

<i>Sorszám:</i> <b>Ny/10.</b>	<i>Tárgy:</i> <b>Önkormányzati tulajdonú ingatlanok értékesítéshez kapcsolódó döntések</b>
<i>Döntéshozatal módja:</i> <b>Minősített többség az SZMSZ 24. § a) pontja alapján</b>	<i>Véleményező bizottság:</i> <b>Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság</b>
<i>Tárgyalás módja:</i> <b>Nyílt ülés</b>	<i>Előkészítette:</i> <b>Nánási Zsolt osztályvezető, Gazdasági Osztály</b>

### Tisztelt Képviselő-testület!

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati vagyronról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 18/2021. (XI. 2.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Vagyronrendelet) 7. § (1) alapján a tulajdonosi jogokat az Önkormányzat Képviselő-testülete, vagy átruházott hatáskörben a polgármester gyakorolja.

#### I. 5630 Békés, belterület 3736/9 helyrajzi számú ingatlan

**Károlyi Mihály** (szül. hely, idő: Békés, 1956. 05. 10. anyja neve: Szabó Erzsébet, egyéni vállalkozó nyilvántartási száma: 6370012, adószáma: 44358196-2-24) 5630 Békés, Csikos u. 9. szám alatti lakos kérelemmel fordult Békés Város Önkormányzatához, az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, **5630 Békés, belterület 3736/9 helyrajzi szám** alatti, 10989 m<sup>2</sup> terület nagyságú ingatlan megvásárlására vonatkozóan.

A Békés, 3736/9 hrsz-ú ingatlan a Vagyronrendelet 3. mellékletében található üzleti vagyronkörbe tartozó vagyonelem, a Képviselő-testület döntésétől függően értékesíthető. A Vagyronrendelet 12. § (2) bekezdése alapján forgalomképes vagyontárgyak esetén a képviselő-testület minősített többséggel dönt az értékesítésre kerülő vagyontárgyak köréről, az értékesítés módjáról, és a szerződés lényeges elemeiről.

Az ingatlan értékbecslését a Taylor 71 Kft. végezte el, mely értékbecslés alapján a megállapított forgalmi érték 4.800.000,- Ft.

Mivel az értékbecslő által megállapított forgalmi érték nem éri el Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi értéket, ezért a fent megnevezett vagyonelem a Vagyronrendelet 13. §-ában foglaltak szerint értékesíthető.

A Vagyronrendelet 13. § d) pontja alapján 25 millió forintos értékhatár alatti önkormányzati vagyontárgy elidegenítése esetén a pályázati felhívás közzétételétől a képviselő-testület abban az esetben is eltekinthet, ha a vagyontárgy értékesítése magánszemély, jogi személy vagy jogi személynek nem minősülő gazdálkodó szervezet részére történik.

## II. 5630 Békés, belterület 3917/7 helyrajzi számú ingatlan

**Tóth Szabolcs** (anyja neve: Andor Erzsébet, szül. hely, idő: Békéscsaba, 1977.07.28), 5630 Békés, Kispince u. 8. szám alatti lakos kérelemmel fordult Békés Város Önkormányzatához, az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező **5630 Békés, belterület 3917/7** hrsz-ú, 2746 m<sup>2</sup> terület nagyságú ingatlan megvásárlására vonatkozóan.

Az ingatlan a Vagyonszerzési 2. számú mellékletének 77. sorában található, korlátozottan forgalomképes vagyonelem. A Vagyonszerzési 5. § (2) bekezdése alapján korlátozottan forgalomképes vagyont elidegeníteni vagy rendeltetésétől eltérő célra hasznosítani a képviselő-testület minősített többségű döntése alapján csak akkor lehet, ha az önkormányzati feladat ellátásához már nem szükséges vagy a feladat ellátása más módon is biztosítható, és a vagyontárgy értékesítése, más célú hasznosítása nem veszélyezteti az önkormányzat kötelező feladatainak ellátását.

Az ingatlan értékesítése nem veszélyezteti az önkormányzat kötelező feladatainak ellátását.

Az ingatlan értékbecslését a Taylor 71 Kft. végezte el, mely értékbecslés alapján a megállapított forgalmi érték 4.100.000,- Ft.

Mivel az értékbecslő által megállapított forgalmi érték nem éri el Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi értéket, ezért a fent megnevezett vagyonelem a Vagyonszerzési 13. §-ban foglaltak szerint értékesíthető.

A Vagyonszerzési 13. § d) pontja alapján 25 millió forintos értékhatár alatti önkormányzati vagyontárgy elidegenítése esetén a pályázati felhívás közzétételétől a képviselő-testület abban az esetben is eltekinthet, ha a vagyontárgy értékesítése magánszemély, jogi személy vagy jogi személynek nem minősülő gazdálkodó szervezet részére történik.

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

### Határozati javaslatok:

#### I.

1. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az önkormányzati vagyonról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 18/2021. (XI. 2.) önkormányzati rendelet 13. § d) pontja alapján az 5630 Békés, belterület 3736/9 helyrajzi szám alatti ingatlan értékesítése kapcsán a pályázatától eltekinthet.
2. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy értékesíti a kizárólagos tulajdonát képező 5630 Békés, belterület 3736/9 helyrajzi szám alatti ingatlant Károlyi Mihály (szül. hely, idő: Békés, 1956. 05. 10. anyja neve: Szabó Erzsébet, egyéni vállalkozó nyilvántartási száma: 6370012, adószáma: 44358196-2-24) 5630 Békés, Csíkos u. 9. szám alatti lakos részére bruttó 4.800.000,- Ft vételár megfizetése ellenében.

Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza polgármesterét a szükséges jognyilatkozatok megtételére és a szerződés aláírására.

Határidő: intézkedésre azonnal

Felelős: Kálmán Tibor polgármester

II.


1. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az önkormányzati vagyonról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 18/2021. (XI. 2.) önkormányzati rendelet 13. § d) pontja alapján az 5630 Békés, belterület 3917/7 hrsz-ú ingatlan értékesítése kapcsán a pályáztatástól eltekint.
2. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy értékesíti a kizárólagos tulajdonát képező 5630 Békés, belterület 3917/7 hrsz-ú ingatlant Tóth Szabolcs (anyja neve: Andor Erzsébet, szül. hely, idő: Békéscsaba, 1977.07.28), 5630 Békés, Kispince u. 8. szám alatti lakos részére bruttó 4.100.000,- Ft vételár megfizetése ellenében.

Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza polgármesterét a szükséges jognyilatkozatok megtételére és a szerződés aláírására.

**Határidő:** intézkedésre azonnal

**Felelős:** Kálmán Tibor polgármester


Békés, 2025. február 14.



Kálmán Tibor  
polgármester



Jogi ellenjegyző



Pénzügyi ellenjegyző

Békés Város Önkormányzata

Békés, Petőfi u. 2.

5630

BÉKÉSI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
2025 FEBR 04.	
Idő: HIK / 9058 / 2025	terület: db
Részam Kapja: Szerv. egység:	Ügyintéző: NTM

Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott Tóth Szabolcs (anyja neve: Andor Erzsébet, szül.hely, idő: Békéscsaba, 1977.07.28.)  
5630 Békés, Kispince u. 8. szám alatti lakos azzal a kéréssel fordulok Békés Város  
Önkormányzata Képviselő-testületéhez, hogy részemre az Önkormányzat tulajdonát képező  
3917/7 hrsz-ú 2746 m2 nagyságú területet értékesíteni szíveskedjenek részemre.

Kérem, benyújtott kérelmem pozitív elbírálását.

Békés, 2025. január 30.

Tisztelettel:



Tóth Szabolcs

## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

5630 Békés,

3917/7

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:

2025-01-28.

