

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025. szeptember 18-i soros ülésére
a Mezőkovácsházi 2429/3/N hrsz-ú egyéb épület üzemi épület értékesítése
tárgyában

Tisztelt Képviselő-testület!

A Rekom-Bau Kft. mezőkovácsi székhelyű gazdasági társaság 2025. április 16-án kelt levélben megkereste Önkormányzatunkat, melyben vételi ajánlatot tett a Mezőkovácsháza Város Önkormányzata 1/1 arányú kizárólagos tulajdonában álló a Békés Vármegyei Kormányhivatal által vezetett ingatlan-nyilvántartásban a Mezőkovácsháza belterület 2429/3/N helyrajzi szám alatt felvett „egyéb épület üzemi épület” megnevezésű, 1958 m² területű ingatlanra vonatkozóan (a vételi ajánlatot az üzleti titok védelme érdekében nem csatoltuk az előterjesztéshez).

Az ingatlan az ipari területen belül, önálló helyrajzi számon van nyilvántartva. A társaság vételi ajánlata magasabb összegű vételár, mint az értékelési szakvélemény szerinti forgalmi érték.

A mellékletek között szerepel a tulajdoni lapok másolata és az értékelési szakvélemény. Az értébecslés szerinti forgalmi érték (31.000.000 Ft) alapján az ingatlan a nemzeti vagyonról szóló törvény és az önkormányzat vagyonrendelete alapján **kizárólag versenyeztetési eljárás útján értékesíthető.**

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.

A nemzeti vagyonról szóló törvény fenti rendelkezése alapján Mezőkovácsháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzati vagyonról és vagyontárgyak feletti tulajdonosi rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 40/2012 (XI. 07.) önkormányzati rendeletének 9. § (1) bekezdésében az alábbiakról rendelkezik:

9. § (1) Tulajdonjog átruházás

„Vagyon tulajdonjogát átruházni a mindenkor költéségetési 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 közzétételről a helyi kábeltelevízióban rövid hirdetést kell megjelentetni.

A költségvetési törvényben jelenleg meghatározott értékhatár 25.000.000 Ft.

Az értékesítés további akadályát képezi, hogy a 2429/3 hrsz-ú ingatlan nem per- teher- és igénymentes:

1. Az ingatlan érintett a TOP1.1.1-16-BS1-2017-00009 pályázattal, melynek fenntartási ideje 2028. november 22-én jár le, továbbá

2. 2029. december 30. napjáig 101.600.000 Ft - értékű jelzálogjoggal terhelt az 1-2-19-3300-0308-2 számú jelzálog szerződés alapján.

Mivel ezek a kötelezettségek az előtt keletkeztek, hogy az ipari terület albetétesítésre került volna, bár a kötelezettségek nem jelennek meg a 2429/3/N hrsz-ú ingatlan tulajdoni lapján, sem a pályázatban, azonban az albetétesített ingatlan jogi helyzete ezekben a kérdésekben tisztázatlan és amelyeket az értékesítésre kijelölés és a pályázati eljárás megkezdését megelőzően feltétlenül tisztázni szükséges.

Hivatalos levélben megkeresésre került a pályázat megvalósulását és fenntartási idejét ellenőrző irányító hatóság az értékesítési szándékunkkal kapcsolatos állásfoglalás kérése tárgyában, melyre a mai napig nem kapott önkormányzatunk választ.

A jelzálog jogosult pénzügyintézzel jelenleg tárgyalásokat folytatunk az esetleges más ingatlanra történő jelzálogáthelyezési lehetőségek kapcsán. A tárgyalások folyamatban vannak.

Kérem, hogy az előterjesztést a Képviselő-testület vitassa meg és a határozati javaslatot fogadja el.

1. sz. határozati javaslat

Mezőkovácsháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az 1/1 arányban a tulajdonát képező Mezőkovácsháza belterület 2429/3/N hrsz-ú egyéb épület üzemi épület művelési ágú összesen 1958 m² területű ingatlanra a Rekom-Bau Kft. által tett vételi ajánlatot elutasítja, mivel az ingatlan az értékelési szakvéleményben megállapított 31.000.000 Ft forgalmi értékre tekintettel a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében, valamint a Mezőkovácsháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati vagyonról és vagyontárgyak feletti tulajdonosi rendelkezési jog gyakorlásának szabályairól szóló 40/2012. (XI.07.) önkormányzati rendeletének 9. § (1) bekezdésében foglaltak alapján kizárólag versenyeztetési eljárás keretében értékesíthető.

A pályázati eljárás kiírásáról a vételi ajánlatot adó szervezetet értesíteni kell.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Farkas Norbert polgármester

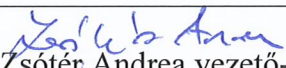
2. sz. határozati javaslat

Mezőkovácsháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a kizárólagos tulajdonát képező Mezőkovácsháza 2429/3/N hrsz-ú egyéb épület üzemi épület művelési ágú összesen 1958 m² területű ingatlan értékesítésre kijelölés tárgyában készüljön előterjesztésre az Irányító Hatóság és a jelzálog jogosult pénzügyintézet válaszait követő soros testületi ülésre, de legkésőbb a novemberi soros ülésre.

Határidő: novemberi soros ülés
Felelős: Farkas Norbert polgármester

Mezőkovácsháza, 2025. szeptember 11.


