



JÁSZBERÉNYI POLGÁRMESTERI HIVATAL ALJEGYZŐI OSZTÁLY

5100 Jászberény, Lehel vezér tér 18. Tel.: 57/505-700
Honlap: www.jaszbereny.hu E-mail: titkarsag@jaszbereny.hu

JÁSZBERÉNY VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

ELŐTERJESZTÉSEK

FEDŐLAPJA



Az előterjesztés címe, tárgya:	Előterjesztés a 2861 hrsz.-ú, természetben Jászberény, Rácz utca 42. szám alatti ingatlan értékesítésre kijelölésére, vételárának megállapítására, valamint nyílt pályázati eljárás keretében történő értékesítésére
Az előterjesztő megnevezése:	Budai Lóránt polgármester
Az előterjesztés Képviselő-testület általi tárgyalásának időpontja:	2023. június 28.
Mellékletek száma:	5 db
Mellékletek megnevezése:	Pályázati hirdetmény és adatlap Tulajdoni lap, Térképmásolat, Főépítési vélemény, Értékbecslés
Feladatot jelent:	Bobák Nóra, Aljegyzői Osztály Vezetője
Véleményező bizottság:	GTB
A törvényességi ellenőrzésre való leadás időpontja:	2023. június 21.
Törvényességi ellenőrzést végző neve, aláírása:	Ballagó Bernadett
Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalandó:	Nyílt
A zárt ülés elrendelésének indoka:	
Az ügyirat iktatószáma:	PH/3662-/2023
Előkészítésben résztvevők:	Bobák Nóra, dr. Varga Tibor

ELŐTERJESZTÉS

a 2861 hrsz.-ú, természetben Jászberény, Rác utca 42. szám alatti ingatlan értékesítésre kijelölésére, vételárának megállapítására, valamint nyílt pályázati eljárás keretében történő értékesítésére

Tisztelt Képviselő-testület!

2023. április 28-án érkezett a Jászberényi Városi Önkormányzathoz elektronikus úton ingatlanvásárlási szándékkal kérelem Móczó Zsolt jászberényi lakos részéről, amelyben előadta, hogy a 5100 Jászberény, Rác utca 42. szám alatti beépítetlen telket (helyrajzi száma: 2861) szeretné megvásárolni.

A „Takarnet” rendszerből lekért friss tulajdoni lap szerint az ingatlan megnevezése kivett beépítetlen terület, ami 264 m² és 1/1 tulajdoni arányban a Jászberény Városi Önkormányzat tulajdonát képezi. A vagyonszázezeri nyilvántartás adatai szerint az ingatlan az Önkormányzat üzleti vagyonának minősül, így lehetőség van annak értékesítésre kijelölésére a Jászberény Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2012. számú önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: vagyonrendelet) 8. § (1) bekezdése alapján.

Az Önkormányzat hatályos vagyonrendeletének 22. § (1) bekezdésének a, pontja szerint az „ingatlan vagyonának értékét a számviteli nyilvántartás szerinti bruttó értékben vagy forgalmi értékbecslés alapján megállapított értéken” kell megállapítani.

Ezen rendelkezést figyelembe véve az ingatlan forgalmi értékének meghatározása érdekében az eljárás során megkerestük Bányainé Oláh Ildikó ingatlanforgalmi szakértőt.

A nevezett ingatlan forgalmi értékbecslését Bányainé Oláh Ildikó e.v. elvégezte, a 2023. május 15. napján készített értékbecslés érvényességi ideje az elkészítéstől számított 90 nap. A megállapított forgalmi értékeket az alábbi táblázat részletezi:

	Hrsz.	Terület (m ²)	Megnevezés	Természetben elhelyezkedés	Értékbecslő által megállapított érték (Ft) -Áfát tartalmazza	Pályázati induló ár (Ft) - Áfát tartalmazza
1.	2861	264	kivett beépítetlen terület	5100 Jászberény, Rác utca 42.	3.5000.000.-Ft	3.800.000.-Ft

Az önkormányzati vagyon elidegenítéséről a vagyonrendelet 23. § (1)-(4) bekezdései rendelkeznek.

„(1) Önkormányzati vagyont értékesíteni Nvtv-vel összhangban a mindenkorai 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 Értékhatar alatti vagyon az alábbiak szerint értékesíthető:

a) A Képviselő-testület a 15 millió Ft és Értékhatar 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 értékhatar 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 dönteni.

(3) A (2) bekezdésben foglaltak szerint beérkezett ajánlatok 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.

(4) Az Nvtv. szerinti elővásárlási, vagy vételi jog gyakorlására – az állami vagyonról szóló törvény alapján – a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zrt. jogosult.”

Az eljárás során megkerestük Jászberény Város Főépítészét, aki véleményében az ingatlan pályázati eljárás keretében történő értékesítését támogatta.

Tekintettel arra, hogy a nevezett ingatlant az Önkormányzat meghatározott célra nem használta, ugyanakkor annak értékesítéséből vagyoni előnyre tehet szert, javasolom annak az értékbecslésben meghatározott értéknél magasabb – Bruttó 3.800.000. Ft- összegben való meghatározását és nyílt pályázati eljárás keretében történő értékesítését.

Fentiek alapján kérem az előterjesztés megvitatását és az alábbi határozati javaslat – egyszerű többséggel történő – elfogadását.

Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2023. (VI. 28.) határozata

a 2861 hrsz.-ú, természetben Jászberény, Rácz utca 42. szám alatti ingatlan értékesítésre kijelöléséről, vételárának megállapításáról, valamint nyílt pályázati eljárás keretében történő értékesítéséről

1. A Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a Jászberény Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2012. számú önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: vagyonrendelet) 23. § (1)-(4) bekezdései alapján (a továbbiakban: Képviselő-testület) az alábbi táblázatban nevezett. a Jászberény Városi Önkormányzat 1/1 tulajdonát képező, 2861 hrsz.-ú, beépítetlen terület megnevezésű, természetben Jászberény, Rácz utca 42. szám alatti ingatlant értékesítésre kijelöli, és az ingatlan pályázati induló árát az alábbiakban határozza meg:

	Hrsz.	Terület (m ²)	Megnevezés	Természetben elhelyezkedés	Pályázati induló ár (Ft) - Áfát tartalmazza
1.	2861	264	kivett beépítetlen terület	5100 Jászberény, Rácz utca 42.	3.800.000. -Ft