## 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: BEKVÖ20250121.

Értékelés típusa: Elsődleges értékelés

### Értékelés tárgya

#### Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám:	5630
Település:	Békés
<b>Helyrajzi szám:</b>	<b>3917/7</b>
Utca:	„címkézés alatt”
Házszám, emelet-ajtó:	
Művelési ág:	Kivett sporttelep
<b>Teherlap bejegyzés:</b>	Van (Önálló szöveges bejegyzés)
<b>Széljegyek:</b>	Nincs
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

#### Az ingatlan várható címe:

**Helyszíni szemle dátuma:** 2025.01.23.

**A szakvélemény érvényessége:** 90 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**

---

Belterületi földrészlet:	2746 m <sup>2</sup>
<b>Épület(ek) összesen:</b>	<b>0</b>

Megjegyzés: az ingatlan teljes pontossággal beazonosítható, közterületre a Vásárszél utcán keresztül nyitott. **HELYI JELENTŐSÉGŰ VÉDETT TERMÉSZETI TERÜLET! Beépítési lehetőségek korlátozottak!**

**Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:**

**4.100.000 Ft**  
azaz Négymillió-egyszázezer 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: 2025. január 28.



**TAYLOR 71 KFT**  
5600 Békéscsaba, Vajda utca 17.  
Adószám: 32143878-2-04  
B. sz.: 10402609-50527074-55841003

.....  
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 17526 fő (2024. január 1.). Népsűrűsége 151,25 fő/km<sup>2</sup>. 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 Dny-i irányban cca. 500-1200 m-re helyezkedik el, a Szarvasi út mellett, a Városi Sporttelep területén. Környezetében vegyes rendeltetésű ingatlanok találhatóak. Közintézmények, bevásárló helyek 1,5 km-en belül elérhetők.



1/1 példány

Árterület:	nem
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	vegyes
Jelenlegi hasznosítás:	nem hasznosított
Legcélszerűbb hasznosítás:	korlátozott hasznosíthatóság
Építési övezet:	K-2
Építési övezet típusa:	Különleges terület
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:	Forgalomképes ingatlan. A megállapított forgalmi érték per-, teher-, igénymentes és kiürített állapotra vonatkozik. Helyi jelentőségű védett természeti terület! Korlátozott beépíthetőség!

### Megközelíthetőség

Az ingatlan megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton
Közlekedési eszközök:	Személygépkocsival, egyéb járművekkel
Vasútállomás távolsága:	nincs vasúti forgalom
Távolsági busz megállójának távolsága:	500 m-en belül

### Tulajdoni lap adatai (3917/7 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Utca, házszám:	„címkézés alatt”
Helyrajzi szám:	3917/7
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2025.01.21.
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	Belterület
Területe:	2746 m <sup>2</sup>
Széljegyek:	Nincs
Teherlap bejegyzés:	Van

### Természetbeni adatok (3917/7 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Művelési ág:	kivett sporttelep
Értékelt földrészlet összesen:	2746 m <sup>2</sup>
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Békés Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányada, összesen 1/1 tulajdoni hányad.

---

### Belterületi földrészlet

#### Azonosítás

---

Telek alapterülete: 2746 m<sup>2</sup>

#### Jellemzés

---

Telek kialakítása:	Közbenső telek
Telek alakja, formája:	Szabálytalan alakú
Telek határai:	Szomszédos sporttelep, garázsok
Telek kerítettsége:	kerítetlen
Kerítés típusa:	
Beépítés módja:	beépítetlen
Domborzati és lejtésviszonyok:	sík
Fák, telepítmények:	Védett fák!, nincs

#### Közművesítettsége

---

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

Közművekhez történő kapcsolódás lehetséges az ingatlan előtt kiépített közműhálózatokról.

## 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.

#### *Végső 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 felállításával, 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 téglá 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 többszolgáltatásait, 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 költségáron számított forgalmi érték.

A költségáron 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 áron 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 vagyonértékeléssel 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 ingatlannak 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.

## 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.

## ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

### Piaci összehasonlító adatok alapján

**Összehasonlító adatok: Belterületi földrészlet (hrsz: 3917/7)**

### NAV adatbázis

1	Irányító-szám	Település	Megye/röv	Ingatlan jellege	Ingatlan típusa	Illeték köt. keletkezésének negyedéve	Ingatlan területe/nm/	Részarány	Megállapított érték/Ft/	Fajlagos érték (Ft/m2)
1787	5630 BÉKÉS	Békés	telek	lakóház építésére 23Q2			1047	1/1	3810000	3 639
1788	5630 BÉKÉS	Békés	telek	lakóház építésére 23Q1			1660	1/1	1800000	1 084
1789	5630 BÉKÉS	Békés	telek	lakóház építésére 22Q4			1369	1/1	1700000	1 242
4324									Fajlagos érték összesítve:	1 988

Fajlagos alapár:	1.988 Ft/m <sup>2</sup>
Korrekciók összesen:	-25 %
gazdasági	+20 %
védettség	-25 %
beépíthetőség	-20 %
Korrigált fajlagos alapár:	1.490 Ft/m <sup>2</sup>

<b>Ingatlan értéke:</b>	<b>4.091.540 Ft</b>
<b>Ingatlan értéke kerekítve:</b>	<b>4.100.000 Ft</b>

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

**Piaci helyzetelemzés**

Település ingatlanforgalma:	átlagos, részben átlag alatt
Forgalomképesség:	Forgalomképes
Hosszú távú értékállóság:	Értéktartás prognosztizálható
Az ingatlan fedezetnek:	ALKALMAS
Megjegyzés:	Beépítetlen telekterület. Helyi védettség, korlátozott beépítési lehetőségek.

**Forgalmi érték:** **4.100.000 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: 90 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

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Békés Vármegyei Köormányhivatal  
Békés 5631 Kossuth utca 4.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:200031/864/2025

2025.01.21

Szektor: 53

BÉKÉS

Belterület 3917/7 helyrajzi szám

"címkézés alatt"	LR ÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett sporttelep	0	2746	0.00	
2. bejegyző határozat: 35524/3/2024.11.15 Helyi jelentőségű védett természeti terület - 2db. szürke nyárfa.				
3. bejegyző határozat: 35524/3/2024.11.15 A Békés 3917/4 hrsz-ú ingatlan megosztásából keletkezett a 610119/2024 számon záradékolt vázrajz, a 801031-6/2024 számú telekalakítási engedély és kérelem alapján.				

II. RÉSZ

- tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 35524/3/2024.11.15  
eredeti határozat: 35571/2017.11.09  
jogcím: tulajdonba adás 30423/1991.02.14  
jogállás: tulajdonos  
név: BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 5630 BÉKÉS Petőfi utca 2  
törzsszám: 15343006

III. RÉSZ

- bejegyző határozat, érkezési idő: 35524/3/2024.11.15  
Önálló szöveges bejegyzés a Békés 3917/4 hrsz-ú ingatlan megosztásából keletkezett a  
610119/2024 számon záradékolt vázrajz, a 801031-6/2024 számú telekalakítási engedély és  
kérelem alapján.

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.

