

E L Ő T E R J E S Z T É S

Mesterszállás Községi Önkormányzat Képviselő-testületének

2024. január 25-i ülésére

Mesterszállás Községi Önkormányzat tulajdonában lévő Masterszállás, külterületi 03/5 hrsz-ú ingatlanból 158 m² területű, adótorony megnevezésű ingatlan értékesítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat tulajdonában lévő Masterszállás, külterületi 03/5 hrsz-ú ingatlanból 158 m² területű, adótorony megnevezésű ingatlanrészt Masterszállás Községi Önkormányzata értékesíteni kívánja.

A 03/5 hrsz-ú külterületi ingatlan Masterszállás Községi Önkormányzat tulajdonát képezi, amelyből a Vantage Towers Zrt. a 2015. január 14-én létrejött bérleti szerződés alapján 200 m² területű, adótorony megnevezésű ingatlanrészt az önkormányzattól bérel. Ebből az ingatlanból 158 m² területű, művelés alól kivont terület értékesítése lehetséges, amelyet az önkormányzat értékesíteni is kíván.

Az ingatlan Masterszállás külterületén található. Az értékbecslés során a becsülő általi érték 7.300.000,- Ft, azaz Hétmillió-háromszázezer forint.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tulajdonjogát az önkormányzat rendeletében szabályozott értékhatár fölött versenyeztetés útján lehet átruházni.

Mesterszállás Községi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 3/2017. (IV.24.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: rendelet) 8. § (1) értelmében:

„8. § (1) Az önkormányzat tulajdonában álló, 1.000.000 Ft forgalmi értéket meghaladó ingatlan értékesítését megelőzően az ingatlan forgalmi értékét megállapító értékbecslést kell beszerezni.”

A rendelet 8. § (2) bekezdése értelmében az ingatlant az értékbecslésben szereplő forgalmi érték alatt értékesíteni nem lehet, kivéve a Mesterszállás Községi Önkormányzat Képviselő-testületének döntése alapján, ha az értékesítés Mesterszállás Község Önkormányzata érdekeit szolgálja. Forgalmi érték alatt történő értékesítés esetén a vételárat Mesterszállás Község Képviselő-testülete határozza meg a pályázati eljárás során kialakult vételárak figyelembe vételével. Az értékbecslés 2 évig érvényes.

Figyelemmel arra, hogy a rendelet 9. § (1) bekezdése szerint 10.000.000,- Ft forgalmi értéket meghaladó ingatlan hasznosításánál szükséges a pályázat vagy árverés, így ezen ingatlan értékére figyelemmel nem szükséges árverés vagy pályázat kiírása.

Fentieket figyelembe véve, kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Mesterszállás, 2024. január 22.

Kiss Gábor
polgármester

Mesterszállás Községi Önkormányzat
.../2024. (I.25.) képviselő-testületi határozata

Mesterszállás Községi Önkormányzat tulajdonában lévő Mesterszállás, külterületi 03/5 hrsz-ú ingatlanból 158 m² területű, adótorony megnevezésű ingatlan értékesítéséről

Mesterszállás Községi Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés b) pontja alapján – figyelemmel a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107.§-ra, a Nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése, valamint Mesterszállás Községi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és vagyongazdálkodásáról szóló 3/2017. (IV.24.) önkormányzati rendeletében foglaltakra,– az alábbi határozatot hozza:

1. Mesterszállás Községi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Mesterszállás Községi Önkormányzat tulajdonában lévő Mesterszállás, 03/5 hrsz-ú ingatlanból, az adótorony megnevezésű 158 m² területű külterületi ingatlanrészt értékesíteni kívánja.

Felelős: Kiss Gábor polgármester

Határidő: azonnal

A határozat végrehajtásában közreműködik:

Mezőtúri Közös Önkormányzati Hivatal Mesterszállási Kirendeltség

A képviselő-testület határozatáról értesül:

1. Kiss Gábor polgármester, Helyben
2. Barna Géza alpolgármester, Helyben
3. dr. Enyedi Mihály jegyző, Helyben
4. dr. Balla Vilmos aljegyző, Helyben
5. A képviselő-testület tagjai, Helyben

Mesterszállás, 2024. január 25.

Kiss Gábor
polgármester

dr. Enyedi Mihály
jegyző

Latifundium 2003 Szolgáltató Bt.
5200 Törökszentmiklós, Fáy ltp. 3/3/1/3.
Telefon: 06/20-384-1387
Email: melinda@ertekbecslek.hu
web: ertekbecslek.hu

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELÉS

A mesterszállási 03/5 hrsz-ú ingatlanból 158 m² nagyságú, adótorony területéről

Készítette:

LATIFUNDIUM 2003 BT
Törökszentmiklós
Fáy A. ltp. 3 ép. 3. lh. 1/3.
Adószám: 21812844-1-16



Kovács Melinda
Ingatlanvagyon-értékelő
Nysz. 48/2012.

