

**CSERHÁTSURÁNY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

**16/2023.
JEGYZŐKÖNYV**



**Készült: Cserhátsurány Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. augusztus 30-ai rendkívüli üléséről**

Cserhátsurány Község Önkormányzata

2676 Cserhátsurány, Petőfi út 3.

Telefon: +36-35-549-022; E-mail: onkormanyzat@cserhatsurany.hu

Iktatószám: CS/238-29/2023

16. számú

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Cserhátsurány Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. augusztus 30. napján 16.00 órakor megtartott rendkívüli ülésén Cserhátsurány Község Önkormányzata hivatalos helyiségében. (2676 Cserhátsurány, Petőfi út 3.)

Tanácskozási és szavazati joggal jelen van:

Katulin Károly	polgármester
Jusztin Eleonóra	alpolgármester
Hovanecz István	képviselő

Összesen: 3 fő

Igazoltan távol van:

Suhaj Kitti Mária	képviselő
Takácsné Mészáros Mária	képviselő

Tanácskozási joggal jelen van:

Petrás Judit	jegyző
--------------	--------

Az ülést vezeti:

Katulin Károly	polgármester
----------------	--------------

A jegyzőkönyvet vezeti:

Katulin Károly	polgármester
----------------	--------------

Katulin Károly polgármester: Tisztelettel és szeretettel köszöntöm Cserhátsurány Község Önkormányzata Képviselő-testületének rendkívüli ülésén megjelenteket. Az aláírt jelenléti ív alapján megállapítom, hogy a megválasztott polgármester jelen van. van. Megállapítom, hogy a képviselő-testület 4 megválasztott tagjából 2 fő van jelen. Takácsné Mészáros Mária és Suhaj Kitti Mária képviselők igazoltan távol vannak. A képviselő-testület ülése 3 fővel határozatképes. A képviselő-testület rendkívüli ülését megnyitom. Jegyzőkönyv hitelesítőnek Jusztin Eleonóra alpolgármestert és Hovanecz István képviselőt javaslom.

I. Napirend előtt

Javaslat új napirendi pont felvételére

Katulin Károly polgármester: A képviselő-testület rendkívüli ülésének napirendi pontjaira a meghívó szerinti tartalommal kívánok javaslatot tenni. Kérem, akinek új napirendi pont felvételére javaslata van, az jelezze.

Javaslat új napirendi pont felvételére nem érkezett

Cserhátsurány Község Önkormányzata

2676 Cserhátsurány, Petőfi út 3.

Telefon: +36-35-549-022; E-mail: onkormanyzat@cserhatsurany.hu

Katulin Károly polgármester: Javaslom, hogy a képviselő-testület rendkívüli ülésének napirendi pontjait a meghívó szerinti napirendi pontoknak megfelelően fogadja el a képviselő-testület. Kérem, aki a javaslattal egyetért, az kézfelemeléssel jelezze.

Szavazás

Katulin Károly polgármester: Megállapítom, hogy Cserhátsurány Község Önkormányzata Képviselő-testülete nyílt szavazással, egyszerű többséggel, 3 igen szavazattal, 0 nem szavazattal

meghozza az alábbi határozatot:

73/2023. (VIII. 30.) önkormányzati határozat

Cserhátsurány Község Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: képviselő-testület) a képviselő-testület 2023. augusztus 30-ai rendkívüli ülésének napirendi pontjait az alábbiak szerint fogadja el:

I. Napirend előtt

Javaslat új napirendi pont felvételére

II. Napirend

- 1. Cserhátsurány belterület 319/6 helyrajzi számú – természetben – 2676 Cserhátsurány, Szabadság út 28. szám alatti önkormányzati tulajdonban álló ingatlan és az abban lévő ingó vagyontárgyak ingyenes egyházi tulajdonba adása**
Előterjesztő: Katulin Károly polgármester

III. Napirend után

A képviselő-testület részéről érkező kérdés, hozzászólás, egyéb észrevétel

A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a képviselő-testület 2023. augusztus 30-ai rendkívüli ülését az elfogadott napirendi pontok alapján vezesse.

Felelős: Katulin Károly polgármester
Határidő: azonnal

II. Napirend

1. Cserhátsurány belterület 319/6 helyrajzi számú – természetben – 2676 Cserhátsurány, Szabadság út 28. szám alatti önkormányzati tulajdonban álló ingatlan és az abban lévő ingó vagyontárgyak ingyenes egyházi tulajdonba adása

- Írásbeli előterjesztés a testületi anyag 1. melléklete -

Katulín Károly polgármester: Mindenki megkapta a leírt szerződést, amit az ügyvéd úr átnézett többször. Még tegnap is módosított rajta, ugyanis a Váci Egyházmegye küldött egy levelet nekünk, amiben felsoroltak kifogásokat, azokat korigáltuk és így elkészült a végleges szerződés. Valakinek hozzászólása van a szerződéssel kapcsolatban? Én annyit mondanék ehhez, hogy mindenki felelősségteljesen és rendesen gondolja át ezt a dolgot, ahogy átolvasta ezt a szerződést, ugyanis most a cserhátsurányi gyerekek és az önkormányzat további működését írjuk alá ezzel a szerződéssel. A gyerekeknek szükségük van az oktatásra, mi is ezen vagyunk, a Váci Egyházmegye szintén erre törekszik. Ezzel egyetértünk. Én annyit mondanék még, hogy figyelembe kell venni az önkormányzati tulajdonnal kapcsolatban a későbbiek során hogyan alakul. Természetesen ezt az ügyvéd úr pontosan leírta úgy, ahogy illett. Átnéztük? Valami kérdés? Átadom a szót Juszti Eleonórának.

Juszti Eleonóra alpolgármester: Hát már többször átnéztük és átbeszéltük, és az ügyvéd is úgy nem egy alkalommal nézte meg, a jegyző is, hogy ez így törvényes és elfogadható. Nekünk azt is kell nézni, hogy azért lettünk megválasztva a településen, hogy a vagyont védjük, és viszont védjük az itt élőknek az érdekeit is. Nekünk az az érdekük, hogy itt legyen helyben iskola, minél hosszabb ideig, viszont a vagyont el nem herdálhatjuk, főleg nem ilyen horderejűt. Már 2011-ben is az akkori testület azt írta alá, és az volt a szándékuk, hogy legyen itt továbbra is általános iskola, mivel az önkormányzat úgy tudom akkor se tudta már működtetni anyagi forrás hiányában, ezért adták át az egyháznak, viszont ők is azt mondják, hogy azt írták alá, és a papírok is ezt bizonyítják, hogy addig, amíg általános iskolát működtet benne. A mi szándékunk is továbbra is ez, hogy általános iskola működjön itt, és viszont a vagyont pedig így megőrizzük, mert ha esetleg ő ezt nem akarná, akkor visszaszáll az önkormányzathoz, tehát a település nem veszíti el az ott lévő vagyonát. De nekünk az a lényeg, hogy minél hosszabb ideig, itt legalább 100 évig még iskola legyen.

Katulín Károly polgármester: Köszönöm szépen. Tartalmas megjegyzés volt. Köszönöm. Ebben összefoglaltál mindent. Még valakinek van kérdése? Van valakinek kérdése még? Nem? Köszönöm szépen, nincsen kérdés, akkor rátérünk a határozati javaslatra. A határozati javaslatot mindenki elolvasta.

Katulín Károly polgármester: Kérem, aki az írásbeli előterjesztés szerinti határozati javaslattal egyetért, az kézfelemeléssel jelezze.

Szavazás

Katulín Károly polgármester: Megállapítom, hogy Cserhátsurány Község Önkormányzata Képviselő-testülete nyílt szavazással, egyszerű többséggel, 3 igen szavazattal, 0 nem szavazattal

meghozza az alábbi határozatot:

Cserhátsurány Község Önkormányzata

2676 Cserhátsurány, Petőfi út 3.

Telefon: +36-35-549-022; E-mail: onkormanyzat@cserhatsurany.hu

74/2023. (VIII. 30.) önkormányzati határozat

Cserhátsurány Község Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: képviselő-testület) megismerte a „Cserhátsurány belterület 319/6 helyrajzi számú – természetben – 2676 Cserhátsurány, Szabadság út 28. szám alatti önkormányzati tulajdonban álló ingatlan és az abban lévő ingó vagyontárgyak ingyenes egyházi tulajdonba adása” című írásbeli előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

A képviselő-testület az egyházakat érintő egyes törvények módosításáról szóló 2022. évi LXXVIII. törvény rendelkezései alapján a köznevelési feladatellátás céljából az egyház által használt Cserhátsurány belterület 319/6 helyrajzi számú – természetben – 2676 Cserhátsurány, Szabadság út 28. szám alatti önkormányzati tulajdonban álló ingatlan és az abban lévő ingó vagyontárgyak ingyenes egyházi tulajdonba adásáról szóló – az írásbeli előterjesztés szerinti tartalmú – az Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatóságával (székhely: 2600 Vác, Migazzi Kristóf tér 1.) köttetendő szerződést jóváhagyja.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az írásbeli előterjesztés szerinti tartalmú szerződés aláírása, továbbá a jelen határozat végrehajtása érdekében szükséges intézkedések megtételére.

Abban az esetben, ha a jóváhagyott szerződésben elírás, illetve egyéb technikai hiba van, és az nem hat ki a szerződés érdemére, a képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szerződést kijavítására. Az esetleges kijavítást a polgármester közli a képviselő-testülettel.

Felelős: Katulin Károly polgármester
Határidő: 2023. augusztus 31.

Cserhátsurány Község Önkormányzata

2676 Cserhátsurány, Petőfi út 3.

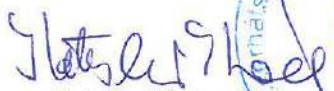
Telefon: +36-35-549-022; E-mail: onkormanyzat@cserhatsurany.hu

III. Napirend után

A képviselő-testület részéről érkező kérdés, hozzászólás egyéb észrevétel

A képviselő-testület részéről kérdés, hozzászólás, egyéb észrevétel nem érkezett

Katulin Károly polgármester: Valamennyi napirendi pontot megtárgyaltunk. Köszönöm a képviselő-testület rendkívüli ülésén megjelentek részvételét. Tekintettel arra, hogy kérdés, hozzászólás nincs, a képviselő-testület ülését bezárom.


Katulin Károly
polgármester




Juszti Eleonóra
jegyzőkönyv hitelesítő
alpolgármester


Petrás Judit
jegyző



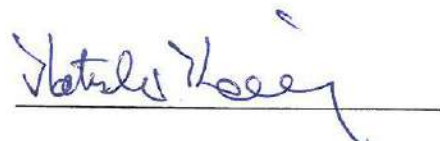
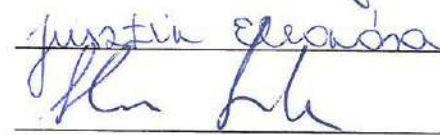
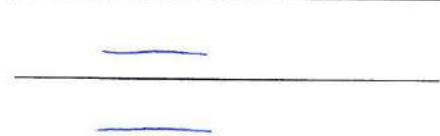
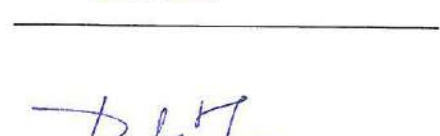

Hovanecz István
jegyzőkönyv hitelesítő
képviselő

JELENLÉTI ÍV

Cserhátsurány Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. augusztus 30. napján 16.00 órakor megtartott rendkívüli ülésén

Tanácskozási és szavazati joggal jelen van:

1. Katulin Károly polgármester
2. Jusztin Eleonóra alpolgármester
3. Hovanecz István képviselő
4. Suhaj Kitti Mária képviselő
5. Takácsné Mészáros Mária képviselő


Tanácskozási joggal jelen van:

1. Petrás Judit jegyző



**CSERHÁTSURÁNY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**

TESTÜLETI ANYAG



**Készült: Cserhátsurány Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. augusztus 30-ai rendkívüli ülésére**



**Cserhátsurány Község Önkormányzata
Polgármesterétől**

2676 Cserhátsurány, Petőfi út 3.

Telefon: +36-35-549-022; E-mail: onkormanyzat@cserhatsurany.hu

MEGHÍVÓ

Cserhátsurány Község Önkormányzata Képviselő-testületének rendkívüli ülését

2023. augusztus 30. (szerda) 16.00 órára

összehívom,

amelyre Önt tisztelettel meghívom

Az ülés helye: Cserhátsurány Község Önkormányzata (2676 Cserhátsurány, Petőfi út 3.)

