Piaci összehasonlító adatok

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	Jászberény, Hatvani út 39.	Jászberény, Szatmári lakópark	Jászberény, Szatmári lakópark	Jászberény, Szatmári lakópark
Leírás	Belső főút mellett, zöld övezetben található telek kevés közművel	összközműves telek	összközműves telek	összközműves telek
Telekméret	505	720	720	700
Ár / Kínálati ár		10 000 000 Ft	10 000 000 Ft	9 500 000 Ft
Fajlagos érték		13 889 Ft	13 889 Ft	13 571 Ft
Infláció miatti korrekció		10%	10%	10%
Korrigált fajlagos érték		15 278	15 278	14 929
Adat jellege és időpontja		adásvétel, 2022.	adásvétel, 2022.	adásvétel, 2022.

#### Korrekciós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés		25%	25%	25%
Övezeti besorolás		30%	30%	30%
Közüvek		-10%	-10%	-10%
Összes módosítás		45%	45%	45%
Módosított alapár	21 984 Ft	22 153 Ft	22 153 Ft	21 646 Ft
Súlyozás		33,33%	33,33%	33,33%
Súlyozott alapár	21 982 Ft			
Súlyozott alapár kerekítés után	21 980 Ft			

A jelenlegi fellelhető kínálatok eltűlt mértékűek, ezért azok felhasználása nem célszerű az értékelés során. Normál beépítetlen terület megnevezésű ingatlan a belvárosban nem is található, kizárólag felépítményes ingatlan és ott az épület értéke eltorzítja a fajlagos értéket. A korrekciók mértéke nagy, de az előbbi tényezők miatt szükséges és szakmailag elfogadható.

**Az ingatlan értékének meghatározása**

Számítás a piaci összehasonlító módszerhez

Telekterület	505 m <sup>2</sup>	redukció: 100 % =	505 m <sup>2</sup>
	m <sup>2</sup>	redukció: 0 % =	0 m <sup>2</sup>
	m <sup>2</sup>	redukció: 0 % =	0 m <sup>2</sup>
	m <sup>2</sup>	redukció: 0 % =	0 m <sup>2</sup>
	0 m <sup>2</sup>	redukció: 0 % =	0 m <sup>2</sup>
Összes terület:	505 m <sup>2</sup>		
Értékelt összes telekterület:	505,00 m <sup>2</sup>	x 21 980 Ft/m <sup>2</sup> =	11 099 900 Ft
Egyéb értékelem:			0 Ft
Forgalmi érték:			11 099 900 Ft
<b>Forgalmi érték mindösszesen, kerekítve:</b>			<b>11 100 000 Ft</b>

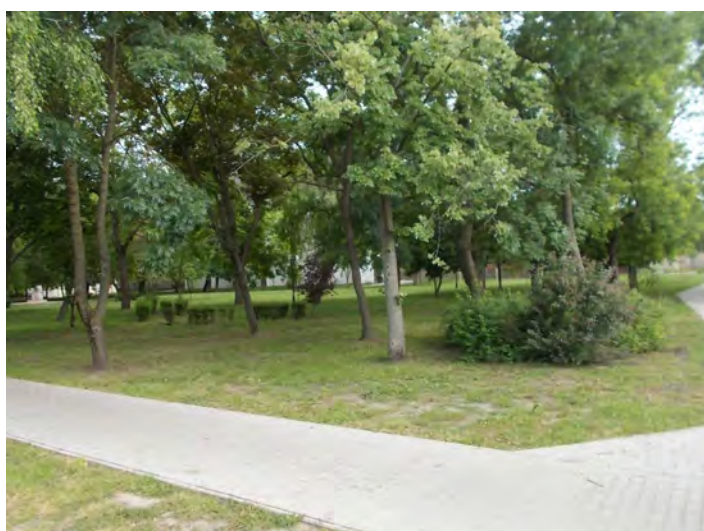
**5100 Jászberény, Hatvani út 39., 7013 hrsz. forgalmi értéke,  
kerekítve:**

**11.100.000,-Ft, azaz  
tizenegymillió-egyszázezer forint.**

A megállapított forgalmi érték per, igény és tehermentes tulajdon viszonyokat feltételez, amennyiben az értékesítés áfa köteles úgy a forgalmi érték az áfa-t tartalmazza.  
Az értékelő az ügyfél adóalanyiségát nem vizsgálta.

## **Záradék**

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, mint bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelők nem végeztek földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
9. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.
10. A szakvélemény készítése során alkalmazott eljárás mód megfelel az európai Általános Adatvédelmi Rendeletben (GDPR) megfogalmazott előírásoknak, azaz a természetes személyek, a gazdasági szereplők és esetlegesen a közhatalmi szervek adatainak jogbiztonsága és gyakorlati biztonsága rendszerünkben fokozottan biztosított.

