



ABÁDSZALÓK VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

5241 Abádszalók, Deák F. út 12.

Tel.: 59/535-118

E-mail: polgarmester@abadszalok.hu

Előterjesztés

Abádszalók Város Képviselőtestületének 2018. január 25-én megtartandó ülésére a Tanuszoda építéshez szükséges terület térítésmentes átadásáról szóló szerződés jóváhagyásáról

Tisztelt Képviselőtestület!

Mint korábbról ismeretes a Sportközpontok beruházásában épülő tanuszoda megvalósulásához a Füzes Kemping melegített vizű fürdő mögötti területrészt javasoltuk átadni az önkormányzat részéről úgy, hogy az épület külön tulajdonjogának bejegyzéséhez hozzájárulunk.

A 1523/2015.(VII.31.) sz. Kormányhatározat megjelenése után a 2015. (IX. 30.) ülésen döntés született arról, hogy a tanuszoda megvalósításához szükséges területet az önkormányzat ingyenesen a Magyar Állam tulajdonába adja és a tanuszoda megközelítéséhez szolgalmi jogot biztosít a telekosztással kialakításra kerülő magánútra vonatkozóan.

A Képviselő-testület 17/2017.(II.09.) határozatával jóváhagyott telekosztást, a Földhivatal engedélyezte és az átvezetés megtörtént.

Megkeresés érkezett az önkormányzathoz az NSK részéről, hogy a korábbi Együttműködési Megállapodásnak megfelelően a mellékelt szerződéstervezet szerint a 3014/4 hrsz.-ú, 5108 m² nagyságú területet az önkormányzat adja ingyenesen a Magyar Állam tulajdonába.

Az előzőek ismeretében az alábbi határozati javaslat megvitatását és elfogadását javasoljuk:

...../2018. (I. 25.) számú képviselő-testületi h a t á r o z a t

a Tanuszoda építéséhez szükséges terület térítésmentes átadásáról szóló szerződés
jóváhagyásáról

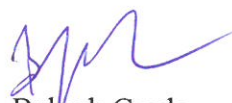
Abádszalók Város Önkormányzata a 3014/4 hrsz.-ú, 5108 m² nagyságú területet a tanuszoda megvalósításához ingyenesen a Magyar Állam tulajdonába adja a mellékelt szerződés-tervezet szerint.

A tulajdonba adásra vonatkozó szerződés aláírására Balogh Gyula polgármestert hatalmazza fel.

Határozatról értesülnek:

1. J-N- Szolnok Megyei Kormányhivatal Szolnok.
2. Nemzeti Sportközpontok 1146 Budapest, Hermina út 49.
3. MNV Zrt. 1133 Budapest, Pozsonyi út 56. (elidegenítési tilalom okán)
4. Önkormányzati Hivatal Pénzügyi Iroda
5. Önkormányzati Hivatal Műszaki Iroda
6. Irattár

Abádszalók, 2018. január 22.


Balogh Gyula
polgármester

INGATLAN TULAJDONJOGÁNAK TÉRÍTÉSMENTES ÁTADÁSÁRÓL SZÓLÓ SZERZŐDÉS

Abádszalók Város Önkormányzata

és

a

Nemzeti Sportközpontok

között

kelt 2018. _____napján

INGATLAN TULAJDONJOGÁNAK TÉRÍTÉSMENTES ÁTADÁSÁRÓL SZÓLÓ SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről a

Abádszalók Város Önkormányzata

cím: 5241 Abádszalók, Deák F. u. 12.;
törzsszám: 733074;
adószám: 15733074-2-16;
statisztikai számjel: 15733074-8411-321-16;
képviseli: Balogh Gyula polgármester)
mint az átadó (a továbbiakban: „**Átadó**” vagy „**Önkormányzat**”),

másrészről a

Nemzeti Sportközpontok

székhely: 1146 Budapest, Hermina út 49.
törzskönyvi azonosító (PIR): 598152
adószám: 15598158-2-42
statisztikai számjel: 15598158-9311-312-01
képviseli: Kovács Norbert főigazgató

mint az átvevő (a továbbiakban: „**Átvevő**” vagy „**NSK**”),

(az Átadó vagy Önkormányzat és az Átvevő vagy NSK a továbbiakban együttesen: „**Felek**”, külön-külön: „**Fél**”) között, az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1. ELŐZMÉNYEK

- 1.1. Felek egyezően adják elő, hogy közöttük 2016.03.02. napján együttműködési megállapodás (a továbbiakban: **Együttműködési megállapodás**) jött létre a Nemzeti Köznevelési Infrastruktúra Fejlesztési Program (a továbbiakban: **Program**) keretében a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Törökszentmiklósi Járási Hivatal Földhivatali Osztály által, telekalakítás során létrejött Abádszalók belterület 3014/4 helyrajzi szám alatt felvett, 5108 m² alapterületű, “kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanon (a továbbiakban: **Ingatlan**) megvalósítandó tanuszoda beruházás (a továbbiakban: **Beruházás**) megvalósítása tárgyában.
- 1.2. Felek egyezően adják elő, hogy az Együttműködési megállapodás 1.1.4. pontja értelmében az Ingatlan tulajdonjogának jelen szerződéssel történő átadása a Beruházás megvalósításának előfeltétele.

2. A SZERZŐDÉS CÉLJA

- 2.1. Felek megállapodnak, hogy jelen szerződés célja az Önkormányzat az Együttműködési megállapodás 3.3.1. pontjában vállalt kötelezettségének teljesítése azaz, hogy a Beruházás megvalósítása érdekében az Ingatlan 1/1 arányú tulajdonjoga a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 108. § (2) bekezdése alapján térítésmentesen a Magyar Állam tulajdonába és az NSK vagyonkezelésébe kerüljön.

3. A SZERZŐDÉS TÁRGYA

- 3.1. Felek megállapítják, hogy Átadó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Törökszentmiklósi Járási Hivatal Földhivatali Osztály által, telekalakítás során létrejött Abádszalók belterület 3014/4 helyrajzi szám alatt felvett, 5108 m² alapterületű, “kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan (a továbbiakban: **Ingatlan**)
- 3.2. Felek az Ingatlan Takarnet program segítségével 2017.10.11. napján lekért nem hiteles szemle másolatú tulajdoni lapja alapján az Ingatlannal kapcsolatban az alábbi bejegyzéseket, feljegyzéseket és széljegyeket állapítják meg:

- 3.2.1. I. rész: az Ingatlan "kivett beépítetlen terület" megnevezéssel, 5108 m² alapterülettel került az ingatlan-nyilvántartásba felvételre;
- 3.2.2. II. rész: az Ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa az Átadó, jogcím: átadás (bejegyző határozat száma: 34627/3/2017.06.02.);
- 3.2.3. III. rész: Önálló szöveges bejegyzés telekalakítás következtében az abádszalóki 3014/1 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult ki
- 3.2.4. A III. rész további bejegyzést nem tartalmaz;
- 3.2.5. Az Ingatlan tulajdoni lapján elintézetlen széljegy nincsen feltüntetve.
- 3.3. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Szerződő feleket, hogy az Ingatlan Takarnet program segítségével lekért nem hiteles szemle másolatú tulajdoni lapja arra alkalmas, hogy az Ingatlannak a tulajdoni lap lekérését megelőző napon hatályos állapotát tanúsítsa.
- 3.4. Az Átadó jelen szerződés aláírásával kijelenti, hogy az Ingatlan jogi helyzete megegyezik a 3.2. pontban ismertetett tulajdoni lap adataival. Az Átadó a jelen szerződés aláírásával szavatosságot vállal azért, hogy a jelen szerződés aláírását megelőzően az Ingatlan tulajdonjogát harmadik személy javára nem idegenítette el.
- 3.5. Felek megállapítják, hogy az Ingatlan a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.) 1. § (2) bekezdés b) pontja alapján nemzeti vagyonba tartozik.
- 3.6. Átadó kijelenti, hogy az Ingatlan nem tartozik a forgalomképtelen törzsvagyonba.
- 3.7. Felek kijelentik, hogy a jelen a szerződést az eljáró ügyvéd 3.3. pontban foglalt tájékoztatása alapján is meg kívánják kötni. Az Átvevő kijelenti, hogy az Ingatlan tulajdonjogát az Átadó 3.4. pontban tett nyilatkozatára tekintettel kívánja megszerezni.

4. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

- 4.1. Felek az Ingatlan kölcsönösen kialakított forgalmi értékét az A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft. által készített 2017.10.18. napján kelt ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján 10 600 000- Ft azaz tízmillió-hatszázezer forint összegben határozzák meg.

5. AZ INGATLAN ÁTADÁSA

- 5.1. Felek a jelen szerződés aláírásával megállapodnak, hogy az Átadó az Ingatlant, azaz a 3014/4 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadát a Mötv. 108. § (2) bekezdése alapján ingyenesen a Magyar Állam tulajdonába adja. Felek rögzítik, hogy az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI tv. 2. § (2) bekezdése alapján az Átvevő, mint központi költségvetési szerv az Ingatlan tulajdonjogát a Magyar Állam javára szerzi meg.
- 5.2. Átadó kijelenti, hogy az Ingatlan ingyenes állami tulajdonba adása az Önkormányzat kötelezően ellátandó feladatainak ellátását nem veszélyezteti, és az állami tulajdonba adás nem esik az Mötv. 108. § (3) bekezdése szerinti tilalom alá.
- 5.3. Átadó a Mötv. 108. § (2) bekezdésére tekintettel kijelenti, hogy az Ingatlan ingyenes átadására a sportról szóló 2004. évi I. törvény 49. § c) és i) pontja, valamint a Kormány tagjainak feladat- és hatásköréről szóló 152/2014. (VI. 6.) Korm. rendelet 112. § (1) bekezdés d) pontja szerinti közérdekű feladat ellátása érdekében kerül sor.
- 5.4. Átvevő kijelenti, hogy a Magyar Állam az ingatlan tulajdonjogát a sportról szóló 2004. évi I. törvény 49. § c) és i) pontja, valamint a Kormány tagjainak feladat- és hatásköréről szóló 152/2014. (VI. 6.) Korm. rendelet 112. § (1) bekezdés d) pontja szerinti közérdekű feladat ellátása érdekében szerzi meg.

6. BEJEGYZÉSI ENGEDÉLY

- 6.1. Átadó a jelen szerződés aláírásával az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvtv.) 29. §-a szerinti feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását, beleegyezését és engedélyét (bejegyzési engedély) adja ahhoz, hogy az Ingatlanra, azaz a 3014/4 hrsz-ú ingatlan 1/1 arányú tulajdoni hányadára a tulajdonjoga törlésével egyidejűleg a tulajdonjog 1/1 tulajdoni hányad arányban, a Mötv. 108. § (2) bekezdése szerinti ingyenes átadás jogcímén a Magyar Állam javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön azzal, hogy a Magyar Államot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességét - az állami vagyronról szóló 2007. évi CVI tv. 3. § (1) bek. alapján - a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaság gyakorolja.

7. A BIRTOKBA ADÁS

- 7.1. A Szerződő felek megállapodnak, hogy az Átadó a jelen szerződés aláírásával - összhangban a Ptk. 6:215 § (2) bekezdésében foglaltakkal - átruházza az Ingatlan birtokát az Átvevőre. A Szerződő felek megállapodnak, hogy az Átadó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg adja az Ingatlant az Átvevő birtokába, az Átvevő által megismert és megtekintett állapotban, az Átvevő pedig a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg lép az Ingatlan birtokába.
- 7.2. A Szerződő felek megállapodnak, hogy az Ingatlan birtokba adása előtti időszakra az Ingatlant terhelő költségeket az Átadó, míg a birtokba adást követő időszakra eső költségeket az Átvevő viseli.
- 7.3. Az Átadó jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy az Ingatlan birtokba adásakor az Átvevőnek bemutatja azokat az igazolásokat, amellyel igazolja, hogy az Ingatlan után a közüzemi szolgáltatók felé nincsen tartozása.

8. AZ ÁTADÓ SZAVATOSSÁGVÁLLALÁSA

- 8.1. Az Átadó a jelen szerződés aláírásával szavatosságot vállal az Ingatlan per-, teher- és igénymentességéért - ide nem értve a jelen szerződés 3.2.3. pontjában foglaltakat - továbbá azért, hogy az Ingatlanon harmadik személynek nincs olyan joga, amely az Átvevő korlátozástól mentes tulajdonszerzését akadályozná, vagy kizárná. Az Átadó külön is szavatol azért, hogy az Ingatlanba birtokba adáskor harmadik személy nincsen bejelentkezve.

9. NYILATKOZATOK

- 9.1. Átadó kijelenti, hogy jogosult az önkormányzati tulajdonnal való rendelkezésre.
- 9.2. Felek kijelentik, hogy szerződéskötési képességük korlátozás alá nem esik: Átadó magyarországi helyi önkormányzat, közjogi jogi személy. Átvevő kijelenti, hogy központi költségvetési szervként Magyarországon nyilvántartásba vett jogi személy. A Magyar Állam a Ptk. 3:405. § (1) bekezdése alapján jogi személy. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés megkötéséhez a Magyar Állam képviseletében eljáró Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaság a 2016. október 21. napján kelt nyilatkozatában az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X.4.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése alapján az előzetes egyetértését az Átvevő részére megadta.
- 9.3. Felek kijelentik, hogy az Nvt. 3. § (1) bekezdés 1. pontja alapján átlátható szervezetnek minősülnek, az Átadó az Nvt. 3. § (1) bekezdés a) pontja, míg az Átvevő az Nvt. 3. § (1) bekezdés a) pontja alapján.
- 9.4. Átadó kijelenti, hogy a Mötv. 42. § 16. pontja szerint a jelen szerződésről szóló döntés az Átadó Képviselő-testületének kizárólagos hatáskörébe tartozik, erre tekintettel Felek megállapodnak, hogy a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:117-6:118. §-ainak megfelelően az Átadó Képviselő-testülete előzetes jóváhagyásával és az Átadó hozzájárulásával lép hatályba. Az Átvevő ex lege a jelen szerződéshez hozzájárulását a jelen szerződés aláírásával adja meg.

- 9.5. Jelen szerződés megkötésével kapcsolatos valamennyi költség Átvevőt terheli, aki tudomással bír arról, hogy az Inyvtv. 26. § (4) bekezdés második mondata szerint a jelen szerződést annak harmadik személyek beleegyezésétől, illetve hatósági jóváhagyásától, az utolsó jóváhagyás Felek részére való kézbesítésétől számított harminc (30) napon belül kell a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Törökszentmiklósi Járási Hivatal Földhivatali Osztályához benyújtani. Átvevő kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 5. § (1) bekezdése a) pontja szerint a Magyar Állam teljes személyes illetékmentességben részesül. Átvevő kijelenti, hogy az Itv. 5. § (1) bekezdés c) pontja szerint teljes személyes illetékmentességben részesül. Az okiratkészítő ügyvéd tájékoztatja Feleket, hogy a fenti kedvezmény okán nem kell bejelentést tenni a B400-as NAV elektronikus űrlapon.
- 9.6. Felek jelen szerződés aláírásával megállapodnak, hogy az eljáró ügyvéd útján közös kérelmet terjesztenek elő a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Törökszentmiklósi Járási Hivatal Földhivatali Osztályához, amelyben kérik, hogy az Ingatlanra az Átadó tulajdonjogának törlésével egyidejűleg az Átvevő javára a tulajdonjog Mötv. 108. § (2) bekezdése szerinti ingyenes átadás jogcímén a Magyar Állam javára a vagyonkezelői jog pedig az Átvevő javára az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

10. ÜGYVÉDI MEGHATALMAZÁS

- 10.1. Felek megbízzák dr. Gösi Georgina Emese ügyvédet (1051 Budapest, Nádor utca 17., lajstromszáma a Budapesti Ügyvédi Kamaránál: 17585, ügyvédi igazolvány száma: Ü-108458) jelen szerződés ellenjegyzésével, a tulajdonjog és a vagyonkezelői jog ingatlanügyi hatóság általi bejegyzésének kérelmezésével, valamint az ingatlan-nyilvántartási államigazgatási hatósági eljárásban, annak jogerős befejezéséig tartó képviselettel, az ingatlan-nyilvántartási államigazgatási hatósági eljárásban történő jognyilatkozat tételével. A megbízott ügyvéd a jelen okirat ellenjegyzésével a Felek általi megbízást elfogadja.

11. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

- 11.1. Jelen szerződés kizárólag a Felek erre irányuló egyező akaratával, írásban módosítható.

- 11.2. Értesítések

- 11.2.1. A Felek értesítési címei:

Nemzeti Sportközpontok

Kapcsolattartó neve: Kovácsics András
Cím: 1146 Budapest, Hermina út 49.
Tel.: +36 1 4714334
Fax: +36 1 471 4103
E-mail: akovacsics@mnsk.hu

Abádszalók Város Önkormányzata

Kapcsolattartó neve: Balogh Gyula polgármester
Cím: 5241 Abádszalók, Deák F. u. 12.;
Tel.: +36(59)535-118
Fax: +36(59)535-120
E-mail: polgarmester@abadszalok.hu

- 11.2.2. Amennyiben a Felek eltérően nem állapodnak meg, a jelen szerződésben előírt bármely szerződéses nyilatkozat csak írásban érvényes, és azt személyes vagy futárszolgálat útján történő kézbesítéssel,

ajánlott vagy tértivevényes levélben (küldeményben), e-mail-ben vagy telefax útján lehet a címzett Félhez továbbítani. Az értesítés kizárólag az alábbi esetekben tekintendő kézbesítettnek:

- 11.2.2.1. személyes vagy futárszolgálat útján történő kézbesítés esetén a kézbesítés napján vagy az átvétel megtagadásának napján, vagy
- 11.2.2.2. ajánlott vagy tértivevényes küldemény esetén a kézbesítés napján vagy az átvétel megtagadásának napján, de legkésőbb a feladást követő 6. (hatodik) munkanapon, vagy
- 11.2.2.3. elektronikus levél esetén az elküldés napján, telefax üzenet esetén a sikeres fax kézbesítésigazoláson feltüntetett napon.

Fentiek szerinti bármely, nem munkanapon vagy 17:00 óra után átvett értesítés a következő munkanapon tekintendő kézbesítettnek.

- 11.3. Felek a jelen szerződés megkötésével és teljesítésével összefüggésben esetlegesen felmerülő jogvitáikat megkísérlik békés, tárgyalásos úton rendezni. Felek bírósághoz fordulhatnak, amennyiben a közöttük fennálló vitát a vitás kérdésre vonatkozó értesítés kézbesítését követő 30 (harminc) napon belül nem tudják rendezni. A Felek kijelentik, hogy a Megállapodás megkötésével és teljesítésével összefüggésben esetlegesen felmerülő jogvitáik rendezése érdekében mediátori közreműködést nem vesznek igénybe.
- 11.4. Jelen szerződésből eredő vagy azzal kapcsolatban felmerülő valamennyi jogvita esetén a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező magyar bíróság jár el.
- 11.5. Jelen szerződés tartalmazza a Felek közötti megállapodás valamennyi feltételét, és a szerződés hatálybalépésével hatályát veszti valamennyi közlés, tárgyalás és megállapodás (szóbeli vagy írásbeli), amelyet a Felek a szerződés tárgyát illetően a Megállapodás kelte előtt tettek vagy kötöttek, ide nem értve az Ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratokat. A félreértések elkerülése végett a Felek rögzítik, hogy a jelen pontban foglalt kikötés a Ptk. 6:87. §-a szerinti teljességi záradéknak minősül.
- 11.6. Amennyiben a Megállapodás valamely rendelkezése jogellenes, érvénytelen, érvényesíthetetlen, vagy azzá válik, úgy ez a tény a Megállapodás egyéb rendelkezéseinek jogszerűségét, érvényességét és érvényesíthetőségét nem érinti. A Megállapodásra a Ptk. részleges érvénytelenségre vonatkozó szabályai megfelelően alkalmazandók.
- 11.7. Felek ezúton hozzájárulnak ahhoz, hogy azon adataikat a jelen szerződés és mindazok a nyilvántartások tartalmazzák, amelyek a Magyar Állam és az Átvevő jogainak ingatlan-nyilvántartási bejegyzése céljából szükségesek. Felek és képviselőinek azonosítását a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI törvény előírásainak megfelelően a jelen okiratot szerkesztő ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok, lakcímet igazoló hatósági bizonyítványok ellenőrzése révén meggyőződött. Ennek alapján az eljáró ügyvéd az előírt adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette.
- 11.8. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben az Nvt., az Mötv., az Áht., a Ptk., valamint Tokaj Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelete, valamint az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései alkalmazandók.

Jelen szerződést Felek elolvasás és értelmezés után, minta akaratukkal mindenben megegyezőt írják alá.

Jelen szerződés hét (7) számozott, gépelt oldalból áll és nyolc (8) egymással mindenben megegyező eredeti példányban készült

Budapest, 2017. június 07.

Abádszalók Város Önkormányzata
átadó
képviseli: Balogh Gyula polgármester

Nemzeti Sportközpontok
átvevő
képviseli: Kovács Norbert
főigazgató

Az átadó jogi ellenjegyzője:

Pénzügyi ellenjegyzés:

Dr. Szabó István
jegyző

Tóth Krisztina
gazdasági igazgató

Szerkesztettem és ellenjegyzem.

Budapest, 2018. _____

dr. Gösi Georgina Emese ügyvéd
Gösi Ügyvédi Iroda
1051 Budapest, Nádor utca 17.
kamarai nyilvántartási szám: BÜK 17585

Forgalmi érték meghatározása a Nemzeti Sportközpontok részére

az Abádszalók város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadát képező 5241
Abádszalók belterület 3014/4, hrsz. 3014/4 alatti „kivett beépítetlen terület”
megnevezésű ingatlanról



Készítette:
Dr. Erdélyi Tamás
ingatlanvagyon – értékelő

Készült 3 példányban.
2 példány megbízói
1 példány irattár

BUDAPEST
2017. november 6.

TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK	3
1. ELŐZMÉNYEK	5
2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE	5
2.1. Az értékelés módszere	5
2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés	7
3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE	9
4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK	11
4.1. A Tulajdoni Lap adatai	11
4.2. Az ingatlan helyszíni adatai	11
5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS	17
5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	17
5.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel	17
5.4. Összesítő adatok	18
6. MEGJEGYZÉSEK	18

MELLÉKLETEK

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Számítási melléklet
- Fényképmellékletek
- Településtérkép

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Nemzeti Sportközpontok
Megbízó címe:	1146 Budapest, Hermina út 49.

Ingtalan címe tul. lap szerint:	5241 Abádszalók, belterület 3014/4
Címe természetben:	5241 Abádszalók, belterület 3014/4
helyrajzi száma:	3014/4
típusa:	kivett beépítetlen terület

Megbízás célja:	forgalmi érték meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Tulajdoni lap szerinti telek terület:	5108 m ²
Felépítmények nettó alapterülete:	0 m ²
Felépítmények redukált alapterülete:	0 m ²
Értékelés határnapja:	2017. november 6.

Elfogadott végső érték forgalmi érték:

Forgalmi érték:	10.600.000 Ft, azaz tízmillió-hatszázezer forint
-----------------	---

A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak.

A meghatározott becsült érték az ÁFA-t nem tartalmazza!

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 360 napig érvényesek azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény meghatározása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Jelen értékbecslés a Nemzeti Sportközpontok (1146 Budapest, Hermina út 49.) részére készült, írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

Az értékelt ingatlan Abádszalók város észak-nyugati településrészén, a Fűzes Camping területén található, amely a városba a Füredi úton beérve, arról észak-nyugati irányba lekanyarodva a Sport

utcáról érhető el, a Tisza-tó Strandtól cca. 300 méter távolságra helyezkedik el. Az értékelt ingatlan mindvégig szilárd burkolatú úton közelíthető meg, környezetében rekreációs célú, turisztikai rendeltetésű ingatlanok találhatók. Az értékelt ingatlan szabályos négyszög alakú beépítetlen terület, természetben a területen új építésű cca. 80%-os készültségi fokú uszoda épület található. A telek sík területű, részlegesen kerített, észak-keleti irányból a kemping betonoszlopos, drótfonatos kerítése határolja, míg a kemping területén belül, az építkezés területe ideiglenes kerítéssel lehatárolt.

