ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2026. május 21-én tartandó ülésére
a Mezőkovácsháza, Árpád u. 120. sz. alatti ingatlan értékesítése tárgyában

Tisztelt Képviselő-testület!

Mezőkovácsháza Város Önkormányzata és a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság között 2017. március 16-án aláírt használati megállapodás jött létre az 5800 Mezőkovácsháza Árpád u. 120. sz. alatti ingatlan vonatkozásában. Az épülete az SZGYF felújította, benne szociális foglalkoztató működik.

2023. évben egy értékelési szakvélemény készült az ingatlanról, mely alapján a felújítás előtti állapotra vonatkozó forgalmi érték 32.000.000.-Ft összegben került megállapításra, 2025. évben pedig készült egy ismételt értékelési szakvélemény, mely alapján a felújítás előtti érték jelen értéken 37.200.000.-Ft. Ezt követően az ingatlan felajánlásra került megvásárlásra az SZGYF részére a fent leírt összeg megfizetése mellett. Az **SZGYF** által megküldött értékelési szakvéleményben a 2018. évre vonatkozó felújítás előtti érték 23 700 000.-Ft, a 2025. évben pedig a felújítás előtti jelen érték 41.200.000.- Ft.

A nemzeti vagyonba tartozó ingatlanok piaci (forgalmi) értékét értékelési szakértő által készített értékelési szakvélemény határozza meg, mely alapján kerül megállapításra a minimum vételár. A minimum vételár alatt, nemzeti vagyonba tartartozó ingatlant értékesíteni jogszabályba ütközik.

Polgármester Úr további egyeztetések során azt a választ kapta, hogy 23 700 000.-Ft összegben tudják megvásárolni az ingatlant. Mivel az estleges adás-vételi szerződés nem 2018-ban kerülne megkötésre, így a 2018. évre vonatkozó értékelési szakvélemény által meghatározott forgalmi érték nem elfogadható vételárként az Önkormányzatunk számára.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése szerint:
***13. §** (1) Törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében **törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni** – ha törvény kivételt nem tesz – **csak versenyeztetés útján**, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet."*

Mezőkovácsháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének 40/2012. (XI.07.) önkormányzati rendelete az önkormányzati vagyonról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló III. Fejezet 9. § (1) szerint:
*„**9. §** (1)[1] Vagyon tulajdonjogát átruházni a mindenkori költségvetési törvényben meghatározott értékhatár felett versenyeztetési eljárás lefolytatásával kell. A vagyont értékesíteni az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. A pályázati felhívást az önkormányzat hirdetőtábláján, internetes honlapján kell közzé tenni.*

A költségvetési törvényben a kötelező versenyeztetési eljárásra előírt értékhatár bruttó 25.000.000 Ft, tehát az értékbecslések alapján a Mezőkovácsháza Árpád u. 120. szám alatti ingatlan versenyeztetési eljárás hatálya alá tartozik. A tulajdonosváltásnak ugyan

nem akadálya a használati megállapodás, azonban ezekkel a feltételekkel az ingatlan értékesítésének reális esélye elenyésző.

A fent idézett rendelet és a helyi viszonyok alapján javasolt bruttó 37. 200.000.-Ft összegben megállapítani a minimális vételárat és felhívni az SZGYF-ét a pályázat benyújtásának lehetőségére.

Kérem, a Tisztelt Képviselő-testületet vitassa meg az előterjesztést és hozza meg döntését.

Határozati javaslat

Mezőkovácsháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete jelen határozatával arról dönt, hogy a tulajdonát képező, Mezőkovácsháza, 601/3 hrsz alatti kivett irodaház megnevezésű, természetben Mezőkovácsháza Árpád u. 120. szám alatti ingatlan nyilvános pályázati eljárás lefolytatása útján kerüljön értékesítésre.

A Képviselő-testület az ingatlan minimális vételárát bruttó 37.200.000.-Ft.összegben határozza meg.

Határidő: értelemszerűen
Felelős: Farkas Norbert polgármester

Mezőkovácsháza, 2026. május 8.

Farkas Norbert
polgármester

Az előterjesztést készítette:	Zsótér Andrea vezető főtanácsos
Az előterjesztést áttanulmányozta és felülvizsgálata:	Dr. Szilbereisz Edit jegyző Bojtos Tímea költségvetési irodavezető
Az előterjesztést tárgyalta:	Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság
Melléklet:	3 db értékelési szakvélemény
Előterjesztéshez meghívott:	-
Meghívott önszerveződő csoportok:	-
Döntésről kivonattal értesül:	-
Döntéshozatal:	Minősített többség

Elektronikusan hitelesítve: 2026.05.13. 16:43:23
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Békés Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.
Magyarország 5800 Mezőkovácsháza, Hársfa utca 3.

Tulajdonilap-másolat (teljes)

Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260513/25203
2026.05.13

Mezőkovácsháza
Belterület, 601/3 helyrajzi szám

5800 MEZŐKOVÁCSHÁZA, ÁRPÁD UTCA 120.
Mezőkovácsháza, Belterület, 601/3

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
32859/2012.04.06

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / irodaház	0	997	0

II. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
37576/2009.08.27

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: tulajdonba adás, 30937/1991.02.04
Eredeti határozat: 30937/1991.02.04
Név: MEZŐKOVÁCSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 5800 MEZŐKOVÁCSHÁZA, Árpád utca 176

III. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
37576/2009.08.27

Önálló szöveges bejegyzés

A földrészlet a 601/2 helyrajzi szám megosztásából keletkezett.

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
37576/2009.08.27

⊗ **Törlő határozat**
35863/2016.09.02

Keretbiztosítéki jelzálogjog

260 000 000 FT, azaz kettőszázhatvanmillió forint
erejéig
Képviseli: Mezőkovácsházi Fiókja
Eredeti határozat: 33352/2008.05.05
Név: KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZRT
Jogosult címe: 1095 BUDAPEST V.KER., Lechner Ödön fasor 9

3. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
32859/2012.04.06

Önálló szöveges bejegyzés

A terület 15 m2-rel csökkent térképezési és területszámítási hiba javítása miatt.

4. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
37810/2/2016.11.18

⊗ **Törlő határozat**
30943/2017/2016.11.18

Jelzálogjog

100 000 000 FT, azaz egyszázmillió forint
és járulékai erejéig, és elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására
Eljár: OTP Bank Nyrt Békéscsabai Fiók 5600 Békéscsaba, Szent István tér 3..
Név: OTP BANK NYRT.
Jogosult címe: 1051 BUDAPEST, Nádor utca 16

Folytatás a következő oldalon

Folytatás az előző oldalról

5. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
30943/2017/2016.11.18

⊗ **Törlő határozat**
36186/3/2017.08.17

Jelzálogjog

100 000 000 FT, azaz egyszázmillió forint
és járulékai erejéig, és elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására
Tartós finanszírozási jogviszonyt biztosító jelzálogjog. Eljár: OTP Bank Nyrt Békéscsabai Fiók 5600
Békéscsaba, Szent István tér 3.. - egyetemlegesen terheli még a mezőkovácsházi 50/2, 2244, 452/7, 0180/18 és a
0180/25 helyrajzi számú ingatlant is.
Név: OTP BANK NYRT.
Jogosult címe: 1051 BUDAPEST, Nádor utca 16

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

TULAJDONI LAP VÉGE

KÓPIA KFT.

Ügyazonosító-jel: 2023 042

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

5800 Mezőkovácsháza, Áprád utca 120.

HRSZ.: 601/3



Értékbecslés fordulónapja: 2023.10.20

Cím: 5600 Békéscsaba Justh Gy. u.4./A.fszt.2.

KFT.

Ügyazonosító-jel: 2023 042

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

2900 Mezőkovácsháza, Áprád utca 120.

HRSZ.: 601/3



fordulónapja: 2023.10.20

aba Justh Gy, u.4./A.fszt.2.

TÖRZSLAP

összefoglaló adatlap a vizsgált ingatlanról

azonosító:	2023	042
Megrendelőneve:	Mezőkovácsháza Város Önkormányzata	

1. MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan rendeltetése (tul. lap szerint):	irodaház
Az értékelt ingatlan jelenlegi hasznosítása:	szolgáltató ház

2. INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Irányítószám, település, utca, házszám:	5800 Mezőkovácsháza, Árpád utca 120.	
Együtt értékelt ingatlanok száma:	1	db
HRSZ (ok):	601/3	
Tulajdonos megnevezése:	Mezőkovácsháza Város Önkormányzata 1/1-ed tulajdoni hányad.	
Az értékelés tárgya osztatlan közös tulajdon:		nem
Önállóan forgalomképes az ingatlan:	igen	

3. INGATLAN BEMUTATÁSA

Az ingatlan fekvése:	belterület	
Tulajdoni lap szerinti alapterület:	997	m2
Felépítmény(ek) építési időpontja:	~1950	
LAKÓÉPÜLET / FELÉPÍTMÉNY(EK)		
felépítmények száma	1	db
pince	-	m2
földszint	415	m2
emelet(ek)	-	m2
tetőtér	0	m2
Melléképület:	0	m2
Lakószobák száma *(műszaki)*:	0	db

4. Értékelés célja

Értékelés célja	forgalmi érték megállapítás

5. ÉRTÉKELÉS

Ingatlan forgalmi értéke /Ft/ (igény-, per- és tehermentes állapotban)		
Összesen	110 000 000 Ft	2023.-aktuális
Összesen	32 000 000 Ft	2018.-felújítás előtti állapot

6. Az értékelő egyéb megállapításai a helyszíni szemle során

Az ingatlan irodaházként nyilvántartott, jelenleg csökkent képességű emberek foglalkoztatására kialakított ingatlan.Szolgáltató központ

Mezőkovácsháza város Békés vármegye D-i részén, a megyeszékhelytől, Békéscsabától 45 km-re helyezkedik el. A vizsgált ingatlan a város belterületén a városon áthaladó Árpád utcában saroktelken helyezkedik el. A telken régen szolgáltató épület található.az ingatlan az utcafronton került elhelyezésre. Az értékelés célja a jelenleg felújított, korszerűsített épület piaci értékének meghatározása, valamint a felújítás előtti állapot, érték vizsgálata. Megközelíthetősége és ellátottsága átlagos, gazdasági jellegű. Értékállósága a folyamatos karbantartás mellett hosszútávon biztosítható. Forgalomképessége elhelyezkedéséből és méretéből adódóan közepes. A megállapított jelenértékek a jelen műszaki állapotra vonatkoznak, folyamatos karbantartás és őrzés-védelem mellett.

Értékelés dátuma: 2023.10.20

Értékelést készítette:

Nógrádi Tamás-Kópia Kft.

Nógrádi Tamás

KÓPIA

Ügyazonosító jel:	2023	042	
Megrendelő		Mezőkovácsháza Város Önkormányzata	

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

LAKÓINGATLAN (házas) ADATLAPJA

	Ingatlan címe	Kitöltés időpontja
Helyszíni szemle	**5800 Mezőkovácsháza, Áprád utca 120.**	2023.10.20

Nógrádi Tamás

Értékelést készítette: Nógrádi Tamás-Kópia Kft.

Dátum: 2023.10.20

KÓPIA

Ügyazonosító jel:	2023	042	
Megrendelő			Mezőkovácsháza Város Önkormányzata

2. AZONOSÍTÓ LAP
(Lakóingatlan értékeléséhez)

Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle időpontja: 2023. október 1.

A szemlén részt vettek: Nógrádi Tamás, az ügyfél képviselője

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:

Ingatlan címe:	Békés Vármegye 5800 Mezőkovácsháza, Árpád utca 120.	HRSZ.:	601/3
Ingatlan rendeltetése (tulajdoni lap szerint)	irodaház		
Jogi Megjegyzés:	Az ingatlan irodaházként nyilvántartott, jelenleg csökkent képességű emberek foglalkoztatására kialakított ingatlan.Szolgáltató központ		

	Tulajdonos(ok) neve:	Tul. hányad	Bejegyzett jogok:	Terhelések	Egyéb megjegyzés
1.	Mezőkovácsháza Város Önkormányzata	1/1	érdemi bejegyzés nincs		

1. haszonélvezeti jog, 2 használati jog, 3. elő és visszavásárlás joga,
4. jelzálogjog, 5. vételi jog, 6. szolgalmi jog, 7. per alatt áll, 8. végrehajtási jog 9. Egyéb jogok

Bejegyzett haszonélvező:	nincs
Széljegyek tartalma:	nincs
Hasznosítás jelenlegi formája:	Szolgáltató központ
Bérlő a lakóingatlanban:	nincs

Környezet jellemzői:

Településen belüli elhelyezkedése	Mezőkovácsháza belterületén , közvetlenül a városon áthaladó Árpád utcán található
Övezeti jelleg:	Kisvárosias
Bontásra kijelölt terület:	nem
Megközelíthetősége, tömegközl. kapcs.:	vasúttal; távolsági autóbusszal; személyautóval
Alapfokú ellátás:	egészségügyi, oktatás, élelmiszer
Környezet jellege:	Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület
Környezet állapota:	átlagos
Parkolási lehetőség:	a telken belül lehetséges
Határoló utca burkolata:	aszfaltozott
Környezeti ártalom szennyezettség	vizsgálata nem volt feladatunk
Ingatlan értékét befolyásoló egyéb körülmények:	nincs

Telek jellemzői:

telek / telekrész területe	997 m2
Mérete	m x m
Formája	szabálytalan alakú
Övezet	kisvárosi övezet
Beépítettsége	beépített
Telek tájolása	ÉNy-i és DK-i
Telek lejtésviszonya	sík
Telek elhelyezkedése	saroktelek
Panoráma	nem jellemző
Kerítés anyaga	az utcafronton beton lábazaton acél kerítés és kapuk, az udvari részeken betonelemes kerítés
Térburkolat	betonozott
A telken található növényzet	-
A telken található egyéb építmények	-
A telek általános megítélése	a város belterületén kedvező környezetben elhelyezkedő sarki telek. Rendezett, összközművesített, betonozott.

Ügyazonosító jel: 2023 042

Megrendelő: Mezőkovácsháza Város Önkormányzata

Felépítmény adatai

Az épület jellege: Szolgáltató épület

Építésének időpontja: ~1950

Szintek száma	Alapterület nagysága (m2)
Pince	-
Földszint+tetőtér	415
Emelet(ek)	-
Összesen:	415

1. Irodaépület területi jellemzői :

Helyiségek	Db	Nettó alapt. (m2)	Hasznos alapt. (m2)	Redukált alapt. (m2)	Módosító tényező	Bm. (fm)	Megjegyzés
1. Iroda	1	8,26	8,26	8,26	100%	3,2	
2. Iroda	1	8,26	8,26	8,26	100%	3,2	
3. WC	1	1,44	1,44	1,44	100%	3,2	
4. WC	1	1,44	1,44	1,44	100%	3,2	
5. Előtér	1	2,61	2,61	2,61	100%	3,2	
6. Előtér	1	2,61	2,61	2,61	100%	3,2	
7. Hulladéktároló	1	7,89	7,89	7,89	100%	3,2	
8. Közlekedő	1	9,23	9,23	9,23	100%	3,2	
9. Iroda	1	12,24	12,24	12,24	100%	3,2	
10. Áruátvevő	1	9,19	9,19	9,19	100%	3,2	
11. Előtér	1	4,25	4,25	4,25	100%	3,2	
12. Fehér Mosogató	1	7,84	7,84	7,84	100%	3,2	
13. Tálalókonyha	1	13,75	13,75	13,75	100%	3,2	
14. Közlekedő-Kézmosó	1	11,24	11,24	11,24	100%	3,2	
15. Közlekedő	1	16,20	16,20	16,20	100%	3,2	
16. Előtér	1	14,44	14,44	14,44	100%	3,2	
17. Étkező	1	66,31	66,31	66,31	100%	3,2	
18. Nappali	1	28,07	28,07	28,07	100%	3,2	
19. Foglalkoztató-Szövés	1	28,38	28,38	28,38	100%	3,2	
20. Közlekedő	1	32,33	32,33	32,33	100%	3,2	
21. Pihenő	1	18,63	18,63	18,63	100%	3,2	
22. Foglalkoztató-Varrás	1	20,51	20,51	20,51	100%	3,2	
23. Foglalkoztató-Kosárfonó	1	22,64	22,64	22,64	100%	3,2	
24. Akadálymentes-zuh.-ölt.	1	9,39	9,39	9,39	100%	3,2	
25.* Zuhanyzó	1	2,60	2,60	2,60	100%	3,2	
26. WC	1	1,62	1,62	1,62	100%	3,2	
27. Mosdó	1	3,62	3,62	3,62	100%	3,2	
28. Ellátott FFi öltöző	1	10,11	10,11	10,11	100%	3,2	
29. Pissoár	1	2,89	2,89	2,89	100%	3,2	
30. WC	1	1,53	1,53	1,53	100%	3,2	
31. WC	1	1,53	1,53	1,53	100%	3,2	
32. Mosdó-Előtér	1	5,34	5,34	5,34	100%	3,2	
33. Mosdó-Előtér	1	5,53	5,53	5,53	100%	3,2	
34. WC	1	1,12	1,12	1,12	100%	3,2	
35. WC	1	1,12	1,12	1,12	100%	3,2	
36. Ellátott Női öltöző	1	8,21	8,21	8,21	100%	3,2	
37. Zuhanyzó	1	2,75	2,75	2,75	100%	3,2	
38. Kazánház	1	10,22	10,22	10,22	100%	3,2	
		415,34	415,34	415,34	Kerekítve:	415,00	

Legutóbbi felújítások időpontjai:		* 2022-23
Műemlékvédelem alá tartozik:		nem

Ügyazonosító jel: 2023 042

Megrendelő: Mezőkovácsháza Város Önkormányzata

Felépítmény szerkezetei:

Szerkezet	Anyaga, típusa	Állapot
Alapozás	sávalap	jó
Teherhordó szerkezet	tégla	jó
Födémszerkezet	fafödém	jó
Egyéb szerk. (lépcső, erkély)	-	jó
Tető formája, szerkezete, fedése	fa szerkezetű nyeregtető, kerámia cserépfedéssel	jó
Homlokzat vakolata, burkolata	festett, vakolt+	jó
Nyílászárók és üvegezésük	fa szerkezetűek, hőszigetelt üvegezéssel	jó
Egyéb szakipari szerk. leírása	-	

Közművek

Elektromos ellátás	van (220 V, 3*16A)
Vízellátás	városi hálózat
Melegvízellátás	kombi kazán
Fűtés	kombi kazán
Szennyvízelvezetés	zárt szennyvízaknába történik
Gázellátás	nincs
Kaputelefon	nincs
Felvonó az épületben	nincs
Épület körüli vízelvezetés, járda	van

Az ingatlan általános műszaki állapotának megítélése szakértői becslés alapján	A saroktelken elhelyezkedő, épület. 1950-ess években épült, földszintes kialakítású, tégla falazatú. Az ingatlan jelenleg szolgáltató központként hasznosított, felújított, korszerűsített állapotú.

Mezökovácsháza város Békés vármegye D-i részén, a megyeszékhelytől, Békéscsabától 45 km-re helyezkedik el. A vizsgált ingatlan a város belterületén a városon áthaladó Árpád utcában saroktelken helyezkedik el. A telken régen szolgáltató épület található.az ingatlan az utcafronton került elhelyezésre. Az értékelés célja a jelenleg felújított, korszerűsített épület piaci értékének meghatározása, valamint a felújítás előtti állapot, érték vizsgálata. Megközelíthetősége és ellátottsága átlagos, gazdasági jellegű. Értékállósága a folyamatos karbantartás mellett hosszútávon biztosítható. Forgalomképessége elhelyezkedéséből és méretéből adódóan közepes. A megállapított jelenértékek a jelen műszaki állapotra vonatkoznak, folyamatos karbantartás és őrzés-védelem mellett.

Nógrádi Tamás

KÓPIA

Ügyazonosító jel: 2023 042

Megrendelő: Mezőkovácsháza Város Önkormányzata

3. ÉRTÉKELŐ LAP

1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

Piaci érték (Fé) = hasznos alapterület (A) * módosított alapérték

Összehasonlító adatok

Adat / szempont	vizsgált ing.	1		2		3	
cím	5800 Mezőkovácsháza, Árpád utca 120.	Battonya, belterület		Szarvas,Belterület		Nagybánhegyes belterület	
Szöveges jellemzés	felújított állapot; Telekterület: 997 m2	szolgáltató épület		szolgáltató épület		szolgáltató épület	
összes szintterület [m2]	415	340		352		260	
INFO forrás	-	saját adat		saját adat		saját adat	
Árak /Ft/	-	75 000 000		86 000 000		59 000 000	
INFO kelte	-	2 023		2 023		2 023	
Fajlagos érték[Ft/m2]	-	*220 588*		*244 318*		*226 923*	
Fajlagos alapérték[Ft/m2]	-	220 588	[Ft/m2]	244 318	[Ft/m2]	226 923	[Ft/m2]
Értékmódosító tényezők, a vizsgálthoz +- %-osan meghatározva							
szempontok		%	indoklás	%	indoklás	%	indoklás
műszaki	-	20%	jobb	20%	jobb	20%	jobb
építészeti	-						
használati	-						
telekterület	-						
infrastruktúra	-						
környezet	-			-10%	településkorrekció		
alternatív hasznosíthatóság	-						
jogi	-						
alapterület						-5%	nagyobb
összesen	-	20%		10%		15%	
korrekciós tényező	-	1,20		1,10		1,15	
Módosított Fajlagos érték [Ft/m2]		264 706	*[Ft/m2]*	268 750	*[Ft/m2]*	260 962	*[Ft/m2]*
Módosított Fajlagos alapérték átlaga [Ft/m2]		264 806					

Korrekciós adatok (a 30 %-ot meghaladó mértéket külön indokolni kell):

			Hasznos terület m2	Egynemüsített terület m2
szolgáltato ház			415	415

Egynemüsített összalapterület (m2) 415

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé): 109 984 444

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé): kerekítve 110 000 000

2. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

Piaci érték (Fé) = hasznos alapterület (A) * módosított alapérték

Összehasonlító adatok

Adat / szempont	vizsgált ing.	1		2		3	
cím	5800 Mezőkovácsháza, Árpád utca 120.	Battonya, belterület		Mezőberény,Belterület		Szarvas belterület	
Szöveges jellemzés	felújított állapot; Telekterület: 997 m2	szolgáltató épület		szolgáltató épület		szolgáltató épület	
összes szintterület [m2]	415	480		1167		740	
INFO forrás	-	saját adat		saját adat		saját adat	
Árak /Ft/	-	30 000 000		65 000 000		55 000 000	
INFO kelte	-	2018.		2018.		2018.	
Fajlagos érték[Ft/m2]	-	*62 500*		*55 698*		*74 324*	
Fajlagos alapérték[Ft/m2]	-	62 500	[Ft/m2]	55 698	[Ft/m2]	74 324	[Ft/m2]
Értékmódosító tényezők, a vizsgálthoz +- %-osan meghatározva							
szempontok		%	indoklás	%	indoklás	%	indoklás
műszaki	-	20%	jobb	20%	jobb	10%	jobb
építészeti	-						
használati	-						
telekterület	-						
infrastruktúra	-						
környezet	-						
alternatív hasznosíthatóság	-						
jogi	-						
alapterület				20%	kisebb		
összesen	-	20%		40%		10%	
korrekciós tényező	-	1,20		1,40		1,10	
Módosított Fajlagos érték [Ft/m2]		75 000	*[Ft/m2]*	77 978	*[Ft/m2]*	81 757	*[Ft/m2]*
Módosított Fajlagos alapérték átlaga [Ft/m2]		78 245					

Korrekciós adatok (a 30 %-ot meghaladó mértéket külön indokolni kell):

			Hasznos terület m2	Egynemüsített terület m2
szolgáltató épület			415	415

Egynemüsített összalapterület (m2) 415

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé): 32 471 603

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé): kerekítve 32 000 000 2018-as árszinten

Ügyazonosító jel: 2023 042

Megrendelő	Mezőkovácsháza Város Önkormányzata

Összehasonlító bérleti adatok:

Adat / szempont	vizsgált ing.	1		2		3	
cím	5800 Mezőkovácsháza, Árpád utca 120.	Orosháza		Békéscsaba		Mezőberény	
Szöveges jellemzés	felújított állapot; Telekterület: 997 m2	üzlethelyiség		üzlethelyiség		üzlethelyiség	
összes szintterület [m2]	415	160		64		182	
INFO forrás	-	saját adat		saját adat		saját adat	
Havi bérleti díj	-	160 000		60 000		160 000	
INFO kelte	-	2023.		2023.		2023.	
bérleti díj [Ft/m2,hó]	-	1 000		938		879	
bérleti alapdíj [Ft/m2,hó]	-	1 000	[Ft/m2]	938	[Ft/m2]	879	[Ft/m2]
Értékmódosító tényezők, a vizsgálthoz +- %-osan meghatározva							
szempontok		%	indoklás	%	indoklás	%	indoklás
műszaki	-						
építészeti	-	-10%	nagyobb	-10%	nagyobb	-10%	nagyobb
használati	-						
telekadottság	-						
infrastruktúra	-						
környezet	-						
alternatív hasznosíthatóság	-						
jogi	-						
egyéb	-						
összesen	-	-10%		-10%		-10%	
korrekciós tényező	-	0,90		0,90		0,90	
Módosított Fajlagos bérleti díj [Ft/m2,hó]		900	[Ft/m2,hó]	844	[Ft/m2,hó]	791	[Ft/m2,hó]
Módosított Fajlagos bérleti díj átlaga [Ft/m2]		845					

Kiadható alapterület (m2): 415

Jelenlegi használat szerint	Fajlagos érték Ft/m2, hó vagy %	Havi összeg Ft	Éves összeg Ft	
Éves költségek			12	
Fenntartási költségek (adó, tulajdonos által fizetett rezsi)	5%	17 548	210 574	
Menedzselési, bérbe adási költségek (ha vannak)	3%	10 529	126 344	
Befektetési (bővítés, felújítás) jellegű kiadások	1%	3 510	42 115	
Egyéb költségek (begyűjtési veszteség)	2%	7 019	84 230	
Költségek összesen:				463 263
Éves bevételek			12	
Meglévő szerződések szerint számolva				
Piaci adatok szerint számolva	845	350 957	4 211 479	
Kihasználatlanság (évi %)	70%	245 670	2 948 035	
Bevételek összesen:				7 159 515
Éves egyenleg:				*7 622 777*

Tőkésítési kamatláb (d) / megtérülési ráta: 11%

HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ JELENÉRTÉK (Fé):		72 597 878	Ft
HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ JELENÉRTÉK ÖSSZESEN (Fi):	kerekítve	72 600 000	

Ügyazonosító jel: 2023 042

Megrendelő: Mezőkovácsháza Város Önkormányzata

3. KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

(Fe) = telekérték Té + építményérték (É)

3.1 A telekrész értékének (Té) meghatározása

Té = Ta * A (1 + összes m)

ahol a Té = telek értéke, Ta = fajlagos telekár, A = telek területe, m = módosító tényező

összes m2

Telekrész területe (m2): m2 **997**

A környezetben kialakult fajlagos telekárak:

Adat / szempont	vizsgált ing.	1		2		3	
cím	5800 Mezőkovácsháza, Árpád utca 120.	5800 Mezőkovácsháza, Arany J. utca		5800 Mezőkovácsháza, Arany J. utca		5800 Mezőkovácsháza belterület	
Szöveges jellemzés	kereskedelmi és szolgáltató területen elhelyezkedő telek	telek		telek		telek	
telekterület [m2]	997	612		736		1567	
INFO forrás	-	saját adat		saját adat		saját adat	
Árak /Ft/	-	500 000		600 000		850 000	
INFO kelte	-	2 021		2 021		2 021	
Fajlagos érték[Ft/m2]	-	*817*		*815*		*542*	
bérleti alapdíj [Ft/m2.hó]	-	817	[Ft/m2]	815	[Ft/m2]	542	[Ft/m2]
Értékmódosító tényezők, a vizsgálthoz +- %-osan meghatározva							
szempontok		%	indoklás	%	indoklás	%	indoklás
műszaki	-						
építészeti	-						
használati	-						
telekadottság	-						
infrastruktúra	-						
környezet	-	10%	jobb	10%	jobb	10%	kisebb
alternatív hasznosíthatóság	-	10%	kedvezőbb	10%	kedvezőbb		
jogi	-						
egyedi	-						
összesen	-						
korrekciós tényező	-	20%		20%		10%	
Módosított Fajlagos érték [Ft/m2]		1,20		1,20		1,10	
Módosított Fajlagos alapérték átlaga [Ft/m2]		980	*[Ft/m2]*	978	*[Ft/m2]*	597	*[Ft/m2]*
		852					

Telek értéke	kerekítve	Ft	Igény-, per- és tehermentesen
		849 223	**800 000**

3.2 Az épület jelenkori értékének meghatározása:

É = E * A * (1 - f) * (1 - e) * (1 - k) * p

E = a felépítmény pótlási vagy építési költsége

A = lakás alapterülete

	E =	Fajlagos költség	0	f =	e =	k =	p =	Vizsgált ing. értéke Ft
	m2	Ft/m2	Ft	fizikai avultság	funkcionális avultság	környezeti avultság (max 20 %)	piaci relatív mutató max. 1.	
szolgáltató épület	415	450 000	186 903 000	5%	5%	5%	90%	144 221 364
É =								**144 221 364**

AZ INGATLAN KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKE	jelenlegi állapotban telek + felépítmény	145 021 364	**145 000 000**

Ügyazonosító jel: 2023 042

Megrendelő	Mezőkovácsháza Város Önkormányzata

4. AZ INGATLAN VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

A végső forgalmi érték meghatározásának alapjául kiválasztott értékelési módus, az értékelő részéről megállapított súlyozott értékek és a kiválasztás indokai:

RÖVID SZÖVEGES ELEMZÉS

A piaci összehasonlító módszerren alapuló értékelést vettük figyelembe, mert keredkedelmi ingatlanok esetén ez a módszer tükrözi a reális piaci értéket. A hozamalapú értékelést valamint a költségalapú értékelést ellenőrzési céllal végeztük el.