2. A Képviselő-testület a vagyonrendelet 23. § (2) bekezdés c) pontja alapján az 1. pontban nevezett ingatlan nyilvános pályázati hirdetmény útján történő értékesítéséről határoz, és jóváhagyja a jelen határozat mellékletét képező pályázati hirdetményt, amely részletesen tartalmazza az értékesítés feltételeit, valamint a természetes személyek részére készített pályázati adatlapot.
3. A Bizottság megbízza a Polgármesteri Hivatal Aljegyzői Osztályának vezetőjét a nevezett ingatlanok értékesítési eljárásának lefolytatására a vagyonrendelet 23. § (2) bekezdés c) pontja és a jelen határozatban foglaltak alapján.
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 Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság határozatában dönt a pályázat elbírálásáról.
5. A pályázati hirdetményben meg kell határozni, hogy a pályázónak biztosítékként a pályázati induló ár 10 %-át kell megfizetnie, amely sikeres pályázat esetén a vételárba beszámít, sikertelen pályázat esetén visszafizetésre kerül. Amennyiben a nyertes pályázat benyújtását követően a szerződéskötésre – a nyertesnek felróható okból – 30 napon belül nem kerül sor, úgy a nyertes pályázó a biztosíték összegét elveszíti.
6. A pályázat kiírója fenntartja azon jogát, hogy a pályázati eljárást érvényes pályázat beérkezése esetén is – indoklás nélkül – eredménytelennek nyilvánítsa.

Határidő: folyamatos

Felelős: Budai Lóránt polgármester (a szerződés aláírása vonatkozásában)
Bobák Nóra, a PH Aljegyzői Osztály vezetője

Erről értesül:

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

Jászberény, 2023. június 21.

***Budai Lóránt s.k.
polgármester***

Pályázati hirdetés (nyilvános)
ingatlan értékesítésére lakóépület építése céljából

1.) A pályázat kiírója: Jászberény Városi Önkormányzat

2.) A pályázat tárgya, célja: Jászberény Városi Önkormányzat tulajdonát képező ingatlan értékesítése lakóépület építése céljából. A pályázatra kiírt ingatlan megvásárlására más felhasználási célból nem nyújtható be pályázat.

3.) A pályázatra kiírt ingatlan adatai:

- helyrajzi száma: jászberényi 2861 hrsz-ú
- területe: 264 m²
- megnevezése: kivett beépítetlen terület
- természetbeni elhelyezkedése: 5100 Jászberény, Rácz utca 42.
- megközelíthetősége: műúton
- közmű ellátottsága: Az ingatlan előtti utcaszakasz összközműves.

Az ingatlan a helyszínen megtekinthető. Igény esetén előzetes telefonos egyeztetést követően (57/505-781) a Jászberényi Polgármesteri Hivatal, Aljegyzői Osztály munkatársa az ingatlanok megtekintését segíti.

4.) A pályázat tárgyát képező ingatlan pályázati induló ára:

3.800.000 Ft, azaz hárommillió-nyolcszázezer forint (amely összeg az Áfá-t tartalmazza) A pályázat nyertese a legmagasabb vételi ajánlatot tevő pályázó. Azonos összegű legmagasabb vételi ajánlat esetén az érintett pályázókat egy alkalommal új ajánlat megtételére hívja fel az Önkormányzat. Egy pályázó 1 pályázatot nyújthat be érvényesen.

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

1.1. A pályázatnak tartalmaznia kell:

- természetes személy esetén a pályázó vagy pályázók személyes adatait (név, születési név, anyja neve, születési hely és idő, állandó lakcím, tartózkodási hely, személyi azonosító, adóazonosító jel, bankszámlaszám, elérhetőség, levelezési cím – amennyiben nem azonos az állandó lakcímmel),
- jogi személy, illetve jogi személyiség nélküli gazdálkodó szervezet pályázó esetén a szervezet adatait (név, székhely, levelezési cím, adószám, cégjegyzékszám, nyilvántartási szám, bankszámlaszám), a képviselő adatait (név, anyja neve, születési hely és idő, lakcím, elérhetőség), nyilatkozatot a vevő ÁFA adóalanyiségéről, a szervezet hivatalos képviselőjére jogosult személy igazolására aláírási címpéldány a társaság hivatalos képviselője által hitelesítve, a pályázat igazolt benyújtásának időpontjától számított 30 napnál nem régebbi keltű hatályos cégkivonat (folyamatban lévő céginformációs adatcsera esetén a változás bejegyzési kérelem cégbíróság által érkeztetett másolatát is csatolni kell) a szervezet hivatalos képviselője által hitelesítve, nyilatkozatot arról, hogy a pályázó nem áll felszámolási-, végelszámolási- és csődeljárás alatt, nyilatkozatot arról, hogy a pályázó tevékenységét nem függesztette fel vagy nem függesztették fel, nyilatkozatot arról, hogy a pályázó szerepel a köztartozásmentes adózói

adatbázisban vagy adóhatósági igazolás a köztartozás mentességéről, nyilatkozatot arról, hogy a pályázó a nemzeti vagyronról szóló törvény alapján átlátható szervezetnek minősül,

- a megvásárolni kívánt ingatlan adatait,
- a felajánlott vételárat,
- nyilatkozatot az alábbi feltételek vállalásáról:
 - pályázó vállalja az ingatlanon lakóépület építését
 - természetes személy esetén 6 éven belül,
 - jogi személy, illetve jogi személyiség nélküli gazdálkodó szervezet pályázó esetén 4 éven belül és pályázó köteles a lakóépület építésére vonatkozó hatályos jogszabályok szerint az erről szóló igazolást (pl.: használatba vételi engedély, hatósági bizonyítvány) az Önkormányzat felé határidőben benyújtani,
 - pályázó vállalja, hogy amennyiben a lakóépület építését a hatályos jogszabályoknak megfelelő igazolás (pl.: használatba vételi engedély, hatósági bizonyítvány) benyújtásával
 - természetes személy esetén 6 éven belül,
 - jogi személy, illetve jogi személyiség nélküli gazdálkodó szervezet pályázó esetén 4 éven belülnem tudja igazolni, akkor köteles évente a vételár 10 %-ának megfelelő, de legfeljebb összesen bruttó 3.800.000,- forint összegű késedelmi kötbért megfizetni az Önkormányzat részére,
 - pályázó vállalja, hogy az ingatlanon legfeljebb egy lakó rendeltetési egységet magában foglaló épület(ek)et épít,
 - pályázó tudomásul veszi, hogy a megvásárolt ingatlanra beépítési kötelezettség és az azt biztosító elidegenítési tilalom kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásban az új lakóépület felépítésére vonatkozó igazolás (pl.: használatba vételi engedély, hatósági bizonyítvány) benyújtásáig (Kiíró tájékoztatja a pályázót, hogy a beépítési kötelezettség és az elidegenítési tilalom törlése az ingatlan-nyilvántartásból az ingatlan tulajdonos kérelmére történik majd a vállalt feltételek, a beépítési kötelezettség teljesítése után.),
 - a vételár megfizetésére vonatkozó feltételek elfogadásáról szóló nyilatkozatot,
 - a jelen hirdetményben foglaltak teljes mértékben történő elfogadására vonatkozó nyilatkozatot,
 - nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a pályázatban a pályázó megtevesztő vagy valótlan adatot nem közölt, vagy ilyen nyilatkozatot nem tett,
 - nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a pályázónak helyi adó tartozása nincs,
 - nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a pályázó hozzájárul, hogy a Kiíró a pályázatban megadott adatokat kizárólag a pályázat elbírálása érdekében kezelje, feldolgozza, a bírálóknak továbbítsa és azokat 5 évig megőrizzé.