Napirendi javaslat:

I. Napirend előtt

Javaslat új napirendi pont felvételére

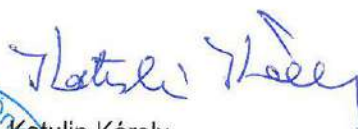
II. Napirend

- 1. Cserhátsurány belterület 319/6 helyrajzi számú – természetben – 2676 Cserhátsurány, Szabadság út 28. szám alatti önkormányzati tulajdonban álló ingatlan és az abban lévő ingó vagyontárgyak ingyenes egyházi tulajdonba adása**
Előterjesztő: Katulin Károly polgármester

III. Napirend után

A képviselő-testület részéről érkező kérdés, hozzászólás, egyéb észrevétel

Keltezés helye, ideje: Cserhátsurány, 2023. augusztus 29.


Katulin Károly
Cserhátsurány Község Önkormányzata
polgármester





Cserhátsurány Község Önkormányzata

2676 Cserhátsurány, Petőfi út 3.

Telefon: +36-35-549-022, E-mail: onkormanyzat@cserhatsurany.hu

ELŐTERJESZTÉS

a képviselő-testület 2023. augusztus 30-ai rendkívüli ülésére

1. Napirend: Cserhátsurány belterület 319/6 helyrajzi számú – természetben – 2676 Cserhátsurány, Szabadság út 28. szám alatti önkormányzati tulajdonban álló ingatlan és az abban lévő ingó vagyontárgyak ingyenes egyházi tulajdonba adása

Előterjesztés típusa: írásbeli

Előterjesztő: Katulin Károly polgármester

Készítette: Katulin Károly polgármester

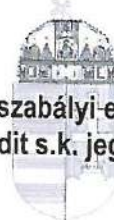
A képviselő-testület a javaslat megtárgyalása során
nyílt ☒
zárt ☐ ülést tart.

A képviselő-testület döntése
határozat ☒
rendelet ☐

A képviselő-testület a döntést
nyílt ☒
titkos ☐ szavazással hozza.

A javaslat elfogadásához
egyszerű ☒
minősített ☐ többség szükséges.

A javaslat elfogadásához név szerinti szavazás
szükséges ☐
nem szükséges ☒



Az előterjesztés a jogszabályi-előírásoknak megfelel!
Petrás Judit s.k. jegyző



**Cserhátsurány Község Önkormányzata
Polgármesterétől**

2676 Cserhátsurány, Petőfi út 3.

Telefon: 06/35-549-022; E-mail: polgarmester@cserhatsurany.hu

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Országgyűlés által 2022. december 7-én elfogadásra került a 2022. évi LXXVIII. törvény, amely által módosításra került az egyházak hitéleti és közéleti tevékenységének anyagi feltételeiről szóló 1997. évi CXXIV. törvény (a továbbiakban: Törvény).

A Törvény 11/A. § (1) bekezdése értelmében ha az állami vagy önkormányzati feladatot ellátó köznevelési vagy szakképző intézmény fenntartói joga bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye részére kerül átadásra, az egyházi fenntartó legkésőbb a feladatátvétel éve június 30-ig benyújtott erre vonatkozó igénye alapján a fenntartói jog átadásával együtt a köznevelési vagy szakképző intézmény nevelési-oktatási feladatainak ellátását szolgáló, állami vagy helyi önkormányzati tulajdonban álló ingó és ingatlan vagyont haladéktalanul, de legkésőbb a feladatátvétel évében a nevelési, illetve tanév kezdetéig ingyenesen a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye mint fenntartó tulajdonába kell adni azzal, hogy az ingatlan és ingó vagyon, vagy az azok helyébe lépő vagyonelemek tulajdonjoga ingyenesen visszaszáll az eredeti tulajdonosra akkor, ha

- a) a fenntartó jogutód nélkül megszűnik,
- b) a köznevelési vagy szakképző intézmény megszűnik,
- c) a fenntartói jog központi költségvetési szerv, települési önkormányzat, vagy nem bevett egyházi fenntartó részére kerül átadásra, vagy
- d) az ingatlanon a nevelési-oktatási feladat ellátása megszűnik.

A Törvény 13. § (3) bekezdése alapján a Törvenymódosítás hatálybalépésekor az egyházi fenntartó birtokában álló vagyonelemekre a szerződést – az egyházi fenntartó erre vonatkozó igénye alapján – haladéktalanul, de legkésőbb a nevelési, illetve tanév kezdetéig kell megkötni, amelyre vonatkozó igényét az egyházi fenntartónak legkésőbb 2023. február 28-ig be kell jelentenie a tulajdonos felé.

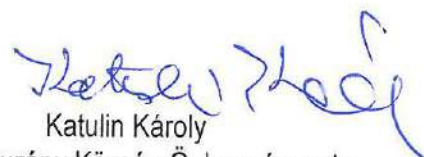
A fent hivatkozott jogszabályi rendelkezések alapján az Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatósága (2600 Vác, Migazzi Kristóf tér 1.) a vagyonátadásra vonatkozó igényét 2023. február 23. napján kelt levelében jelentette Cserhátsurány Község Önkormányzata felé.

Mindezek alapján elkészült a Cserhátsurány belterület 319/6 helyrajzi számú – természetben – 2676 Cserhátsurány, Szabadság út 28. szám alatti önkormányzati tulajdonban álló ingatlan és az abban lévő ingó vagyontárgyak ingyenes egyházi tulajdonba adásáról szóló szerződés-tervezet.

Kérem a képviselő-testületet az írásbeli előterjesztés megismerésére, továbbá megtárgyalására, valamint a határozat meghozatalára!

Keltezés helye, ideje: Cserhátsurány, 2023. augusztus 29.




Katulin Károly
Cserhátsurány Község Önkormányzata
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

____/2023. (VIII. ____) önkormányzati határozat

Cserhátsurány Község Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: képviselő-testület) megismerte a „Cserhátsurány belterület 319/6 helyrajzi számú – természetben – 2676 Cserhátsurány, Szabadság út 28. szám alatti önkormányzati tulajdonban álló ingatlan és az abban lévő ingó vagyontárgyak ingyenes egyházi tulajdonba adása” című írásbeli előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

A képviselő-testület az egyházakat érintő egyes törvények módosításáról szóló 2022. évi LXXVIII. törvény rendelkezései alapján a köznevelési feladatellátás céljából az egyház által használt Cserhátsurány belterület 319/6 helyrajzi számú – természetben – 2676 Cserhátsurány, Szabadság út 28. szám alatti önkormányzati tulajdonban álló ingatlan és az abban lévő ingó vagyontárgyak ingyenes egyházi tulajdonba adásáról szóló – az írásbeli előterjesztés szerinti tartalmú – az Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatóságával (székhely: 2600 Vác, Migazzi Kristóf tér 1.) köttetendő szerződést jóváhagyja.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az írásbeli előterjesztés szerinti tartalmú szerződés aláírása, továbbá a jelen határozat végrehajtása érdekében szükséges intézkedések megtételére.

Abban az esetben, ha a jóváhagyott szerződésben elírás, illetve egyéb technikai hiba van, és az nem hat ki a szerződés érdemére, a képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a szerződést kijavítására. Az esetleges kijavítást a polgármester közli a képviselő-testülettel.

Felelős: Katulin Károly polgármester

Határidő: 2023. augusztus 31.

SZERZŐDÉS INGATLAN ÁTRUHÁZÁSÁRÓL

a 2022.évi LXXVIII. törvény rendelkezései alapján a köznevelési feladatellátás céljából az egyház által használt önkormányzati tulajdonú ingatlanok és az azokban lévő ingó vagyontárgyak egyházi tulajdonba vételéről

amely létrejött egyrészről

Cserhátsurány Község Önkormányzata (székhelye: 2676 Cserhátsurány, Petőfi utca 3; törzsszáma: 450692; adószáma: 15450690-1-12; statisztikai számjele: 15450690-8411-321-12; képviseli: Katulin Károly polgármester), mint Átadó (a továbbiakban: Átadó),

másrészről

Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatósága (székhelye: 2600 Vác, Migazzi Kristóf tér 1; állami nyilvántartásban fel nem tüntetett belső egyházi jogi személy adószáma: 18724202-1-13; statisztikai számjele: 18724202-8520-552-13; képv.: Selmeczi Zoltán főigazgató), mint Átvevő (a továbbiakban: Átvevő) között - továbbiakban együtt „Szerződő felek” között, a fenti szerződés ingatlan átruházása tárgyában – alulírott helyen, és időben az alábbi feltételekkel:

ELŐZMÉNYEK

1./ Az Átvevő és az Átadó között 2023 június 30. napján kelt és 2023 augusztus 10. napi módosításokkal a mai napig hatályban lévő – korábbi – „Megállapodás” alapján az Átadó tulajdonában lévő Cserhátsurány belt. 319/6 hrsz.-ú - ténylegesen – 2676 Cserhátsurány, Szabadság út 28. szám alatti címen található ingatlan (a továbbiakban: ingatlan) az Átvevő megszakítás nélkül, folyamatosan használja a megállapodást kötő felek szándékának megfelelően **körzeti általános iskola** működtetésére. A megállapodás ingyenes használatot biztosított az Átvevő számára az ingatlan, és a benne lévő, nevelő-oktató munkához szükséges ingó vagyontárgyak – eszközök, felszerelések – használatára.

2./ Az Országgyűlés az egyházak hitéleti és közeleti tevékenységének anyagi feltételeiről szóló 1997. évi CXXIV. törvényt (a továbbiakban: Eftv.) is módosító, az egyházakat érintő egyes törvények módosításáról szóló 2022. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Módtv.) megalkotásával lehetőséget biztosít az egyházi fenntartók számára az állami és önkormányzati tulajdonú ingatlanok és az ezekhez tartozó ingóságok tulajdonjogával való rendelkezésre mindaddig, amíg ezekben köznevelési tevékenység folyik.

Cserhátsurány Község Önkormányzata, Átadó képv.: Katulin Károly polgármester	Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatósága, Átvevő, képv.: Selmeczi Zoltán főigazgató

Készítettem és ellenjegyeztem, az Átvevő esetében
az Üttv. 43. § alapján eljárva, Vác, 2023. augusztus

Készítettem és ellenjegyeztem, az Átadó esetében
az Üttv. 43. § alapján eljárva, Cserhátsurány, 2023. augusztus

3./ Az Eftv-nek a Módtv 4.§-val kiegészített 13.§. (3) bekezdése arról rendelkezik, hogy a törvény-módosítás hatályba lépésekor az egyházi fenntartó birtokában álló vagyonelemekre a szerződést – az egyházi fenntartó erre vonatkozó igénye alapján – haladéktalanul, de legkésőbb a nevelési, illetve a tanév kezdetéig - kell megkötni, amelyre vonatkozó igényét az egyházi fenntartónak legkésőbb 2023.február 28-ig be kell jelentenie a tulajdonos felé. Az Átvevő a jogszabályi határidőn belül írásban jelezze az Átadó felé a megjelölt vagyonelemek tulajdonának átvételére vonatkozó igényét. Ez az Átvevő részéről a jogszabály által megadott határidőn belül megtörtént, mint ahogyan az Átadó részéről megnyilvánuló tudomásul vétel is.