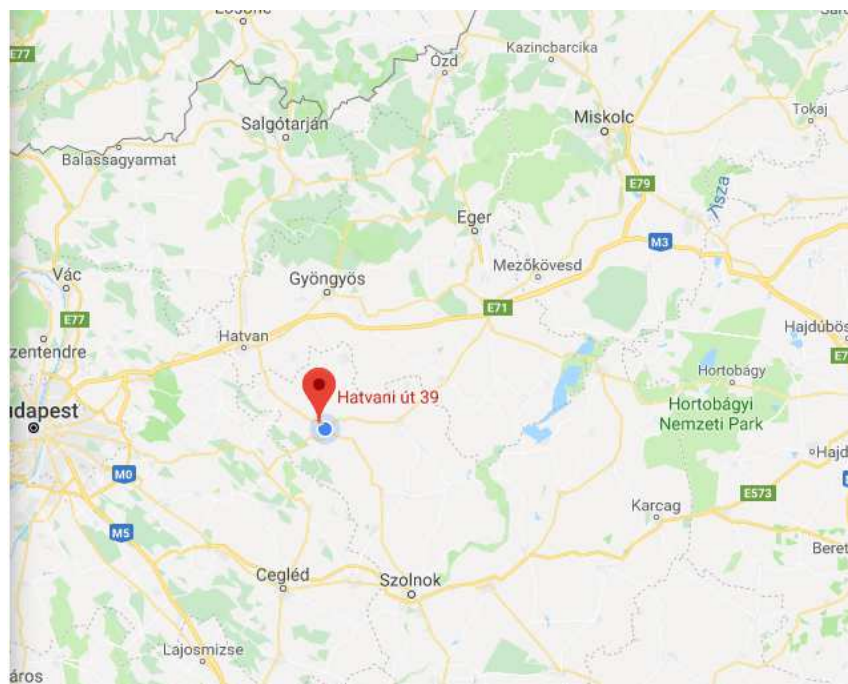


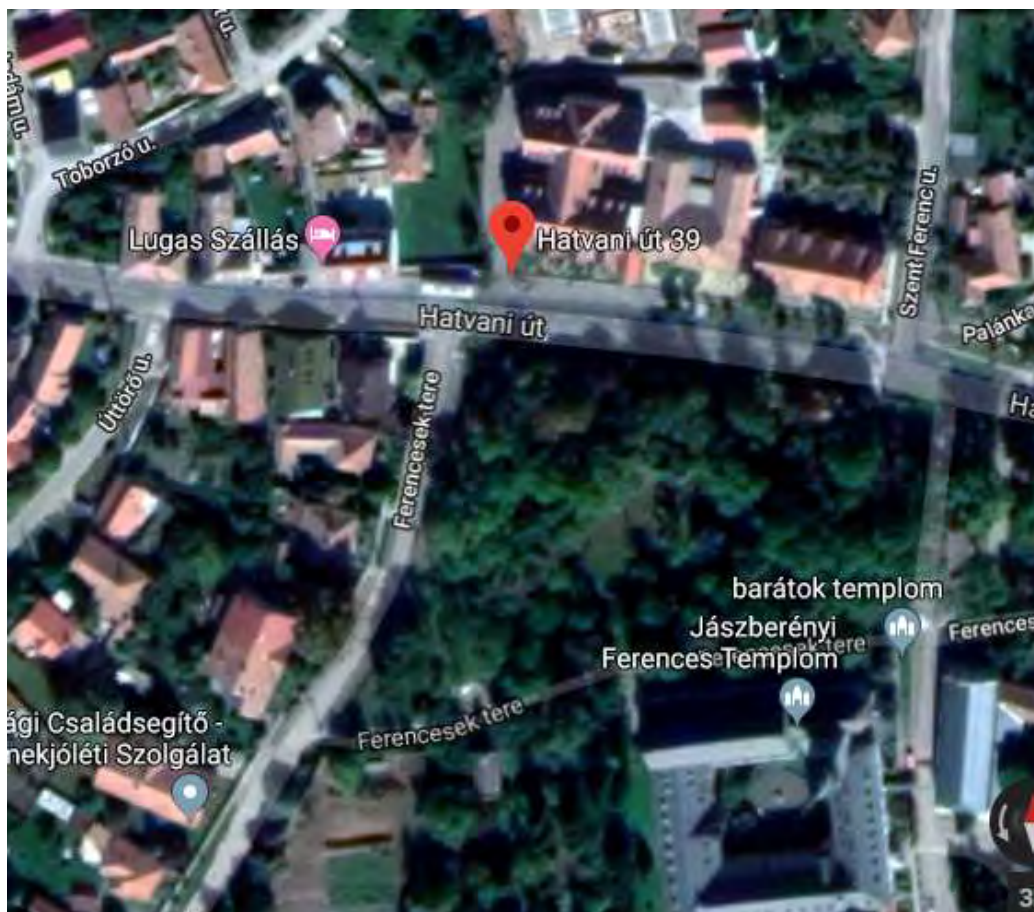
Az ingatlan környezete és megközelíthetősége.



Az értékelt telek.

## Térkép az ingatlan elhelyezkedéséről





Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



JNSZVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.

Jászberény 5100 Ady Endre út 34.

