



13.

TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

ELŐTERJESZTÉS

-

Előterjesztő megnevezése:	Markót Imre polgármester
Iktatószám:	TM/329-107/2021.
Tárgy:	Az önkormányzat által értékesíteni kívánt 647/12 helyrajzi számú ingatlanról
Előterjesztés jellege:	Rendelet-tervezet, <u>Határozat-tervezet</u> , Tájékoztató, Beszámoló
Melléklet:	1 db határozat-tervezet 1 db értékbecslés
Döntéshozatal módja:	Egyszerű többség
Készítette:	Szilágyi Annamária vagyongazdálkodási ügyintéző
Véleményezésre megküldve:	-
Törvényességi véleményezésre bemutatva:	2021. május 7.

Tisztelt Képviselő - testület!

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 26/2017. (XII.01.) önkormányzat rendelet (továbbiakban: vagyonrendelet) 24. § (5) bekezdése alapján a beépítetlen lakótelkeket, telephelyeket, és egyéb megnevezésű területeket értékesítés útján kell hasznosítani.

Az önkormányzat tulajdonában lévő 647/12 helyrajzi számú kivett beépítetlen megnevezésű, 2693 m² területű ingatlan egykor a Kölcsey Ferenc Általános Iskola gyakorlókertként használta. Jelenleg használaton kívül van.

Az ingatlan a település központjától 2,5 kilométerre a Fáy lakótelep közelében, a város északi részén található. A telek formája szabálytalan téglalap alak. Telken belüli közművek: víz, villany, gáz és csatorna nincs kiépítve.

A Törökszentmiklós Város Helyi Építési Szabályzatáról (HÉSZ), valamint Szabályozási tervének jóváhagyásáról szóló 21/2005. (VII.01.) önkormányzati rendelet szerint az ingatlan véderdő övezetbe sorolt, mely értékmódosító tényező szerepet játszik az értékbecslés végső érték meghatározásában, azonban javasoljuk a piaci értékbecslés figyelembe vételét.

(A védelmi célú erdők elsődleges rendeltetése a lakott területek védelme. A védelmi rendeltetésű erdő területen épület nem helyezhető el.)

A vagyonrendelet 8.§ alapján:

- (1) Lakás, és nem lakás céljára szolgáló helyiség, valamint forgalomképes ingatlan elidegenítéséről a Képviselő-testület egyedileg határoz.
- 2) Az (1) bekezdés szerinti határozatban a Képviselő-testület dönthet az elidegenítés módjáról is, amely lehet egyszerűsített értékesítés vagy az általános szabályok szerinti értékesítés.

Javasoljuk az ingatlannak az általános szabályok szerinti, pályázat útján történő értékesítését.

A pályázati felhívás a vagyonrendelet alapján 50 millió Ft alatti értékhatár esetében a Törökszentmiklói hírlapban, az Önkormányzat honlapján kerül meghirdetésre.

A pályázati felhívás az előterjesztés mellékletét képezi, a részletes pályázati kiírást az érdeklődőknek biztosítjuk.

Önkormányzatunk az ingatlanról értékbecslést készíttetett, mely szerint az ingatlan forgalmi értéke piaci összehasonlító adatok elemzésén alapulva 1.340.000 Ft.

Fentiek miatt javasoljuk a 647/12 helyrajzi számú beépítetlen terület általános szabályok szerinti értékesítését 1.340.000 Ft induló áron.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem fentiek alapján az előterjesztés megvitatását és az ingatlan eladásáról szóló határozati javaslat elfogadását.

Törökszentmiklós, 2021. május 7.



Markót Imre
polgármester

Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

/2021. (____)

H a t á r o z a t a:**Az Önkormányzat által értékesíteni kívánt 647/12 helyrajzi számú ingatlanról**

A veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I. 29.) Kormányrendelet által kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel Törökszentmiklós Város Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésébe foglalt felhatalmazása alapján Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testületének feladat-és hatáskörében eljárva az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 26/2017. (XII.01.) önkormányzati rendelet 8. § (2) bekezdése alapján az alábbi döntést hozza:

1. Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testülete, az 5200 Törökszentmiklós, 647/12 helyrajzi számú, „kivett beépítetlen terület” megnevezésű, 2693 m² területű ingatlant kijelöli elidegenítésre.
2. Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló 647/12 helyrajzi számú ingatlan értékesítésére a határozat melléklete szerint pályázatot ír ki.
3. Törökszentmiklós Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert a pályázat megjelentetéséhez szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: Markót Imre polgármester

Határidő: folyamatos

Erről értesítést nyernek:

1. Markót Imre polgármester
2. Dr. Rimóczi Imre jegyző
3. Városfejlesztési Osztály
4. Közpénzügyi Osztály
5. Irattár

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Törökszentmiklós Városi Önkormányzat (5200 Törökszentmiklós, Kossuth L. u. 135.) nyilvános pályázati eljárásen értékesítésre meghirdeti a törökszentmiklói **647/12 helyrajzi számú, "kivett beépítetlen terület" megnevezésű ingatlanát.**

(Az ingatlan a város központjától 2,5 kilométerre, a főutca központi részéről nyíló Táncsics Mihály út folytatása a város szélén található csatorna túloldalán, a Fáy lakótelep közelében található, 2693 m² alapterületű.)

A pályázónak legalább az alábbi feltételeket kell vállalnia:

A pályázatban meg kell jelölni a vételár ajánlatot: minimum **1.340.000 Ft**

A pályázati kiírás átvehető ingyenesen a Polgármesteri Hivatal 130. irodájában, letölthető a torokszentmiklos.hu honlapról, postázás kérhető a vagyongazdalkodas@torokszentmiklos.hu e- mail címen, vagy az 56/590-430 telefonszámon.

A pályázat benyújtásának határideje (a pályázat kiírójához történő beérkezés időpontja!):

2021. június 30. 14 óra

A pályázatot tartalmazó borítékra fel kell tüntetni a pályázó nevét és címét valamint „5200 Törökszentmiklós, 647/12 helyrajzi számú „kivett beépítetlen terület” ingatlan pályázat” szöveget.

A pályázat eredmény hirdetésének időpontja:

A pályázat benyújtási határidejét követő Képviselő-testületi ülés.

További felvilágosítás a Törökszentmiklói Polgármesteri Hivatal földszint 130. irodájában kérhető. Előzetes időpont egyeztetést követően a pályázat kiírója az ingatlan megtekintését biztosítja.