TULAJDONILAP VÉGE

1/1 példány

Megnevezés: Térképmásolat

Elektronikusan aláírta:  
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



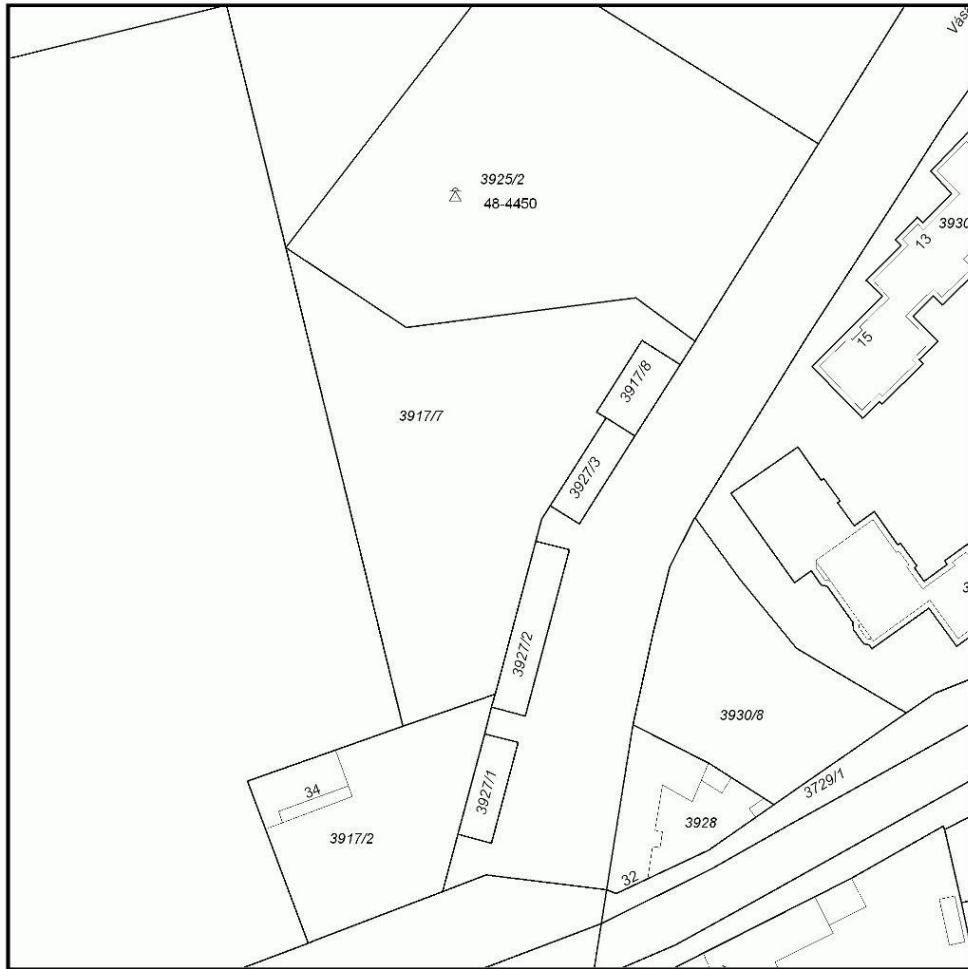
Békés Vármegyei Köormányhivatal  
Békés 5631 Kossuth utca 4.

**E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat**

2025.01.21 14:11:04

Helyrajzi szám: BÉKÉS belterület 3917/7  
Méretarány: 1 : 1000

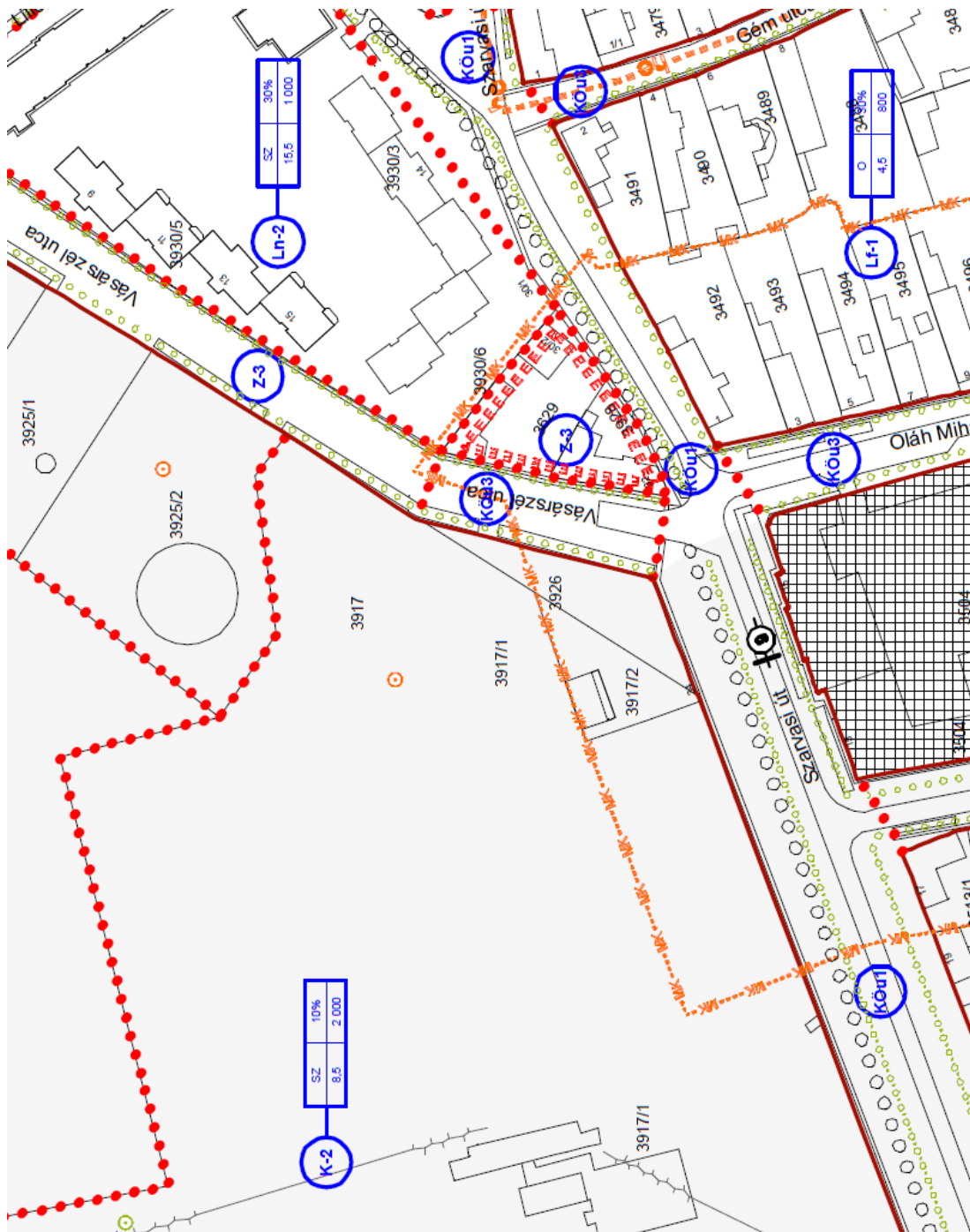
Megrendelés szám: 71/23/2025  
Térrajzsám: 09893890002025



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

1/1 példány

Megnevezés: Rendezési terv és HÉSZ kivonat





Beérkező levelek - balint.szabo... x Nemzeti Jogszabálytár - Magyar... x Önkormányzati rendelet x +

or.njt.hu/eli/v01/725064/n/2007/42

Google https://www.nkp.hu... https://slideplayer.hu... https://www.szamla... https://drive.google... https://www.nkp.hu... https://szakiertoiert... https://tk.ekke.hu/C...

Nemzeti Jogszabálytár Magyar Közlöny Cégek Közlöny Oktatási és Kulturális Közlöny

Jogszabálykereső Önkormányzati rendeletek Indoklások Tára Nemzetközi szerződések Jogszabályfordítások Translated legislation

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 42/2007. (IX. 7.) önkormányzati rendelete

Békés Város Szabályozási Tervéről, valamint Építési Szabályzatáról

Hatályos: 2022. 12. 28.

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 együttes alkalmazandó

a) a belterületre készített szabályozási tervvel, kivéve a Kispince 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 Vágóhidai utca és környékére készített (7. melléklet), a Dánfokra készített (8. melléklet), a Gyékény utca melletti tömbre készített (11. melléklet), a Dánfok déli területére készített (17. melléklet), a Vica sor-Cseresznya utca-Csabai út által határolt tömbre készített (18. melléklet), a Vashalom telektömbjére készített (20. 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 Mészfeldolgozó tömbjére készített (13. melléklet), a Homokbánya és környezetére készített (15. melléklet), a Muronyi út külterületi, 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) szabályozási tervek területét, ahol azokat kell alkalmazni, továbbá

c) az 1., 2. és 3. mellékletével.

(3) A város területén területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrész, épülethyűttest építeni, átalkítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni, (a továbbiakban együtt: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni csak az érvényben

A cookie-k segítenek szolgáltatásaink biztonságosabb, szolgáltatásaink igénybevételéhez Ön beengedezik a cookie-k használatában. A cookie-k kezeléséről részletesebb információt kattintva olvashat.