Tartalomjegyzék

Főoldal	1
Tartalomjegyzék	2
1. Értékelési bizonyítvány	3
2. A megrendelő adatai, utasításai	4
3. Az értékelés célja	4
4. Az ingatlan adatai	5
4.1. Az ingatlan környezete	6
4.2. Észak-alföldi régió	6
4.3. Szűkebb régió, Mezőtúri kistérség	7
4.4. Mesterszállás község	7
4.4.1. Az ingatlan megközelíthetősége	7
4.4.2. Az ingatlan bemutatása	7
4.4.3. Az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti állapota	8
4.4.4. Az ingatlan jelenlegi hasznosítása, hasznosításának lehetőségei	8
5. Értékelési módszerek	8
5.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer	8
6. Képek	11
7. Végső érték megállapítása	12
8. Nyilatkozat	13
9. Felhasznált források	15
10. Mellékletek jegyzéke	15
10.1. Tulajdoni lap	16
10.2. Térképmásolat	18
10.3. Helyszínrajz	19
10.4. Értékbecslői jogosultság	20

1. Értékelési bizonyítvány

Az ingatlan címe: 5452 Mesterszállás külterület
Az ingatlan hrsz-a: mesterszállási 03/5 hrsz.
Az értékelés célja: Piaci (forgalmi) érték megállapítása
Az értékelés módszere: Piaci összehasonlító módszer

7.300.000,-Ft

azaz

Hétmillió-háromszázezer forint

Az értékelés időpontja: 2024. január 16.

A szakvélemény érvényessége:


A megállapított forgalmi érték 2024. január 16. napjától 90 napig érvényes.

Az ingatlanvagyon értékelést más célra történő felhasználása csak annak készítőjének írásbeli hozzájárulásával lehetséges.

Az ingatlanvagyon értékelésben meghatározott érték az Általános Forgalmi Adót nem tartalmazza.

Törökszentmiklós, 2024. január 16.

LATIFUNDIUM 2003 BT
Törökszentmiklós
Fáy A. ltp. 3 ép. 3. lh. 1/3.
Adószám: 21812844-1-16


Kovács Melinda
Ingatlanvagyon-értékelő
Nysz. 48/2012.

2. A megrendelő adatai, utasításai

Megrendelő neve: Mesterszállás Község polgármestere, Kiss Gábor

Cím: 5452 Mesterszállás, Szabadság utca 24.

Kapcsolata az értékelt ingatlannal:

tulajdonos

A megrendelő utasításai: az ingatlanrész forgalmi értékét kéri megállapítani

3. Az értékelés célja

A mesterszállási 03/5 hrsz-ú ingatlanból az adótorony 158 m² nagyságú területének forgalmi érték meghatározása helyszíni szemlével.

4. AZ INGATLAN ADATAI

Cím:	5452 Mesterszállás külterület
Helyrajzi szám:	03/5 hrsz
Szektor:	53
Helye:	külterület
Ingotlan-nyilvántartási megnevezése:	legelő és út, adótorony kivett szennyvíztisztító telep legelő
Használata a valóságban:	az ingatlan-nyilvántartásnak megfelelően
Tulajdonos:	Mesterszállás Község Önkormányzata (1/1 tulajdoni arányban)
Ingotlan területe:	0 ha 5000 m ² legelő és út, adótorony 0 ha 0555 m ² kivett szennyvíztisztító telep 0 ha 1100 m ² legelő 0 ha 3345 m ²
Aranykorona érték:	3,39 ark. legelő és út, adótorony 0,48 ark. kivett szennyvíztisztító telep 0,00 ark. legelő 2,91 ark.
Széljegy:	nincs
Teher:	nincs

A mesterszállási 03/5 hrsz-ú ingatlant illeti

- a mesterszállási 03/4 hrsz-ú ingatlant terhelő vízvezetési szolgálmi jog,
- a mesterszállási 03/4 hrsz-ú ingatlant terhelő szennyvíz átvezetési szolgálmi jog

A mesterszállási 03/5 hrsz-ú ingatlant terheli

- a mesterszállási 286/5 hrsz-ú ingatlant illető vízvezetési szolgálmi jog,
- a mesterszállási 286/5 hrsz-ú ingatlant illető szennyvíz átvezetési szolgálmi jog,

4.1. Az ingatlan környezete

Az értékelt ingatlan Mesterszállás község nyugati részén, külterületen helyezkedik el, mezőgazdasági, kivett szennyvíztisztító ingatlanok között.

4.2. Észak-alföldi régió

A régió Jász-Nagykun-Szolnok, Hajdú-Bihar és Szabolcs-Szatmár-Bereg megyéket foglalja magában



A régió központja Debrecen, de a két másik megyeszékhely, Szolnok és Nyíregyháza is komoly szerepet vállal.

Az Észak-alföldi Régió Magyarország északkeleti részén fekszik. Határos Szlovákiával, Ukrajnával, valamint Romániával. Területe 17729 km², amely hazánk területének 19,1%-át teszi ki; a magyarországi népesség 15,3%-a, azaz kb. 1,56 millió fő él itt. A Régiót Jász-Nagykun-Szolnok, Hajdú-Bihar és Szabolcs-Szatmár-Bereg megye közigazgatási területe alkotja.