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé):	110 000 000 Ft
HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé):	72 600 000 Ft
KÖLTSÉG ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé):	145 000 000 Ft
Az ingatlan forgalmi értéke (Fé):	**110 000 000 Ft**

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés:

Az adott településen /település részen/kerületen belül az
az értékelt ingatlan típusának **forgalma:** nem tapasztalható · gyenge · **közepes** · erős
az értékelt ingatlan típus **kereslete:** · nem tapasztalható · gyenge · **közepes** · erős
az ingatlan **értékállósága hosszútávon** :· csökken · **stagnál** · nő
az ingatlan környezete: · szlömösödik · **stagnát** · fejlődik

Ingatlan jellemzése: ·

építési telek:		
max. 2 lakásos lakóingatlan:	város	
	nem város	
max. 8 lakásos lakóingatlan egysége:		
telepszerű lakóingatlan egysége:	megyei jogú város	
	nem m. jogú város	
egyéb nem lakóépület:		X

				AKTUÁLIS Ft	
Jelen érték	**Forgalmi érték:**		Ft	110 000 000	2023.
Felújítás előtti állapot	**Forgalmi érték:**		Ft	32 000 000	2018
Az ingatlan értékesítése a javasolt forgalmi értéken	0 - 90	nap			
	90 - 180	nap			
	180 - 365	nap			
	1 év - 3 év	nap		X	
	3 éven túl	nap			

Nógrádi Tamás

KÓPIA

GAZDASÁG... KFT.
5700 Gyula Ferenc tér u. 50C
Ad... 1...
Szám... 1...

Tanúsítvány

1 Az értékbecslési jelentést a legjobb tudásunk szerint, a szakemberektől elvárható szakszerűséggel és gondossággal, az általános és szakmai etikai normák betartásával készítettük el.

2 Kijelentjük, hogy értékelési eljárás során esetlegesen tudomásunkra jutott bizalmas szakmai és üzleti adatokat üzleti titokként kezeljük, megbízó hozzájárulása nélkül nem hozzuk nyilvánosságra.

3 A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, legjobb tudomásunk szerint igazak és helytállóak.

4 A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvéleményben megfogalmazott előfeltételek határolják be, és azok a személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzés véleményei és következtetései.

5 Az értékbecslést független értékelőként végeztük el, a megbízóval a jelen megbízási szerződésen kívül semmilyen közvetlen vagy közvetett partneri vagy üzlettársi kapcsolatban nem állunk, és nem álltunk.

6 Értékbecslői díjazásunk nincsen összefüggésben az általunk megállapított értékkel, nem függ semmilyen intézkedéstől vagy eseménytől, mely a szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények, és következtetések megjelenítése vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.

7 Jelen értékbecslés a vonatkozó hazai jogszabály a 25/1997. (VIII.1.) PM. Rendelet alapján, az EVS 2012. (Európai Értékelési Szabványok) ajánlásainak figyelembe vételével készült.

Az értékbecslési jelentés összeállításakor figyelembe vett feltételezések

1 Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

2 Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat a tulajdoni lap alapján rögzítettük, azokat megbízhatónak tekintettük, de az egyéb, a megrendelőtől, hitelfelvevőtől kapott információk, adatok (így: területi adatok, műszaki állapot, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valódiságáért felelősséget nem vállalunk.

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

4 A jelentés – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását.

5 Az értékbecslési jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén látottak, a szemlét biztosító személy szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Nem végeztünk talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.

6 Az értékbecslés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják, és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

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

8 A jelentés magyar nyelven, elektronikusan rögzített formátumban készült, melyből a megrendelő részére átadásra került, és a készítő adattárában található.

MELLÉKLETEK

1 Tulajdoni lap

2 Hivatalos térképmásolat

3 Alaprajz

4 Fotók

5 Térképek

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Békés Vármegyei Kormányhivatal
Mezőkovácsháza 5801 Mezőkovácsháza, Hársfa u. 3.

Hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés száma:1710441/6/2023

2023.10.16

MEZŐKOVÁCSHÁZA

Belterület **601/3 helyrajzi szám** Szektor: 53

5800 MEZŐKOVÁCSHÁZA Árpád utca 120.

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1012 (m2) törlő határozat:32859/2012.04.06

1. Az ingatlan adatai:
   alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	kat.jöv k.fill
Kivett irodaház	0	997	0.00		

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
   bejegyző határozat, érkezési idő: 37576/2009.08.27
   eredeti határozat: 30937/1991.02.04
   jogcím: tulajdonba adás 30937/1991.02.04
   jogállás: tulajdonos
   név: MEZŐKOVÁCSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
   cím: 5800 MEZŐKOVÁCSHÁZA Árpád utca 176
   törzsszám: 15344100

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37576/2009.08.27

   Önálló szöveges bejegyzés a földrészlet a 601/2 helyrajzi szám megosztásából keletkezett.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 37576/2009.08.27

   eredeti határozat: 33352/2008.05.05 törlő határozat: 35863/2016.09.02
   Keretbiztosítéki jelzálogjog 260 000 000 FT,azaz kétszázhatvanmillió FT erejéig .
   Képviseli: Mezőkovácsházi Fiókja.
   jogosult:
   név: KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZRT törzsszám: 10195664
   cím : 1095 BUDAPEST V.KER. Lechner Ödön fasor 9

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 32859/2012.04.06

   Önálló szöveges bejegyzés a terület 15 m2-rel csökkent térképezési és területszámítási hiba javítása miatt.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 37810/2/2016.11.18

   törlő határozat: 30943/2017/2016.11.18
   Jelzálogjog 100 000 000 FT,azaz százmillió FT és járulékai erejéig, és elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására.
   Eljár: OTP Bank Nyrt Békéscsabai Fiók 5600 Békéscsaba, Szent István tér 3.
   jogosult:
   név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914
   cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 16

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés száma: 1710441/6/2023

2023.10.16

MEZŐKOVÁCSHÁZA

Belterület **601/3 helyrajzi szám** Szektor: 53

Folytatás az előző lapról

III. R É S Z

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 30943/2017/2016.11.18

Jelzálogjog 100 000 000 FT,azaz százmillió FT és járulékai erejéig, és elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására. törlő határozat: 36186/3/2017.08.17
Tartós finanszírozási jogviszonyt biztosító jelzálogjog., Eljár: OTP Bank Nyrt Békéscsabai Fiók 5600 Békéscsaba, Szent István tér 3.., - egyetemlegesen terheli még a mezőkovácsházi 50/2, 2244, 452/7, 0180/18 és a 0180/25 helyrajzi számú ingatlant is.
jogosult:
név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914
cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 16

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

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

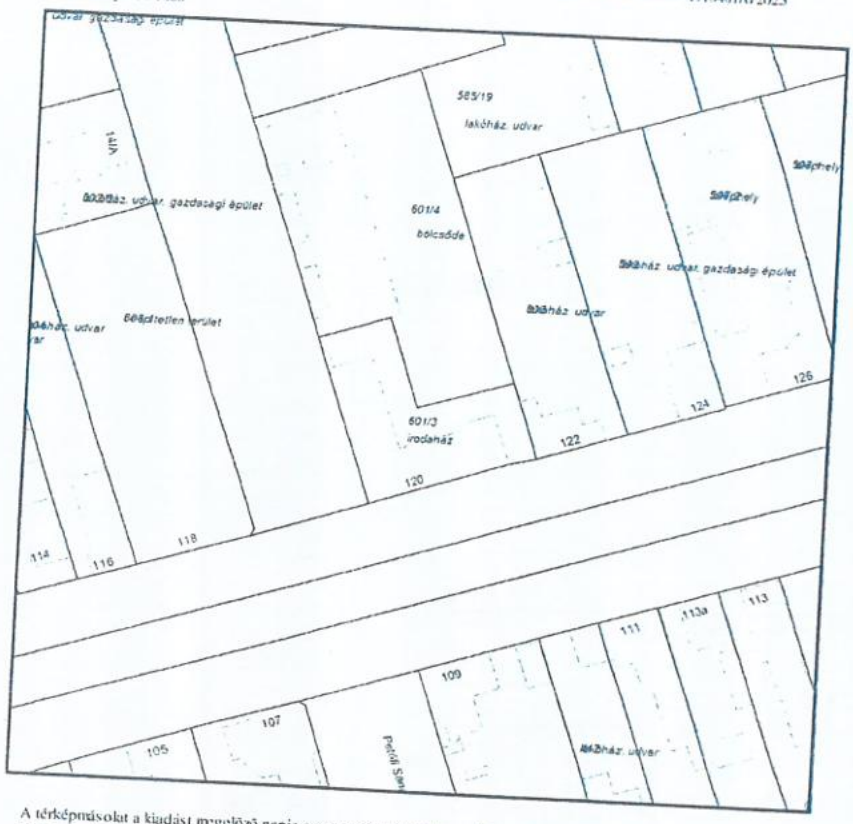
Békés Vármegyei Kormányhivatal
Mezőkovácsháza 5801 Mezőkovácsháza, Hősök tere 3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

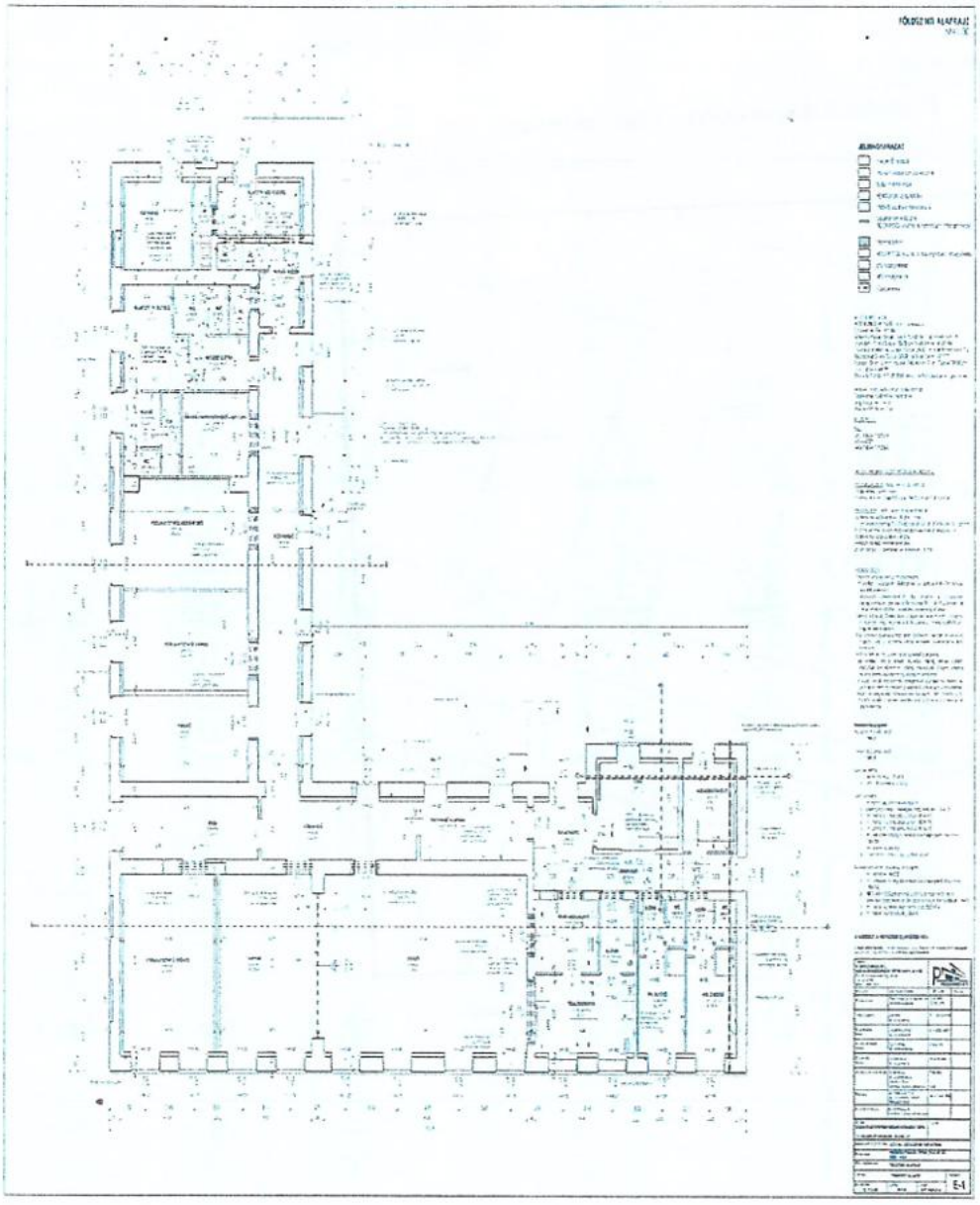
Hely rajzi szám: MEZŐKOVÁCSHÁZA belterület 601/3 2023.10.16 16:00:27

Méretarány: 1 : 1000

Megrendelés száma: 1710481/6/2023



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



2023-as FOTÓK



Utcafronti nézet



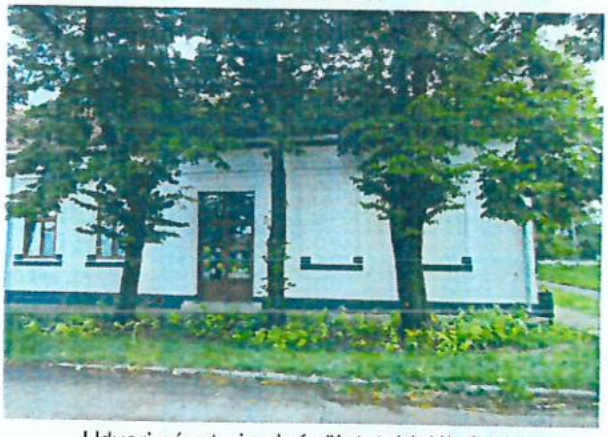
Udvari nézet - irodaépület



Udvari nézet



Udvari nézet



Udvari nézet - irodaépület, toldalék épület



Udvari nézet - toldaléképület



Irodaépület - iroda



Irodaépület - iroda



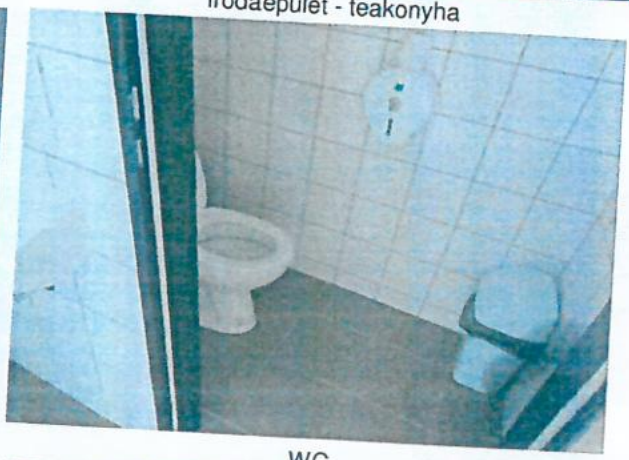
Irodaépület - étkező



Irodaépület - teakonyha



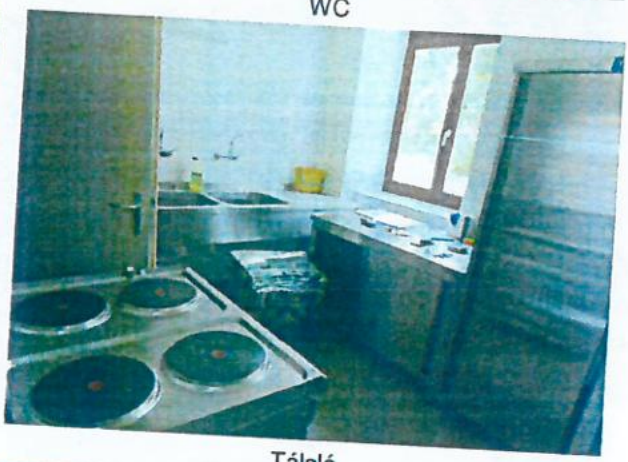
Előtér - öltöző



WC



Mosogató



Tálaló



Közlekedő-kézmosó



Közlekedő



Foglalkoztató - szövő



Foglalkoztató - kosárfonó



Pihenő



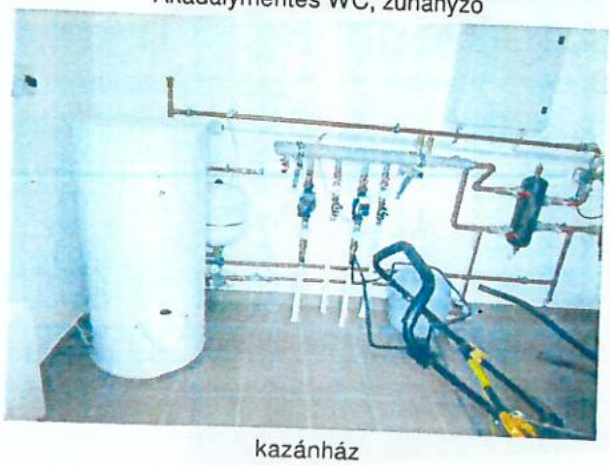
Mosdó előtér



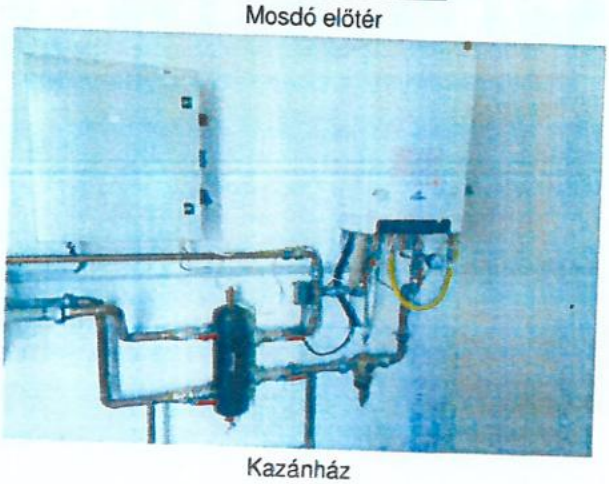
Akadálymentes WC, zuhanyzó



Mosdó előtér

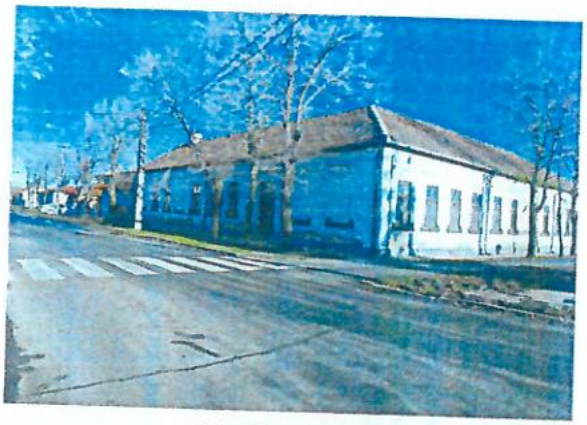


kazánház



Kazánház

2018-as FOTÓK



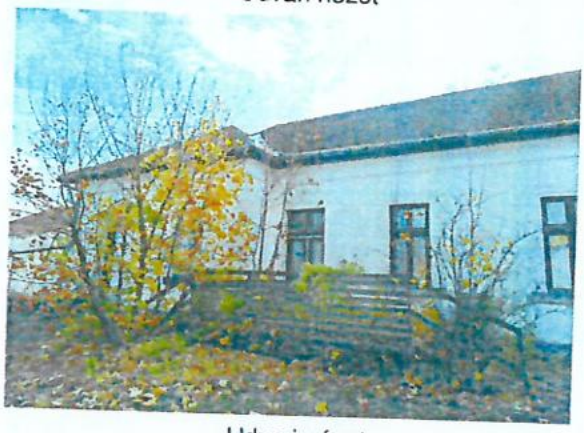
Utcafronti nézet



Udvari nézet



Udvari nézet



Udvari nézet



Belső tér



Belső tér

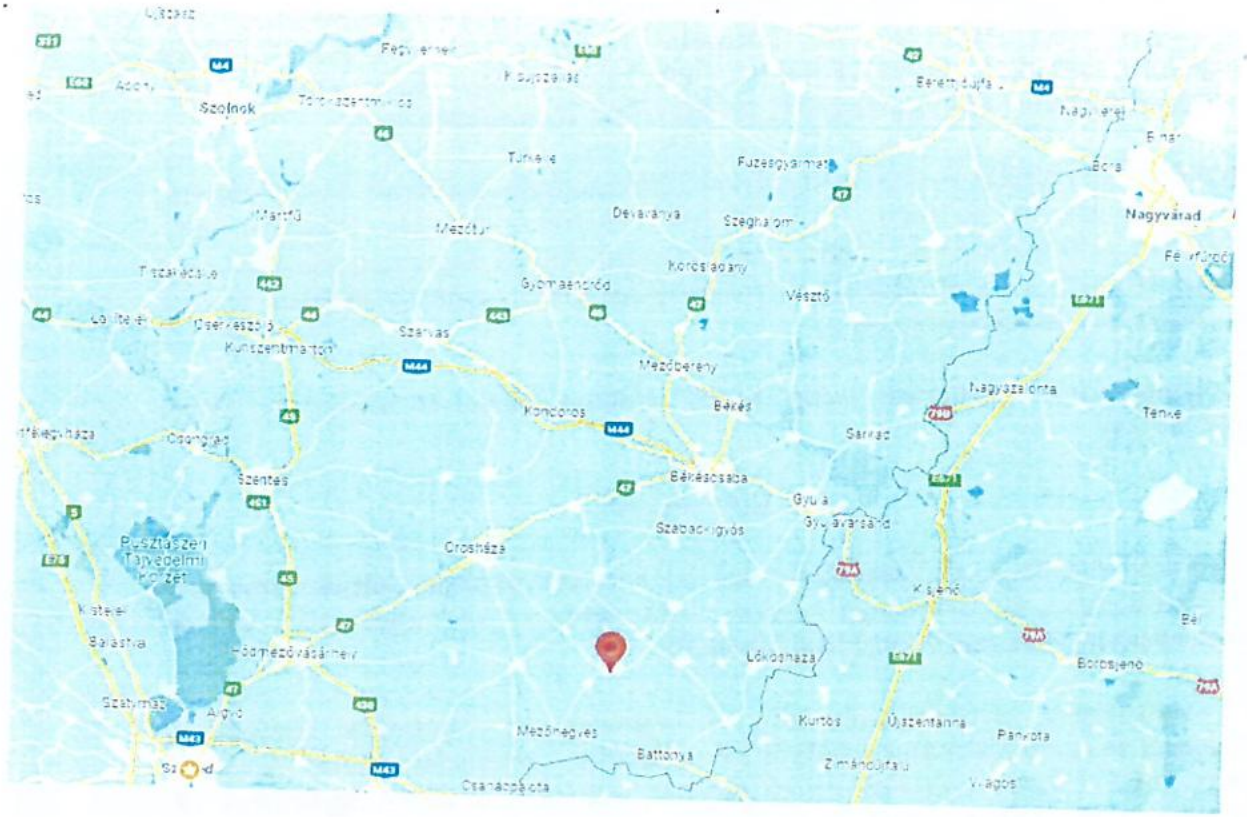


Belső tér



Belső tér

Térképek





Végegyháza

11862-23/2017

HASZNÁLATI MEGÁLLAPODÁS

mely létrejött egyrészről **Mezőkovácsháza Város Önkormányzata** (székhelye: 5800 Mezőkovácsháza, Árpád u. 176., adószáma: 15725228-2-04, törzsszáma: 725228, statisztikai számjele: 15725228-8411-321-04, képviseletében eljár: Varga Gusztáv polgármester), mint használatba adó (a továbbiakban: ***Használatba adó***),

másrészről a **Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság** (székhelye: 1132 Budapest, Visegrádi utca 49., adószám: 15802107-2-41, statisztikai számjele: 15802107-8412-312-01, képviseletében eljár: Bátori Zsolt főigazgató helyett meghatalmazás útján Gara Ágnes Mónika, a Békés Megyei Kirendeltség igazgatója) mint használatba vevő (a továbbiakban: ***Használatba vevő***),

(a továbbiakban együttesen: ***felek***) között, alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

1. Előzmények

1.1. Felek rögzítik, hogy Használatba adó 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában áll a Mezőkovácsháza, 601/3 helyrajzi számon felvett, Árpád u. 120. megnevezésű, 997 m^2 alapterületű ingatlan (a továbbiakban: ***ingatlan***).

1.2. Használatba vevő kijelenti, hogy az ingatlanon az „Intézményi ellátásról a közösségi alapú szolgáltatásokra való áttérés fejlesztése – intézményi férőhely kiváltás" című, EFOP-2.2.2-17 azonosító számú pályázat keretében, az ENSZ Egyezmény 19. cikkének, a fogyatékos személyek jogairól és esélyegyenlőségük biztosításáról szóló 1998. évi XXVI. törvénynek, továbbá az 1023/2017. (I. 24.) Korm. határozatban foglaltaknak megfelelően, kizárólag fogyatékossággal élő célcsoportba tartozó személyek számára ápolást-gondozást nyújtó közösségi alapú ellátási formát - támogatott lakhatást - kíván kialakítani.

