

**Tárgy:** Beépítésre szánt terület térítésmentes átadása Magyar Állam részére

**Előkészítette:** dr. Tari Béla aljegyző  
Gál András osztályvezető  
Műszaki Osztály  
Holopné dr. Sztrein Beáta osztályvezető-helyettes

**Véleményező bizottság:** Ügyrendi, Lakásügyi, Egészségügyi és Szociális Bizottság,  
Pénzügyi Bizottság

**Sorszám:** IV/1

**Döntéshozatal módja:**  
***Határozat:***  
Minősített többség az Mötv. 50. §, az SZMSZ 18. § a) b) és e) pontja alapján

***Rendelet:***  
Minősített többség az Mötv. 50. §, az SZMSZ 18. § a) b) és e) pontja alapján

**Tárgyalás módja:**  
Nyilvános ülés

## **Egyéb előterjesztés**

### **Békés Város Képviselő-testülete**

### **2016. július 28-i soron kívüli ülésére**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 202/2016. (V. 26.) határozatával kinyilvánította azon szándékát, hogy az 1/1 tulajdoni hányadát képező, Békés belterület 3777/1 helyrajzi számból telekalakítási eljárást követően keletkező telket ingyenesen a Magyar Állam tulajdonába kívánja adni büntetés-végrehajtási intézet kialakítása céljára.

A 202/2016. (V. 26.) határozatban kapott felhatalmazás alapján elkészítésre került az előterjesztéshez mellékelte, a tárgyi ingatlant érintő változási vázrajz, valamint a kialakuló terület forgalmi értékbecslése.

A változási vázrajz értelmében az 1/1 tulajdoni hányadot képező, Békés belterület 3777/1 helyrajzi számból telekalakítási eljárást követően kialakul a 3777/4 helyrajzi számú, kivett állami terület II. megnevezésű és művelési ágú ingatlan. A telekalakítási eljárás megindult, a szükséges hozzájáruló és egyéb nyilatkozatok beszerzése folyamatban van.

Fentiek alapján Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének konkrétan, a helyrajzi számot is megjelölve kell döntenie a beépítésre szánt terület Magyar Állam részére történő térítésmentes átadásáról.

A térítésmentes átadáshoz szükséges még az önkormányzati vagyonról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 21/2012 (VI. 29.) önkormányzati rendelet 3. számú mellékletének módosítása is, amely szerint a Képviselő-testület a 3777/4 helyrajzi számú, kivett állami terület II. megnevezésű és művelési ágú ingatlant forgalomképesé nyilvánítja.

Az ingatlan forgalomképes vagyonelemmé váló minősítéséhez a Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló (továbbiakban: SZMSZ) 1/2015 (II.04.) önkormányzati rendelet 18. § a) pontja alapján a képviselő-testület minősített többséggel meghozott határozata szükséges. Minősített többséggel meghozott döntés szükséges az önkormányzati vagyon tulajdonjogának ingyenes átruházása kapcsán meghozott döntés estében is az SZMSZ 18.§ b) pontja szerint.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. CXCVI. törvény 13. § (3) bekezdés szerint a nemzeti vagyon tulajdonjogát ingyenesen átruházni csak törvényben meghatározott esetekben és módon lehet.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108. § (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tulajdonjoga az állam vagy más helyi önkormányzat javára ingyenesen átadható, jogszabályban meghatározott közfeladat ellátásának elősegítése érdekében. Az ingyenes vagyonátadás az önkormányzat kötelezően ellátandó feladatainak ellátását nem veszélyeztetheti. Nem adható át különösen az olyan vagyonelem, amely valamely kötelező önkormányzati feladat ellátásához, a nemzeti köznevelésről szóló törvényben meghatározott önkormányzati köznevelési feladathoz vagy ezek finanszírozási forrásának biztosításához, vagy az önkormányzati költségvetési bevételi előirányzatok teljesítéséhez szükséges. A helyi önkormányzat képviselő-testületének nemzeti vagyon ingyenes átadására vonatkozó határozatában meg kell jelölni azt a jogszabályban meghatározott közfeladatot, amelynek ellátását az átadás elősegíti.

Az önkormányzat tulajdonát képező ingatlanok kapcsán történt változásokat (vétél, értékesítés, megosztás, összevonás, beruházás, stb.) az ingatlan-vagyonkataszter nyilvántartásban minden esetben aktualizálni szükséges. A módosításokat az önkormányzati vagyonról és a vagyongazdálkodás szabályozásáról szóló 21/2012.(VI.29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) mellékleteiben is át kell vezetni. A vagyonrendelet 1. melléklete az önkormányzat tulajdonát képező forgalomképtelen ingatlanokat, a 2. melléklet a korlátozottan forgalomképes ingatlanokat, a 3. melléklet a forgalomképes ingatlanokat tartalmazza. Az önkormányzati vagyonról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 21/2012.(VI.29.) önkormányzati rendelet 10. § (5) bekezdése alapján önkormányzati vagyon ingyenes hasznosításáról nyilvántartást kell vezetni.

A 3777/4 helyrajzi számú, kivett állami terület II. megnevezésű és művelési ágú ingatlan konkrét felajánlásának végrehajtásához szükséges a vagyon forgalomképesé minősítése és a vagyonkataszteri nyilvántartásban történő átvezetése.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmértük a szabályozás várható következményeit és megállapítottuk, hogy az új rendelet módosításával a norma pontosabbá, könnyebben értelmezhetővé és alkalmazhatóvá válik, a módosítás egyéb társadalmi, gazdasági, költségvetési hatással nem bír majd, végrehajtásának adminisztratív terheket növelő hatásai nem jelentősek. A rendelet-módosítás elmaradásával sérülne a jogbiztonság követelményének részét képező normavilágosság elve. A tervezet végrehajtásához szükséges tárgyi és személyi feltételek adottak. A fenti leírtak alapján javasoljuk a mellékelt rendelet-tervezetben foglaltakat elfogadni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől az alábbi határozati javaslatok és az előterjesztés mellékletét képező rendelet-tervezet elfogadását.