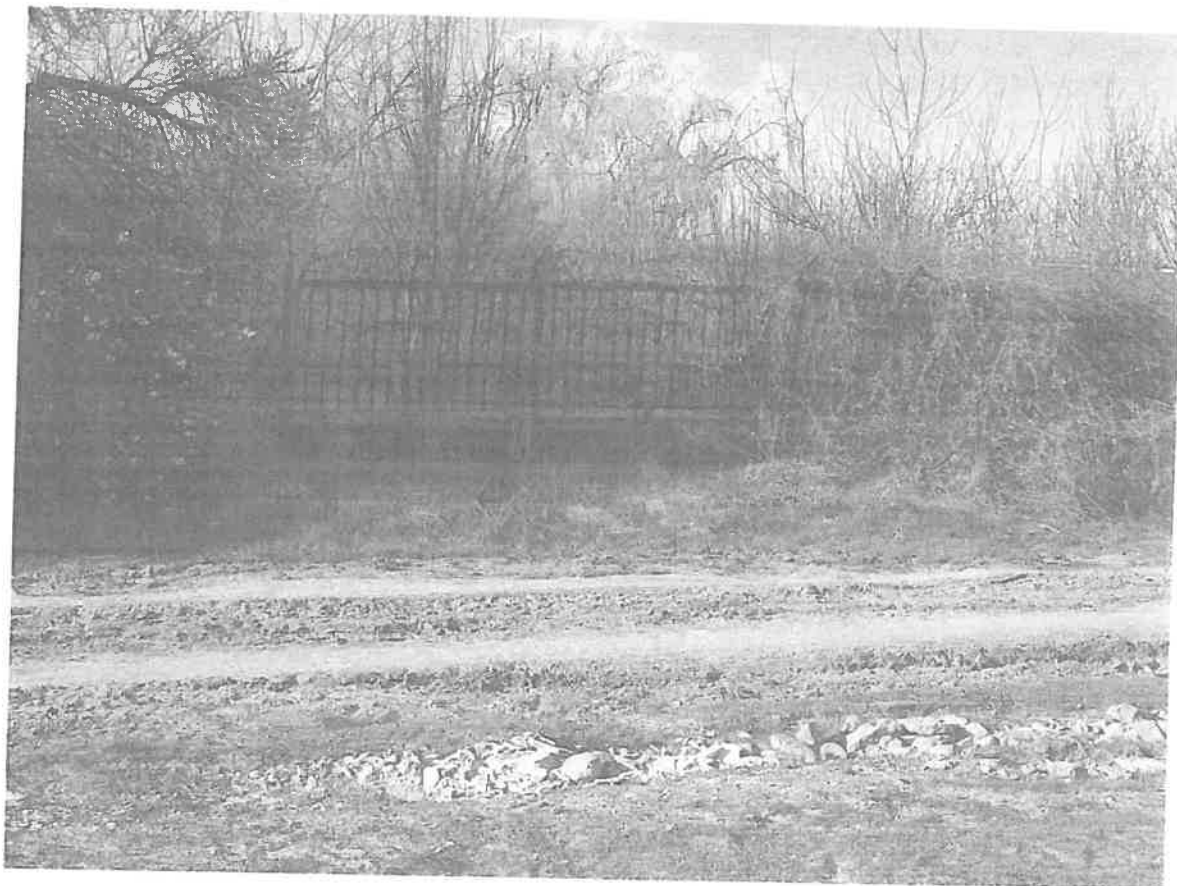
A Képviselő-testület az összességében legelőnyösebb feltételeket kínáló pályázót nyilvánítja nyertesnek.

A Képviselő-testület fenntartja magának a jogot, hogy a pályázatok megismerését követően indoklás nélkül egyetlen pályázó ajánlatát sem fogadja el, a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa, ill. érvényes pályázatok esetén is eredménytelennek nyilvánítsa a pályázatot.

Törökszentmiklós, 2021. június 1.

Markót Imre
polgármester

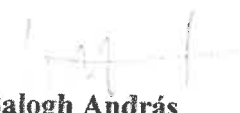
ÉRTÉKBECSLÉS



A törökszentmiklósi

**5200 Törökszentmiklós, 647/12 hrsz. alatt található
„kivett beépítetlen terület” ingatlanról**

Készítette:


Balogh András

Vagyonerőtelő

Törökszentmiklós, Szemere B u 6/c

5200

Értékelés kelte: Törökszentmiklós 2020.03.27.

Tartalomjegyzék

1	Értékelési bizonyítvány	3
2	Megrendelő adatai és utasításai	4
3	Az értékelés célja, módszerei és általános jellemzése	5
3.1	Az értékelés célja	5
3.2	Piackutatás	5
3.3	Az értékbecslés módszereinek bemutatása	5
3.3.1	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer	6
4	Regionális elemzés	7
5	A település bemutatása, részletes elemzése	10
6	Az ingatlan környezetének részletes elemzése	12
7	Az ingatlan leírása	12
7.1	Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása	12
7.2.1	Szemrevételezés ismertetése	14
8	Környezeti diagnosztika	17
9	Ingatlan értékbecslése	18
10	Végso piaci érték meghatározása	22
11	Megjegyzések, Feltételezések, Korlátozások	24
12	Mellékletek:	25
12.1	Tulajdoni lap – Szemle másolat	25
12.2	Térképmásolat	26

1 Értékelési bizonyítvány

Értékelés tárgya : törökszentmiklósi 647/12 helyrajz számú, tulajdoni lap szerinti „kivett beépítetlen terület”

Ingatlan címe : 5200 Törökszentmiklós, 647/12 helyrajz szám

Ingatlan tulajdonosa: TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

Törökszentmiklós Kossuth Lajos út 135.sz.

Tulajdoni hányad: 1/1.

Az értékelte ingatlan 2693 m² „kivett beépítetlen terület”

A törökszentmiklósi 647/12 helyrajzszámú ingatlan forgalmi értéke:

870,000,-Ft

azaz-nyolcszázhetvenezer-forint

A megállapított forgalmi érték per, igény és tehermentes tulajdonviszonyokat tételez fel.

Az értékbecslés meghatározott céllal, a jelenkori piaci környezetben eladás esetén a forgalmi érték meghatározásából készült.

Értékelés érvényességi ideje a 25/1997.(VIII.01.) PM számú rendelet 5.§-a alapján 90 nap, a fordulónaptól számítva.

Az értékelés fordulónapja: az értékelés időpontja, 2020-03-27.

Helyszíni szemle időpontja: 2020-03-23 és 2020-03-24.

Alulírott értékelő kijelentem, hogy -

-Az ingatlan értékelését a szakmában ismert és elfogadott módszer alkalmazásával legjobb tudásom szerint végzem. Az alkalmazott ingatlanértékelési módszer: a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés, érték módosító tényező figyelembe vételével.

-Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtottam végre.

-Az értékbecslés során felhasznált információk a tulajdonostól, illetve igazolható forrásokból származnak.

-A megállapított érték nincs kapcsolatban az értékbecslői díjazással.

-Az értékelést független szakértőként végeztem. A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészében nem lehet, csak az értékbecslő írásos engedélyével.

Törökszentmiklós, 2020.03. 27.

Készítette:



Balogh András

Vagyontértékelő

Törökszentmiklós Szemere B u 6/c

5200

2 Megrendelő adatai és utasításai

Megrendelő: TÖRÖKSZENTMIKLÓS VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

Markót Imre polgármester

Címe: 5200 Törökszentmiklós, Kossuth Lajos út 135.

Tel: 06 56 590 421

- **Megrendelő:** - az ingatlan tulajdonosa.
- **Megbízása:** - a törökszentmiklósi 647/12 helyrajzszámú ingatlan forgalmi (piaci) értékének a meghatározása.-
- **Utasításai:** - Nincs
- **Teljesítés határideje:** „mihamarabb”.
- **Fizetés módja, ideje:** Átutalás, teljesítést követően.

Megbízott. Balogh András

Címe: 5200 Törökszentmiklós, Szemere Bertalan út 6/c

Tel: 06 30 370 9623

3 Az értékelés célja, módszerei és általános jellemzése

3.1 Az értékelés célja

Az értékbecslés során az ingatlan értékbecslő szakértő egy olyan értéket határoz meg az ingatlannak, amely megközelítőleg megegyezik a tisztességes piaci forgalmi árával, értékével.