A MEGÁLLAPODÁS FELTÉTELEI

4./ A Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben megjelölt ingatlan és ingó vagyontárgyak tulajdonjogának az Átvevő részére történő átadása az Eftv-nek a Módtv. által kiegészített-rendelkezései alapján, különösen az Eftv.-nek a Módtv. 4. §-ával kiegészített 13. §. (3) bekezdése alapján történik. Ennek, illetve az Eftv. 11/A. §. (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelően a jelen megállapodás alapján átvett tulajdon az Átadóra az Eftv-ben meghatározott módon visszaszáll abban az esetben, ha

- a. a fenntartó (Átvevő) jogutód nélkül megszűnik,
- b. az ingatlanban működő köznevelési intézmény megszűnik,
- c. a fenntartói jog központi költségvetési szerv, települési önkormányzat, vagy nem bevett egy-egyházi fenntartó részére kerül átadásra, vagy
- d. az ingatlanon a nevelési-oktatási feladatellátása megszűnik.

5./ A Szerződő felek kijelentik, hogy jelen megállapodásban köznevelési alapfeladat ellátáson a köznevelésről szóló 2011. évi CXCV. törvény (továbbiakban: Nkt.) értelmezési rendelkezésének meghatározását tekintik. Ennek értelmében az Nkt. 4. § 14a. pontja által szabályozottan, a „köznevelési intézmény alapító okiratában, szakmai alapidokumentumában meghatározott” köznevelési feladat, mely jelen jogviszony vonatkozásában a Szent Imre Katolikus Általános Iskola és Gimnázium alapító okiratában szereplő, a Nkt.) 4. § 14a. pontjában felsorolt taxáció c) alpontja által nevesített általános iskolai nevelés-oktatás.

Cserhátsurány Község Önkormányzata, Átadó képv.: Katulin Károly polgármester	Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatósága, Átvevő, képv.: Selmeczi Zoltán főigazgató

Készítettem és ellenjegyeztem, az Átvevő esetében
az Üttv. 43. § alapján eljárva, Vác, 2023. augusztus

Készítettem és ellenjegyeztem, az Átadó esetében
az Üttv. 43. § alapján eljárva, Cserhátsurány, 2023. augusztus

6./ A Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen megállapodás 4. pontja szerinti köznevelési feladatellátás (a továbbiakban: feladatellátás) megszüntetésének az az eset minősül, ha az érintett ingatlanban teljesen megszűnik a Megállapodás 5/. pontja szerinti feladatellátás. Az 5. pontban meghatározott kereten belül Átvevő szabadon hajthat végre az érintett ingatlanban működő köznevelési intézményben átszervezést. Az Átadó tudomásul veszi, hogy a feladatellátás megszervezését az Átvevő a gazdaságos intézményfenntartás, a demográfiai adatok és a térségi igények változásának figyelembevételével látja el, így a jelen pontban megjelölt átszervezések tekintetében egyetértési jogot nem gyakorol.

7./ Amennyiben az Átvevő fejlesztést, bővítést, átalakítást hajt végre az átvett ingatlanban, az önállóan, az Átadó hozzájárulása nélkül megteheti. Ennek során az Átvevő köteles gondoskodni ingatlan feladatellátásra való alkalmasságának biztosításáról.

8./ A jelen szerződés 4./ pontja szerinti visszaszállás esetén az érintett ingatlan tulajdonjoga visszaszáll az Átadóra. A Módtv. értelmében - az állami, önkormányzati, illetve az európai uniós támogatásból végzett beruházást nem kell megtéríteni. Az egyházi forrásból az Átvevő által végzett értéknövelő beruházást az értékcsökkenés számviteli szabályainak figyelembevételével kell megtéríteni. Ez esetben Átadó az önkormányzati vagyonnal való felelős gazdálkodás érdekében – a polgári jognak megfelelően - igényli, hogy az Átvevő számlákkal tételesen igazolja, hogy ezen intézményre fordította, továbbá a beruházás a Megállapodás alapját képező, alapító okiratban meghatározott köznevelési alapfeladat ellátásához szükséges volt, finanszírozása állami vagy uniós forrásokból nem volt biztosított.

9./ Az Átvevő a jelen szerződés szerinti vagyontárgyak tulajdonosi jogainak gyakorlása keretében köteles a „jó gazda” gondosságával eljárni, a mindenkor gazdasági helyzetre és jogszabályi környezetre tekintettel lehetőségeihez mérten gondoskodni az állagmegőrzéséről, a feladatellátásra való alkalmasságának biztosításáról. Az Átadó kijelenti, hogy jelen szerződés értelmében szerződésszerű teljesítésnek ismeri el azt az esetet, ha az átvett vagyontárgyak nem az Átvevő könyveiben, hanem az Átvevő által a jelen szerződésben megjelölt ingatlan jelenleg vagy a jövőben az Átvevő fenntartásában működők köznevelési intézmény, mint önálló jogi személy könyveiben kerülnek feltüntetésre.

10./ Az Átvevő, vagy az Átvevő által a jelen szerződésben megjelölt ingatlanban jelenleg vagy a jövőben Átvevő fenntartásában működő köznevelési intézmény az átvett ingó vagyontárgyakat selejtezheti, helyettük újakat szerezhet be, azokat átalakíthatja az Átadó hozzájárulása nélkül.

Cserhátsurány Község Önkormányzata, Átadó képv.: Katulin Károly polgármester	Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatósága, Átvevő, képv.: Selmeczi Zoltán főigazgató

Készítettem és ellenjegyeztem, az Átvevő esetében
az Üttv. 43. § alapján eljárva, Vác, 2023. augusztus

Készítettem és ellenjegyeztem, az Átadó esetében
az Üttv. 43. § alapján eljárva, Cserhátsurány, 2023. augusztus

11./ A jelen szerződés 4./ pontja szerinti visszaszállás esetén a feladatellátás biztosításához szükséges ingó vagyontárgyak tulajdonjoga is át (vissza-) száll az Átadóra. Az Eftv.-nek a Módtv. 3. §-ával kiegészített 11/A. § (3) bekezdése értelmében - egyházi forrásból történt beruházás esetén - az Átadó köteles megtéríteni azt a – az értékcsökkenés számviteli szabályai szerint számolt – gazdagodást az Átvevőnek, amennyivel az így tulajdonába kerülő ingó vagyontárgyak könyv szerinti összértéke magasabb, mint az ingó vagyontárgyak Átadótól az Átvevő részére történő átadáskori könyv szerinti értéke.

A MEGÁLLAPODÁS TÁRGYA, TARTALMA

12./ Az Átadó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonát képezi a Cserhátsurány belterület 319/6 hrsz. alatt nyilvántartott, „kivett általános iskola és udvar” megnevezésű, 12149 m² területű, a tulajdoni lap I./2 sorszám alatt bejegyzett „Műemlék” bejegyzésű – ténylegesen a 2676 Cserhátsurány, Szabadság út 28. szám alatti – ingatlan (a továbbiakban: ingatlan, iskola), amelynek könyv szerinti bruttó értéke a szerződés megkötésekor összesen **14 039 026** forint, azaz tizennégymillió-harminckilencezer-huszonhat forint az Átadó nyilvántartása szerint. *A fenti összeg könyv szerinti bejegyzése a szerződés aláírási dátumnak felel meg, értéket tekintve több évtizeddel korábbi adatokat tartalmaz.*

Az Átadó ingatlanvagyon-kataszteri nyilvántartása szerint az ingatlan, iskola az alábbi vagyonelemekből áll:

forintban

Megnevezés	Leltári szám	Könyv szerinti bruttó értéke
Földterület	K/226-F-2	1 266 026
Épület	K/226-N-3	5 172 000
Épület	K/226-N-4	7 518 000
Egyéb építmény kerítés hossza 50 m	K/226-P-6	23 000
Egyéb építmény kerítés hossza 60 m	K/226-P-8	60 000

Az Átadó az átvétellel egyidejűleg a szerződés aláírása napján a fent megjelölt vagyonelemeket kivezeti a könyveiből.

Cserhátsurány Község Önkormányzata, Átadó képv.: Katulin Károly polgármester	Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatósága, Átvevő, képv.: Selmeczi Zoltán főigazgató

Készítettem és ellenjegyeztem, az Átvevő esetében
az Üttv. 43. § alapján eljárva, Vác, 2023. augusztus

Készítettem és ellenjegyeztem, az Átadó esetében
az Üttv. 43. § alapján eljárva, Cserhátsurány, 2023. augusztus

13./ Az Átadó tájékoztatja az Átvevőt, hogy jelen szerződés mellékletét képezi – a 12./ pontban foglaltakon túl – az Átadó által készített ingatlan forgalmi értékbecslés, amely szerint – az 1./ pontban írt ingatlan – tényleges forgalmi értéke - **485.400.000** - azaz Négyszáznyolcvanöt-millió négyszázezer-forint. Ezt az értéket a szerződő felek elfogadják. Jelen szerződés 1./ számú mellékletét képezi az ingatlanforgalmi értékbecslés.

14./ Az Átadó a jelen szerződés aláírásával ezennel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Eftv-nek a Módtv. által kiegészített rendelkezései alapján az 1/1 arányú tulajdonjoga a szerződés tárgyát képező, a fenti 12./ pontban megjelölt ingatlan vonatkozásában törlésre kerüljön, továbbá feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az Átvevő 1/1-ed arányú tulajdonjoga a fenti 12./pontban részletesen megjelölt ingatlan vonatkozásában "ingyenes vagyonátadás" jogcímén (az 1997. évi CXXIV. tv. 11/A. §. (1) bek. alapján) az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön. *Az Átvevő nyilatkozik, miszerint a 12./ pontban részletesen körülírt ingatlan tulajdonjogát - 17./ pontban írt – szolgalmi joggal, és vezetékjoggal terhelten is meg kívánja szerezni.*

15./ Az Átadó kijelenti, hogy a 12./ pontban megjelölt ingatlanhoz tartozóan, a feladatellátást szolgáló ingó vagyontárgy nincs, mert azok már a korábban (2011 évben) kötött megállapodás alapján a vagyontárgyak egy része átadásra került az akkori megállapodás értelmében használatra. Vannak olyan vagyontárgyak, amelyek az átadott ingatlanban vannak, de az Átvevő felé még átadásra nem kerültek. Ezek a vagyontárgyak jelenleg is az Átadó nyilvántartásában szerepelnek, de ténylegesen már az Átvevő használatában vannak. Ezeket együttesen a jelen jogi szabályozás és Megállapodás értelmében tulajdonba adásnak tekintjük. Ezen vagyontárgyak tételes felsorolását a 2. számú melléklet tartalmazza. Az Átvevő tudomásul veszi, hogy a szerződés aláírása napján az Átadó az ingóvagyon nyilvántartásából ezeket a vagyontárgyakat kivezeti.

16./ *A Szerződő felek kijelentik, hogy Átvevő a jelen szerződés tárgyát képező Cserhátsurány belt. 319/6 hrsz-ú ingatlan az Átvevő használatában van a 2011 év óta, az akkor kötött megállapodás alapján.*

17./ Az Átadó szavatol azért, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan (Cserhátsurány belt. 319/6 hrsz) a jelen szerződés megkötésének időpontjában per-, és igénymentes. *Az átadó tájékoztatja az Átvevőt arról, hogy az átadás tárgyát képező Cserhátsurány belt. 319/6 hrsz alatti ingatlant az alábbi vezetékes és szolgalmi jogok terhelik:*

Cserhátsurány Község Önkormányzata, Átadó képv.: Katulin Károly polgármester	Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatósága, Átvevő, képv.: Selmeczi Zoltán főigazgató

Készítettem és ellenjegyeztem, az Átvevő esetében
az Üttv. 43. § alapján eljárva, Vác, 2023. augusztus

Készítettem és ellenjegyeztem, az Átadó esetében
az Üttv. 43. § alapján eljárva, Cserhátsurány, 2023. augusztus

- Műemlék (37120/4/2004.08.05.) bejegyzés,
- szolgalmi jog gázvezeték 18 m² területre; jogosult: CSERHÁTSURÁNY KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATA (2676 Cserhátsurány, Petőfi út 3.),
- vezetékgig 114 m² területre; jogosult: MVM ÁRAMHÁLÓZATI Kft.(3525 Miskolc, Dózsa Gy. út 13.),
- vezetékgig 69 m² területre; jogosult: TIGÁZ-DSO Földgázelosztó Kft. (4200 Hajdúszoboszló, Rákóczi út 164.). Az ingatlant más szolgalmi jogok nem terhelik.
- a Cserhátsurány belt. 319/6 hrsz alatti – átadásra kerülő ingatlant a – a Cserhátsurány belt. 319/7 hrsz alatti ingatlanról közelíthető meg. A Cserhátsurány belt. 319/7 hrsz alatti ingatlant terheli (szolgáló telek) - a Változási vázrajzon I. jelű 294 m² terület részére - a Cserhátsurány belt. 319/6 hrsz alatti ingatlan (uralkodó telek) – és annak mindenkorai tulajdonosa – javára bejegyzett telki szolgalmi jog (átjárási szolgalmi jog). A fentiek alapját a 3. számú melléklet (Változási vázrajz) igazolja.