1.2. A pályázat tartalmazhatja:

- nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a pályázó tudomásul veszi, hogy a megvásárolt ingatlanra beépítési kötelezettség és az azt biztosító elidegenítési tilalom a Jászberény Városi Önkormányzat javára jelzálogjog kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásban az új lakóépület felépítésére vonatkozó igazolás (pl.: használatba vételi engedély, hatósági bizonyítvány) benyújtásáig,
- nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy a pályázó tudomásul veszi, hogy a jelzálogjog törlése az ingatlan-nyilvántartásból az ingatlan tulajdonos kérelmére történik a beépítési kötelezettség teljesítése és annak hitelt érdemlő igazolása után.

6.) Pályázati biztosíték

A pályázaton az vehet részt, aki a pályázata benyújtásáig a pályázati indulóár 10 %-ának megfelelő (jelen pályázat esetén: Bruttó 380.000 Ft, azaz háromszáz-nyolcvanezer 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 15 munkanapon belül visszafizetésre kerül a pályázatban megjelölt bankszámlaszámra.

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

7.) A pályázat benyújtásának módja, határideje:

A pályázatot **2023.augusztus 14. (hétfő) 16:00 óráig 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 14. (hétfő) 16:00 óráig** meg kell érkezniük!

A pályázatot a pályázati kiírásban közölteknek megfelelően hiánytalanul, nyilatkozatokat megtéve, egyéb előírt dokumentumok becsatolásával, aláírva kell benyújtani. A **természetes személyek** pályázaton való részvételét a Kiíró pályázati adatlappal segíti. Természetes személyek **kizárólag** a Kiíró által, **erre a pályázati célra kiadott Pályázati Adatlapon** nyújthatják be (www.jaszbereny.hu honlapon elérhető) a pályázatot.

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: 2861 hrsz-ú, természetben Jászberény, Rác utca 42. szám alatt található ingatlan értékesítése”, és fel kell tüntetni a pályázó nevét.

8.) 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.

9.) Ajánlati kötöttség időtartama:

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

10.) 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. Minden pályázó a pályázat eredményéről írásbeli értesítést kap.

11.) A szerződéskötés időpontja:

Az adásvételi szerződés megkötésére a döntést tartalmazó közlést követő 30 napon belül kerül sor.

12.) A vételár megfizetésének feltételei:

A pályázat nyertese a vételárat az adásvételi szerződés hatálybalépését követő 30 napon belül köteles a pályázat kiírójának egy összegben megfizetni.

13.) 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.

14.) 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 megkötni.

15.) A pályázat kiírásának időpontja:

A pályázati hirdetmény közzétételének helyei: Jászberény város honlapján, a Jászberényi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján a pályázat teljes időtartama alatt, illetve 1 alkalommal a Jászkürt újság online felületén.

A pályázat kiírásának időpontja: 2023. június 30.

A pályázat benyújtásának határideje: 2023. augusztus 14. (hétfő) 16:00 óra

A pályázat bontásának időpontja: 2023. augusztus 15.

- 16.) A pályázati eljárás lefolytatására a Jászberény Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Jászberény Város Önkormányzatának vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 13/2012. (III. 19.) önkormányzati rendeletben, valamint Jászberény Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a .../2023. (VI. 28.) határozatában foglaltak alapján kerül sor.
- 17.) A pályázattal kapcsolatban bővebb felvilágosítás kérhető, természetes személyek esetén a pályázati adatlap beszerezhető, illetve a pályázat benyújtható a Jászberényi Polgármesteri Hivatal Aljegyzői Osztályán (5100 Jászberény, Lehel vezér tér 18. fsz. 2. iroda; e-mail: varga.tibor@jaszbereny.hu tel.: 57/505-781).

A Pályázati hirdetmény közzétételének napja: 2023. június „...”

A Pályázati hirdetmény közzétételének helye:

- Jászberényi Polgármesteri Hivatal hirdetőtáblája
- Jászberény Város honlapja
- Jászkürt Újság honlapja

Jászberény, 2023. június „...”

**Budai Lóránt
polgármester**

PÁLYÁZATI ADATLAP

ingatlan értékesítésre lakóépület építése céljából
természetes személyek részére

Pályázó(k) 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):
.....

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, megvásárolni kívánt ingatlan adatai:

helyrajzi száma.: 2861
területe: 264 m²
megnevezése: kivett, beépítetlen terület
természetbeni elhelyezkedése: Jászberény, Rácz utca 42.

Ajánlott pályázati vételár:

..... - Ft, azaz - Ft (betűvel kiírva),
mely összeg az Áfá-t tartalmazza

Nyilatkozatok:

Alulírott.....
(természetes személy / személyek*) nyilatkozunk, hogy:

- ahrsz.-ú ingatlan értékesítésére kiírt (nyilvános) pályázati hirdetményben foglaltakat teljes mértékben elfogadom /elfogadjuk*,

- a vételár megfizetésére vonatkozó feltételeket elfogadom / elfogadjuk*,
- ahrsz.-ú ingatlan értékesítésére kiírt (nyilvános) pályázati hirdetmény 5. pontjában található – a nevezett ingatlanra vonatkozó – tájékoztatást megismertem / megismertük*, az abban foglaltakat tudomásul vettem / tudomásul vettük*
- vállalom / vállaljuk* az ingatlanon lakóépület építését 6 éven belül, és köteles vagyok / kötelesek vagyunk* a lakóépület építésére vonatkozó hatályos jogszabályok szerint az erről szóló igazolást (pl.: használatba vételi engedély, hatósági bizonyítvány) az Önkormányzat felé határidőben benyújtani,
- vállalom / vállaljuk*, hogy amennyiben a lakóépület építését a hatályos jogszabályoknak megfelelő igazolás (pl.: használatba vételi engedély, hatósági bizonyítvány) benyújtásával 6 éven belül nem tudom / nem tudjuk* igazolni, akkor köteles vagyok / kötelesek vagyunk* évente a vételár 10 %-ának megfelelő, de legfeljebb összesen Bruttó 3.800.000. forint összegű késedelmi kötbért megfizetni az Önkormányzat részére,
- vállalom / vállaljuk*, hogy az ingatlanon legfeljebb egy lakó rendeltetési egységet magában foglaló épület(ek)et építek / építünk*,
- tudomásul veszem / tudomásul vesszük*, hogy a megvásárolt ingatlanra beépítési kötelezettség és az azt biztosító elidegenítési tilalom kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásban az új lakóépület felépítésére vonatkozó igazolás (pl.: használatba vételi engedély, hatósági bizonyítvány) benyújtásáig
- tudomásul veszem / tudomásul vesszük*, hogy a beépítési kötelezettség és az elidegenítési tilalom törlése az ingatlan-nyilvántartásból az ingatlan tulajdonos kérelmére történik majd a vállalt feltételek, a beépítési kötelezettség teljesítése után,
- a pályázatban megtevesztő vagy valótlan adatot nem közöltem / közöltünk*, vagy ilyen nyilatkozatot nem tettem / tettünk*,
- helyi adó tartozásom / tartozásunk* nincs,
- hozzájárulok / hozzájárulunk*, 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