3.2 Piackutatás

Ingatlan értékesítésre szolgáló ingatlanos portálok működnek. Az ország legnagyobbjai között vannak pl: a www.ingatlan.com, a www.ingatlanet.hu, a www.ingatlanok.hu, a www.otthoncentrum.hu, stb. Törökszentmiklós településen a 2020. március 16-án 167 db értékesítés alatt álló belterületi ingatlan volt meghirdetve. A település belterületén ugyan ebben az időben 17 db eladó építési teleket hirdetnek. A belterületi üres telkek 600-3.000 m² közötti telekméretű porták. A többsége közművesített, de a közmű utcában elérhető. Áraikat nagymértékben befolyásolja a telek településen belüli elhelyezkedése, környezete. Ennek következtében az árak szórása 1000-10.000 Ft között van m²-re. Ebből az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz közel hasonló paraméterekkel rendelkező 9 db eladásra kínált ingatlant lehetett találni. Az így talált ingatlanok ára 1-6 mFt között mozognak. Feltételezhetően a hirdetési árakban 6 – 12 %-os árrés és némi közvetítői jutalék van beépítve. Bérbeadásra kínált telek kevés van Törökszentmiklóson. Nem azért mert nem lenne mit kiadni, hanem nincs rá nagy igény. Az utóbbi időben a minimális számú bérbeadásokból ~40 – 200 Ft/m² árra becsülhetők a bérleti árak díját. A település teljes területén helyi adóként kommunális adóval terhelik a felépítménnyel rendelkező ingatlanokat.

3.3 Az értékbecslés módszereinek bemutatása

Az érték meghatározást a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet szabályozza.

A jelenlegi megbízásnak eleget téve a vizsgált ingatlan piaci-forgalmi értékét kell meghatározni.

A piaci forgalmi érték azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve, hogy: az eladó hajlandó az eladásra, továbbá

- a vagyontárgy meghirdetése és értékesítése kellő nyilvánossággal történik,
- a tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolítására elég hosszú idő áll rendelkezésre,
- az átlagostól eltérő, speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe.

A piaci-forgalmi érték egy elképzelt, átlagos ár, a lehetséges, adott időpontra várható értéke. Meghatározására több módszer áll rendelkezésre.

- I. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer,
- II. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer,
- III. Költség alapú értékelési módszer.

Az összeg, amely meghatározásra kerül, nagy valószínűséggel állítható, megfelel a piacon jelen lévő potenciális vevők által megfizethetőnek és a piaci helyzet alapján elvárhatóan, vagyis az a határérték, ahol a kínálat és kereslet oldal értéktétele egybeesik.

Ez az idealizált ár a legjobb közelítés arra az összegre, amennyiért – valóságos piaci környezetben – a ingatlan elkelhetne.

Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg:

- 1) a műszaki paraméterek,
- 2) valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya,
- 3) a hely, a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet.

3.3.1 Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Az alapját az általunk ismert, már elkelt ingatlanok halmazából választjuk ki és ezekhez rendelt összehasonlítással történik. Nagyon fontos, hogy körültekintően válasszuk ki az alaphalmazt, mivel releváns halmazelemekkel lehet csak és kizárólag megbízható értékbecslést készíteni.

Azonos értékformákkal lesz valós a becslés, amennyiben terhelés (jelzálog, szolgalmi jog) áll fent egy ingatlanon azt csak az értékbecslés után számítható fel súlyozó tényezőknek.

A folyamat során meghatározzuk a fajlagos alapértéket, az elemzett összehasonlító adatokból, melyet általában négyzetméterre vetítünk.

Jelentős értékmódosító tényezőket is figyelembe kell venni és az értékelés során számolni, de csupán olyan tényezők vehetők fel, amelyek az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Hisz ha mindenhol megtalálható valami az nem növeli az értéket, alapvetően elvárható. Ez a pontosabb munkához szükséges.

Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása során, az értéket jelentősen befolyásoló tényezőket fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni.

Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

Végül a piaci érték számítása, amely a forgalmi érték a fajlagos alapérték értékmódosítás után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

3.3.2 Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

- Ezt a módszert nem alkalmaztam.

3.3.3 Költség alapú értékelési módszer

- Ezt a módszert nem alkalmaztam.

4 Regionális elemzés

Régió alatt azt a legnagyobb földrajzi területet értjük, amely gazdasági hatással van az értékelt ingatlanra. Ezt figyelembe véve került meghatározásra a régió határvonala.

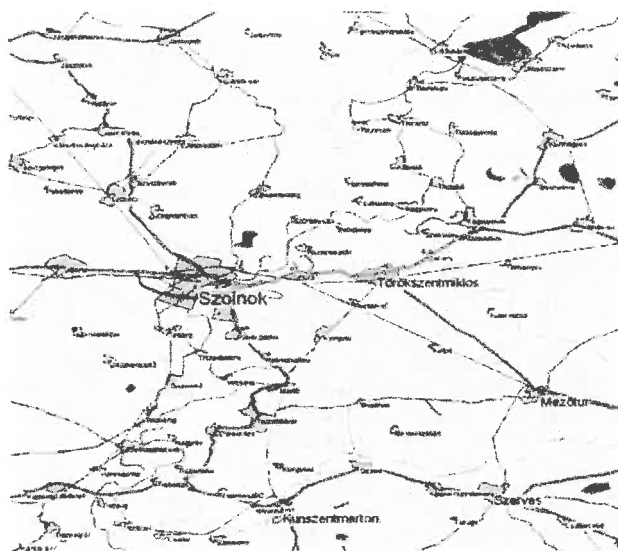


1. ábra. Észak-alföld régió

1. ábra Törökszentmiklós az Észak-alföldi régióban található

Az Észak-alföldi régiót három megye alkotja: Hajdú-Bihar megye, Szabolcs-Szatmár-Bereg megye és Jász-Nagykun-Szolnok megye. Legnagyobb városai közé tartozik Debrecen, Nyíregyháza és Szolnok. Az Észak-alföldi régió nagy tájai a Kiskunság, a Nagykunság, a Jászság, a Hajdúság, Bihar és a Nyírség. Kedvelt hely a régióban a Tisza-tó, amely önálló turisztikai régió, és a Hortobágy a kilenclyukú híddal és a végtelen pusztával. A régió gyógyvizekben gazdag. Leghíresebb fürdőhelye Hajdúszoboszló. A megyéhez tartozik a Tisza-tó délkeleti része, valamint a Hortobágyi Nemzeti Park nyugati fele. Természeti értékeire két nemzeti park is vigyáz, a Körös-Maros Nemzeti Park és a már említett Hortobágyi Nemzeti Park. A megye gyógyfürdőkben gazdag. A Tisza a víziturizmus központja. A szolnoki Holt-Tiszán található kajak-kenu pálya nemzetközi minősítést kapott. A kerékpárút a megyében mintegy 120 km hosszan 23 települést érint. Vadászati tájegységei a Jászság, a Kunság és Tiszazug.

Az értékelt ingatlan Észak-alföld régióán belül Jász-Nagykun-Szolnok megye területén, az alföld közepén a Tisza bal partján található. A kistérség székhelye, gazdasági, oktatási és kulturális központja Törökszentmiklós, további tagtelepülései Fegyvernek, Kengyel, Kétpó, Kuncsorba, Örményes, Szajol, Tiszabó, Tiszapüspöki és Tiszatenyő. A Törökszentmiklói kistérség az Észak - alföldi Régió D-Ny-i-részén helyezkedik el. (3. ábra). A 4-es számú fő közlekedési út, amely áthalad a térségen, lehetővé teszi, hogy a települések bekapcsolódjanak az országos, sőt a nemzetközi közlekedési vérkeringésbe. Az 1970-es években épült főút azonban az ezredforduló után már nem felel meg a meg növekedett forgalomnak, további szélesítése elkerülhetetlenné vált, gyorsforgalmi úttá tétele a térség, de az egész ország és Tiszántúl fejlődésének záloga.