1.3. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: ***Nvt.***) 11. § (13) bekezdése alapján Használatba vevőt megilleti az ingyenes használat joga, tekintettel arra, hogy Használatba vevő a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóságról szóló 316/2012. (XI. 13.) Korm. rendelet 4. §-ában meghatározott közfeladatának ellátása érdekében, szociális intézmény létesítése, működtetése céljából kívánja az ingatlant használatba venni.
Használatba adó, mint az ingatlan tulajdonosa, egyezően a 75/2017. (II/23.) sz. kt. határozatban foglaltakkal, a jelen megállapodás aláírásával kifejezetten hozzájárul ahhoz, hogy Használatba vevő az ingatlanon a jelen pontban meghatározott projektet megvalósítsa és a támogatási időszak során megvalósuló infrastrukturális fejlesztéseket aktiválja, illetve vállalja, hogy az ingatlan a felhívás kötelező fenntartási időszakában a fejlesztés céljára rendelkezésre áll.

1.4. Az Nvt. 11. § (17) bekezdésének a) pontja alapján állami vagyon használatát biztosító szerződés versenyeztetés mellőzésével köthető, ha a hasznosítás államháztartási körbe tartozó szervezet javára történik.

.....
Használatba adó

.....
Használatba vevő

1.5. Felek rögzítik, hogy jelen megállapodás megkötéséhez az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet (Vhr.) 53. § (1) bekezdésében előírt, az MNV Zrt. előzetes egyetértésére azért nincs szükség, mert az ellenszolgáltatás értéke a Vhr. 53. § (2) bekezdés d) pontjában meghatározott értékhatárt nem haladja meg, jelen megállapodás alapján ugyanis a Használatba vevő térítésmentesen jogosult az ingatlan használatára.

2. A megállapodás tárgya és időtartama, birtokbavétel

2.1. Felek rögzítik, hogy Használatba adó az ingatlant a **jelen megállapodás hatálybalépésének napjától kezdődő határozatlan időre – de legalább az 1.2. pontban rögzített pályázat megvalósítása, illetve annak kötelező fenntartási időszaka végéig tartó időtartamra** – Használatba vevő használatába adja, Használatba vevő pedig használatba veszi, annak jelen megállapodás 1.3. pontjában hivatkozott feladatai ellátásához.

2.2. Felek rögzítik, hogy jelen megállapodás felek általi aláírását követő 15 napon belül az ingatlant használatra alkalmas állapotban a Használatba vevő birtokába adja. A birtokbaadási eljárásokon a Használatba vevő nevében a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság Békés Megyei Kirendeltség igazgatója vagy az általa kijelölt személy jár el.

2.3. Az ingatlan birtokbaadása alkalmával a felek birtokbaadási jegyzőkönyvet vesznek fel, amely a birtokbaadást követően a jelen megállapodáshoz, annak 1. számú mellékleteként csatolandó. A felek a birtokbaadási jegyzőkönyvben rögzítik különösen a birtokbaadás tényét, helyét, időpontját, a felek jelenlévő képviselőit, az ingatlan állapotát, állagát, annak központi berendezési és felszerelési tárgyait, a közüzemi mérőórák állását, a közüzemi szolgáltatókhoz benyújtandó fogyasztóváltozás bejelentést, stb.
A birtokbaadás alkalmával felek videó- és/vagy fényképfelvételeket készíthetnek a Használatba vevő részére átadásra kerülő ingatlanról.

2.4. A Használatba adó a birtokbaadás napjáig jogosult az ingatlan használatára és viseli annak terheit, a kárveszéllyel együtt. A Használatba vevő a birtokbaadás napjától jogosult az ingatlan használatára és ettől a naptól köteles viselni a terheket, beleértve a kárveszélyt is.

3. Felek jogai és kötelezettségei

3.1. Használatba adó a 2.1. pontban foglalt időponttól kezdődően biztosítja az ingatlan Használatba vevő általi zavartalan használatát. Használatba adó szavatol azért, hogy harmadik személynek az ingatlanon nincs olyan joga, amely a Használatba vevőt a használatban korlátozná, vagy akadályozná.

3.2. Használatba adó, mint az ingatlan tulajdonosa, a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását és egyben meghatalmazását adja a

.....
Használatba adó

.....
Használatba vevő

Használatba vevő részére ahhoz, hogy Használatba vevő a nevében és képviseletében eljárva, minden további megkérdezése nélkül:
- az ingatlan vonatkozásában a jelen megállapodás 1.2. pontjában rögzített felhíváson részt vegyen,
- az ingatlan közművesítéséről teljes körűen gondoskodjon,
- a felhívás alapján, a felhívásban megjelölt és Használatba vevő által megvalósítani kívánt beruházásokat az ingatlanon megvalósítsa,
- a megvalósított beruházást aktiválja és azt idegen vagyonon eszközölt beruházásként tartsa nyilván,
- a beruházás folytán létrejövő felépítményekre vonatkozó építésügyi és egyéb hatóságoknál eljárjon, a szükséges hatósági eljárásokat megindítsa és közreműködjön annak lefolytatásában,
- a felhívás alapján felépítésre kerülő építményekre új közüzemi szerződéseket kössön.

A jelen meghatalmazás kiterjed arra, is, hogy a meghatalmazott képviseletében eljáró személy az ügyben meghatalmazást adjon a meghatalmazott szervezettel foglalkoztatási jogviszonyban álló személy részére.

Figyelemmel arra, hogy Használatba vevő az EFOP-2.2.2-17számú projekt keretében az ingatlanon, a pályázati felhívásban megjelölt támogatott lakhatáshoz,legfeljebb hat fő számára kialakított lakás vagy ház, vagy 7-12 fő számára kialakított lakás vagy házlétrehozását tervezi, amelyhez az ingatlanon önálló felépítmény létrehozása szükséges, felek megállapodnak abban, hogy a beruházás megvalósítását megelőzően – amennyiben az érintett ingatlan ezen időpontban is a Használatba adó önkormányzati tulajdonában van - a Magyar Állam nevében az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (a továbbiakban:*Vtv.*) 3. § (1) bekezdésében foglaltak alapján eljáró Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. előzetes jóváhagyásával vagy közreműködésével ráépítési megállapodást kötnek. Ezen ráépítési megállapodásban felek rögzítik majd, hogy a beruházás megvalósítását követően felek a létrejött felépítményeket önálló helyrajzi számon kiemelik és az önálló helyrajzi számon kijelölt ingatlan vonatkozásában földhasználati jogot alapítanak, amely önálló helyrajzi számon kiemelt felépítmény ingatlan 1/1 arányban a Magyar Állam tulajdonába kerülnek.

3.3. A 2.2. pontban foglalt időponttól kezdődően az ingatlan használatával járó közterheket, közüzemi díjakat Használatba vevő viseli.

Az ingatlan közüzemi mérőórái kialakítását követően a mérőórák Használatba vevő saját nevére történő átíratásáról Használatba vevő köteles a mérőórák kialakításának megtörténtéről a Használatba adótól kapott tájékoztatás kézhezvételét követő 30 napon belül gondoskodni. A mérőórák átírása érdekében Használatba vevő Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság Békés Megyei Kirendeltségének igazgatója vagy az általa meghatalmazott személy jogosult eljárni.

Használatba adó kijelenti, hogy a jelen megállapodás általa történő aláírásával hozzájárul a közüzemi mérőórák Használatba vevő nevére történő átírásához. A Használatba adó vállalja, hogy az ehhez szükséges nyilatkozatokat kiadja Használatba vevő részére.

Használatba adó kijelenti, hogy hozzájárul ahhoz, hogy Használatba vevő a közüzemi mérőórákat valamely fenntartásában álló intézmény nevére – Használatba adó külön hozzájárulása nélkül – átíratthassa.

Használatba adó

Használatba vevő

3.4. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodáson alapuló használati jogviszony időtartama alatt Használatba vevő gondoskodik az ingatlan fenntartásához szükséges karbantartási, állagmegóvási munkálatok elvégzéséről. Használatba adó hozzájárul ahhoz, hogy Használatba vevő az ingatlanon értéknövelő, beruházási feladatokat végezzen, vagy végeztessen el, az ezzel kapcsolatos elszámolást, amennyiben az szükséges, a felek külön megállapodásban rendezik.

3.5. Használatba adó hozzájárul ahhoz, hogy Használatba vevő az ingatlant saját, avagy valamely fenntartásában álló intézménye telephelyeként tüntetesse fel, postacímként használja.

3.6. Használatba vevő jogosult – az 1.3. pontban foglalt közfeladatai ellátásának sérelme nélkül, a feladatellátásához szükséges mértékben – az ingatlan egyes részeit albérletbe vagy alhasználatba adni.
Az ingatlan Használatba vevő általi, jelen ponton alapuló bérbeadása folytán befolyt bérleti díj a Használatba vevőt illeti.

3.7. Felek rögzítik, hogy a jelen megállapodásban foglalt jogok és kötelezettségek harmadik személy részére történő átruházása kizárólag az 1.2. pontban rögzített felhívás vonatkozásában eljáró irányító hatóság előzetes írásbeli beleegyezésével lehetséges.

3.8. Felek rögzítik továbbá, hogy Használatba adó az 1.2. pontban foglalt felhívásrévén nem részesülhet – az állami támogatások szerint – jogtalan előnyben, így többek között, de nem kizárólagosan Használatba adó nem jogosult a felhívás esetleges maradványértékére.

3.9. Amennyiben a jelen megállapodásban rögzített kötelezettségeit (az 1.2. pontban megjelölt pályázati beruházással összefüggésben) Használatba adó megszegi, úgy Használatba vevő részére kártérítés megfizetésére köteles.

4. A megállapodás megszüntetése

4.1. Felek jelen szerződést közös megegyezéssel írásban bármikor módosíthatják, vagy megszüntethetik.

4.2. A felek a jelen szerződés rendes felmondással történő megszüntetésének lehetőségét kizárják mindaddig, ameddig az ingatlanban megvalósításra kerülő, az 1.2. pontban foglalt projekt kötelező fenntartási időszakát követő elszámolás meg nem történik.

4.3. Amennyiben a jelen szerződésen alapuló használati jogviszony úgy szűnik meg, hogy Használatba vevő az ingatlanon beruházást nem hajtott végre, úgy Használatba vevő a jelen megállapodás megszűnésének napjától számított 10 napon belül, a felek között előre egyeztetett időpontban, az ingatlant Használatba adó birtokába. A jelen szerződés megszűnése esetén Használatba adó köteles az ingatlan birtokba vételére.

5. Egyéb rendelkezések

5.1. Használatba adó kijelenti, hogy helyi önkormányzat, amelynek képviselő-testülete

.....
Használatba adó

.....
Használatba vevő

82/2017. (III. 9.) számon határozatot hozott a jelen szerződés elfogadásáról és annak a polgármester által történő aláírására való felhatalmazásról.
Használatba vevő kijelenti, hogy központi költségvetési szerv, amelynek a jelen megállapodás megkötésével kapcsolatosan szerződéskötési képessége korlátozva nincs.

5.2. Használatba vevő az Nvt. 11. §-a alapján kijelenti, hogy az Nvt. 3. § (1) bekezdése alapján átláthatónak minősül és vállalja, hogy

a) a jelen megállapodásban és az MNV Zrt. Vagyon-nyilvántartási Szabályzatában előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségeket teljesíti,
b) a jelen megállapodás útján részére átadott nemzeti vagyont a jelen megállapodásban foglalt előírásoknak és a tulajdonosi, vagyonkezelői rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
c) a hasznosításban – a hasznosítóval közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik félként – kizárólag természetes személyek vagy átlátható szervezetek vesznek részt.

5.3. Jelen megállapodást Használatba adó kártalanítás nélkül és azonnali hatállyal felmondhatja, ha a nemzeti vagyon hasznosításában részt vevő bármely – a Használatba vevővel közvetlen vagy közvetett módon jogviszonyban álló harmadik fél – szervezet a jelen megállapodás megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek. Használatba vevő vállalja, hogy az ingatlan – Használatba adó előzetes engedélye alapján történő – hasznosítására általa megkötésre kerülő szerződésekben is rendkívüli felmondási okként rögzíti azt, ha a harmadik személy Nvt. 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti átlátható szervezet tulajdonosi szerkezetében az Nvt. 3. § (1) bekezdés 1. pontjától eltérő változás következik be.

5.4. Felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy a jelen megállapodás teljesítése érdekében kölcsönösen együttműködnek, folyamatosan és kölcsönösen tájékoztatják egymást minden, a jelen megállapodásban foglaltakra lehetséges kihatással bíró körülményről.

5.5. A felek jelen szerződés alapján minden értesítést és jognyilatkozatot írásban tesznek meg, amelyet ajánlott-tértivevényes levél (amit kézbesítő – futárszolgálat, egyéb kézbesítő-igénybevétele esetén átvételi elismervény pótol) útján küldenek meg a másik fél jelen szerződésben foglalt címére. Az értesítés és jognyilatkozat annak másik fél általi átvételével hatályosul. A postai ajánlott és tértivevényes levél a postára adástól számított ötödik napon abban az esetben is kézbesítettnek tekintendő, ha a tértivevény a címről (címváltozás bejelentése esetén a bejelentett új címről) "cím nem azonosítható", "nem kereste", "elköltözött", "címzett ismeretlen", "átvételt megtagadta", "kézbesítés akadályozott", "nem vette át" jelzéssel érkezik vissza, vagy egyébként a kézbesítő igénybevételével kézbesített küldemény kézbesíthetetlenség okán visszaérkezik a feladóhoz.

5.6. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodás bármely pontjának érvénytelensége nem hat ki a megállapodás egészére, az nem érinti az egyéb rendelkezések érvényességét, kivéve, ha a felek a jelen megállapodást az érintett rendelkezések nélkül nem kötötték volna meg. A felek jóhiszeműen együttműködnek annak érdekében, hogy az ilyen rendelkezést mindkét fél számára elfogadható, érvényes

.....
Használatba adó

.....
Használatba vevő

rendelkezéssel helyettesítsék.

5.7. A jelen megállapodásban nem szabályozott kérdésekben az Nvt., a Polgári Törvénykönyv és az egyéb vonatkozó jogszabályok mindenkor hatályos rendelkezéseit kell alkalmazni.
Abban az esetben, ha jelen megállapodás megkötésekor hatályos, irányadó jogszabályt hatályon kívül helyezik, vagy úgy módosítják, hogy az új rendelkezésektől való eltérésre a feleknek nincs lehetőségük (kógens rendelkezés), felek a jelen megállapodás által szabályozott kérdésekben is a hatályon kívül helyezett jogszabály helyébe lépő, vagy módosított jogszabály új előírásait tekintik alkalmazandónak, és jelen megállapodást annak megfelelően módosítják a jogbizonytalanság elkerülése érdekében.

5.8. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodásban szabályozott jogviszony keretében felmerülő vitáikat elsősorban békés úton próbálják meg rendezni. Ennek eredménytelensége esetén bármelyik fél a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bírósághoz fordulhat jogorvoslatért.

5.9. Használatba adó és Használatba vevő képviseletében aláírók kijelentik, hogy jogosultak jelen megállapodás aláírására, a szervezet képviseletére, és a megállapodás megkötéséhez harmadik fél jóváhagyására nincs szükség.

5.10. Jelen megállapodás a felek általi kölcsönös aláírással lép hatályba. Amennyiben a szerződés aláírására nem egy időben és helyen kerül sor, a hatálybalépés időpontja az utolsó aláírás napja.

5.11. A jogviszony fennállása alatt kapcsolattartásra jogosultak:
- Használatba adó részéről: Szénási István alpolgármester
- Használatba vevő részéről: Gara Ágnes Mónika igazgató

5.12. Jelen szerződés elválaszthatatlan részét képezi az alábbi melléklet:
1. számú: birtokbaadási jegyzőkönyv (birtokbaadáskor csatolandó)

5.13. Jelen szerződés 7 eredeti példányban készült, melyből 4 példány a Használatba vevőt, 3 példány a Használatba adót illeti.

Felek a jelen megállapodást elolvasás és közös értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá és egyidejűleg minden oldalát kézjegyükkel látják el.

2017 MÁRC 16. MEZŐKOVÁCSHÁZA

…….., 2017. ……..

Varga Gusztáv
polgármester
Mezőkovácsháza Város Önkormányzata

Használatbaadó

Békéscsaba, 2017. március 17

Gara Ágnes Mónika
igazgató
Bátori Zsolt főigazgató

Használatba vevő

képviseletében
Használatba adó

meghatalmazása útján
a **Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság**
képviseletében
Használatba vevő

Pénzügyi ellenjegyzés:
2017. MÁRC. 16. 2017. MEZŐKOVÁCSHÁZA hó ....nap
.....
név: Ágoston Dániel

Jogi ellenjegyzés:
Kétsoprony 2017. 03. hó 16. nap
.....
név: DR. SZILBEREISZ EDIT

Pénzügyi ellenjegyzés:
Békéscsaba, 2017. 03. hó 16. nap
.....
név: SÁNDORFALVI ÉVA

Jogi ellenjegyzés:
Békéscsaba, 2017. 03. hó 16. nap
.....
név:

Dr. Nagy Sándor Ügyvédi Iroda
Iroda: 1136 Budapest, Pannónia u. 11. IV/408.
Adószám: 44735681-2-24 Telefon: 70/3372-747

Szakmai ellenjegyzés:
Békéscsaba, 2017. 03. hó 17. nap
.....
név: KALLAI MÁRIA

Mezőkovácsháza Város Önkormányzata

.....
Használatba adó

.....
Használatba vevő

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

az

5800 Mezőkovácsháza, Árpád utca 120.,
belterület 601/3 hrsz.-mal
nyilvántartott ingatlan forgalmi értékéhez



Készítette :

Leszkó György
igazságügyi szakértő
szakértői ig. sz.: 3970

Leszkó György
Igazságügyi ingatlan, építőipari szakértő
Eng.sz.: 3970. Nyilv.t.sz.:53171177
5600 Békéscsaba, Kis Tabán u. 15
1125 Budapest, Alsó Svábhegyi u. 17
Tel.:66 328-018, 06-30-218-3101
Adószám: 76399516-1-43
MKB Bank: 10500002-13191876-00014906

Készült : *Békéscsaba, 2026. 03. 11.*

2. TARTALOMJEGYZÉK

1. CÍMLAP

2. TARTALOMJEGYZÉK
3. ALÁÍRÓLAP
4. ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY
5. MEGBÍZÁS

5.1. *Előzmények*
5.2 *Az értékelés módszere*
5.3 *Az értékelő feladata*

6. RÉSZLETES ÉRTÉKBECSLÉS

6.1 A terület és az ingatlan ismertetése
6.2 Telek leírása és közművei
6.3 Épület leírása
6.4 Az ingatlanpiac bemutatása

7. ÉRTÉKBECSLÉS

7.1 *Értékbecslés piaci összehasonlítás alapján – fő módszer*
7.2 *Összevetés, a végső forgalmi érték meghatározása*

8. MELLÉKLETEK

- Fotók
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat

3. ALÁÍRÓLAP

az

5800 Mezőkovácsháza, Árpád utca 120.,
belterület 601/3 hrsz.-mal
nyilvántartott ingatlan forgalmi értékéhez

Az értékelést Leszkó György szakértő (Békéscsaba, Kis-Tabán u. 15.) készítette.

Igazságügyi szakértő:

Leszkó György
Igazságügyi ingatlan, építőipari szakértő
Eng.sz.3970. Nyilv.t.sz.53171177
5600 Békéscsaba, Kis Tabán u. 15
1125 Budapest, Alsó Svábhegyi u. 17
Tel.:56 328-018, 06-30-218-3101
Adószám: 76399518-1-43
MKB Bank: 10300002-13191376-00044006

Leszkó György
igazságügyi szakértő
szakértői ig. sz.: 3970

Békéscsaba, 2026. 03. 11.

4. ÉRTÉKTANUSÍTVÁNY

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése	: kivett irodaház

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület)	: Mezőkovácsháza
Utca, házszám	: Árpád u. 120.
Irányítószám	: 5800
Hrsz.	: belterület 601/3 hrsz

TULAJDONVISZONYOK

Tulajdonos neve, tul. hányad	: tul. lap szerint
A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése	: tul. lap szerint

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Ingatlan típusa	: irodaház
Közmű-ellátottság	: közművesített (víz, villany, gáz, csatorna)

ÉRTÉKELÉS

Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító alapú módszer
Értékelés fordulónapja	: 2026. 03. 05

MEGÁLLAPÍTOTT FORGALMI ÉRTÉK

Piaci összehasonlító módszerrel	**: 37.200.000.- Ft**

A mellékelt szakvéleményben részletezett adatok alapján **Leszkó György** szakértő tanúsítja, hogy a megadott összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul és figyelembe veszi az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, a felépítmény műszaki állapotát, hasznosíthatóságát, közművesítettségét.

Jelen érték tanúsítványban szereplő összeg 90 napig érvényes, ezen időszak után azt felülvizsgálni, ill. aktualizálni szükséges.

Leszkó György
Igazságügyi ingatlan, építőipari szakértő
Eng.sz.3970. Nyilv.t.sz.53171177
5600 Békéscsaba, Kis Tabán u. 15.
1125 Budapest, Alsó Svábhegyi u. 12.
Tel.:66 328-018, 06-30-218-3101
Adószám: 76399518-1-43
MKB Bank: 10300002-13191876-00014906

Leszkó György
igazságügyi szakértő
szakértői ig. sz.: 3970

5. MEGBÍZÁS

5.1 *Előzmények*

Az ingatlan tulajdonosa, Mezőkovácsháza város Önkormányzata, mint Megbízó megbízott az 5800 Mezőkovácsháza, Árpád utca 120., belterület 601/3 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi forgalmi értékének és az elvégezett beruházások értékének meghatározásával. A forgalmi értéket úgy adja meg ,hogy az a beruházás nélküli forgalmi érték is legyen kalkulálva

Az értékbecsléshez a Megbízó rendelkezésünkre bocsátotta az alábbi dokumentumot:

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Alaprajz

Az értékelési munkát a következő információk alapján és feltételekkel végeztük el:

1. A Megbízó az ingatlanról tájékoztatást adott, az értékbecsléshez szükséges információkat rendelkezésünkre bocsátotta.
2. A munka során ingatlan-nyilvántartási adatokat és területi mutatókat szintén a Megbízó bocsátotta rendelkezésre, azokat ismételten nem ellenőriztem, feltételeztem, hogy azok pontosak és helytállók.
3. Az értékelés során a tulajdoni lapon feltüntetett terület szerinti területet, valamint a térképmásolat és helyszíni szemlén tapasztalt területi adatokat vettem figyelembe.
4. Az ingatlant helyszíni szemlével tekintettem meg. Az értékelő jelentést a helyszíni szemle, az ez alkalommal készített fényképek, a rendelkezésre bocsátott adatok és dokumentációk, ill. a tulajdonos által szolgáltatott információk alapján készítettem el.
5. Az ingatlan használatát, ill. a vele való rendelkezési jog gyakorlását akadályozó körülményről nincs tudomásom.
6. Kijelentem, hogy az ingatlan értékének megállapításához semmiféle múltbeli, jelenlegi, vagy jövőbeli (3 év) érdekem nem fűződik, továbbá, hogy a munkám díjazása független a megállapított érték nagyságától.
7. Az ingatlan értékelését egyedül végeztem el. Aláírásommal igazolom, hogy az itt szereplő elemzések, következtetések tőlem származnak. Aláírásom mellett feltüntettem az ingatlanértékelésre és a hitelbiztosítéki érték megállapítására vonatkozó jogosultságomat is.

8. Az értékelést végző felelősséget vállal az értékbecslés tartalmáért, ill. a megállapított értékért, azonban nem vállal felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értéket.
9. A területekre vonatkozó adatokat a Megbízó bocsátotta rendelkezésemre. Ezeknek az adatoknak az ellenőrzése nem képezte a megbízás tárgyát.
10. Nincs meg a képesítésem arra, hogy felismerjem a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az ingatlan értékét.

5.2 *Az értékelés módszere*

Értékelésem célja, hogy 2026. 03. 11.-ei érvénnyel véleményt alkossak a korábban jelzett ingatlan forgalmi értékéről.

A valós piaci érték meghatározásánál ez esetben az ingatlan jellegéhez illeszkedő módon a:

- **a piaci összehasonlító elemzésen alapuló (fő) módszert**

vettem figyelembe.

A **piaci összehasonlító megközelítés** lényege az, hogy a közelmúltban eladott, ill. értékesítésre felkínált ingatlanokat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlító elemzés körébe több, a vizsgált ingatlanhoz leginkább hasonló ingatlant vontunk be.

Az **összehasonlítás elemeit** az ingatlanok azon jellemzői alkotják, melyek a vételárat/ajánlati árat legjobban befolyásolják. A figyelembe vehető tényezőt a következő hat összehasonlítási alapelemmel lehet lefedni:

* eladás / ajánlat ideje
* eladás / ajánlat körülményei
* környezet, az ingatlan elhelyezkedése
* az adott ingatlan típusra ható piaci körülmények
* fizikai jellemzők
* használati mód

5.3 Az értékelő feladata

A jelentésben használt fogalmak, területi mérőszámok és kifejezések illeszkednek a TEGOVA EVS 2016 ingatlanértékelési sztenderdjeihez, ajánlásaihoz.

Az adatok a mellékelt tulajdoni lap, térképmásolat, alaprajz, valamint a helyszíni szemle alapján kerültek megállapításra.

6. RÉSZLETES ÉRTÉKBECSLÉS

Az értékelés során az 5800 Mezőkovácsháza, Árpád utca 120., belterület 601/3 hrsz.-ú ingatlan került értékelésre. Ezen ingatlan tulajdoni lap szerint kivett irodaház megnevezésű.

6.1 *A terület és az ingatlan ismertetése*

A tárgyi ingatlan Mezőkovácsháza központjához közel, az Árpád utcában található, az Árpád utca és a Petőfi S. utca sarkán, rendezett környezetben. Megközelíthető aszfaltozott úton keresztül. Az ingatlan környezetének infrastruktúrális és tömegközlekedési kapcsolata jó. Az ingatlan környezetében eltérő építési idejű és módú lakóingatlanok, családi házak, illetve kereskedelmi és szolgáltató ingatlanok találhatóak. Köz és szolgáltató létesítmények, tömegközlekedési és bevásárlási lehetőség a közelben megtalálható. A helyi és az átmenő forgalom számára aszfaltozott úton gépjárművel jól megközelíthető.

- Helyrajzi száma:	601/3
- Jelenlegi funkciója:	irodaház
- Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
- Telek területe:	997 m2
- Felépítmény nettó területe:	435,60 m2
- Felépítmény nettó redukált területe:	418,30 m2

6.2. Telek leírása és közművei

A telek szabálytalan sokszög alakú, sarki, felszíne megközelítőleg sík, kerített, rendezett, közművesített (víz, villany, gáz, csatorna). A telken található épület oldalhatáron álló, utcafronti elhelyezésű.

Közművesített (víz, villany, gáz, csatorna)

6.3. *Épület leírása*

Épület nettó redukált alapterülete: 418,30 m2
fsz 100%, pince 20%

A lakóépület földszint+részben pincézett kialakítású, mely hagyományos építési móddal sávalappal, tégla falazattal, pince felett tégla boltozattal, földszint felett fa födémmel, fa szerkezetű magas tetős kialakítással és cserépfedéssel épült. A külső homlokzata vakolt, festett, a külső nyílászárók fa szerkezetűek hőszigetelt üvegezéssel ellátva. Az épület fűtése központi jellegű gázgázkazánnal radiátor hőleadókkal, a melegvíz ellátása szintén gázkazánról biztosított. A helyiségek aljzatburkolata kerámia burkolatú. A falak festett, a vizes helyiségek csempézett felületűek. Komfortfokozata összkomfortos.