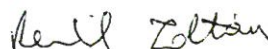
A területen jelenleg építkezés folyik, így azon építőanyagok, valamint kisebb mértékű törmelékek találhatók, feltételezhető, hogy az építkezés befejezését követő területrendezéssel ez a mértékű szennyeződés eltávolításra kerül.

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemléjén az alábbi értékbecslői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Dr. Erdélyi Tamás	Ingyenértékelő 2/2013
-------------------	-----------------------

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.
Adószám: 12612811-2-41
BB: 10102244-05684100-01003002



.....
Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

1. ELŐZMÉNYEK

A Nemzeti Sportközpontok (1146 Budapest, Hermina út 49.) 2017. október 11-én bízott meg, hogy a 5241 Abádszalók, belterület 3014/4 helyrajzi számon nyilvántartott, a természetben 5241 Abádszalók, belterület 3014/4 alatt található „kivett beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értébecslését forgalmi értékének meghatározása céljából végezzük el.

A helyszíni szemle időpontja és az értébecslés határnapja: 2017. november 6.

A Megbízó az értébecslés elkészítéséhez rendelkezésünkre bocsátotta a következő dokumentumokat:

- tulajdoni lap (2017.09.21.),
- térképmásolat (2017.09.21.);

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A Megbízó képviselőjével bejártuk az ingatlant, annak állagát fényképfelvételeken rögzítettük.

Elvégeztük a telek helyrajzi paramétereinek vizsgálatát a földhivatali ingatlan-nyilvántartás szerint vezetett térképmásolat ismeretében helyszíni szemrevételezés alapján.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

2.1. Az értékelés módszere

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező

kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS 2016 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékebecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni Lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni Lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;
- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

A ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 360 napig érvényes.

2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmódosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;

- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyszámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

A **hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel** meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték. Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben

várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki. Ez a gyakorlatban az adózás után fennmaradó adózott eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva a megmaradó részt jelenti. Kereskedelmi ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használok fel.

2.3. A költségalapú értékelés

A **költségalapú értékelés** lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval. A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

3. A TELEK ÉS FELEPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELESE

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyona a fizikai értelemben vett ingatlan tulajdonával vele járó minden érdekeltséget, hasznot és jogot illetve kötelezettséget magában foglal.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelnek, vagy korlátozzák őket.

Az ingatlan becsült értékének meghatározásánál összehasonlító módszert alkalmaztunk. Ez abból áll, hogy tényleges forgalmi értékek alapján a specifikus tényezőket figyelembe véve (területi elhelyezkedés, fekvés, közlekedés, közművesítettség, stb.) 1 m² területre (beépített ingatlan esetében a felépítmények hasznos területére, földterület esetében a tulajdoni lap szerinti

területre) vonatkoztatott alapértéket határoztunk meg úgy, hogy figyelembe vettük a telek beépíttségének mértékét is. A fajlagos becsült érték kialakításánál figyelembe vettük az ingatlan környezetében felkutatható ingatlanpiaci adatokat, az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet, a jelenlegitől eltérő hasznosítás lehetőségeit, a közművekkel való ellátottságát, a közellátottság színvonalát, a terület építési övezeti besorolását. Vizsgáltuk továbbá a földterület növényzeti viszonyait, azok gondozottságát.

A földterülettel kapcsolatos jogi szempontokat -mint a tulajdonviszonyok rendezettsége, kapcsolódó jogok, az értékesíthetőség jogi vizsgálata- csak a tulajdoni lapon szereplő esetleges bejegyzések erejéig vizsgáltuk, és esetlegesen ezen jelentés ingatlan nyilvántartási oldalán szerepeltettük. Az így kapott becsült értéket megosztottuk a telek és a rajta elhelyezkedő felépítmények között, így meghatározva a telek és a felépítmények önálló értékét a teljes becsült értéken belül. A telek értékét a hasonló adottságú, üres földterületek összehasonlító adatai alapján határoztuk meg, a beépíttség mértékének figyelembe vételével. Az így meghatározott érték tartalmazza a telekhez kapcsolódó közművek, külön nem számított térburkolatok, telek rendezés értékét is. A felépítmények esetében a megosztást a főbb műszaki adatok alapján a forgalomképesség mérlegelésével alakítottuk ki, amelyet a lehetséges esetekben szintén összehasonlító módszerrel ellenőriztünk. Az érték kialakításánál a felépítmény funkcióján kívül a műszaki állapotát, közművekkel való ellátottságát, valamint a hasonló jellegű létesítmények iránti jelenlegi keresletet is figyelembe vettük.

A felépítmények esetében a következő főbb érték-meghatározó tényezőket vizsgáltuk:

- életkora,
- építési módja, az elvégzett kivitelezési és szakipari munkák tartalma, színvonala, esetleges hiányosságai,
- kialakítása, helyiségek száma és elhelyezkedése,
- alapterülete és komfortfokozata,
- kihasználtsága, illetve rendeltetésszerű használata,
- esetleges felújítások időpontja és műszaki tartalma,
- karbantartottsága, stb.

4. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

4.1. A Tulajdoni Lap adatai

Tulajdoni lap dátuma:	2017.09.21.
Ingatlan címe:	5241 Abádszalók belterület 3014/4
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	3014/4

I. rész

Terület megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Területe:	5108 m ²

II. rész

II/1	34627/3/2017.06.02. sz. bejegyző határozat
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Abádszalók város Önkormányzata
Jogosult címe:	5241 Abádszalók, Deák Ferenc út 12.

III. rész

III/1	34627/3/2017.06.02. sz. bejegyző határozat
Bejegyzés:	a 3014/1 hrsz. megosztásából alakult ki

III/2	34627/3/2017.06.02. sz. bejegyző határozat
Bejegyzés:	elidegenítési tilalom 15 éves időtartamra
Jogosult neve:	Magyar Állam
Jogosult címe:	-

4.2. Az ingatlan helyszíni adatai

A település elhelyezkedése

Abádszalók város az Észak-Alföldi régióban, Jász-Nagykun-Szolnok megyében, a Kunhegyesi járásban. A Nagykunság északnyugati részén, a Tisza középső szakaszának bal partján, a Tisza-tó mellett fekszik. A Tisza-tó turisztikai régió jelentős városa. A várost a 34-es főút és a 102-es számú Kál-Kápolna–Kisújszállás-vasútvonal kapcsolja be az országos forgalomba. Abádszalók vasútállomás a településtől kb. 5 km-re található. A közúti tömegközlekedést főleg a KMKK Zrt. autóbuszai végzik. Vasútállomása a Kisújszállás- Kál-kápolna közötti szárnyvonalon a községtől 5 km-re található. A település melletti kiskörei Tisza-híd fontos átkelőhely. A város közúton több irányból, alsóbbrendű közutakon közelíthető meg.

A 4-es számú főútvonal irányából a 34-es számú másodrendű főútvonal felől (Kunhegyes érintésével) érhető el. Az M3-as autópálya irányából a nagyfügedi lehajtónál elhagyva az autópályát Hevesen és Kiskörén át, vagy szintén az M 3-as autópályán a Füzesabony-Dormánd kijáratnál a 33-as számú főúton Tiszafüredig haladva, onnan egy alsóbbrendű úton (Tiszaszőlős és Tiszaderzs érintésével) közelíthető meg.

A felejthetetlen nyaralás élménye, az ártéri erdők csendje, a holtágak érintetlensége, a szigetek magánya, a végtelen csónak-, kenu- és kajaktúrák, vagy az andalgós Tisza menti séták lehetősége várja az ide látogatókat. De az is megtalálja a számítását, aki a vízi sportok szerelmese, vagy éppen szereti a strandok állandó nyüzsgésének hangulatát, a halászlé illatát, a változatos part menti rendezvények sajátos atmoszféráját.