2. ábra Szolnok és Törökszentmiklós elhelyezkedése



3. ábra Törökszentmiklósi kistérség

A 49.922 ha-os területű kistérség a megye területének 8,9 %-át teszi ki, a megye legkisebb kistérsége. A nyolc településen 40.511 fő él, a megye lakosságának 10 %-a. A népsűrűség alacsony (81,1 fő/km²), bár meghaladja a megyei átlagot, az országosnak jóval alatta marad.

A térségben találkozunk a nyugati (óceáni), a földközi-tengeri (mediterrán) és a keleti (kontinentális) klímaterület. Az éghajlatot többnyire a kontinentális légtömegek uralják. forró, száraz nyár és „hideg tél” jellemzői a kistérség időjárásának.

A kistérség a szó klasszikus értelmében agrártáj. Uralkodó talajtípusa a kötött réti talaj és a

folyószegély üledék talaja. A terület 86,9 %-a termőterület. Kitűnő minőségű fekete földje a gabonaféléknek kapásoknak és zöldségnövények termesztésének kedvez.

A kistérségben kezdettől fogva a föld, a mezőgazdaság adott megélhetést a mindenkor itt élő embereknek. A valaha Tisza járta térség adottságai alapján az ország értékes mezőgazdasági tája. A szántóföldi gazdálkodásban a kalászos aránya 41,9 %, a kukoricáé 20,1 % a napraforgó 16,6 %, a repce 5,9 %, egyéb pillangós-kapás növény és zöldségek kultúra is található.

A XIX. század közepéig a város életében a mezőgazdaság volt a meghatározó gazdasági ágazat. Törökszentmiklóson több mezőgazdasági termelőszövetkezet is működött, de a földek ma már egyéni, illetve vállalkozói tulajdonban vannak. Jelenleg a földeken elsősorban búzát, árpat, kukoricát, napraforgót, repcét, lucernát és zöldségféléket termesztenek.

A kistérség **infrastrukturális** ellátottsága meglehetősen ellentmondásos. A lakások és házak komfortfokozata a településeken belül is eltérő.

A **villanyhálózat** minden településen száz-százalékban kiépített, a **gázvezeték**re már nem mondható el ugyanez átlagban az otthonok 75 %-ban vezették be a gázt.

A **vízvezetékrendszer** csaknem 100 %-ban kiépített a településeken. **Szennyvíztisztító** azonban csak Törökszentmiklóson, Fegyvermeken, Tiszatenyőn van, a **csatornahálózat** terén a kiépítettségben igen nagy az elmaradás.

A **belterületi utak** átlagban 50-60 %-ban szilárd burkolatnak, Törökszentmiklóson és Tiszapüspökiben, Kengyelen, Tiszatenyőn és Örményesen 90 % fölötti ez az arány, Kuncsorbán 60%, Tiszabón 50 %.

A kistérségben minden településen kialakították a **házi orvosi körzeteket**. Valamennyi településen kiépített a **házigondozó hálózat**, s **napközi otthont** működtetnek az időseknek.

Minden településen van óvoda és általános iskola.

Középfokú oktatási intézmények csak Törökszentmiklóson működnek,

A város a régióra jellemző turisztikai adottságait, idegenforgalmi lehetőségeit nem használja ki teljes mértékben. Az ipar, gépgyártás, feldolgozó ipar fokozatos felszámolásával jelentősen növekedett a munkanélküliség a városban. A gyógyvíz nyújtotta lehetőségek kihasználásával, megfelelő beruházások és fejlesztések megvalósításával jelentősen lehetne növelni a város megítélését. Az igényes kikapcsolódás, pihenés és feltöltődés egyre fontosabb az emberek számára. A területi adottságok kihasználása számos lehetőséget nyújt ezen a területen.

Törökszentmiklós jellegzetes alföldi kisváros, ahol a mezőgazdaság és a hozzá kapcsolódó iparágak a meghatározók.

5 A település bemutatása, részletes elemzése



4. ábra Törökszentmiklós címere

Törökszentmiklós rövid jellemzése

Törökszentmiklós Szolnoktól keletre, Jász-Nagykun-Szolnok megye középső részén fekvő város. A megye harmadik legnépesebb települése, lakosainak száma 20.626. fő (2015.adatok alapján). Folyamatosan csökken a lakosság létszáma. Törökszentmiklós magában foglalja a korábbi önálló falvakat: Balla, Barta, Szakállas, Surjány, Szenttamás ma a város részei. Külterületének északról és észak-nyugatról a Tisza, észak-keletről a Fegyvernek-Holt-Tisza természetes határát alkotja. Törökszentmiklós a Fegyvernek, Kengyel, Kétpó, Kuncsorba, Örményes, Szajol, Tiszabő, Tiszapüspöki és Tiszatenyő községeket magában foglaló kistérség központja. Közlekedés földrajzi helyzete rendkívül kedvező. A várost ma már elkerülő 4-es számú, E60 jelzésű nemzetközi főútvonalból ágazik le a Mezőtúr-Békéscsaba felé vezető 46. számú főút. A város központjában az autóbusz-pályaudvar 109 távolsági járat érinti. Bár nem vasúti csomópont, vasútállomása jelentős forgalmat bonyolít le, naponta kb. húsz személyszállító vonat áll meg. A város mezőgazdasági jellege mellett a gabonaipar és mezőgazdasági gépgyártás jelenti az ipari tevékenységet. A vállalkozások főként a szolgáltató és kereskedelmi tevékenység körében találhatók. A munkanélküliek száma magas, az országos ráta felett van. A nyolcvanas évek végétől kezdve eddig összesen több ezer munkahely szűnt meg a városban, és volt olyan időszak, amikor a regisztrált munkanélküliség elérte az országos átlagot. Törökszentmiklóson négy általános iskola, egy zeneiskola, egy gimnázium és két szakközépiskola működik. Kulturális intézményei a művelődési központ, könyvtár és helytörténeti gyűjtemény.

A lakónépesség összetétele szerint a lakosok 16% tanuló, a nyugdíjas korú népesség pedig 20%



1. kép Polgármesteri Hivatal

Törökszentmiklós Jász-Nagykun-Szolnok megye harmadik legnagyobb települése, a Törökszentmiklósi járás székhelye. Törökszentmiklós a 4-es főút mentén, Szolnoktól 20 km-re Keletre fekszik a Nagykunság szélén.

Történelmileg nem tartozik a Nagykun területéhez, mindig Külső-Szolnok vármegye része volt. Északról természetes határként a Tisza valamint annak fegyvernek-i holtága határolja. Fegyvernek, Örményes, Kuncsorba, Kétpó, Tiszatenyő, Szajol, Tiszapüspöki a szomszédos települései. Külterületi részei Óballa, Surjány, Barta, Szakállas és Szenttamás.