18./ Az Átadó tájékoztatja az Átvevőt minden olyan lényeges körülményről, veszélyről, illetve lehetőség számbavételéről, amely az adott ingatlan köznevelési intézményként történő működtetését érdemben befolyásolhatja, valamint az eredményes feladat ellátáshoz szükséges további tényekről, körülményekről.

19./ a Szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlan üzemeltetéséhez szükséges berendezések — melyek a szerződéskötés megkötésekor is az 1./ pontban hivatkozott megállapodások alapján az Átvevő kezelésében vannak – az ingatlan elválaszthatatlan részét képezik, és amelyek 2011-ben az Átvevő használatába kerültek. Az Átadó az ingatlanra és az ott lévő beépített tárgyakra semmilyen szavatosságot nem vállal.

EGYÉB RENDELKEZÉSEK

20./ A Szerződő felek kijelentik, hogy az átadás-átvételhez kapcsolódó intézkedések végrehajtása során a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket figyelembe véve, jóhiszeműen, együttműködve járnak el.

21./ Az Átadó a szerződés és mellékleteinek aláírásával teljes felelősséget vállal arra, hogy az abban közölt tények, adatok, információk a megállapodás függelékét képező teljességi nyilatkozatban foglaltaknak megfelelően valóságok, teljes körűek, érdemi vizsgálatra alkalmasak.

22./ Az átadott ingatlanban lévő közüzemi fogyasztók már az Átvevő nevének vannak a szolgáltatónál nyilvántartva.

Cserhátsurány Község Önkormányzata, Átadó képv.: Katulin Károly polgármester	Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatósága, Átvevő, képv.: Selmeczi Zoltán főigazgató

Készítettem és ellenjegyeztem, az Átvevő esetében
az Üttv. 43. § alapján eljárva, Vác, 2023. augusztus

Készítettem és ellenjegyeztem, az Átadó esetében
az Üttv. 43. § alapján eljárva, Cserhátsurány, 2023. augusztus

23./ A jelen szerződésben nem rendezett kérdésekben a Szerződő felek a mindenkor hatályos Polgári törvénykönyv rendelkezéseit tartják irányadónak.

24./ Jogvita esetén – amennyiben az adott ügyben hatáskörrel bíró - a Szerződő felek kikötik az *alperes székhelye* szerinti Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

25./ Az Átvevő kijelenti, hogy a lelkiismereti és vallásszabadságjogáról, valamint az egyházak, vallásfelekezetek és vallási közösségek jogállásáról szóló 2011. évi CCVI. törvény (az "Eht.") 10. §-a szerinti, a Váci Egyházmegye (amely a Magyar Katolikus Egyháznak a Magyar Állam által vezetett Egyházügyi Nyilvántartásába (<https://egyhazi.emmi.gov.hu/>) 00001/2012-024 nyilvántartási számon bejegyzett belső egyházi jogi személye) által létrehozott és az egyházbelső jogi szabályai szerint működő jogi személy, amelyeknek jogi személyiségét az Eht. 18. (3) bekezdése alapján a Váci Egyházmegye, illetve a megyés püspök igazolja.

26./ A jelen szerződés hatályba lépéséhez a Váci Egyházmegye jóváhagyása szükséges, amelynek beszerzéséről az Átvevő gondoskodik.

27./ A jelen szerződés ilyenkénti tartalommal történő megkötéséhez a Cserhátsurány Község Önkormányzata Képviselő-testülete jóváhagyása szükséges, amelynek beszerzéséről az Átadó gondoskodik. Jelen megállapodást a Cserhátsurány Község Önkormányzata Képviselő-testülete a 74/2023. (VIII. 30.) számú önkormányzati határozattal hagyta jóvá, és hatalmazta meg a Polgármestert a szerződés aláírására. Az ügyben a jogi képviselet ellátásával dr. Báranyi Gyula ügyvédet (KASZ: 36057105) (3073 Tar, Villás telep.) bízta meg.

28./ A Felek a jelen szerződés elkészítésével, Átvevő részéről történő jogi ellenjegyzésével és az azzal kapcsolatos teljes körű földhivatali ügyintézésével dr. Csanády Pál ügyvédet (1117 Budapest, Karinthy Frigyes út 15. I/7.; KASZ: 36058285) bízzák, illetve hatalmazzák meg, aki a meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. A Felek ugyanakkor rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd és az Átadó között megbízási jogviszony nem jött létre, így az eljáró ügyvédnek az Átadóval szemben a jelen szerződéssel összefüggésben semmiféle felelőssége nem áll fenn.

Cserhátsurány Község Önkormányzata, Átadó képv.: Katulin Károly polgármester	Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatósága, Átvevő, képv.: Selmeczi Zoltán főigazgató

Készítettem és ellenjegyeztem, az Átvevő esetében
az Üttv. 43. § alapján eljárva, Vác, 2023. augusztus

Készítettem és ellenjegyeztem, az Átadó esetében
az Üttv. 43. § alapján eljárva, Cserhátsurány, 2023. augusztus

29./ Az Átvevő az 1990. évi XCIII. törvény (az "Itv.") 5. § (1) bekezdés e) pontja és (2) bekezdése alapján teljes személyes illetékmentességben, illetve az 1996. évi 85. tv. (a "Díjtv.") 30. §. (1) b). pontja, továbbá 32/B. §. (1) bekezdés e) pontja és (2) bekezdés alapján, mint egyházi jogi személy teljes személyes díjmentességben részesül. Az Átvevő ezúton – összhangban az Itv. 5.§. (3), illetve a Díjtv. 32/B. § (3) bekezdéseiben foglaltakkal nyilatkozik, hogy (2023-ban (sem a megelőző években) vállalkozási tevékenységet nem folytatott, így ebből származó jövedelme, illetve társaságiadó-fizetési kötelezettsége nem keletkezett (arra nem volt kötelezett), illetve várhatóan nem is fog keletkezni.

30./ A Szerződő felek kéri a NVKH Földhivatali Főosztályát, hogy jelen szerződéssel kapcsolatos határozatait az ő részükre közvetlenül is kézbesítse.

31./ A Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződés tartalmát ismerik, azt együttesen elolvasták, megértették, és mint az akaratukkal mindenben megegyezőt alulírott helyen és napon aláírták.

A Szerződés 10 eredeti példányban készült és 8 számozott oldalból áll, amelyből 3 példány az Átadót, míg 7 példány az Átvevőt illeti meg. A szerződésnek 3 db 1.-2.-3./ számú melléklete van.

Cserhátsurány, 2023. augusztus

Vác, 2023. augusztus

.....
polgármester
átadó

.....
EKIF főigazgató
átvevő

Pénzügyi ellenjegyzés:

.....
átadó

.....
átvevő

Ellenjegyzem:

Kelt:.....

Ellenjegyzem:

Kelt:.....

.....
dr. Bárányi Gyula ügyvéd
KASZ: 36057105

.....
dr. Csanády Pál ügyvéd
KASZ: 36058285

Cserhátsurányi Közös Önkormányzati Hivatal 2676 Cserhátsurány Petőfi út 3
ÉRKEZETT:
2023 AUG 07
Iktatószám: 65/731-7/2023
Ugyintéző: Katóczy

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

a 2676 Cserhátsurány Szabadság út 28. alatti kivett általános iskola, udvar ingatlanról
Helyrajzi száma: 319/6



Katóczy

Készítette:

Aláírás:

Név:

dr Jelinek Éva

Névjegyzékszám:

06035/2009

Telefon:

+3630/566-11-01

Az értékelés kelte:

2023. augusztus 04.

TARTALOM

1	ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	3
1.1	AZ ÉRTÉKELÉS	3
1.2	AZ ÉRTÉKELŐ CÉG/ SZAKEMBER	3
1.3	MEGBÍZÓ	3
1.4	AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA ÉS TARTALMI ELEMEI	3
1.5	AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE	3
2	MEGRENDELŐ ADATAI, UTASÍTÁSAI	4
2.1	MEGRENDELŐ	4
2.2	MEGRENDELŐ HIVATALOS KÉPVISELŐJE	4
2.3	KAPCSOLATTARTÓ, PROJEKTMENEDZSER (HA NEM AZONOS A KÉPVISELŐVEL)	HIBA! A KÖNYVJELZŐ NEM LÉTEZIK.
2.4	A MEGBÍZÓ/MEGRENDELŐ UTASÍTÁSAI	4
3	A MEGBÍZÁS KERETEI	5
3.1	AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	5
3.2	MEGBÍZÁS TÁRGYA	5
3.3	ADATSZOLGÁLTATÁS	5
3.4	MEGÁLLAPÍTÁSOK	5
4	AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK BEMUTATÁSA	6
4.1	A TELEPÜLÉS BEMUTATÁSA	6
4.2	GAZDASÁG	HIBA! A KÖNYVJELZŐ NEM LÉTEZIK.
4.3	A TELEPÜLÉS TÖRTÉNETÉNEK ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA	HIBA! A KÖNYVJELZŐ NEM LÉTEZIK.
4.4	KÖZLEKEDÉS	HIBA! A KÖNYVJELZŐ NEM LÉTEZIK.
5	AZ INGATLAN BEMUTATÁSA	7
5.1	AZ INGATLAN ADATAI (AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI LAP SZERINTI ÁLLAPOT)	7
5.2	AZ INGATLAN TERMÉSZETBENI BEMUTATÁSA	7
5.3	AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE, A TELEK JELLEMZÉSE	8
5.4	AZ INGATLAN BEAZONOSÍTHATÓSÁGÁNAK RÉSZLETEZÉSE	11
5.5	AZ INGATLANOK KÜLSŐ ÉS BELSŐ LEÍRÁSA, BEMUTATÁSA	11
5.6	AZ INGATLANOK KÖZMŰELLÁTOTTSÁGA	16
5.7	AZ ÉPÜLET ISMERTETÉSE MŰSZAKI SZEMPONTBÓL	16
6	PIACI HELYZET	19
7	ÉRTÉKBECSLÉS	19
7.1	MÓDSZERTAN BEMUTATÁSA	19
7.1.1	Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés	19
7.1.2	Hozamalapú módszer	19
7.1.3	Költség alapú módszer	20
7.2	AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	20
7.2.1	Az alkalmazott módszer, sajátosságok	20
7.2.2	A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés	20
7.2.3	Az ingatlan érték növelő és értékcsökkentő tényezők	21
7.2.4	Értékmeghatározás	21
8	AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSÉNEK ÖSSZEFOGLALÁSA	21
9	ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK	22
10	MELLÉKLETEK	23

1 Értékelési bizonyítvány**1.1 Az értékelés**

Az értékelés tárgya	kivett általános iskola, udvar
Helyrajzi szám	319/6
Irányítószám	2676
Település	Cserhátsurány
Utca/Utca/Tér	Szabadság út
Házszám, lakásszám	28
Az ingatlan típusa	kivett általános iskola, udvar
Helyszíni szemle időpontja:	2023.07.31.
Az értékelés fordulónapja:	2023.07.31.
A szakvélemény érvényessége:	180 nap

1.2 Az értékelő cég/ szakember

Neve	dr Jelinek Eva (Akcept Partners Kft.)
Címe	1035 Budapest Vörösvári út 7. (5600 Békéscsaba Nagyrét 1555)
Szakértő névjegyzék száma:	06035/2009

1.3 Megbízó

Neve	Cserhátsurány Községi Önkormányzata
Címe	2676 Cserhátsurány Petőfi út 3.
Telefonszáma	-
E-mail címe	-

1.4 Az értékelés célja és tartalmi elemei

Az értékelés célja	Az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítása
Küldő adatok, információk	Tulajdoni lap, térképmásolat, helyszíni szemle, állapotfotók

1.5 Az ingatlan forgalmi értéke

Forgalmi érték költség módszerrel	485.400.000.-Ft, azaz négyszáznyolcvanötmillió-négyszázezer forint
Az ingatlan megtekintett állapotának számított forgalmi értéke kerekítve	485.400.000.-Ft, azaz négyszáznyolcvanötmillió-négyszázezer forint
Az ingatlan forgalomképessége	<u>forgalomképes</u> , korlátozottan forgalomképes, forgalomképtelen
Értékesíthetőség:	0-90 nap, 90-180 nap, 180-360 nap , 360 napon túli

Megjegyzés: a megállapított érték per-, igény- és tehermentes állapotra vonatkozik.. A forgalmi értékeket kerekítettük. A megállapított forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Az értékelés dátuma	2023.08.04.
Aláírás	dr Jelinek Éva

2 Megrendelő adatai, utasításai**2.1 Megrendelő**

Neve	Cserhátsurány Községi Önkormányzata
Címe	2676 Cserhátsurány Petőfi út 3.
Telefonszáma	-
Faxszáma	-
E-mail címe	-

2.2 Megrendelő hivatalos képviselője

Neve	ua.
Címe	-
Telefonszáma	-
Faxszáma	-
E-mail címe	-

2.3 A megbízó/megrendelő utasításai

Az értékelési feladat : 2676 Cserhátsurány Szabadság út 28. szám alatt elhelyezkedő községi Általános Iskola forgalmi értékének a meghatározása volt.