Oldal: 1 / 1

## E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/18157/2023

2023.05.24

Szektor: 61

## JÁSZBERÉNY

Belterület 7013 helyrajzi szám

5100 JÁSZBERÉNY Hatvani út 39.

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

505

0.00

## II. RÉSZ

## 4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 66103/2/2023.03.29

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Konkoly József

sz.név: Konkoly József

szül. : 1981

a.név : Sinka Margit

cím : 5100 JÁSZBERÉNY Pethes Imre út 3-5

## III. RÉSZ

## 6. bejegyző határozat, érkezési idő: 33426/2011.04.21

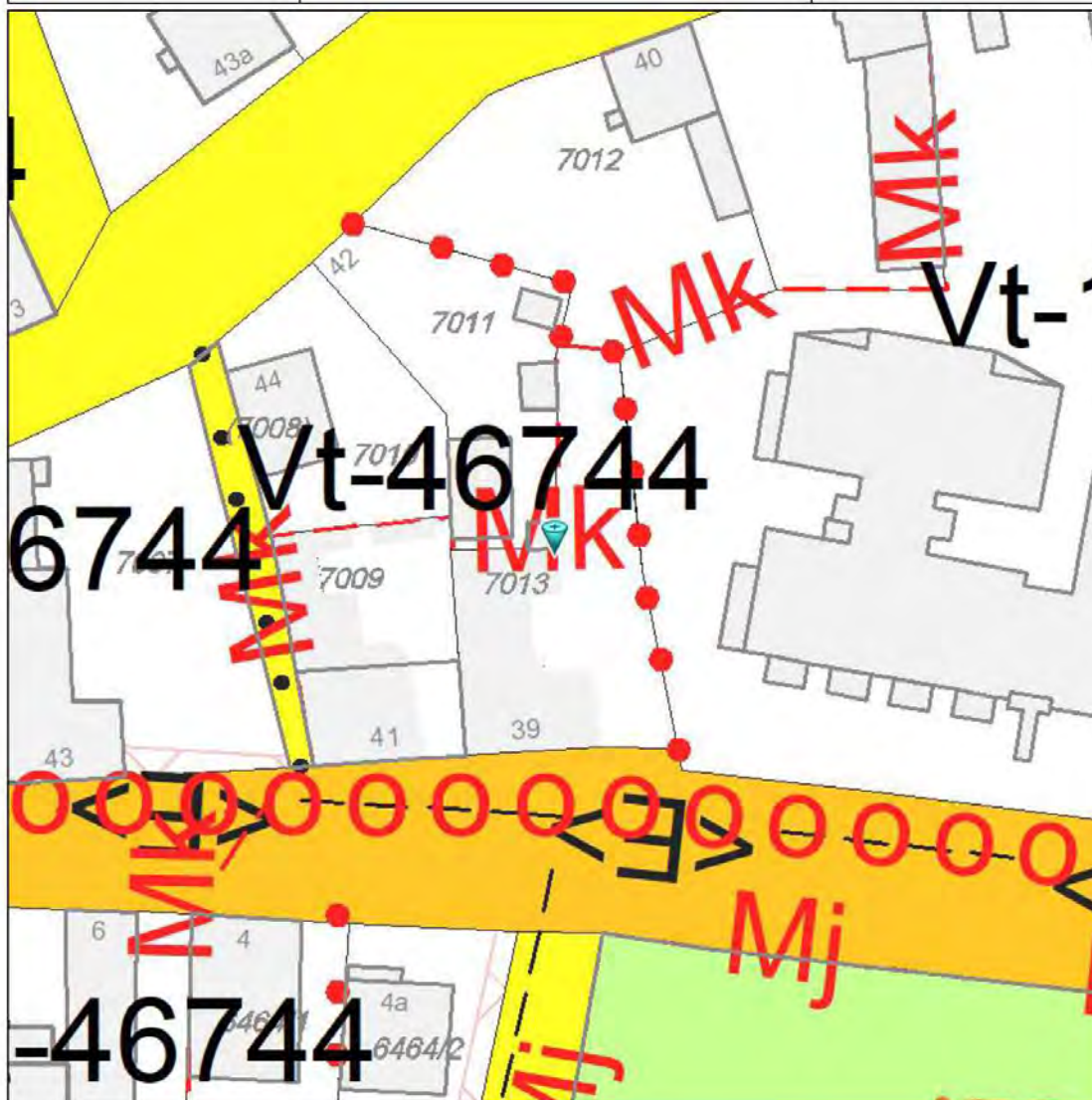
Önálló szöveges bejegyzés épület bontása.

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.

TULAJDONILAP VÉGE



-	NEM HITELES telekinformáció a(z) 7013 (/1). számú telekrészről (497 m <sup>2</sup>   39% beépítettség)	2023. 05. 25.
-	1. oldal	-



ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI:

Övezeti kód: Vt-46744



**INGATLANÉRTÉKELÉSI  
SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY  
AKTUALIZÁLÁS**

**az**

**5100 Jászberény, Ferencesek tere 6462 helyrajzi számú,  
*kivett közterület* megnevezésű ingatlan  
fajlagos m<sup>2</sup> áráról**

## INGATLAN ÉRTÉKELÉS

Egyéb ingatlan	Egy.
Az értékelő társaság:	BÁNYAINÉ OLÁH ILDIKÓ EV.
Szakértő(k) neve:	Bányai Zoltán, Bányainé Oláh Ildikó
A vizsgálat időpontja:	2022.06.28., 2023.06.01.
A vizsgálat célja	terület fajlagos m <sup>2</sup> ár meghatározása
Megrendelő neve:	Jászberény Város Önkormányzata
Megrendelő címe:	5100 Jászberény, Lehel vezér tér 16.

### Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:	kivett közterület
Az ingatlan címe:	5100 Jászberény, Ferencesek tere 6462 hrsz.
Hrsz:	6462
Telek teljes területe	1,2975 ha,m <sup>2</sup>
melyből vizsgált / értékelt terület mérete	505 m <sup>2</sup>

### Forgalmi érték

Fajlagos m <sup>2</sup> ár megállapítása	24.260,- Ft / m <sup>2</sup>
Korábbi változási vázrajz alapján, 505 m <sup>2</sup> -re vetítve	12.300.000 ,- Ft

A megállapított forgalmi érték per, igény és tehermentes tulajdon viszonyokat feltételez.  
Amennyiben az értékesítés áfa köteles, úgy a fenti érték az áfá-t tartalmazza.

### Mellékletek \*

1. Fotók	x
2. Térkép	x
3. Tulajdoni lap	x
4. Térképmásolat	x
6. HESZIR kivonat	x

Bányainé Oláh Ildikó e.v.  
ingatlan-értékelő  
5100 Jászberény, Fazekas u. 8.  
KISADÓZÓ Nyilv.sz.: 37995482  
Adószám: 70559123-1-36  
Szla.: 11773456-23962079

.....  
Értékelő cég aláírása és pecsétje

Készült: Jászberény, 2023. június 2.

Az értékelés 18 oldalt tartalmaz.

Az értékelés érvényességi ideje: 90 nap

BÁNYAINÉ OLÁH ILDIKÓ EV.

cím: 5100 Jászberény, Fazekas u. 8. Tel: 06-57/502-540, Fax.: 06-57/502-541, 06-30/9030-659  
e-mail: szikla99@invitel.hu

### Az ingatlan általános bemutatása

Jászberény város az Észak-Alföldi régióban, a Duna-Tisza közének északi részén, Jász-Nagykun-Szolnok vármegye északnyugati részén, a Jászságban, a Zagyva folyó két partján terül el, Budapesttől 79 km-re keletre. A megyeszékhely, Szolnok kb. 45 km-re található. Gyakran emlegetik a „Jászság fővárosa”-ként, a Jászság gazdasági és kulturális központjaként. Lakóinak száma 26 809 fő. A megye második legnépesebb városa, valamint a térség egyik legdinamikusabban fejlődő városa. Vasúton a 82-es számú, Hatvan-Szolnok közötti villamosított vonalon közelíthető meg. Közúton Budapestről a 31-es főúton, illetve a Hatvant Szolnokkal összekötő 32-es főúton érhető el. Több más alsóbbrendű útvonalon is el lehet érni a városba: Jászárokszállás, Jászfelsőszentgyörgy, Farnos felől.

Az ingatlan címe:	5100 Jászberény, Ferencesek tere 6462 hrsz.
Helyrajzi száma:	6462
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Jászberény Városi Önkormányzat
Tulajdoni hányad:	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	nincs
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	vezetékjogok, földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog
Bérlő:	nincs
Bérleti szerződés időtartama, lejárat:	-
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóházak, Idősek otthona, tornakert, templom, park
Településen belüli elhelyezkedése:	városközponttól 500 m-re
Megközelíthetősége:	aszfalt út
Hasznosítás jelenlegi formája:	közterület
Legcélszerűbb hasznosítás:	ua.
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	-

A jellemzett ingatlan a városközponttól kb. 500 m-re található. Közvetlen környezetében lakóházak, Idősek otthona, tornakert, templom és park, távolabb a Margit-sziget és a városi Zagyva, strandfürdő, üzletek, posta, iskolák és a városközpont található.

Megközelítése aszfaltozott úton lehetséges.

Az utca összközműves, az értékelt telekrészen közművek nincsenek.

### A telek leírása

HRSZ:	6462
Telek mérete:	12975 m <sup>2</sup> (változás előtt), 12470 m <sup>2</sup> (változás után)
Értékelendő terület méret:	505 m <sup>2</sup>
Telek alakja:	szabálytalan
Telekhatárok:	utca, park

Jelenleg zöld felületként, parkként funkcionál: fás, füves, kerítetlen terület.

Korábbi információink alapján az érintett terület (505 m<sup>2</sup>) egy szomszédos, kivett lakóház, udvar, gazdasági épület megnevezésű ingatlan udvarához kerül csatolásra.

*Megnevezése az előbbieket miatt megváltozik, ezért, mint Vt építési övezetben lévő, beépíthető telek értékelem, mivel az összeolvadás után, megszűnik a kivett közterület megnevezése.*

Az ingatlan közművekkel nem rendelkezik, de minden közmű megtalálható előtte és közművesített a mellette álló ingatlan is, amihez becsatolásra kerül egy esetleges adás-vétel során.

