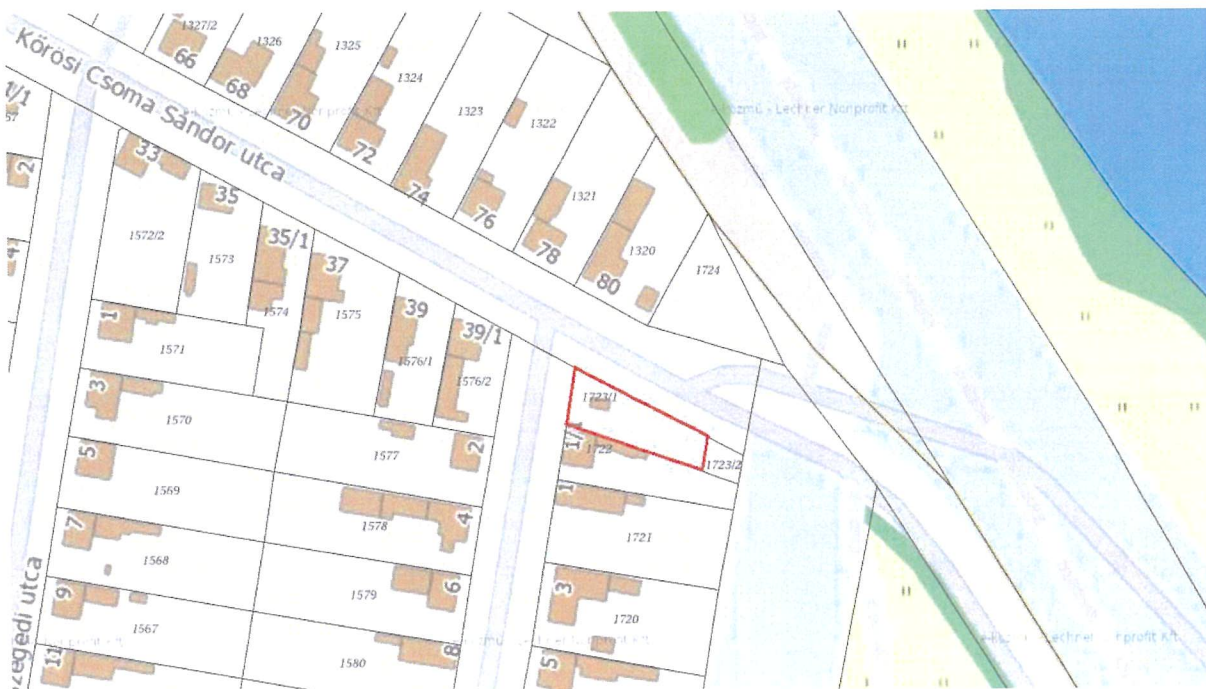


<i>Sorszám:</i> Ny.13.	<i>Tárgy:</i> Ingyatlanértékesítéshez kapcsoló döntések
<i>Döntéshozatal módja:</i> Minősített többség a vagyonrendelet 10. § (4) bekezdése alapján	<i>Véleményező bizottság:</i> Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság
<i>Tárgyalás módja:</i> Nyilvános ülés	<i>Előkészítette:</i> Nánási Zsolt osztályvezető, Városüzemeltetési Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

Békés Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képezi az 5630 Békés, belterület 1723/1 hrsz-ú, 476 m² terület nagyságú ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). Az Ingatlan megvásárlására Bak Éva (anyja neve: Balla Éva Edit, szül. hely, idő: Berettyóújfalu, 1992. 09. 28.) 5630 Békés, Szélső utca 1/1. szám alatti lakos kérelmet nyújtott be Békés Város Önkormányzatához.



A vételi szándékkal érintett ingatlan Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati vagyonról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 18/2021. (XI. 2.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: *Vagyonrendelet*) 3. mellékletében található üzleti vagyonelem. A fenti terület a kérelmező tulajdonát képező 5630 Békés, Szélső u. 1/1.

Előterjesztés Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. február 19-ei ülésére

szám alatti ingatlannal közvetlenül határos, megvásárlása esetén a már tulajdonában lévő ingatlanhoz kívánja hozzácsatolni.

A Vagyonrendelet 7. § (1) bekezdése alapján a tulajdonosi jogokat az Önkormányzat Képviselő-testülete, vagy átruházott hatáskörben a polgármester gyakorolja. A vagyonrendelet 10. § (1) bekezdése alapján a képviselő-testület a 25 millió forint értékhatár alatti önkormányzati tulajdonú vagyon hasznosításának jogát átengedheti. A Vagyonrendelet 10. § (6) bekezdése alapján a 25 millió forintos értékhatár alatti önkormányzati vagyon hasznosítására irányuló kérelem beérkezése esetén a Képviselő-testület minősített többségű döntéssel a pályázatától felmentést adhat.

Az Ingatlan forgalmi értékének megállapítását a TAYLOR 71 Kft., Szabó Bálint ingatlanvagyon-értékelő végezte el, mely alapján az Ingatlan piaci értéke 2.300.000,- Ft összegben került meghatározásra.

Mivel az értébecslő által megállapított forgalmi érték nem éri el a Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi értéket, ezért az Ingatlan a fent leírtak szerint a Képviselő-testület minősített többségű döntésével pályázatától értékesíthető.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben (a továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2) bekezdése alapján helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – a (3)–(4) bekezdésben foglalt kivétellel – az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.

Az Nvtv 14. § (4) bekezdése alapján a (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át (5.000.000,-Ft bruttó érték) el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

Az Nvtv. 14. § (5) bekezdése alapján az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv – amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik – az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan vételára nem éri el az Nvtv 14. § (4) bekezdésében meghatározott összeghatárt, az Ingatlan értékesítése során az elővásárlási jog gyakorolására vonatkozó, az Nvtv 14. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezését nem kell alkalmazni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől az előterjesztés megtárgyalását, és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

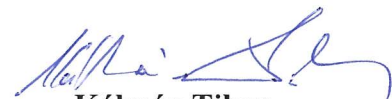
Határozati javaslat:

1. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete dönt, hogy az 1/1 arányú tulajdonát képező Békés belterület, 1723/1 hrsz-ú, 476 m²terület nagyságú ingatlant értékesíti Bak Éva (anyja neve: Balla Éva Edit, szül. hely, idő: Berettyóújfalu, 1992. 09. 28.) 5630 Békés, Szélső utca 1/1. szám alatti lakos részére bruttó 2.300.000,- Ft vételár megfizetése ellenében. Az értékesítés kapcsán az önkormányzati vagyonról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 18/2021. (XI. 2.) önkormányzati rendelet 13. § d) pontja alapján pályáztatástól eltekint.
2. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert a szükséges jognyilatkozatok megtételére és a dokumentumok aláírására.