3 A megbízás keretei

3.1 Az értékelés célja

A Megrendelő megrendelése alapján Akcept Partners Kft. (5600 Békéscsaba Nagyrét 1555) ügyvezetője dr. Jelinek Éva (eng.szám: 06035/2009) elvégeztem a 2676 Cserhátsurány Szabadság út 28. szám ingatlanon a 2 db önállóan álló, emeletes felépítmény ingatlan bemutatott állapotára és nagyságára vonatkozóan a piaci értékének a meghatározását.

3.2 Megbízás tárgya

Az értékelés a 319/6 hrsz-ú 1.2149 m² nagyságú összközműves telekre és a rajta elhelyezkedő a 2 db önállóan álló, emeletes felépítményre a vonatkozik. Az értékbecslés a technológiai berendezésekre, felszerelésekre a megbízás nem terjed ki.

3.3 Adatszolgáltatás

Az értékbecslés elkészítéséhez a megrendelő:

- biztosította a helyszíni szemlét
- rendelkezésre bocsátotta az ingatlan adatait, valamint a tulajdoni lapot és a térképmásolatot

3.4 Megállapítások

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet előírásainak, a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletben foglaltaknak, valamint az EVS 2016 szabványok ajánlásának.

Az alapterület számításnál az Európai Értékelési Szabványok (EVS 2016) utcamutatásait és a hazai hatályos építésügyi jogszabályok előírásait vettük figyelembe.

Alkalmazott alapterületek:

Bruttó szintterület: A szintek alapterületeinek összege a határoló falak külső felületeitől mérve, a fedett terasszal, gépkocsi tárolóval együtt.

Nettó alapterület: A szintek alapterületeinek összege az épület határoló falainak belső felületétől mérve, a belső szerkezeti falak, lépcsőházak, felvonóknak számításán kívül hagyásával.

Nettó hasznos alapterület: A nettó alapterület azon része, ahol a belmagasság 1,9 m-nél nagyobb.

Redukált alapterület: Az egymástól jelentősen eltérő funkciójú, kialakítású szintek hasznosságait vesszük figyelembe. Korrekciós szorzók alkalmazásával az eltérő szinteket egyenműsítjük, a teljes értékű szinteken kívüli területeket teljes értékű szintterületté alakítjuk át.

Az ingatlan értékelésénél forgalomképes, per, teher és igénymentes tulajdonviszonyokat tételeztünk fel, azokon a kötelezettségeken kívül, amelyekre jelentésünkben kitértünk.

A rendelkezésünkre álló dokumentumok ismeretében 2023.07.31. -én helyszíni szemlét tartottunk.

Az értékelés szemrevételezés alapján történt. Feltárásokat, geológiai, geodéziai méréseket, fúrásokat nem végeztünk, ez nem képezte megbízásunk tárgyát.

A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk.

Az alapterületet lézeres távmérővel felmértük és ellenőriztük.

A rendelkezésünkre álló információk, a helyszíni szemle tapasztalatai, az érvényben lévő jogszabályok és a kialakult gyakorlat alapján a következőket állapítottuk meg és rögzítjük.

Az ingatlan értékelését forgalomképes, per-, teher- és igénymentes tulajdonviszonyok alapján készítettük el.

4 Az ingatlan környezetének bemutatása

4.1 A település bemutatása

Cserhátsurány község Nógrád vármegyében, a Balassagyarmati járásban. A Novohrad-Nógrád UNESCO Globális Geopark települése. A Cserhát középső részén fekszik, a legközelebbi várostól, Balassagyarmattól mintegy 15 kilométerre dél-délkeleti irányban.

A közvetlenül határos települések: észak felől Illy, északkelet felől Varsány, kelet felől Herencsény, dél felől Terény, nyugat felől Cserháthaláp, északnyugat felől pedig Nógrádmarcfal.

Nevének *cser* előtagja a magyar népnyelvben cserjés, bokros helyet jelent. A nevében levő *bát* szélesebb tetejű magaslatot, míg a *surány* szó eredetéről háromféle felfogás alakult ki: az egyik szerint szláv szó és valamihez tartozást jelent, míg a másik nézet szerint ótörök *aur* kifejezés, jelentése: méltóság. A település nevének előtagja, a Cserhát egyébként a hegység neve, ahol található

4.2. Története

Cserhátsurány középkori település, nevét egykor *Surány*-nak írták.

A 14. században Surány a Csór nemzetség birtoka volt. 1344-ben a Csór nemzetségbeli Tamás királyi főajtónálló birtokai közé tartozott Surány is, aki itt templomot építtetett és a pápától búcsú tartására is engedélyt kapott. 1429-1443 között Szanda várához és a Rozgonyiak birtokai közé tartozott, 1443-ban pedig a Liskói és a Surányi családok voltak a földesurai.

A török időkben, 1562-1563 között Rusztem budai pasa solymásza fönökének: Hamidnak a hűbértartója volt. 1633-1634 között a váci nahije községei között sorolták fel öt adóköteles házzal.

1656-ban Lónyay István fiának, Lónyay Gábornak voltak itt részirtokai. Az 1715-ben végzett összeíráskor 8, 1720-ban 6 magyar háztartást írtak itt össze.

1726-ban a szandai Sréter család birtoka volt. A Sréter család építtette a falu evangélikus templomát is, mely műemlék. A templom nem sokkal II. József türelmi rendelete után épült. A családból Sréter János (Besztercebánya, 1655 - 1713, Cserhátsurány) részt vett a Rákóczi-szabadságharcban is, ahol a fejedelem dandártábornoka volt. A községben álló kastélyuk a 18. században épült, később átalakították, oszlopos bejáratú csarnokkal bővítették.

4.3. Közlekedés

Csak közúton érhető el, keleti és nyugati szomszédai felől egyaránt a 2123-as úton. Határszélét délnyugaton érinti még a 2124-es út is.

Az ország távolabbi részei felől az Aszód és Balassagyarmat közt húzódó 2108-as útról közelíthető meg, a legegyszerűbben, mohorai vagy magyarnándori letéréssel, Cserháthalápon keresztül.

Vasútvonal nem érinti, a legközelebbi vasúti csatlakozási lehetőséget az Aszód–Balassagyarmat–Ipolytarnóc-vasútvonal Magyarnándor vasútállomása kínálja, mintegy 8 kilométerre nyugatra.

(forrás: Wikipedia)

5 Az ingatlan bemutatása**5.1 Az ingatlan adatai (az ingatlan-nyilvántartási lap szerinti állapot)**

A 2023.07.26. -án kelt E- hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat alapján:

Tulajdoni lap I. rész:

Terület mérete:	1.2149 m ²
Művelési ág:	Kivett általános iskola, udvar
Széljegy:	Nincs
Egyéb:	Műemlék

Tulajdoni lap II. rész:

Tulajdonos	Cserhátsurány Községi Önkormányzata
------------	-------------------------------------

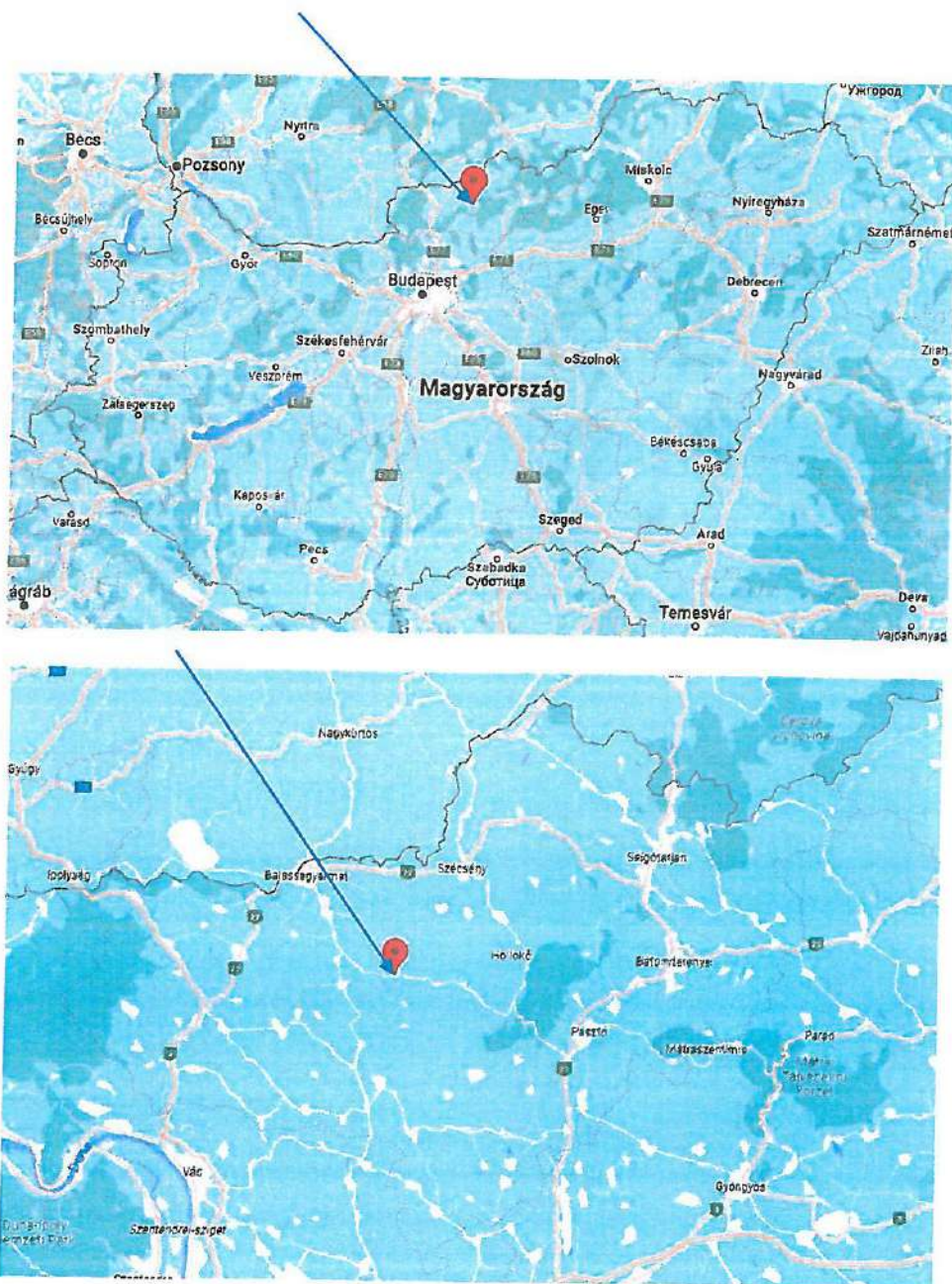
Tulajdoni lap III. rész (csak az ide vonatkozó részt jelöljük):