Elfogadom

Íjjon ide a kereséshez

22°C Napos 11:06 2023. 09. 25.

Beérkező levelek - balint.szabo... x Ingatlan adatok - ingatlanvagy... x Nemzeti Jogszabálytár - MÖF... x Önkormányzati rendelet x +

or.njt.hu/eli/v01/725064/n/2007/42

Nemzeti Jogszabálytár Magyar Közlöny Cégek Közlöny

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 42/2007. (IX. 7.) önkormányzati rendelete

Békés Város Szabályozási Tervéről, valamint Építési Szabályzatáról

Hatályos: 2024. 11. 30.

a) területen a telkek 6,0 méter,

b) szomszédos lakótelek felől 6,0 méter.

(5) A telek beépíthetősége 30 %.

(6) Az épületek építménymagassága maximum 10,0 méter.

(7) A területet teljes közművesítéssel kell ellátni.

(8) A zöldterület legkisebb mértéke 40 %.

(9) Terepszint alatti építmény építhető.

61. § [K-2 jelű építési övezet]

(1) A terület sporttelep elhelyezésére szolgál, csak ehhez a funkcióhoz kapcsolódó épületek helyezhetők el.

(2)

(3) A megengedett legnagyobb építménymagasság 8,5 méter.

(4) A területet teljes közművesítéssel kell ellátni.

(5) A beépítettség legnagyobb mértéke 10 %.

(6) A zöldterület legkisebb mértéke 70 %.

(7) A kialakítható legkisebb telekméret 2000 m<sup>2</sup>.

(8) A telken belül az építési hely lehatárolása a következő:

- előkert mérete 5,0 méter,
- oldalkert mérete 8,5 méter,
- hátsókeret mérete 8,5 méter.

(9) Terepszint alatti építmények közül csak úszómedence helyezhető el.

62. § [K-3 jelű építési övezet]

(1) A terület temető elhelyezésére szolgál.

(2) A temető területén csak ravatalozó és kriptá épülete helyezhető el

(3) A temetőt áttört kerítéssel kell körbevenni, az alól csak ott lehet kivétel tenni, ahol a kerítés egyben urnafal is.

63. § [K-4 jelű építési övezet]

(1) A terület kegyeleti park elhelyezésére szolgál.

Jelmagyarazat

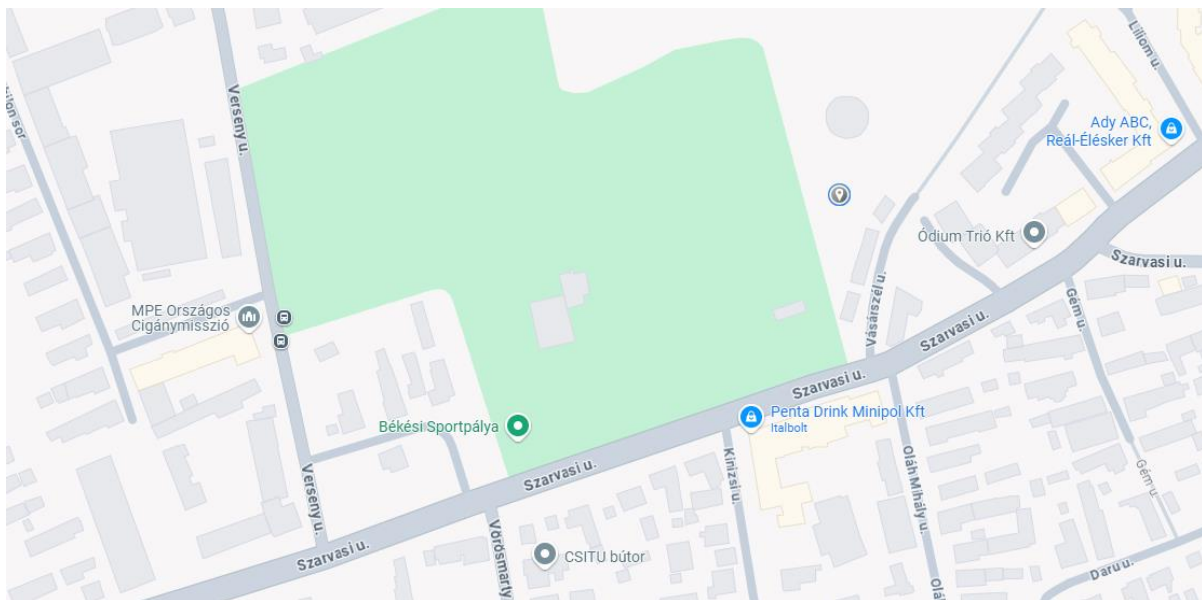
Rendeltekereső

Íjjon ide a kereséshez

Lehűlés várható 17:30 2023. 09. 25.

1/1 példány

Megnevezés: Megye/Település térkép



1/1 példány



1/1 példány

Megnevezés: Fényképek



Békés Város Önkormányzata

Békés, Petőfi u. 2.

5630

BÉKÉSI POLGÁRMESTERI HIVATAL	
Erkezett:	2024 OKT 15
Ikt. sz.: HM / 11258 / 2024	Küldemény:
Előszám:	..... db
Kapja: Szerv. egység:	Ügyintéző: 1127

Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott Károlyi Mihály egyéni vállalkozó (székhely: 5630 Békés, Csikos u. 9., adószám: 44358196-2-24) azzal a kéréssel fordulok Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületéhez, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező Békés, belterület 3736/9 hrsz. számú területet értékesíteni szíveskedjenek részemre.

A kérelemben megjelölt terület értékesítése során felmerülő valamennyi költség, így különösen az értékbecslés költségének megfizetését vállalom.

Kérem, benyújtott kérelmem pozitív elbírálását.

Békés, 2024. október 2.

Tisztelettel:

  
Károlyi Mihály

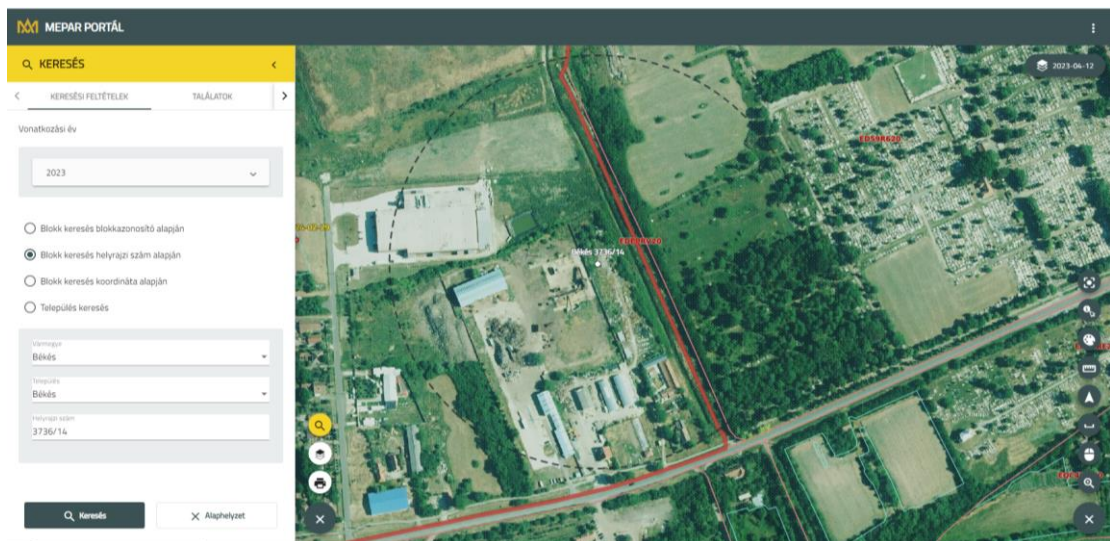
## ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

5630 Békés

3736/9

helyrajzi számú belterületi ingatlanról



Értékbecsítő cég/szakértő neve, címe:

TAYLOR 71 Kft.  
Szabó Bálint  
Ügyvezető, Ingatlanvagyon-értékelő  
Engedély/Névjegyzék szám: S-007/2011; 900802/2022  
5600 Békéscsaba, Csorba utca 1.  
Tel: 20/9752-383

Készítés dátuma:

2024-10-22.