A helyszíni szemle során szerkezeti károsodások nyomai nem voltak láthatóak, karbantartott, állagmegóvott, jó állapotú.

Épületfelújítása:

Az épület felújítását egy külső kivitelező cég végezte az önkormányzat ebben a felújításban nem vett rész .
Az eredeti állapotában az épület használható állapotban volt (varroda) működő képes tevékenységet folytattak .
Az új hasznosítás után az épület a kivitelezési munkái mellékelt táblázat szerint kerültek elvégzésre.
A forgalmi értékhez viszonyítottan a táblázatban kidolgozottan abban leírtak szerinti értéket képviselnek az elvégzett munkák.
A kivitelezés során a teljes gépészet szakipar és a járulékos munkák elkészültek el .

A jelen teljes forgalmi értekből levontam beruházási épület forgalmi értékét és a maradék épület érték és telek érték képviseli a jelenlegi önkormányzat ingatlan forgalmi értékét amely az elszámolás alapja .

Az értékelés során figyelembe vett épület nettó redukált alapterülete: 418 m2.
Az értékelés során figyelembe vett telek területe: 997 m2.

6.4 *Az ingatlanpiac bemutatása*

A környék ingatlanpiaca a jelenlegi ingatlanpiaci környezet mozgásait követi. Egyes kormányzati intézkedések (A közszolgálati dolgozók számára elérhető otthontámogatás, Otthon Start Program, CSOK+, Falusi Csok, Babaváró Hitel, Áfa, Vidéki Otthonfelújítási . Lakáshitel, stb.) hatására a piaci környezet élénk, intenzív, mely azonban a település regionális és környezeti elhelyezkedésétől, gazdasági környezetétől, a lakosság

összetételétől, valamint az ingatlan településen belüli elhelyezkedéstől és típusától is nagymértékben függ.

Az eltelt rövid időszakban bekövetkezett energiaár emelkedések miatt, feltételezhetően a korszerűtlen energetikai mutatókkal és emellett nagy alapterülettel rendelkező ingatlanok iránti kínálat jelentős növekedése és ezzel párhuzamosan a kereslet jelentős csökkenése feltételezhető.

Az adatgyűjtésem során megállapítottam, hogy megfelelő mennyiségű és minőségű összehasonlító adat állt rendelkezésemre. Az adatok esetében kínálati adatokra támaszkodtam.

Forgalomképessége a település jellegéből adódóan átlagos. Önállóan forgalomképes.

7. ÉRTÉKBECSLÉS

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés				
	Az ingatlan	*Ingatlan 1*	*Ingatlan 2*	*Ingatlan 3*
Adat forrása		kínálat	kínálat	kínálat
Település	**Mezőkovácsháza**	Mezőkovácsháza	Mezőkovácsháza	Mezőkovácsháza
Utca/út/tér	**Árpád u. 120**	Deák F. u.	Béke u.	Árpád u.
Az ingatlan típusa	irodaház	családi ház	családi ház	családi ház
Jellemzők	Fentiek szerint	Mezőkovácsházán, a Deák F. utcában lévő 913 m2-es telken elhelyezkedő 100 m2-es 3 szobás jó állapotú gázkonvektoros fűtésű családi ház.	Mezőkovácsházán, a Béke utcában lévő 1500 m2-es telken elhelyezkedő 120 m2-es 3 szobás jó állapotú központi fűtésű családi ház.	Mezőkovácsházán, az Árpád utcában lévő 1370 m2-es telken elhelyezkedő 95 m2-es 3 szobás jó állapotú központi fűtésű családi ház.
Telekalapterület (m^2)	997	913	1500	1370
Összes nettó redukált alapterület (m^2)	418	100	120	95
Kínálat korrekció		-10%	-10%	-10%
Építés éve, szerkezet korrekció		0%	0%	0%
Elhelyezkedés korrekció		0%	0%	0%
Műszaki állapot korrekció		0%	0%	0%
Alapterület korrekció		0%	0%	0%
Értékesítés éve/hírdetés		2026	2026	2026
Jelen ár (MFt)		18,000	23,000	31,500
Fajlagos alapterületi ár (Ft/m^2)		180 000	191 667	331 579
Átlagos fajlagos alapterületi ár (Ft/m2)		**234 415**		
Korrekciók		-10%	-10%	-10%
Alkalmazott átlagos korrekció		**-10%**		
Korrekciókkal módosított fajlagos ár (Ft)	210 974			
		Módosított fajlagos ár:		**210 974**
Piaci összehasonlító adatokon alapuló kerekített ért.:			**88 200 000 Ft**	

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés				
	Az ingatlan	*Ingatlan 1*	*Ingatlan 2*	*Ingatlan 3*
Adat forrása		kínálat	kínálat	kínálat
Település	Mezőkovácsháza	Mezőkovácsháza	Mezőkovácsháza	Mezőkovácsháza
Utca/út/tér	Árpád u. 120	Dózsa Gy. U.	belterület	Bethlen G. u.
Az ingatlan típusa	irodaház	telek	telek	telek
Jellemzők	Fentiek szerint	Mezőkovácsházán, a Dózsa Gy. utcában lévő 1843 m2-es közművesített telek bontandó épülettel.	Mezőkovácsháza belterületén lévő 2002 m2-es közművesített telek bontandó épülettel.	Mezőkovácsházán, a Bethlen G. utcában lévő 1800 m2-es közművesített telek bontandó épülettel.
Telek alapterület (m^2)	997	1843	2002	1800
Kínálat korrekció		-10%	-10%	-10%
Építés éve, szerkezet korrekció		0%	0%	0%
Elhelyezkedés korrekció		0%	0%	0%
Műszaki állapot korrekció		0%	0%	0%
Alapterület korrekció		0%	0%	0%
Értékesítés éve/hírdetés		2026	2026	2026
Jelen ár (MFt)		8,900	7,000	9,000
Fajlagos alapterületi ár (Ft/m^2)		4 829	3 497	5 000
Átlagos fajlagos alapterületi ár (Ft/m2)		4 442		
Korrekciók		-10%	-10%	-10%
Alkalmazott átlagos korrekció		-10%		
Korrekciókkal módosított fajlagos ár (Ft)	3 998			
		Módosított fajlagos ár:		3 998
Piaci összehasonlító adatokon alapuló kerekített ért.:			4 000 000 Ft	

	Munkanemek megnevezése	Teljes munka (%)	Elvégzett munka (%)	Értéke	84 200 000 Ft
1.	Földmunka	1,3	0,0	0 Ft	
2.	Síkalapozás	3,8	1,0	842 000 Ft	
3.	Falazás és egyéb kőművesmunka	15,6	5,6	4 715 200 Ft	
4.	Födém, egyéb helyszíni beton munkák	11,1	2,0	1 684 000 Ft	
5.	Tetőszerkezet, tetőfedés és bádogos szerkezetek	12,5	0,0	0 Ft	
6.	Homlokzatvakolás, homlokzatképzés	4,2	3,0	2 526 000 Ft	
7.	Vakolás felület burkolás	4,2	3,0	2 526 000 Ft	
8.	Aljzatbeton, szigetelések	6,4	6,4	5 388 800 Ft	
9.	Burkolás	7,9	7,9	6 651 800 Ft	
10.	Homlokzati nyílászárók	9,6	9,6	8 083 200 Ft	
11.	Belső ajtók egyéb beépített szerk konyha.	6,1	6,1	5 136 200 Ft	
12.	Festés-mázolás	1,2	1,2	1 010 400 Ft	
13.	Belső víz és csatornaszerelés, szaniterek	3,9	3,9	3 283 800 Ft	
14.	Központifűtés szerelés	5,6	5,6	4 715 200 Ft	
15.	Belső villanyszerelés, szerelvényezés	4,5	4,5	3 789 000 Ft	
16.	Külső építmények és közműcsatlakozás	2,1	0,5	421 000 Ft	
	Összesen	100,0	60,3	50 772 600 Ft	
			Kerekítve:	51 000 000 Ft	

7.2 *Összevetés, a végső forgalmi és hitelbiztosítéki érték meghatározása*

Alkalmazott módszer	Piaci érték
Piaci összehasonlítás	88.200.000- Ft
Telek értéke	4.000.000.-Ft
Beruházási érték (külső)	51.000.000.-Ft
Épület beruházás nélküli értéke	33.200.000.-Ft
Piaci érték-beruházási érték+telekérték= Végső érték	37.200.000-Ft

A megállapított végső beruházás nélküli piaci forgalmi érték:

A helyi ingatlanpiaci szektor jelenlegi tendenciái alapján megállapított végleges, valós forgalmi érték a piaci összehasonlítást figyelembe véve

37.200.000.- Ft
azaz
Harminchétmillió-kétszázezer forint

Békéscsaba, 2026. 03. 11.

Leszkó György
igazságügyi ingatlan, építőipari szakértő
Eng sz.3970. Nyilv.t.sz.53171177
5600 Békéscsaba, Kis Tabán u. 15.
1125 Budapest, Alsó Svábhegyi u. 17.
Tel.:66 328-018, 06-30-218-3101
Adószám: 76399518-1-43
MKB Bank: 10300002-13191876-00014906

Leszkó György
igazságügyi szakértő
szakértői ig. sz.: 3970

Képek: 5800 Mezőkovácsháza, Árpád utca 120., belterület 601/3 hrsz





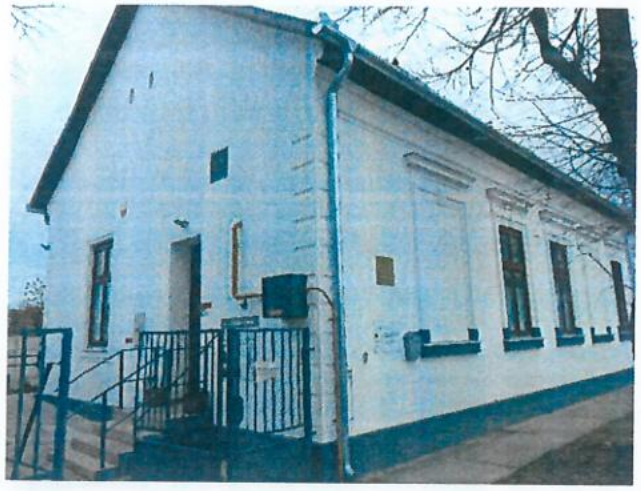








Képek: 5800 Mezőkovácsháza, Árpád utca 120., belterület 601/3 hrsz







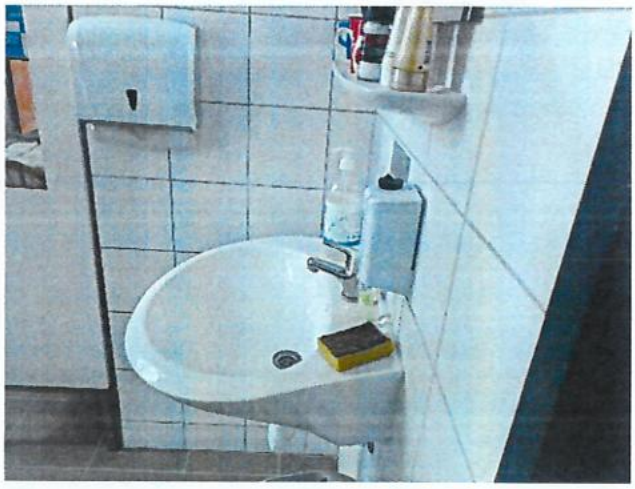






Képek: 5800 Mezőkovácsháza, Árpád utca 120., belterület 601/3 hrsz













Képek: 5800 Mezőkovácsháza, Árpád utca 120., belterület 601/3 hrsz













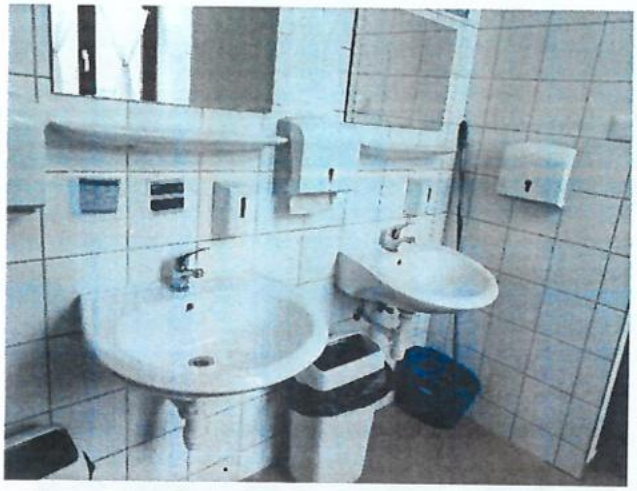
Képek: 5800 Mezőkovácsháza, Árpád utca 120., belterület 601/3 hrsz













Képek: 5800 Mezőkovácsháza, Árpád utca 120., belterület 601/3 hrsz





5800 MEZŐKOVÁCSHÁZA, ÁRPÁD UTCA 120.
Mezőkovácsháza, Belterület, 601/3

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
32859/2012.04.06

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett , irodaház	0	997	0

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
37576/2009.08.27

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: tulajdonba adás, 30937/1991.02.04
Eredeti határozat: 30937/1991.02.04
Név: MEZŐKOVÁCSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 5800 MEZŐKOVÁCSHÁZA, Árpád utca 176

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
37576/2009.08.27

Önálló szöveges bejegyzés

A földrészlet a 601/2 helyrajzi szám megosztásából keletkezett.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
37576/2009.08.27

⊗ Törlő határozat
35863/2016.09.02

Keretbiztosítéki jelzálogjog

260 000 000 FT, azaz kettőszázhatvanmillió forint
erejéig
Képviseli: Mezőkovácsházi Fiókja
Eredeti határozat: 33352/2008.05.05
Név: KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZRT
Jogosult címe: 1095 BUDAPEST V.KER., Lechner Ödön fasor 9

3. Bejegyző határozat, érkezési idő:
32859/2012.04.06

Önálló szöveges bejegyzés

A terület 15 m2-rel csökkent térképezési és területszámítási hiba javítása miatt.

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
37810/2/2016.11.18

⊗ Törlő határozat
30943/2017/2016.11.18

Jelzálogjog

100 000 000 FT, azaz egyszázmillió forint
és járulékai erejéig, és elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására
Eljár: OTP Bank Nyrt Békéscsabai Fiók 5600 Békéscsaba, Szent István tér 3..
Név: OTP BANK NYRT.
Jogosult címe: 1051 BUDAPEST, Nádor utca 16

5. Bejegyző határozat, érkezési idő:
30943/2017/2016.11.18

⊗ Törlő határozat
36186/3/2017.08.17

Jelzálogjog

100 000 000 FT, azaz egyszázmillió forint
és járulékai erejéig, és elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására
Tartós finanszírozási jogviszonyt biztosító jelzálogjog. Eljár: OTP Bank Nyrt Békéscsabai Fiók 5600 Békéscsaba, Szent István tér 3.. - egyetemlegesen terheli még a mezőkovácsházi 50/2, 2244, 452/7, 0180/18 és a 0180/25 helyrajzi számú ingatlant is.
Név: OTP BANK NYRT.
Jogosult címe: 1051 BUDAPEST, Nádor utca 16

Folytatás a következő oldalon



Mezőkovácsháza 601-3

E-KÖZMŰ

Hírközlés
Szénhidrogén
Távhő
Villamos energia
Vízellátás
Vízelvezetés

Készült: az E-közmű rendszerben (2025. 09. 30.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

Elektronikusan aláírta:
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

ANZSO

Piaci érték meghatározása
a Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság részére

a Mezőkovácsháza Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányadát képező
5800 Mezőkovácsháza, Árpád utca 120. szám, 601/3 helyrajzi szám
alatt található ingatlanról



Készítette:
Rendik András
ingatlanvagyon-értékelő
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

Készült 2 példányban
1 példány megbízói
1 példány irattár

BUDAPEST
2025. október 31.

A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft
1134 Budapest, XIII. kerület, Angyalföldi út 30-32., földszint 2.
tel.: +36 1 2364920; fax: +36 1 2364929; e-mail: anzso@anzso.hu

TARTALOMJEGYZÉK

oldal

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK 3

1. ELŐZMÉNYEK 5

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE 5

2.1. Az értékelés módszere 5
2.2. A piaci alapú értékelés 7
2.3. A költségalapú értékelés 9

3. A TELEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE 9

4. KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK 11

4.1. A Tulajdoni Lap adatai 11
4.2. Az ingatlan helyszíni adatai 11
4.3. Az épületek műszaki jellemzői 16

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS 18

5.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével 19
5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel 19
5.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel 19
5.4. Összefoglalás 20

6. MEGJEGYZÉSEK 21

MELLÉKLETEK

- Számítási táblázatok
- Fényképmellékletek
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Településtérkép
- Méretarányos alaprajz
- Szabályozási terv kivonat és HÉSZ részlet

ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

Megbízó neve:	Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság
Megbízó címe:	1132 Budapest, Visegrádi utca 49.

Ingatlan címe a tulajdoni lap szerint:	5800 Mezőkovácsháza, Árpád utca 120.
Ingatlan címe a természetben:	5800 Mezőkovácsháza, Árpád utca 120.
helyrajzi száma:	Mezőkovácsháza 601/3 hrsz.
típusa:	Kivett / irodaház

Megbízás célja:	piaci forgalmi érték megállapítása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek aktuális területe:	997 m^2
Felépítmény nettó alapterülete:	435,6 m^2
Felépítmény redukált alapterülete:	418,3 m^2
Értékelés határnapja:	2025. október 31.

Az ingatlan esetében elfogadott végső érték:

Forgalmi érték:	**85.200.000 Ft, azaz nyolcvanötmillió-kettőszázezer forint**

Az ingatlan felújítás előtti értékének becsült összege (jelen értéken):

Becsült érték:	**41.200.000 Ft, azaz negyvenegymillió-kétszázezer forint**

Az ingatlan felújítás előtti értékének becsült összege 2018. évre visszaindexálva kerekítve:

2018. évi becsült érték:	**23.700.000 Ft, azaz huszonhárommillió-hétszázezer forint**

A meghatározott forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

A megállapított értékek igény-, teher- és permentes állapotra vonatkoznak.

Az értékelt ingatlan telkén lévő irodaházban a Körös- Menti Integrált Szociális Intézmény Békés Vármegye Forrás Alapszolgáltatási Központ működik. Az értékelt ingatlan jogilag rendezett.. Kapott alaprajz méretei megfelelőek, ellenőrző mérések megtörténtek.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 365 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 aktualizálása, 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 Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság megbízásából készült, írásos hozzájárulásom és engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

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

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.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemléjén az alábbi ingatlanvagyon-értékelői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Rendik András	ingatlanvagyon-értékelő 2790/2018

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

1. ELŐZMÉNYEK

A Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság (1132 Budapest, Visegrádi utca 49.) 2025. október 19-én bízott meg, hogy az 5800 Mezőkovácsháza, Árpád utca 120. szám alatt található, Mezőkovácsháza 601/3 helyrajzi számon nyilvántartott, „Kivett/ irodaház" megnevezésű ingatlan értékbecslését végezzem el.

A helyszíni szemle időpontja és az értékbecslés fordulónapja: 2025.10.31.

A rendelkezésünkre álló dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. Az ingatlan természetbeni állapotát a helyszíni szemle során, fényképfelvételeken rögzítettük, a rendelkezésünkre álló tulajdoni lap és térképmásolat tartalmával összevetettük.

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 értékelt 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 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 értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemle 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.

Az ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordatani 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 365 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 módszer**rel 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 használom 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 értékből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen 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 FELÉPÍTMÉNYEK ÉRTÉKELÉSE

Az ingatlan a földterület a maga fizikai mivoltában és a földhöz kapcsolódó tartozékok, azaz épületek, építmények. Az ingatlan elmozdíthatatlan és kézzelfogható. Az ingatlan vagyon 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 vezérelik, 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 m^2 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 beépítettségének 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 beépítettség 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:	2025.09.30
Ingatlan címe:	5800 Mezőkovácsháza, Árpád utca 120.
Ingatlan fekvése	belterület
Helyrajzi száma:	Mezőkovácsháza 601/3 hrsz

I. rész

Terület megnevezése	Kivett / irodaház
Területe:	997 m^2
Széljegy tartalma:	nincs

II. rész

II/5	37576/2009.08.27.
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	Mezőkovácsháza Város Önkormányzata
Jogosult címe:	5800 Mezőkovácsháza. Árpád utca 176.

III. rész Bejegyzést nem tartalmaz

4.2. Az ingatlan helyszíni adatai

Gazdasági környezet

Békés vármegye Magyarország délkeleti részén található. Északról Jász-Nagykun-Szolnok, keletről Hajdú-Bihar, délről Románia, nyugatról Csongrád-Csanád és Bács-Kiskun megyék határolják. Megyeszékhelye: Békéscsaba.

Földrajzi szempontból a megye a **Dél-Alföld** központi részén helyezkedik el, amelyet az Alföld legsíkságibb vidékei közé sorolnak. Területének jelentős részét a Körös–Maros köze, illetve a Körösök völgye alkotja. A térség legjelentősebb folyói a Fehér-, Fekete- és Kettős-Körös, valamint a Berettyó, amelyek a vízrendezések után is meghatározó szerepet játszanak a táj arculatában. A Körösökön és mellékágaikon több holtág és mesterséges tó is található, amelyek turisztikai és rekreációs szempontból is jelentősek.

A kulturális és történelmi örökségben gazdag vármegye számos országosan védett műemlékkel rendelkezik, többek között Gyulán (vár és fürdő), Békéscsabán és Szarvason. A természeti értékek közül kiemelkedik a Körös–Maros Nemzeti Park, amely fontos élőhelyeket, védett növény- és állatfajokat őriz.

Turisztikai szempontból a legnagyobb vonzerőt a gyulai vár és a híres Gyulai Várfürdő, a gyopárosfürdői, mezőkovácsházi és sarkadi gyógy- és termálfürdők, valamint a békési, szarvasi és szeghalmi holtágak jelentik.

A gazdaságban meghatározó szerepet játszik a **mezőgazdaság**, különösen a szántóföldi növénytermesztés (búza, kukorica, napraforgó), az állattenyésztés, valamint a baromfi- és élelmiszeripar. A vármegye hagyományosan Magyarország egyik legfontosabb agrárterülete, ipara főként az élelmiszer-feldolgozásra és a könnyűiparra épül.

A település elhelyezkedése

Mezőkovácsháza város Békés vármegyében, a Mezőkovácsházai járás székhelye. A Csanádi-háton, a román határ közelében fekszik, a Marosból kiágazó Száraz-ér mentén, Békéscsabától kb. 45 km-re délre.

Közvetlen szomszédai: Északon Nagybánhegyes, északkeleten Magyarbánhegyes, keleten Kunágota, délkeleten Battonya, délen Mezőhegyes, délnyugaton. Végegyháza, északnyugaton Kaszaper. A külterületek túlnyomórészt mezőgazdasági művelés alatt állnak (nagytáblás szántók).

A város térségi elérhetősége:

– 4428-as út Orosháza felé,

– 4429-es út tovább Battonya irányába,

– 4434-es út Medgyesegyháza, Mezőhegyes, illetve Makó felé teremt összeköttetést.

Vasúti kapcsolat: Mezőkovácsházát a MÁV 121-es (Kétegyháza–Újszeged) mellékvonal szolgálja ki, két megállási hellyel: Mezőkovácsháza felső és Mezőkovácsháza vasútállomás. A felső megálló a belterület északkeleti szélén, az állomás pedig a városközponttól északnyugatra található



Teljes népesség:5251 fő. (2025.)

Településen belüli elhelyezkedése, megközelítése

Az értékelt ingatlan Mezőkovácsháza Város központjában, az Árpád utcában található. Az ingatlan közvetlen környezetében kereskedelmi ingatlanok és kertes, családi lakóépületek, kereskedelmi egységek találhatóak.

Az értékelt ingatlan településen belüli elhelyezkedését a következő ábra mutatja:





Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai

A telek „L" alakú, sarki telek, domborzati viszonyait illetően sík terepfelszínű. A telek teljesen kerített, minden közművel ellátott. Környezete, a helyszíni szemlekor átlagos összbenyomást keltett. Közterületi kapcsolattal rendelkezik.

Beépítettség és az övezetre vonatkozó előírások



Az értékelt telek a helyi településrendezési terv szerint az Lk-1 jelű (Kisvárosias) övezeti besorolásba tartozik.

Lk jelű építési övezetek

(kisvárosias lakóövezetek)

7. § (1) Az övezetek kisvárosias lakóövezetek. Az övezetekben jelen rendelet 5. § (1) bekezdése a), c), d), e), f) és g) pontjaiban felsorolt rendeltetésű épületek helyezhetők el. Önálló garázsépület – lakóépület nélkül – csak akkor helyezhető el, ha az adott épülettel is betarthatóak az övezetre előírt beépítési paraméterek. Lakásonként legalább egy személygépkocsi elhelyezésére garázst kell kialakítani, amely lehet az építkezés második üteme is. Hátsókert mérete min. 6,0m.

(2) Az Lk-1 a zártsorú beépítésű kisvárosias lakóterületek övezete. Az övezetben legfeljebb 6 lakás helyezhető el telkenként, amennyiben egy lakásra legalább 150m^2 telekterület jut. Beépítési paraméterek:

a) beépítettség max. 30%,
b) zöldfelület min.: 30% ,
c) telekszélesség min.: 12,0m, mélység min. 35,0m,
d) a minimális telekterület, az építménymagasság és a beépítési mód tömbönként szabályozott.

(3) Az Lk-2 a zártsorú jellegű kisvárosias lakóterületek övezete. Az övezetben legfeljebb 6 lakás helyezhető el telkenként végleges beépítési formában, azaz akkor, ha a zártsorú jellegű beépítés már ténylegesen zártsorúvá válik és egy lakásra legalább 150m^2 telekterület jut e végleges formában is. Beépítési paraméterek:

a) beépítettség max. 30% a végleges zártsorúsítás után is,
b) zöldfelület min.: 30% a végleges zártsorúsítás után is,
c) telekszélesség min.: 14,0m, mélység min. 35,0m,
d) a minimális telekterület, az építménymagasság és a beépítési mód tömbönként szabályozott.

(4) Az Lk-3 jelű övezet az oldalhatáron álló, előkertes beépítésű kisvárosias lakóterületek övezete. Az övezetben legfeljebb 4 lakás helyezhető el telkenként, amennyiben egy lakásra legalább 150m^2 telekterület jut. Beépítési paraméterek:

a) beépítettség max. 30% ,
b) zöldfelület min.: 30%,
c) telekszélesség min.: 16,0m, mélység min. 36,0m,
d) minimális telekterület, az építménymagasság és a beépítési mód tömbönként szabályozott.

(5) Az Lk-4 jelű övezet az oldalhatáron álló, utcavonalas beépítésű kisvárosias lakóterületek övezete. Az övezetben legfeljebb 4 lakás helyezhető el telkenként, amennyiben egy lakásra legalább 150m^2 telekterület jut. Beépítési paraméterek:

a) beépítettség max. 30% ,
b) zöldfelület min.: 30%,
c) telekszélesség min.: 16,0m, mélység min. 40,0m,
d) a minimális telekterület, az építménymagasság és a beépítési mód tömbönként szabályozott.