Bejegyzett szolgalmi jogok	Jogosult:
Szolgalmi jog / gázvezeték vezetési- az ingatlan 18 m ² nagyságú területére	Cserhátsurány Községi Önkormányzata
Vezetékjog / az ingatlan 114 m ² nagyságú területére	MVM ÉMÁSZ;
Vezetékjog / az ingatlan 69 m ² nagyságú területére	TIGÁZ-GSO

5.2 Az ingatlan természetbeni bemutatása

Terület mérete:	1.2149 m ²
Jelenlegi használat:	általános iskola (alsó – és felsőtagozatos épületek), udvar
Felmért összes alapterület	I. épület pince: 54,0 m ² , földszint 217,32 m ² , emelet 199,44 m ² , szélfogó 5,2 m ²
	II. épület pince: 153,44 m ² , földszint 270,03 m ² , emelet 272,22 m ²

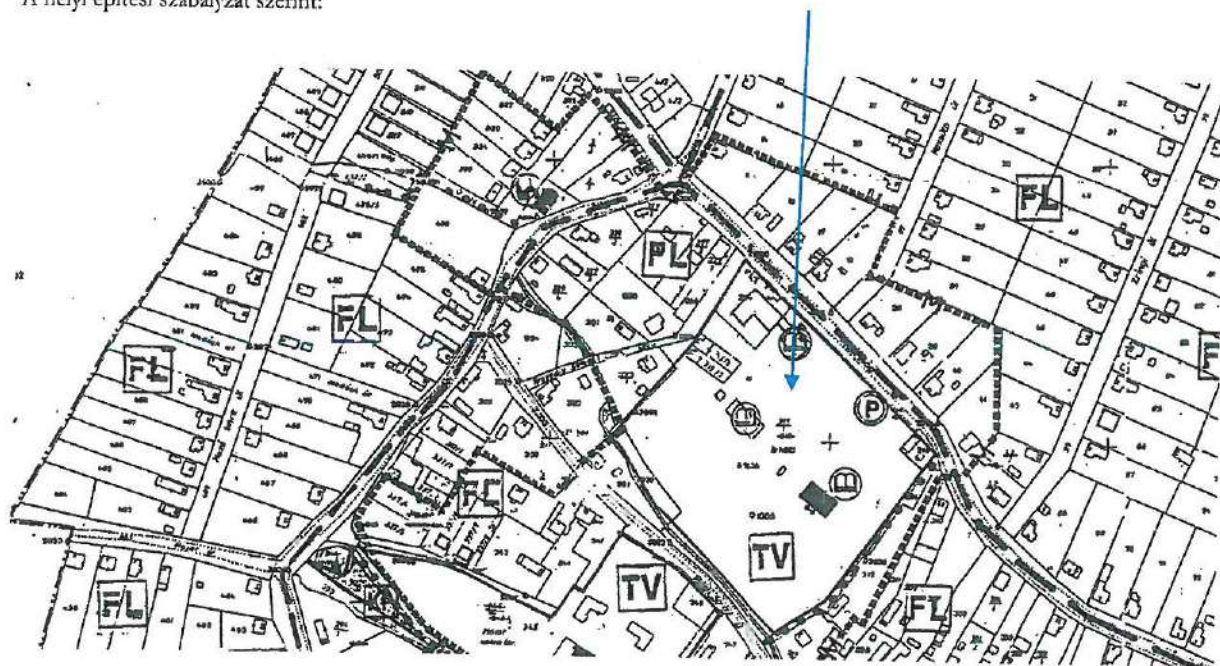
5.3 Az ingatlan elhelyezkedése, a telek jellemzése





Az értékelt ingatlan telke kerített, parkosított, térburkolattal ellátott, összközműves.

A helyi építési szabályzat szerint:



9. §.

Településközpont vegyes terület.
(TV jelű)

- (1) A településközpont vegyes területen több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, olyan helyi települési szintű igazgatási-, kereskedelmi-, szolgáltató, vendéglátó-, szálláshely szolgáltató-, egyházi-, oktatási-, egészségügyi-, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A településközpont vegyes területen belül csak a területen lévő építmények, önálló rendeltetési egységek, területek, rendeltetésszerű használatához szükséges gépkocsiparkoló alakítható ki.
- (3) A területet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.
- (4) Az építési telekre jutó csapadékvíz az OTÉK 47. §. 9. és 10. pontjaiban előírtak szerint kell elvezetni.

A

- (5) A településközpont vegyes területen belül a közművek (elektromos, távközlési, hírközlési) csak felszín alatt vezethetők, új légvezeték nem építhető.
- (6) A településközpont vegyes területet a Szabályozási Terv határolja le, ami a "volt" 2 kastélyépület telkét foglalja magában.
- (7) A településközpont vegyes területen két műemlék épület található. A műemlék épületekre és a műemlék telkére vonatkozó előírásokat a HÉSz 42. §-a tartalmazza.
- (8) Az építési övezet építési telkeit és a beépítés feltételeit az alábbi táblázat alapján kell meghatározni:

Beépítési módja	Övezeti jele	Az építési telők			
		Legnagyobb szintterület-sűrűség	Legkisebb terület m ²	Legnagyobb beépítettség %	Legnagyobb építmény magasság m
Szabadon-álló	Ü SZ 10 6,0 K	0,6	K	10	6,0

A legkisebb zöldfelület 40 %.

- (9) Az elő-, oldal- és hátsókertre vonatkozó előírásokat az OTÉK 35. §-a tartalmazza.

5.4 Az ingatlan beazonosíthatóságának részletezése

Az ingatlan beazonosítása a térképmásolat és a rendelkezésünkre álló dokumentumok alapján megvalósult, a természetben található felépítmények a térképmásolaton jelöltek. A tulajdoni lap szerint: „címkézés alatti”, természetben Cserhátsurány Szabadság út 28. szám alatt fcszkzik.

5.5 Az ingatlanok külső és belső leírása, bemutatása – I. épület







II. épület







5.6 Az ingatlanok közműellátottsága

Vízellátás	vezetékes víz
Szennyvízelvezetés	szennyvízhálózat
Elektromos ellátás	van
Gázellátás	van
Telefon/hírközlés	ellátott

5.7 Az I. épület ismertetése műszaki szempontból

Az épület tagolódása	pincszint + földszint + 1 emelet
Fűtés/hűtés	központi fűtés, radiátoros hőleadás

Építés éve	1968
Felújítás éve	2017-2022
Felújítás részletei:	nyílászárók, homlokzati hőszigetelés, gázcirkó
Beépítési mód	szabadon álló
Építési mód	hagyományos
Alapozás	sávalap
Függőleges teherhordó szerkezetek	hagyományos, masszív szerkezet
Vízszintes teherhordó szerkezetek	monolit vb.
Válaszfalak	tégla
Tetőszerkezet	magastető, cserép héjalás
Külső felületek	hőszigetelt vakolat, színezett
Víz és hőszigetelés	vízszigetelés van, hőszigetelés van
Padlóburkolatok	pvc, laminátparketta, kerámialap
Falburkolatok/felületképzések	Festett falfelületek, a vizes helyiségekben csempézett felületek
Nyílászáró szerkezetek	műanyag szerkezetek, hőszigetelt üvegezéssel
Bádogozás, vízvezetés	horganyzott
Belmagasság	3,6- 3,8
Melegvízellátás	villanybojler, gázcirkó
Fűtés/hő leadók	gázkazán, radiátor (kiegészítő fűtés: csempékályhák)
Szellőzés, klíma	természetes szellőzésű
Egyéb beépített berendezések/extrák	nincs

5.8 A II. épület ismertetése műszaki szempontból

Az épület tagolódása	pince + földszint + 1 emelet
Fűtés/hűtés	központi fűtés, radiátoros hőleadás
Építés éve	pince, földszint: 1400-1500-as évek, felépítmény emelet 1968
Felújítás éve	2017-2022
Felújítás részletei:	nyílászárók, hőszigetelés
Beépítési mód	szabadon álló
Építési mód	hagyományos
Alapozás	tégla
Függőleges teherhordó szerkezetek	hagyományos, masszív szerkezet
Vízszintes teherhordó szerkezetek	téglaboltozat, monolit vb.
Válaszfalak	tégla
Tetőszerkezet	lapostető
Külső felületek	hőszigetelt vakolat, színezett
Víz és hőszigetelés	vízszigetelés van, hőszigetelés van
Padlóburkolatok	hagyományos parketta, laminátparketta, kerámialap
Falburkolatok/felületképzések	Festett falfelületek, a vizes helyiségekben csempézett felületek
Nyílászáró szerkezetek	műanyag szerkezetek, hőszigetelt üvegezéssel
Bádogozás, vízelvezetés	horganyzott
Belmagasság	2,6- 3,8
Melegvzellátás	villanybojler
Fűtés/hő leadók	gázkazán, radiátor
Szellőzés, klíma	természetes szellőzés
Egyéb beépített berendezések/extrák	nincs

6 Piaci helyzet

Az értékelt ingatlan értékesíthetősége és kiadhatósága nem képezte a vizsgálat tárgyát, tekintettel az ingatlan funkciójára.

7 Értékbecslés

Az érték-megállapítás általános jellemzése

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 32/2000.(VIII.29.) és 26/2005. (VIII.11.) PM rendeletekkel módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak ill. a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletben foglaltaknak, a mindenkor hatályban lévő jogszabályi előírásoknak. Az értékbecslés alkalmazott módszerei megfelelnek az EVS 2016 (Európai Értékelési Szabvány) ajánlásainak.

7.1 Módszertan bemutatása

A piaci (forgalmi) érték az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátást követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

A forgalmi érték megállapítása fenti rendelet és az Európai Értékelési Szabvány ajánlása szerint általában három különböző módszerrel történhet, melyek közül lehetőség szerint legalább két módszert kell kiválasztani:

7.1.1 Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés fő módszerként üres telkeknel, valamint használatbavételi engedéllyel rendelkező lakó-, vagy üdülőingatlanoknál (lakások, családi házak, nyaralók) az elfogadható, az egyéb módszerek kizárólag második, ellenőrző módszerként alkalmazandók. A piaci összehasonlító módszerrel az értékmutató a rövidebb vagy hosszabb távú piaci megítélés.

Az összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

Az összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- Az alaphalmaz kiválasztása (a vizsgált ingatlanéhoz hasonló környezetben lévő, azonos típusú ingatlanok Az átlagtól jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni).
- Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése (csak azonos értékformákat / jogokat szabad).
- Fajlagos alapérték meghatározása (az elemzett összehasonlító adatokból kell meghatározni, általában területre vetítve).
- Értékmódosító tényezők elemzése (csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző).
- A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása (a módosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, hatásukat számszerűen is meg kell határozni, ez alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket).
- Végso érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Megjegyzés: A kínálati adatok sem tekinthetők teljesen megbízhatónak, összehasonlításra alkalmasnak, ezért ezek felhasználása során szakértői mérlegelés alapján biztonsági szorzóval korrigált értékeket veszünk figyelembe.

Ellenőrző módszerként elsősorban a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazzuk használatbavételi engedéllyel rendelkező (beépített) ingatlanok esetén ill. a költségalapú módszert épülő ingatlan esetében.