5. ábra Magyarország megyéi

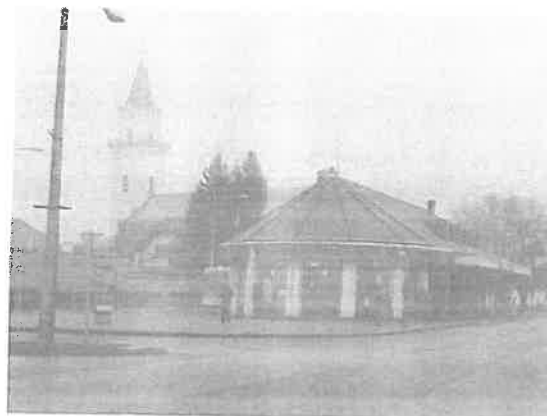
Vasúton a MÁV 100-as számú Szolnok–Debrecen–Nyíregyháza–Záhony vasútvonalán érhető el. A vasútállomás Szajol vasútállomás és Fegyvernek-Örményes vasútállomás között található. Elérhető vonattal Budapest-Nyugatiból, Záhonyból, Miskolcra stb.

Busszal minden irányból megközelíthető, kb. 10 percenként indul egy távolsági busz.

Közúton a 4-es főúton, vagy Mezőtúr felől a 46-os főúton vagy Martfű felől a 4629-es úton érhető el.



2. kép Vasútállomás



3. kép Buszpályaudvar

Fürdő várossá lehetne fejleszteni a várost mivel minden adottsága meg van a Strandfürdőnek, hogy Turisztikai és Kulturális központ lehessen.

A város a régióra jellemző turisztikai adottságait, idegenforgalmi lehetőségeit nem használja ki teljes mértékben. A gyógyvíz nyújtotta lehetőségek kihasználásával, megfelelő beruházások és fejlesztések megvalósításával jelentősen lehetne növelni a város megítélését.

Az igényes kikapcsolódás, pihenés és feltöltődés egyre fontosabb az emberek számára. A területi adottságok kihasználása számos lehetőséget nyújt ezen a területen.

6 Az ingatlan környezetének részletes elemzése

6.1. Közmű ellátottsága

Vízellátás: - a vezetékes vízellátás 100.%

Szennyvízelvezetés: - megoldott, a szennyvíztelepen történik a összegyűjtött szennyvíz tisztítása, kezelése. Csatorna bekötése 80%-os.

Elektromos energia ellátás: - az áramot a település északkeleti és déli irányból kapja. Az elosztása alaphálózati trafóállomásról történik. A 120/20 kV-os alállomás betáplálása a 20 kV-os szabad légvezetésekről történik. Ellátás: 100 %-os.

Gázellátás: - település gázellátása északkeleti irányból érkezik. TIGÁZ gázátadó (nyomás-szabályozó segítségével.) állomáson keresztül történik a fogyasztók ellátása. A vezetékesgáz bekötés 80 %-os.

Csapadék elvezetés: - biztosított Nyitott árkokban és zárt csatornarendszerben.

Telefonvonal: - kiépített, biztosított.

Út, utak, kerékpárút - A város kiépített önkormányzati úthálózat 90 %-a burkolattal ellátott. Az elmúlt 14 évben jelentős forrásokat fordított a város a lakossággal az utak szilárd burkolattal való ellátására. Az utak burkolattal, való ellátásával azonban egyes utak funkciója megváltozott (lakó út helyett átmenő forgalom is megjelenik ezeken az utakon), A városban a kiépített kerékpárút közel 10 km.

Kommunális hulladék elszállítása: -Szervezett, megoldott, heti rendszerességgel megtörténik.

7 Az ingatlan leírása

7.1 Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Cím:	5200 Törökszentmiklós belterület
Helyrajzi szám	647/12
Szektor:	53
Övezeti besorolás:	EV (véderdő)
Ingatlan-nyilvántartási megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Használata a valóságban:	nincs használva, zárt kert volt
Tulajdonos:	Törökszentmiklós Városi Önkormányzat
Szerzés jogcíme:	tulajdonba adás
Tulajdonost megillető jog:	nincs
Terhelés: (lásd: Tulajdonilap)	nincs
Telek területe:	2693 m ²

Az ingatlan természetben az Törökszentmiklós város É-i szélén Fáy lakótelepen túl található.

7.2 Az ingatlan bemutatása

Az ingatlan általános bemutatása: az ingatlan természetben Törökszentmiklós településen a város É-i szélén található. Hrsz.2693. Az ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése kivett beépítetlen terület. A telek területe 2693 m². Bejegyzett tulajdonos: Törökszentmiklós Városi Önkormányzat tulajdoni hányad: 1/1. Településen belüli elhelyezkedése a település É-i részén, a Fáy lakóteleptől 2-300 méterre, a 4-es főút felé a csatorna közelébe helyezkedik el. Környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája lakóingatlanok, garázsok és beépítettlen terület, mg. terület. Megközelíthetősége közvetlenül közterületről föld úton lehet csak. Építési telekként, nem használható.

„A közterületnek gépjármű-közeledésre alkalmas részéről az adott közterületre vonatkozó jogszabályi előírások szerint, vagy önálló helyrajzi számon útként nyilvántartott magánútról gépjárművel közvetlenül, zöldfelület, illetve termőföld sérelme nélkül megközelíthető, és amelynek a közterülettel vagy magánúttal közös határvonala legalább 3,00 m [253/1997. (XII. 20.) Korm. rend. 1. sz. melléklet 30. §].” A telek alakja, formája szabálytalan téglalap alak, tájolása D-i, domborzati és lejtésvizonyok sík terület. Telken belüli közművek víz, villany, gáz és csatorna nincs kiépítve. Tömegközlekedés nem kiépített, parkolás telken belül és az ingatlan előtt lehetséges.





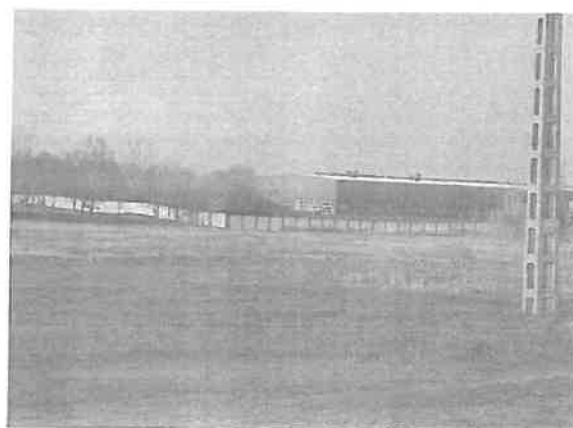
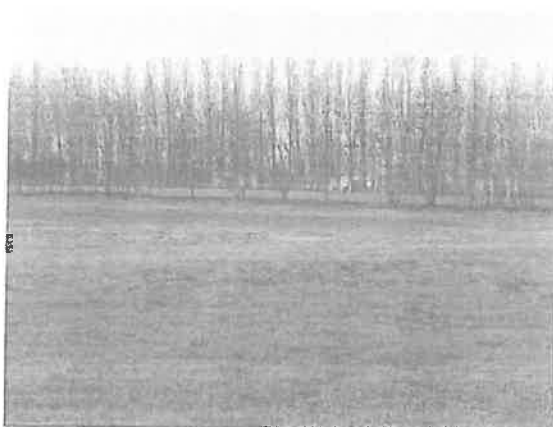
Az ingatlan közelébe található vendéglátó egység működik, attól 20 méterre található garázsok, játszótér és a lakóházak, lakótelep. Közelben van Iskola, Óvoda bolt, kereskedelmi egységek. Gyalogosan 25 perc alatt elérhető a STRAND, Étterem, 10-15 perces gyaloglással elérhető. Polgármesteri Hivatal, az orvosi rendelők, a bankok, mentő, tűzoltóság 25-30 perc, a piaccsarnok 30 perc a Plusz, LIDL, SPÁR 30 perc, Posta, Templom és a buszpályaudvar. 25-30 perc, 40 perces gyaloglással elérhető a vasútállomás.