Farkas Norbert
polgármester

Az előterjesztést készítette:	 Zsótér Andrea vezető-tanácsos
Az előterjesztést áttanulmányozta és felülvizsgálata:	 Dr. Kovács Anita jegyző  Sóki Zoltán műszaki irodavezető  Bojtos Tímea költségvetési irodavezető
Az előterjesztést tárgyalta:	Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság
Melléklet:	1db tulajdoni lapmásolat, értékelési szakvélemény, állásfoglalás kérése a mellékletek között
Előterjesztéshez meghívott:	-
Döntésről kivonattal értesül:	A vételi ajánlatot benyújtó társaság.
Meghívott önszerveződő csoportok:	-
Döntéshozatal:	Minősített többség



Békés Vármegyei Köormányhivatal

Mezőkovácsháza 5801 Mezőkovácsháza, Hársfa u. 3.

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 200034/2000/2025

2025.01.30

MEZŐKOVÁCSHÁZA

Szektor: 53

Belterület 2429/3 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett ipari terület

0

6.3032

0.00

2. bejegyző határozat: 31073/1995/1993.11.22

A 2429/2 hrsz.megosztásából keletkezett.

3. bejegyző határozat: 31073/1995/1993.11.22

Terheli a MEZŐKOVÁCSHÁZA Belterület 2429/4 HRSZ-t illető Átjárási és útszolgalmi jog

II. RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 38267/4/2016.12.14

jogcím: vétel

jogállás: tulajdonos

név: MEZŐKOVÁCSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5800 MEZŐKOVÁCSHÁZA Árpád utca 176

törzsszám: 15344100

III. RÉSZ

11. bejegyző határozat, érkezési idő: 30137/2018.01.05

Önálló szöveges bejegyzés a földrészlet területe telekhatár-rendezés címén 8785 m2-rel csökkent.

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 30137/2018.01.05

eredeti határozat: 33733/2009.06.04

Vezetékjog

A változási vázrajzon ábrázolt 456 m2 területre.

jogosult:

név: MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13792679

cím : 6724 SZEGED Pulz utca 44.

13. bejegyző határozat, érkezési idő: 30137/2018.01.05

eredeti határozat: 31376/2012.02.07

Vezetékjog

A változási vázrajzon ábrázolt 1287 m2 területre. (SZEMMBH/06442-1/2011/MU).

jogosult:

név: MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13792679

cím : 6724 SZEGED Pulz utca 44.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:200034/2000/2025

2025.01.30

MEZŐKOVÁCSHÁZA

Szektor: 53

Belterület 2429/3 helyrajzi szám

**Folytatás az előző lapról
III. R É S Z**

14. bejegyző határozat, érkezési idő: 33548/2/2018.06.18

Vezetékjog

A változási vázrajzon ábrázolt 638 m2 területre. (CS-06/S01/02769-7/2018.).

jogosult:

név: MVM HUNGAROWIND SZÉLERŐMŰ ÜZEMELTETŐ KFT. törzsszám: 12771756

cím : 1031 BUDAPEST Szentendrei út 207-209

15. bejegyző határozat, érkezési idő: 31098/2020.01.09

Jelzálogjog 101 600 000 FT, azaz százegymillió-hatszázezer FT erejéig , valamint elidegenítési és terhelési tilalom, a jelzálogjog biztosítására .

- tartós finanszírozási jogviszony esetén.

jogosult:

név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914

cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 16

16. bejegyző határozat, érkezési idő: 100102/2/2020.09.18

Önálló szöveges bejegyzés önálló épületek létrehozása., Az önálló épületek a 2429/3/A - 2429/3/N -ig helyrajzi számokon találhatóak.

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE



Békés Vármegyei Kormányhivatal

Mezőkovácsháza 5801 Mezőkovácsháza, Hársfa u. 3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 200034/23779/2024

2024.12.10

MEZŐKOVÁCSHÁZA

Belterület 2429/3/N helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:
megnevezés

terület tulajdoni forma
m2

egyéb épület üzemi épület

1958 önkormányzati

Bejegyző határozat: 100102/2/2020.09.18

1. bejegyző határozat: 100102/2/2020.09.18
Önálló épület.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 100102/2/2020.09.18
eredeti határozat: 38267/4/2016.12.14
jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név: MEZŐKOVÁCSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 5800 MEZŐKOVÁCSHÁZA Árpád utca 176
törzsszám: 15344100

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Mezőkovácsházi Településgazdálkodási Kft.
Mezőkovácsháza, Alkotmány u. 62.
5800

Ügyiratszám: II/578-3/2025.
Ügyintéző: Ambrózyiné Faragó Zsuzsanna

Tárgy: Mezőkovácsháza TOP-1.1.1-16-BS1-
2017-00009 számú projektben állásfoglalás
kérés továbbításának kérése

Magyar Államkincstár
Békés Vármegyei Igazgatóság
Állampénztári Iroda

5600 Békéscsaba, Dózsa György út 1.

Tisztelt Magyar Államkincstár!

A TOP-1.1.1-16-BS1-2017-00009 számú, „Ipari terület kialakítása Mezőkovácsházán” című projekt kapcsán a vagyonkezelő Mezőkovácsházi Településgazdálkodási Kft. (kedvezményezett) és Mezőkovácsháza Város Önkormányzata – mint az ipari terület tulajdonosa - az alábbi tartalmú állásfoglalás kérés Irányító Hatósághoz történő továbbítás kérésével fordul a Tisztelt Államkincstárhoz:

A fenti pályázat keretein belül az ipari terület közműfejlesztését, térvilágításának és kerítésének kiépítését, parkoló kialakítását, valamint a megközelíthetőségét szolgáló új út építését valósítottuk meg. A területen elhelyezkedő épületeken semmilyen fejlesztést, korszerűsítést nem eszközöltünk, az épületek fejlesztése nem volt része a beruházásnak, azok bármilyen jellegű fejlesztését a pályázat kifejezetten tiltotta. Éppen e miatt a tiltás miatt az ingatlanon telekalakítási eljárást kellett elvégeznünk, melynek eredményeképpen minden épület önálló albetéti helyrajzi számot kapott. Ezeket az albetéteket a pályázati fejlesztés nem érintette.