## 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: BEKVÖ20241018.

Értékelés típusa: Elsődleges értékelés

### Értékelés tárgya

#### Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám:	5630
Település:	Békés
<b>Helyrajzi szám:</b>	<b>3736/9</b>
Utca:	„címkézés alatt”
Házszám, emelet-ajtó:	
Művelési ág:	Kivett beépítetlen terület
<b>Teherlap bejegyzés:</b>	Van (VezetékJog, Önálló szöveges bejegyzés)
<b>Széljegyek:</b>	Nincs
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

#### Az ingatlan várható címe:

<b>Helyszíni szemle dátuma:</b>	2024.10.21.
<b>A szakvélemény érvényessége:</b>	120 nap
<b>Az értékelés célja:</b>	Forgalmi érték meghatározása, adásvétel miatti értékelés
<b>Az értékelés alapja:</b>	Piaci összehasonlító módszer Költség alapú módszer
<b>Értékesíthetőség:</b>	180-360 nap
<b>Kiinduló adatok, információk:</b>	A kiinduló adatokat és információkat a helyszíni bejárás során végzett felmérés és adatgyűjtés képezte.

**Területi adatok összesítése**

**Belterületi földrészlet(ek) összesen:** **1,0989 Ha**

**Épület(ek) összesen:** **0**

**Az ingatlan forgalmi értéke:** **4.800.000 Ft**  
azaz Négymillió-nyolcszáz ezer Forint

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

**Megbízott:** TAYLOR 71 Kft./Szabó Bálint ingatlanvagyon-értékelő

Kelt: 2024. október 22.



**TAYLOR 71 KFT**  
5600 Békéscsaba. Csorba utca 1.  
Adószám: 32143878-2-04  
B. sz.: 10402609-50527074-55841003

.....  
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 17526 fő (2024. január 1.). Népsűrűsége 151,25 fő/km<sup>2</sup>. 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 Nyra, cca. 2 km-re található, a Szarvasi úttól É-i irányban, közvetlenül a közút mellett (közterületi kapcsolata közvetlenül biztosított a Szarvasi útról). Környezetében mezőgazdasági, művelés alatt álló területek és egyéb gazdasági-ipari területek találhatók. Közintézmények, bevásárló helyek 2-2,5 km-en belül elérhetők.

1/1 példány

Árterület:	nem
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	kereskedelmi-szolgáltató-gazdasági, illetve beépítetlen területek részben tárolási célú
Jelenlegi hasznosítás:	ipari
Legcélszerűbb hasznosítás:	Jelenlegi besorolás szerint EV – Véderdő terület. Az ingatlan övezeti besorolásának átminősítése értékesítés előtt megtörténik.
Építési övezet:	EV, – környezetében Gks
Építési övezet típusa:	Forgalomképes ingatlan. A megállapított forgalmi érték per-, teher-, igénymentes és kiürített állapotra vonatkozik.
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:	Kedvezőtlen alakú, korlátozott hasznosítási lehetőségekkel rendelkező ingatlan. Hasonló ingatlan nincs, vagy elhanyagolható számban van a kínálati piacon.

#### Megközelíthetőség

Az ingatlan megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton
Közlekedési eszközök:	Személygépkocsival, egyéb járművekkel
Vasútállomás távolsága:	1700 m
Távolsági busz megállójának távolsága:	400 m

#### Tulajdoni lap adatai (3736/9 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Helyrajzi szám:	3736/9
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2024.10.17.
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	Belterület
Területe:	10.989 m <sup>2</sup>
Széljegyek:	Nincs
Teherlap bejegyzés:	Van (Vezetékjog, Önálló szöveges bejegyzés)

#### Természetbeni adatok (3736/9 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Művelési ág:	kivett beépítetlen terület
Értékelt földrészlet összesen:	1,0989 Ha
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Békés Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányada, összesen 1/1 tulajdoni hányad.

## Belterületi földrészlet

### Azonosítás

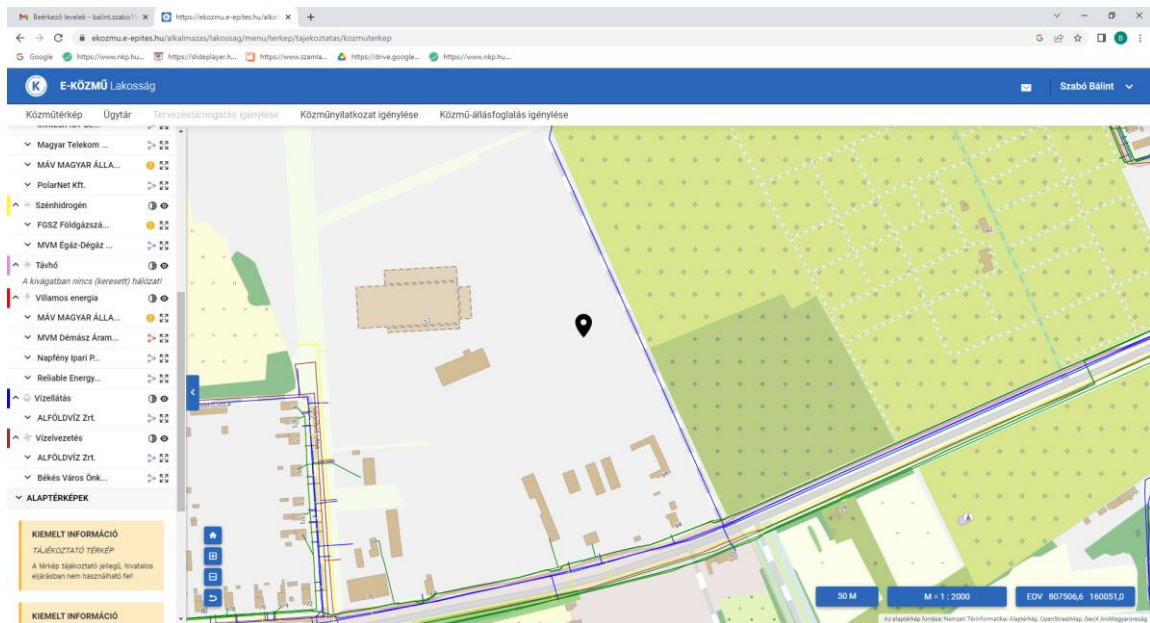
#### Jellemzés

Alak, forma, területi méret:	Szabálytalan alakú – hasznosítása a telek alakja miatt nagyban korlátozott
Fekvés:	Belterület
Elhelyezkedés:	aszfaltozott út mellett
Megközelíthetőség:	Megfelelő, kedvezőbb
Domborzati és lejtésviszonyok:	síkterület
Vízjárás rendezettsége:	Részben megoldott
Művelést gátló tereptárgyak, infrastruktúra:	Kis mértékű, mellékelt közműterkép szerint
Estétikai benyomás:	Átlag alatt
Meglévő és megvalósítható közművek:	Nincsenek, mellékelt közműterkép szerint
Kerítettség:	részben kerített terület
Gazdasági környezet:	Fejlesztés alatt
Megélhetési, kereseti viszonyok:	Átlagosnál alacsonyabb
Demográfiai viszonyok:	Csökkenő
Épületek, értéknövelő felépítmények:	Nincsenek

### Közművesítettsége

Összközmű:	Nem
Elektromos energia:	nincs
Vízellátás:	nincs
Gázellátás:	nincs
Szennyvízelvezetés:	nincs
Csapadékvíz elvezetés:	részben

*A mellékelt közműterkép tanúsága szerint valamennyi közmű megtalálható az ingatlan előtt, csatlakozás megoldható.*