A terület legfontosabb természeti kincsei a nagy kiterjedésű, helyenként kiváló minőségű szántóterület, a természetes gázmezők, a szén-dioxid-, a termásvíz- és az agyag-készletek.

Közlekedés földrajzi szempontból a Régió kulcsfontosságú jelentőségű, csomóponti szereppel bír (vasút, közút, regionális repülőterek). Nagy jelentőségű a vasútvonal: ezen érhető el a legkönnyebben a főváros, a fővonal érinti mindhárom megyeszékhelyet és egyben a Régió legfontosabb közlekedési tengelyében halad. A regionális repülőterek a gazdaság élénkítésében kulcsszerepet játszhatnak. A debreceni regionális nemzetközi repülőtér és a nyíregyházi, a szolnoki, valamint a kunmadarasi repülőterek erősítik a Régió vonzerejét.

A Régióban a nagyobb beruházási dinamika 1997-től indult meg, s üteme azóta nem marad el a nemzeti folyamatokétól, így a Régió korábbi időszakból felhalmozódott lemaradása nem növekszik tovább. A külföldi befektetők közül az amerikai, az osztrák, az olasz és a német befektetői csoportok jutottak meghatározó részesedéshez.

Az Észak-Alföld régió mindhárom megyéje számos nemzetközi együttműködési megállapodással rendelkezik.

4.3. Szűkebb régió, Mezőtúri kistérség

A Mezőtúri kistérség kistérség Jász-Nagykun-Szolnok megyében, központja Mezőtúr. A Mezőtúr megyebeli vonzáskörzetének tekinthető kistérséghez 5 település tartozik.

A Mezőtúri kistérség teljes területe kb. 72574 hektár, amelyen nagyjából 27953 fő lakos él, kb. 13274 darab lakásban. Területének népsűrűsége körülbelül 39 fő/km². A kistérség központja Mezőtúr és összesen 5 településből és 75 hozzájuk kapcsolódó településrészből áll.

4.4. Mesterszállás község



Mesterszállás község



Mesterszállás címere

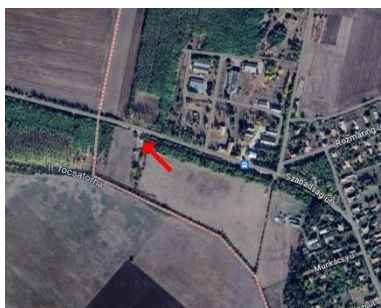
Mesterszállás község Jász-Nagykun-Szolnok megye déli részén Békés megye határában fekszik.

A település megközelíthető közúton: Kunszentmártonról indulva a 44-es úton Szarvas felé Öcsödig, onnan 10 km észak felé.

4.4.1. Az ingatlan megközelíthetősége

Részben aszfaltos, részben földútról közelíthetjük meg a Mesterszállás község bekötő útján jobb oldalon.

Az értékelt ingatlan közvetlen környezetében mezőgazdasági ingatlanok és szennyvíztisztító telep találhatóak.



4.4.2. Az ingatlan bemutatása

A tulajdonos Önkormányzat képviselő testülete a 61/2014.(X.06). számú képviselő testületi határozatával a mesterszállási 03/5 hrsz-ú ingatlanból 158 m² nagyságú területet bérbe adott a

Vodafone Magyarország Zrt. részére bázisállomás létesítése, telepítése céljából. Ez azt jelentette, hogy a földterület az Önkormányzat, a rajta lévő bázisállomás pedig a Vodafone Magyarország Zrt. tulajdonában volt.

Időközben az Önkormányzat intézkedett a 158 m² nagyságú termőföld művelés alóli kivonásáról. Mivel a termőföld más célú hasznosítására került sor, így megfizetésre került a törvényben előírtak szerint földvédelmi járulék.

Az építető Vodafone Magyarország Zrt. a szakhatóságtól az értékelés tárgyát képező földterületre 61,50 m magas torony és bázisállomás építési engedélyét megkapta.

A 158 m² nagyságú területből kb. 9x9 m nagyságú terület drótkerítéssel körbehatárolt, és kb ekkora maga bázisállomás lebetonozott része is, melyen megtalálható az adótorony és bázisállomás.

4.4.3. Az ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti állapota

Helyrajzi száma: 03/5
Megjelölése: adótorony
Területe: 0 ha 0158 m²
Tulajdonos: Mesterszállás Község Önkormányzata

4.4.4. Az ingatlan jelenlegi hasznosítása, hasznosításának lehetőségei

Az ingatlanon 61,5 m magas antennatartó torony és bázis állomás került kialakításra. A jövőben is antennatoronyként és bázis állomásként hasznosítható.

5. Értékelési módszerek (TEGOVA)

A TEGOVA (az Állóeszköz-értékelők Európai Csoportja) javaslata alapján az eszközérték meghatározásának alapja

- a piaci érték
- az üzleti hasznosításból származó profit
- az újraelőállítási (nettó pótlási) költség.