### Határozati javaslatok:

- 1) Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 3777/4 helyrajzi számú, kivett állami terület II. megnevezésű és művelési ágú ingatlant az önkormányzati vagyonról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 21/2012 (VI. 29.) önkormányzati rendelet szerint forgalomképesé nyilvánítja.
- 2) Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete nyilatkozik, hogy a 3777/4 helyrajzi számú, kivett állami terület II. megnevezésű és művelési ágú ingatlan Magyar Állam részére történő ingyenes vagyonátadása megfelel a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CVXXXIX. törvény 108. § (3) bekezdésében foglaltaknak. Nem veszélyezteti a kötelezően ellátandó feladatok ellátását, az ingatlan a köznevelési feladatok, vagy ezek finanszírozási forrásának biztosítására, illetve az Önkormányzat költségvetési bevételi előirányzatok teljesítéséhez nem szükséges.
- 3) Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete az 1/1 tulajdoni hányadát képező Békés belterület 3777/4 helyrajzi számú, kivett állami terület II. megnevezésű és művelési ágú ingatlant a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 108. § (2) bekezdése alapján a büntetés végrehajtási szervezetről szóló 1995. évi CVII. törvény 1. § (1) bekezdésében meghatározott közfeladat ellátásának elősegítése végett ingyenesen a Magyar Állam tulajdonába adja.
- 4) Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete az ingyenes vagyonátadás kapcsán érintett ingatlan értékbecslését a számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 50. § (4) bekezdés szerinti piaci érték megállapításához független értékbecslővel elkészíttette, és azt a határozathoz mellékelt formában elfogadja.
- 5) Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2015 (II.04.) önkormányzati rendelet 18. § e) pontja alapján felhatalmazza Békés Város Polgármesterét, hogy az ingyenes vagyonátruházás kapcsán szükséges minden jognyilatkozatot megtegyen.

**Határidő:** értelem szerint  
**Felelős:** Izsó Gábor polgármester

Békés, 2016. július 26.

.....

Izsó Gábor  
polgármester

.....

Jogi ellenjegyző

.....

Pénzügyi ellenjegyző

**BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

.../.... (... ...)

**ö n k o r m á n y z a t i r e n d e l e t e**

**AZ ÖNKORMÁNYZATI VAGYONRÓL ÉS A VAGYONGAZDÁLKODÁS  
SZABÁLYAIRÓL**

**szóló 21/2012. (VI. 29.) önkormányzati rendelet  
m ó d o s í t á s á r ó l**

(TERVEZET)

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §** Békés Város Képviselő-testületének az önkormányzati vagyonról és a vagyongazdálkodás szabályozásáról szóló 21/2012. (VI.29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3. melléklet 209. sorának E oszlopa az alábbiakra módosul:

E
48681

**2. §** A Rendelet 3. melléklete a következő 210. sorral egészül ki.

	A	B	C	D	E
210.	1799.	BÉKÉS	3777/4	kivett állami terület II.	80928

**3. §** E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

**B é k é s, 2016. július 26.**

**Izsó Gábor**  
polgármester

**Tárnok Lászlóné**  
jegyző

**A rendelet kihirdetésre került: 2016. ....**

**Tárnok Lászlóné**  
jegyző

# SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

az

**5630 Békés, Vágóhíd utca végében lévő, kialakítás alatti  
3777/4 előzetes hrsz-ú fejlesztési terület piaci értékéről**



**MOLING Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Kft.**

*a Magyar Ingatlanszövetség tagja, FIABCI tag*

5600 Békéscsaba Andrásy út 7. I. em 6. Pf.:145 e-mail: [ingatlan@moling.axelero.net](mailto:ingatlan@moling.axelero.net). T/F.: 66/540-620.

# INGATLANÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

<b>Az értékelő társaság:</b>	<b>MOLING Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Kft.</b>
<b>Szakértő(k) neve:</b>	<i>Molnár László</i>
<b>Helyszíni szemle időpontja:</b>	<i>2016. 07. 13.</i>
<b>Értékelés dátuma:</b>	<i>2016.07. 13.</i>
<b>Értékelés célja:</b>	<i>Piaci érték meghatározás</i>
<b>Megbízó neve:</b>	<i>Békés Város Polgármesteri Hivatala</i>
<b>Megbízó címe:</b>	<i>5630 Békés, Petőfi u. 2.</i>
<b>Az ingatlan helyrajzi száma:</b>	<i>Békés 3777/4</i>
<b>Az ingatlan címe:</b>	<i>5630 Békés, Vágóhid utca</i>

## *Piaci (forgalmi) érték meghatározása*

<b>Értékelési módszerek</b>	
Piaci összehasonlító módszer (ell. módszer )	<i>33.000.000,-</i>
Piaci költségalapú értékelési módszer	-----
Hozam ( maradvány ) értékelés módszere	<i>35.000.000,-</i>
<b>Nettó piaci érték</b>	<b><i>35.000.000,- Ft</i></b> <i>azaz Harmincötmillió forint</i>

<b>Felhasznált mellékletek:</b>	
1. Tulajdoni lap	---
2. Telekmegosztási vázrajz	<b>X</b>
3. Alaprajz	----
4. Fotók	<b>X</b>
Egyéb : HÉSZ terv lap	--



## **1. Bevezetés**

### **1.1 Előzmények**

Békés Város Polgármesteri Hivatala (Békés) megbízást adott tárgyi ingatlan piaci értékének meghatározására, azonnali értékesítési ár kialakítása céljából.

### **1.2 Az értékelés tárgya**

5630 Békés, 3777/4 hrsz. amely a változási vázrajzon szerepel.

#### **Az értékelés célja és felhasználása**

Az értékbecslés adjon objektív és hiteles információt az ingatlan állapotáról jelenlegi piaci értékéről.