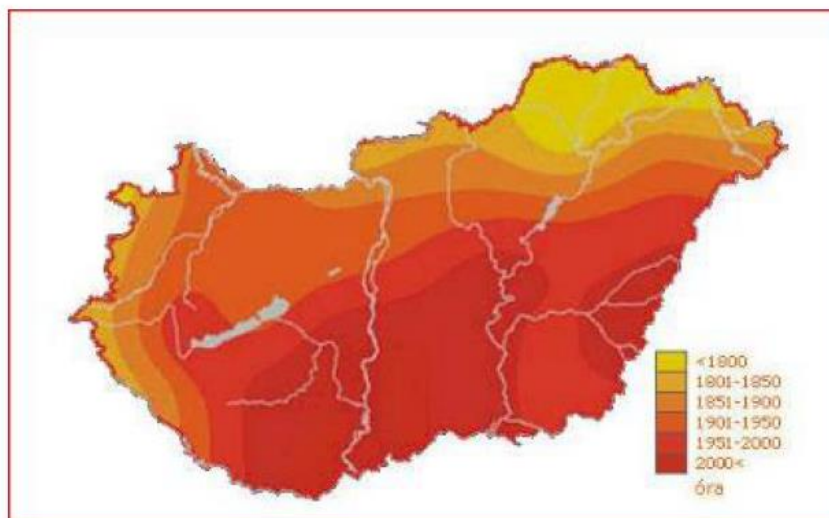


közmutérkép

A 3736/9 hrsz-ú ingatlan esetében a telek adottságait és a közműkapacitásokat figyelembe véve a legcélszerűbb hasznosítási lehetőségek közül a **0,5 MW-nál kisebb teljesítményű naperómű** építése, telepítése optimális lehetőségeket biztosít az adott területen. Az ingatlanon 1 egység naperómű létesíthető.

### NAPENERGIA POTENCIÁL

Magyarországon is megfelelő alternatíva a napenergia felhasználás, a felmérések alapján az ország területére 380-szor nagyobb mennyiségű energia érkezik, mint az egy éves energiafelhasználása. Ha Magyarország területe 93 030 km<sup>2</sup>, és ha egy négyzetméter vízszintes felületre egy év alatt - a gyengébb sugárzási adottságú részeken is - kb. 1250 kWh<sup>1</sup> energia érkezik a Napból, akkor: a teljes területére összesen 116 287 500x10<sup>6</sup> kWh = 418 635 PJ energia érkezik. Magyarország egy éves energiafelhasználása kb. 1.100 PJ, tehát a beérkező napsugárzás és az energiafelhasználás aránya: 418 635 PJ / 1 100 PJ = 380.



## 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, megállók, 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.

#### *Végső 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 javíthatóak 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 vagyonértékeléssel 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.

Jelen esetben az ingatlan érték-megállapításánál a **költség alapú értékelési módszer**éből indultam ki.

Indokolás:

- jelen esetben kézenfekvő a hasznosítási forma (naperőmű építése), ezért a maradványértéken alapuló értékelési módszer alkalmazható.

## 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.

## ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

### Maradványértéken alapuló értékelés

Költség alapú megközelítés használatos, az úgynevezett maradvány értékelés esetén. Ez a megközelítés beépítetlen telek, illetve továbbfejlesztendő ingatlan értékének becslésére használatos.

Az eljárás lépései a következők:

1. A teljes fejlesztés eladási értékének becslése,
2. A kapott érték csökkentése a felépítmények költségével, illetve elvárható haszon mértékével,
3. Megkapjuk a telek értékét (maradványérték).

### Eladási érték becslése

Várható értékesítési költség összesen (bekerülési költség x 1,27 áron kalkulálva):	381.000.000
Elvárható haszon mértéke (20 %) – kerekítve	76.200.000
Várható bekerülési költség:	300.000.000
<b>Maradványérték, telek értéke:</b>	<b>4.800.000</b>

**Ingatlan forgalmi értéke:**

**4.800.000 Ft**

## Piaci összehasonlító adatok alapján

### Összehasonlító adatok:

Eladó ipari ingatlanok Békés - in... x Eladó telek ipari hasznosításra - i... x +

elado+ipari/telek-ipari-hasznositasra/33377556

https://slideplayer.h... https://www.szamla... https://drive.google... https://www.nkp.hu...

ingatlan.com Hitelintező Ingatlanos megbízása Bejelentkezés/Regisztráció Hirdetésfeladás

Azonosító: 33377556

Lépj kapcsolatba a hirdetővel

+36 30 946 Felfedés

Üzenet küldése

Dr. Futaki Zoltán Gergelyné  
Magyar Ingatlanközvetítők Országos Szövetsége (MIOSZ)

Referens összes hirdetése Iroda összes hirdetése

Hirdetés mentése

Megosztás Nyomtatás Elrejtés Hiba jelzése

Hirdetés

Google hirdetések

Visszajelzés küldése

Miért jelent meg ez a hirdetés? ⓘ

**Békés, Vágóhid utca** Térképen

Eladó telek ipari hasznosításra

A hirdető nem töltött fel fotókat az ingatlanról.

Ár: **15 millió Ft** Telekterület: **7272 m<sup>2</sup>**

Eladó telek ipari hasznosításra

Energiatanúsítvány: **nincs megadva**

Eladó fejlesztési területek Békés x Eladó különleges terület - Újkígyó x +

/elado+fej-terulet/kulonleges-terulet/33350919

https://slideplayer.h... https://www.szamla... https://drive.google... https://www.nkp.hu...

ingatlan.com Hitelintező Ingatlanos megbízása Bejelentkezés/Regisztráció Hirdetésfeladás

Azonosító: 33350919

Lépj kapcsolatba a hirdetővel

+36 20 824 Felfedés

Üzenet küldése

Magánszemély

Hirdetés mentése

Ha tetszik egy hirdetés, megoszthatod másokkal.

Megosztás BEZÁRÁS

Hirdetés

Google hirdetések

Visszajelzés küldése

Miért jelent meg ez a hirdetés? ⓘ

**Újkígyós, Békés megye** Térképen

Eladó különleges terület

Ár: **300 millió Ft** (765 ezer C) Telekterület: **154000 m<sup>2</sup>**

Eladó különleges terület

Kilátás	nincs megadva	Gáz	utcában
Villany	utcában	Csatorna	utcában
Víz	utcában		

1/1 példány

Fajlagos alapár:	2005 Ft/m <sup>2</sup>
Korrekciók (telek alakja miatt):	-70 %
Korrigált fajlagos alapár (kerekítve):	600 Ft/m <sup>2</sup>
Vésztő napelempark céljára értékesített ingatlanfajlagos ára (saját adatbázis):	700 Ft/m <sup>2</sup>
Vésztő napelempark céljára értékesített ingatlanfajlagos ára korrekciók után (elhelyezkedés, forma):	350 Ft/m <sup>2</sup>
Szeghalom napelempark céljára értékesített ingatlanfajlagos ára (saját adatbázis):	600 Ft/m <sup>2</sup>
Szeghalom napelempark céljára értékesített ingatlanfajlagos ára korrekciók után (elhelyezkedés, forma):	350 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Összesített fajlagos alapár (kerekítve):</b>	<b>435 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Földrészlet területe:</b>	<b>10.989 m<sup>2</sup></b>

Ingatlan értéke: 4.780.215 Ft  
Ingatlan értéke kerekítve: 4.800.000 Ft

**Ingatlan értéke költség alapon: 4.800.000 Ft**  
**Ingatlan értéke piaci alapon: 4.800.000 Ft**

**Ingatlan végső egyeztetett értéke: 4.800.000 Ft**

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

**Piaci helyzetelemzés**

Település ingatlanforgalma:	átlagos, részben átlag alatt
Forgalomképesség:	Forgalomképes
Hosszú távú értékállóság:	Értéktartás prognosztizálható
Az ingatlan fedezetnek:	ALKALMAS
Megjegyzés:	Kedvezőtlen alak, korlátozott hasznosítási lehetőségek.