A közművek kiépítése csak az ipari területen belül kialakított épületek (albetétek) határáraig terjedt ki, az épületek belső közmű rendszereinek kialakítása és a fejlesztéssel megvalósult külső közmű hálózatra való rácsatlakoztatása a tulajdonos (vagy bérlő) feladata.

Jelenleg a fenntartási időszakban lévő tárgyi pályázat keretein belül a természetben Mezőkovácsháza, Battonyai út 2. sz. alatt lévő ipari területen, a 2429/3 hrsz-on lévő „N” jelű, 708 m² hasznos alapterületű épületet a Rekom-Bau Kft. bérlő. Az épület tekintetében nagy mértékű felújítást és korszerűsítést tervez megvalósítani, ezzel további munkahelyeket teremtve városunkban. A több tízmillió forintos investációt bérlőként nem kívánja finanszírozni, viszont az épület megvásárlásával és tulajdonjogának megszerzésével nagyon szeretné a fejlesztést megvalósítani.

A tulajdonos önkormányzat nyitott az épület értékesítésére.

Az értékesítés lehetőségének tisztázása érdekében kérjük a Tisztelt Irányító Hatóság állásfoglalását, hogy fenti érvelésünk helytálló, az ipari területen elhelyezkedő – a pályázattal

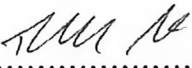
semmilyen formában nem érintett – épület értékesíthető, ha az továbbra is az ipari terület profiljába és a pályázati felhívás szellemében foglaltaknak megfelel és termelő, szolgáltató tevékenység folytatására szolgál.

Kérjük, szíveskedjenek állásfoglalás kérésünket az Irányító Hatóság részére továbbítani.

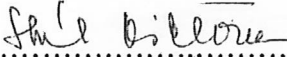
Segítő együttműködésüket ezúton is köszönjük!

Mezőkovácsháza, 2025. július 17.

Tisztelettel:


.....
Farkas Norbert
polgármester
Mezőkovácsháza Város
Önkormányzata




.....
Stál Viktória
cégvezető
Mezőkovácsházi
Településgazdálkodási Kft.

Mezőkovácsházi Településgazdálkodási
Korlátolt Felelősségű Társaság Kft.
5600 Mezőkovácsháza Alföldi út 62. Pf. 67.
Adószám: 12-06102-2-04
Bankkártyafizetés: OTP BANK NYRT:
11733034 2000137 900000000
Cégjegyzékszám: 04-09-004907

Tárgy: TOP-1.1.1-16-BS1-2017-00009 Ipari terület kialakítása Mezőkovácsházán- állásfoglalás kérés továbbításának kérése

Feladó: Ambrózyne Faragó Zsuzsanna <ambrozyne.zsuzsi@mezokovacshaza.hu>

Dátum: 2025. 07. 24. 14:55

Címzett: Állampénztári Iroda Békéscsaba <api.bek@allamkincstar.gov.hu>, Bíró-Ernyes Csilla <biro-ernyes.csilla@allamkincstar.gov.hu>

CC: Sóki Zoltán <sokizoltan@mezokovacshaza.hu>, matkocsik.fruzsina@mezokovacshaza.hu, Polgármester <polgarmester@mezokovacshaza.hu>

Tisztelt Cím!

Mellékletben küldöm a tárgyi pályázattal kapcsolatos állásfoglalás kérés továbbításának kérelmét.

Segítő együttműködésüket megköszönve:

--

Ambrózyne Faragó Zsuzsanna
pályázati referens
Mezőkovácsháza Város Önkormányzata
E-mail: ambrozyne.zsuzsi@mezokovacshaza.hu
Mobil: +36 70/775-51-13
Tel: +36 68/381-011

— Mellékletek: —

Állásfoglalás kérése.pdf

1,0 MB

Megrendelés sorszáma

2025

027

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

5800 Mezőkovácsháza, Battonyai út

hrszt:

2429/3/N

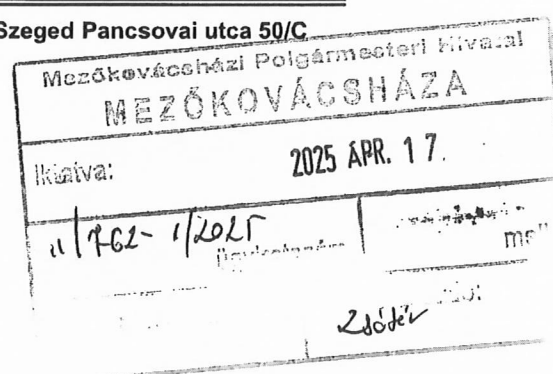
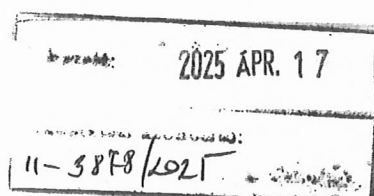


Értékbecslés fordulónapja:

2025.04.09

Kópia Kft.