Övezeti besorolása: **Vt-86744**

*Leírás a mellékletben.*

### A felépítmény adatai

Az értékelt területrészen felépítmény nem található.

## **Az ingatlan értékének meghatározása**

### **Forgalmi érték fogalma:**

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (18 hónap)

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet és az EVS 2003 (Európai Értékbecslési Szabványok 2003)– három módszer alkalmazását javasolja, úgy mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

### **Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés**

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítható ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

#### **1. Az alaphalmaz kiválasztása**

Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

#### **2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése**

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

#### **3. Fajlagos alapérték meghatározása**

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m<sup>2</sup>-re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m<sup>3</sup>, szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

#### 4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Műszaki szempontok
2. Építészeti szempontok
3. Használati szempontok
4. Telekadottság
5. Infrastruktúra
6. Környezeti szempontok
7. Alternatív hasznosítás szempontjai
8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

#### 5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

#### 6. Végző érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

### **Hozamszámításon alapuló értékelés:**

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövőbeni jövedelmek jelenértéke.

Ezen értékelési eljárás az ingatlan jövőbeni hasznainak (bevételeinek) és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (a tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket.

#### *A módszer fő lépései:*

Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjakkal magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakkal még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni.

#### Jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként

A tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételkiesést és az egyéb rendszeres befektetés- és üzemeltetés jellegű kiadásokat.

#### Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

#### Tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

A legmagasabb jelenérték kiválasztása mint hozamszámításon alapuló érték.

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

### **Költség alapú értékelés:**

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újraelőállítási értékéből le kell vonni a fizikai, a funkcionális és a környezeti avulást, majd ehhez hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevesbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál valamint olyan esetekben alkalmazzuk, amikor más módszer nem alkalmazható.

#### *A módszer fő lépései:*

##### A telekérték meghatározása

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani elsősorban piaci összehasonlító módszerrel, a korábban ismertetett piaci összehasonlító módszer analógiájára, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint maradványelvű értékelés alapján.

##### A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezetet és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratерemtésének költségeit kell előirányozni függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. Az újraépítési és a pótlási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Az épület újraépítési és pótlási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobíliákat ki kell zárni.

##### Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: műszaki avulás, funkcionális avulás és környezeti avulás.

A műszaki avulási részt a felépítmény műszaki állapota határozza meg. A funkcionális avulás nagysága a használhatóságtól, a korszerűségtől függ. A környezeti avulás a környezet a piac értékváltozását írja le. Ezek között az avulási elemek között vannak olyanok, amelyeket költség-ráfordítással ki lehet iktatni (pl. burkolatok, gépészet cseréje), és vannak helyrehozhatatlan avulási elemek (pl. alapfalak (vázszerkezet) öregedése gazdaságosan nem javítható, a környezeti avulást olyan körülmények okozzák, amelyek közvetlen befolyásolása nem lehetséges).

##### Végző érték meghatározása

A felépítmény újraépítési és a pótlási költségéből az avulásokat levonva és a telekértéket hozzáadva kapjuk meg az ingatlan költség alapon számított forgalmi értékét.

## Piaci összehasonlító alapú megközelítés

### Piaci összehasonlító adatok

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	Jászberény, Ferencesek tere 6462 hrsz.	Jászberény, Szatmári lakópark	Jászberény, Szatmári lakópark	Jászberény, Szatmári lakópark
Leírás	városközpont közelében, zöld övezetben található telek darab	összközműves telek	összközműves telek	összközműves telek
Értékelt telekrészlet	fajlagos ár, 505 m <sup>2</sup>	720	720	700
Telekméret	505	720	720	700
Ár / Kínálati ár		10 000 000 Ft	10 000 000 Ft	9 500 000 Ft
Fajlagos érték		13 889 Ft	13 889 Ft	13 571 Ft
Infláció miatti korrekció		10%	10%	10%
Korrigált fajlagos érték		15 278	15 278	14 929
Adat jellege és időpontja		adásvétel, 2022.	adásvétel, 2022.	adásvétel, 2022.

#### Korrekciós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés		30%	30%	30%
Telek méret	fajlagos ár kerül meghatározásra			
Övezeti besorolás		30%	30%	30%
<b>Összes módosítás</b>		60%	60%	60%
<b>Módosított alapár</b>	<b>24 258 Ft</b>	24 444 Ft	24 444 Ft	23 886 Ft
<b>Súlyozás</b>		33,33%	33,33%	33,33%
<b>Súlyozott alapár</b>	<b>24 256 Ft</b>			
<b>Súlyozott alapár kerekítés után</b>	<b>24 260 Ft</b>			

A jelenlegi fellelhető kínálatok eltúlzott mértékűek, ezért azok felhasználása nem célszerű az értékelés során. Normál beépítetlen terület megnevezésű ingatlan a belvárosban nem is található, kizárólag felépítményes ingatlan és ott az épület értéke eltorzítja a fajlagos értéket. A korrekciók mértéke nagy, de az előbbi tényezők miatt szükséges és szakmailag elfogadható.