Határidő: intézkedésre azonnal


Felelős: Kálmán Tibor polgármester

Békés, 2026. február 13.



Kálmán Tibor
polgármester


Jogi ellenjegyző


Pénzügyi ellenjegyző

Közterület megvásárlási igény

Tisztelt Polgármesteri Hivatal/Jegyző Úr/Hölgy!

Álulírott **Bak Éva** (lakcím:5630 Békés, Szélső utca 1/1.Hrsz:1722) ezúton hivatalosan kérelmezem a tulajdonomban/használatomban lévő ingatlan/ingatlanok szomszédságában fekvő, alább részletezett önkormányzati tulajdonú **közterület** megvásárlását.

1. A megvásárolni kívánt ingatlan adatai:

- **Helyrajzi szám: 1723/1**
- **Jellege: Közterület**
- **Elhelyezkedése: Békés, Kösöri Csoma Sándor utca, és a Szélső utca sarkánál található**
- **Területe: 476 nm**
- **Megvásárlás célja: Garázs használata, telekhatár rendezése, saját ingatlanhoz csatolás**
- **Közüzemi vezetékek nincsenek rajta**

2. Indoklás: A megvásárlási igényt a következő okokkal indokolom:

- **Az ingatlan egy olyan funkcióját vesztett területsáv, amely az én tulajdonomat képező ingatlan (Hrsz.:1722) határán fekszik és funkcióját tekintve a közérdeket már nem szolgálja, de az én telekhasználatomat jelentősen javítaná.**
- **A terület jelenlegi elhelyezkedése balesetveszélyes, vagy rendezetlen, annak tulajdonomba kerülésével vállalom annak karbantartását, rendezését.**

Kérem a Tisztelt Hivatalt, hogy a közterület értékesítésére vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően a kérelmemet vegyék napirendre, és az Önkormányzati Képviselő-testület elé terjesszék, egyidejűleg megindítva a terület forgalmi értékének megállapításához szükséges értékbecslési eljárást.

Tisztelettel kérem továbbá, hogy a kérelmem elbírálásának állásáról folyamatosan tájékoztassanak.

Mellékletek

- 5630 Békés, Szélső utca 1/1. tulajdoni lapjának másolata
- Közmű térkép

Aláírás

Bak Éva

Bak Éva

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

5630 Békés, Kőrösi Csoma Sándor utca 41.

1723/1

helyrajzi számú belterületi ingatlanról



Értékbecslő cég/szakértő neve, címe:

TAYLOR 71 Kft.
Szabó Bálint
Ügyvezető, Ingatlanvagyon-értékelő
Engedély/Névjegyzék szám: S-007/2011; 900802/2022
5600 Békéscsaba, Vajda utca 17.
Tel: 20/9752-383

Készítés dátuma:

2026-01-27.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő adatai

Megrendelő neve: Békés Város Önkormányzata
Fiók/szervezeti egység cím: 5630 Békés, Petőfi Sándor utca 2.

Ügyfél neve: Békés Város Önkormányzata
Kapcsolata az ingatlannal: tulajdonos

Megrendelés azonosító: BEKVÖ20260121.

Értékelés típusa: Elsődleges értékelés

Értékelés tárgya

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám:	5630
Település:	Békés
Helyrajzi szám:	1723/1
Utca:	
Házszám, emelet-ajtó:	
Művelési ág:	Kivett telephely
Teherlap bejegyzés:	Van (Önálló szöveges bejegyzés)
Széljegyek:	Nincs
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

Az ingatlan várható címe: Kőrösi Csoma Sándor utca 41.

Helyszíni szemle dátuma: 2026.01.26.

A szakvélemény érvényessége: 120 nap

Az értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása, adásvétel miatti értékelés

Az értékelés alapja: Piaci összehasonlító módszer

Értékesíthetőség: 180-360 nap

Kiinduló adatok, információk: A kiinduló adatokat és információkat a helyszíni bejárás során végzett felmérés és adatgyűjtés képezte.

Területi adatok összesítése

Értékelt belterületi földrészlet: **476 m²**

Épület(ek) összesen: **0**

Megjegyzés: Az 1723/1 hrsz-ú belterületi földrészlet a Kőrösi Csoma Sándor utca és a Szélső utca által határolt terület. Közterületre közvetlenül nyitott, teljes pontossággal beazonosítható. Elhanyagolt terület, az ingatlan felépítménye (mobilizálható konténer) az ingatlan értékét befolyásoló értéket nem képez.

Az ingatlan piaci értéke: **2.300.000 Ft**
azaz Kétmillió-háromszázezer Forint

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
A forgalmi érték Áfa-t tartalmaz.

Megbízott: TAYLOR 71 Kft. Szabó Bálint ingatlanvagyon-értékelő

Kelt: 2026. január 27.



TAYLOR 71 KFT
5600 Békéscsaba, Vajda utca 17.