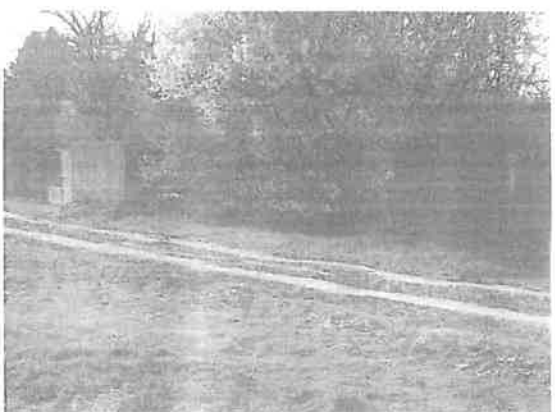
7.2.1 Szemrevételezés ismertetése

Az ingatlan a település központjától 2,5 km-re, a főutca központi részéről nyíló Tánicsics Mihály út folytatása a város szélén található csatorna túl oldalán a forgalmas Fáy lakótelep közelébe. A telek D-i oldalán föld út másik három határvonalán túl beépítettlen területek helyezkednek el. A telek rendezettség szempontjából rendezetlen. A telek alakja, formája szabálytalan téglalap alak, tájolása D-i, domborzati és lejtésvizonyok sík terület. Telken belüli közművek víz, villany, gáz és csatorna nincs kiépítve. Tömegközlekedés nem kiépített, parkolás telken belül és az ingatlan előtt lehetséges. A ingatlan minden irányból kerített.

Megközelíthetősége közvetlenül közterületről föld útról lehet. Az utca burkolat nincs, föld út, süllyedés és sérülés látható. Az esős időben a lehulló utcai csapadékot az út mindkét oldalán elterülő zöld területen kialakított vízelvezető illetve csatorna nyeli el. Az ingatlan környéke rendezett. Az közelben lévő lakóházak rendezettek, részben parkosítottak. Az ingatlan

közelébe található vendéglátó egység működik, attól 20 méterre található garázsok, játszótér és a lakóházak, lakótelep. Szomszédos ingatlanokat zárt kertként ill. minden másra használják. A környezeti zaj erős, a forgalmas lakótelep közelsége, melynek hatása érződik. Hanggal járó ipari termelő tevékenységet a környéken 600-re folytatnak. A levegő tisztasága megfelelő, a gépjármű forgalom ellenére. A tágas utcákban nem reked meg a füst sem. A környék közvilágítása megfelelő, éjszaka is megfelelőek a látási viszonyok. A közbiztonság megfelelő. A mikrokörnyezetben betörés nem jellemző. A környezetben bezárt ingatlant sem törték még fel, köszönhetően az odafigyelő szomszédoknak, a rendőrség és polgárőrség közelségének. Az ingatlan tájolása megfelelő.





8 Környezeti diagnosztika

Célja hogy feltárjuk a telek értékét, hibáit és azok mértékét.

sorszám	Szöveges bemutatás	%
1.	Az ingatlan a település központjához távol, Megközelíthetősége közterületről lehet.	50
2.	Az út burkolat földes, süllyedés és sérülés látható.	40
3.	Az ingatlan előtti parkolásra lehetőség biztosított.	50
4.	Az utcafronti részben fűvesített és fás terület található	80
5.	Az esős időben a lehulló utcai csapadékot az út mindkét oldalán vízelvezetők illetve csatorna árok vezeti el.	85
6.	A telek környezete rendezett, felújított lakóházakkal, lakótelep és vendéglátó egység van. Az közelben lévő lakóházak rendezettek, részben parkosítottak	85
7.	25-30 perces közelségben gyalogosan elérhető a településen közlekedő valamennyi helyközi tömegközlekedéses buszjárat	60
8.	Az ingatlan közelében található egy vegyesbolt, ahol a napi bevásárlási szükségletek elvégezhető. Bevásárlásra a központi üzletek, nagy bevásárlásra hipermarketek ajánlottak (25-35 perc).	60
9.	A településen lévő intézmények elérhetősége gyalogosan 30-40 percnyire van. A központban megtalálható a polgármesteri hivatal, okmányiroda, iskola, orvosi rendelő, posta, templom.	60
10.	A településen lévő kereskedelmi boltok elérhetősége gyalogosan 30-45 percnyire van a központban megtalálható a LIDL ,a Penny, a Plusz, A SPAR.	60
11.	A környezeti zaj erős, a forgalmas út közelsége miatt. Hanggal járó ipari termelő tevékenységet a környéken folytatnak.	55
12.	A környezetben lakosok összetétele vegyes.	55
13.	A közeli szomszédok segítőkészek, figyelnek egymásra.	65
14.	A levegő tisztasága jó, a gépjármű forgalom nagy. A tágas utcában nem reked meg a füst sem.	55
15.	A környék közvilágítása megfelelő, éjszaka is megfelelőek a látási viszonyok.	55
16.	A közbiztonság megfelelő. A mikrokörnyezetben betörés nem jellemző.	50

Környezeti avulás – 51,10.%

	Ingatlan környezeti	Értékhordozók jelentőség %-os aránya	Vizsgált ingatlanban megtalálható értékhordozók %-os aránya	Jelenlegi környezeti értékarány %-os aránya	Környezeti %-os arány csökkenés
	megnevezés				
1	az ingatlan megközelíthetősége	8	40%	3,20	-3,80
2	utca burkolat	7	40%	2,80	-4,20
3	utcai járda állapota	5	40%	2,00	-3,00
4	ingatlan előtti parkolás (utcán)	5	50%	2,50	-2,50
5	utcafronti előkert	5	40%	2,00	-3,00
6	utcai csapadék elvezetés	5	85%	4,25	-0,75
7	környezet rendezettsége	6	85%	5,10	-0,90
8	tömegközlekedés elérhetősége	6	30%	1,80	-5,20
9	vegyesbolt közelsége	6	50%	3,00	-3,00
10	intézmények elérhetősége	7	40%	2,80	-4,20
11	üzletek, szolgáltatások közelsége	5	30%	1,50	-3,50
12	zajmentesség (erős zajterhelés)	8	40%	3,20	-4,80
13	lakosság összetétele	5	50%	2,50	-2,25
14	szomszédok	5	60%	3,00	-2,00
15	levegő tisztasága	6	55%	3,30	-2,70
16	közvilágítás	4	55%	2,20	-1,80
17	közbiztonság	7	50%	3,5	-3,50
	összesen	100%		48,90%	-51,10%

9 Ingatlan értékbecslése

A Törökszentmiklós városban az értékelendő ingatlannal azonos telkeket nem találtam közel hasonlóknak lennének az értékelt ingatlannal. Ezért az ingatlan értékelése folytán a városban található közel azonos nagyságú telkekkel hasonlítom össze. A piaci összehasonlítás annál pontosabb minél közelebb vannak helyileg egymáshoz az ingatlanok és azonos környezetben vannak. Tehát az összehasonlító alaphalmaz gyűjtés során ezt nagy fontossággal vettem figyelembe. Az így kapott értékeket vettem az ingatlan értékének a piaci értékelési módszerek számítás alapjánál. A hozam és költség alapú értékelést nem alkalmaztam.