### Az ingatlan értékének meghatározása

Számítás a piaci összehasonlító módszerhez

Telekterület	505 m <sup>2</sup>	redukció:	100 % =	505 m <sup>2</sup>
	m <sup>2</sup>	redukció:	0 % =	0 m <sup>2</sup>
	m <sup>2</sup>	redukció:	0 % =	0 m <sup>2</sup>
	m <sup>2</sup>	redukció:	0 % =	0 m <sup>2</sup>
	0 m <sup>2</sup>	redukció:	0 % =	0 m <sup>2</sup>
Összes terület:	505 m <sup>2</sup>			
Értékelt összes telekterület:	505,00 m <sup>2</sup>	x	24 260 Ft/m <sup>2</sup> =	12 251 300 Ft
Egyéb értékelem:				0 Ft
Forgalmi érték:				12 251 300 Ft
Forgalmi érték mindösszesen, kerekítve:				12 300 000 Ft

### **FAJLAGOS M<sup>2</sup> ÁR MEGHATÁROZÁSA:**

**FENTI TÁBLÁZAT ALAPJÁN, kerekítve: 24.260,- Ft/m<sup>2</sup>**

### **VIZSGÁLT TERÜLET (505 M<sup>2</sup>) ÉRTÉKE** **KEREKÍTVE:**

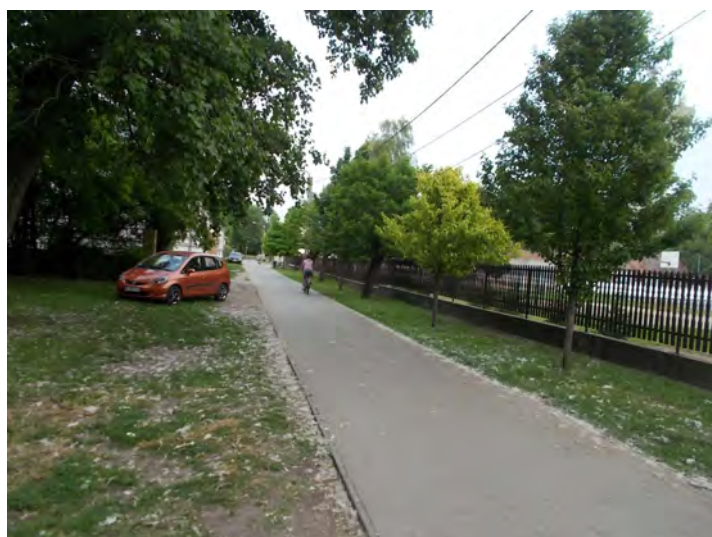
$$505 \text{ m}^2 * 24.260,- \text{ Ft/m}^2 = 12.300.000,- \text{ Ft}$$

A megállapított forgalmi érték per, igény és tehermentes tulajdon viszonyokat feltételez, amennyiben az értékesítés áfa köteles úgy a forgalmi érték az áfá-t tartalmazza.

Az értékelő az ügyfél adóalanyiságát nem vizsgálta.

## **Záradék**

1. A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségre vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért -bontás, gazdasági-erkölcsi avulás, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építés-, melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
2. Az értékelők nem végeztek földmérést, területmérést, a szakvéleményben található alapadatok a Megbízó adatszolgáltatásán és az ingatlan nyilvántartás adatain alapulnak.
3. A helyszíni szemle során feltárás vagy épületfizikai, statikai és egyéb vizsgálat nem történt, a szemrevételezéssel nem látható vagy nem közölt rejtett hibák (esetleges veszélyes anyagok jelenléte) az értékelést nem érintik.
4. A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.
5. Az értékbecslés – az eredeti felhasználást kivéve - csak az értékelő előzetes írásbeli hozzájárulásával adható ki harmadik félnek. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. Az értékelés per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
7. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően az értékelő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, de ezekért felelősséget nem vállal.
8. Az értékelés azon feltételezésen alapul, hogy az ingatlanok jelenlegi, jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, ill. ezek beszerezhetők.
9. Javadalmazásunk nem függ az értékelt vagyontárgy értékétől, sem pedig olyan eseménytől, amely e szakvéleményben foglalt következtetések felhasználásának eredményeképpen jöhet létre.
10. A szakvélemény készítése során alkalmazott eljárás mód megfelel az európai Általános Adatvédelmi Rendeletben (GDPR) megfogalmazott előírásoknak, azaz a természetes személyek, a gazdasági szereplők és esetlegesen a közhatalmi szervek adatainak jogbiztonsága és gyakorlati biztonsága rendszerünkben fokozottan biztosított.