**Forgalmi érték:** **4.800.000 Ft**

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

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Békés Vármegyei Kormányhivatal  
Békés 5631 Kossuth utca 4.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 200031/14958/2024  
2024.10.17

Szektor: 16

BÉKÉS

Belterület 3736/9 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 adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett beépítetlen terület	0	1.0989	0.00	
2. bejegyző határozat: 31425/2024.02.20 Telekalakítás során területe 10388 m2-rel nőtt, mely a 3736/7, 3738/1, 3738/2 helyrajzi számú ingatlanok beolvadásával keletkezett.				
II. RÉSZ				
3. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 32050/2024.03.28 eredeti határozat: 31204/3/2024.02.08 jogcím: szerződés felbontása tulajdoni hányad: 1/1 jogcím: előző nyilván. állapot visszaállítása tulajdoni hányad: 0/1 31204/3/2024.02.08 jogállás: tulajdonos név: BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 5630 BÉKÉS Petőfi Sándor utca 2. törzsszám: 15725060				
III. RÉSZ				
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 32050/2024.03.28 eredeti határozat: 35352/2017.10.27 VezetékJog A 2421/BÉKÉS kisfeszültségű vezeték és a biztonsági övezet által érintett 22 négyzetméter nagyságú területre. Engedély száma: VM-098/2010. jogosult: név: MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13792679 cím : 6724 SZEGED Pulz utca 44				
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 32050/2024.03.28 Önálló szöveges bejegyzés eredeti helyrajzi számot lásd: 3736/14.				

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

TULAJDONI LAP VÉGE

1/1 példány

Megnevezés: Térképmásolat

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Békés Vármegyei Körmányhivatal  
Békés 5631 Kossuth utca 4.

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

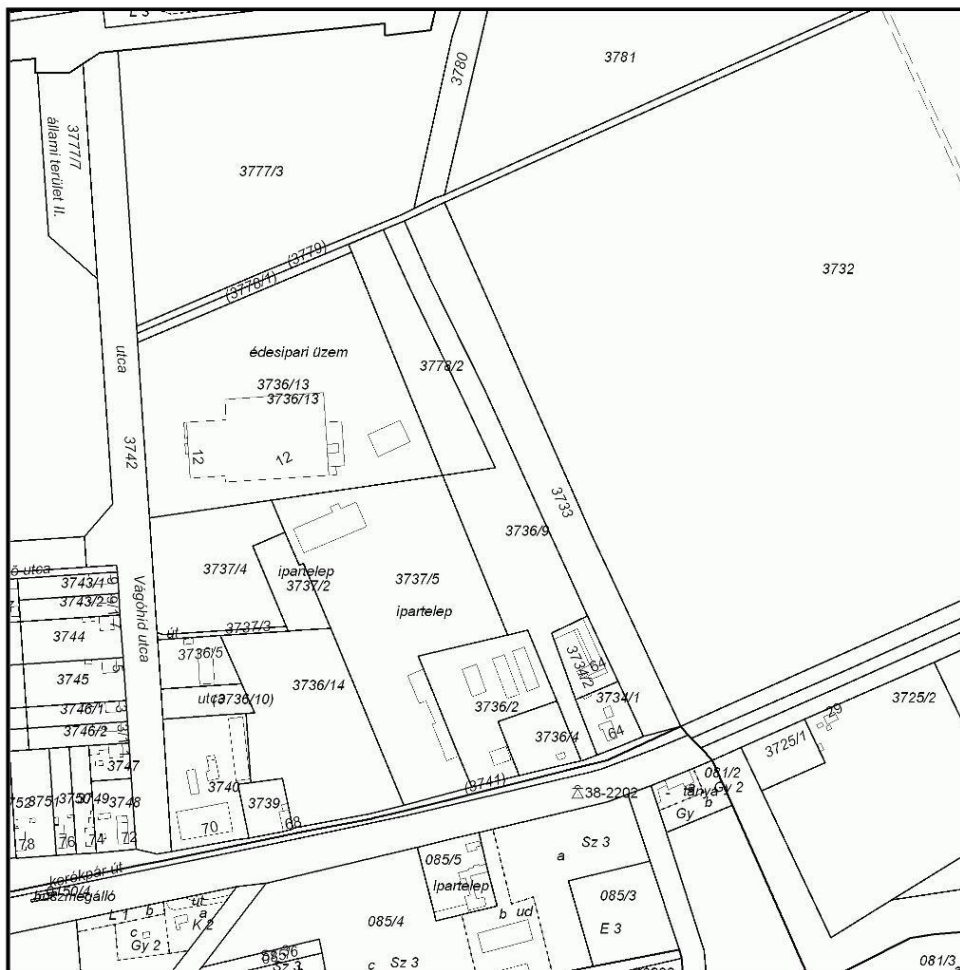
2024.10.17 13:17:08

Helyrajzi szám: BÉKÉS belterület 3736/9

Megrendelés szám: 71/398/2024

Méretarány: 1 : 4000

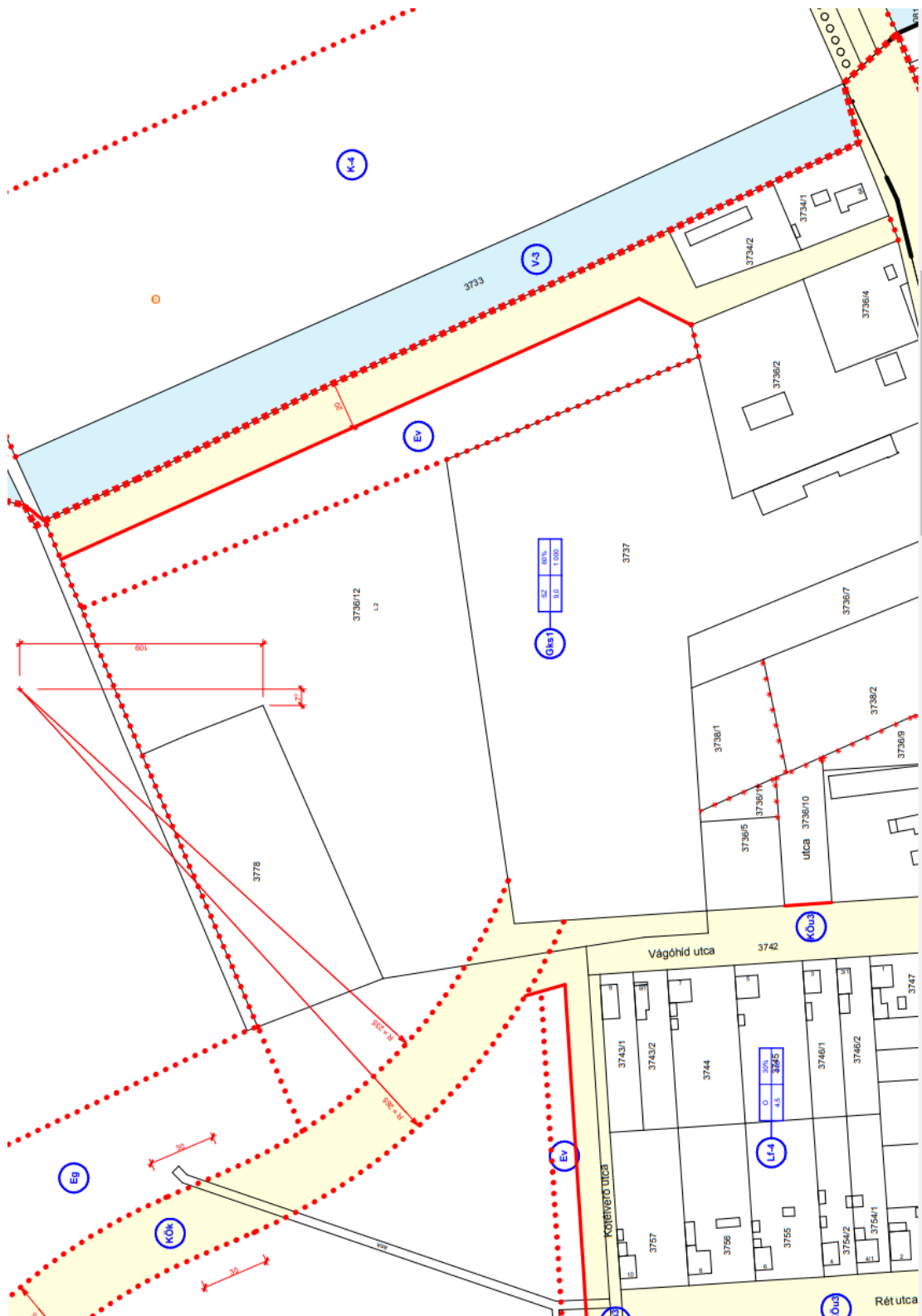
Térrajzsám: 09789010002024



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

1/1 példány

Megnevezés: Szabályozási terv



1/1 példány

## Megnevezés: HÉSZ kivonat

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 42/2007. (IX. 7.) önkormányzati rendelete