A TEGOVA ajánlása alapján jelen értékbecslés elkészítése során alkalmazott módszerek. E módszerek közül az értékbecslésénél a piaci értéken alapuló és az újraelőállítási (nettó pótlási) költség alapú értékelési módszert alkalmaztam.

5.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi szerződéses ajánlatok árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

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

Az összehasonlító vizsgálatokat 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 értékek az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

A terület ingatlanpiaci elemzése

A község Jász-Nagykun-Szolnok Megye keleti részén fekszik, a Martfűtől délkeletre.

A település ingatlanforgalma alacsony.

A vizsgált ingatlan értékének pontos meghatározása értékmódosító tényezők figyelembe vételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező

vehető figyelembe, mely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben kell vizsgálni:

- műszaki, építészeti szempontok (szabad szemmel történő észrevételezés),
- használati szempontok,
- telek adottságok,
- infrastruktúra,
- környezeti szempontok,
- alternatív hasznosítás szempontjai,
- jogi szempontok, hatósági szabályozás,
- az ingatlanhoz fűződő esetleges terhek, illetve az azt terhelő esetleges jogok.

Az összehasonlításnál hasonló korú és építésű ingatlanokat vettem figyelembe, melyeknek a településen belül elfoglalt helye, a telek megközelíthetősége, központtól, üzlettől, vasútállomástól, buszmegállótól való távolsága közel azonos.

Az értékelt ingatlan Mesterszállás külterületén helyezkedik el.

Az összehasonlító adatokat és az összehasonlítás eredményét az alábbi táblázaton mutatom be

Az ingatlan jogi státusza rendezett.

Tekintettel arra, hogy Mesterszállás községben alacsony az ingatlanforgalom, ezért a vármegyében található eladó ingatlanok kerülnek figyelembe véve az értékképzés során.

Telek

	Értékelt ingatlan	Piaci összehasonlító1	Piaci összehasonlító2	Piaci összehasonlító3	Piaci összehasonlító4
Cím	Mesterszállás 03/5 hrsz adótorony telekrész	Jászberény www.ingatlan.com 33108929	Szentendre www.ingatlan.com 33608499	Veszprém www.ingatlan.com 33536037	Fót www.ingatlan.com 33905732
Telek területe m ²	5000/158	2588	20000	3000	4126
Ár Ft		65.000.000	780.000.000	100.490.000	189.900.000
Fajlagos felépítmény ár Ft/m ²		25.115	39.000	33.496	46.025
Építési övezet	külterület	belterület	belterület	belterület	belterület
Közmű	áram	utcában	utcában	utcában	utcában
Telekommunikáció felépítmény	igen	nem	nem	nem	nem
Korrekción					
Kínálati ár		-10%	-10%	-10%	-10%
Közmű		+5%	+5%	+5%	+5%
Telek területe		-10%	-10%	-10%	-10%
Elhelyezkedés		-5%	-5%	-5%	-5%
Összes korrekció		-20%	-20%	-20%	-20%
Módosított fajlagos ár - Ft/m ²	28.998	20.092	31.200	26.796	36.820
Piaci összehasonlításon alapuló érték	4.581.684				

A telekrész értéke kerekítve: 4.600.000,-Ft

Tekintettel arra, hogy a telekrészen egy speciális eszköz, vagyontárgy került kialakításra, melynek a társadalomra gyakorolt hatása igen magas, hiszen távközlési berendezések találhatóak rajta, az eszköz elbontása, áttelepítése komoly anyagi és távközlési kiesést, ezáltal a szolgáltatónak igen magas vagyoni hátrányt okozna, valamint a felépítmény szerves részét képezi a földterülettel, így javaslok további +60% korrekciót alkalmazni.

4.581.684 x 160% = 7.330.694,-Ft, kerekítve: 7.300.000,-Ft

6. Képek



7. Végző érték megállapítása

Az ingatlan értékelést csak piaci összehasonlító módszer számítással lehet elvégezni, mert az értékelés tárgya az adótorony és bázisállomás elhelyezését biztosító földterület.

A piaci összehasonlító módszerrel számított érték tényleges adatokat mutat, tekintettel arra, hogy sok adat áll rendelkezésre, javasolom ezen módszerrel számított érték és pozitív korrekció elfogadását.

Az ingatlan értéke

7.300.000,-Ft

azaz

Hétmillió-háromszázezer forint

Törökszentmiklós, 2024. január 16.

LATIFUNDIUM 2003 BT
Törökszentmiklós
Fáy A. ltp. 3 ép. 3. lh. 1/3.
Adószám: 21812844-1-16

Melinda Kovács
Kovács Melinda
Ingatlanvagyon-értékelő
Nysz. 48/2012.

8. Nyilatkozat

Jelen ingatlanvagyon értékelés forgalmi érték egyszerűsített dokumentálási formában történő megállapítása. Az ingatlanvagyon értékelés a vagyonértékelés vonatkozó tartalmi és formai követelményeknek megfelelően készült el.