## **2. Adatszolgáltatás**

Az ingatlan értékeléséhez szükséges adatokat a Megbízó bocsátotta rendelkezésünkre. Az értékelés során a következő adatok álltak a rendelkezésünkre:

- változási vázrajz telek megosztásról

### **2.1 Helyszíni vizsgálat**

Az ingatlan helyszíni bejárására 2016. július 13-án került sor. A helyszíni szemle során bejártuk a területet. A helyszíni szemle kiterjedt az értékelt ingatlan környezetének szemrevételezésére is.

Az ingatlan piaci értékének megállapításánál annak fekvését, megközelíthetőségét az Állami Börtön céljára történő felhasználását vizsgáltuk a közmű ellátottságát illetően.

Értékelésünk során a piaci összehasonlító és a hozam alapú (maradvány elvű módszert) értékelési módszert alkalmazzuk, ez utóbbit tekintjük fő módszernek, miután nem szokványos mindennapi beruházáshoz lesz a terület felhasználva.

**NYILATKOZAT** : Az értékbecslés megfelel a TEGoVA által kiadott, European Valuation Standards (2012.) szerinti előírásoknak, valamint a többször módosított 25/1997.(VIII.1.) PM rendelete szerint a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elveknek az óvatosság és a valóság elvét követve.

A **piaci érték** (EVS 2012. EVSI szabvány) : „az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.

## 2.2 Az ingatlan-nyilvántartás adatai

Jelenleg kialakítás alatt van a terület a földmérő már elkészítette a számításait és ezt a változási vázrajzon rögzítette, a Földhivatal bevizsgálta ez már harmadik személytől nem függő, ezért az értékelés elvégezhető, igaz még előzetesként kell kezelni a helyrajzi számot.

<b>Az ingatlan helyrajzi száma:</b>	Békés 3777/4
<b>Az ingatlan címe:</b>	5630 Békés Vágóhid utca
<b>Telek összes területe</b>	<b>80.928 m<sup>2</sup></b>
<b>Az ingatlan megnevezése:</b>	kivett állami II-es terület
<b>Az ingatlan hasznosítási formája:</b>	Beépítetlen terület
<b>Tulajdonos:</b>	Békés Város Önkormányzata 1/1-ed rész
<b>Szerzés jogcíme:</b>	--
<b>Az esetleges széljegyzet(ek) tartalma:</b>	-
<b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet:, ill. egyéb terhek:</b>	--
<b>Felépítmények darabszáma</b>	--

## 3. Az értékelt ingatlan bemutatása

Az alábbiakban röviden bemutatjuk az értékelt ingatlant, különös tekintettel az értékelés során figyelembe vett tényezőkre.

### 3.1 Az ingatlan településen belüli fekvése, megközelíthetősége, környezetére vonatkozó megállapítások

Békés város Békés megye középső részén Békéscsabától É-ra a 47-es főút mellett helyezkedik el. Megközelíthető Budapestről a 46-os főúton Mezőberényig, onnan a 47-es főúton.

Békés alföldi város, a lakosainak a száma 19 433 fő ( KSH 2015.01.01.) folyamatosan csökken. A város a Kettős-Körös mellett terül el. Békéscsabától 10 km-re É-ra fekszik.

Tárgyi ingatlan Békés város Ny-i szélén a Murony felé vezető vasúti pályatest és a Szarvasi úttal határolt területen fekszik. Közvetlen határoló utca a Kötélverő utca, jobboldali szomszédságában a hulladék feldolgozó



található

Megközelíthető a Szarvasi útra merőleges Vágóhíd utcán keresztül, javított földúton .

### 3.2 Közmű ellátottsága

A telket határoló utcákról az össze közmű elérhető, valószínűleg jelentős közmű gerinc bővítést kell majd végezni.

### 3.3 Telek

A telek szabálytalan sokszög alakú, sík területen fekszik szemrevételezéssel környezet-szennyezés nem tapasztalható.

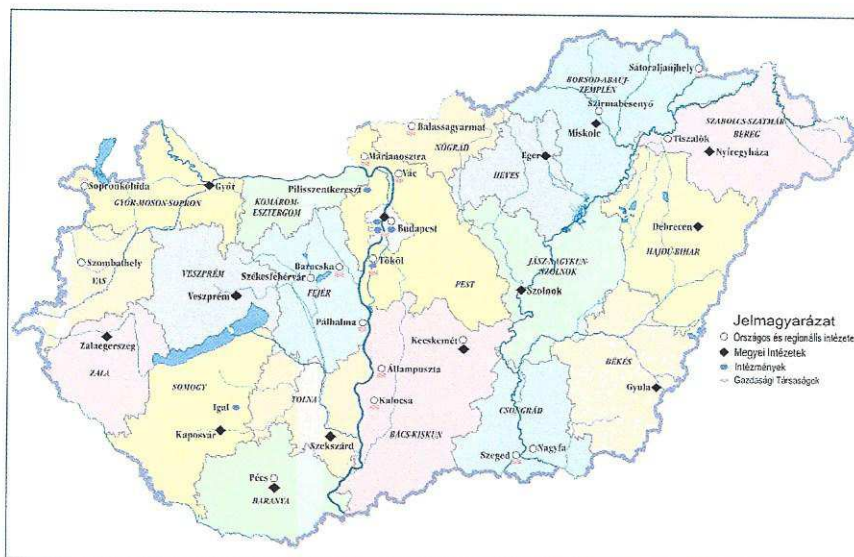
Az ingatlan tulajdoni viszonyai rendezettek. Nyitott ingatlan. Fekvése és megközelíthetősége alapján a tervezett célra megfelelően hasznosítható.