(6) Az Lk-5 jelű övezet a szabadonálló beépítésű kisvárosias lakóterületek övezete. Az övezetben legfeljebb 6 lakás helyezhető el telkenként, amennyiben egy lakásra legalább 150m^2 telekterület jut. Az előkert mérete min. 6,0 m. Beépítési paraméterek:

a) beépítettség max. 30% ,
b) zöldfelület min.: 30%,
c) telekszélesség min.: 20,0m, mélység min. 40,0m,
d) a minimális telekterület, az építménymagasság és a beépítési mód tömbönként szabályozott.

(7) Az Lk-6 jelű övezet az ikres beépítésű kisvárosias lakóterületek övezete. Az övezetben legfeljebb 2 lakás helyezhető el telkenként, amennyiben egy telekre legalább 150,0m^2 telekterület jut. Beépítési paraméterek:

a) beépítettség max. 30% ,
b) zöldfelület min.: 30%,
c) telekszélesség min.: 12,0m, mélység min.: 40,0m, oldalkert min.:3,0m,
d) a minimális telekterület, az építménymagasság és a beépítési mód tömbönként szabályozott.

Közműellátottság

Az értékelt telekterület összközműves, minden közmű kiépített. Az ingatlan saját fogyasztásmérő órákkal (víz, villany, gáz) rendelkezik.

Környezetvédelmi helyzet, engedélyek

Az értékbecslő külső szemrevételezése alapján környezetvédelmi szennyezés nincs.

4.3. Az épület műszaki jellemzői

Irodaház	
	
Építés éve:	kb. 1993
Felépítmény nettó alapterülete:	435,6 m^2
Felépítmény redukált alapterülete:	418,3 m^2
Szintek:	földszint+ pince
Funkció:	irodaház
Teherhordó szerkezet:	
Alapozás módja:	feltehetően tégla sávalapozás
Talajnedvesség elleni szigetelés:	beépített
Függőleges teherhordó szerkezet:	feltehetően tégla szerkezetű falazat
Vízszintes teherhordó szerkezet:	feltehetően fagerendás szerkezet, illetve a pince téglaboltozatú
Belső válaszfalak:	feltehetően tégla
Tetőszerkezet és tetőfedés:	a födémtől függetlenített fa szerkezetű sátortető, cserép héjazattal
Nyílászárók:	
Külső ablak:	fa szerkezetű, több rétegű üvegezéssel
Külső ajtó:	fa szerkezetű külső ajtó
Belső ajtó:	fa szerkezetű belső ajtók
Felületképzések:	
Külső falfelület:	vakolat
Belső falfelület:	festett, csempézett
Belső padlóburkolat:	Greslap
Épületgépészet:	

Fűtés:	központi gázkazán, radiátor hőleadókkal
Melegvíz-ellátás:	gázkazán
Kommunikáció:	-
Biztonságtechnika:	riasztó
Egyéb:	-
Közművesítettség:	
Vízellátás:	vezetékes hálózatról, egyedi mérőórával
Csatornázás:	vezetékes hálózat kiépítve
Gázellátás:	vezetékes hálózatról, egyedi mérőórával
Elektromos áramellátás:	elektromos hálózatáról, egyedi mérőórával
Igényszint:	
Állapot:	Felújított
Felújítás éve:	-
Felújítás tartalma:	Teljes felújítás
Leírás:	
Az értékelt főépület kb. 1960 körül épült, feltehetően tégla falazattal, pince+ földszintes kialakítással. A födém fa szerkezetből készült. A fűtés központi gázkazán biztosítja. Hőleadás: radiátor. A meleg vízellátás gázkazánnal biztosított. Az épület felújított állapotú. Elhelyezkedéséből adódóan, alternatív funkcióként a lakóházzá átalakítható.	

A helyiségek elrendezését és területi adatait a mellékletben elhelyezett alaprajz és helyiség-kimutatás ismerteti.

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározás során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték megállapítása 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 forgalmi értékeinek meghatározásánál hasonló funkciót betöltő, értékesített ingatlanok, rendelkezésre álló adásvételi adataival, illetve értékesítés alatt álló ingatlanok ajánlati áraival vetettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt számítási táblázatok tartalmazzák. Ennek eredményeképpen az ingatlan összesített forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével kerekítve

85.200.000 Ft-ban, azaz nyolcvanötmillió-kettőszázezer forintban

határoztam meg.

5.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

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.

Ennek eredményeképpen az ingatlan összesített hozamszámításon alapuló adatok elemzésének értékelési módszerével kerekítve

67.900.000 Ft-ban, azaz hatvanhétmillió-kilencszázezer forintban

határoztam meg.

5.3. Forgalmi érték meghatározása költségszámításon alapuló értékelési módszerrel

A költségalapú érték meghatározása során az építmények újraelőállítási értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Az épület fajlagos újraelőállítási költségét a 2025. évi Építési Költségbecslési Segédlet alapján határoztam meg. Ez a módszer általában az új építésű vagy egyedi ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket. Az ingatlan értékében a telek képez túlnyomó súlyt. A telek forgalmi értékének meghatározásánál a telket hasonló funkciót betöltő, értékesítés alatt álló telkek ajánlati áraival vetettem össze. A részletes értékelést és annak eredményét a mellékelt táblázat tartalmazza.

Ennek eredményeképpen a telek forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

1.300.000 Ft-ban, azaz egymillió- háromszázezer forintban

határoztam meg.

A felépítmény forgalmi értékének meghatározását a következő táblázat tartalmazza:

épület, építmény, építményrész stb.	1	Irodaház	2	Pince	3	
a felépítmény pótlási költsége vagy újraépítési költsége		500 000 Ft/m2		200 000 Ft/m2		
alapterület (átlagos falvastagság mellett)		414 m2		22 m2		
fizikai avultság		40%		40%		
funkcionális avultság szorzószáma		25%		30%		
környezeti avultság (max 20%) szorzószáma		0%		0%		
piaci helyzet miatt módosító tényező		100%		100%		
épület, építmény, építményrész forgalmi értéke		93 134 eFt		1 823 eFt		0 eFt

A felépítmény forgalmi értéke a táblázat alapján: 95 000 eFt

A fentiek alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke költség alapú értékelési módszerrel:

telek értéke 1 300 eFt + felépítmény értéke 95 000 eFt = 96 300 eFt

5.4. Összesítő adatok

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	85,2 MFt	súly:	100%	85,2 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	67,9 MFt	súly:	0%	0,0 MFt
Költség alapú érték:	96,3 MFt	súly:	0%	0,0 MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve = **85,2** MFt

A választott értékelési módszer indoklása: Az ingatlan reális értékét – tekintettel funkciójára és földrajzi elhelyezkedésére – legjobban a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték reprezentálja.

Előrejelzés az ingatlanpiac változásaira: Az elmúlt években a piaci árak emelkedtek mind a kereskedelmi, mind a lakóingatlanok, mind pedig építési telkek tekintetében. A közeljövőben értéktartás prognosztizálható a szükséges állagmegóvás mellett.

Az ingatlan forgalomképessége: forgalomképes

5.5. Felújítás előtti érték meghatározása

A jelen megbízás tárgya a jelen állapotra történő forgalmi érték meghatározása mellett a felújítás előtti érték meghatározása, valamint annak 2018. évi árszintre történő visszaszámítása. A felújítás előtti állapotra vonatkozó műszaki adatokat a mellékelt építész kiviteli tervdokumentáció tartalmazza. A felújítás előtti piaci érték számításának módszertana a jelen állapotra meghatározott érték módszertanával egyező, mely alapján a felújítás előtti állapotra vonatkozó értéket

41.200.000 Ft-ban, azaz negyvenegymillió-kétszázezer forintban

határoztam meg.

Felújítás előtti műszaki állapot ismertetése a melléklet építész tervdokumentáció alapján:

Az épület feltehetően egy ütemben épült, hagyományos szerkezetű, irodaház jellegű épület. Teherhordó szerkezeti rendszere – a pincealap és a felette lévő fal egy részének kivételével – általánosságban megfelelő állékonyságú volt. Az alapozás tégla sávalap, az épület részben alápincézett kialakítású. A teherhordó falszerkezetek nagyméretű tömör téglából falazott külső teherhordó falakból állnak, kb. 51 cm névleges vakolt vastagsággal. A belső válaszfalak nagyméretű és B30-as téglából készültek, kb. 17–20, illetve 31 cm névleges vakolt vastagsággal. A nyílásáthidalás falazott tégla és boltöv áthidalókkal történt.

A födémszerkezet a zárófödémnél borított faszerkezetű fagerendás födém, míg a pincefödém téglaboltozatú kialakítású. A tetőszerkezet hagyományos, ácsolt fa szerkezetű, a födémtől függetlenített rendszerben készült. A héjazat égetett agyag tetőcserép, a bádogos szerkezetek (függőeresz, lefolyócsatornák, szegélyek) horganyzott acéllemezből készültek.

A tetőszerkezet összességében megfelelő állapotú, csak kisebb, korábbi beázásokból eredő, statikailag nem jelentős károsodások voltak megfigyelhetők.

Az épület körüli járda, térburkolat, valamint az aljzatbetonok helyszíni betonból készültek. A nyílászárók homlokzati oldalon fa szerkezetű, kapcsolt gerébtokos, egy rétegű üvegezéssel ellátott ablakok. A belső nyílászárók faszerkezetű, részben üvegezett kivitelűek, a bejárati ajtók pallótokos fa ajtók, tele vagy félig üvegezett kialakítással. A belső padozatburkolatok vegyes kialakításúak: lakó- és irodaterekben parketta, egyes helyiségekben mettlachi és kerámia lap burkolat, illetve linóleum burkolat található.

Az előlépcsők betonból készültek, szerkezetük erősen károsodottak. Az épület kéményei falazott, ún. orosz kémények, kb. 27×27 cm-es füstjárattal.

A szerkezetek többsége műszakilag megfelelőnek minősíthető, azonban az alapozásnál és a hozzá kapcsolódó falszakasznál épületsüllyedésből eredő falkárosodás volt tapasztalható. Az észak-keleti épületsaroknál az alapozás mélysége feltehetően nem érte el a pincealap szintjét, ezért egyenlőtlen falsüllyedés alakult ki, amely a homlokzaton és a belső falakon falkiszakadásként, repedésként jelentkezett. Ez a hiba lokális statikai problémát jelez, mely a felújítás során külön beavatkozást igényeltek.

A visszadiszkontálás alapjául a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) által közzétett, „Épületek építése" építőipari termelőiár-index (41-es kód) szolgál, mely az épületek kivitelezésének átlagos árváltozását mutatja.

Forrás: KSH STADAT 3.6.26. „Az építőipar termelőiár-indexei" – Épületek építése (41-es kód). Forrás: https://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_evkozi/e_qse002.html

Az ingatlan a felújítás elvégzése nélkül feltételezhetően a mindennapi használtban a szokásosnál jobban amortizálódott volna, így évente 2,5%-os amortizációt is figyelembe vettünk.

Fentiek alapján a felújítás előtti állapotra vonatkozó érték 2018-ra visszaindexált értéket a melléklet számítások alapján kerekítve

23.700.000 Ft-ban, azaz huszonhárommillió-hétszázezer forintban

határoztam meg.

6. MEGJEGYZÉSEK

6.1. Az Értékelési Bizonyítvány csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szövegkörnyezeten 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 365 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 Bizonyítvány másolt Tulajdoni Lapot tartalmaz. Az Értékelési Bizonyítványban meghatározott forgalmi érték csak a mellékletben szereplő Tulajdoni Lapon szereplő adatokkal megegyező, hiteles Tulajdoni Lap bemutatásával együtt érvényes.

6.7. A megállapított érték teher, per és igénymentes állapotra vonatkozik.

6.8. 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.

Budapest, 2025. október 31.

.....	.....
Rendik András	dr. Rendik Zoltán
ingatlan értékbecslő	ügyvezető igazgató
	A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft

Ingatlan címe: 5800 Mezőkovácsháza, Árpád u. 120.

Helyrajzi szám: 601/3

Albetét esetén a tul. lap szerinti ter. [m2]: 0

Tulajdoni lapon szereplő telek terület [m2]: 997

Értékelt tul. hányad: 1 / 1

Albetét esetén értékelt terület [m2] 0

Telekből értékelt terület [m2] 997

Értékbecslés dátuma: 2025. november 1., szombat

TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	Állapot	K	Megjegyzés
Kazánház	földszint	10,2	Jó	1	főépület
Árúátvevő	földszint	9,19	Jó	1	főépület
Közlekedő	földszint	9,23	Jó	1	főépület
Iroda	földszint	12,27	Jó	1	főépület
Hulladéktároló	földszint	7,89	Jó	1	főépület
Előtér	földszint	2,61	Jó	1	főépület
Női öltöző	földszint	8,26	Jó	1	főépület
Wc	földszint	1,44	Jó	1	főépület
Előtér	földszint	2,61	Jó	1	főépület
Férfi öltöző	földszint	8,26	Jó	1	főépület
Előtér	földszint	4,3	Jó	1	főépület
Tálalókonyha	földszint	13,8	Jó	1	főépület
Fehér mosogató	földszint	7,8	Jó	1	főépület
Közlekedő- kézmosó	földszint	11,2	Jó	1	főépület
Étkező	földszint	66,3	Jó	1	főépület
Közlekedő	földszint	16,2	Jó	1	főépület
Előtér	földszint	14,4	Jó	1	főépület
Nappali	földszint	28,1	Jó	1	főépület
Fodlalkoztató- Szövés	földszint	28,4	Jó	1	főépület
Közlekedő	földszint	32,3	Jó	1	főépület
Pihenő	földszint	18,6	Jó	1	főépület
Fodlalkoztató- Varrás	földszint	20,5	Jó	1	főépület
Foglalkoztató- Kosárfonó	földszint	22,6	Jó	1	főépület
Akadálymentes öltöző- Wc-Zuh	földszint	9,4	Jó	1	főépület
Mosdó előtér	földszint	5,3	Jó	1	főépület
Pissoár	földszint	2,9	Jó	1	főépület
Wc	földszint	1,5	Jó	1	főépület
Ellátotti férfi öltöző	földszint	10,1	Jó	1	főépület
Mosdó	földszint	3,6	Jó	1	főépület
Wc	földszint	1,6	Jó	1	főépület
Zuhanyzó	földszint	2,6	Jó	1	főépület
Wc	földszint	1,5	Jó	1	főépület
Mosdó előtér	földszint	5,5	Jó	1	főépület
Wc	földszint	1,1	Jó	1	főépület
Ellátotti női öltöző	földszint	8,2	Jó	1	főépület
Wc	földszint	1,1	Jó	1	főépület
Zuhanyzó	földszint	2,8	Jó	1	főépület
Pince	pince	21,7	Közepes	2	főépület
Összesen:		435,6			

K=1
K=2
K=3
K=4

helyiségcsoport megnevezése	nettó terület m^2	redukáló tényező	redukált terület m^2
Irodaház	413,9	1,0	413,9
Pince	21,7	0,2	4,3
összesen:	435,6		418,3

5800 Mezőkovácsháza, Árpád u. 120., 601/3 hrsz.

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Orosháza, belterület	Orosháza, Lehel utca	Újkígyós, Kossuth utca
Tagolása:	földszint	földszint	földszint	földszint
Környezete:	vegyes	Iroda	Iroda	Iroda
Jelleg, funkció:	Iroda	Iroda	Iroda	Üzlet
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	Teljesen közművesített	Jól megközelíthető. Átlagos infratruktúra. Víz, villany és gáz közművekkel	Jól megközelíthető. Átlagos infratruktúra. Víz, villany és gáz közművekkel	Jól megközelíthető. Átlagos infratruktúra. Víz, villany és gáz közművekkel
Építés éve:	1960	1985	1980	1985
Műszaki állapot:	Jó	Jó állapotú	Közepes állapotú	Közepes állapotú
Megjegyzés:		Jó állapotú, fűtés és melegvíz- ellátást gázkazán biztosítja.	Közepes állapotú, fűtés és melegvíz- ellátást gázkazán biztosítja.	Gázkazán fűtés. Frekventált elhelyezkedés
Adat forrása:		ingatlan.com/35021165	ingatlan.com/33157024	ingatlan.com/34789432
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		139 000 000	150 000 000	35 200 000
telekméret (m^2)	997	700	1 404	585
redukált alapterület (m2)	418,3	600,0	646,0	164,0
fajlagos ár (Ft/m2)		231 667	232 198	214 634
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2025. november	2025. november	2025. november
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		220 083	220 588	203 902
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
telekméret		hasonló	nagyobb	kisebb
		1,00	0,95	1,05
alapterület		nagyobb	nagyobb	kisebb
		1,05	1,05	0,95
műszaki állapot		hasonló	kedvezőtlenebb	kedvezőtlenebb
		1,00	1,05	1,05
építési mód		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
építés éve		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
kialakítás, elrendezés (berendezés)		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
épületgépészet		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
hasznosíthatóság		hasonló	hasonló	hasonló
		1,00	1,00	1,00
földrajzi elhelyezkedés		kedvezőbb	kedvezőbb	hasonló
		0,85	0,85	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		198 075	198 529	214 098

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2) helyszíni szemlén mért terület alapján	418,27
fajlagos átlagár (Ft/m2)	203 567
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	203 600
becsült érték (Ft)	85 159 772
becsült érték kerekítve (Ft)	85 200 000

5800 Mezőkovácsháza, Árpád u. 120., 601/3 hrsz.

Építményes ingatlan értékelése - Bérleti díj összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Orosháza, belterület	Szeghalom, Szabadság tér	Gyula, belterület
Tagolása:	földszint	földszint	földszint	földszint
Környezete:	vegyes	vegyes	vegyes	vegyes
Jelleg, funkció:	Iroda	Iroda	Iroda	Iroda
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	Teljesen közművesített	teljesen közművesített	teljesen közművesített	teljesen közművesített
Építés éve:	1960	2019	1985	1985
Műszaki állapot:	Jó	Újszerű	Felújított	Felújított
Megjegyzés:		Újszerű. Légkondicionált. Frekventált helyen	Felújított. Légkondicionált. Frekventált helyen. Fűtés gázkazán	Felújított. Frekventált helyen.
Adat forrása:		ingatlan.com/34328267	ingatlan.com/21929055	ingatlan.com/34518911
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
bérleti díj (Ft/hó)		100 000	284 000	240 000
telekméret (m^2)	997	n.a.	n.a.	n.a.
nettó alapterület (m2)	418,3	43,0	142,0	104,0
fajlagos ár (Ft/m2/hó)		2 326	2 000	2 308
bérleti viszony típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2025. november	2025. november	2025. november
kínálat/realizálás korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos bérleti díj (Ft/m2/hó)		2 209	1 900	2 192

ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT

településen belüli elhelyezkedés	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
telekméret	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
alapterület	kisebb	kisebb	kisebb
	0,85	0,90	0,90
műszaki állapot	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,90	0,95	0,95
építési mód	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
építés éve	kedvezőbb	hasonló	hasonló
	0,95	1,00	1,00
felszereltség, besorolás	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
épületgépészet	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
földrajzi elhelyezkedés	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
	0,90	0,95	0,85
infrastruktúra	hasonló	hasonló	hasonló
	1,00	1,00	1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE	1 326	1 520	1 535

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2)	418,27
helyszíni szemlén mért terület alapján	
fajlagos átlagár (Ft/m2/hó)	1 460
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2/hó)	1 460
becsült bérleti díj (Ft/hó)	610 674
becsült bérleti díj kerekítve (Ft/hó)	610 700

HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS

Ingatlan alapadatai I.

Ingatlan címe:	**5800 Mezőkovácsháza, Árpád u. 120.**		
Tulajdonos:	**Mezőkovácsháza Város Önkormányzata**		
Helyrajzi szám:	**601/3**	**Ingatlan-nyilvántartási besorolása:**	**Kivett/ Irodaház**
Teleknagyság [m²]:	**997**	**Ingatlan jelenlegi funkciója:**	**Foglalkoztató**

Ingatlan alapadatai II. / Input adatok I. / Bevételek

Helyiséglista	Összes építészeti nettó terület [m²]	Összes bérbeadható terület [m²]	Bérleti díj [€/m²/hó]	Bérleti díj [Ft/m²/hó]	Bérleti szerződés lejárata [év]	Kihasználtság [%]	Bevételek 2025: Havi nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/hó]	Bevételek 2025: Éves nettó bevétel a kihasználtság függvényében [Ft/év]
Foglalkoztató	418	418		1 460		85%	519 073 Ft	6 228 877 Ft
Összesen:	**418**	**418**					**519 073 Ft**	**6 228 877 Ft**

Input adatok II. / Kiadások 2025

				Havi kiadás [Ft/hó]	Éves kiadás [Ft/év]
MNB aktuális deviza árfolyama					
Vizsgált periódus hossza	5	év			
EURO HICP évi %	1,00%				
Diszkont tényező	9,02%		0,090		
Exit kamatláb	8,02%				
RENDSZERES KIADÁSOK					
Behajtási veszteség	1,00%			5 191 Ft	62 289 Ft
Fenntartási alap	1,00%			5 191 Ft	62 289 Ft
Egyéb költség	1,00%			5 191 Ft	62 289 Ft
Iparűzési adó				0 Ft	0 Ft
Építményadó	0	Ft/m²/év		0 Ft	0 Ft
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS				**15 572 Ft**	**186 866 Ft**
IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK ANNUITÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE				**Időszakos kiadás**	**Annuitás [Ft/év]**
Beruházások	7 000	Ft/m²	5 évente	2 927 890 Ft	489 033 Ft
Ingatlanügynöki díjak	1	havi bérleti díj	5 évente	519 073 Ft	86 699 Ft
IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN					**575 732 Ft**
KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN					**762 598 Ft**

Tőkésítési/diszkont ráta levezetése		Foglalkoztató
	hazai alacsony kockázatú (10 évesállampapír) 12 havi átlag referencia hozam	6,82%
Kockázati felár	országkockázati ráta	1,00%
	inflációs ráta	1,00%
	szektorkockázati ráta	0,10%
	régió kockázati ráta	0,10%
	egyéb kockázat	1,00%
	összesen	10,02%
	várható értékváltozási tényező	-1,00%
	diszkont tényező	**9,02%**

HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS

CASH-FLOW

	1. év **2025**	2. év **2026**	3. év **2027**	4. év **2028**	5. év **2029**
BEVÉTELEK A KIHASZNÁLTSÁG FÜGGVÉNYÉBEN					
Foglalkoztató	6 228 877 Ft	6 291 166 Ft	6 354 077 Ft	6 417 618 Ft	6 481 794 Ft
ÖSSZES BEVÉTEL	**6 228 877 Ft**	**6 291 166 Ft**	**6 354 077 Ft**	**6 417 618 Ft**	**6 481 794 Ft**
RENDSZERES KIADÁSOK					
Behajtási veszteség miatti díjkiesés	62 289 Ft	62 912 Ft	63 541 Ft	64 176 Ft	64 818 Ft
Fenntartási alap	62 289 Ft	62 912 Ft	63 541 Ft	64 176 Ft	64 818 Ft
Bérbeadót terhelő egyéb költség	62 289 Ft	62 912 Ft	63 541 Ft	64 176 Ft	64 818 Ft
Bérbeadót terhelő iparűzési adó	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
Bérbeadót terhelő ingatlanadó	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft	0 Ft
ÖSSZES RENDSZERES KIADÁS	**186 866 Ft**	**188 735 Ft**	**190 622 Ft**	**192 529 Ft**	**194 454 Ft**
MŰKÖDÉSI BEVÉTEL	**6 042 011 Ft**	**6 102 431 Ft**	**6 163 455 Ft**	**6 225 089 Ft**	**6 287 340 Ft**
IDŐSZAKONKÉNT KELETKEZŐ KÖLTSÉGEK ANNUITÁSSAL ÉVENTE FIGYELEMBE VÉVE					
Beruházások	489 033 Ft	489 033 Ft	489 033 Ft	489 033 Ft	489 033 Ft
Ingatlanügynöki díjak	86 699 Ft	86 699 Ft	86 699 Ft	86 699 Ft	86 699 Ft
IDŐSZAKOS KÖLTSÉGEK ÖSSZESEN	**575 732 Ft**	**575 732 Ft**	**575 732 Ft**	**575 732 Ft**	**575 732 Ft**
CASH FLOW ADÓZÁS ELŐTT	**5 466 278 Ft**	**5 526 699 Ft**	**5 587 723 Ft**	**5 649 357 Ft**	**5 711 608 Ft**
JELENÉRTÉK SZÁMÍTÁS	1,00	2,00	3,00	4,00	5,00
	0,91726	0,84137	0,77176	0,70791	0,64934
					12,469
	5 014 014 Ft	4 650 005 Ft	4 312 373 Ft	3 999 211 Ft	3 708 750 Ft
				maradvány:	46 243 762 Ft
Hozamszámításon alapuló érték:		**67 900 000**	**Ft**		

5800 Mezőkovácsháza, Árpád u. 120., 601/3 hrsz.

Beépítetlen terület értékelése - összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Mezőkovácsháza, Táncsics Mihály utca	Mezőkovácsháza, Árpád utca	Újkígyós, Hosszú utca
Környezete:	vegyes	lakó	lakó	lakó
Jelleg, funkció:	beépített terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület	beépítetlen terület
Övezeti besorolás:	Vegyes övzet	faélusias	faélusias	faélusias
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	Teljesen közművesített	Víz közmvel rendelkezik.	Közművesítetlen	Közművesítetlen
Megjegyzés:		30% os beépíthetőség, Víz közművel	30% os beépíthetőség, Közművesítetlen.	30% os beépíthetőség, Közművesítetlen
Adat forrása:		ingatlan.com/33327965	ingatlan.com/32882864	ingatlan.com/33313020
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/realizált ár (Ft/év)		2 000 000	1 390 000	4 900 000
telekméret (m^2)	997	1 800	1 161	4 417
fajlagos ár (Ft/m2/év)		1 111	1 197	1 109
tulajdonátr. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/realizálás időpontja		2025. november	2025. november	2025. november
kínálat/realizálás időpontja miatti korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		1 056	1 137	1 054
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05
terület		nagyobb 1,10	nagyobb 1,05	nagyobb 1,20
közművek		kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,10	kedvezőtlenebb 1,10
övezeti besorolás, beépíthetőség		kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00	hasonló 1,00
földrajzi elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőtlenebb 1,05
kerítettség		kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05
forma, alak		kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
infratruktúra		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		1 267	1 308	1 475

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
telek területe (m2)	997,0
fajlagos átlagár (Ft/m2)	1 350
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	1 350
becsült érték (Ft)	1 345 950
becsült érték kerekítve (Ft)	1 300 000

Ingatlan címe: 5800 Mezőkovácsháza, Árpád u. 120.