7.1.2 Hozamalapú módszer

A hozam alapú számítás fő módszerként a kereskedelmi célú ingatlanok, irodák, irodaházak és raktárak forgalmi értékének meghatározása során alkalmazzuk. A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Ezt tehetjük bérleti díj, vagy üzleti nyereség alapon is. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek

jelenértéke. A jövedelemtermelő képesség vizsgálata során kétfajta szemléletmód alakult ki: az egyik egy naptári évre vonatkozó bevételeket és kiadásokat vesz figyelembe (direkt tőkésítés), a másik több évet átfogó módszer (DCF). A két modell közös jellemzője, hogy mindkettő esetében egy olyan tényezővel tőkésítjük a tervezett nettó jövedelmeket, amely arányban áll a vagyontárgy tulajdonjoga alapján várható befektetési kockázattal.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

- Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
- A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
- Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
- A tőkésítési kamatláb meghatározása.
- A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
- A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az értékelésnél az ingatlanok funkciója melletti optimális bérbe adhatóság adatait használjuk fel. A hasznosításból származó rendszeres bevételeket, bérleti díjakat az ingatlan saját adatainak, vagy piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító adatokból korrekciós tényezők alkalmazásával területegységre vetített fajlagos bérleti alapértéket határozzuk meg. A tényleges, vagy számított bevételekből levonjuk a bérletre át nem hárítható, rendszeres kiadásokat és a kihasználatlanságból adódó átlagos bevételkiesést. A számított érték az éves tiszta nyereség és a tőkésítési ráta hányadosa.

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

7.1.3 Költség alapú módszer

Építés (bővítés, korszerűsítés, felújítás) alatt lévő ingatlanok esetén is két módszer alkalmazandó. Ez esetben az ingatlan várható- és aktuális forgalmi értékét is meg kell határozni. Fő módszerként ez esetben is a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszert javasolt elfogadni, de elfogadható a piaci tényezőkkel korrigált költség alapú érték is. Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható. A várható forgalmi érték megállapításánál abból a feltételezésből kell kiindulni, hogy az ingatlan a (jogerős építési engedélyezési) terveknek megfelelő műszaki tartalommal már 100%-ban elkészült. Ennek megfelelően a költség alapú értékelésnél a készültségi fokot 100%-osnak kell tekinteni, a befejezetlen állapot miatt értékcsökkenés nem vehető figyelembe. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelésnél ugyancsak 100%-os készültségi fokot feltételezve, hasonló ingatlanok összehasonlításával kell a forgalmi értéket meghatározni.

A költség alapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ennél a megközelítésnél az érték a bekerülés összege szerint alakul. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

- A telekérték meghatározása (annak üres állapotban való értékelésével).
- A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása (a pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertemtésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség - általános forgalmi adót nem tartalmazhat).
- Avulások számítása (három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás).
- A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése eredményezi a költség alapon számított forgalmi értéket.

7.2 Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása

7.2.1 Az alkalmazott módszer, sajátosságok

Az általános gyakorlatnak megfelelően a három fő értékelési módszer alkalmazható a vagyontárgy valós piaci értékének meghatározására. Az ingatlan valós forgalmi értékét a piaci összehasonlító módszer reprezentálja a legmegfelelőbben.

7.2.2 A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározásához hasonló adottságú ingatlanok értékesítési és kínálati adatait vesszük figyelembe szakértői mérlegelés alapján.

7.2.3 Az ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

Az ingatlan értéknövelő- és csökkentő tényezőit a számítási táblázatban vettük figyelembe.

7.2.4 Értékmeghatározás

Az alapterület számításnál az Európai Értékelési Szabványok (EVS 2016) utcamutatásait és a hazai hatályos építésügyi jogszabályok előírásait vettük figyelembe.

8 Az ingatlan értékbecslésének összefoglalása

Az általános gyakorlatnak megfelelően egy vagyontárgy értékét három fő értékelési módszer alkalmazásával lehet meghatározni (költség-, piaci és jövedelem-megközelítéssel).

Jelen esetben a vizsgálat tárgya egy „kivett általános iskola és udvar” ingatlan, megfelelő összehasonlításra alkalmas adat, valamint kínálati adat hozzáférhetőség hiánya és az ingatlan jellege miatt, a költség módszeren alapuló értékelés eredményét fogadtam el az ingatlan értékeként.

Az adott ingatlanpiaci szektor jelenlegi tendenciái alapján a megállapított végleges valós piaci érték, folyamatos használatban, 2023.07.31.-i érvénnyel a következő:

Fentiek alapján a 2676 Cserhátsurány Szabadság út 28 szám alatti 319/6 hrsz-ú ingatlan valós piaci értékét igény-, per- és tehermentes állapotban

485.400.000,- Ft,
azaz négyszáznyolcvanötmillió-négyszázezer forint

A fenti eredmények részletes bemutatása a csatolt összevont értékelő táblázatokban található.

Meg kívánjuk jegyezni, hogy más, a jelenlegi funkciótól eltérő felhasználás esetén az ingatlan értéke a fentitől eltérő is lehet.

9 Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

Az értékelés környezetvédelmi, geológiai, geodéziai és területi mérésekre, fúrásokra nem terjedt ki. Az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készítettük. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valósságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

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.

A helyszíni szemle során földmérés, területmérés, 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. Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztünk.

A rendelkezésre bocsátott, valamint a szakértés alatt beszerzett adatok és információk, mint tudomásunk szerint helytállóak kerültek felhasználásra teljes körű ellenőrzés nélkül.

A vagyonerőértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

Feltéteztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, a szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.

Ezen vagyonerőértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Az értékelés dátuma	2023.08.04. dr Jelinek Éva <i>(Handwritten signature)</i> DR. JELINEK ÉVA 1035 Budapest, Vörösvári út 7. 4/20. Adószám: 67453584-1-41 Nytsz: 50256330 Tel.: +36 30 566 1101 Bsz: 11600006 00000000-84338680
Aláírás	

10 Mellékletek**10.1 Számítás:****Telek érték:**

A NAV adatbázis alapján 2022.-ben a településen 900-1500 Ft/m² áron történtek adásvételek. Az elhelyezkedés, parkosítás miatt inflációval emelt magasabb m² árat vettem figyelembe, így a telek értéke: 22.779.375 Ft, kerekítve: 22,8 MFt.

Felépítmény érték alakulása (táblázat):Költség alapú érték-meghatározás:

Épület / Építmény	K = az épület / építmény bruttó pótlási költsége Ft/m ²	T = az épület / építmény alapterület m ²	k = fizikai avulás / készültégi fok	f = funkcionális avulás	p = piaci helyzet miatti tényező / környezeti avulás	Npé = nettó pótlási költség Ft
pince	250 000	54,0	85%	100%	100%	11 475 000
földszint	330 000	217,3	85%	100%	100%	101 587 750
emelet	450 000	199,4	85%	100%	100%	76 270 500
pince 2	350 000	153,4	80%	100%	100%	42 952 000
földszint 2	550 000	270,0	85%	100%	100%	126 225 000
emelet 2	450 000	272,2	85%	100%	100%	104 116 500
0	0	0,0	0%	0%	0%	0
0	0	0,0	0%	0%	0%	0
0	0	0,0	0%	0%	0%	0
0	0	0,0	0%	0%	0%	0
Jelenlegi érték:						462 626 750

A felépítmény értéke (kerekítve):

462 600 000 Ft

Együtt: 485.406.125,-Ft, kerekítve:485.400.000,- Ft

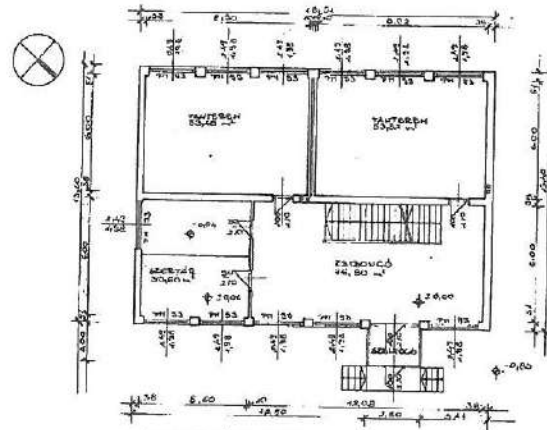
Ebből:

Telek: 22.779.375,- Ft

Felépítmények együttesen: 462.626.750,-

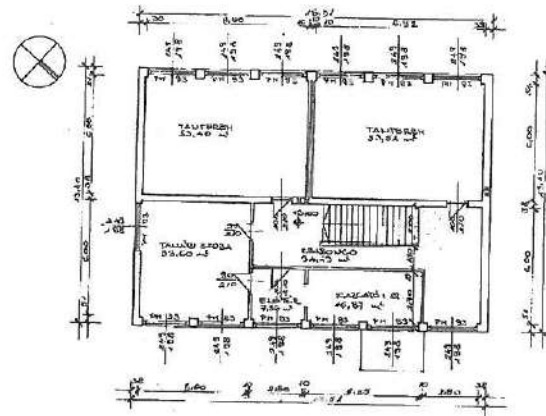
10.1.1 Helyiséglista

- I. épület: pince 54,0 m²
földszint : 217,32 m²
földszintű szélfogó: 5,2 m²
emelet: 199,44 m²
- II. épület: pince: 153,44 m²
földszint: 270,03 m² (falvastagság miatt kevesebb m², mint az emelet!)
földszintű szélfogó: 4,26 m²
emelet: 272,22 m²



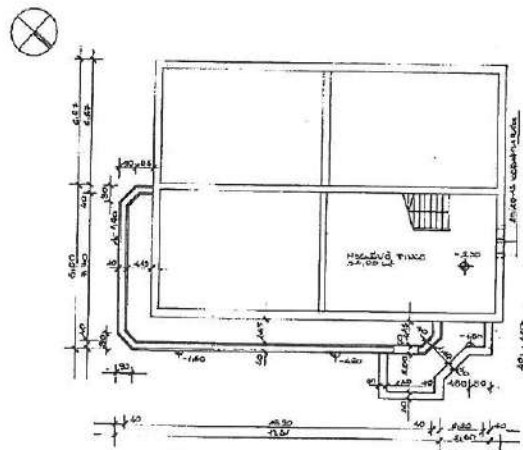
JELENLÉGI FÖLDSZINTI ALAPRAJZ
M=1:50

É-2.