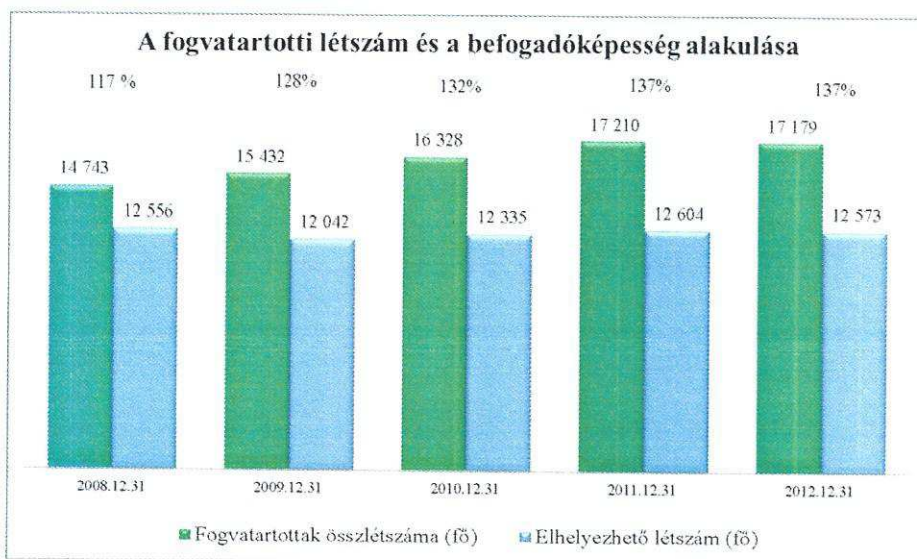
**A Helyi Építési Szabályzatban** Különleges területként lesz a részletszabály rögzítve.

### Gazdasági beépíthetőségi irány

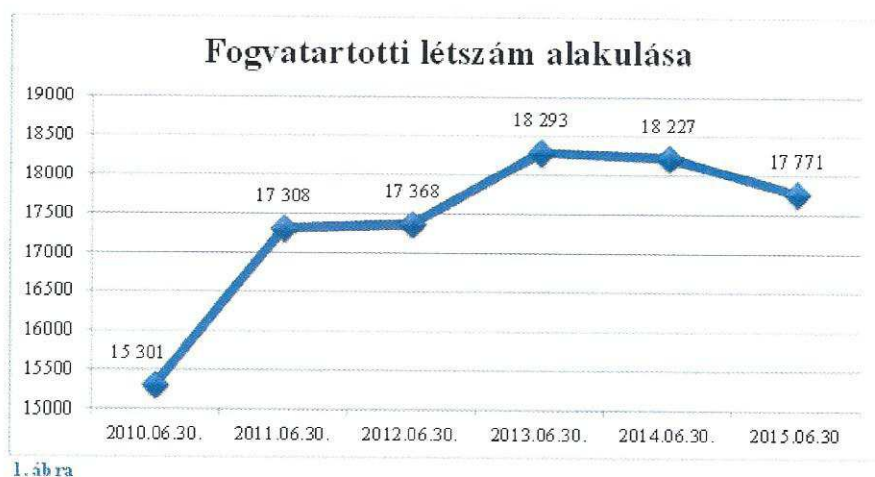
Békés Város Önkormányzata lehetőséget kapott egy 500 férőhelyes börtön építésére, amely jelentős számú mintegy 200-250 fő alkalmazotti létszámot biztosíthat a helyi munkaerő piacon.

### Büntetés-végrehajtási intézmények országosan





2015. félév végén a fogvatartotti létszám 17 711 fő volt, ami enyhe csökkenést mutat az előző évek hasonló időszakra vonatkozó adataihoz képest.



### 3.4. Forgalmi értéket befolyásoló tényezők

- Békés két nagyobb város Békéscsaba és Gyula között helyezkedik el,
- Békés Város gazdaság potenciálja az utóbbi években pozitívan változott
- A telek a város szélén, jól megközelíthető helyen fekszik
- Az alap közművek biztosítottak

## 4. Értékelési módszerek

### 4.1 Általánosan elfogadott értékelési módszerek

Az értékelés során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott értékelési módszereket – a piaci összehasonlító megközelítést, a jövedelem alapú megközelítésen belül a maradvány érték számítást alkalmazzuk.

Az említett értékelési módszereket az alábbiakban részletesen ismertetjük.

#### *Piaci összehasonlító megközelítés*

A piaci összehasonlításra alapuló érték-megközelítés az a folyamat, amelynek során a hasonló ingatlanok piacának elemzése és ezen eszközöknek a vizsgált vagyontárggyal való összehasonlítása révén készül piaci értékbecslés. Az összehasonlító elemzés az eszközök és az értékre ható tényezők közötti hasonlóságokra és eltérésekre összpontosít. Az értékelő az értékelt ingatlan és az összehasonlító piaci adatok közötti hasonlóság, illetve különbség fokát az összehasonlítás különböző szempontjainak figyelembe vételével becsüli meg, és kiigazításokat végez az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint az értékesítés időpontja; elhelyezkedés; az ingatlan fizikai jellemzői, jellege, állaga és kora; jövőbeni hasznosíthatóság; gazdasági, környezeti tényezők; valamint pénzügyi feltételek.

Földterület, vagy beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci megközelítésnek jelentős szerepe van, amikor is az értékelendő vagyontárgy bizonyos körzetében, hasonló tulajdonságokkal rendelkező ingatlanokkal végzünk összehasonlításokat. Amennyiben közvetlen összehasonlításra alkalmas értékesítési információk nem állnak rendelkezésre, akkor ezek hiányában, egyéb hasonló vagyontárgyakat is figyelembe veszünk, mivel így kijelölhetünk egy olyan egységártartományt, amelyen belül a jelenlegi piac mozog, és amelyen belül a szóban forgó vagyontárgy várhatóan értékesíthető lesz a nyílt piacon. Ezen technika megbízhatósága az egyes értékesítéseknek a szóban forgó vagyontárggyal való hasonlósági fokától, az értékelés és az értékesítés időpontjának viszonyától függ, figyelembe véve az időközben bekövetkezett piaci változásokat valamint az árat, vagy az értékesítés feltételeit befolyásoló bármilyen szokatlan körülményt.