Helyrajzi szám: 601/3

Albetét esetén a tul. lap szerinti ter. [m2]: 0

Tulajdoni lapon szereplő telek terület [m2]: 997

Értékelt tul. hányad: 1 / 1

Albetét esetén értékelt terület [m2] 0

Telekből értékelt terület [m2] 997

Értékbecslés dátuma: 2025. november 1., szombat

TERÜLETKIMUTATÁS

Megnevezés	szint	Nettó terület	Állapot	K	Megjegyzés
Kazánház	földszint	10,2	Jó	1	főépület
Árúátvevő	földszint	9,19	Jó	1	főépület
Közlekedő	földszint	9,23	Jó	1	főépület
Iroda	földszint	12,27	Jó	1	főépület
Hulladéktároló	földszint	7,89	Jó	1	főépület
Előtér	földszint	2,61	Jó	1	főépület
Női öltöző	földszint	8,26	Jó	1	főépület
Wc	földszint	1,44	Jó	1	főépület
Előtér	földszint	2,61	Jó	1	főépület
Férfi öltöző	földszint	8,26	Jó	1	főépület
Előtér	földszint	4,3	Jó	1	főépület
Tálalókonyha	földszint	13,8	Jó	1	főépület
Fehér mosogató	földszint	7,8	Jó	1	főépület
Közlekedő- kézmosó	földszint	11,2	Jó	1	főépület
Étkező	földszint	66,3	Jó	1	főépület
Közlekedő	földszint	16,2	Jó	1	főépület
Előtér	földszint	14,4	Jó	1	főépület
Nappali	földszint	28,1	Jó	1	főépület
Fodlalkoztató- Szövés	földszint	28,4	Jó	1	főépület
Közlekedő	földszint	32,3	Jó	1	főépület
Pihenő	földszint	18,6	Jó	1	főépület
Fodlalkoztató- Varrás	földszint	20,5	Jó	1	főépület
Foglalkoztató- Kosárfonó	földszint	22,6	Jó	1	főépület
Akadálymentes öltöző- Wc-Zuh	földszint	9,4	Jó	1	főépület
Mosdó előtér	földszint	5,3	Jó	1	főépület
Pissoár	földszint	2,9	Jó	1	főépület
Wc	földszint	1,5	Jó	1	főépület
Ellátotti férfi öltöző	földszint	10,1	Jó	1	főépület
Mosdó	földszint	3,6	Jó	1	főépület
Wc	földszint	1,6	Jó	1	főépület
Zuhanyzó	földszint	2,6	Jó	1	főépület
Wc	földszint	1,5	Jó	1	főépület
Mosdó előtér	földszint	5,5	Jó	1	főépület
Wc	földszint	1,1	Jó	1	főépület
Ellátotti női öltöző	földszint	8,2	Jó	1	főépület
Wc	földszint	1,1	Jó	1	főépület
Zuhanyzó	földszint	2,8	Jó	1	főépület
Pince	pince	21,7	Közepes	2	főépület
Összesen:		435,6			

K=1
K=2
K=3
K=4

helyiségcsoport megnevezése	nettó terület m^2	redukáló tényező	redukált terület m^2
Irodaház	413,9	1,0	413,9
Pince	21,7	0,2	4,3
összesen:	435,6		418,3

5800 Mezőkovácsháza, Árpád u. 120., 601/3 hrsz.

Építményes ingatlan értékelése - Piaci összehasonlító adatok elemzése

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingatlan címe:		Nagyszénás, Március 15 tér	Gyula, Béks sugárút	Gyomaendrőd belterület
Tagolása:	földszint	földszint	földszint	földszint
Környezete:	vegyes	Iroda	Iroda	Iroda
Jelleg, funkció:	Iroda	Iroda	Iroda	Üzlet
Infrastrukturális adottságok (közművek, utak, kerítettség, stb.):	Teljesen közművesített	Jól megközelíthető. Átlagos infratruktúra. Víz, villany és gáz közművekkel	Jól megközelíthető. Átlagos infratruktúra. Víz, villany és gáz közművekkel	Jól megközelíthető. Átlagos infratruktúra. Víz, villany és gáz közművekkel
Építés éve:	1960	1985	2001	1960
Műszaki állapot:	Jó	Jó állapotú	Jó állapotú	Közepes állapotú
Megjegyzés:		Jó állapotú, fűtés és melegvíz- ellátást gázkazán biztosítja.	Jó állapotú, fűtés és melegvíz- ellátást gázkazán biztosítja.	Gázkazán fűtés. Frekventált elhelyezkedés
Adat forrása:		ingatlan.com/34871889	ingatlan.com/34673580	ingatlan.com/34062823
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		49 400 000	46 620 000	29 900 000
telekméret (m^2)	997	0	0	0
redukált alapterület (m2)	418,3	325,0	419,0	215,0
fajlagos ár (Ft/m2)		152 000	111 265	139 070
kínálat/adásvétel		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2025. november	2025. november	2025. november
kínálat/adásvétel korrekciós tényező		0,95	0,95	0,95
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		144 400	105 702	132 116
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
településen belüli elhelyezkedés		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
telekméret		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
alapterület		kisebb 0,95	hasonló 1,00	kisebb 0,90
műszaki állapot		kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,90
építési mód		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
megközelíthetőség		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
építés éve		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
kialakítás, elrendezés (berendezés)		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
épületgépészet		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
hasznosithatóság		hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
földrajzi elhelyezkedés		kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőbb 0,90	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		115 520	73 991	105 693

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS	
számítás alapját képező terület (m2) helyszíni szemlén mért terület alapján	418,27
fajlagos átlagár (Ft/m2)	98 401
fajlagos átlagár kerekítve (Ft/m2)	98 400
becsült érték (Ft)	41 157 768
becsült érték kerekítve (Ft)	41 200 000

Irodaház jellegű ingatlan – Építőipari árindex alapú visszadiszkontálás (KSH 41-es kód)

Forrás: KSH – 3.6.26. Az építőipar termelőiár-indexei („Épületek építése", 41-es kód)

Felújítás előtti piaci érték (nettó, 2025.10.31. árszinten):	41 200 000 Ft
Kumulált építőipari árindex (2018–2025):	1,7382
Felújítás előtti érték (2018. évi árszinten):	23 703 055 Ft
Felújítás előtti érték (2018. évi árszinten) kerekítve:	23 700 000 Ft

Év	Index (előző év = 100)	Éves növekedés (%)	Éves amortizáció	Szorzó (1+i)	Kumulált index (2018=1,00)
2018	112,1	12,1%	2,5%	1,0960	1,0000
2019	111,1	11,1%	2,5%	1,0860	1,0860
2020	107,1	7,1%	2,5%	1,0460	1,1360
2021	112,4	12,4%	2,5%	1,0990	1,2484
2022	121,9	21,9%	2,5%	1,1940	1,4906
2023	113,5	13,5%	2,5%	1,1100	1,6546
2024	106	6,0%	2,5%	1,0350	1,7125
2025	104	4,0%	2,5%	1,0150	1,7382

Megjegyzés:

A visszadiszkontálás a KSH 3.6.26. táblázat „Épületek építése" építőipari termelőiár-index (41-es kód) éves értékein alapul. Az ingatlan a felújítás elvégzése nélkül feltételezhetően a mindennapi használtban a szokásosnál jobban amortizálódott volna, így évente 2,5%-os amortizációt is figyelembe vettünk. Az indexek alapján a 2018–2025 közötti kumulált költségszint-változás ≈ 1.7382. Ennek alkalmazásával a 2025.10.31-i 41.200.000 Ft érték 2018-as árszinten kerekítve 23.700.000 Ft.

FÉNYKÉPMELLÉKLET I.

5800 Mezőkovácsháza, Árpád utca 120., 601/3 hrsz

A helyszíni szemle ideje: 2025.10.30.



utcakép



utcakép



utcakép



utcakép



utcai homlokzat



utcai homlokzat

FÉNYKÉPMELLÉKLET II.

5800 Mezőkovácsháza, Árpád utca 120., 601/3 hrsz

A helyszíni szemle ideje: 2025.10.30.



bejárati ajtó



utcafronti kapu



udvar



udvari homlokzat



udvari homlokzat



bejárati ajtó

FÉNYKÉPMELLÉKLET III.

5800 Mezőkovácsháza, Árpád utca 120., 601/3 hrsz

A helyszíni szemle ideje: 2025.10.30.



áruátvevő



közlekedő



hőleadó



előtér



Wc

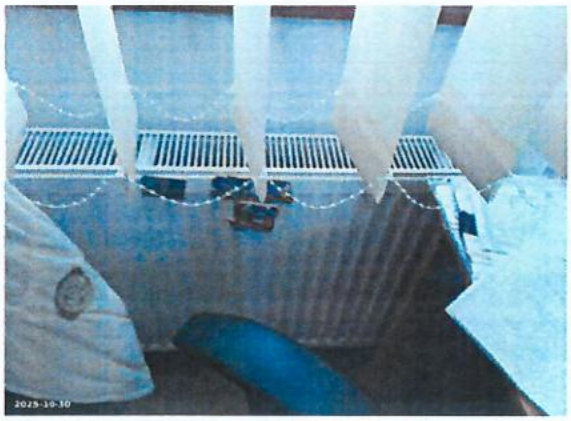


Női öltöző

FÉNYKÉPMELLÉKLET IV.

5800 Mezőkovácsháza, Árpád utca 120., 601/3 hrsz

A helyszíni szemle ideje: 2025.10.30.



hőleadó



jellemző nyílászáró



előtér



Wc



Férfi öltöző



hulladéktároló

FÉNYKÉPMELLÉKLET V.

5800 Mezőkovácsháza, Árpád utca 120., 601/3 hrsz

A helyszíni szemle ideje: 2025.10.30.



előtér



tálalókonyha



fehérmosogató



iroda



hőleadó



jellemző nyílászáró

FÉNYKÉPMELLÉKLET VI.

5800 Mezőkovácsháza, Árpád utca 120., 601/3 hrsz

A helyszíni szemle ideje: 2025.10.30.



közlekedő- kézmosó



hőleadó



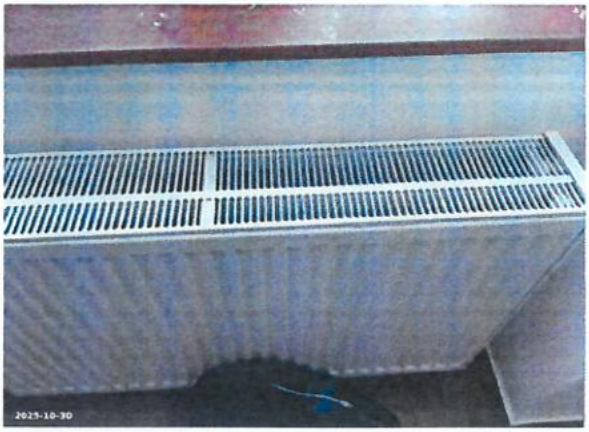
közlekedő



étkező



nappali

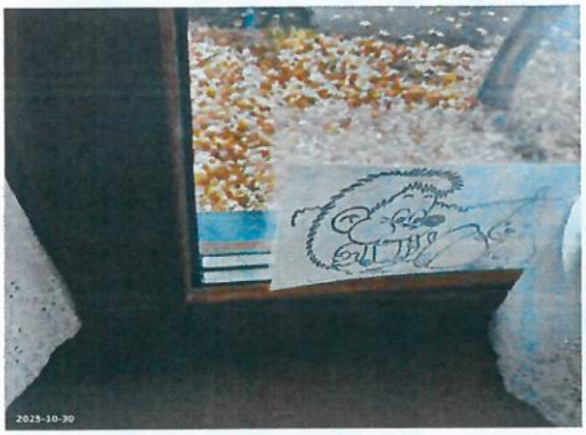


hőleadó

FÉNYKÉPMELLÉKLET VII.

5800 Mezőkovácsháza, Árpád utca 120., 601/3 hrsz

A helyszíni szemle ideje: 2025.10.30.



jellemző nyílászáró



foglalkoztató- szövés



hőleadó



pihenő



hőleadó



jellemző nyílászáró

FÉNYKÉPMELLÉKLET VIII.

5800 Mezőkovácsháza, Árpád utca 120., 601/3 hrsz

A helyszíni szemle ideje: 2025.10.30.



foglalkoztató- varrás



foglalkoztató- kosárfonó



akadálymentes öltöző- Wc- zuhanyzó



mosdó előtér



ellátotti férfi öltöző



hőleadó

FÉNYKÉPMELLÉKLET IX.

5800 Mezőkovácsháza, Árpád utca 120., 601/3 hrsz

A helyszíni szemle ideje: 2025.10.30.



zuhanyzó



Wc



mosdó



piszoár



Wc



mosdó előtér

FÉNYKÉPMELLÉKLET X.

5800 Mezőkovácsháza, Árpád utca 120., 601/3 hrsz

A helyszíni szemle ideje: 2025.10.30.



hőleadó



Wc



ellátotti női öltöző



zuhanyzó



Wc



pince

FÉNYKÉPMELLÉKLET XI.

5800 Mezőkovácsháza, Árpád utca 120., 601/3 hrsz

A helyszíni szemle ideje: 2025.10.30.



pince



Kazánház



kazánház



gázkazán



gázóra

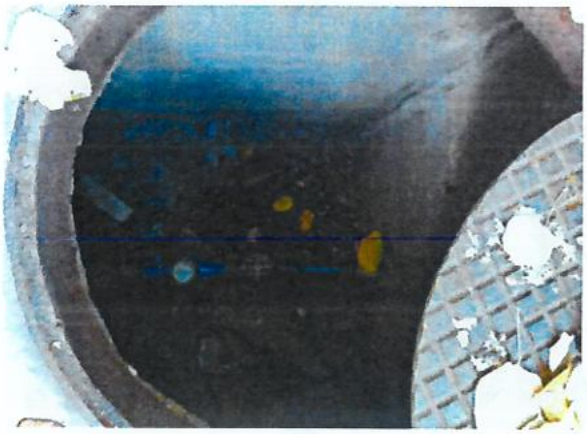


villanyóra

FÉNYKÉPMELLÉKLET XII.

5800 Mezőkovácsháza, Árpád utca 120., 601/3 hrsz

A helyszíni szemle ideje: 2025.10.30.



vízóra

Békés Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4.
5800 Mezőkovácsháza, Hársfa u. 3.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20250930/9021
2025.09.30

Mezőkovácsháza
Belterület, 601/3 helyrajzi szám

5800 MEZŐKOVÁCSHÁZA, ÁRPÁD UTCA 120.
Mezőkovácsháza, Belterület, 601/3

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
32859/2012.04.06

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / irodaház	0	997	0

II. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
37576/2009.08.27

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: tulajdonba adás, 30937/1991.02.04
Eredeti határozat: 30937/1991.02.04
Név: MEZŐKOVÁCSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 5800 MEZŐKOVÁCSHÁZA, Árpád utca 176

III. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
37576/2009.08.27

Önálló szöveges bejegyzés

A földrészlet a 601/2 helyrajzi szám megosztásából keletkezett.

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
37576/2009.08.27

⊗ **Törlő határozat**
35863/2016.09.02

Keretbiztosítéki jelzálogjog

260 000 000 FT, azaz kettőszázhatvanmillió forint
erejéig
Képviseli: Mezőkovácsházi Fiókja
Eredeti határozat: 33352/2008.05.05
Név: KERESKEDELMI ÉS HITELBANK ZRT
Jogosult címe: 1095 BUDAPEST V.KER., Lechner Ödön fasor 9

3. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
32859/2012.04.06

Önálló szöveges bejegyzés

A terület 15 m2-rel csökkent térképezési és területszámítási hiba javítása miatt.

4. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
37810/2/2016.11.18

⊗ **Törlő határozat**
30943/2017/2016.11.18

Jelzálogjog

100 000 000 FT, azaz egyszázmillió forint
és járulékai erejéig, és elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására
Eljár: OTP Bank Nyrt Békéscsabai Fiók 5600 Békéscsaba, Szent István tér 3..
Név: OTP BANK NYRT.
Jogosult címe: 1051 BUDAPEST, Nádor utca 16

5. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
30943/2017/2016.11.18

⊗ **Törlő határozat**
36186/3/2017.08.17

Jelzálogjog

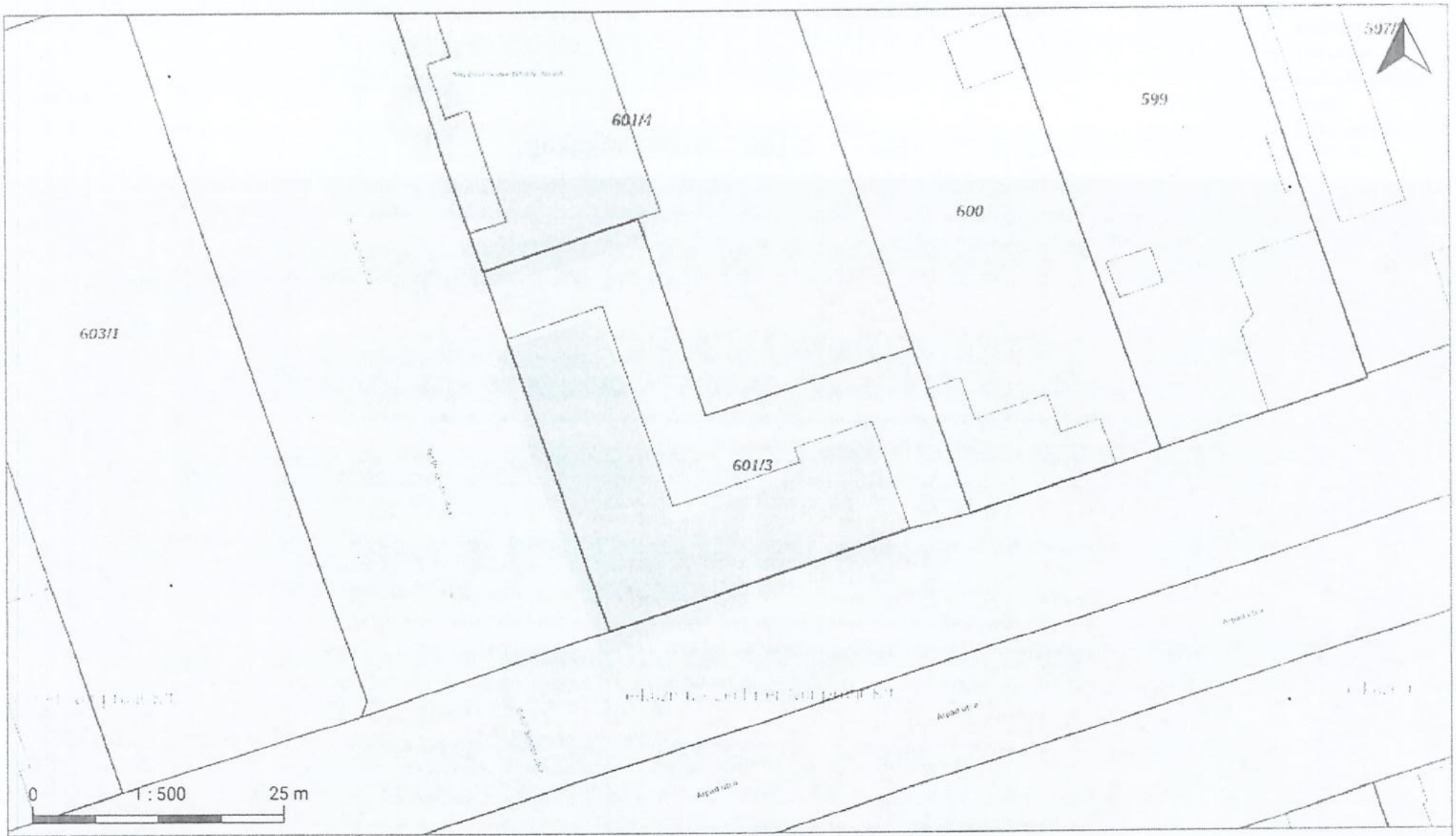
100 000 000 FT, azaz egyszázmillió forint
és járulékai erejéig, és elidegenítési és terhelési tilalom a jelzálogjog biztosítására
Tartós finanszírozási jogviszonyt biztosító jelzálogjog. Eljár: OTP Bank Nyrt Békéscsabai Fiók 5600 Békéscsaba, Szent István tér 3.. - egyetemlegesen terheli még a mezőkovácsházi 50/2, 2244, 452/7, 0180/18 és a 0180/25 helyrajzi számú ingatlant is.
Név: OTP BANK NYRT.
Jogosult címe: 1051 BUDAPEST, Nádor utca 16

Folytatás a következő oldalon

Folytatás az előző oldalról

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

TULAJDONI LAP VÉGE



E-KÖZMŰ

Mezőkovácsháza 601-3

Hírközlés
Szénhidrogén
Távhő
Villamos energia
Vízellátás
Vízelvezetés

Készült az E-közmű rendszerben (2025. 09. 30.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!



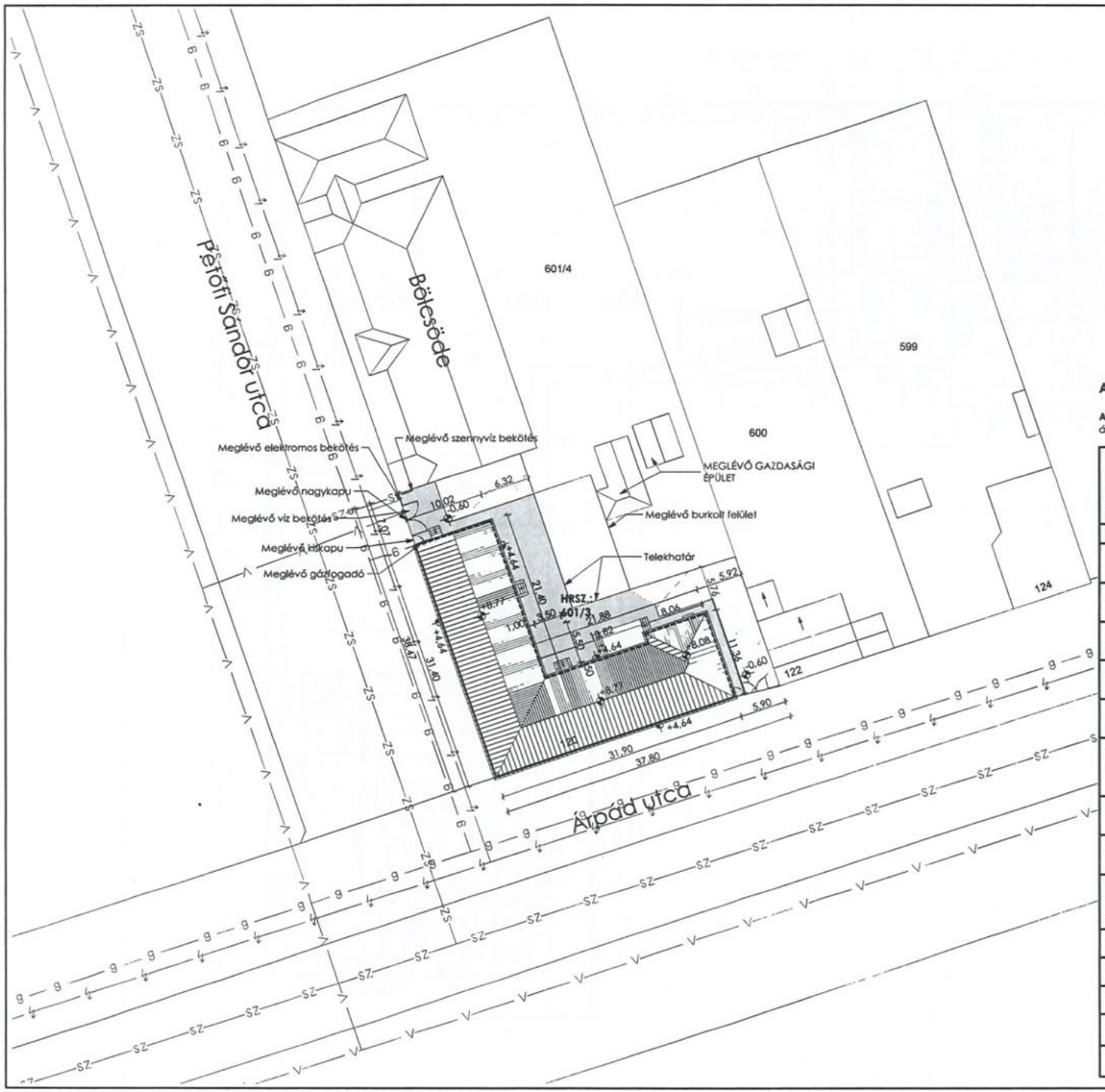
E-KÖZMŰ

Mezőkovácsháza 601-3

- Hírközlés
- Szénhidrogén
- Távhő
- Villamos energia
- Vízellátás
- Vízelvezetés

Készült az E-közmű rendszerben (2025. 09. 30.). A térkép tájékoztató jellegű, hivatalos eljárásban nem használható fel!

# HELYSZÍNRAJZ
M=1:500



A MÉRETEKET A HELYSZÍNEN ELLENŐRÍZNI KELL!

A tervet szerzői jog védi. *A tervező engedélye nélkül felhasználását, továbbadását,* **másolását,** *átalakítását (-még részleteiben is-)* ***a törvény szigorúan bünteti!***

Tervező:
P-TERVEZŐIRODA KFT.
4220 HAJDÚBÖSZÖRMÉNY, BATTHYÁNY L. U. 3. SZ.
E-mail: ptervezoirodakft@gmail.com
Tel: 52/804-969
Mobil: 20/981-71-14

Készítette:	Név, Szakképesítés:	TN. szám:	Aláírás:
Építész tervező:	Péter Zoltán okl. építészmérnök energetikai tanúsító	É-09- 0608 TÉ-09- 0608	
Statikus tervező:	Kiss Imre okl. építőmérnök	T-T (16)/09-0829	
Épületgépész tervező:	Hagymási Sándor okl. épületgépész	G-T(19)09-0988	
Épületvillamosság tervező:	Gyürky Péter okl. villamosmérnök	V-09-01189	
Közlekedés tervező:	Tarcsai László okl. építőmérnök	KÉ-K-09-0880	
Rehabilitációs szakmérnök:	Gortka István okl. építészmérnök rehabilitációs és környezetvédelmi szakmérnök	É-09-0486 6102	
Földmérő:	Dr. Varga Zsolt Ph.D. okl. birtokrendező mérnök földmérő mérnök	GD-T(13)09- 0952	
Konyhatechnológus:	Kovács Erzsébet konyhatechnológiai szaktanácsadó		

Építtető:
SZOCIÁLIS ÉS GYERMEKVÉDELMI FŐIGAZGATÓSÁG

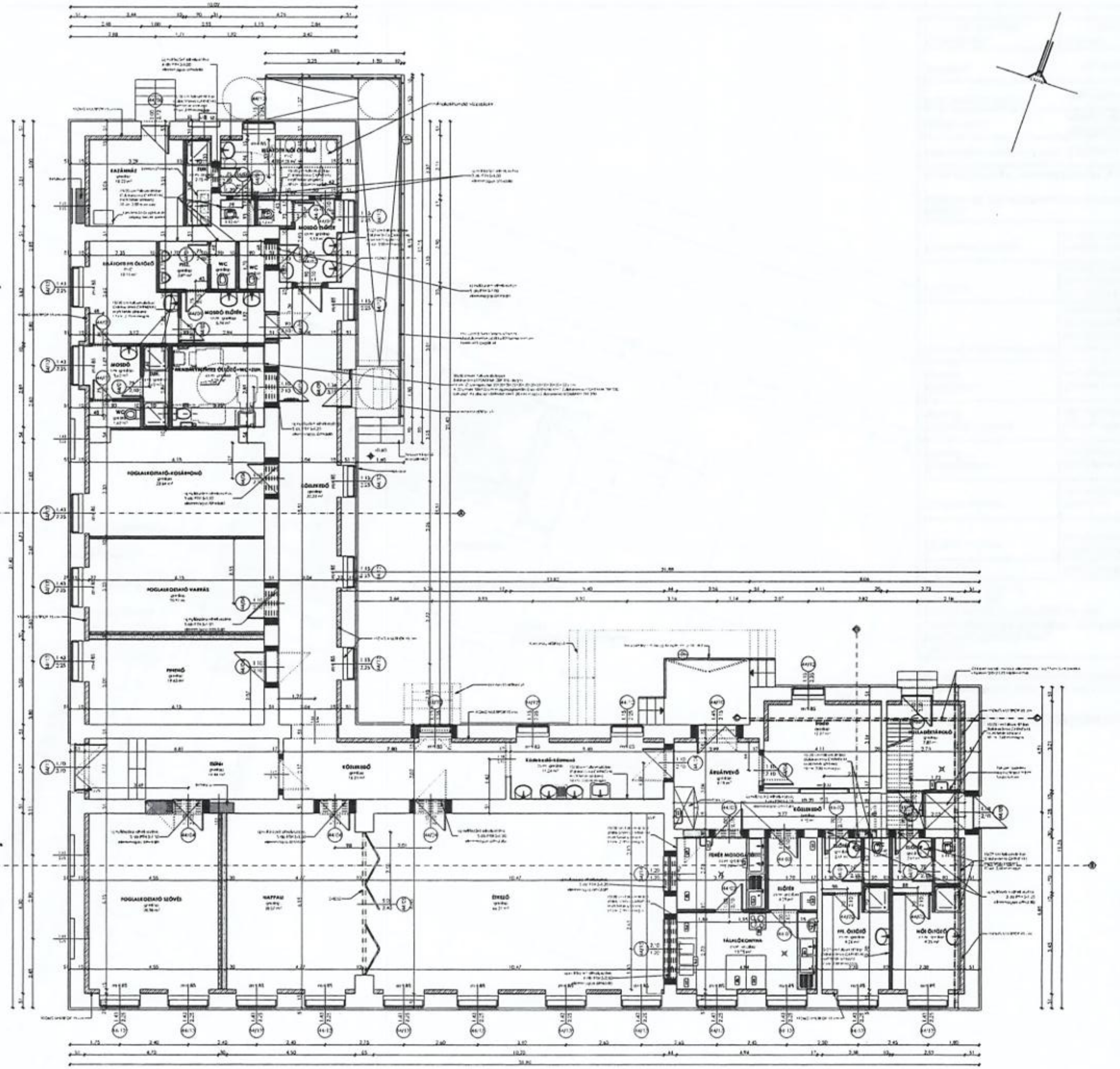
1132 BUDAPEST, VISEGRÁDI UTCA 49. SZ.