- (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:30005/14549/2023

2023.04.26

JÁSZBERÉNY

Szektor : 53

Belterület 2861 helyrajzi szám

5100 JÁSZBERÉNY Rácz utca 42.

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

264

0.00

II R É S Z

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41734/2006.09.26

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: JÁSZBERÉNY VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 5100 JÁSZBERÉNY Lehel vezér tér 18

törzsszám: 15732671

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44219/2/2016.11.22

Önálló szöveges bejegyzés épület lebontása.

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

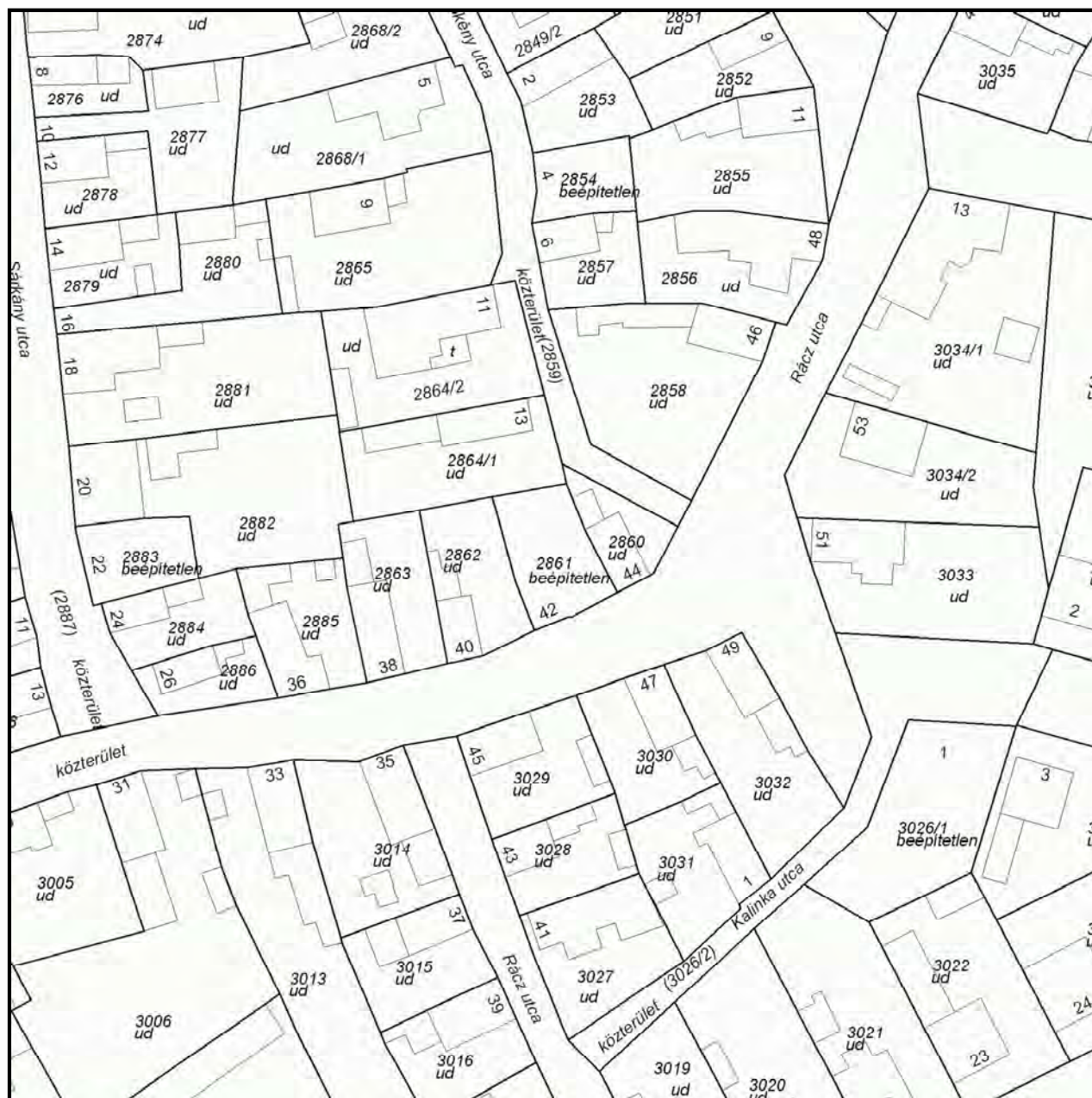
2023.05.05 08:55:46

Helyrajzi szám: JÁSZBERÉNY belterület 2861

Megrendelés szám: 7/566/2023

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 28286770002023



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 E-mail: alvari.csaba@jaszbereny.hu

szám: PH/1236-33/2023
hiv.: PH/3662-/2023

Aljegyzői Osztály

Bobák Nóra
osztályvezető

Tisztelt Osztályvezető Asszony!

Hivatkozott megkeresésében jelezte, hogy az önkormányzat értékesíteni kívánja a tulajdonában lévő, Jászberény, Rácz utca 42. alatti beépítetlen ingatlant.

Az ingatlan Jászberény Város Szabályozási Terve szerint Lk-48821, Jász Halmazos építési övezetben található. Az ingatlanon egy lakóépület építhető, melyben 200 telek m²-enként 1 db lakás létesíthető. Ez alapján ezen az ingatlanon 1 db 1 lakásos lakóépület építhető.

A telek beépítése az utcakép szempontjából kívánatos, így az ingatlan értékesítését támogatom.

Jászberény, 2023. 06. 21.

Tisztelettel

Alvári Csaba
főépítész



INGATLANÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

az

**5100 Jászberény, Rác u. 42. szám alatti,
2861 helyrajzi számú,
kivett beépítetlen terület megnevezésű
ingatlanról**

INGATLAN ÉRTÉKELÉS

Telek ingatlan	T
Az értékelő társaság:	BÁNYAINÉ OLÁH ILDIKÓ EV.
Szakértő(k) neve:	Bányai Zoltán, Bányainé Oláh Ildikó
A vizsgálat időpontja:	2023.05.10.
A vizsgálat célja	forgalmi érték megállapítása
Megrendelő:	Jászberény Város Önkormányzata
Megrendelő címe:	5100 Jászberény, Lehel vezér tér 18.