Gazdasági környezet (Telkek piaca)

Nem csak Magyarországon, de a világ minden országában jelentős árkülönbségek vannak az egyes ingatlanok között annak tekintetében, hogy azok az ország melyik részén helyezkednek el. A lakások négyzetméteráraiban ez Magyarországon megyénként nézve 4-5-szörös, míg településként akár 15-20-szoros árkülönbséget is jelenthet. Van azonban az ingatlanpiacnak egy olyan szegmense, ahol még ennél is nagyobbak a területek közti eltérések, ez pedig az építési telkek piaca. Ennek kapcsán megnéztük, hogy országosan hol a legolcsóbb építési telkekhez jutni, valamint hogy hogyan alakulnak az árak az egyes területeken a kis falvaktól kezdve a budapesti belvárosig.

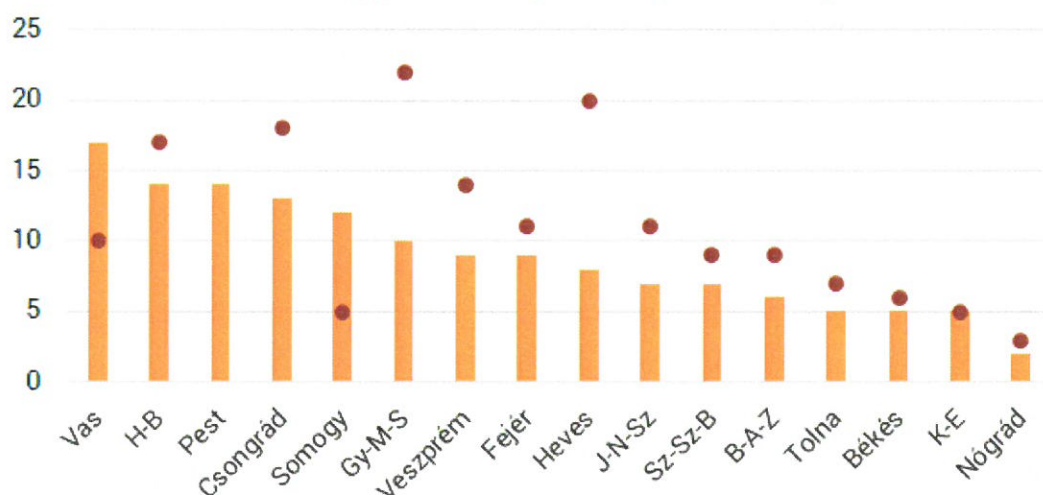
Az egyes térségek telekárainak meghatározása nehezebb, mint a lakásoké. A telkek sokfélesége, közművel való ellátottsága, fekvése, övezeti besorolása és ebből adódóan beépíthetősége is jelentősen befolyásolja annak értékét, mindemellett a lakások számához viszonyítva általában

kevesebb az elérhető minta is, amiből válogatni lehetne.

Az egyes községekben vagy a kisebb városokban jellemzően olcsóbbak az építési telkek, mint a nagyobb népességű településeken. Ez alól néhány esetben lehet kivétel, főként ha a kistelepülés elhelyezkedése kiugróan kedvező. Egy frekvenciált üdülőfalu vagy valamely nagyobb város agglomerációja is ezek közé sorolható. A legolcsóbb helyeken 500 forint alatti négyzetméteráron is találunk belterületi építési telket. A gazdaságilag fejlettebb megyéinkben azonban a telekár a legolcsóbb helyeken is eléri az 1000 forintos négyzetméterárat, míg a Balaton vagy valamely megyeszékhely közelében akár több ezer forintba is kerülhet egy négyzetméter telek.

A városok népességének növekedésével együtt az elérhető területek is felértékelődnek. A legolcsóbb megyeszékhelyen - Salgótarjánban - 3000 forintos négyzetméterár körül lehet telket venni, de a szintén olcsónak számító Kaposváron vagy Tatabányán már 5000 forintot kell kifizetni egy négyzetméterért. A telekárak a demográfiai folyamatokkal is összefüggést mutatnak, vagyis azokban a városokban magasabbak az árak, ahova több a beköltöző, így növekszik vagy legalább szinten marad a népesség. Ide sorolható a főváros után a lakásárakban is legdrágább Győr, ahol 20 ezer forintnál is többbe kerül egy négyzetméter telek. A népszerű egyetemvárosokban, Szegeden és Debrecenben is 15 ezer forint feletti négyzetméterárak jellemzők. A lista második helyezettje Eger lett, azonban itt a kínálati adatok alacsony száma valamelyest torzíthatta a kapott eredményt.

Telkek átlagos négyzetméterára megyénként és megyeszékhelyenként (ezer Ft/m²)



Forrás: Otthontérkép, Portfolio

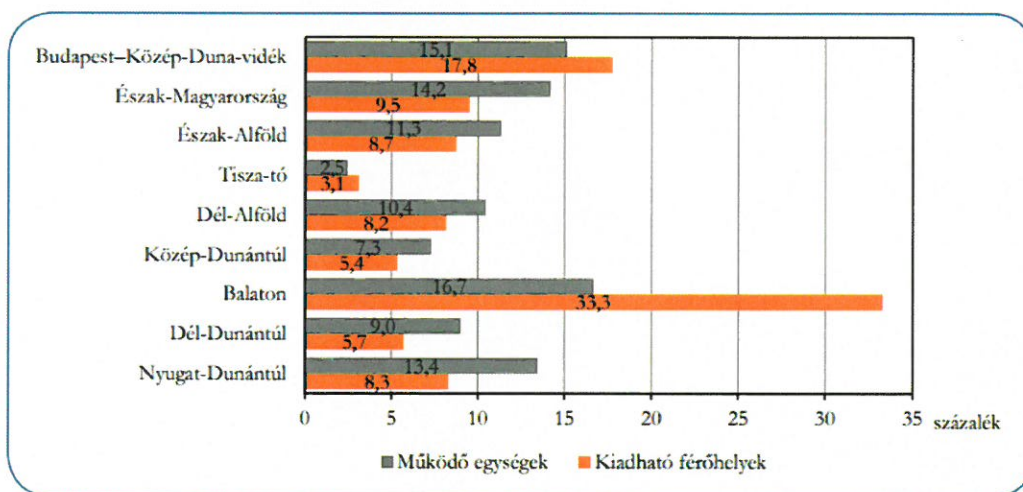
Gazdasági környezet (Turizmus)

Magyarországon kilenc turisztikai régió található, amelyek területi lehatárolásánál elsősorban a kiemelt üdülőkörzeteket vették alapul, kiegészítve a tervezési-statisztikai régiók határaival. Így

önálló turisztikai régióként működik a Balaton és a Tisza-tó kiemelt üdülőkörzete, míg a Budapest– Közép-Duna-vidék két üdülőkörzetet, a fővárost és a Dunakanyart foglalja magába. A további hat idegenforgalmi régió megnevezése megegyezik a tervezési-statisztikai régiókéval. A hazai népesség többnapos turisztikai célú utazásai során a legkedveltebb úti célnak a Balaton (19%), a Budapest–Közép-Duna-vidék térsége (18%) és az észak-magyarországi régió (14%) számított. A külföldről több napra Magyarországra látogatók körében a turisztikai céllal érkezők aránya 85% volt. A több napra hazánkba érkezők több mint kétötödének Budapest–Közép-Duna-vidék, negyedének NyugatDunántúl szolgált úti célként, ami azt jelzi, hogy esetükben a turisztikai kereslet területi koncentrációja jóval erőteljesebb volt, mint a magyar népesség körében. A többnapos belföldi turisztikai utazások 87%-a szabadidős célú, amelyek során a szórakozás, pihenés, városnézés, természetjárás és a rokonok vagy barátok meglátogatása a legdominánsabb. Az egészségmegőrzés mindössze az utazások 4,0%-át fedte le, az üzleti, konferenciaturizmus pedig még ennél is kisebb motivációt jelentett, együttesen mért súlyuk mindössze 1,2% volt. Az egészségmegőrzéssel kapcsolatos utazások során a Balaton térsége mellett az észak-magyarországi, az észak-alföldi és a nyugat magyarországi régió relatív helyzete értékelődik fel.