Aláírás:

Létesítmény megnevezése:	**SZOLGÁLTATÓ KÖZPONT KIALAKÍTÁSA**
Építés helye:	**MEZŐKOVÁCSHÁZA, ÁRPÁD UTCA 120. SZ. HRSZ.: 601/3.**
Rajz megnevezése:	**HELYSZÍNRAJZ**
Tervfajta:	**FELMÉRÉSI TERVEK**

Projektszám:	Lépték:	Dátum:	Rajzszám:
PZ_17.03.06.	**M=1:500**	**2017. MÁJUS hó**	**F-0**

# FÖLDSZINTI ALAPRAJZ
M=1:50



JELMAGYARÁZAT

- meglévő falazat
- monolit vasbeton szerkezetek
- beton szerkezetek
- POROTHERM falazóblokk
- YTONG Multipor falazóblokk
- gipszkarton válaszfal ROCKWOOL Multirock hanggátló hőszigeteléssel
- lezárt kémények
- ROCKWOOL Multirock kőzetgyapot hőszigetelés
- EPS hőszigetelés
- XPS hőszigetelés
- vízszigetelés

E-1

ÉPÍTÉSZ KIVITELI TERVDOKUMENTÁCIÓ

SZOLGÁLTATÓ KÖZPONT KIALAKÍTÁSA

Tervező:	**P-TERVEZŐIRODA KFT.**
Felelős építész:	PÉTER ZOLTÁN okl. építészmérnök, energetikai tanúsító 4220 Hajdúböszörmény, Batthyány L. u. 3. sz. ÉP. KAM.: É-09-0608, TÉ-09-0608 Tel: 52/804-969, 20/9-817-114 E-mail: ptervezoirodakft@gmail.com
Építtető:	**Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság** 1132 Budapest Visegrád utca 49. sz.
Építés helye:	5800 Mezőkovácsháza Árpád utca 120. Hrsz.: 601/3

Hajdúböszörmény, 2017. május hó

TARTALOMJEGYZÉK

A
5800 Mezőkovácsháza
Árpád utca 120.
Hrsz.: 601/3 alatt kialakítandó

SZOLGÁLTATÓ KÖZPONT KIALAKÍTÁSA

kiviteli tervdokumentációjához

Építészeti-műszaki tervdokumentáció:

Szöveges munkarészek:

1. - Külzetlap ..... 1 pld
2. - Tartalomjegyzék ..... 1 pld
3. - Tervezői nyilatkozat ..... 1 pld
4. - Építészeti műszaki leírás ..... 1 pld

Tervmellékletek:

5. - F0. Helyszínrajz ..... M=1 : 500 ..... 1 pld
6. - F1. Felmérési Pince alaprajz ..... M=1 : 100 ..... 1 pld
7. - F2. Felmérési Földszinti alaprajz ..... M=1 : 100 ..... 1 pld
8. - F3. Felmérési Metszetek ..... M=1 : 100 ..... 1 pld
9. - F4. Felmérési homlokzatok ..... M=1 : 100 ..... 1 pld
10. - F5. Felmérési homlokzatok ..... M=1 : 100 ..... 1 pld
11. - F0. Helyszínrajz ..... M=1 : 500 ..... 1 pld
12. - E1. Pince alaprajz ..... M=1 : 50 ..... 1 pld
13. - E2. Földszinti alaprajz ..... M=1 : 50 ..... 1 pld
14. - E3. A-A metszet ..... M=1 : 50 ..... 1 pld
15. - E4. B-B metszet ..... M=1 : 50 ..... 1 pld
16. - E5. C-C metszet ..... M=1 : 50 ..... 1 pld
17. - E6. Homlokzatok ..... M=1 : 50 ..... 1 pld
18. - E9. Homlokzatok ..... M=1 : 50 ..... 1 pld
19. - R00. Részletrajzok ..... M=1 : 10 ..... 1 pld
20. - A00. Asztalosmunka megrendelő ..... M=1 : 50 ..... 1 pld
21. - L00. Lakatosmunka megrendelő ..... M=1 : 50 ..... 1 pld

TERVEZŐI NYILATKOZAT

(kiviteli tervhez)

Tervező:	**P-TERVEZŐIRODA KFT.** 4220 Hajdúböszörmény, Batthyány L. u. 3. sz.
Felelős építész:	Péter Zoltán okl. építészmérnök É-09-0608 4220 Hajdúböszörmény, Batthyány L. u. 3. sz.
Tervezési munka:	Kiviteli tervdokumentáció készítése
A kérelmező tulajdonos:	**Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság** 1132 Budapest Visegrád utca 49. sz.
A tervezett épület címe:	5800 Mezőkovácsháza Árpád utca 120. Hrsz.: 601/3
Építési munka megnevezése:	**SZOLGÁLTATÓ KÖZPONT KIALAKÍTÁSA**

Környezet jellemzői, védettségi minősítése:

A tervezett építési munkára **Lk-1 Kisvárosias** lakózóna, helyileg védett épület, de helyi- illetve műemléki védelemmel nem rendelkező területen kerül sor

Nyilatkozat:

Alulírott tervező az alábbi nyilatkozatot teszem:

Az alkalmazott építészeti-műszaki megoldások megfelelnek a vonatkozó jogszabályoknak, általános érvényű és eseti előírásoknak, különösen a környezet-védelmi előírásoknak, a statikai, az életvédelmi és az égéstermék-elvezetőkre vonatkozó követelményeknek, valamint az érvényes Szabályozási Terv és a Helyi Építési Szabályzat előírásainak.

Az égéstermék-elvezetőkre vonatkozó követelmények teljesítésének módja tárgyában az érintett kéményseprő-ipari közszolgáltatóval egyeztettem.

A jogszabályokban meghatározottaktól, illetve a vonatkozó nemzeti szabványtól eltérésre nem került sor.

Az adott tervezési feladatra (épület) azonos módszert alkalmaztam a hatások (terhek) és az ellenállások (teherbírás) megállapítására, azt a tervezés során teljes körűen alkalmaztam.

Nyilatkozom továbbá a kiviteli tervek meglétéről, valamint a jogszabályban meghatározott és egyéb szakmai követelményeknek.

A tervdokumentáció eleget tesz a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelet

az építőipari kivitelezési tevékenységről, az építési naplóról és a kivitelezési dokumentáció tartalmáról szóló rendeletben foglaltaknak.

A többször módosított építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. mellékelt 1. pontja szerint a tárgyi munkálatok nem építési engedélyköteles munkálatok.

Az építmény tervezésekor alkalmazott műszaki megoldás az Étv. 31.§ (2) bekezdés c)-h) pontjában meghatározott követelményeknek megfelel.

Az építési tevékenységgel érintett (tervezett) épület azbesztet nem tartalmaz!

A tervezett épület megfelel "Az épületek energetikai jellemzőinek meghatározásáról" szóló 7/2006.(V.24.) TNM rendelet előírásainak, az ezt igazoló energetikai számítást a fenti jogszabály előírásai szerint készítettem el.

A tervezés során az 54/2014. (XII. 5.) BM. rendelet: az Országos Tűzvédelmi Szabályzatban előírtaknak megfelelően a vonatkozó jogszabályok és kötelezően alkalmazandó szabványok előírásait betartottam!

A 266/2013. (VII. 11.) Korm. rendelet alapján a szóban forgó munka tervezésére tervezői jogosultsággal rendelkezem.

Hajdúböszörmény, 2017. május hó

Építész tervező:

PÉTER ZOLTÁN okl. építészmérnök
energetikai tanúsító
Hb. Batthyány L. u. 3. sz.
ÉP. KAM.: É-09-0608
TÉ-09-0608

ÉPÍTÉSZETI MŰSZAKI LEÍRÁS

A
5800 Mezőkovácsháza
Árpád utca 120.
Hrsz.: 601/3 alatt kialakítandó

SZOLGÁLTATÓ KÖZPONT KIALAKÍTÁSA

kiviteli tervdokumentációjához

I./ ÁLTALÁNOS LEÍRÁS, ELŐZMÉNYEK:

A tárgyi saroktelek Mezőkovácsháza belterületi részén fekszik, jól megközelíthetően. A telek beépített, melyen egy helyileg védett épület található. Az épület környezetében, és a telken belül részben burkolt felület és gondozatlan zöldterület található. A közvetlen szomszéd telkeken lakóépületek és intézmények állnak.

A környező épületek sávalapozással épültek, melyből arra lehet következtetni, hogy a terület talajmechanikailag megfelelő. Jelen dokumentációhoz talajmechanikai szakvélemény nem szükséges, a falak tartószerkezeti rendszerében változás nem történik, viszont az épület észak-keleti sarkán épületsüllyedésből eredő falkárosodás tapasztalt. A falkárosodás oka az alapozás hibájára vezethető vissza. Az épületsarok alapozási mélysége nem éri el a pincealapot, így az egyenlőtlen falsüllyedés okozta a falszakadást.

Az épület jelenlegi funkciója megváltozik, a rendeltetési egységek száma egy lesz. Az épületben szolgáltató központ kerül kialakításra.
A többször módosított építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet 1. mellékelt 1. pontja szerint a tárgyi munkálatok nem építési engedélyköteles munkálatok.

Az érvényben lévő rendezési terv szerint az épült átalakítása, felújítása megvalósítható, nincs olyan módosítás, ami a helyben érvényes előírások szerint ne felelne meg és a helyi védelemmel ellentétes lenne.

Az épület az adott saroktelken utcafronton állóan helyezkedik el, földszint+részben alápincézett kialakítású. Hagyományos magastetővel, jellegzetes vakolatdíszítéssel készült a homlokzat, és a tömegképzése, nyílásarányai miatt részesült az épület korábban helyi védelemben.

A telek vezetékes vízzel, elektromos energiával és földgázzal ellátott. Szennyvíz a meglévő rendszerbe van bekötve. Csapadékvíz elvezetése meglévő, és változatlanul megmaradó, a telken kerül elszikkasztásra. A telek közművesített.

Gépészeti szempontból az épület teljesen elavult. **Gázkazán** a hőtermelő, így jut el a fűtővíz az öntöttvas radiátorokhoz. **A melegvíz ellátást (HMV) elektromos**

bojler biztosítja. Hűtés nincs az épületben, szellőztetés ablak szerkezetekkel megoldott, melyek szintén elavultak.

Megbízói elvárások, követelmények:

A megbízók, azzal a megbízással fordultak építészirodámhoz, hogy az adott épületet Szolgáltató Központként kívánják használni.

Az épületben el kell helyezni 60 fő ellátottat, akik ezen épületet alapszolgáltatási központként használnak. Akár gyalogosan, akár a szolgáltató központ kisbuszával ezen épületbe érkeznek meg és töltik a mindennapjaikat, majd vacsorára visszajutnak a 12 férőhelyes lakásukba, amit a támogatott lakhatás keretein belül vesznek igénybe. A reggelit és a vacsorát a lakásukban fogyasztják el, de az ebédet ezen szolgáltató központban, ezért az épületben ki kell alakítani egy tálaló konyhát is. A tálaló konyhába az étel a központi konyháról érkezik (Magyarbánhegyes Tanya 36.), a Békés Megyei Körös-menti Szociális Centrum Mezőkovácsházi Telephelyéről.
Az épületben ki kell alakítani ebédlőt és egyéb foglalkozatót (kosárfonó, szövő és varróműhelyt). Az épületben a szociális igényeknek megfelelően kialakítunk az ellátottaknak nemenkénti öltözőket, vizesblokkokat, ill. a dolgozóknak (kb. 30 fő) szintén nemenkénti öltözőt. Minden dolgozó érvényes egészségügyi kiskönyvvel rendelkezik, így a konyhai dolgozók is ezen közös öltözőben tudnak átöltözni.
Az ingatlan és az épület akadálymentesen megközelíthető, valamint az ellátottak által használt terület teljes körű, komplex akadálymentesítéssel lesz megoldva. Készül akadálymentes vizesblokk, rámpa, stb. valamint infó-kommunikáció is.
Az épület szerkezeti állapota indokolja a felújítást.

Tervezői álláspont:

A megbízó által elvárt igények megvalósíthatók. Az épület valóban átalakításra szorul, mely átalakítás, felújítás részletesen megtalálható a szakági kiviteli terveken, valamint a műszaki leírásokban. Az épület teljes körű, komplex akadálymentesítése szintén megoldható. Az épületen energetikai felújítás is történik, mely beruházás megvalósításával jelentős energia megtakarítás és CO_2 kibocsájtás csökkenés érhető el.

II./ A TELEK ÁLTALÁNOS ADATAI:

A telek elhelyezkedése:
Önkormányzati közlekedési utakról kapcsolódik a 601/3. hrsz-ú ingatlan.
Az ingatlan területe: 997 m²
Az övezeti besorolás: Lk-1 kisvárosias lakóövezet
Az ingatlan beépítése: meglévő, változatlanul megmaradó szabadon álló (zártsorú előírással)
Előkert: 0,00 m meglévő, változatlanul megmaradó
Oldalkert: 5,90 – 7,07 m meglévő, változatlanul megmaradó
Hátsókert: Saroktelek, nincs hátsókert

Az ingatlanon lévő épület alapterülete:	544,39 m²
Az ingatlan beépítettsége:	54,60 % - meglévő, változatlanul megmaradó
Az ingatlan zöldfelületi lefedettsége:	11,11 % - meglévő, változatlanul megmaradó

III./ AZ ÉPÜLET ÁLTALÁNOS ADATAI:

- Szélessége:	31,40 M
- Hosszúsága:	31,90 M
- Járdavonal:	-0,60 M
- Földszinti padlóvonal:	±0,00 M
- Párkánymagasság:	+4,74 M
- Gerincmagasság:	+8,87M
- Épületmagasság	5,64 M
- Az épület hasznos alapterülete: - földszint - pince **- Összesen:**	 415,37 M² 21,70 M² **437,07** M²
- Az épület bruttó beépített alapterülete:	**544,39** M²

Telekterület: **997 M²**
Az építési telek beépítettsége: **54,60 %**
A beépítés módja: meglévő, változatlanul megmaradó szabadon álló (zártsorú előírással)

IV./ AZ ÉPÜLET HELYISÉGEI:

Az épületben található helyiségek felsorolása –vakolatlan falsíkokkal számolt – hasznos alapterülete:

Földszinti helyiségek:

Előtér	14,44 m²	greslap
Foglalkoztató - szövés	28,38 m²	greslap
Közlekedő	16,20 m²	greslap
Nappali	28,07 m²	greslap
Étkező	66,31 m²	greslap
Közlekedő - kézmosó	11,24 m²	greslap
Áruátvevő	9,19 m²	greslap
Fehér mosogató	7,84 m²	greslap
Tálalókonyha	13,75 m²	greslap
Előtér	4,25 m²	greslap
Közlekedő	9,23 m²	greslap
Előtér	2,61 m²	greslap
Férfi öltöző	8,26 m²	csúszásmentes greslap
Wc	1,44 m²	greslap
Előtér	2,61 m²	greslap
Női öltöző	8,26 m²	csúszásmentes greslap
Wc	1,44 m²	greslap
Hulladéktároló	7,89 m²	greslap
Iroda	12,27 m²	greslap
Közlekedő	32,33 m²	greslap

Pihenő	18,63 m²	greslap
Foglalkoztató - varrás	20,51 m²	greslap
Foglalkoztató - kosárfonó	22,64 m²	greslap
Akadálymentes wc – zuh.	9,39 m²	csúszásmentes greslap
Mosdó előtér	5,34 m²	greslap
Piszoár	2,89 m²	greslap
Wc	1,53 m²	greslap
Ellátotti férfi öltöző	10,11 m²	PVC
Mosdó	3,62 m²	csúszásmentes greslap
Wc	1,62 m²	greslap
Zuhanyozó	2,60 m²	csúszásmentes greslap
Mosdó előtér	5,53 m²	greslap
Wc	1,53 m²	greslap
Wc	1,12 m²	greslap
Ellátotti női öltöző	8,21 m²	PVC
Wc	1,12 m²	greslap
Zuhanyozó	2,75 m²	csúszásmentes greslap
Kazánház	10,22 m²	greslap
Összesen:	**415,37 m²**	

Pince helyiségek:

Pince lejáró	3,80 m²	beton
Pince	17,90 m²	döngölt föld
Összesen:	**21,70 m²**	

Összesen: 437,07 m²

V./ KÖZMŰVEK:

Az ingatlan elektromos ellátása a városi elektromos légvezetékről jelenleg is biztosított.
A vízellátás a városi vízhálózatról jelenleg is biztosított.
A gázellátás a városi vízhálózatról jelenleg is biztosított.
A melegvizet a fűtési helyiségben lévő kondenzációs gázkazánnal készítik.
A keletkezett szennyvizet az utcai szennyvízhálózatba vezetik.
Az épület fűtése a fűtési helyiségben lévő kondenzációs gázkazánnal lesz megoldva.
Az új közművezetékeket a meglévő gerincvezetékekre kapcsolják rá, közműegyeztetések után.

VI./ MEGLÉVŐ ANYAGOK ÉS SZERKEZETEK:

Az épület állékonyság, mechanikai szilárdság és használati biztonság szempontjából megfelel a vonatkozó követelményeknek!

Az épület helyileg védett, földszint+részben pinceszintes, impozáns homlokzattal, hagyományos építőanyagokból készült. Az épület állaga az elmúlt években erősen romlott, a falak nedvesek, a vakolatok lemáltak, a festés lepergett, a pincefal megsüllyedt. Az épület mihamarabbi felújításra szorul.

A meglévő jelenleg is működő épület valószínűleg egy ütemben épült. Az épület teherhordó szerkezeti elemei a pincealap és a felette lévő fal kivételével, fal, födém és tetőszerkezet állékonysága megfelelőnek tűnik, az alapja téglaalap, részben alápincézve mely pince lomtár helyiségeknek van kialakítva. A teherhordó falazatok téglából készültek 51 cm vakolt névleges vastagsággal, a födémszerkezete fagerendás födém, ill. a pincében téglaboltozatú födémet is találunk, mely a terven jelölve is van. A tetőszerkezete hagyományos ácsolt szerkezetű, a födémtől függetlenített kialakítással készült, cserépfedéssel ellátott. A nyílászárók fából készültek, a padozatok mettlachi és parketta, ill. újabb felújítások után már linóleum és kerámia lap burkolatúak. Az egész épület szerkezete megfelelő, károsodásra utaló jel a pince alapnál és a felette lévő falnál található. A statikai megerősítés jelen körülmények között csak a koszorú hiányból eredő és az alapsüllyedésből származó épületszétnyílás miatt indokolt, valamint a részleges aláalapozás, melyek a statikai kiviteli tervben részletesen kidolgozásra kerültek.

Alapozás

- Vélhetően tégla sávalap készült az épület földszintje és pinceszintje alatt. Az épület észak-keleti sarkán épületsüllyedésből eredő falkárosodás tapasztalt. A falkárosodás oka az alapozás hibájára vezethető vissza. Vélhetően az épületsarok alapozási mélysége nem éri el a pincealapot, így az egyenlőtlen falsüllyedés okozta a falszakadást.

Helyszíni beton szerkezetek

- Épület körüli járda és a térburkolat betonból készült.
- Az épület aljzatbetonjai betonnal készültek.

Falazott szerkezetek

- A külső térelhatároló falak nagyméretű téglából falazottak 51 CM névleges vakolt vastagsággal.
- Válaszfalak változó méretben nagyméretű és B30-as téglából falazottak 17-20 ill. 31 CM névleges vakolt vastagsággal.

Nyílásáthidalók:

- A nyílásáthidalások tégla és falazott boltöv áthidalóval készültek.

Födémszerkezet:

- Az épület zárófödéme borított faszerkezetű födém a pincefödém téglaboltöv szerkezetű.

Tetőszerkezet:

- A tetőszerkezet a födémtől függetlenített tető, fa anyagú fűrészelt fenyőfából. Állaga megfelelő, károsodásra utaló jel nincs. Néhány beázás ugyan okozott némi károsodást, de ezek igen csekélyek és nem csökkentik a tetőszerkezet statikai állékonyságát.

Héjalás:

- A héjalás égetett agyag tetőcseréppel történt piros színben.

Bádogozás

- Függőeresz- és lefolyócsatorna ill. a szegélyezések bádogozása horganyzott acéllemezből készültek

Nyílászárók:

- A homlokzati nyílászárók / ablakok / típus szerkezetű kapcsolt gerébtokos egy réteg üvegezésű fa nyílászárók. A belső nyílászárók faszerkezetűek, félig üvegezett kivitelben.
- A bejárati ajtók típus szerkezetű pallótokos fa ajtók, tele és félig üvegezett kivitelben.

Lépcső:

- Előlépcsők betonból készültek, erősen károsodott szerkezetűek.

Burkolások:

- Padozatburkolat: - parketta burkolat
  - mettlachi és kerámia lap burkolat

Kémények:

- Falazott orosz kémények készültek 27x27-es füstjárattal

VII./ ELVÉGZENDŐ MUNKÁLATOK:

A meglévő épület részleges felújítása és Szociális Szolgáltatóként történő átalakítása szükséges. Az egész épület komplex akadálymentesítése megtörténik.
Az utcai főbejárat változatlanul megmarad, de az udvari bejárat előtt a parkolóktól és akadálymentes parkolótól jól megközelíthetően egy rámpa épül. Az épület energetikailag megújul, padló, fal és födém hőszigetelés készül. Az épület meglévő külső és belső ajtóinak cseréje megtörténik, a 90 cm szabad nyílásméret mindenhol meglegyen. Az épült pincealap süllyedését meg kell állítani, valamint a falak nedvesedését meg kell szüntetni. A fűtési rendszer teljes körűen megújul, az elektromos rendszert fel kell újítani, át kell alakítani. Burkolati vezetősávokat szükséges kialakítani. Az épületben mobil vagy fix indukciós hurkokat kell elhelyezni. Az ajtóknál funkciójelző táblákat kell elhelyezni.

VIII./ TERVEZETT ANYAGOK ÉS SZERKEZETEK:

Az épületek állékonyság, mechanikai szilárdság és használati biztonság szempontjából megfelelnek a vonatkozó követelményeknek!

ÉPÍTÉS ELŐKÉSZÍTŐ MUNKÁK

Területtisztítás felvonulás:

Az épület a belvárosban van, így különös figyelmet kell fordítani, hogy az építkezés ne zavarja az utca nyugalmát, használhatóságát, közlekedési forgalmát. A telek jelenleg a korábban leírtak alapján beépített. Az épület kivitelezési munkálatainak megkezdése előtt a tereprendezést kell elkészíteni, valamint az építési területet le kell határolni a meglévő vagy ideiglenes kerítéssel, pld. OSB lapokkal burkolt faoszlopokkal. A közterületen, az építkezés idején megsérült térburkolatot vissza kell állítani eredeti állapotában. Az építkezés során az épület körüli közlekedési utak az épülettel egy időben készülnek el, így az építkezést össze kell hangolni. Az építés előkészítő munkálatok: Az ideiglenes melléképítmények, építési konténerek, mobil WC-k telepítése. Daru telepítése nem szükséges. A szükséges villamos energia, és vízellátás a meglévő rendszer ideiglenes használatával megoldható.

Munkavédelem:
Az építőipari munkákat csak úgy szabad elkezdeni és végezni, hogy a végzett munka feleljen meg az MSZ 14339 szerinti technológiai, műveleti, kezelési, munkavédelmi követelményeknek.
Az épület kivitelezésének megkezdése előtt fel kell tárni az érintett munkaterületen lévő térszint alatt elhelyezett esetleg eddig nem ismert közművezetékeket, berendezéseket / víz, gáz, szennyvíz, csatorna, elektromos kábel stb. / és azok védelméről, kiváltásáról gondoskodni kell.
Az építési területen talált nem azonosítható anyag, vezeték, robbanótest esetén a munkát azonnal fel kell függeszteni, és intézkedni kell a veszély elhárításáról.
Az építési munka végzése során gondoskodni kell arról, hogy a feszültség alatt lévő elektromos vezetékkel való érintkezés ne okozzon balesetet.
Az építéshez szükséges állvány feljárójának lejtése legfeljebb 40%-os lehet.
A feljárókon a megcsúszás veszélyt legfeljebb 0,40 cm-enként elhelyezett lécekkel kell megakadályozni.
A dúcolás olyan legyen, hogy az a kidúcolt fal állékonyságát és a munkahelyen dolgozók testi épségét védje, valamint a munkaterületről a kitermelt anyag eltávolítható, és a kidúcolt munkatérben a munka elvégezhető legyen.
A dúcokon átjárni, azokat munkaállványként anyagtárolásra használni nem szabad.
Az építés során különös tekintettel kell lenni a szomszédos épületekre, azok állékonyságát veszélyeztetni nem szabad.
Az építkezést az MSZ 04.900-83 "Építőipari munkák általános biztonságtechnikai követelményei" szerint kell végezni.

Segédszerkezetek:

Dúcolás, zsaluzás, állványozás
Az építkezés idején zsaluzatok állványok használata szükséges, mint áthidalók, monolit vb. szerkezetek, födémek, gipszkartonozások, egyéb szakipari munkák kivitelezése során.
Az állványokkal, segédszerkezetekkel támasztott követelmények:
A bakállványok, talpaslétrák csak szilárd talajra vagy alépítményre állíthatók. Az állványok állékonyságáról építés, használat, bontás során gondoskodni kell. Az elkészült szerkezeteket szemrevételezéssel ellenőrizni kell, de a segédszerkezetek, mint, pld. bontásoknál használt alátámasztó dúcok, kiváltó elemek méretezett szerkezetek kell, hogy legyenek. A méretezést statikussal kell elvégeztetni.