Az ingatlant értékelőjeként felhívom a megbízó figyelmét, hogy a jelen ingatlanvagyon értékelésben leírtak olyan ingatlanpiacon kerül sor, amelyen a szabályok lényegesen eltérhetnek a jövőben szabályoktól. Jelen ingatlanvagyon értékelésben az ingatlan értékére vonatkozó megállapítások a jelenlegi helyzetben érvényes.

Jelen ingatlanvagyon értékelésben szereplő adatok a legjobb tudásom szerint helytállóak és pontosak. Az adatokat a megbízótól és más forrásból szereztem be. Ezen adatok szűrőpróbaszerűen nem kerültek ellenőrzésre, így azokért garanciát és felelősséget nem vállalok. Nem vállalok továbbá garanciát és felelősséget azért, mert megbízó az idő rövidsége miatt az általam kért iratokat nem tudta beszerezni, melyek esetleg befolyásolnák az ingatlan értékét.

Felhívom a megbízó figyelmét, hogy a földterületekre vonatkozó és más által szolgáltatott adatokat – melyek jelen ingatlanvagyon értékelésben felhasználásra kerültek – jogi szakértő, valamint földmérő külön nem hitelesítette, nem vizsgálta.

Jelen ingatlanvagyon értékelés során a teljességre törekedtem, azonban nem került sor talajelemzésre, vagy geológiai vizsgálatokra, tekintettel arra, hogy ez nem képezte a megbízás tárgyát.

A környezeti helyzettel kapcsolatban feltételezem és számításba veszem, hogy a hatályos jogszabályokat, a vonatkozó törvényeket, állami és helyi rendelkezéseket az ingatlan tulajdonosa teljes mértékben betartja. Feltételezem továbbá, hogy az üzemszerű működéshez szükséges engedélyek, jóváhagyások, egyéb felhatalmazások a tulajdonos az országos, illetve helyi hatóságoktól, szervezetektől, magánszemélyektől beszerezte, azok a tulajdonában vannak, illetve azokat be tudja szerezni, valamint meg is tudja újítani. Tekintettel arra, hogy megbízásom bármilyen környezetvédelmi vizsgálat elvégzésére nem terjed ki, így a fentebb írt feltételezéseket elfogadom az értékelési szakvélemény elkészítéséhez.

Az ingatlan értékelése során az ingatlan tulajdoni lapját felülvizsgáltam, az ott leírtakat értelmeztem, az abban foglaltakra felhívom a megbízó figyelmét. A valósággal való egyezőséget nem vitatom, azok külön vizsgálat tárgyát nem képezik.

Az ingatlanvagyon értékelésben meghatározott értékek minden esetben tehermentes ingatlanokra vonatkoznak.

Az ingatlanvagyon értékelésben meghatározott értékek az Általános Forgalmi Adót nem tartalmazzák.

A megállapított forgalmi érték kizárólag az ingatlan jelenlegi funkciója, műszaki állapota, illetve a vagyoneértékelő által figyelembe vett használat módja esetén érvényesek. A körülmények változása az ingatlan forgalmi értékét nagyban módosíthatja. A forgalmi értékkel kapcsolatban kifejtett következtetések és megállapítások a helyszíni bejárás napján rögzített állapotra vonatkoznak, s jelen ingatlanvagyone értékelés kiadásától számított 90 napig van érvényben.

Az ingatlanvagyone értékelés megállapításai, valamint az abban leírt feltételezéseken alapul, és kizárólag ingatlan értékesítés esetén érvényes. Jelen ingatlanvagyone értékelés 1 számozott példányban készült, annak másolása, sokszorosítása, vagy bármilyen más módon történő felhasználására kizárólag a vagyoneértékelő előzetes írásbeli hozzájárulása szükséges. Ugyanilyen tilalom alá esik más harmadik személy részére történő átadás, adatszolgáltatás esetén is. Jelen értékelési szakvélemény tartalmának megismerésére, felhasználására kizárólagosan Mesterszállás Község Önkormányzata jogosult.

Vagyoneértékelőként nyilatkozom, hogy jelen megbízáshoz nem fűződik sem korábbi, sem jelenlegi, sem jövőbeni érdekem, valamint a megállapított forgalmi érték és a díjazás között sincs semmiféle összefüggés. Nyilatkozom továbbá, hogy a forgalmi/likvidációs érték az vagyoneértékelő szakmában szokásos módszerekkel, többször módosított 25/1997.(VIII.01) PM rendelet, valamint a megbízó iránymutatásainak megfelelően, valamint a TEGOVA által javasolt (EVS 2009) módszertan alapján került megállapításra. Elismerem, hogy a leírt következtetések abszolút módon nem garantálhatóak és nem bizonyíthatóak.

Elismerem, hogy a leírt következtetések abszolút módon nem garantálhatóak és nem bizonyíthatóak, a számított forgalmi értékre felelősséget nem vállalok.