2013. július 31.-én Magyarországon közel 3100 kereskedelmi szálláshely működött. A legszélesebb kínálattal, több mint 500 szálláshellyel a Balaton régió rendelkezett, míg a területileg is legkisebb Tisza-taviban mindössze 76 egység üzemelt.

A kereskedelmi szálláshelyek egységeinek és férőhelyeinek megoszlása régiók szerint, 2013



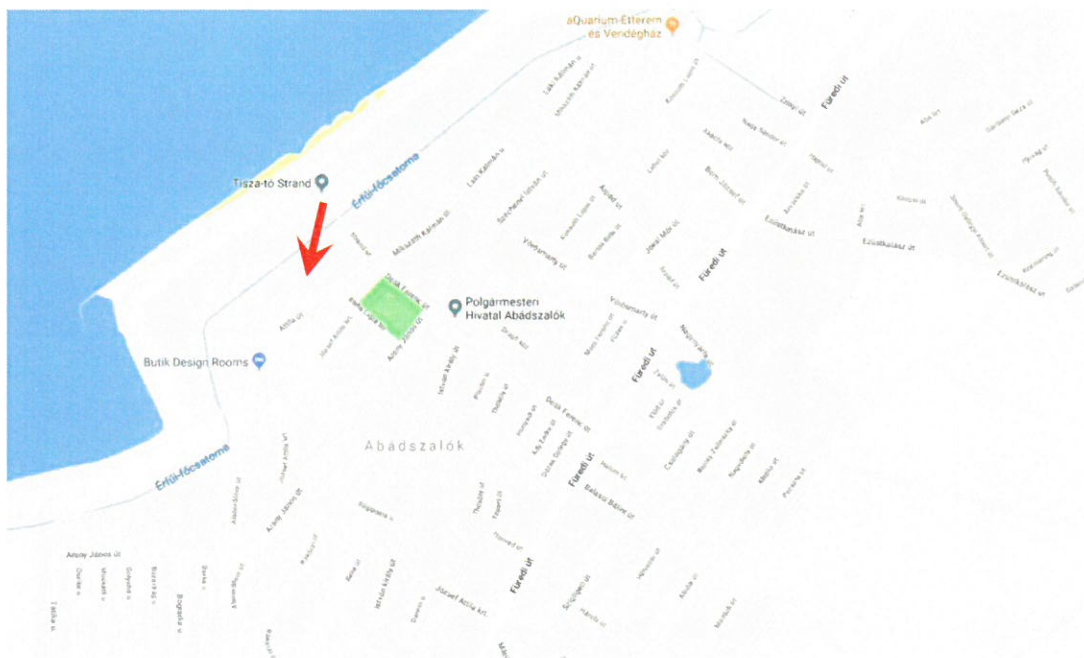
A kereskedelmi szálláshelyek országos választékában a szállodatípusú szálláshelyek domináltak: a működő egységek egy-egy harmadát a hotelek, illetve a panziók képviselték, míg a fennmaradó részen a közösségi szálláshelyek, az üdülőházak és a kempingek osztoztak. Az egyes turisztikai régiókra ugyanakkor adottságaiknak megfelelően más és más szállástípus-összetétel volt jellemző. A Budapest–Közép-Dunavidéki régió kínálatán belül kiugróan magas,

55% volt a szállodák aránya, 27%- a panzióké. A Balatonnál ugyancsak az előbbi szállástípusból működött a legtöbb, itt a hotelek 37, a panziók 24%-ot képviseltek. A legfiatalabb turisztikai régiókban, a Tisza-tónál az olcsóbb szálláshelyek túlsúlya volt jellemző, a kempingek részesedése 26, a panzióké és az üdülőházaké 25–25% volt. A fennmaradó hat régióban – hasonlóan az országos átlaghoz – szintén a szállodatípusú szálláshelyekből volt a legtöbb, de ezekben a térségekben a hotelekkel szemben a panziók valamivel magasabb arányt képviseltek.

Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

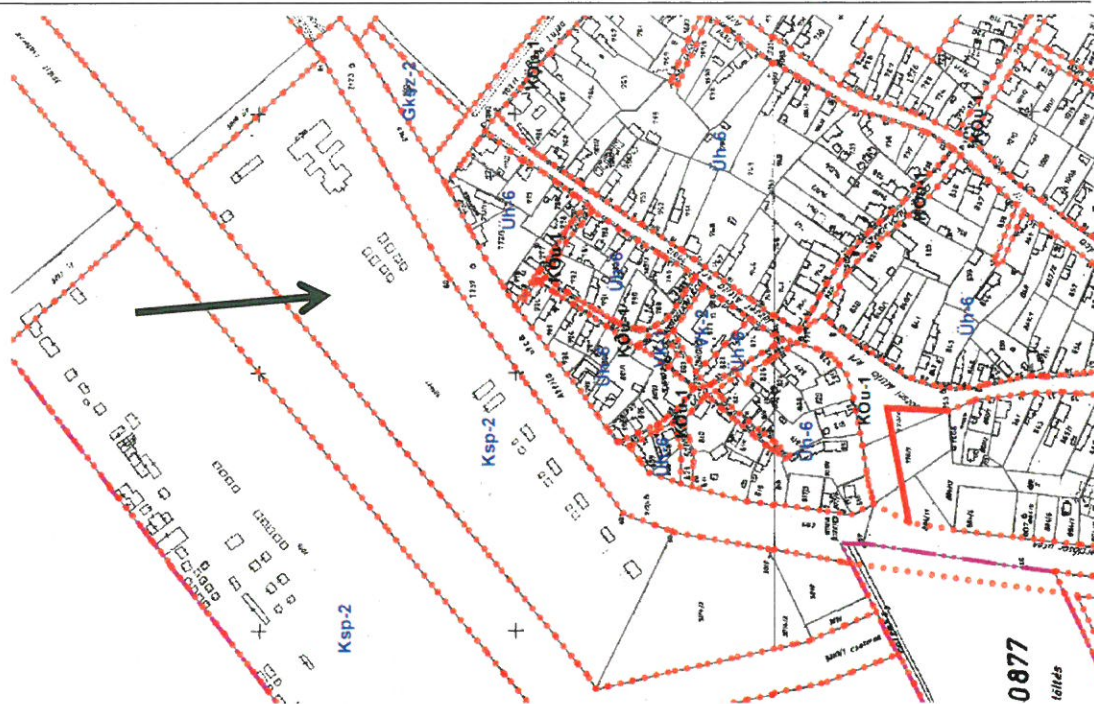
Az értékelt ingatlan Abádszalók város észak-nyugati településrészén, a Füzes Camping területén található, amely a városba a Füredi úton beérve, arról észak-nyugati irányba lekanyarodva a Sport utcáról érhető el, a Tisza-tó Strandtól cca. 300 méter távolságra helyezkedik el. Az értékelt ingatlan mindvégig szilárd burkolatú úton közelíthető meg, környezetében rekreációs célú, turisztikai rendeltetésű ingatlanok találhatók. Tömegközlekedési szempontból elhelyezkedése átlagosnak nevezhető, az ingatlantól 1100 méteren belül elérhető a helyközi buszmegálló. A település központja 600 méter távolságra fekszik.