ÉPÍTÉSI ÉS SZAKIPARI MUNKÁK

Földmunka:
- A belső utak, parkolók magassági elhelyezéséhez tereprendezésre van szükség, mivel a meglévő szintek között megközelítően 0,10-0,15 méter szintkülönbség van. A szintek kialakítása után készülnek el a lépcsők, a rámpa és a parkolók. A kitermelt föld egy részét gépjárműre rakva el kell szállítani az építési területről.

ALÉPÍTMÉNYI MUNKÁK:

Alapozás:
- Az épület meglévő téglaalapjainak megerősítése vált szükségessé, ennek műszaki megoldását a statikai kiviteli terv tartalmazza.

- A külső lépcsők, rámpák kialakítása során vasbeton sávalapot készítünk. A betonminőséget, az alapok méretét a statikai kiviteli terv tartalmazza.
- Az alapok készítésének technológiáját a statikai kiviteli terv tartalmazza. Az építési területen el nem helyezhető kitermelt föld egy részét gépjárműre rakva el kell szállítani az építési területről.

ÉPÍTŐMESTERI MUNKÁK:

Helyszíni beton- és vb. szerkezetek:

- Az aljzatbeton készítése a hőszigetelés, vízszigetelés alá 12,0 cm vastagságban, az Ytong Multipor falazat alatt kimélyítve, megerősítve. A hőszigetelés fölé 7 cm vastagságban készül C16/20-X0b(H)-24-F2 minőségű betonból.
- Épület körül térkő járdaburkolat készül a kiviteli terven látható helyeken.
- Vasbeton lépcsők, rámpák statikai terv szerint.

Meglévő pince:

- A meglévő pincealap környékén lévő alap szerkezeti rendszere változatlanul megmarad, de megerősítésre szorul. Szakaszos aláalapozással kell gondosan elvégezni az alapozás megerősítését. A meglévő alap vélhetően fentebb készült mint a pincealap, így mindenképpen szakaszosan ki kell ásni legalább a meglévő pincealap mélységéig, és ezen a szinten kell elkészíteni az új alapozást a statikai leírás és kiviteli terv szerint.

Teherhordó szerkezetek:

- Az épületben a belső meglévő falszerkezetről a vakolatot szükség szerint le kell verni. Kizárólag a könnyen lebomló részeket kell eltávolítani, a teljes felületen nem szükséges, mivel Ytong Multipor eléfalazás készül 15 cm vastagságban energetikai hőszigetelés érdekében. A külső oldalon is csak a könnyen eltávolítható részeket kell leverni. A felázott részeket viszont teljes mértékben el kell távolítani.

- A terven jelölt falkiváltásokat el kell készíteni, ill. a jelölt helyeken hagyományos téglaanyagú falszerkezet befalazások készülnek. A falazatot PORObrick 30 kézi falazóblokkból, falazó, cementes mészhabarcsba falazva kell elkészíteni.
A terven jelölt helyen falátvágos technológiával utólagos falszigetelést kell készíteni a padlóburkolat alatti szinten a vízszigetelés közelében. A vízszigetelés GV45-ös lemezzel készüljön, a falat szakaszosan átvágva, a falazatot kiékelve, és résekbe duzzadó habarccsal beinjektálva.

- A meglévő 51 cm vastag falazatot belülről YTONG Multiporral kell hőszigetelni.

- A teljes falazatot és a lábazati falat mindenhol Baumit SANOVA Felújító Rendszer K/N alkalmazásával kell vakolni, felületkezelni. A vakolatrendszert a Baumit gyártró céggel egyeztetni kell, a fal sótartalmát meg kell mérni, és a gyártó által ajánlott receptúrával kell elkészíteni a vakolatrendszert.
- A felületképzést Baumit SilikatColor szilikát anyagú homlokzatfestékkel kell elkészíteni.
- A homlokzati síkon lévő lefagyott díszeket felül kell vizsgálni, szükség szerint fagyálló KM téglával újra kell falazni, vagy vakolattal újra kell készíteni a meglévők mintájára.

Tetőszerkezet:

- Az épület tetőszerkezetét nem kell bontani, átalakítani. Statikai megerősítés az előzetes statikai szakvélemények alapján nem szükséges, de a megbontott héjazat után mindenképpen felülvizsgálat szükséges, így javasolt statikus bevonása a kivitelezés menetén.
- A tetőszerkezet utcával párhuzamos uralkodó gerincvonalú nyeregtető, fa anyagú fűrészelt fenyőfából szarufákkal talp-, derék és taréjszelemennel.
- A lécezés 30/50 MM méretű.

Födémszerkezet:

- A födémszerkezet meglévő megmaradó.
- A szerkezeti rendszer megtartásával, statikai tervek szerint meg kell erősíteni a pincefal süllyedéséből eredő falszerkezetet. A koszorú szerkezet pótlására Ø 16-os betonvassal acél merevítést, vonórudat kell készíteni a födémsík alatt. A megerősítésről külön tartószerkezeti terv készült.
- Javasolt tűzvédelem: Az acélgerendák eltakarásához 2 rtg. tűzálló gipszkartont kell alkalmazni.
- A záródödémet alulról hőszigeteljük 2 x 12 cm vtg. ROCKWOOL Multirock hőszigeteléssel, alulról NORGIPS függesztett gipszkarton álmennyezet rendszerrel, 2 réteg gipszkarton burkolattal ellátva.

Nyílásáthidalók:

- A nyíláskiváltásokat szükség a statikai tervek szerint előregyártott elemekkel kell elkészíteni.
- A konyhai falkiváltások helyén 2 db U 160-as acél gerendát kell elhelyezni a statikai tervek szerint.

SZAKIPARI MUNKÁK

Álmennyezet:

- Az épület helyiségeinek mennyezete NORGIPS álmennyezettel 2 rtg. normál gipszkartonnal készül, építész álmennyezet kiosztási terven láthatóan.

Térelhatároló szerkezetek:

- A belső válaszfalak 10 cm vastagságú, horganyzott acél vázas könnyűszerkezetes falak, 8 cm vtg. ROCKWOOL Multirock Plus ásványgyapot hőszigeteléssel, gipszkartonnal burkolva.

Héjalás:

- A héjalás változatlanul megmarad, viszont a teljes tetőfelületet felül kell vizsgálni, hogy a beázásoknál a törött cserepeket ki kell cserélni, a hézagokat meg kell szüntetni, a kupásokat ki kell kelni, stb..

Bádogozás

- A meglévő félkörszelvényű fémlemez függő ereszcsatorna, és ø120 mm körszelvényű lefolyócsatorna változatlanul megmarad.
- Az ablakpárkányok, szegélyezések, eltakarások készítése a LINDAB 0,60 mm vtg. lemezzel történik szürke színben.

Szigetelések:

- A földszinti padozatban 10 cm vastag AUSTROTHERM XPS Top 30 lépésálló hőszigetelés készül.
- A födémszerkezet alsó síkjában 2 x 12 cm vastag ROCKWOOL Multirock ásványgyapot hőszigetelés és NORGIPS gipszkarton álmennyezet készül.
- A meglévő 51 cm vastag falazatot belső oldali 15 cm vastag Ytong Multipor hőszigetelő rendszerrel kell szigetelni.
- A lábazati falat külön nem hőszigeteljük.

A meglévő épület vízszigetelését falátvágásos technológiával kell elkészíteni, GV 45-ös vízszigetelő lemez elhelyezéssel.
A padló- és falszerkezet vízszigetelése a zuhanyzók hátfalánál kenhető vízszigeteléssel megoldva.

Nyílászárók:

- Az új homlokzati nyílászárók / ablakok, ajtók / típus szerkezetű 3 réteg hőszigetelt üvegezésű PANNONTHERM fa nyílászárók, az asztalos konszignáció szerint.
- A külső ajtók típus szerkezetű 3 réteg hőszigetelt üvegezésű PANNONTHERM fa nyílászárók, az asztalos konszignáció szerint.
- A belső ajtók PANNONTHERM faajtók, egyedi kivitelben, az asztalos konszignáció szerint.

Aljzatok készítése:

Padozatburkolat:

- Greslap burkolat készül a terven jelölt helyiségekben. A színek, struktúrák kiválasztása az építtető feladata.

- A vizes helyeken csúszásmentes burkolat készül.

- PVC burkolat készül az ellátotti öltözőkben.

- Az udvari térburkolás, a rámpán a csúszásmentes kialakítás Frühwald térkővel történik.

- A lépcsők csúszásmentes kialakítású fagyálló kerámia lap burkolattal készülnek.

Falburkolat:
- Csempe falburkolat M=2,00 M magasságig a terven jelölt helyeken ill. padlóösszefolyók készülnek az adott helyeken.
- Általános követelmény padlóburkolatok alatt aljzatkiegyenlítő használata, mely MAPEI Adesilex P4. Az aljzatkiegyenlítő vastagsága nem lehet több 2,0 cm-nél, így az épület szintjeinek összehangolása szükséges. Szintezés kizárólag lézeres szintezőműszerrel. A ragasztó MAPEI Adesilex P9 típusú. A kerámia burkolatok mindenhol Zalakerámia típusúak 30 x 30 cm méretben igény szerinti színben. A fugázás MAPEI fugázóval történik igény szerinti színben.

Az élvédők 10-es műanyag profilok. A PVC anyagú élvédő profil, könnyen vágható, nehezen sérülő, rugalmas legyen.
A vizes helyiségekben MAPEI Mapelastic kenhető kétbázisú szigetelés készüljön a technológiai utasításoknak megfelelően.
Az épület hidegpadlós helyiségeiben 10 cm magasságra levágott lábazat készül a MAPEI ragasztóval és fugázóval. A padlóburkolatok és a 10 cm vtg. lábazati elem találkozásánál tágulási hézag készítése kötelező, mely MAPEI fugaszil kikenést kapjon.
A burkolatváltásoknál alumínium burkolatváltó profilt kell beépíteni.

Lépcső, rámpa:

- Az előlépcső, az akadálymentes rámpa monolit vasbetonból készülnek. A belső pincelépcső nem kerül felújításra.

Kémények:

- A meglévő kéményeket födémig visszabontják, új falazott kémény nem készül.

IX. ÉPÜLETGÉPÉSZET:

- Az épületek gépészeti kialakítása külön kiviteli tervek alapján készülnek.

X. ÉPÜLETVILLAMOSSÁG:

- Az épületek elektromos kialakítása külön kiviteli tervek alapján készülnek.

XI. HŐ ÉS FÜSTELVEZETÉS:

- Az épület hő és füst elvezetését természetes módon a nyílászárókon oldják meg.
- A kiürítésre számításba vett közlekedési útvonal hő- és füstelvezetését biztosítani kell.

XII./ SZELLŐZÉS:

- A helyiségek nyitható ablakokon keresztül szellőztethetőek.
- A belső terű helyiségek 110-es csövön keresztül villanykapcsolóról vezérelt mester séges szellőztető berendezéssel lesznek ellátva, melyek a tetősík fölé lesznek vezetve.
- Az épület higénia, az egészség- és a környezetvédelem szempontjából megfelel a vonatkozó követelményeknek!

XIII./ TŰZVÉDELEM:

Az épület tűzbiztonság szempontjából megfelel a vonatkozó követelményeknek!
A tervezés során az 54/2014. (XII.5.) BM rendelettel kiadott Országos Tűzvédelmi Szabályzat (OTSZ) előírásainak megfelelően a vonatkozó jogszabályok és kötelezően alkalmazandó szabványok előírásait betartottam!
Külön készül tűzvédelmi tervfejezet, mely mellékelve van.

XIV. MUNKA ÉS KÖRNYEZETVÉDELEM:

Az anyagminőségek és teherbírási előírások a Magyar Szabványok, Szabályzatok és Műszaki Irányelvek legutolsó kiadásában adott követelményeknek kell, hogy megfeleljenek, nyilatkozom, hogy a tervezés során figyelembe vettem.

A munkálatok csak a környezetvédelmi, balesetvédelmi és óvórendszabályok szigorú betartása mellett végezhetők, különös tekintettel kell lenni az 1993. évi XCIII. törvény (Mvt.) előírásaira. Egyéni védőfelszerelések, különösen minősített védősisak, védőkesztyű és mentőöv viselése kötelező. A munkálatokat csak az arra megfelelő öltözetben lehet végezni. (pl.: talpátszúrás elleni védelemmel ellátott védőbakancs, stb.).
A látási viszonyok (pl.: köd) megromlása esetén a munkálatokat szüneteltetni kell. A fokozott baleset és tűzveszélyre tekintettel kell lenni! Eltérő szinteken egyidőben (egymás alatt) munkát végezni TILOS! A munkavégzés során kiala-kuló porhatást szintén az egyéni védőeszközök alkalmazásával (szükség szerint nedvesítéssel esetleg locsolással), csökkenteni kell.
A magasabb részek eléréséhez kis- és nagybakállványt, homlokzati állványt kell igénybe venni. Nehéz állványzatra nincs szükség. Az építési törmelék eltakarítása kézi és gépi

munka lesz, forgókotró végzi a szállító járműre rakodást. A keletkező törmeléket csak az azt befogadi alkalmas telepre lehet szállítani (lsd. építési hulladék tervlap). A szállítás és az elhelyezés tényét dokumentálni kell, az elszállításra került hulladék átvételéről kapott tanúsítványt és számlát meg kell őrizni az esetleges bizonyítás végett. Az elszállításra kerülő hulladékokat kizárólag a „Építési hulladék tervlap"-on feltüntetett, vagy az azzal azonos engedéllyel rendelkező hulladékkezelő telephelyére lehet szállítani. Az építési hulladék szabályos kezelése érdekében be kell tartani a 45/2004. (XII. 26.) BM-KvVM együttes rendeletet továbbá a 213/2001. (XI. 14.) Korm. és a 22/2001. (XI. 14.) KöM rendeletet.
Az elkészült épület használata során veszélyes hulladék nem keletkezik. A háztartási, szociális jellegű hulladékokat zárt edényzetbe kell gyűjteni. Az elszállításról a településen heti rendszerességgel működő hulledék-szállítóval szerződést kell kötni, aki díj ellenében a szállítást biztosítja.
Műszaki vezető nélkül építkezni TILOS!
Az építkezés során az Országos Építőipari Balesetelhárító és Óvórendszabályokat, valamint az idevonatkozó és érvényben lévő műszaki előírásokat és szabványokat be kell tartani és tartatni, különös tekintettel az országos energetikai szabványra!

XV. AZ ÉPÍTÉSI NAPLÓHOZ ÉS MELLÉKLETÉHEZ VALÓ HOZZÁJUTÁS:

Az elektronikus építési naplót az építtető vagy annak meghatalmazottja nyitja meg. Az építési napló és mellékleteihez való hozzájutás a kivitelező felelőssége. A napló vezetése a kivitelező által megjelölt személy vagy a felelős műszaki vezető feladata. A bejegyzésre jogosultak a kivitelezőnél kérhetik az építési naplót és mellékleteit.

XVI. CSAPADÉKVÍZ:

Az épület tetejéről, illetve a burkolt felületekről összegyűjtött csapadékvizet az a jelenlegi módon az ingatlanon elszikkasztják.

XVII. SZABVÁNYOK, ELŐÍRÁSOK:

Az építés során a szabványok, és előírások ide vonatkozó előírásait kell figyelembe venni!

XVIII. BALESETEK ÉS RENDKÍVÜLI ESEMÉNYEK JELENTÉSE:

A balesetek, és rendkívüli események jelentése a kivitelezőt terheli.

XIX. MINŐSÉG ELLENŐRZÉSE ÉS A MINŐSÉGTANUSÍTÁS RENDJE:

A minőségellenőrzés és -tanúsítás tekintetében az ide vonatkozó előírásokat kell figyelembe venni.

XX. FORGALOMBIZTONSÁGI FELADATOK AZ ÉPÍTÉS SORÁN:

A forgalombiztonsági feladatok tekintetében a közlekedési tervfejezetben leírtak az irányadók. Figyelembe kell venni az elkészített forgalomtechnikai tervet, és műszaki leírást.

XXI. KÖZMŰVEZETÉKEK:

Az érintett közműtulajdonosokkal az egyeztetéseket el kell végezni.
A közművek: víz, elektromos áram, gáz, szennyvíz
Közművezetékek kiváltása: a közművezetékek kiváltása nem szükséges

XXII. KÖZTERÜLET HASZNÁLAT:

Az építés során közterület-használat tekintetében a **Mezőkovácsháza Városi Önkormányzat,** illetékes osztályát kell keresni.

XXIII.RÉGÉSZETI MUNKÁLATOK:

A régészeti munkálatokra előreláthatólag nem kerül sor. A Kulturális Örökségvédelmi Hivatal előírásait kell figyelembe venni.

Megjegyzés:

- A kiviteli műszaki tervdokumentáció, mely természetéből fakadóan tartalmaz anyagmegjelöléseket.
- A betervezett anyagok magyarországi, honosított alkalmazási engedéllyel kell rendelkezzenek! Az épületbe beépítésre kerülő anyagok, szerkezetek, berendezések megfelelőségi engedélyére ill. ÉME engedélyre a későbbiek során bármikor szükség lehet. Ezeket a gyártótól vagy a kereskedőtől kérni kell (kötelező adni a termékekhez). A megfelelő őrzésükről gondoskodni kell, mert bármikor szükség lehet rá. Ezeket a dokumentumokat az elektronikus építési napló mellékleteként kell megőrizni.
- A betervezett szerkezetek építési rendszerek részei, azokat csak rendszerként lehet alkalmazni, annak technológiai utasításai szerint!
- A kivitelezési munkákra csak felelős műszaki vezető felügyelete, illetve fokozott tervezési művezetés mellet szabad végezni.
- A kivitelezést végző vállalkozónak a munkavégzés során meg kell felelnie az összes érvényes vonatkozó jogszabálynak.
- A tervező által szolgáltatott tervdokumentációban foglalt megoldást a tervező szellemi terméke és a szellemi alkotásokhoz fűződő szerzői jogvédelem alatt áll!
- A megrendelő a tervdokumentációt és az abban foglalt műszaki megoldást kizárólag a szerződésben meghatározott célra használja fel, azt el nem idegenítheti, más létesítményeknél-a tervező hozzájárulása nélkül- még részleteiben sem használhatja fel.
- A szerzői műnek minősülő tervdokumentáció újbóli felhasználásához, módosításához, vagy az annak alapján megépült mű utólagos áttervezéséhez, átépítéséhez a tervező hozzájárulása szükséges.
- A kivitelezés során be kell tartani a kivitelezés munkavédelem ágazati szabványban előírtakat, valamint az OTÉK előírásait!
- Amennyiben a kivitelezés során előre nem látható probléma vagy tervtől való eltérés adódna, úgy tervezői egyeztetést kell kérni!
- Kivitelezői munkát csak arra jogosult személy vagy szervezet végezhet.
- A kiviteli műszaki tervdokumentációban foglaltak mind a Beruházó, mind a Kivitelezőre vonatkozóan egyaránt érvényesek.

Hajdúböszörmény, 2017. május hó

Építész tervező:

PÉTER ZOLTÁN okl. építészmérnök
energetikai tanúsító
Hb. Batthyány L. u. 3. sz.
ÉP. KAM.: É-09-0608
TÉ-09-0608

FŐBB ÉPÍTÉSI TERMÉKEK LÉNYEGES TULAJDONSÁGAI

A 275/2013. (VII. 16.) Kormányrendelet értelmében a kiviteli terv mellékletét képezi ez a dokumentum, mely a fontosabb betervezett anyagok legjellemzőbb tulajdonságait tartalmazza. A kormányrendelet értelmében a kivitelezés folyamán ezek vagy ezekkel egyenértékű vagy jobb értékekkel rendelkező anyagok építhetőek be. Az egyes termékeknél található pontos termékmegnevezés is. Ez a termék megfelel a kiírásoknak, de nem kötelező ezt alkalmazni. Csak olyan termékkel váltható ki, amely a kormányrendelet előírásai szerint is megfelel.

Tartalom:

Nyílászárók:
1. Fa ablak – egyszárnyú
2. Fa ablak – kétszárnyú
3. Fa ajtó – egyszárnyú
4. Fa ajtó – kétszárnyú

Szigetelő anyagok:
5. YTONG Multipor hőszigetelés
6. Hőszigetelés XPS padlóba
7. Hőszigetelés Kőzetgyapot födémbe
8. Csapadékvíz elleni vízszigetelés falátvágáshoz

Egyéb:
9. Homlokzati felújító vakolat
10. Gipszkarton

NYÍLÁSZÁRÓK:

1. Fa ablak – egyszárnyú:
- hőátbocsátási tényező (tok): $U_{átl}$=1,10 W/m²K
- hőátbocsátási tényező (üveg): U_g=0,60 W/m²K
- hőátbocsátási tényező (összesített): U_w=1,15 W/m²K
- hangszigetelés: 33 (-1, -5) megfelel
- biztonsági szerkezetek teherviselő képessége megfelel
- légzárás: 4. osztály megfelel
- vízzárás: E1200, 9A, megfelel
- szélzárás: C5 osztály megfelel
- veszélyes anyagot nem tartalmaz
- harmonizált műszaki szabvány: MSZ EN 1026:2001, MSZ EN 12211:2001

2. Fa ablak – kétszárnyú:
- hőátbocsátási tényező (tok): $U_{átl}$=1,10 W/m²K
- hőátbocsátási tényező (üveg): U_g=0,60 W/m²K
- hőátbocsátási tényező (összesített): U_w=1,15 W/m²K
- hangszigetelés: 33 (-1, -5) megfelel
- biztonsági szerkezetek teherviselő képessége megfelel
- légzárás: 4. osztály megfelel
- vízzárás: E1200, 9A, 8A megfelel

- szélzárás: C4 osztály megfelel
- veszélyes anyagot nem tartalmaz
- harmonizált műszaki szabvány: MSZ EN 1026:2001, MSZ EN 12211:2001

3. Fa – egyszárnyú:
- hőátbocsátási tényező (tok): $U_{átl}$=1,10 W/m²K
- hőátbocsátási tényező (üveg): U_g=0,60 W/m²K
- hőátbocsátási tényező (összesített): U_w=1,15 W/m²K
- hangszigetelés: 33 (-1, -5) megfelel
- biztonsági szerkezetek teherviselő képessége megfelel
- légzárás: 4. osztály megfelel
- vízzárás: E1200, 9A, megfelel
- szélzárás: C5 osztály megfelel
- veszélyes anyagot nem tartalmaz
- harmonizált műszaki szabvány: MSZ EN 1026:2001, MSZ EN 12211:2001

4. Fa – kétszárnyú:
- hőátbocsátási tényező (tok): $U_{átl}$=1,10 W/m²K
- hőátbocsátási tényező (üveg): U_g=0,60 W/m²K
- hőátbocsátási tényező (összesített): U_w=1,15 W/m²K
- hangszigetelés: 33 (-1, -5) megfelel
- biztonsági szerkezetek teherviselő képessége megfelel
- légzárás: 4. osztály megfelel
- vízzárás: E1200, 9A, megfelel
- szélzárás: C5 osztály megfelel
- veszélyes anyagot nem tartalmaz
- harmonizált műszaki szabvány: MSZ EN 1026:2001, MSZ EN 12211:2001

5. melléklet a 191/2009. (IX. 15.) Korm. rendelethez

I. ÉPÍTÉSI HULLADÉK NYILVÁNTARTÓ LAP
az építési tevékenység végzése során keletkező hulladékhoz

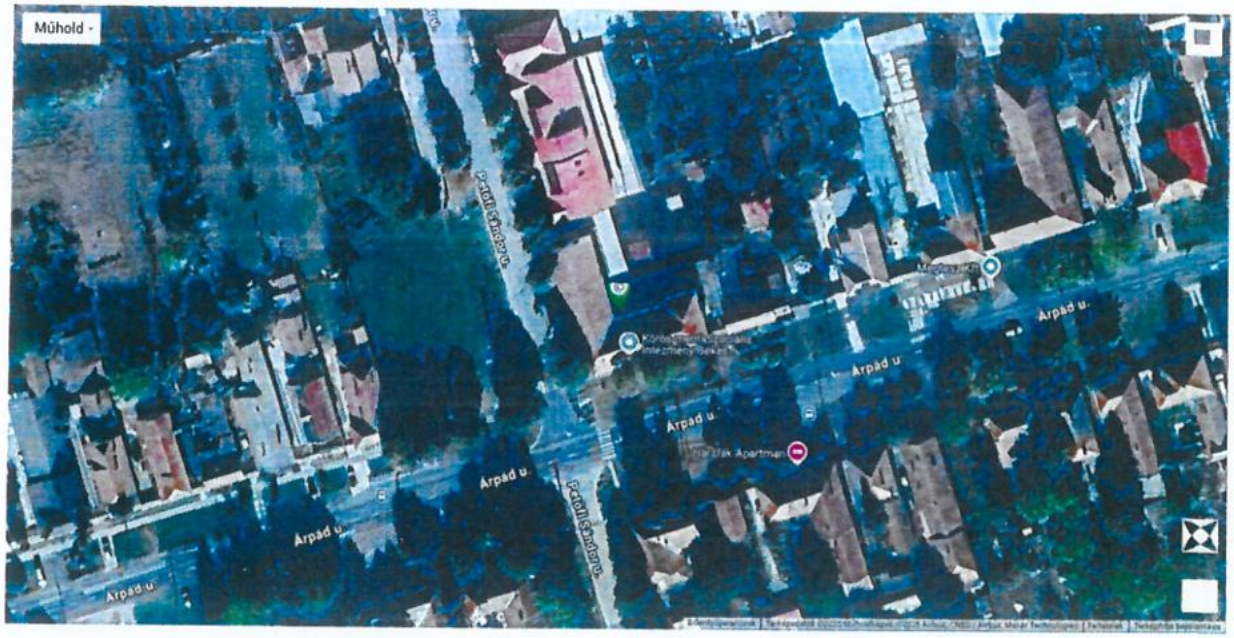
Az építtető adatai:	A vállalkozók adatai:	KÜJ, KTJ száma:	Dátum:
Neve: **Szociális és Gyermekvédelmi Főigazgatóság** Címe:1132 Budapest, Visegrád u. 49. sz.		.....	2017-05-13
	Neve, címe: .....,	KÜJ, KTJ száma:	
	Neve, címe: .....,	KÜJ, KTJ száma:	

Az építéshely adatai:
Címe: 5800, Mezőkovácsháza Árpád u. 120.sz., helyrajzi száma: 601/3.

A végzett tevékenység: épület építése, átalakítása, bővítése, felújítása, helyreállítása, korszerűsítése továbbépítése. (A kívánt rész aláhúzandó!)

Sor-szám	Építési hulladék			Kezelési mód	
	A hulladék anyagi minősége szerinti csoportosítás	EWC kódszám	Tömeg (t)	Megnevezése	Helyszíne
1.	Kitermelt talaj	17 05 04	5	1	
2.	Betontörmelék	17 01 01	18	1	Hulladékkezelő
3.	Aszfalttörmelék	17 03 02	-	-	
4.	Fahulladék	17 02 01	0,02	3	Hulladékkezelő
5.	Fémhulladék	17 04 01	0,50	1	Hulladékkezelő
6.	Műanyag hulladék	17 02 03	0,02	1	Hulladékkezelő
7.	Vegyes építési és bontási hulladék	17 09 04	25,00	1	Hulladékkezelő
8.	Ásványi eredetű építőanyag-hulladék	17 01 02	-	-	
Összesen:			48,54		

PÉTER ZOLTÁN
okl. építészmérnök, energetikai tanúsító
Hb. Batthyány L. u. 3. sz.
ÉP. KAM.: E-09-0608


Műhold
Árpád u.
Árpád u.
Árpád u.
Árpád u.
Árpád u.
Petőfi Sándor u.
Petőfi Sándor u.