Összefoglaló tábla

Az ingatlan megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Az ingatlan címe:	5100 Jászberény, Rác u. 42.
Hrsz:	2861
Telek területe	264 m ²
Összes nettó felépítmény terület	- m ²
Összes redukált felépítmény terület	- m ²
Felépítmények darabszáma	- db

Forgalmi érték

Piaci összehasonlító megközelítés szerint	3.500.000,- Ft
Piaci hozadéki megközelítés szerint	-, Ft
Költség elvű megközelítés szerint	-, Ft
Egyeztetett (végső) piaci érték :	3.500.000,- Ft
Fajlagos m² ár:	13.400,- Ft/m²

Ha az értékesítés áfa köteles, úgy a fenti érték az áfá-t tartalmazza.

Mellékletek *

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

.....
Értékelő cég aláírása és pecsétje

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

Készült: Jászberény, 2023.05.15.

Az értékelés 22 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 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, Rác utca 42.
Helyrajzi száma:	2861
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Jászberény Városi Önkormányzat
Tulajdoni hányad:	1/1
Esetleges széljegyek tartalma:	nincs
Haszonélvezet, illetve egyéb terhek:	nincs
Bérlő:	nincs
Bérleti szerződés időtartama, lejárat:	-
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	lakóházak
Településen belüli elhelyezkedése:	település központjától 700 m-re
Megközelíthetősége:	aszfaltozott utca
Hasznosítás jelenlegi formája:	beépítetlen terület
Legcélszerűbb hasznosítás:	építési telek
Egyéb értéket befolyásoló körülmény:	-

A jellemzett ingatlan a városközponttól 700 m-re, aszfaltozott, összközműves utcában, családi házak között fekszik. Környezetében különböző korú, állapotú lakóházak vannak.

A központban minden alapellátást és szolgáltatást nyújtó intézmény megtalálható.

A telek leírása

HRSZ:	2861
Telek mérete:	264 m ²
Telek alakja:	szabályos téglalap
Telekhatárok:	út, szomszédos épületek és udvarok. Körbekerített.
Közművek:	villany (lekötve), továbbá az udvarban található egy Norton kút.

Övezeti besorolása: **Lk-46622 (JF)** **Kisvárosias** lakó építési övezet

Építési előírások a melléklet szerint.

A felépítmény adatai

A telken 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 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 díjknál 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 határozunk 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).

Végső 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, Rác utca 42.	Jászberény, Szatmári lakótelep	Jászberény, Szatmári lakótelep	Jászberény, Szatmári lakótelep
Leírás	Központ közeli, aszfaltozott, összközműves utcában található telek, villany közművel (lekötve)	Összközműves, aszfaltozott utcában lévő telek, víz, szennyvíz, gáz telken belül, villany utcában	Összközműves, aszfaltozott utcában lévő telek, közművek az utcában	Összközműves, aszfaltozott utcában lévő telek, minden közm a telken
Redukált alapterület	0	0	0	0
Telekméret	264	700	935	746
Ár / Kínálati ár		10 900 000 Ft	13 500 000 Ft	12 500 000 Ft
Fajlagos érték		15571	14439	16756
Kínálati ár miatti korrekció		-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos érték		13 236	12 273	14 243
Adat jellege és időpontja		ingatlan.com /33426401	ingatlan.com /33465659	ingatlan.com /33415580

Korrekciós tényezők

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés		5%	5%	5%
Telek méret		-10%	-10%	-10%
Közművek		5%	15%	
Összes módosítás		0%	10%	-5%
Módosított alapár	13 422 Ft	13 236 Ft	13 500 Ft	13 530 Ft
Súlyozás		33,33%	33,33%	33,33%
Súlyozott alapár	13 421 Ft			
Súlyozott alapár kerekítés után	13 420 Ft			

Az ingatlan értékének meghatározása

A telek értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint

TÉ =	264	m ² ×	13 420	Ft / m ²	3 542 880	Ft
Összesen:						3 542 880 Ft

Piaci érték meghatározása

Az ingatlan jellegéből adódóan a piaci összehasonlító értékelés alkalmazható.

Az ingatlan értéke piaci összehasonlítás alapján (Ft):	3.500.000,- Ft
Az ingatlan értéke hozamszámítás alapján (Ft):	-, Ft
Az ingatlan értéke költségalapú értékelés alapján (Ft):	-, Ft

Az ingatlan egyeztetett piaci értéke, kerekítve (Ft):	3.500.000,- Ft,
fajlagos m² ár:	13.400,-Ft/m²

A megállapított forgalmi érték per, igény és tehermentes tulajdon viszonyokat feltételez.

Ha az értékesítés áfa köteles, úgy a fenti 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 -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.



Környezet és megközelíthetőség.



Utcafront



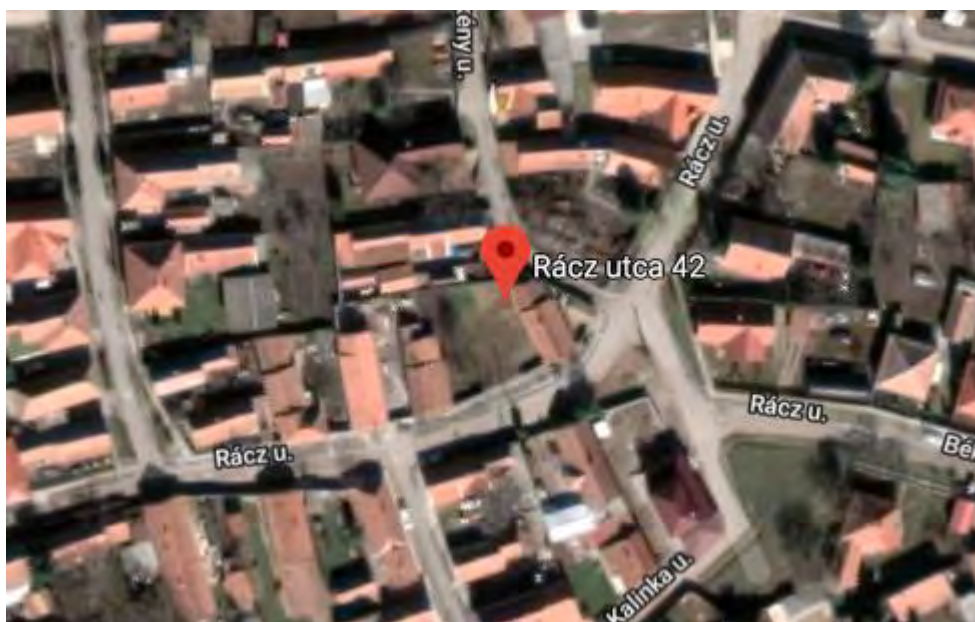
Az értékelt telek



A telken található Norton kút.