Megbízó tudomással bír arról, hogy az ingatlanvagyone értékelés az általa adott tájékoztatások felhasználásával készült, a kapott információkért felelősséget nem vállalok.

Kérem figyelembe venni, hogy jelen vagyoneértékelés az ingatlan vételárának meghatározásához szolgál alapul. Mesterszállás Község Önkormányzatának Képviselő Testülete a vagyoneértékelésben meghatározott összegtől szabadon eltérhet, az ingatlan vételárát szabadon határozhatja meg.

Törökszentmiklós, 2024. január 16.

LATIFUNDIUM 2003 BT
Törökszentmiklós
Fáy A. ltp. 3 ép. 3. lh. 1/3.
Adószám: 21812844-1-16


Kovács Melinda
Ingatlanvagyone-értékelő
Nysz. 48/2012.

9. Felhasznált források

www.wikipedia.hu
www.google.hu/maps

10. Mellékletek jegyzéke

- 10.1. Tulajdoni lap
- 10.2. Térképmásolat
- 10.3. Helyszínrajz
- 10.4. Értékbecslői jogosultság

Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal

Mezőtúr 5401 Kossuth tér 1. Pf. 69

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/14040/2023

2023.10.13

Szektor: 53

MESTERSZÁLLÁS**Külterület 03/5 helyrajzi szám****I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
a legelő és út ,adótorony	2	555	0.48	
b Kivett szennyvíztisztító telep	0	1100	0.00	
c legelő	2	3345	2.91	
A földrészlet összes területe:		5000	3.39	

a legelő és út ,adótorony

2

555

0.48

b Kivett szennyvíztisztító telep

0

1100

0.00

c legelő

2

3345

2.91

A földrészlet összes területe:

5000

3.39

2. bejegyző határozat: 33628/3/1998.07.21

Illetli a MESTERSZÁLLÁS Külterület 03/4 HRSZ-t terhelő Vízelvezetési szolgálmi jog

3. bejegyző határozat: 33628/3/1998.07.21

Illetli a MESTERSZÁLLÁS Külterület 03/4 HRSZ-t terhelő Szennyvíz átvezetési szolgálmi jog

6. bejegyző határozat: 33628/3/1998.07.21

Terheli a MESTERSZÁLLÁS Belterület 286/5 HRSZ-t illető Vízelvezetési szolgálmi jog

7. bejegyző határozat: 33628/3/1998.07.21

Terheli a MESTERSZÁLLÁS Belterület 286/5 HRSZ-t illető Szennyvíz átvezetési szolgálmi jog

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33628/3/1998.07.21

jogcím: ajándékozás

jogállás: tulajdonos

név: MESTERSZÁLLÁS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5452 MESTERSZÁLLÁS Szabadság út 24

törzsszám: 15409924

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 10054/2017.04.27

Önálló szöveges bejegyzés művelési ág változás.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 10200/2/2018.11.16

Önálló szöveges bejegyzés művelési ág változás.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/14040/2023

2023.10.13

MESTERSZÁLLÁS

Szektor: 53

Külterület 03/5 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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.

TULAJDONI LAP VÉGE



Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal
Mezőtúr 5401 Kossuth tér 1. Pf. 69