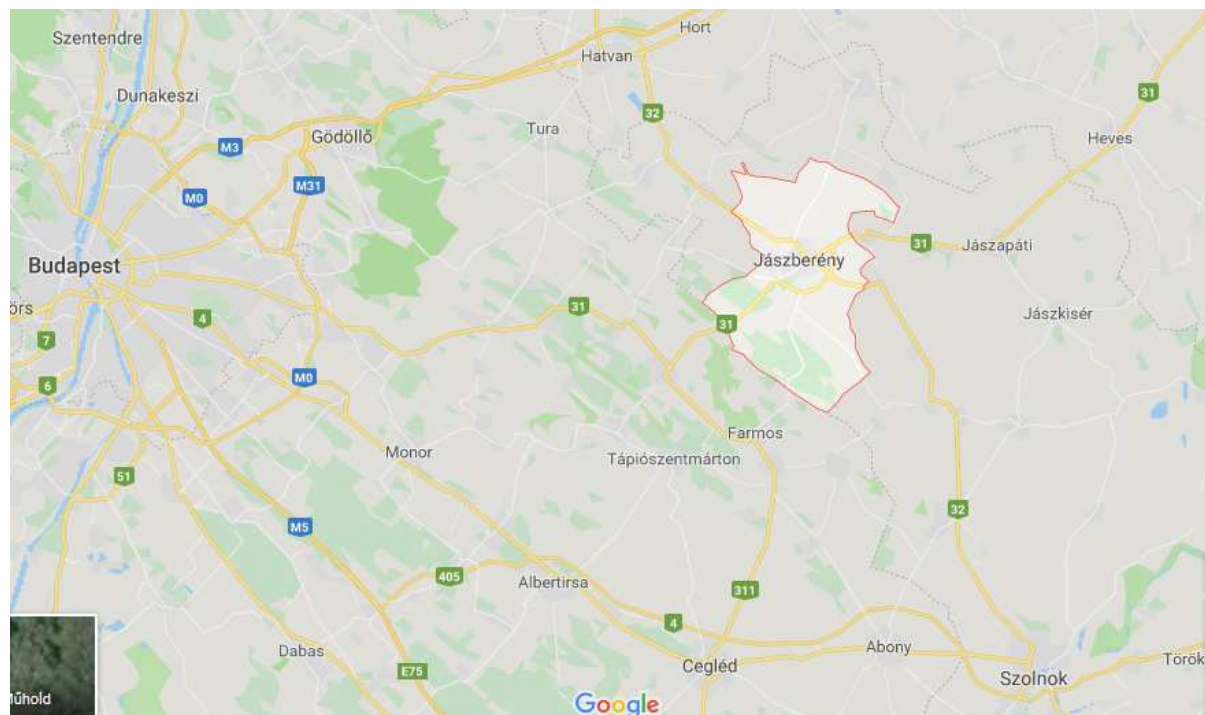


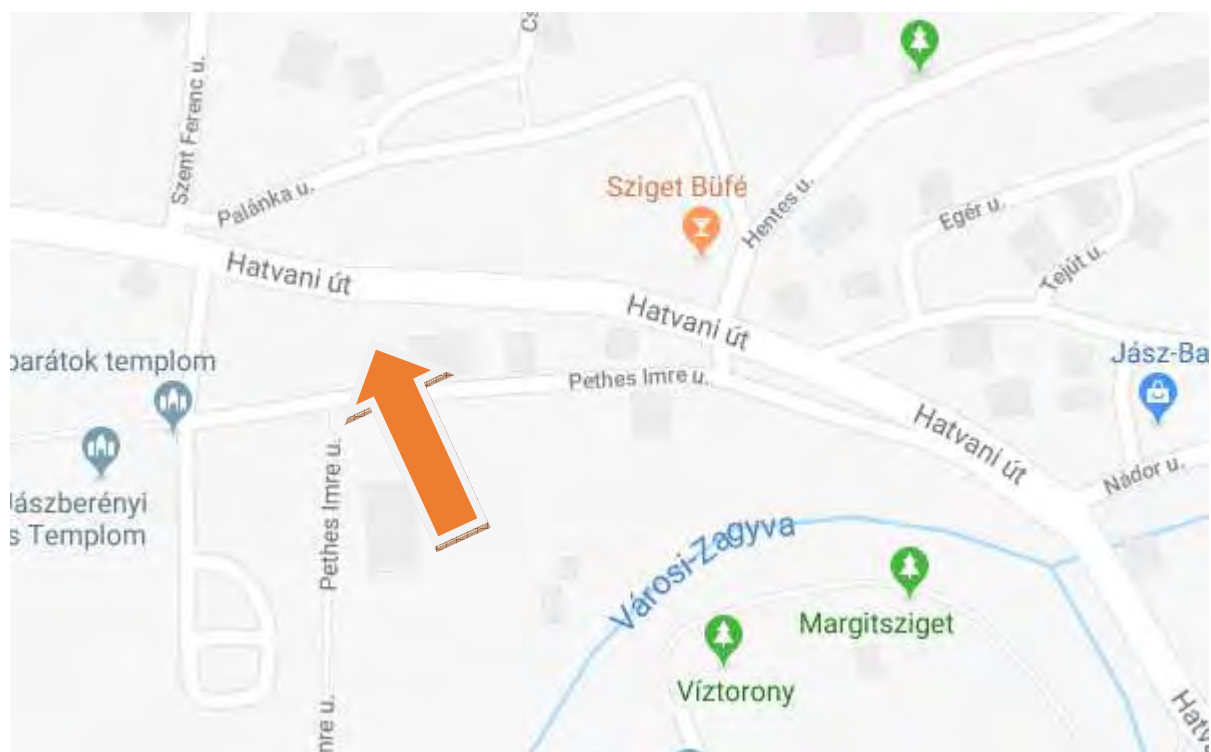
Környezet és megközelíthetőség.