Térkép az ingatlan elhelyezkedéséről







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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005 14549/2023

2023.04.26

Szektor: 53

JÁSZBERÉNY

Belterület 2861 helyrajzi szám

5100 JÁSZBERÉNY Rác utca 42.

LRÉS Z

1. Az ingatlan adatai:

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

1. Kivett beépítetlen terület

0

264

0.00

ILRÉS Z

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 41734/2006.09.26

jogcím: csere

jogállás: tulajdonos

név: JÁSZBERÉNY VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 5100 JÁSZBERÉNY Lehel vezér tér 18

törzsszám: 15732671

ILRÉS Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44219/2/2016.11.22

Önálló szöveges bejegyzés épület lebontása.

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



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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

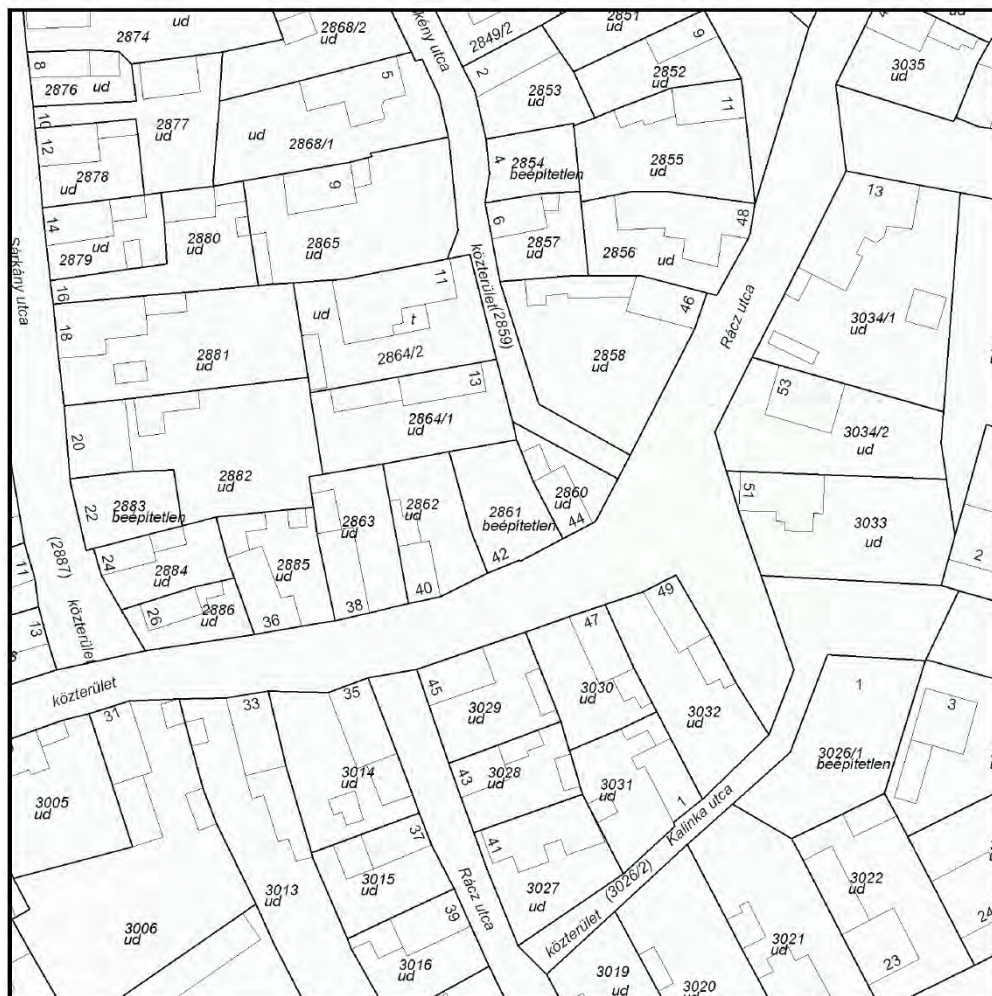
2023.05.05 08:55:46

Helyrajzi szám: JÁSZBERÉNY belterület 2861

Megrendelés szám: 7/566/2023

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzszám: 28286770002023



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

-	NEM HITELES telekinformáció a(z) 2861 (/1). számú telekrészről (267 m ² 36% beépítettség)	2023. 05. 02.
-	2. oldal	-

ÉRVÉNYESSÉG:

1. § (1) A 156/2022.(IV.27.) képviselő-testületi határozat és 10/2022.(IV.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: JÉSZ) hatálya Jászberény Város közigazgatási területére terjed ki, (a továbbiakban: a város).
 (2) A rendelet hatálya alá tartozó területen területet felhasználni, építési telket, építési területet kialakítani, meglévő épület rendeltetését megváltoztatni, építési tevékenységet folytatni, valamint ilyen célra hatósági engedélyt kiadni csak az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendeletnek (a továbbiakban: OTÉK), valamint a jelen rendelet előírásaiban és a szabályozási tervlapon foglaltaknak megfelelően szabad

BELTERÜLET-KÜLTERÜLET:

(1) A telek belterületre esik

KÖZTERÜLET-NEMKÖZTERÜLET:

(1) A telek nem közterület, illetve nem feltétlenül közterületként megtartandó közterület

TÁJ ÉS TERMÉSZETVÉDELEM:

(1) A telek kunhalom védőövezetére esik. (2) A kunhalom védőövezetében gazdasági tevékenység, építmények elhelyezése csak az országos természetvédelmi hatóság engedélyével történhet.