## Hozadéki (maradvány) értékelés

A hozadéki (maradvány) értékelés módszert alkalmazva a tervezett fejlesztés alapján (tervezett szabályozásnak megfelelően) az ingatlanért fizethető ár felső határértéke került meghatározásra. A területen kereskedelmi áruház, szakáruház, üzletház, építését feltételezzük, mint optimális beruházás a telek elhelyezkedése miatt.

Beépítetlen telek, illetve továbbfejlesztendő ingatlanok esetén használható módszer. Lényeg a fejlesztett állapot értékéből kiindulva határozza meg a jelenlegi állapot értékét: meg kell becsülni a teljes fejlesztés (felépítmények és földterület) eladási értékét, majd csökkenteni kell a felépítménnyel kapcsolatos költségekkel. Az így kapott érték/maradványérték a telek értéke.

## 5. Forgalmi érték kialakítása

### 5.1 Piaci összehasonlító megközelítés

INGATLAN MEGNEVEZÉSE	különleges terület		
Város	Békés	Irányítószám	5630
Utca/út/tér, házsám	Vágóhíd utca		
Helyrajzi szám	_3777/4		
Telek alapterülete (m2)	80 928		

	Az ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
Adat forrása		adásvétel	adásvétel	adásvétel
Postai irányítószám	5630	5630	5630	5600
Település neve	Békés	Békés	Békés	Békés
Ingatlan címe	_3777/4	belterület	belterület	belterület
művelési ág	különleges terület	telek	telek	telek
Szintszám		0	0	0
Telek alapterülete (m2)	80 928	1 226	1 225	3 000
Bruttó felépítmény		0	0	0
Fekvés, elhelyezkedés		30%	30%	30%
megközelíthetőség		0%	0%	0%
alak, forma, méret		20%	20%	0%
beépítettség		0%	0%	0%
beépíthetőség		0%	0%	0%
esztétikai benyomás		0%	0%	0%
közművesítettség		0%	0%	0%
kerítettség		0%	0%	0%
gazdasági környezet		0%	0%	0%
hasznosíthatóság		0%	0%	0%
domborzat, lejtés viszonyok		0%	0%	0%

Infrastruktúra		0%	0%	0%
Összes korrekció		50%	50%	30%
Eladási ár		1 200 000	1 200 000	1 000 000
Értékesítés éve		2015	2015	2015
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Kínálati ár korrekció		0%	0%	0%
Jelen ár (HUF)		1 200 000	1 200 000	1 000 000
Fajlagos alapterületi ár (HUF/m <sup>2</sup> )		979	980	333
Korrigált fajlagos érték (HUF/m <sup>2</sup> )		489	490	233
Korrigált átlagos érték (HUF/m <sup>2</sup> )	404			
<b>Az ingatlan becsült forgalmi értéke</b>		<b>32 709 092</b>		
Becsült fajlagos érték	HUF/m <sup>2</sup>	404		
Kerekített forgalmi érték		<b>33 000 000</b>		

Ezt a módszert ellenőrző számításnak tekintjük. Tekintettel arra, hogy ehhez hasonló fekvésű és méretű kivett terület forgalma nem volt a város és a környező településeken sem a számításnál a 30% helyett 50% -ig használtuk a korrekciós tényezőket.

## 5.2. Hozadéki (maradvány) értékelés

Miután ez a módszer az üzleti, befektetési jellegű építéseknel használatos beruházói haszonnal nem számoltunk, ahogyan bankköltséggel és sajátérő megosztással sem, feltételezve az állami költségvetési finanszaroztást.

Bevétel és költségelemek	Mértékegység	Értékesítési egységár (bruttó) [Ft/m <sup>2</sup> ]	Értékesíthető terület vagy egység	Értékesítésből származó bruttó bevétel [Ft]	Nettó bevétel [Ft]
<b>1. Értékesítés</b>					<b>2 240 000 000 Ft</b>
1.1 Épület	m <sup>2</sup>	350 000	8 000	2 800 000 000 Ft	2 240 000 000 Ft
1.2 Egyéb	m <sup>2</sup>	0	0	0 Ft	0 Ft
1.4 Egyéb	m <sup>2</sup>	0	0	0 Ft	0 Ft
	Mértékegység vagy hányad	Fajlagos költség nettó [Ft/m <sup>2</sup> ]	Terület vagy egység		Nettó költség [Ft]
<b>2. Területelőkészítés költségei</b>					<b>55 700 000 Ft</b>
2.1 Telekalakítás	m <sup>2</sup>	1	100 000		100 000 Ft
2.2 Bontás	m <sup>2</sup>	0	0		0 Ft
2.3 Belső és külső utak, járdák	m <sup>2</sup>	6 000	5 000		30 000 000 Ft
2.4 Kerítés és kapuk	m	0	0		0 Ft
2.5 Parkosítás	m <sup>2</sup>	2 000	2 300		4 600 000 Ft
2.6 Külső közmű és közműfejlesztés					21 000 000 Ft
- Víz, -szennyvíz közmű	db.	8 000 000	1		8 000 000 Ft
- Gáz közmű	db.	3 000 000	1		3 000 000 Ft
- Elektromos áram	db.	10 000 000	1		10 000 000 Ft
<b>3. Kivitelezési költségek</b>					<b>2 006 000 000 Ft</b>
3.1 Épület	m <sup>2</sup>	250 000	8 000		2 000 000 000 Ft
3.2 Egyéb	m <sup>2</sup>	0	0		0 Ft
3.3 Egyéb	m <sup>2</sup>	0	0		0 Ft
3.6 parkoló	m <sup>2</sup>	6 000	1 000		6 000 000 Ft
<b>4. Tervezés és szoft költségek</b>					<b>143 316 400 Ft</b>
4.1 Tervezési költségek összesen	1,8%				36 108 000 Ft
4.2 Engedélyek, költségei összesen	0,2%				4 123 400 Ft
4.3 Projekt management: műszaki ellenőrzés	2,0%				41 234 000 Ft
4.4 Beruházói díj	3,0%	3% - 5%			61 851 000 Ft
4.5 Marketing	0,0%	1% - 4%			0 Ft
4.6 Értékesítés	0,0%	2% - 6%			0 Ft
4.7 Ügyvédi költség	0,0%	0,5% - 1,5%			0 Ft
<b>5. Céltartalék (2.+3.+4.) %-ban kifejezve</b>	0,0%	0%			<b>0 Ft</b>
<b>6. Finanszírozás költségei</b>	3,0%	3% - 6%			<b>0 Ft</b>
6.1 Saját erő (2.+3.+4.+5.)* "n"‰	0,0%	10% - 30%			0 Ft
6.2 Bank által finanszírozott költséghányad	0,0%	70% - 90%			0 Ft
<b>7. Befektető haszna</b>	0,0%	5-10%			
<b>8. Telek maradványértéke (nettó)</b>					<b>35 000 000 Ft</b>