.....
aláírás

Alapadatok

Környezet

- Település területi elhelyezkedése: Békés város Békés megyében. A Békési járás központja. Gyulától északnyugatra, Békéscsaba és Mezőberény közt fekvő település. Szomszédjai: északnyugat és észak felől Mezőberény, északkelet felől Tarhos, délkelet felől Doboz, dél felől Békéscsaba, nyugat felől pedig Murony. Természetföldrajzi szempontból a Körös menti sík déli peremén, a Kettős-Körös bal partján, a Békési-hát szomszédságában terül el. Legfontosabb megközelítési útvonala a Mezőberénytől Békéscsabáig húzódó 470-es főút, mindkét város felől ezen közelíthető meg. (Az útvonal korábban a 47-es főút része volt, de annak a közelmúltban egy elkerülő szakasza épült, részben Békés tehermentesítésére, részben a sok közlekedési problémát jelentő békési kanyarok és szűkületek kiváltására, azóta a 47-es számozást az elkerülő út viseli.) A környező települések közül Muronnyal és Kétsopronnyal a 4644-es, Tarhossal és Gerlával a 4238-as út kapcsolja össze. Rosszerdő nevű külterületi városrészére a tarhosi országútból délnek kiágazó 42 143-as számú mellékút vezet. Békés vasútállomás a hivatalos megfogalmazás szerint szünetelő személyforgalmú Murony–Békés-vasútvonal végállomása, amely az Alföldi kisvasút átrakója is volt.
- Település jellemzése: Lakosságának száma 17282 fő (2025. január 1.). Népsűrűsége 151,25 fő/km². A város ingatlanpiaca átlagos, főként lakáscélú és mezőgazdasági (termőföld) ingatlanok adásvétele jellemzi. Kis számban kereskedelmi és egyéb ingatlanok adásvétele is realizálódik.
- Ingatlan elhelyezkedése: Az értékelt ingatlan a település központjától DK-i irányban cca. 1700-2300 m-re helyezkedik el, a Szélső és Körösi Csoma utcák által határolt területen. Környezetében lakóterületek, vegyes rendeltetésű területek találhatóak. Közintézmények, bevásárló helyek 2,5 km-en belül elérhetők.

1/1 példány

Árterület:	nem
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	főként lakó
Jelenlegi hasznosítás:	nincs hasznosítva
Legcélszerűbb hasznosítás:	építési telek
Építési övezet:	Lf
Építési övezet típusa:	Falusias
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:	Forgalomképes ingatlan. A megállapított forgalmi érték per-, teher-, igénymentes és kiürített állapotra vonatkozik. Építési telekként történő önálló hasznosítása lehetséges. Kedvező elhelyezkedés, több hasznosítási lehetőség.

Megközelíthetőség

Az ingatlan megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton
Közlekedési eszközök:	Személygépkocsival, egyéb járművekkel
Vasútállomás távolsága:	nincs forgalom
Távolsági busz megállójának távolsága:	700 m

Tulajdoni lap adatai (1723/1 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Utca, házszám:	
Helyrajzi szám:	1723/1
Változási vázrajz kiállításának dátuma:	2026.01.13.
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	Belterület
Területe:	476 m ²
Széljegyek:	Nincs
Teherlap bejegyzés:	Van

Természetbeni adatok (1723/1 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Utca, házszám:	Kőrösi Csoma Sándor utca 41.
Művelési ág:	kivett telephely
Értékelt földrészlet összesen:	476 m ²
Tulajdonos:	Békés Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad

Belterületi földrészlet

Azonosítás

Értékelt telek alapterülete:

476 m²

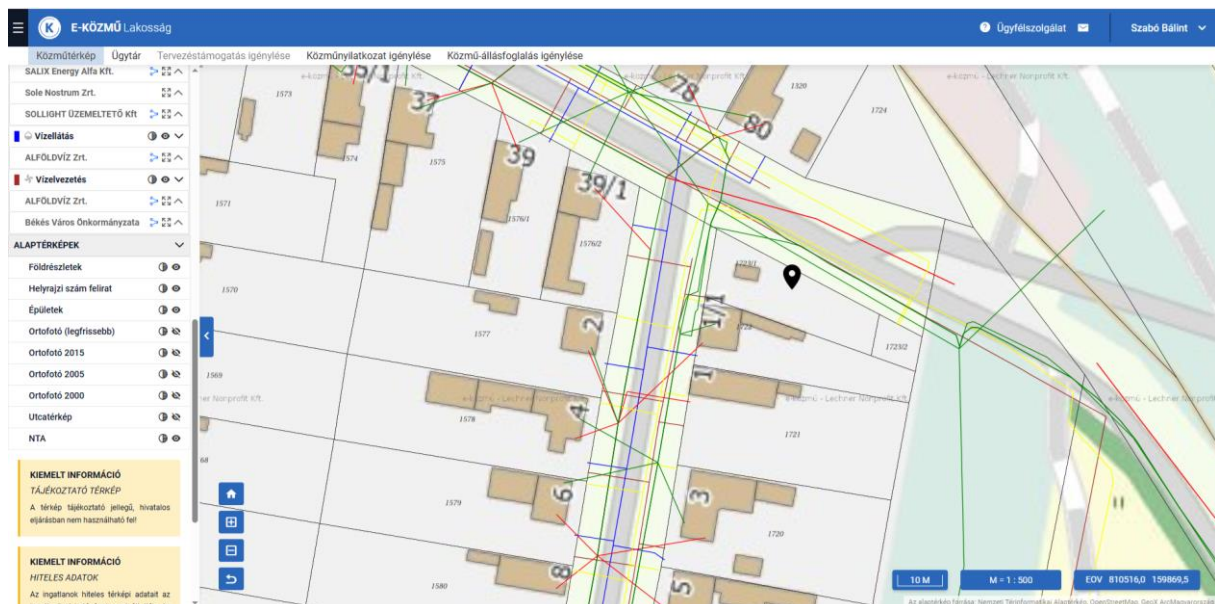
Jellemzés

Telek kialakítása:	Sarki telek
Telek alakja, formája:	Szabálytalan négyszög alakú
Telek határai:	lakóingatlanok, beépítetlen területek
Telek kerítettsége:	részben kerített
Kerítés típusa:	beton oszlopos drótháló
Beépítés módja:	beépítetlen
Domborzati és lejtésviszonyok:	Sík
Fák, telepítmények:	Nincsenek, nincs – elhanyagolt udvar

Közművesítettsége

Összközmű:	Nem
Elektromos energia:	nem
Vízellátás:	nem
Gázellátás:	nem
Szennyvízelvezetés:	nem
Csapadékvíz elvezetés:	nem

Közművesítés lehetséges a telek előtt kiépített közművekről.



köz műterkép

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

Bármilyen típusú ingatlan érték meghatározásánál használható, ha van megfelelő számú összehasonlító adat.

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

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat szabad összehasonlítani.

Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve.

Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

Műszaki szempontok: károsodások, kivitelezési hibák, alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbenső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.