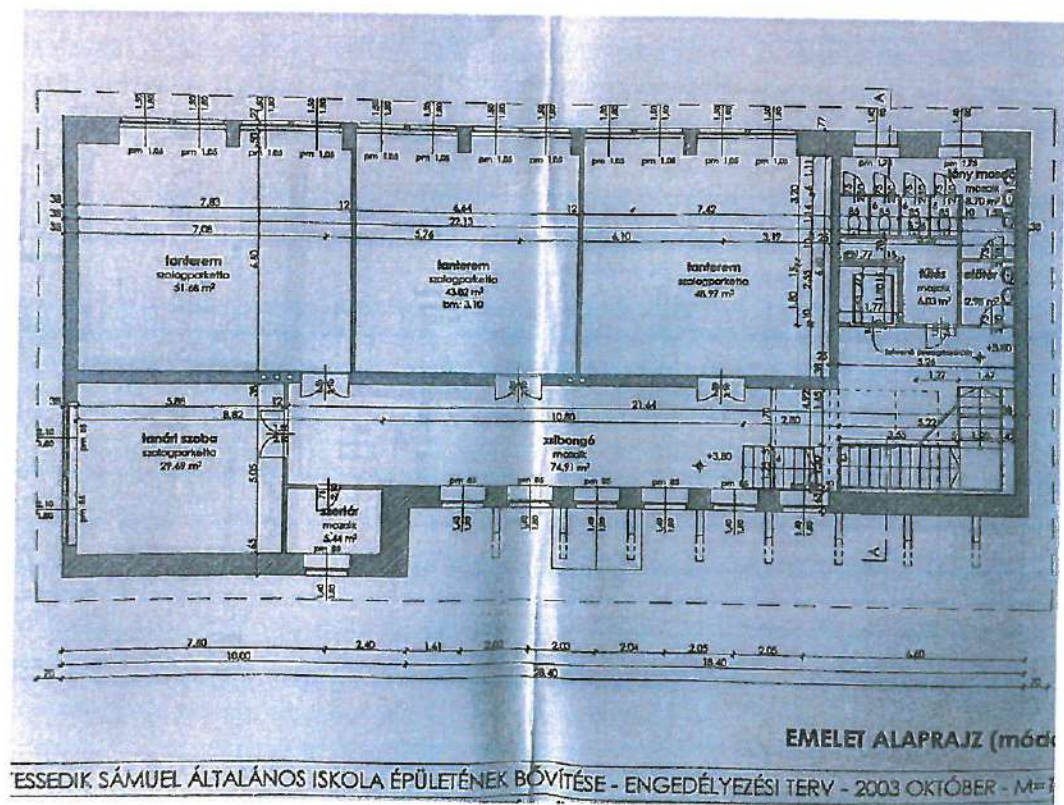
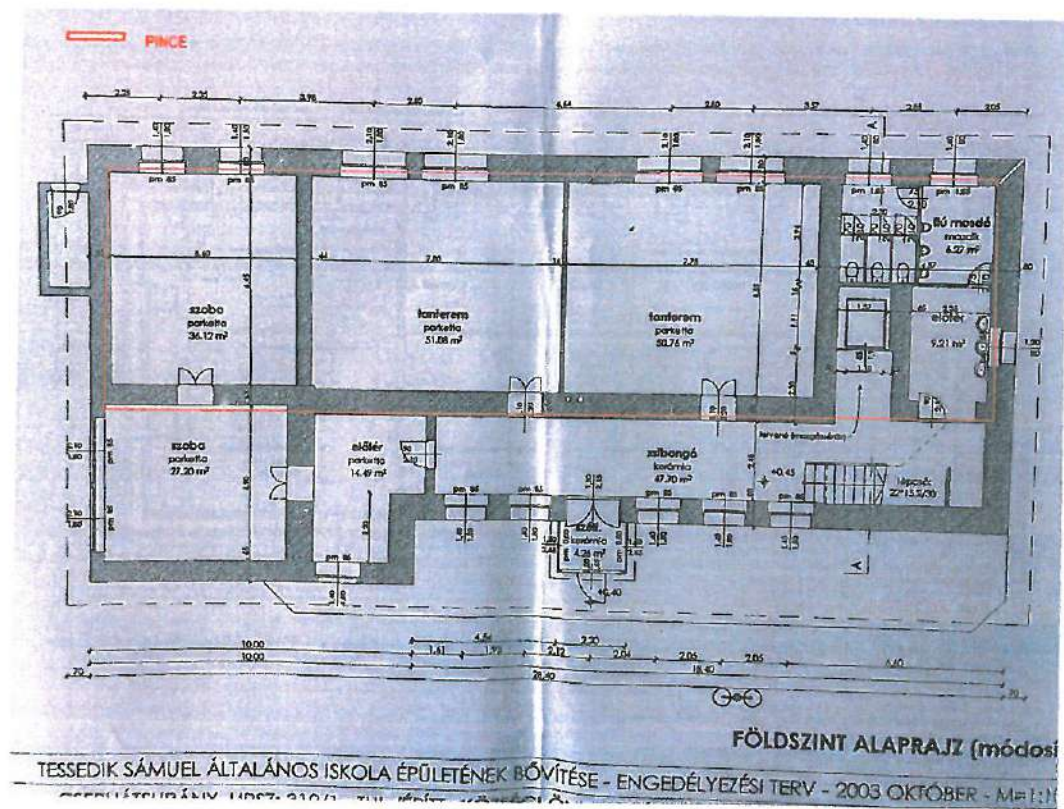
JELENLÉGI EMELETI ALAPRAJZ
M=1:100

É-3



ALAPOZÁS TERVE
M=1:100

É-6.





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

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/22866/2023

2023.08.10

CSERHÁTSURÁNY

Szektor: 53

Belterület 319/6 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter.	adatok kat.jöv k.fill
Kivett általános iskola, udvar	0	1.2149	0.00		

2. bejegyző határozat: 35722/2/2022.05.25
Műemlék

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35722/2/2022.05.25
eredeti határozat: 37120/4/2004.08.05
jogcím: 1990. évi LXV. tv. 31897/1992.06.11
jogállás: tulajdonos
név: CSERHÁTSURÁNY KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATA
cím: 2676 CSERHÁTSURÁNY Petőfi út 3
törzsszám: 15450690

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35722/2/2022.05.25

eredeti határozat: 37120/4/2004.08.05

Szolgalmi jog gázvezeték .

18 m2-re.

jogosult:

név: CSERHÁTSURÁNY KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15450690

cím : 2676 CSERHÁTSURÁNY Petőfi út 3

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35722/2/2022.05.25

eredeti határozat: 45005/2012.10.01

Vezetékjog

VMM-527/2012 engedély számú (20926) Cserhátsurány 0,4 kV-os 1.sz. fennálló vezeték javára a
vázrajz szerinti 114 m2 terület nagyságra.

jogosult:

név: MVM ÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT törzsszám: 13804495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 35722/2/2022.05.25

eredeti határozat: 41459/3/2015.10.16

Vezetékjog

Középnomású gázvezeték 69 m2 terület nagyságra.

jogosult:

név: TIGÁZ-DSO FÖLDGÁZELOSZTÓ KFT. törzsszám: 13960430

cím : 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi út 184

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/22866/2023

2023.08.10

CSERHÁTSURÁNY

Szektor: 53

Belterület 319/6 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III R É S Z

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 35722/2/2022.05.25

Önálló szöveges bejegyzés a 319/5 hrsz-ú ingatlan megosztásából keletkezett.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/22866/2023

2023.08.10

CSERHÁTSURÁNY

Szektor: 53

Belterület 319/6 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 35722/2/2022.05.25

Önálló szöveges bejegyzés a 319/5 hrsz-ú ingatlan megosztásából keletkezett.

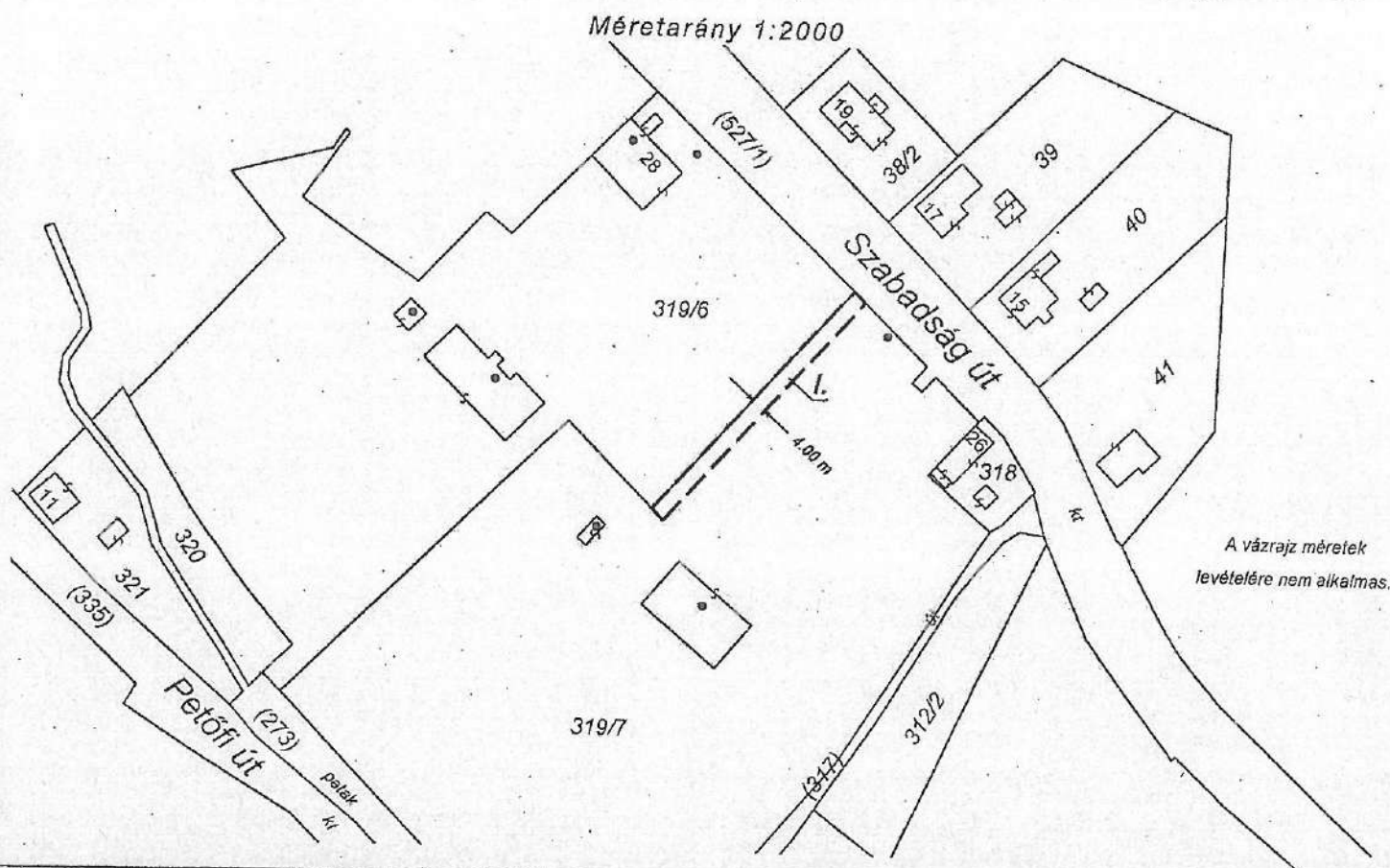
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a(z) 319/7 helyrajzi számú földrészlet(ek)en telki szolgalmi jog bejegyzéséhez

Méretarány 1:2000



Változás előtti állapot

Helyrajzi szám	Alrészlet		o	Terület ha.m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		o	Terület ha.m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
	jel	műv. ág					jel	műv. ág					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
319/7	-	kivett, óvoda, bölcsőde, konyha, udvar	-	1.5392	0.00	319/7	-	kivett, óvoda, bölcsőde, konyha, udvar	-	1.5392	0.00	a telki szolgalmi jog (átjárási szolgalmi jog) a(z) 319/7 hrsz-ú földrészlet I. jelű 294 m ² területű részére a(z) 319/8 hrsz-ú földrészlet mindenkor tulajdonosát illeti meg.	-
Összesen:				1.5392	0.00	Összesen:				1.5392	0.00		

szolgalmi jog megállapítása akaratunknak megfelelően történt:

Az állami alapadat-tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

2023.06.01. 2023.06.01.

Balassagyarmat, 2023. 06. 01. nap

Szügy, 2023. június 26.

Palos Adrián

földmérő / minőségtanúsító

földmérő ig. száma: 6565

Ing.rend.min.sz. 2273 / 2015

GD-T: 12-00423



Záradék

Záradék

Záradék

1668/2001

Térítésmentesen átadott eszközök listája

Átadó: Cserhátsurány Község Önkormányzata

Átvevő: Egyházmegyei Katolikus Iskolák Főhatósága

Értéken nyilvántartott eszközök:

Sorszám	Nyilvántartási szám	Megnevezés	Gyártási szám	Mennyiség (db)	Bruttó érték
1	E/XII/63/3	Notebook ACER AS5735-3		1	119 160
2	E/263	Tantermi csomag_4 (laptop+tábla)		1	1 030 000
3	E/262	Tantermi csomag_3 (laptop+tábla)		1	1 030 000
4	E/261	Tantermi csomag_2 (laptop+tábla)		1	1 030 000
5	E/260	Tantermi csomag_1 (laptop+tábla)		1	1 030 000
6	E/259	Szerver csomag	CZ112112C9	1	422 500
7	E/8/2010 TÁMOP 3.1.4	Hordozható számítógép	LXPN10C0080084 BAB91601	1	120 000
8	E/7/2010 TÁMOP 3.1.4	Hordozható számítógép	LXPN10C0080084 B94B1601	1	120 000
9	E/4/2010 TÁMOP 3.1.4	Hordozható számítógép	LXPN10C0080084 BC051601	1	120 000

Mennyiségben nyilvántartott eszközök:

Sorszám	Nyilvántartási szám	Megnevezés	Mennyiség (db)
1	TE72 13112/00542	Kisbútorok	10
2	TE69	Védőrácsok	1
3	TE47	3M 908 Irodavetítő	1
4	TE48	3M 908 Irodavetítő	1
5	TE44	Scholle zongora	1