## FŐ ÖSSZESÍTŐ

Módszer megnevezés	Súlyozás	Érték
Piaci összehasonlító módszer (ellenőrző módszer)	0%	33 000 000 Ft
Hozadéki maradvány értékelés	100%	35 000 000 Ft
Nettó piaci érték		35 000 000 Ft

### 6. Értékelési feltételek

- Az értékelést a TEGoVA által kiadott European Valuation Standards (2012.) szerinti előírásoknak megfelelően készítettük.
- Az értékelési következtetések az értékelő olyan független becslését tükrözik, amelyet legjobb tudása, a megbízási szerződésben rögzített értékelési módszerek, valamint az értékelési jelentésben felsorolt általános és speciális feltételezések alapján alakított ki. Az értékelési következtetés - mint szakmai vélemény – objektív tényeket és szubjektív értékítéletet ötvöz.
- Hacsak erről az értékelési jelentés másképp nem rendelkezik az értékelési következtetés a meghatározott értékelési időponttól számított 1 évig érvényes.
- Az értékelés során minden teher és visszatartási jog mentes ingatlant/eszközt vettünk figyelembe.
- Az ingatlan piaci értéke, jelen felszereltségével és közműellátásával működőképes állapotot feltételez.
- Feltételeztük, hogy minden adat, amelyet jelentésünkben közléseink helytálló és pontos. Nem vállalunk sem garanciát, sem felelősséget olyan adat, vélemény vagy becslés pontosságáért, amelyet mások adtak át részünkre, és elemzésünk elkészítésében felhasználunk.
- Feltételeztük, hogy az ingatlanok és egyéb értékelt eszközöknek, a földalatti építményeknek és épületszerkezeteknek nincsenek olyan rejtett vagy eltakart tulajdonságai, amelyek azt értékesebbé vagy kevésbé értékessé teszik.
- Nem végeztünk környezeti hatást vizsgáló tanulmányt. Egyéb megállapítás hiányában feltételeztük, hogy az érvényben lévő állami és helyi szabályokat és törvényeket teljes mértékben betartották.

- A megállapított érték nem tartalmazza az ÁFA-t, az átruházási illetéket, a tőkenövekményre fizetendő adókat, vagy bármilyen más adózási és illeték kötelezettséget, mely az ingatlan/eszköz értékesítése során fizetendő. Nem vettük figyelembe az értékesítés során fellépő egyéb költségeket sem.
- Nem vizsgáltuk az ingatlanon veszélyes és/vagy környezetkárosító anyagok jelenlétét. Az értékelő nincs arra képesítve és nem feladata, hogy az ilyen anyagokat felfedezze. Az értékelés azzal a feltételezéssel készült, hogy az ingatlanon nincsenek ilyen anyagok. Az értékelőnek nem volt feladata, hogy a szükséges mérnöki szakvéleményeket beszerezze.
- Az ingatlan forgalomképes, értékesíthetősége 360 napon túl reális.
- Jelen szakvélemény 12 számozott és szárazbélyegzővel hitelesített oldalt tartalmaz, 1 elektronikus és 1 eredeti példányban készült és csak így érvényes.
- A szakvélemény készítője 23 éves értékbecslői gyakorlattal rendelkezik, a MOLING Kft-t pedig a gazdálkodó szervezetek üzletszerű ingatlanvagyon értékelő és közvetítő névjegyzékbe vették „M 008/2010” számon.

Az Értékelő kijelenti, hogy legjobb tudomása szerint sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltsége az értékelt vagyontárgyakkal kapcsolatban, vagy az értékelésben érintett felekkel kapcsolatban nincs. Az itt megállapított értékek függetlenek az értékelői díjazás mértékétől, illetve a díjazás ténye nem függ bármilyen "sugallt" érték elérésétől.

Békéscsaba, 2016. július 25.