Építészeti szempontok: felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, egyéb építészeti előírások.

Használati szempontok: építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.

Telekadottságok: telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

Infrastruktúra: villany, víz, gázellátás, csatorna, szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megálló, utcaburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és

1/1 példány

középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

Környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

Alternatív hasznosítás szempontjai: funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

Jogi szempontok, hatósági szabályozás: tulajdonviszonyok rendezettsége, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, OÉSZ és a helyi építési szabályozás.

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni.

Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést lehetőség szerint a már megtörtént és ismert, konkrét (illetékhivatali adatok) adásvételek során kialakult (piaci) áraknak a vizsgált ingatlanra való kiterjesztésével és összehasonlításával végezzük.

- A módszer alapja, hogy megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek áraiból indulunk ki.

- A módszer lényege, hogy az értékelendő ingatlanhoz hasonló ingatlanok és az értékelendő ingatlan jogi, fizikai, fekvésbeli, gazdasági stb. jellemzőiben mutatkozó hasonlóságok és különbségek elemzése után becsüli meg az adott ingatlan forgalmi értékét.

A módszer alkalmazhatósága minden esetben szóba jöhet, amennyiben megfelelő mennyiségű és „minőségű” összehasonlító adat áll rendelkezésünkre ahhoz, hogy az így becsült forgalmi érték megbízható és reális legyen.

EVS – 2012 3. -as bekezdése

3.1. Ha a jogszabályok másképp nem rendelkeznek, a „piaci érték” a következőt jelenti: „Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz 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 jártak el.”

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

Bevéeltermelő ingatlanok értékelésénél használható. Alternatív hasznosítás esetén, mivel nincs összehasonlító adat e módszerrel állapítható meg legpontosabban az ingatlan forgalmi értéke.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

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

Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként

Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat, mely utóbbihoz hasonló, de gyakran külön kezelt, a felújítási kiadás.

A befektetési kiadások közé tartoznak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások: a tervezési és szakértői díjak, az építési kivitelezési költségek, a beruházást terhelő adók és illetékek, a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás), pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

Az üzemeltetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Az üzemeltetési kiadások közé tartoznak például: a közüzemi díjak, a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja, egyéb infrastrukturális szolgáltatások, a gondnok számára fizetett összeg, biztonsági szolgáltatások, a takarítás, a javítások, a kezelési és menedzselési költségek.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában vagy becsült összeggel kell megadni.

A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon, figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni.

Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállítással, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

A tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A hozamszámításon alapuló módszer alkalmazása során általában az alábbi különleges megkötésekre is figyelemmel kell lenni:

- Nem lehet az adott ingatlannál szerződéssel lekötött bérleti díjnál magasabbat figyelembe venni.
- A piaci szintnél magasabb bérleti díjat csak a szerződésben meghatározott időszakra lehet figyelembe venni.
- Csak a reál (inflációmentes) kamatláb alkalmazható.

A módszer alkalmazhatósága elsősorban jövedelemtermelő ingatlanoknál jöhet szóba, de jövedelemtermelő ingatlanként tekinthető akár egy lakásingatlan is, amennyiben pl. bérbeadás útján jövedelmet termel.

A hozamelvű értékelésnek a gyakorlatban két módszere alkalmazott

- a direkt tőkésítés
- Diszkontált Cash Flow (DCF) módszer

EVS - 2012

Ennek következményeként és a piaci érték definíciójának a bérleti érdekeltségre történő alkalmazásával, a TEGoVA által a "piaci bérleti díj" elfogadott definíciója, amelyet rendszerint éves számadatként fejeznek ki, a következő:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlant bérbeadhatják egy hajlandóságot mutató bérbeadó és egy hajlandóságot mutató bérlő között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.”

Költségalapú módszer:

Olyan ingatlanok értékelésénél használható, ahol teljes mértékben hiányoznak a piaci összehasonlító adatok.

A költségalapú 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. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A telekérték meghatározása

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újraterejtésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépezetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téгла épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény adta, a vizsgált létesítményhez képest többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultság becslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni

A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség alapján számított forgalmi érték.

A költség alapú értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával.

Két fő módszere alkalmazott a gyakorlatban:

- a nettó újraelőállítási érték meghatározáson alapuló értékelés
- a nettó pótlási (helyettesítési) költségen alapuló értékelés

A nettó pótlási költségen alapuló értékelésnél az értékelés során az eszköz nettó pótlási (helyettesítési) költségéből levonjuk a fizikai-, funkcionális- és gazdasági-, környezeti avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez mi értékelésen alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. A nettó újraelőállítási értéken történő értékelésnél az újraelőállítási költségből vonjuk le az avulást, és ehhez adjuk hozzá a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

A Költség alapú módszer általában a következő esetekben szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket:

Új építésű, vagy viszonylag új ingatlanok értékelése, amikor még a piaci érték és a költség rendszerint szoros kapcsolatban van egymással.

Különleges célú eszközök értékbecslése, amikor a vásárló a fizetni kívánt árat gyakran egy helyettesítő eszköz költségeihez méri.

Olyan eszközök értékelése, melyek nem cserélnek sűrűn gazdát a piacon, és megfelelő adatok állnak a rendelkezésre a halmozott értékcsökkenés számbavételéhez.

A költségalapú értékelés lényeges szerepet kaphat a megvalósíthatósági tanulmányoknál, ahol annak meghatározására szolgál, hogy a piaci érték felülmúlja-e a fejlesztési költségeket, és létrejön-e a vállalkozói profit számára megfelelő különbség.

Módszerválasztásnál figyelembe vett szempontok:

Az értékelést azoknak a körülményeknek a figyelembevételével végeztük, amelyek az értékelés határnapján érvényesek voltak. Figyelembe vettünk minden olyan nyilvános és bizalmas információt, amely rendelkezésünkre állt ebben az időpontban.

A helyszín bejárása alkalmával fényképfelvételek készültek, amelyek az értékelés szerves részét képezik. A helyszíni szemlén bejártuk az ingatlant, szemrevételeztük az épületek szerkezeteit, szóbeli felvilágosítást kaptunk az ingatlan jelenlegi állapotáról.