Az értékelt ingatlan településen belüli elhelyezkedését a következő térképrészlet mutatja:



Övezeti besorolás, szabályozási előírások

Az értékelt ingatlan a város szabályozási terve szerint különleges sportolási terület övezetben fekszik, a „Ksp-2” övezetben. Az övezeti besorolást a következő szabályozási tervkivonat mutatja:



Az övezethez tartozó beépíthetőségi paramétereket a következő HÉSZ kivonat tartalmazza:

(10) A **Ksp-2** jelű építési övezetre vonatkozó előírások :

a) Területfelhasználási mód :	Különleges sportolási terület
b) A rendeltetésre vonatkozó előírások :	Az építési övezetben nagy területi igényű sportolási-rekreációs létesítmény és kiszolgáló építménye (vendéglátó illetve tüzei-technológiai építmény, szolgálati lakás, kereskedelmi szálláshely, állattartó építmény, stb.) helyezhető el.
c) Terepszint alatti illetve egyéb építményekre vonatkozó előírások :	Terepszint alatti építmények az építési terület határain belül helyezhetők el. Kivételt képez a zárt-szigetelt szennyvíztároló és a közműakna, ami oldalkertben vagy előkertben is elhelyezhető.
d) A kialakítható telek legkisebb területe (m ²) :	5000
e) Beépítési mód :	szabadon álló
f) A beépítettség megengedett legnagyobb aránya (%) :	40
g) A megengedett legkisebb-legnagyobb építménymagasság (m) :	3,00 – 6,50
h) A közművesítettség előírt mértéke :	részleges
i) A zöldfelület előírt legkisebb aránya (%) :	40
j) Az előkert mérete (m) :	5,00
k) A kialakítható telek legkisebb megengedett szélessége (m) :	-
l) A kialakítható telek legkisebb megengedett mélysége (m) :	-
m) Az övezetben kialakítandó építészeti karakter jellemzői :	-

Infrastrukturális ellátottság

A település központja az ingatlantól kb. 300 méterre helyezkedik el, ahol a közigazgatási létesítmények találhatók, egészségügyi (háziorvosi rendelő) és, oktatási intézmények (általános iskola és óvoda), valamint kisebb üzletek is elérhetők.

Közműellátottság

A település ezen része teljes közműellátással rendelkezik.

Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai

Az értékelt ingatlan szabályos négyszög alakú beépítetlen terület, természetben a területen új építésű cca. 80%-os készültségi fokú uszoda épület található. A telek sík területű, részlegesen kerített, észak-keleti irányból a kemping betonoszlopos, drótfonatos kerítése határolja, míg a kemping területén belül, az építkezés területe ideiglenes kerítéssel lehatárolt.

A területen jelenleg építkezés folyik, így azon építőanyagok, valamint kisebb mértékű törmelékek találhatók, feltételezhető, hogy az építkezés befejezését követő területrendezéssel ez a mértékű szennyeződés eltávolításra kerül.

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az ingatlant a forgalmi érték meghatározásánál az értékelt ingatlanhoz hasonló ipari-gazdasági építési övezetben lévő beépítetlen, értékesítés alatt álló ingatlanok ajánlati áraival vetettem össze figyelembe véve az értékelt ingatlanok. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt számítási táblázat tartalmazza. Ennek eredményeképpen a tárgyi ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

10.600.000 Ft-ban, azaz tízmillió-hatszázezer Ft-ban

határoztam meg.

5.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

Az értékelt ingatlanon felépítmények nincsenek, az ingatlant beépítetlen kereskedelmi-gazdasági övezetű építési telekként értékeltem, ezért a költségszámításon alapuló értékelési módszer jelen értékelésben nem alkalmaztam.

5.4. Összesítő adatok

Végző érték meghatározása:

Telekérték piaci alapon:	10,6 MFt	súly:	100%	10,6 MFt
--------------------------	----------	-------	------	----------

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **10,6 MFt**

A választott értékelési módszer indoklása: az ingatlan reális értékét – tekintettel funkciójára elhelyezkedésére – legjobban a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értéke reprezentálja.

Ingatlanpiaci helyzetelemzés: Tekintettel az ingatlan funkciójára, földrajzi és településen belüli elhelyezkedésére, a turizmus fellendülésére, hosszabb távon az ingatlan értékének stagnálása, kismértékű emelkedése várható.

A meghatározott becsült értékek az ÁFA-t nem tartalmazzák!

6. MEGJEGYZÉSEK

- 6.1. Az Értékelési Bizonyítvány csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szöveggörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- 6.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 360 napig érvényesek.
- 6.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- 6.4. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- 6.5. Az Értékelési Bizonyítványban közölt adatok és elemzések a 25/1997. PM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- 6.6. Az Értékelési Bizonyítványban meghatározott forgalmi érték csak a mellékletben szereplő Tulajdoni Lapon szereplő adatokkal megegyező, hiteles Tulajdoni Lap bemutatásával, térképmásolattal együtt érvényes.

Budapest, 2017. november 6.

A.N.Z.S.Ó. 2001
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz. 2.
Adószám: 12612811-2-41
BB: 10102244-05684100-01003002

Rendik Zoltán

Dr. Erdélyi Tamás
ingatlanvagyon értékelő

Rendik Zoltán

Rendik Zoltán
ügyvezető
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

5241 Abádszalók, belterület 3014/4, 3014/4 hrsz.

Beépítetlen terület értékelése - Telek összehasonlító adatok elemzése				
Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:		Abádszalók, Arany János út 13	Abádszalók, István király út 35.	Abádszalók
Környezete:	vegyes	lakó	lakó	lakó
Jelleg, funkció:	kivett beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	Ksp-2 (40%)	Uh-6 (20%)	Lk (30%)	Lk (30%)
Infrastrukturális adottságok (közmvéek, utak, kerítettség, stb.):	település központi részén, jó infrastrukturális adottságokkal, szilárd úton megközelíthető, az utcában a teljes közmű megtalálható, kerített	település központjához közel, jó infrastruktúra, villany, víz telken belül, gáz, csatorna az utcában, kerített	település központjához közel, jó infrastruktúra, összközműves, kerített	település központjához közel, jó infrastruktúra, közművek az utcában, kerített
Megjegyzés:		beépítési mód: oldalhatáron álló megengedett legnagyobb beépítettség: 20% legkisebb kialakítandó zöldfelület: 60% építmény magassága: min.3,00m - max.4,50m	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kinálati/adásvételi ár (Ft)	5 108	7 500 000	6 200 000	2 500 000
telekméret (m ²)		2 748	2 463	1 090
fajlagos ár (Ft/m ²)		2 729	2 517	2 294
tulajdonatr. viszonya/típusa		kinálat	kinálat	kinálat
kinálat/adásvétel időpontja		2017. november	2017. november	2017. november
kinálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		2 320	2 140	1 950

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDEÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
terület	kisebb	kisebb	kisebb
	0,90	0,90	0,85
övezeti besorolás/beépíthetőség	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
	1,05	1,05	1,05
forma, alak	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
útviszonyok, megközelíthetőség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
közművek	kedvezőtlenebb	hasonló	kedvezőtlenebb
	1,05	1,00	1,10
kerítettség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
földrajzi elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
tájolás, rendezettség, panoráma	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
szolgalmi joggal való terheltség	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00

ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE SÚLYOZÁS

2 302	2 022	1 914
34%	33%	33%

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m ²)	5 108,0
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	2 082
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m ²)	2 080
becsült érték (Ft)	10 624 640
becsült érték kerekítve (Ft)	10 600 000

fényképek	INGATLAN CÍME:	5241 Abádszalók		
		belterület 3014/4		
	Dátum	2017.11.06	HRSZ.:	3014/4



1. Ingatlan környezete, megközelíthetőség



2. Ingatlan környezete, megközelíthetőség



3. Ingatlan környezete, megközelíthetőség



4. Ingatlan környezete



5. Ingatlan környezete, megközelíthetőség



6. Ingatlan környezete

fényképek	INGATLAN CÍME:	5241 Abádszalók		
		belterület 3014/4		
	Dátum	2017.11.06	HRSZ.:	3014/4



7. Ingatlan környezete, megközelíthetőség



8. értékelt ingatlan



9. értékelt ingatlan



10. értékelt ingatlan



11. értékelt ingatlan



12. értékelt ingatlan

fényképek	INGATLAN CÍME:		5241 Abádszalók	
			belterület 3014/4	
	Dátum	2017.11.06	HRSZ.:	3014/4



13.	értékelt ingatlan
-----	-------------------



14.	értékelt ingatlan
-----	-------------------



15.	értékelt ingatlan
-----	-------------------



16.	értékelt ingatlan
-----	-------------------

Törökszentmiklósi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Törökszentmiklós Kossuth Lajos út 135/A. 5200

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/24012/2017

2017.09.21

Szektor : 53

ABÁDSZALÓK

Belterület 3014/4 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alosztály

ter.

kat.jöv.

ha m2

k.fill.