Cím: 6729 Szeged Pancsovai utca 50/C



TÖRZSLAP

összefoglaló adatlap a vizsgált ingatlanról

Megrendelés sorszáma

2025-027

Megrendelő :

Mezőkovácsháza Város Önkormányzata

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelte ingatlan rendeltetése (tul. lap szerint):

egyéb épület üzemi épület

Az értékelte ingatlan jelenlegi hasznosítása:

raktár

INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Irányítószám, település, utca, házszám:

5800 Mezőkovácsháza, Battonyai út

Együtt értékelte ingatlanok száma:

1 db

HRSZ (ok):

2429/3/N

Az értékelés tárgya osztatlan közös tulajdon:

nem

Önállóan forgalomképes az ingatlan:

igen

INGATLAN BEMUTATÁSA

Az ingatlan fekvése:

belterület

Telek(rész) nagysága:

0 m2

Felépítmény(ek) építési időpontja:

1980

FELÉPÍTMÉNY(EK)

felépítmények száma

1 db

összes nettó szintterület

1 415 m2

Értékelés célja

Értékelés célja

az ingatlan forgalmi értékének vizsgálata

ÉRTÉKEK

Ingatlan forgalmi értéke /Ft/
(igény-, per- és tehermentes állapotban)

Összesen:

31 000 000 Ft

Az értékelő egyéb megállapításai a helyszíni szemle során

Önálló épület, önkormányzati tulajdon.

A vizsgált ingatlan Mezőkovácsháza belterületén, a város Dny-i részén, a Battonyai úton található több mint 7 hektáros telephely "N" jelű épülete. Az épület az 1980-as években épült földszintes, acél szerkezetű, téglá kitöltő falazattal, alacsony dőlésszögű, acél szerkezetű magastető kialakítással. Az épület jelenleg raktárként hasznosított. Műszaki állapota korának és szerkezetének megfelelő, kissé elhanyagolt állapotú. Az épület folytatásában elhelyezkedő épületrész gyenge műszaki állapotú, bontandó, ezért az értékelésnél nem vettük figyelembe. A telek osztatlan közös tulajdon. A telken kialakított betonozott úthálózaton keresztül közelíthető meg. Megközelíthetősége a helyi viszonyoknak megfelelő, gazdasági, ipari környezetben található.

Értékelés dátuma:

2025.04.09

Értékelést készítette:

Nógrádi Tamás

Nógrádi Tamás

KÓPIA

GAZDASÁGI SZOLGÁLTATÓ KFT.
6729 Szeged, Pancsova u. 50/C
Adószám: 11628489-2-06
Számírászám: 11739063-20128445
1

Megrendelés sorszáma

2025-027

Megrendelő neve:

Mezőkovácsháza Város Önkormányzata

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

NEM TERMŐFÖLD INGATLAN ADATLAPJA

	Ingatlan címe	Kitöltés időpontja
Helyszíni szemle	5800 Mezőkovácsháza, Battonyai út	2025.04.09

Értékelést készítette:

Nógrádi Tamás

Dátum:

2025.04.09

KÓPIA
GAZDASÁGI SZOLGÁLTATÓ KFT.
6729 Szeged, Páncsova u. 50/C
Adószám: 11020489-2-06
Számlaszám: 11733063-20128445
1

Megrendelés sorszáma

2025-027

Megrendelő neve:

Mezőkovácsháza Város Önkormányzata

1. AZONOSÍTÓ LAP

Helyszíni szemle:

Helyszíni szemle időpontja:

2025. március 24.

A szemlén részt vettek:

Nógrádi Tamás, ügyfél képviselője

Az ingatlan általános adatai és adottságai:

Az ingatlan általános alapadatai és adottságai:					
Ingatlan címe:		Békés vármegye		HRSZ.:	2429/3/N
		5800 Mezőkovácsháza, Battonyai út			
Ingatlan rendeltetése (tulajdoni lap szerint)		egyéb épület üzemi épület			
Tulajdoni lap kelte:		2025.04.09			
Jogi Megjegyzés:		Önálló épület, önkormányzati tulajdon.			
Tulajdonos(ok) neve:		Tul. hányad	Hrsz	Bejegyzett jogok és terhelések:	
1.	Mezőkovácsháza Város Önkormányzata	1/1	2429/3/N	Nincs	

Bejegyzett jogok:

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
Szálljegyek tartalma:	nincs
Hasznosítás jelenlegi formája:	raktár

Az ingatlan fekvése:

belterület

Az ingatlan megnevezése:

raktár

Környezet, telek és telek közmű adatai:

Környezet

Településen belüli elhelyezkedése	Mezőkovácsháza város Dny-i szélén, a Battonyai úton található	
Övezeti jelleg:	ipari	
Bontásra kijelölt terület:	nem	
Megközelíthetősége, tömegköz. kapcs.:	vasúttal / távolsági busszal / személyautóval	
Alapfokú ellátás:	általános	
Környezet jellege:	ipari gazdasági terület (Gip)	
Környezet állapota:	átlagos	
Parkolási lehetőség:	a közös tulajdonban lévő telken belül lehetséges	
Határoló utca burkolata:	aszfaltozott	
Környezeti ártalom szennyezettség	vizsgálata nem volt feladatunk	
Ingatlan értékét befolyásoló egyéb körülmények:	nincs	

Telek

Telek terület összesen	0	m2	
Formája	szabálytalan alakú		
Övezet	ipari gazdasági terület (Gip)		
Beépítettség	beépített		
Telek tájolása	Ék-i és Dny-i tájolású, Ék-i utcafronttal		
Telek lejtésviszonya	sík		
Telek elhelyezkedése	közbenő telek		
Panoráma	nem jellemző		
Kerítés anyaga			
Térburkolat	egy része aszfaltozott		
A telken található növényzet	nincs		
A telken található egyéb építmények	-		
A telek általános megítélése	Osztatlan közös tulajdonú telek. Az adott épülethez telek nem tartozik.		