Az értékbecslést a vonatkozó jogszabályok, a vagyoneértékeléssel foglalkozó hazai- és nemzetközi szakmai szervezetek ajánlásai szerint végeztük. Ennek során figyelembe vettük a Megbízótól kapott tájékoztatást, valamint a helyszíni bejárás során tapasztaltakat is.

A fentiekén túl az ingatlan forgalmi értékének meghatározása során figyelembe vettük:

- az adott településrészre és hasznosítási módra jellemző ingatlanértéket,
- az alternatív hasznosítási módok lehetőségét illetve hiányát,
- az ingatlanhoz tartozó földterület illetve épületek, építmények értékét és értékbecsítő szerepét,
- az értékelt ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti besorolását.

Az értékelésnél figyelembe vett legfontosabb szempontok

A földterület értéke a fekvésétől, közművesítésétől, beépíthetőségétől, infrastrukturális ellátottságától (iparvágány, úthálózat, vízi szállítás, a nyersanyag, a munkaerő közelsége), környezetvédelmi szempontoktól stb. függ. A belvárosi és külvárosi, a nagy- és kisvárosi telek értéke, a környezet, fekvés, idegenforgalom lehetősége stb. miatt is jelentősen eltérhet egymástól.

Az épületek esetén abból indultam ki, hogy minden épített ingatlanok a technikai és környezeti változások miatt korlátozott az élettartama. Ezeket az ingatlanokat a még hátralévő, hasznos élettartam alapján kell értékelnünk. A jövőbeni gazdaságilag hasznos élettartam megállapításához az alábbiakat vettem figyelembe:

Fizikai elhasználódás: kor, állapot, jövőbeni fenntartás valószínű költségei

Funkcionális elavulás: a jelenlegi hasznosításra való alkalmasság és jövőbeli kilátások ennek folytatására, illetve más, alternatív célra való felhasználásra

Környezeti tényezők: a környező területek megítélésének, a hatósági előírásoknak, a piaci kilátásoknak az alakulása.

A KIVÁLASZTOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

A telekingatlanról, az épületekről és a beépített épülettartozékot képviselő berendezésekről, részletes értékelő anyagot készítettem a vonatkozó előírások és rendeletek alapján.

A konkrét értékelői tevékenység során áttekintettem az ingatlant és bejártam, az egyéb épületrészeket is.

Jelen esetben az ingatlan érték-megállapításánál a **piaci összehasonlító értékelési módszer**éből indultam ki.

Indokolás:

- megfelelő számú adat áll rendelkezésre – korrekciók alkalmazása után.

JOGSZABÁLYHELYEK, FOGALMAK

Jogszabályhelyek:

Forgalmi érték Áfa tartalma a 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan általános esetben mentes az adó alól/alanyi mentes, a 2007. évi CXXVII. törvény 86. § és 188. § vonatkozó bekezdései szerint.

25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről.

Fogalmak:

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. számú melléklete szerint.

Bruttó alapterület: épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.

Belmagasság: a padlószint és a födém vakolt (burkolt) vagy az álmennyezet alsó síkja közötti függőleges távolság.

Hasznos alapterület: a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.

Összes hasznos alapterület: az összes építményszint hasznos alapterülete.

Nettó alapterület: helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.

1/1 példány

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

Piaci összehasonlító adatok alapján

Összehasonlító adatok: Belterületi földrészlet – építési telek (hrsz: 1723/1)

NAV ADATBÁZIS

	A	B	C	G	I	K	M	N	O
1	Irányító-szám	Település	Megye rövid	Ingatlan jellege	Illeték	Telek területe/nm/	Részarány	Megállapított érték/Ft/	Fajlagos érték (Ft/m2)
2579	5630 BÉKÉS	Békés	telek	24Q3		661	1/1	2000000	3 026
2597	5630 BÉKÉS	Békés	telek	24Q2		407	1/1	2000000	4 914
2649	5630 BÉKÉS	Békés	telek	24Q2		216	1/1	1000000	4 630
2683	5630 BÉKÉS	Békés	telek	24Q3		742	1/1	2500000	3 369
2684	5630 BÉKÉS	Békés	telek	24Q3		752	1/1	2500000	3 324
4962									
4963								Fajlagos érték átlaga:	3 853
4964								Korrekciók összesen:	25%
4965								Gazdasági:	25%
4966								Korrigált fajlagos érték:	4 816
4967									

Ingatlan értéke kerekítve:

2.300.000 Ft

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Piaci helyzetelemzés

Település ingatlanforgalma:	átlagos, részben átlag alatt
Forgalomképesség:	Forgalomképes
Hosszú távú értékállóság:	Értéktartás prognosztizálható
Az ingatlan fedezetnek:	ALKALMAS
Megjegyzés:	Beépíthető telekterület.

Forgalmi érték: **2.300.000 Ft**

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
A piaci érték Áfa-t tartalmaz.

ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK

Feltételezések:

Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtam. Feltételezem, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, ill. nincsenek olyan rendezetlen ügyek, melyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.

A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségére vonatkozik.

Mint megbízott értékbecslő nem vállalom felelősséget olyan később (az értékbecslést követően) jelentkező bármilyen nemű változásért – bontás, gazdasági vagy erkölcsi avulás, gazdasági környezeti körülmények változása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építkezés –, melyek befolyásolhatják az itt megadott értéket.

Nem végeztem geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat, feltárásokat.

Az értékbecslő szakembernek nincs meg az a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes és egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte az épületben és környezetében befolyásolhatja az ingatlan értékét.

Az értékelés per-, teher-, és igénymentességre vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni-lapon bejegyzetteken kívül nincs tudomásom, ezekért felelősséget nem vállalom.

Korlátozások:

Ezen szakvélemény előzetes írásbeli engedélyem nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható, nem adható ki harmadik személynek. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kivagdalni és önmagukban felhasználni nem szabad. Az értékelés alulírott készítőjének díjazása nincsen semminemű kapcsolatban sem a megállapított értékkel.

Az értékbecslés más jellegű felhasználásáról csak a szakvéleményt készítő rendelkezhet!

A szakvélemény érvényességi ideje: 120 nap.

Az értékelést végzőnek személyes érdeke nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságát semmi sem befolyásolja.