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

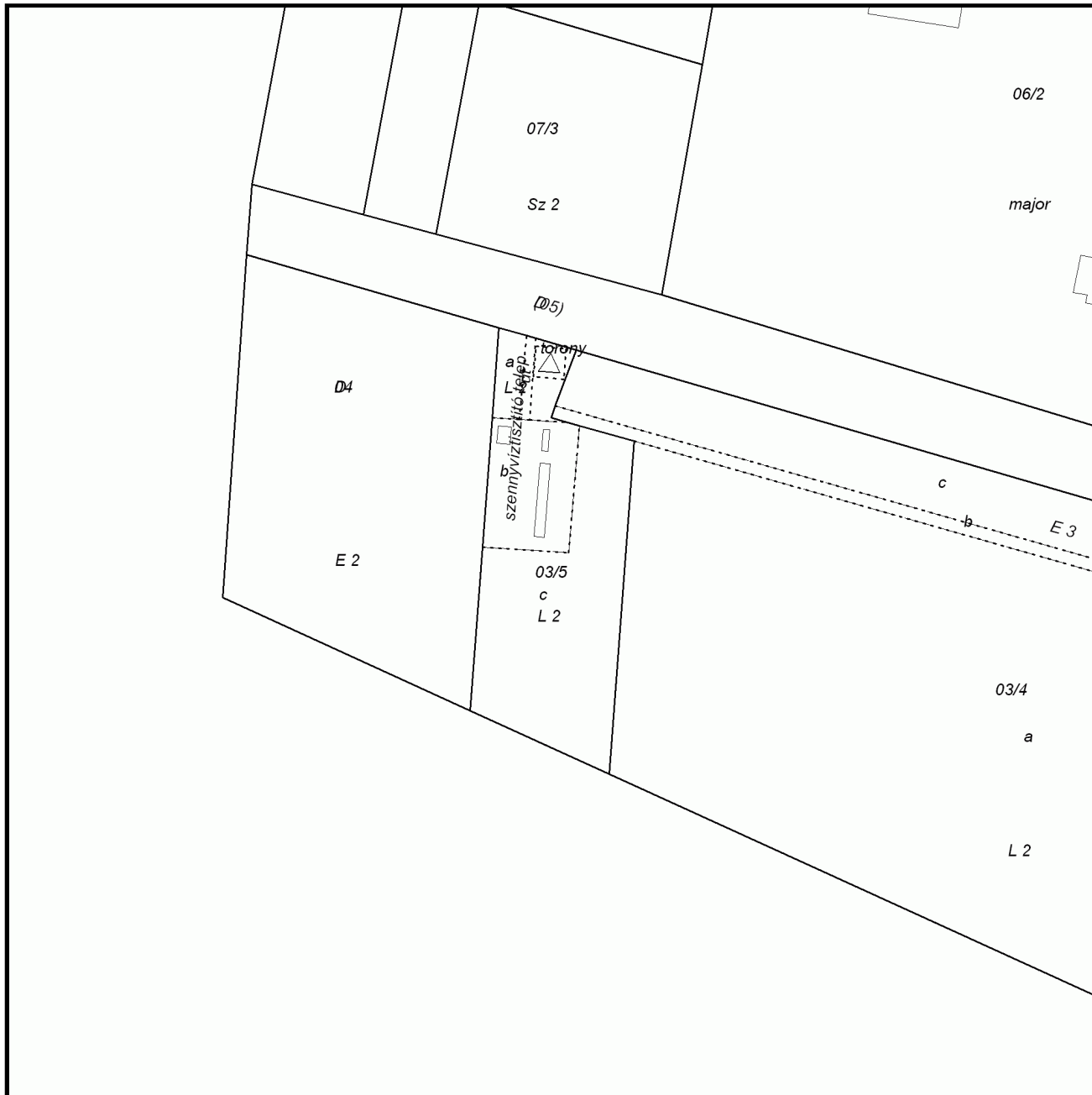
2023.10.13 10:50:33

Helyrajzi szám: MESTERSZÁLLÁS külterület 3/5

Megrendelés szám: 7/583/2023

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 09751070002023



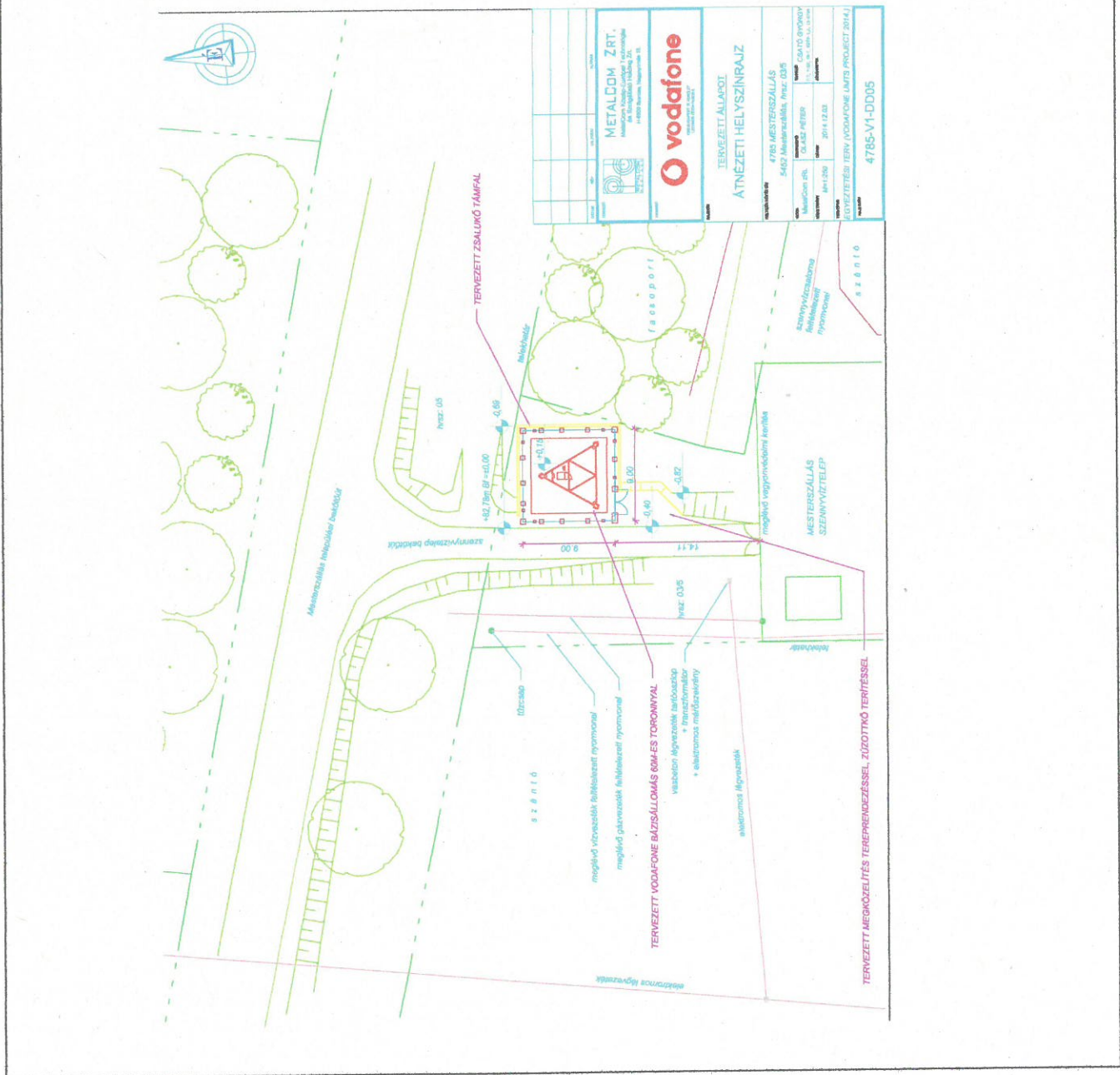
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