  
Molnár László  
névj. szám: II.5899-2/1993.  
jogi szakokleveles közgazdász  
EUFIM ingatlanszakértő





Békés ..... város/község  
 belterület  
 Adatszolgáltatás, iratalszáma: 401-17/2016

A munkavégző neve .....  
 Munkaszám: 92/2016

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

A 3742, 3736/12, 3777/1, 3778, 3779 helyrajzi számú földrészeket megosztásáról és telekhatár rendezéséről

Helyrajzi szám	Változás előtti állapot				Változás utáni állapot				Meglévő zés				
	Altszám	Terület Min. o.	Terület ha m <sup>2</sup>	AK	Helyrajzi szám	Altszám	Terület Min. o.	Terület ha m <sup>2</sup>		AK			
3742	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
	Kivett közterület				0,4573	0,00	3742	Kivett közterület				1,4966	0,00
3736/12	2	4	2	4	0,912	49,91	3736/12	2	4	2	4	0,912	49,91
3777/1					12,9609	0,00	3777/3					3,5567	0,00
	Kivett személt. lerakó telep						3777/4	Kivett állami terület II.				8,0928	0,00
3778					0,7919	0,00	3777/5	Kivett út				0,6980	0,00
	Kivett bespíthető terület				0,3601	0,00	3779	Kivett közterület				0,3570	0,00
3779					18,6814	49,91	Összesen					18,6814	47,27

Címkoordináták

Pszt.	Y	X
3736/12	1	807114 160171
3777/3	1	807105 160299
3777/4	1	807082 160170
3778	1	807110 160247

hivatal  
 Békés Megyei Kormányhivatal  
 2016. július 12.  
 A művelési ágak, mirtósági osztályok és a földmínősítési műhelyek felbontása, valamint a földmínősítési osztályok felbontása és ábrázolása helyes.  
 Békés, 2016. .... nd ..... nap  
 megegyezik  
 Zárófelhívás: 2016.07.07



Készítette: Gyula, 2016.07.07  
 Művelési és Földmínősítési Osztály vezetője  
 Ing. rend. min. sz.: 0487/1990 MNK-04-0039 P.H.

Békés, 200..... hó..... nap



előadó/főelőadó

## TERVEZŐI NYILATKOZAT

**A Békés 3779, 3778, 3736/12, 3742, 3777/1 helyrajzi számú földrészletek telekhatár rendezése, megosztása.**

A telekalakítási munkarészek készítője : Mihucz Tivadarné

A telekalakítási terv készítője: Mihucz Tivadarné 5700 Gyula Tomcsányi utca 20.

Irányító geodéta: Mihucz Tivadarné

Mérnökkamarai szám : 04-088

Ingatlanrendezői szám : 487/1990

Tervezési tevékenység: Telekhatár rendezés és megosztás. Békés belterület

helyrajzi szám: 3742, 3736/12, 3777/1, 3778, 3779

A telekalakítás helyszínrajza mellékelve.

Az átlagos lejtésvizonyok nem érik el 20%-ot, közelítőleg sík területek.

A tervezett telekalakítás előtti telkek beépítettsége:

3742	0.00 %
3736/12	0.00 %
3777/1	0.00 %
3778	0.00 %
3779	0.00 %

A tervezett telekalakítás után létrejött telek beépítettsége :

3742	0.00 %
3736/12	0.00 %
3777/3	0.00 %
3777/4	0.00 %
3777/5	0.00 %
3778	0.00 %
3779	0.00 %

Az érintett telkeken tervezett jogerős és végrehajtható építési engedéllyel rendelkező, vagy bejelentés alapján nyilvántartásba vett építmény jelenleg nincs.

Gyula, 2016.07.14

**MIHUCZ TIVADARNÉ**

5700 Gyula, Tomcsányi utca 20.  
Ing. r. sz.: 487/1990  
Mérn. kam. száma: 04-088  
Adószám: 71430081-1-24  
Tel.: 06-70-370-6631

Mihucz Tivadarné





2016 JÚL 25.

Békés

belterület

város/község

előadó/főelőadó

Munkaszám: 52/2016

## TELEKALKITÁSI HELYSZÍNRAJZ

A 3742, 3736/12, 3777/1, 3778, 3779 helyrajzi számú földrészletek  
megosztásáról és telekhatár rendezéséről

Változás utáni állapot												
Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület		AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés				
	jel	műv. ág	Min. o.	ha. m <sup>2</sup>	ha. m <sup>2</sup>							
7	8	9	10	11	12	13	14					
3742		kivett közterület	-	1.4986	0.00	Vezetékjog: Démász Hálózati Elosztó kft cím: 6720 Szeged Klauzál tér 1. 1 oszlop, vezetékek és biztonsági övezet összesen: 51 m <sup>2</sup> nagyságú területre Vezetékjog: Démász Hálózati Elosztó kft cím: 6720 Szeged Klauzál tér 1.a Békéscsaba Nyugat-Békés I. (BCSA-BEKS1) 20 KV-os hálózati vezetékek, és a biztonsági övezet által érintett 686 m <sup>2</sup> területre Vezetékjog: Démász Hálózati Elosztó kft cím: 6720 Szeged Klauzál tér 1. A 2421/BÉKES kiteszűlttségű vezetékek és a biztonsági övezet által érintett 616 m <sup>2</sup> nagyságú területre. Engedély száma: VM-098/2010						
3736/12		legelő	2	3.8743	47.27	Vezetékjog Név: EDF Démász Hálózati Elosztó KFT. cím: 6720 Szeged Klauzál tér 1. A 2421/Békés kiteszűlttségű vezetékek és a biztonsági övezet által érintett 22 m <sup>2</sup> nagyságú területre. Engedély száma: VM-098/2010						
3777/3		kivett személtlerakó telep	-	3.5567	0.00							
3777/4		kivett állami terület II.	-	8.0928	0.00	Földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog biztosító használati jog: Békés Megyei Földhivatal Cím: 5600 Békéscsaba József A. utca 2-4 Kó: 48-4451 HP Vezetékjog: Démász Hálózati Elosztó kft cím: 6720 Szeged Klauzál tér 1. 1 oszlop, vezetékek és biztonsági övezet összesen: 574 m <sup>2</sup> nagyságú területre Vezetékjog: Démász Hálózati Elosztó kft cím: 6720 Szeged Klauzál tér 1. a Békéscsaba Nyugat-Békés I. (BCSA-BEKS1) 20 KV-os hálózati vezetékek, és a biztonsági övezet által érintett 53 m <sup>2</sup> területre						
3777/5		kivett út	-	0.6980	0.00							
3778		kivett beépítetlen terület	-	0.6040	0.00							
3779		kivett közterület	-	0.3570	0.00							
			-	18.6814	47.27							