Közműhelyzet és egyéb infrastruktúra

elektromos ellátás	van	közműhálózat
vízellátás	van	közműhálózat
szennyvízkezelés	van	közműhálózat
gázellátás	van	közműhálózat
egyéb		
Az ingatlan értékét befolyásoló egyéb körülmények	-	

Megrendelés sorszáma

2025-027

Megrendelő neve:

Mezőkovácsháza Város Önkormányzata

Felépítmény, családi ház adatai

Az épület jellege:

raktár

Építésének időpontja

1980

Szintek száma	Alapterület nagysága (m2)
Pince	-
Földszint	1 415
Tetőtér	-
Melléképület	-
Összesen:	1 415

az raktár

területi jellemzői:

Helyiségek	Db	Nettó alapt. (m2)	Hasznos alapt. (m2)	Redukált alapt. (m2)	Módosító tényező	Bm. (fm)	Megjegyzés
1. műhely	1	1415,00	1415,00	1415,00	100%		
Összesen:		1415,00	1415,00	1415,00			
Összesen:		1415,00	1415,00	1415,00	Kerekítve:	1415,00	

Legutóbbi felújítások időpontjai:		nem volt, felújítandó
Műemlékvédelem alá tartozik:		nem

Felépítmény szerkezetei:

Szerkezet	Anyaga, típusa	Állapot
Alapozás	beton sávalap	közepes
Téherhordó szerkezet	tégla falazat	közepes
Földémszerkezet	nincs, acélvázaz szerkezet, acél áthidalókkal	közepes
Egyéb szerk. (lépcső, erkély)	acél szerkezetű belső lépcső	közepes
Tető formája, szerkezete, fedése	magastető, acél szerkezetű trapézlemez fedéssel	közepes
Homlokzat vakolata, burkolata	vakolt, festett	közepes
Nyílászárók és üvegezésük	fém szerkezetű ajtók és ablakok	közepes
Egyéb szakipari szerk. leírása	-	

Közművek

Elektromos ellátás	van, közműhálózatos
Vízellátás	-
Melegvízellátás	-
Fűtés	-
Szennyvízelvezetés	-
Gázellátás	nincs
Egyéb ellátottság	nincs
Felvonó az épületben	nincs
Épület körül vízvezetés, járda	van

Az 1980-as években épült földszintes, acél szerkezetű, téglá kitöltő falazatú épület. Az épület jelenleg raktárként hasznosított. Több helyen beázás nyomai láthatóak. Felújítása, korszerűsítése szükségszerű, Az épület hátsó traktusa erősen károsodott, gazdaságos felújítása megkérdőjelezhető.

A helyszíni szemle során az értékelő egyéb megállapításai:

Épület, felépítmény összefoglaló adatok

A vizsgált ingatlan Mezőkovácsháza belterületén, a város Dny-i részén, a Battonyai úton található több mint 7 hektáros telephely "N" jelű épülete. Az épület az 1980-as években épült földszintes, acél szerkezetű, téglá kitöltő falazattal, alacsony dőlésszögű, acél szerkezetű magastető kialakítással. Az épület jelenleg raktárként hasznosított. Műszaki állapota korának és szerkezetének megfelelő, kissé elhanyagolt állapotú. Az épület folytatásában elhelyezkedő épületrész gyenge műszaki állapotú, bontandó, ezért az értékelésnél nem vettük figyelembe. A telek osztatlan közös tulajdon. A telken kialakított betonozott úthálózaton keresztül közelíthető meg. Megközelíthetősége a helyi viszonyoknak megfelelő, gazdasági, ipari környezetben található.

Nagyódi Tamás

KÓPIA
GAZDASÁGI SZOLGÁLTATÓ KFT.
6729 Szeged Páncsovai u. 50/C
Adószám: 11029489-2-06
Számiaszám: 11733003-20128445
1

Megrendelés sorszáma

2025-027

Hitelkérelmező neve:

Mezőkovácsháza Város Önkormányzata

2. ÉRTÉKELŐ LAP

1. PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKELÉS

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

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi tranzakciók (ezek hiányában ajánlati) árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

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

Adat / szempont		Összehasonlító adatok					
vizsgált Ing.		1	2	3	4	5	
cím	5800 Mezőkovácsháza, Battonyai út	5520 Sarkad, Cukorgyár	5553 Kondoros, Szénási út	5820 Mezőhegyes			
Szöveges jellemzés	felújítandó raktár, műhely	földszintes, téglafalazatú telephely	földszintes, acél szerkezetű műhely, raktár	ipari telephely			
összes szintterület [m ²]	1 415	520	870	1330			
INFO forrás	-	saját adatbázis	saját adatbázis	saját adatbázis			
Árak /Ft/	-	24 500 000	29 600 000	52 000 000			
Telek terület (m ²)	-	1 056	5 354	4 374			
INFO kelte	-	2024.	2024.	2024.			
Fajlagos érték[Ft/m ²]	-	47 115	34 023	39 098			
eladási / kiindulási ár	-	0%	0%	0%			
Fajlagos alapérték[Ft/m ²]	-	47 115	[Ft/m ²]	34 023	[Ft/m ²]	39 098	[Ft/m ²]
Értékmódosító tényezők, a vizsgálthoz +- %-osan							
szempontok		%	indoklás	%	indoklás	%	indoklás
műszaki	-	-20%	gyengébb	-20%	gyengébb	-20%	gyengébb
elektromos	-	-15%	nagyobb	-10%	nagyobb		
használati	-						
telekadósság	-						
településkorrekció	-	5%	településkorrekció	5%	településkorrekció		
környezeti	-						
emelési elhelyezkedés	-						
piaci helyzet	-						
egyedi	bontandó épületrész	-20%		-20%		-20%	
összesen	-	-50%		-45%		-40%	
korrekciós tényező	-	0,50		0,55		0,60	
Módosított Fajlagos érték [Ft/m ²]		23 558	[Ft/m ²]	18 713	[Ft/m ²]	23 459	[Ft/m ²]
Módosított Fajlagos alapérték átlaga [Ft/m ²]						21 910	