SAJÁTOS ELŐÍRÁSOK:

89. § (1) A területek lehatárolását az 5. melléklet tartalmazza.
 (2) JÁSZ LAKÓ ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK SAJÁTOS ELŐÍRÁSAI
 a) A kisvárosi lakóterület sajátos építési övezete a jász halmazos beépítés

-	NEM HITELES telekinformáció a(z) 2861 (1). számú telekrészről (267 m ² 36% beépítettség)	2023. 05. 02.
-	3. oldal	-

Lk 48821

(a továbbiakban: JH) melynek részletes tartalma:

aa) Beépítési mód: oldalhatáron álló beépítés, utcavonalon elhelyezett épülettel.

ab) Beépíthetőség legfeljebb 60 %.

ac) Épületmagasság legfeljebb 4,0 m lehet.

ad) Újonnan kialakítható építési telek legalább 180 m² és legfeljebb 360 m² területű és legalább 10 m-es utcai telekszélességű legyen. (A telekszélességet az utcavonalán kell mérni.)

ae) Az előírt legkisebb zöldfelületi fedettség 20 %.

af) Az övezetben telkenként egy lakóépület építhető.

ag) Önálló melléképület nem építhető.

ah) A sajátos építési övezet telkén elhelyezhető épület utcavonalon lévő, szélessége legfeljebb 6,5 m lehet. Az övezetben lévő telek oldalhatárára épült épületnek lehet minimum 4,8 m-rel hátrahúzott keresztzárnya, amely a másik oldalhatárt legfeljebb 4,0 m-re közelítheti meg, nyílás nélküli végfal esetén. A keresztzárny gerincmagassága nem lehet magasabb a főzárny gerincmagasságánál.

ai) A hátsó szomszédos telkek esetén, amennyiben az egyik telek mélysége kisebb, mint 20 m, és a különbség nem éri el a 6,0 m-t, mindkét telken építhető a hátsó telekhatárra azonos gerincmagasságú, nyeregvető épületrész. Amennyiben a különbség eléri a 6,0 m-t, csak a rövidebb telek építhető be ilyen módon. A telekhatárra épült takaratlan tűzfalakat (az érintett ingatlan tulajdonosának hozzájárulásával) a hátsó-szomszéd kúszónövényt (Heldera helix - borostyán, Parthenocissus - vadszőlő) befuttathatja. Rövid telken 20 m és annál kisebb mélységű telek értendő.

aj) Önálló melléképület nem építhető.

ak) A sajátos építési övezetben a 14/b fejezet rendeltetési előírásait is alkalmazni kell.

c) A jász övezetek általános előírásai:

ca) Csak hagyományos tömegű és anyaghasználatú épületek létesíthetők. Utcavonalon álló, oromfalas, nyeregvető, az utcavonalra merőleges gerincű, magastető épületek alakíthatók ki. A tetőhéjazat anyaga terrakotta (cserép) színű, égetett kerámia (cserép), vagy azzal azonos megjelenésű egyéb, osztott texturájú anyag lehet. A tetősík min. 40°-os max 45°-os hajlásszögű lehet, a tetőgerinc 3,5 m-rel lehet magasabb az utcai homlokzaton mért épületmagasság értékénél. Tetőtér-beépítés lehetséges. A tetőtéri ablakok a keresztzárnyak és az utcafront közötti tetőszakaszon csak tetősíkban fekvők lehetnek. Bővítés, felújítás, új tetőszerkezet esetén az eredeti tetőidom megtartható, bővítés esetén a tetőidom illeszkedhet a meglévő tetőidomhoz.

cb) A téglatest tömegű épületet le kell fedni kontyolás nélküli oromfalas nyeregvetővel. Az oromfalat a koszorú magasságában parkánnyal osztani kell. Az oromfalat a keresztzárnyak kivételével nem lehet leköntölni. Ehhez a tömeghez síkban is csatlakozhat toldalék, (tornác) melynek legfeljebb szélessége 2,0 m lehet, lefedése pedig, min. 20°-os, legfeljebb 30°-os hajlásszögű, félnyeregvető lehet. A két tömeg együttes szélessége azonban 7,5 m-nél nem lehet nagyobb.

cc) Ha az épületek elhelyezése legfeljebb 1,5 m-es előkerttel kialakult, akkor az épület főtömegéhez „toldalékként” nyeregvetővel fedett „tornácajtó” építmény is kialakítható legfeljebb 1,8 m szélességű épületrészként (az előzőekben meghatározott szélességen belül).

cd) Meglévő, az övezeti előírásokban szereplő értéknél szélesebb épület esetén az épület utcavonallal párhuzamos gerincű nyeregvetővel is lefedhető. A tetőgerinc magassága legfeljebb 3,0 m-rel lehet több az épületmagasságnál, és ha az adottságok miatt ez szükséges, a tető hajlásszöge kisebb lehet az előírásokban szereplőknél.

ce) A jász építési övezetekben a telekhatáron elhelyezésre kerülő (tűzfal magassági átlaga 0,5 m-rel lehet magasabb az övezetben megengedett építmény-magasságnál (kivéve JH övezet). Ennek következményeként az épület hátsó és oldalszárnyának tetőhajlásszöge lehet az előírásnál alacsonyabb, de az utcai oromfal vagy utcára néző tető hajlásszögét előírászerűen kell kialakítani.

-	NEM HITELES telekinformáció a(z) 2861 (/1). számú telekrészről (267 m ² 36% beépítettség)	2023. 05. 02.
-	4. oldal	-

cf) Amennyiben a telek oldalhatára és utcafrontja nem derékszögben csatlakozik, az épület sarokcsatlakozása kialakítható derékszögben is, ebben az esetben az épület utcafrontjának egyik sarka az utcai telekhatárra kell, hogy kerüljön.
cg) A jász építési övezetekben az oldalhatáron és utcavonalon álló épületek utcai homlokzatán nem helyezhető el garázskapu, kivéve, ha a 4. pont szerint a tetőgerinc az utcával párhuzamos.

(3) A 32. SZÁMÚ ORSZÁGOS FŐÚT MENTI GAZDASÁGI TERÜLETEKRE VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁS

A szabályozási tervlapon lehatárolt területen belül, a jellemző északi, észak-nyugati széljárás miatt csak olyan létesítmények telepíthetők, amelyekben alkalmazott technológiák levegőszennyezést nem okoznak.

(4) A SPORTPÁLYA UTCA-ZAGYVA FOLYÓ-GYÖNGYÖSI ÚT-KÁRPÁT UTCA-MESSZELÁTÓ UTCA-ÁRTÉR-OKTÓBER 23 UTCA-KINIZSI UTCA ÉS TERVEZETT FOLYTATÁSA-JÁSZTELEKI ÚT-SZENT ISTVÁN KRT.-SZENT IMRE HERCEG UTCA-NYÍL UTCA ÉS TERVEZETT FOLYTATÁSA-HORVÁTH PÉTER UTCA-VASPÁLYA UTCA-RÁKÓCZI ÚT ÁLTAL HATÁROLT TERÜLETRE VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁS.

A szabályozási tervlapon lehatárolt területen belüli vegyes és lakó építési övezetekben, telkenként a raktárfunkciójú építmény-szintterület nem haladhatja meg az 500 m²-t.

(5) A VOLT SZEMÉTLERAKÓ TERÜLETÉRE ESŐ 728/2385, 387/2388, 389/4, 390 HRSZ TELKEK TERÜLETÉRE VONATKOZÓ SAJÁTOS ELŐÍRÁS.

A szabályozási tervlapon lehatárolt területen belül a volt személtlerakók területén jelölt utóhasznosítás csak talajmechanikai szakvélemény figyelembevételével lehetséges.