9.1. Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer

A telek értékének meghatározása:A telek területe: **2693 m²**

Általam kiválasztott ingatlanok halmaza:

- 1. Törökszentmiklós Szakállas 0363/45 telek**, 2376.m² nagyságú, D-K.-i a tájolása. A város központjától kb.10.5.km-re fekszik. Településen belüli elhelyezkedése közepes, rendezett, jó lehetőségekkel rendelkezik. A telek közművel nem rendelkezik. A telek vízszintes. Minden gépjárművel megközelíthető. Téglalap alakú.
- 2. Törökszentmiklós 647/10 telek**, 869.m² település É-i részén a város központjától kb. 3.km-re egy kissé zajos részen található. Jó parkolási lehetőség. A telek közművel nem ellátott. Zaj levegő szennyezettség szint jó közepes. Minden gépjárművel föld úton megközelíthető. Szabálytalan négyszögletű telek. A telek vízszintes, D-i a tájolása
- 3. Törökszentmiklós 06/102 telek**, 2350.m² a településről Tiszatenyő felé, utcáján a központtól 3.5 km –re van. Zajsínt az átlagosnál magasabb. A parkolásra a telek előtt lehetőség van. A telek közművel nem ellátott. A telek vízszintes, D-i a tájolása. Minden gépjárművel szilárd burkolatú úton megközelíthető. Szabálytalan négyszögletes telek.
- 4. Törökszentmiklós Szakállas 0358/19 telek**, 1.615m² a város központjától kb.10.5.km-re fekszik. Településen belüli elhelyezkedése jó, csendes. Jó parkolási lehetőségekkel rendelkezik. A telek rendezett, közművel nem ellátott. A telek vízszintes és D-K.-i a tájolása. Gépjárművel úton megközelíthető. Négyszögletes telek.
- 5. Törökszentmiklós 048/7 telek**, 2.324.m² a város központjától kb. 3.5.km-re található. Zajsínt zajos, Parkolás a telek előtt gépjármű számára megoldott. A telek közművel nem ellátott. A telek vízszintes és D-K.-i a tájolása. Levegő tisztasága jó. Gépjárművel úton megközelíthető. Szabálytalan U alakú telek

Az értékelt ingatlan Törökszentmiklós belterület 647/12.hrsz. 2693.m²**Értékszámolás piaci páros összehasonlító módszerrel.**

Megnevezés	Értékelendő ingatlan	0363/45 külterület	647/10 külterület	06/102 külterület	0358/19 külterület	048/7 külterület
Eladási ár (Ft)	1.280,000	950,000	400,000	600,000	1.250,000	1.225,000
Elad. ár (Ft/m ²)	476	400	460	255	775	527
Telek nagysága	2693	2.376	869	2.350	1.615	2.324

korrekció		0 %	3 %	0 %	3 %	0 %
Telek elhelyezkedés	jó	jó	közepes	közepes	jó	jó
korrekció		0 %	0 %	3 %	0 %	0 %
Közmű	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
korrekció		0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Telek rendezettség	rendezetlen	rendezett	rendezett	kevésbé rendezett	szép rendezett	szép rendezett
korrekció		-2 %	-2 %	-1 %	-3 %	-3 %
Megközelítés gépkocsival	föld út	megoldott	megoldott	megoldott	magánúton	magánúton
korrekció		0%	0%	0 %	0 %	0%
Tájolás	D	D-K	D	D	D-K	D-K
korrekció		1 %	0 %	0 %	1 %	1 %
Zajterhelés	kissé zajos	kissé zajos	kissé zajos	zajos	csendes	csendes
korrekció		0 %	0 %	5 %	-5 %	-5 %
Lejtés	vízszintes	vízszintes	vízszintes	vízszintes	vízszintes	vízszintes
korrekció		0 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Parkolás	jó	Közepes	Jó	rossz	Jó	Jó
Korrekció		1 %	0 %	2 %	0 %	0 %
korrekció összesen %		0 %	1 %	9 %	-4 %	-7 %
korrekció összesen Ft/m ²		0	+5	+23	-30	-37
Módosított eladási ár Ft/m ²		400	465	278	745	490
Módosított fajlagos alapár Ft/m ² 476.Ft/m ²						

Telekérték: $476.\text{Ft} \times 2693.\text{m}^2 = 1.281.868.\text{Ft} \approx \underline{\underline{1.280.000.\text{Ft}}}$

Csoportos összehasonlítási módszerrel

Adatok megnevezése	Értékelt ingatlan	1.	2.	3.	4.	5.
Utc	647/12 belterület	0363/46 külterület	0647/10 külterület	06/102 külterület	0358/19 külterület	048/7 külterület
Telek terület (m ²)	2.693	2.376	869	2.350	1.615	2.324
Közmű ellátottság	5	1	5	1	1	1
Tájolás	9	7	9	9	7	7
Lejtés	7	7	7	7	7	7

Településen belüli elhelyezkedése	6	3	6	5	8	8
Környezet	8	7	8	6	8	8
Tömegközlekedés	2	3	2	3	5	5
Megközelítés	8	6	8	6	6	6
Telek rendezettség	3	4	8	4	9	9
Parkolás	7	7	7	7	7	7
Zajterhelés	6	5	6	3	7	7
Szomszédok	8	5	8	5	6	6
Eladási ár (FT)	1,400,000	950,000	400,000	600,000	1250,000	1,225,000
Eladási ár (FT/m ²)	524	400	460	255	775	527
Pontok összege	69	55	74	56	71	71

Fajlagos alapár képzése:

Legoptimális = 74 pont 775.Ft

Legpesszimista = 55 pont 255.Ft

Legreálisabb = 65.4 pont 483.Ft

Átlag pont = $\frac{\text{Loptim} + \text{Legpesszim} + (4 \times \text{Legreálisabb})}{6}$

$$\text{Átlag pont} = \frac{74 + 55 + (4 \times 65.4)}{6} = 65.1$$

Átlag pont = 65.1

$$\text{Átlag eladási ár Ft/m}^2 = \frac{\text{Loptim} + \text{Legpesszim} + (4 \times \text{Legreálisabb})}{6}$$

$$\text{Átlag eladási ár Ft/m}^2 = \frac{775 + 255 + (4 \times 483)}{6} = \frac{2.962}{6} = 494 \text{ Ft/m}^2$$

$$\text{Átlag eladási ár Ft/m}^2 = 494 \text{ Ft/m}^2$$

Módosított fajlagos alapár kiszámítása arány páral.

Átlag pont = saját pontÁtlag eladási ár Ft/m² XX = Módosított fajlagos alapár Ft/m²

$$X = \frac{\text{saját pont} \times \text{Átlag eladási ár Ft/m}^2}{\text{Átlag pont}} = \frac{69 \times 494}{65.1} = \frac{34.086}{65.1} = 523.59 \text{ Ft/m}^2$$

$$\text{Fajlagos alapár Ft/m}^2 = 524 \text{ Ft/m}^2$$

$$\text{Piaci ár} = \text{Fajlagos alap ár} \times \text{értékelt ingatlan alapterület. (m2)} = 524 \times 2693 = 1.411.132 \text{ Ft}$$

Telekérték: $524.\text{Ft} \times 2693.\text{m}^2 = 1.411.132.\text{Ft} \sim \underline{\underline{1.400.000.\text{Ft}}}$

Értékszámolás piaci páros összehasonlító módszerrel. = 1.280.000,Ft

Csoportos összehasonlítási módszerrel = $\underline{\underline{1.400.000.\text{Ft}}}$

$\underline{\underline{2.680.000, / 2 == 1.340.000.\text{Ft}}}$

Telekérték: 1.340.000,Ft

**Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer szerint
az ingatlan piaci ára:**

1,340,000Ft

azaz egymillió-ötszázezer forint.