Módosító tényezőknél a 30 %-ot meghaladó mértéket külön indokolni kell

Az alkalmazott korrekció nagysága magasabb mint 30% mivel az ingatlan erős felújításra szorul, valamint az épület hátsó traktusa bontandó állapotú, erre vonatkozólag a BONTÁSI költséget figyelembe kellett venni.

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé):

kerekítve Ft

31 002 170

31 000 000

Megrendelés sorszáma

2025-027

Hitelkérelmező neve:

Mezőkovácsháza Város Önkormányzata

2. HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELES GAZDASÁGI SZÁMÍTÁSAI:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznáinak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztta jövedelmek) vezetik le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszközértéke annyi, mint a belőle származó tisztta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépéseit összefoglalva:

1. Az ingatlan használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyam felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyam jelenértékének meghatározása.

Összehasonlító bérleti adatok:

Adat / szempont	vizsgált ing.	1	2	3	4	5
cím	5800 Mezőkovácsháza, Battonyai út	5630 Békés Szarvasi út	5516 Körösladány, Kossuth Lajos út	5516 Körösladány, Kossuth Lajos út		
Szőveges jellemzés	felújítandó raktár épület	raktár	raktár	raktár		
összes szintterület [m ²]	1 415	500	550	800		
INFO forrás	-	online hirdetés	online hirdetés	online hirdetés		
Havi bérleti díj	-	50 000	100 000	150 000		
INFO kette	-	2025.04	2025.04	2025.04		
bérleti díj [F/m ² ,hó]	-	100	182	189		
eladási / kínálati ár	-	-10% kínálati ár	-10% kínálati ár	-10% kínálati ár		
bérleti alapidj [F/m ² ,hó]	-	90	164	169		
Értékmódosító tényezők, a vizsgáltéhoz +/- %-osan meghatározva						
szempontok	%	Indoklás	%	Indoklás	%	Indoklás
műszaki	-	10%	jobb			
alapterület	-	-15%	nagyobb	-15%	nagyobb	-10%
használat	-					
telekadótsága	-					
infrastruktúra	-					
környezet	-					
alternatív használhatóság	-					
jogi	-					
egyedi	-					
összesen	-	-5%	-15%	-10%		
korrekció tényező	-	0,95	0,85	0,90		
Módosított Fajlagos bérleti díj [F/m ² ,hó]	86	[F/m ² ,hó]	139	[F/m ² ,hó]	152	[F/m ² ,hó]
Módosított Fajlagos bérleti díj átlaga [F/m ²]				125		

A módosító tényezőknél a 30 %-ot meghaladó mértéket külön indokolni kell.

Módosított fajlagos piaci alapérték:	Telephely	0%	125	130
--------------------------------------	-----------	----	-----	-----

Kiadható alapterület (m²):

raktár 1 415

Jelenlegi használat szerint	Fajlagos érték F/m ² , hó vagy %	Havi összeg Ft	Éves összeg Ft
Éves költségek			-12
Fenntartási költségek (adó, tulajdonos által fizetett rezsik)	3%	5 519	-66 222
Menedzselési, bérbe adási költségek (ha vannak)	2%	3 679	-44 148
Befektetési (bővítés, felújítás) jellegű kiadások	20%	36 790	-441 480
Egyéb költségek (bogyújtási veszteség)	2%	3 679	-44 148
Költségek összesen:			-595 998
Éves bevételek			12
Meglévő szerződések szerint számolva			
Piaci adatok szerint számolva	130	183 950	2 207 400
Kihasználtság (évi %)	60%	110 370	1 324 440
Bevételek összesen:			3 531 840
Éves egyenleg:			2 935 842

Tőkésítési kamatláb (d) / megtérülési ráta:

11,00%

HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ JELENÉRTÉK (F₀):

26 689 473 Ft

HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ JELENÉRTÉK ÖSSZESEN (F₀):

kerekítve

27 000 000 Ft

Megrendelés sorszáma

2025-027

Hitelkérelmező neve:

Mezőkovácsháza Város Önkormányzata

3. KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKELÉS

(Fé) = telekérték Té + építményérték (É)

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmények pótlási költségéből (műemlékeknek újraelőállítás) le kell vonni az idő múlása miatti avulásokat, majd ehhez hozzá kell adni a hozzá tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmények pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása:
 - a) fizikai elhasználódásából származó
 - b) funkcionális avulásból származó
 - c) stratégiai döntésből következő feleslegessé válásból származó
 - d) környezeti hatásból származó
 - e) az ingatlanon belül az épületek egymás viszonyított helyzetéből adódó
4. A felépítmények pótlási költségéből az avulás levonása, és a telekértékkel való összegzése.