Az értékelt telek területe és az érintett területrészt.

## Térkép az ingatlan elhelyezkedéséről





Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



JNSZVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.  
Jászberény 5100 Ady Endre út 34.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/18155/2023

2023.05.24

Szektor: 53

JÁSZBERÉNY

Belterület 6462 helyrajzi szám

5100 JÁSZBERÉNY Ferencesek tere 6462 HRSZ. "földúlvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m <sup>2</sup>	k.fill.	ter. kat.jöv ha m <sup>2</sup> k.fill

. Kivett közterület	0	1.2975	0.00	
---------------------	---	--------	------	--

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35012/1992.07.06

jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: JÁSZBERÉNY VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 5100 JÁSZBERÉNY Lehel vezér tér 18

törzsszám: 15732671

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 40508/2002.09.18

Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog biztosító használati jog.

66-2017/2 pontszám.

jogosult:

név: JÁSZ-NAGYKUN-SZOLNOK MEGYEI FÖLDHIVATAL

cím : 5000 SZOLNOK Ostor utca 1/a

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 30701/2011.01.19

Vezetékgjog

362 m<sup>2</sup> területre.

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 34410/5/2012.04.16

Vezetékgjog

463; m<sup>2</sup> területre.

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804495

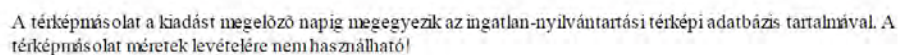
cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13

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 költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONILAP VÉGE



Térlejtés dátum: 28.3.2023





ÉRKEZETT: 2023. MÁJ 24.  
Érkeztető száma: 14389

Polgármesteri Hivatal

5100 Jászberény, Lehel vezér tér 18

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Konkoly József Jászberény, Pethes Imre utca 3-5 szám alatti lakos az alábbi kéressel fordulok Önhöz.

Tulajdonomban lévő 5100 Jászberény Hatvani út 39, 7013 helyrajzi számú kivett beépítetlen 505 m<sup>2</sup> –es területet mely közvetlen az idősek otthona mellett helyezkedik el, szeretném elcserélni 6462 helyrajzi számon lévő terület egy részére, mely Pethes Imre utca 3-5 számú családi házam mellett található. A kerítéstől számított 13 méteres szakasról lenne szó, mely kb. 300 m<sup>2</sup>.

A terület, melyet cserébe ajánlok nagyobb mint a fent nevezett rész, így értékbecslés után feltehetően az értéke is magasabb lesz. Az ebből adódó különbözetről lemondok az Önkormányzat javára.

Tisztelettel:



Konkoly József

Jászberényi Polgármesteri Hivatal 5100 Jászberény, Lehel vezér tér 18.		
Iktatás időpontja: 2023-05-24		
Iktatás sorszáma, alszáma:	Ügyintéző neve:	Mellékletek száma:
PH/4100	K V. T.	

Jászberény, 2023. május 23.



**SZENT FERENC  
EGYESÍTETT SZOCIÁLIS INTÉZMÉNY**

5100 Jászberény, Hatvani út 35.

Telefon: 57/411-504

e-mail: szfeszi@jaszberenyszocint.hu

**Dr. Varga Tibor jogi ügyintéző részére**

Polgármesteri Hivatal

5100 Jászberény, Lehel Vezér tér 18.

**Tárgy:** nyilatkozat kérésre válasz

**Tisztelt Cím!**

Elektronikus úton küldött levelében kérte, hogy a Szent Ferenc Egyesített Szociális Intézmény vezetőjeként tegyek nyilatkozatot az alábbi jogügylettel támogatásával kapcsolatban.

Jászberény Városi Önkormányzat egy csereszerződés keretében a 6462. hrsz.-ú ingatlan egy részét el kívánja cserélni a 7013. hrsz.-ú ingatlanra. Az a terület a Szent Ferenc Egyesített Szociális Intézmény szomszédságában van. Ez a telek az intézmény területét gyarapítaná.

Véleményem az, hogy intézményvezetőként a kompetencia körömben nem tartozik bele egy ilyen jogügylet támogatásáról való nyilatkozás. Ennek támogatottságáról az intézmény fenntartójának, Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testületének szükséges nyilatkoznia, az intézményt érintő fejlesztő elképzeléseinek/terveinek megfelelően. Abban az esetben, ha az intézmény fenntartója a jogügyletet támogatja, a megjelölt ingatlan szolgálhat olyan célt, melyen az intézmény későbbi fejlesztése megvalósítható.

Jászberény, 2023. 06. 16.

Tisztelettel:

  
Bozók Jánosné  
intézményvezető