EGYÉB SAJÁTOS TILALOM ÉS KORLÁTOZÁS:

(1) A telken a raktározási korlátozás területeire vonatkozó sajátos előírásokat is meg kell tartani.

(2) A területre vonatkozó előírások a JÉSZ 88.§ (4) bekezdése szerint:

„A szabályozási tervlapon lehatárolt területen belül, belüli vegyes és lakó építési övezetekben, telkenként a raktárfunkciójú építmény-szintterület nem haladhatja meg az 500 m²-t.”

ÉPÍTÉSI ÖVEZETEK, ÖVEZETEK ELŐÍRÁSAI:

Övezeti kód: Lk-

41. § Kisvárosias lakó építési övezet (a továbbiakban: Lk)

(1) Jellemzően közepes laksűrűségű, legfeljebb 200 m² telekterületként egy önálló rendeltetési egységet magába foglaló, az építési előírások kódja szerinti épületmagasságot meg nem haladó lakóépületek elhelyezésére szolgál.

(2) Az övezetben az alábbiak helyezhetők el:

a) OTÉK 12. § (2) bekezdés szerinti rendeltetések,

b) napenergia hasznosításának berendezései, ha azok az épülettel egy tömegben kerülnek elhelyezésre és az épületmagassági előírásoknak megfelelnek.

(3) Az övezetben az alábbi melléképítményeket nem szabad elhelyezni:

a) árnyékszék,

b) istálló, állatkifutó,

-	NEM HITELES telekinformáció a(z) 2861 (/1). számú telekrészről (267 m ² 36% beépítettség)	2023. 05. 02
-	5. oldal	-

- c) trágyatároló,
d) 1 m³-nél nagyobb komposztáló,
e) siló és ömlesztett anyag-, folyadék- és gáztároló mellékepítmény - a terepszint alatti fedett kialakítású kivételével.
f) 3,5 t önsúlynál nehezebb gépjárművek számára önálló parkoló és garázs.
(4) A területen az alábbi funkciók nem helyezhetők el:
a) gépjármű bontó,
b) gépjármű mosó,
c) gépjármű kölcsönző.
(5) Szállás rendeltetés esetén, egy ingatlanon belül a létesíthető lakások számánál több vendégszoba nem létesíthető.

ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK:

13/a. Telekalakítás, építési övezeti és övezeti előírások értelmezése az egyes telkeken

33. § (1) Telekalakítási előírások belterületen:

- a) A telkek összevonhatóak, kivéve a jász lakó építési övezeteket. A telkek akkor is összevonhatóak, ha az együttes méreteik nem éri el a kialakítható minimumot,
b) A telekhatárok módosíthatóak, a telkek oszthatók, amennyiben az így kialakult telkek az övezetre meghatározott minimális telekméretnek eleget tesznek, vagy a jelenlegi állapotnál kedvezőbb állapotot hoznak létre, (jász övezetekben abban az esetben is, ha a kialakuló telekméret nagyobb a megengedett maximumnál). Az övezeti előírásnál kisebb telek mérete nem csökkenthető, kivéve a közterületi szabályozást.
(2) Külterületi övezetekben osztással kialakítható legkisebb telek a beépíthető minimális értékkel azonos. Annál kisebb telkek akkor is összevonhatóak, ha együttes értékük is kevesebb a beépíthető minimumnál.
(3) Közmű vezetékek és műtárgyak számára bármely övezetben kialakíthatók az övezeti előírásoktól eltérő közműtelkek.
(4) Amennyiben valamely telek területe kettő vagy több építési övezetbe, övezetbe esik, úgy az egyes telekrészek a vonatkozó építési övezeti, övezeti előírások szerint építhetők be, illetve használhatók.

13/b. Építmények kialakítása, elhelyezése

34. § (1)

(2)

(3) A tetőtér kialakításánál a térdfal magassága legfeljebb a padlóvonal magasságától mért 1,00 m lehet, kivéve a műemléki védett épületet, ahol az eredeti tetőidom megtartandó.

(4)

(5) A természetes terepfelszín, homlokzatsíkban vagy attól 2 m-en belül történő, 1 m-t meghaladó feltöltését az épületmagasságba be kell számítani.

(6) Azon épületszint fölött, amelyet vízszintestől eltérő hajlásszögű szerkezet határol, új építményszint nem alakítható ki.

(7) Az építési telkek a közterület felől legfeljebb 2,20 m magas kerítéssel elkeríthetők.

35. § (1)

(2) Terepszint alatti létesítményre vonatkozó előírások az alábbiak:

a)

b)

c) Amennyiben a telken a szabályozási tervlap szerint védendő, értékes zöldfelületi elem található, terepszint alatti

-	NEM HITELES telekinformáció a(z) 2861 (/1). számú telekrészről (267 m ² 36% beépítettség)	2023. 05. 02.
-	6. oldal	-

létesítmény csak a védendő, illetve értékes zöldfelület életterét nem érintő telekrészen alakítható ki. Ez alól kivétel a településközpont vegyes övezetben kialakításra kerülő térszint alatti parkoló,
d) A telkek területe terepszint alatt 100 %-osan beépíthető, a védőtávolságok betartásával,
e) A telkek területén terepszint alatt legfeljebb kettő építményszint alakítható ki.

(3)
(4)
(5)

(6) Az építési övezetekben felsorolt rendeltetési egységek több épületben is elhelyezhetők.
(7) A lakóépületek épülethossza, illetve az utcavonalra helyezett merőleges vonal mentén mért lakóépület hossza a telekmélység irányában legfeljebb 30 m lehet.
(8) A telteken melléképítmény csak a főfunkciót befogadó épület létesítése után építhető. Bruttó alapterülete maximálisan 100,0 m² lehet, de területe nem haladhatja meg a főfunkciót tartalmazó épület területét.

36. § (1) A telek akkor is beépíthető, ha

a) területe nem éri el az építési övezetben megengedett legkisebb telekterületet, de az építési övezet egyéb előírásai, valamint a vonatkozó országos előírások teljesíthetők;
b) az egyéb paraméterei sem érik el az építési övezetben előírt értékeket, de a vonatkozó országos előírások teljesíthetők.

(2) Meglévő lapostetős épület tetőráépítése esetén, ha

a) az épület meglévő épületmagassága kevesebb, mint az építési övezetben megadott épületmagasság, az építési övezetben megadott épületmagasság 50 cm-rel túlléphető.
b) az épület meglévő épületmagassága több, mint az építési övezetben megadott épületmagasság, és amennyiben az épület telke a helyileg védett településkép-védelmi területen belül helyezkedik el, a meglévő épületmagasság 50 cm-rel túlléphető.

(3) Homlokzati égéstermék-elvezető szerelvény, a homlokzati síktól legfeljebb 20 cm-re állhat ki.

(4)
(5)

13/c. Hirdetőberendezések elhelyezése, kialakítása

37. §