Kivett beépítetlen terület

0

5108

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34627/3/2017.06.02

eredeti határozat: 33730/6/2014.05.09

jogcím: ingyenes tulajdonbaadás

jogállás: tulajdonos

név: ABÁDSZALÓK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5241 ABÁDSZALÓK Deák Ferenc út 12.

törzsszám: 15733074

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34627/3/2017.06.02

Önálló szöveges bejegyzés a 3014/1 hrsz. megosztásából alakult ki.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 34627/3/2017.06.02

eredeti határozat: 33730/8/2014.05.09

Elidegenítési tilalom

15 éves időtartamra, a 2011. évi CXCVI. tv. 13. § (5) bekezdése alapján.

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : -

TULAJDONI LAP VÉGE

Törökszentmiklósi Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Törökszentmiklós Kossuth Lajos út 135/A. 5200

E-hiteles térképmásolat

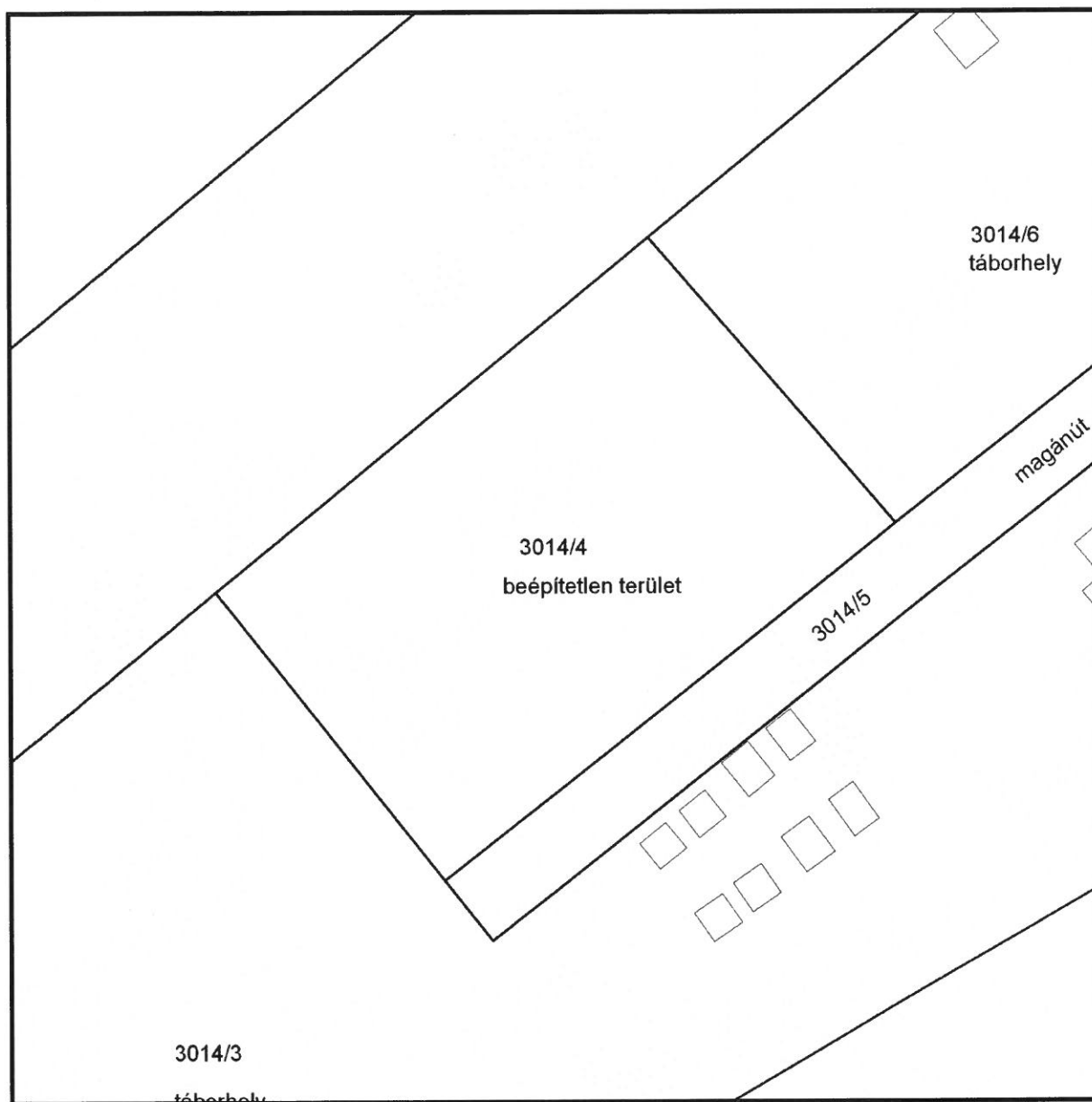
2017.09.21 19:50:32

Helyrajzi szám: ABÁDSZALÓK belterület 3014/4

Megrendelés szám: 7/801/2017

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzs szám: 16400920002017



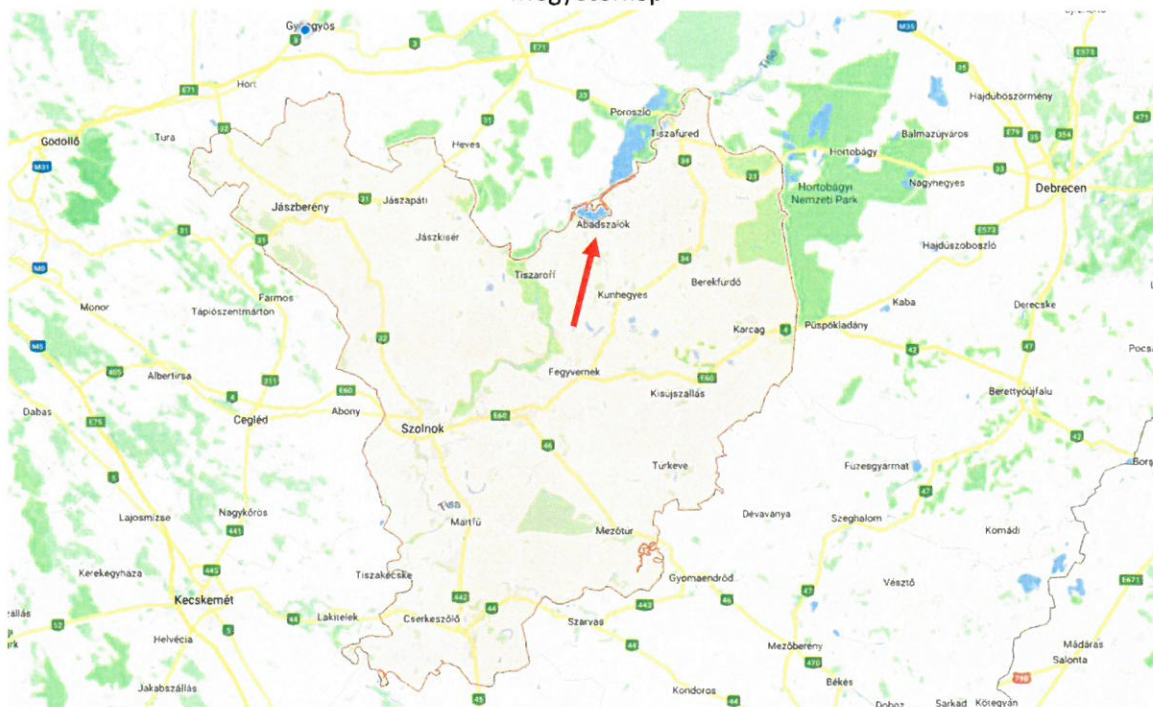
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

5241 Abádszalók belterület 3014/4, hrsz. 3014/4

Ország térkép



Megye térkép



5241 Abádszalók belterület 3014/4, hrsz. 3014/4

Településtérkép



Értékelt ingatlan helye

Összehasonlító ingatlanok helye



5241 Abádszalók belterület 3014/4, hrsz. 3014/4

Műholdkép