3.1 A telek értékének (Té) meghatározása

$$Té = Ta \cdot A \cdot (1 + \text{összes } m)$$

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

Telek / telekrész területe (m2): 0

A környezetben kialakult fajlagos telekárak:

Adat / szempont	vizsgált ing.	1	2	3	4	5
cím	5800 Mezőkovácsháza, Battonyai út					
Szöveges jellemzés	belvároshoz közeli, településközponttól vegyes terület	belterületi telek	belterületi telek	belterületi telek		
telekterület [m2]	0	1212	1162	1000		
INFO forrás	-	saját forrás/NAV	saját forrás/NAV	kínálattal adat		
Árak /FV	-	14 500 000	14 500 000	16 990 000		
INFO kette	-	2023.10	2023.10	2025.04		
Fajlagos érték[FV/m2]	-	11 964	12 478	16 990		
eladási / kínálattal ár		adásvétel	adásvétel	-10%	kínálat	
bérelti alapdíj [FV/m2, hó]	-	11 964	[FV/m2]	12 478	[FV/m2]	15 291
Értékmódosító tényezők, a vizsgáltéhoz +- %-osan meghatározva						
szempontok	%	indoklás	%	indoklás	%	indoklás
településkorrekció	-					
közművesítés	10%	összsközműves	10%	összsközműves	10%	összsközműves
használat	-					
telekadottság	-					
infrastruktúra	-					
környezet	10%	kedvezőbb	10%	kedvezőbb	10%	kedvezőbb
alternatív hasznosíthatóság	-					
teleknagyság	-10%	nagyobb	-10%	nagyobb	-10%	nagyobb
egyedi	-					
Összesen	10%		10%		10%	
korrekciós tényező	1,10		1,10		1,10	
Módosított Fajlagos érték (FV/m2)		13 160	[FV/m2]	13 726	[FV/m2]	18 820
Módosított Fajlagos alapérték átlaga (FV/m2)						14 569

Igény-, per- és tehermentesen

Telek értéke kerekítve Ft 0

$$É = E \cdot A \cdot (1 - \eta) \cdot (1 - \epsilon) \cdot (1 - k) \cdot p$$

$$E =$$

$$A =$$

a felépítmény pótlási vagy újraelépítési költsége szintterület

Épületek, építmények

A =	Fajlagos költség	E =	f =	e =	k =	p =	Számított érték
m2	FV/m2	Ft	fizikai avultság / befolyásoltság	funkcionális avultság	környezeti avultság	piaci helyzet miatti mód. l. (max 20 %)	Ft
Földszint	1 415	0	0	30%	10%	10%	80%
	0	0	0	0%	0%	10%	80%
	0	0	0	0%	0%	10%	80%
							0

0

AZ INGATLAN KÖLTSÉG ALAPÚ ÉRTÉKE összesen

(ép. + telek)

0

0 Ft

Megrendelés sorszáma

2025-027

Hitelkérelmező neve:

Mezőkovácsháza Város Önkormányzata

4. AZ INGATLAN VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

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

A végső forgalmi értéket a piaci összehasonlító módszer adja, jelen gazdasági helyzetben ez a módszer túlsúlyban legingább, a hozamszámításon alapuló módszert kizárólag csak ellenőrzésre használtuk.

PIACI ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé):	31 000 000 Ft
HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé):	27 000 000 Ft
KÖLTSÉG ALAPÚ FORGALMI ÉRTÉK ÖSSZESEN (Fé):	-

Az ingatlan forgalmi értéke (Fé):	31 000 000 Ft
-----------------------------------	---------------

5. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Hb = Fé - Ké

ahol

Hb =

az ingatlan hitelbiztosítéki értéke (Ft)

Fé =

az ingatlan forgalmi értéke (Ft)

Ké =

a feltételezett kockázatok pénzben kifejezett értéke (Ft)

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés:

Az adott településen /település részen/területen belül az

az értékelte ingatlan típusának forgalma: közepes

az értékelte ingatlan típusa kereslete: közepes

az ingatlan értékállósága hosszútávon: stagnál

az ingatlan környezete: stagnál

A helyi piacon az ingatlanra vonatkozó kínálati szegmens megfelelő az eladást tekintve. A jelentősebb internetes ingatlanpiaci portálok adatai szerint a hasonló értékesítésre meghirdetett ingatlanok fajtájának kínálati áral - adottságtól, állapottól és mérettől függően - 40e - 80 eF/m² közötti sávokban szóródnak.

	AKTUÁLIS Ft
Forgalmi érték:	31 000 000

Nagyódi Tamás

KÓPIA

GAZDASÁGI SZOLGÁLTATÓ KFT.
6729 Szeged, Páncsovai u. 50/C
Adószám: 11023489-2-06
Számlaszám: 11733003-20128445

1

MELLÉKLETEK

tulajdoni lap

hivatalos térképmásolat

változási vázrajz

fényképek

térképek



Békés Vármegyei Kormányhivatal

Mezőkovácsháza 5801 Mezőkovácsháza, Hársfa u. 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés száma: 903460/6/2025