10 Végző piaci érték meghatározása

Jelentős értékmódosító tényezőket is figyelembe kell venni és az értékelés során számolni, de csupán olyan tényezők vehetők fel, amelyek az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Érték módosító tényező:

A Törökszentmiklós 647/12.hrsz.-ú ingatlan tulajdoni lap szerint „kivett beépítetlen terület”

Törökszentmiklós Város hatályos és érvényes település rendezési eszközei szerint a 647/12.hrsz-ú ingatlan -

- a 108/2005 (V.23) képviselő testületi határozatával terület felhasználása – *Erdő terület !*

- a 21/2005 (VII.2) Önkormányzati rendeletével HÉSZ. jóvá hagyott szabályozási terv szerint EV. (véderdő) övezetbe sorolt!

- HÉSZ: 36 § (7) bekezdés szerint: „A védelmi célú erdők elsődleges rendeltetése a lakott területek védelme. a védelmi rendeltetésű erdő területen épület nem helyezhető el! „

A kapott eredmények:

- Az ingatlan piaci értéke a piaci összehasonlító módszer alapján:
1,340,000.Ft
- Az ingatlan piaci értéke a hozamalapú módszer alapján:
0.Ft
- Az ingatlan piaci értéke költség alapú módszerrel meghatározva:
0.Ft

Megvizsgálva és elemezve a kapott értékeket, valamint a városi ingatlanpiaci viszonyokat, a következő realitástényezők és értékek adódnak:

Módszer neve	Annak realitása, hogy a valós piaci értéket képviseli	Beszámítható érték
1. piaci összehasonlító módszer	100. %	1,340.000.Ft
2. hozamalapú módszer	0. %	0.Ft
3. költség alapú módszer	0. %	0.Ft
4.Értékmodosító tényező	- 35. %	469,000,Ft
összesen:	871.000.Ft ~	870,000,.Ft

Elvégeztem az ingatlan piaci értékének meghatározását a piaci összehasonlító módszer segítségével és érték módosító tényezőt alkalmaztam.

Az ingatlan végső értéke:

870,000.Ft

azaz- nyolcszázhetvenezer-forint

Kerekítve, az Ingatlan forgalmi értéke, per- és tehermentesen értékelve.

11 Megjegyzések, Feltételezések, Korlátozások

Az értékelés meghatározott céllal a vevő megbízásából a forgalmi érték meghatározásából készült.

A megállapított forgalmi érték per, igény és tehermentes tulajdonviszonyokat tételez fel.

A vagyonértékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy a vagyonértékelő statikai, diagnosztikai vizsgálatot nem végzett.

A vagyonértékelés megállapításait szemrevételezéssel, a helyszíni szemle alapján a megrendelő adatszolgáltatásainak figyelembevételével végezte.

A szakvéleményt más célra felhasználni részleteiben, vagy egészben nem lehet.

A szakvéleményt más részére rendelkezésre bocsátani csak együttes, a Megbízó és az értékelő közös beleegyezésével lehet.

A számításnál piaci összehasonlító adatokon alapuló értékbecsülés lett alkalmazva.

Jelen értékbecsülés a 25/1997. (VIII. 1.) PM számú rendelet 5. § alapján a fordulónaptól számított 90 napig érvényes. Az értékelés fordulónapja: az értékelés időpontja.

Törökszentmiklós, 2020-03-27.

Készítette:



Balogh András
Vagyonértékelő

5200.Törökszentmiklós Szemere B u 6/c
06 30 370 96 23

12.2 Térképmásolat

Google Térkép

<https://www.google.com/maps/@47.185558,7.0405749,550m/data=!3m1!1e3>



JNS/MKII Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3.
Törökzentmiklós Kossuth Lajos út 135/A. 5200

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

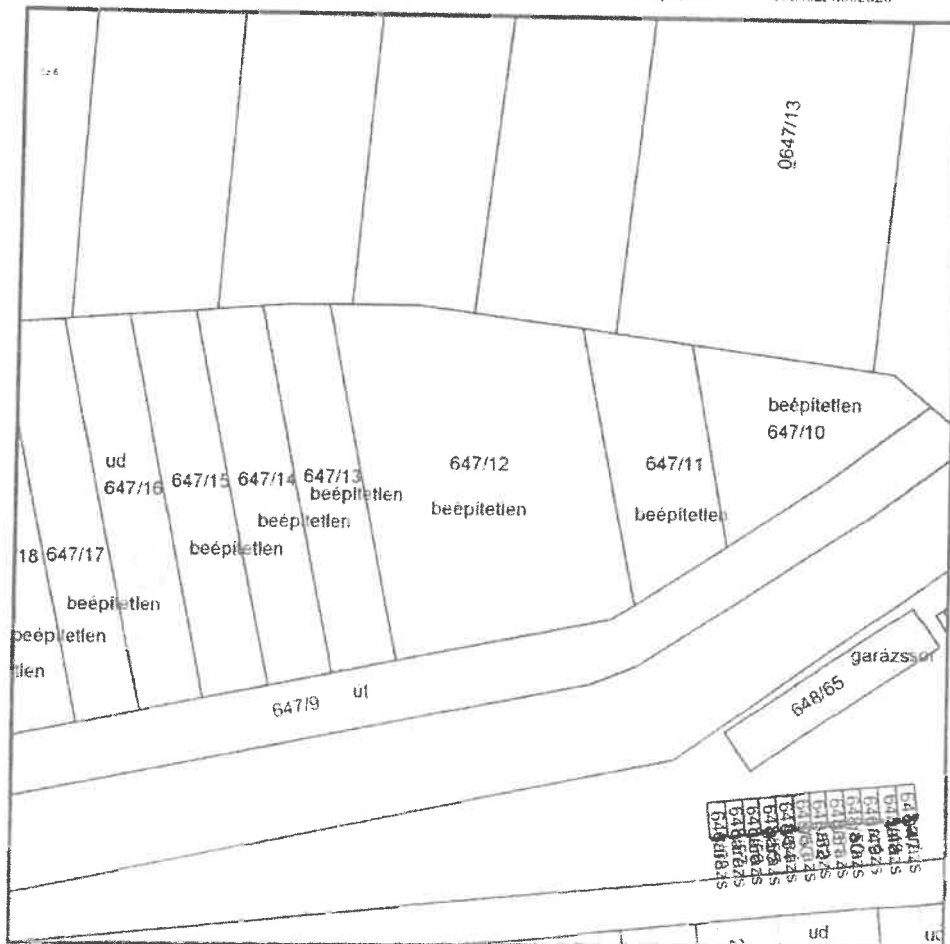
2020.03.23 13:56:00

Helyrajzi szám: TÖRÖKSZENTMIKLÓS belterület 647/12

Megrendelés szám: 7.196.2020

Méretarány: 1 : 1000

Térleírszám: 18686250002020



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

12.3 Felhasznált források

www.wikipedia.hu

www.torokszentmiklos.hu