A megállapított forgalmi érték Áfa-t tartalmaz.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték csak a valós vevő, és eladó közötti alku során alakulhat ki.

„Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.„

MELLÉKLET

Megnevezés: Tulajdoni lap



Békés Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 1.
Magyarország Békés 5630 Békés,
Kossuth Lajos utca 4

Tulajdonilap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260113/7098
2026.01.13

Oldal 1/1

Békés
Belterület, 1723/1 helyrajzi szám

Békés, Belterület, 1723/1

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31781/2000/1999.12.17				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / telephely	0	476	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31781/2000/1999.12.17				
Tulajdonjog					
Jogállás: TULAJDONOS					
Tulajdoni hányad: 1/1					
Jogcím: tulajdonba adás, 304231/1991.02.14					
Eredeti határozat: 304231/1991.02.14					
Név: BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
Jogosult címe: 5630 BÉKÉS, Petőfi utca 2					

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31781/2000/1999.12.17				
Őnálló szöveges bejegyzés					
1723/1 hrsz. a 1723 hrsz. megosztásából keletkezett.					

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

1/1 példány

Megnevezés: Térképmásolat

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Békés Vármegyei Köormányhivatal
Békés 5631 Kossuth utca 4.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2026.01.13 10:18:59

Helyrajzi szám: BÉKÉS belterület 1723/1

Megrendelés szám: 71/21/2026

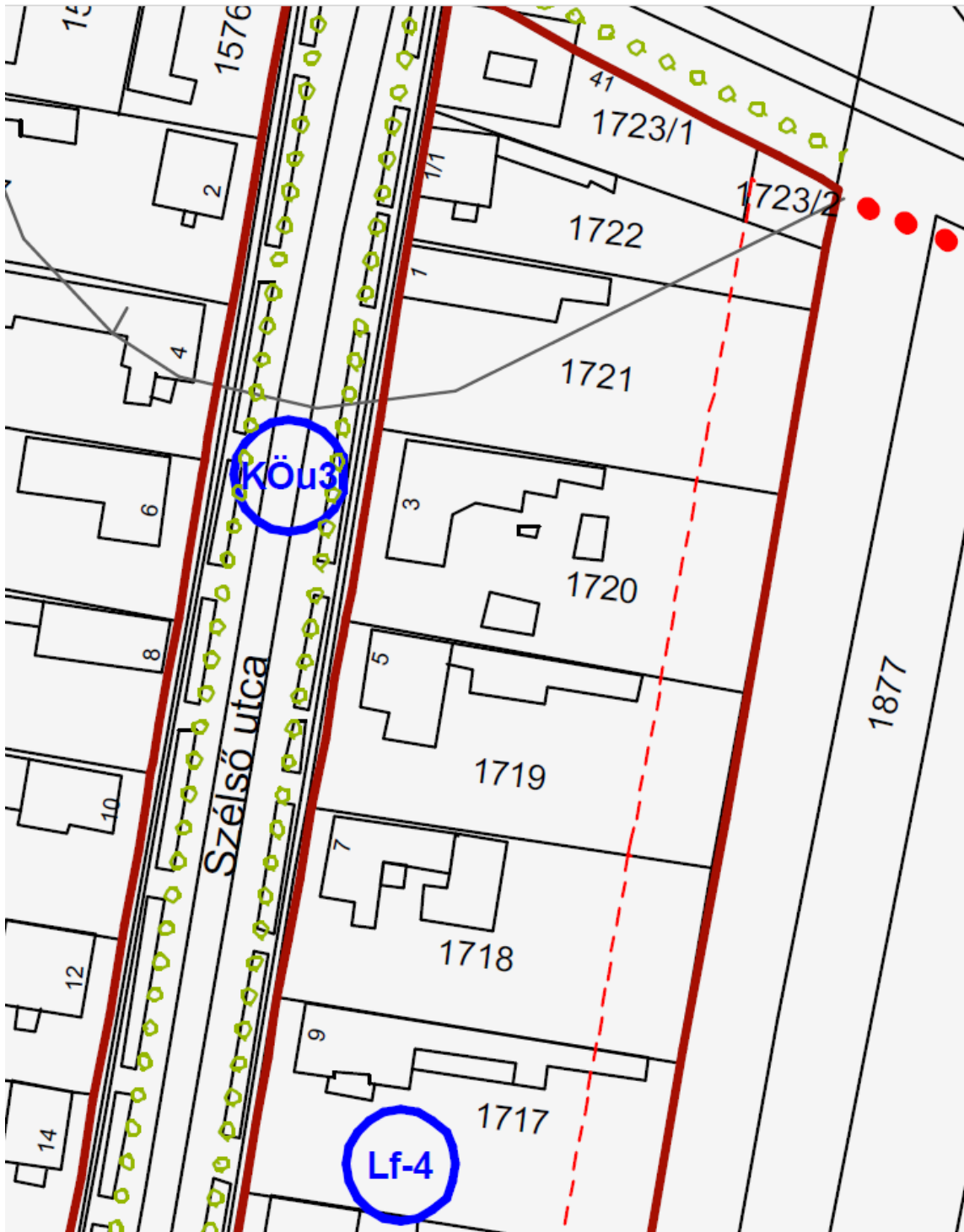
Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 10186280002026



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Megnevezés: Rendezési terv



1/1 példány

Megnevezés: HÉSZ kivonat

The image shows two screenshots of the Nemzeti Jogszabálytár (National Legal Information System) website. The top screenshot displays the title page of the ordinance: "Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 42/2007. (IX. 7.) önkormányzati rendelete Békés Város Szabályozási Tervéről, valamint Építési Szabályzatáról". It indicates the ordinance is effective from 2025.10.17. The text describes the ordinance's purpose and lists various urban planning and construction regulations. The bottom screenshot shows a detailed view of the regulations, including sections 28 and 29, which specify rules for building setbacks, lot coverage, and construction heights in different parts of the city.

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 42/2007. (IX. 7.) önkormányzati rendelete
Békés Város Szabályozási Tervéről, valamint Építési Szabályzatáról
Hatályos: 2025. 10. 17.