Békés Város Szabályozási Tervéről, valamint Építési Szabályzatáról

Hatályos: 2022. 12. 28

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 Kispince utca és környezetére készített (16. és 26. melléklet), a Tündér utca környezetére készített, a Csalókői 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 Vágóhid utca és környékére készített (7. 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, ahol azokat kell alkalmazni, valamint  
b) a külterületre készített szabályozási tervvel, kivéve a Vészti 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 Mézföldolgozó tömbjére készített (13. melléklet), a Homokbánya és környezetére készített (15. melléklet), a Muronyi út külterületi, 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) szabályozási tervek területét, ahol azokat kell alkalmazni, továbbá  
c) az 1., 2. és 3. mellékletével.  
(3) A város területén területet felhasználni, telket alakítani, építményt, építményrészt, épületegyüttest építeni, átalakítani, bővíteni, felújítani, helyreállítani, korszerűsíteni, lebontani, elmozdítani, a rendeltetését megváltoztatni, (a továbbiakban együtt: építési munka) és ezekre hatósági engedélyt adni csak az érvényben lévő, hatályos jogszabályok az ide vonatkozó ágazati hatósági rendelkezések, valamint jelen rendelet rendelkezései szerint szabad.

1/A. § [Fogalom meghatározások]  
(1) E rendelet alkalmazásakor a hatályos magasabb rendű építési jogszabályok fogalom meghatározásai mellett, az alábbi meghatározásokat kell alkalmazni:  
(2) Mellékletként megnevezett meghatározások:

A cookie-k segítenek szolgáltatásaink biztonságosabb, személyre szabottabb és jobb működésében. Szolgáltatásaink igénybevételével Ön beleegyezik a cookie-k használatába.  
A cookie-k kezeléséről részletesebb információt kattintva olvashat.

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 42/2007. (IX. 7.) önkormányzati rendelete

Békés Város Szabályozási Tervéről, valamint Építési Szabályzatáról

Hatályos: 2022. 12. 28

(1) A terület nem intenzív kezelésű zöldterület.  
(2) A területen növényzetten kívül elhelyezhető járdá, sétaút, kerékpárút, 1 m<sup>2</sup>-nél nem nagyobb reklámhordozó.  
(3) A területen épület nem helyezhető el.

Védőerdő terület

90. § [Év jelű övezet]  
(1) A terület védőerdő elhelyezésére szolgál.  
(2) A területen épület nem helyezhető el.  
(3) A területen nyiladékok csak közművek és utak, illetve mezőgazdasági épületek és naplemparkok megközelítésére alakíthatók ki.

Gazdasági erdőterület

91. § [Ég jelű övezet]  
(1) A területen csak gazdasági célú erdő helyezhető el.  
(2) A területen közművezetéseken kívül csak vadterítő helyezhető el.  
(3) A 15 ha-t meghaladó nagyságú telken 0,5%-os beépítettséggel az erdő rendeltetésének megfelelő építmények helyezhetők el.

91/A. § [E jelű övezet]  
(1) A terület vízmű elhelyezésére szolgál.  
(2)  
(3)

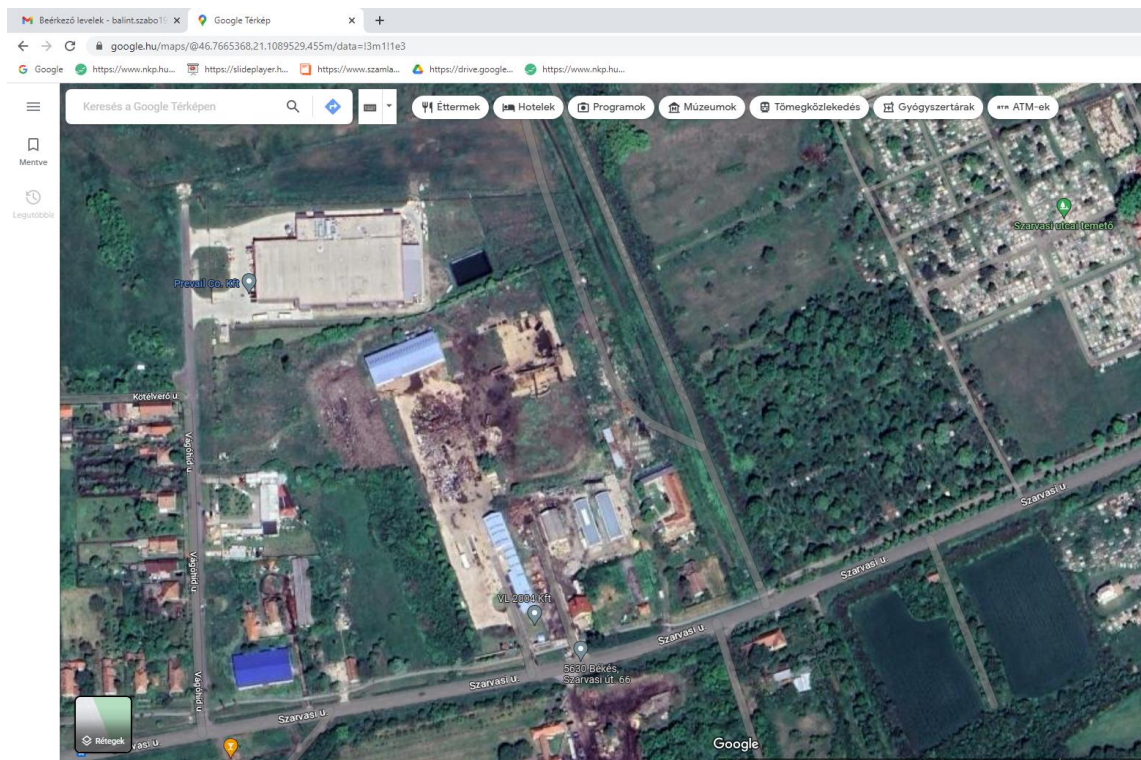
Kertes mezőgazdasági terület

92. § [Mk-1 jelű övezet]  
(1) Lakóépület és üdülőépület a területen nem helyezhető el.  
(2) A 720 m<sup>2</sup>-t meghaladó ingatlanon gazdasági épület építeni maximum 3 %-os beépíthetőség mellett lehet.  
(3) Az épület építménymagassága maximum 3,0 méter lehet.  
(4) Az épület elhelyezése szabadon álló, az építési hely lehatárolása a következő:  
a) előkert mérete 5,0 méter,  
b) oldalkert mérete 3,0 méter.

A cookie-k segítenek szolgáltatásaink biztonságosabb, személyre szabottabb és jobb működésében. Szolgáltatásaink igénybevételével Ön beleegyezik a cookie-k használatába.  
A cookie-k kezeléséről részletesebb információt kattintva olvashat.

1/1 példány

Megnevezés: Megye/Település térkép



1/1 példány

Megnevezés: Fényképek

	
útsatlakozás a Szarvasi útról	útsatlakozás a Szarvasi útról
	
útsatlakozás a Szarvasi útról	útsatlakozás a Szarvasi útról
	
3736/9 hrsz.	3736/9 hrsz.
	
3736/9 hrsz.	3736/9 hrsz.