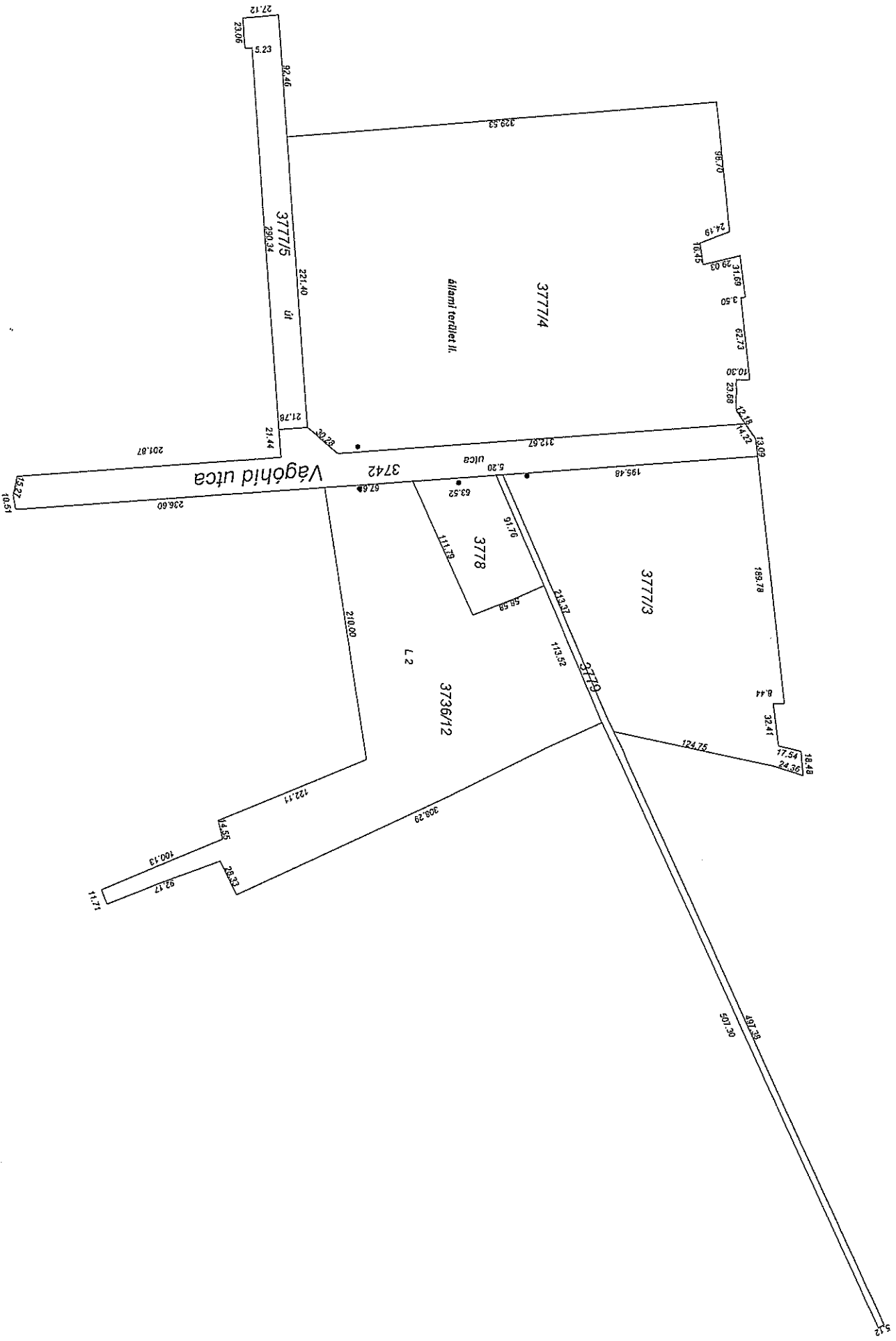
Készítette: Gyula, 2016.06.27

  
Mihucz Tivadarné

minőséget tanúsító földmérő

Ing.rend.min.sz.: 0487/1990 MMK: 04-0088

MIHUCZ TIVADARNÉ  
földmérő mérnök  
5700 Gyula, Tomcsányi u. 20.  
Ing. n. sz.: 487/1990  
Mém. k. sz.: 04-088  
Adószám: 7163081-1-24  
Tel.: 06-71-4451-5631



A munkavégző neve  
Munkaszám: 52/2016

Békés város/község  
belterület  
Adatszolgáltatás iktatószáma: 401-171/2016

314/2016

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

A 3742, 3736/12, 3777/1, 3778, 3779 helyrajzi számú földrészelek megosztásáról és telekhatár rendezéséről

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészel jel	Terület m <sup>2</sup>	AK	Helyrajzi szám	Alrészel jel	Terület m <sup>2</sup>	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés			
3742	1	0,4573	0,00	3742	1	1,4986	0,00					
	2				2	3,8743	47,27					
3736/12	1	4,0912	49,91	3736/12	1	4,0912	49,91					
	2				2	3,8743	47,27					
3777/1	1	12,9609	0,00	3777/3	1	3,5567	0,00					
	2				2	8,0928	0,00					
3778	1	0,7919	0,00	3777/5	1	0,6980	0,00					
	2				2	0,6040	0,00					
3779	1	0,3801	0,00	3779	1	0,3570	0,00					
	2				2	18,6814	47,27					
Osszesen:		18,6814	49,91			18,6814	47,27					

Címközpontok	PsZ.	Y	X
3736/12	1	807114	160171
3777/3	1	807105	160299
3777/4	1	807082	160170
3778	1	807110	160247



Az összevonás akaratunknak megfelelően történt:  
Készítette: Gyula, 2016.07.07  
E-314/2016  
Békés Megyei Békési Járási Hivatal  
Békés, 2016. július 11. nap  
Záróközlő: Csikvári Róbert