Békés Város Önkormányzata az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 6. § (3) és 13. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

I. Fejezet
ÁLTALÁNOS ELŐÍRÁSOK

1. § [Területi hatály]
(1) E rendelet hatálya Békés városnak a rendelet jóváhagyásakor érvényes közigazgatási területére, valamint a területen a (3) bekezdésében részletezett tevékenységre terjed ki.
(2) Jelen rendelet együtt alkalmazandó
a) a belterületre készített szabályozási tervvel, kivéve a Köspince utca és környezetére készített (16. és 26. melléklet), a Tündér utca környezetére készített, a Csallóközi utca és Veres Péter tér környékére készített (4. melléklet), az Élővízcsatorna környékére készített (5. melléklet, mely a 19. melléklettel módosítva érvényes), a Sporttelep és környékére készített (6. melléklet), a Dánfokra készített (8. melléklet), a Gyékény utca melletti tömbre készített (11. melléklet), a Dánfok déli területére készített (17. melléklet), a Vica sor-Cseresznye utca-Csabai út által határolt tömbre készített (18. melléklet), a Vashalom telektömbjére készített (20. melléklet) szabályozási tervek területét, a Vágóhid utca és környékére készített (28. melléklet), Gyógyfürdő és környékére készített (29. melléklet) szabályozási tervek területét, ahol azokat kell alkalmazni, valamint
b) a külterületre készített szabályozási tervvel, kivéve a Vésztoi úti ipartelepre készített (12. melléklet), a Borosgyánra készített (14. melléklet), a 470-es út környezetére készített, a Muronyi út környezetére készített, a Mezőberényi út mentére készített, a Malomasszony kertre készített (9. melléklet), a Mézfeldolgozó tömbjére készített (13. melléklet), a Hamokbánya és környezetére készített (15. melléklet), a Muronyi út külterület, északi oldalára készített (22. melléklet), a Déli Ipari út nyugati oldalára készített (23. melléklet), a 072/39 hrsz alatti ingatlanra és környezetére készített (25. melléklet), a 0303/26, 0303/49 és 0303/50 hrsz-ú telkek és azok környezetére készített (27. melléklet); ahol azokat kell alkalmazni, továbbá
c) az 1., 2. és 3. mellékletével,
d) a belterületi szabályozási tervhez kapcsolódó átnézeti térképpel (1/A. melléklet) és a külterülethez kapcsolódó átnézeti térképpel (2/A. melléklet).
(3) A város területén területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrész, épüleategytest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni, (a továbbiakban együtt: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni csak az érvényben

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 42/2007. (IX. 7.) önkormányzati rendelete
Békés Város Szabályozási Tervéről, valamint Építési Szabályzatáról
Hatályos: 2025. 10. 17.

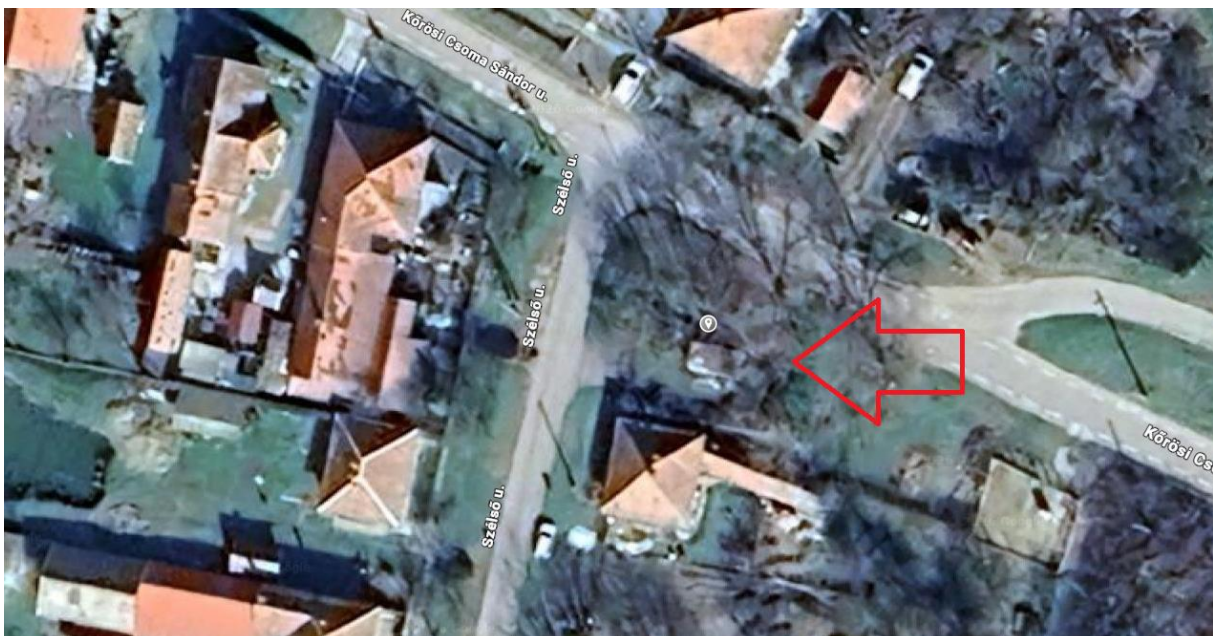
(7) Zöldterület legkisebb mértéke 40% lehet.
(8) A kialakításra kerülő telek legkisebb utcafronti szélessége 16,0 méter .
(9) Állattartó épület nem építhető.

28. § [L-4 jelű építési övezet]
(1) A kialakítható legkisebb telekméret 900 m² .
(2) A telek beépítési módja oldalhatáron álló.
(3) Az építési hely lehatárolása a következő:
- előkert mérete - figyelembe véve a 23. § (3) bekezdésében foglaltakat - 0,0 méter , - oldalkert mérete 6,0 méter,
- hátsókert mérete a 23. § (7) bekezdése szerint.
(4) A telek beépíthetősége maximum 30%.
(5) Az épületek építménymagassága maximum 4,5 méter .
(6) Az utcafront felől elhelyezkedő épület építménymagassága minimum 3,5 méter.
(7) A területet teljes közművesítéssel kell ellátni.
(8) Zöldterület legkisebb mértéke 40% lehet.
(9) A kialakításra kerülő telek legkisebb utcafronti szélessége 16,0 méter .
(10) Egy telken legfeljebb két lakás alakítható ki.