**(Bérelti Szerződés) „A” FÜGGELÉK
AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**

CÍM:	5452 Mesterszállás, külterület
HRSZ.	03/5

A BÉRELT TERÜLETRŐL ÉS AZ ELHELYEZÉSRE KERÜŐ BÁZISÁLLOMÁS RÓL KÉSZÍTETT VÁZRAJZ.



Handwritten signature

A döntés jogerőre emelkedett
és végrehajtható.

Szolnok, 2012. év július hó 23. n.



Szolnok Megyei Jogú Város
Jegyzőjétől

☒ 5000 Szolnok, Kossuth tér 9. ☎ Telefon: 56/ 503-569 Fax: 56/503-838

aláírás

Ikt.sz.: II. 31824-2/2012.

Tárgy: Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
tevékenység engedélyezése
Ügyintéző: Kármánné Mészáros Andrea

HATÁROZAT

Kovács Melinda

(szül.: Törökszentmiklós, 1975. 12. 07, an.: Ács Margit Magdolna, lakcím: 5200
Törökszentmiklós, Fáy Ltp. 3/3/1/3. szám alatti lakos részére az

Ingyenre ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő tevékenységet engedélyezem.

Az ingatlanközvetítői tevékenységéről az adatokat az üzletszerű ingatlanközvetítői, valamint üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenységet folytató szolgáltatókról vezetett nyilvántartásba a határozat jogerőre emelkedésének napján **48. sorszám** alatt bejegyzem.

Az eljárási illetéken felül további költség az eljárás során nem merült fel.

Határozatom ellen a kézhezvételt követő 15 napon belül a Jász- Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal (5000 Szolnok, Kossuth L. út 2.) címzett, de a Szolnok Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Közigazgatási Igazgatósága Általános Igazgatási Osztályán 2 példányban benyújtott fellebbezésnek van helye 5.000,- Ft illeték lerovása mellett. A fellebbezés és a fellebbezési illeték elektronikus úton történő benyújtására nincs mód.

INDOKOLÁS

Kovács Melinda kérelmet nyújtott be ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő tevékenység engedélyezésére a Szolnok Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatalhoz. A kérelmező az eljárási illetéket lerőltta és csatolta a jogszabályokban meghatározott okiratokat, igazolásokat.

A kérelmet megvizsgálva a rendelkező részben rögzítettek szerint határoztam.

Az ügyintézési határidő túllépés nem történt.

Határozatom a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (továbbiakban : Ket.) 71. § (1) bekezdésén és a 72. § (1) bekezdésén, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 64/B. § (1) bekezdésén, a 64/C. § (1)-(2) bekezdésén és a 64/D.§ (1)-(2) bekezdésén, illetve az üzletszerűen végzett ingatlanközvetítői, valamint az üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői tevékenység folytatásának feltételeiről, az eljárás részletes szabályairól szóló 31/2009. (XI.18.) ÖM rendelet 1. § – 2. §-án, a 7. § (1) – (2) bekezdésén és szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény 26. § (1) – (2) bekezdésén alapul.


A fellebbezési jogot a Ket. 98. § (1) bekezdése, a 99. § (1) bekezdése és a 102. § (1) bekezdése alapján biztosítottam.

Hatásköröm és illetékességem a Ket. 19. § (1) bekezdésén, és a 21. § (1) bekezdése a) pontján - figyelemmel az ingatlanvállalkozás-felügyeleti hatóságok kijelöléséről szóló 217/2009. (X.2.) Korm. rendelet 2. §-ra - alapul.

A fellebbezési illeték meghatározása, valamint lerovásának módja az illetékekről szóló többször módosított 1990. évi XCIII. törvény 29. § (2) bekezdése alapján történt.

Szolnok, 2012. július 4.

Dr. Sebestyén Ildikó
jegyző felhatalmazása alapján kiadmányozó:


Kármánné Mészáros Andrea
főmunkatárs