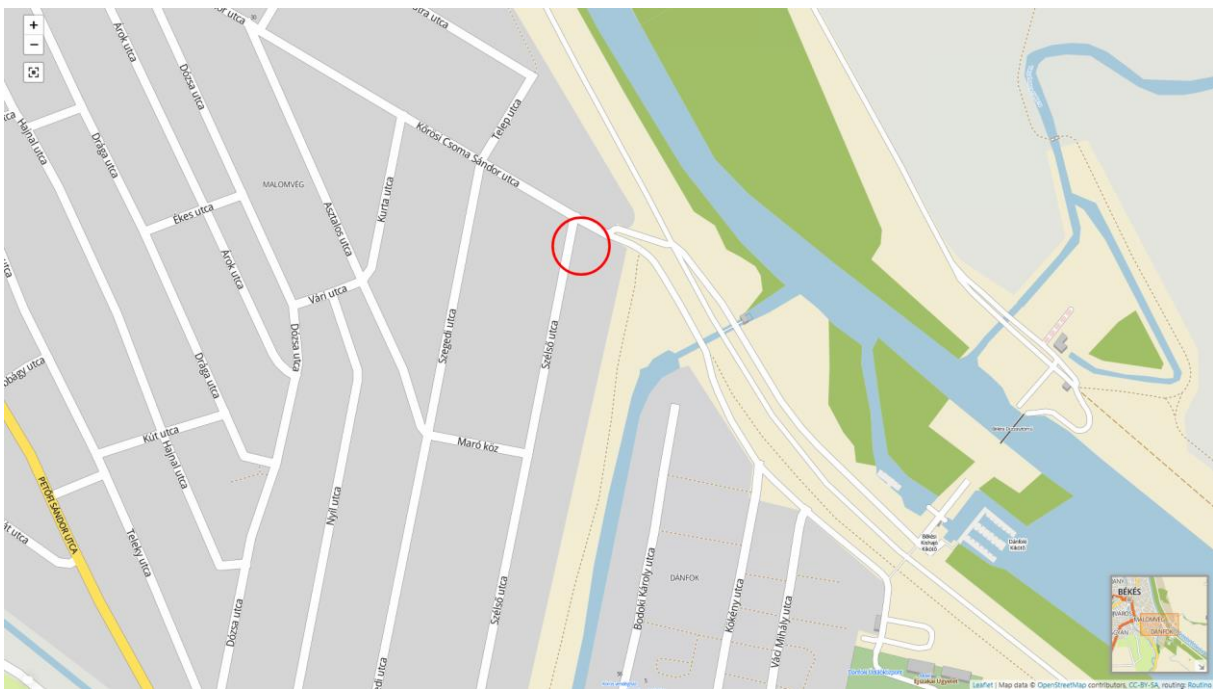
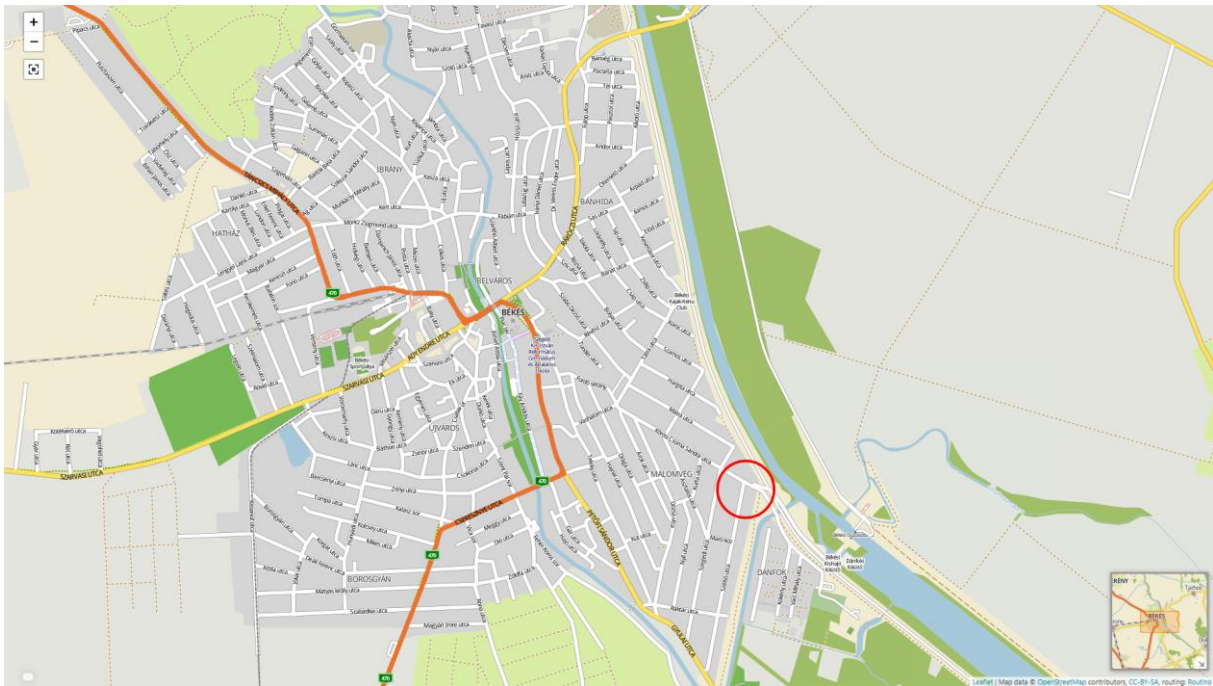
29. § [L-5 jelű építési övezet]
(1) A kialakítható legkisebb telekméret 800 m².
(2) A telek beépítési módja ikres.
(3) Az építési hely lehatárolása a következő:
- előkert mérete 3,0 méter , mely egyben építési vonal is,
- oldalkert mérete 6,0 méter,
- hátsókert mérete 23. § (7) bekezdése szerint.
(4) A telek beépíthetősége maximum 30%.
(5) Az épületek építménymagassága maximum 4,5 méter.

1/1 példány

Megnevezés: Megye/Település térkép



1/1 példány



1/1 példány

Megnevezés: Fényképek