2025.04.09

MEZŐKOVÁCSHÁZA

Belterület 2429/3/N helyrajzi szám

"címkézés alatt"		ILR ÉSZ	
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai: megnevezés		terület m2	tulajdoni forma
----- egyéb épület üzemi épület Bejegyző határozat: 100102/2/2020.09.18		1958	önkormányzati
1. bejegyző határozat: 100102/2/2020.09.18 Önálló épület.			
		ILR ÉSZ	
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 100102/2/2020.09.18 eredeti határozat: 38267/4/2016.12.14 jogcím: vétel jogállás: tulajdonos név: MEZŐKOVÁCSHÁZA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 5800 MEZŐKOVÁCSHÁZA Árpád utca 176 törzsszám: 15344100			
		ILR ÉSZ	
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST			
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			

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

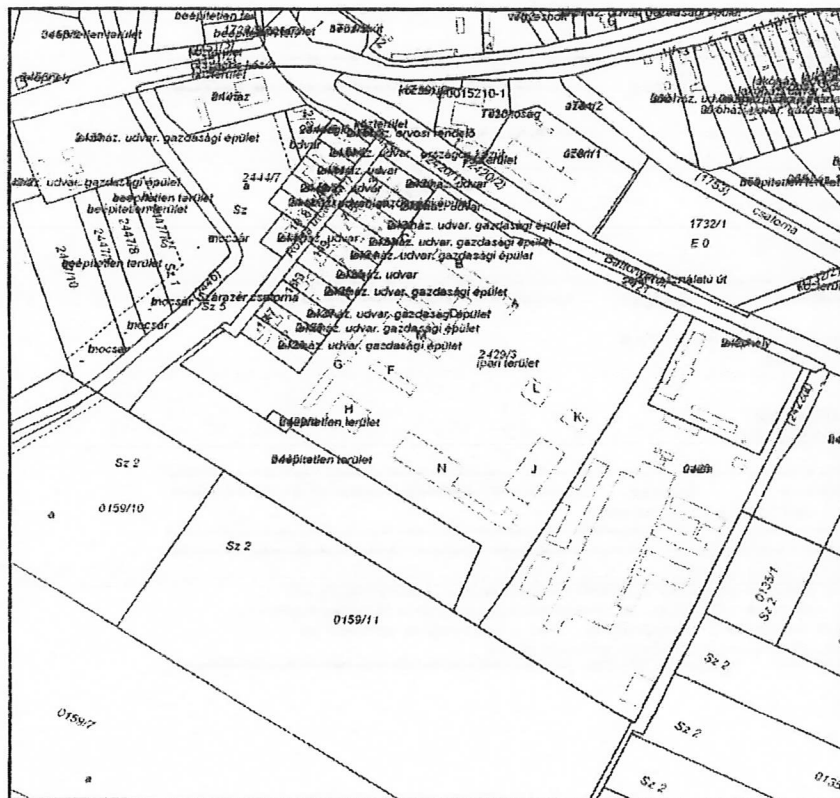
2025.03.11 14:44:22

Helyrajzi szám: MEZŐKOVÁCSILÁZA belterület 2429/3

Megrendelés szám: 74/113/2025

Méretarány: 1 : 4000

Térrajzsám: 15566650002025



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

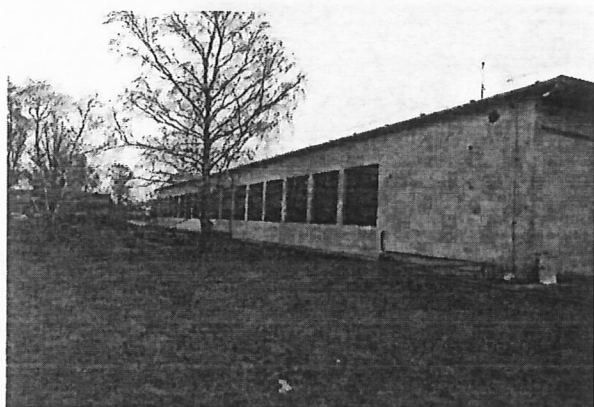
FOTÓK



közös telken belüli úthálózat



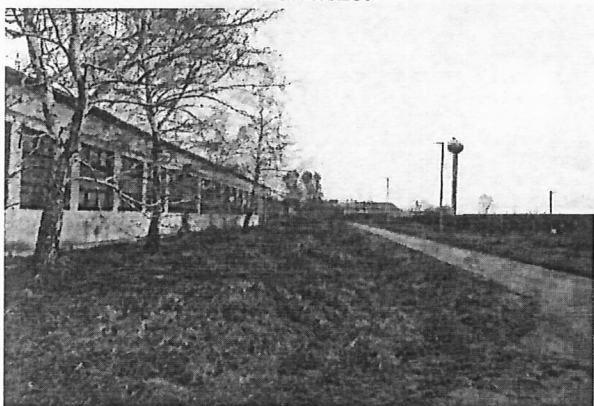
udvari nézet



udvari nézet



udvari nézet



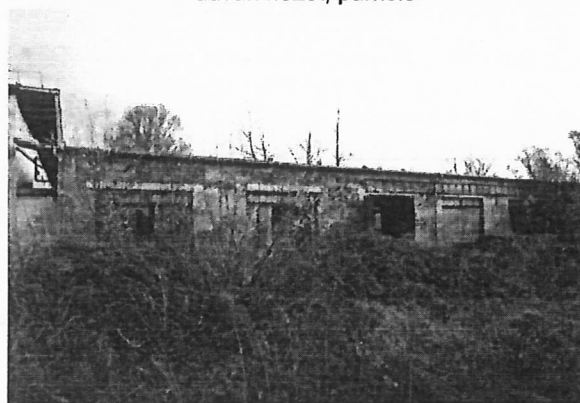
udvari nézet



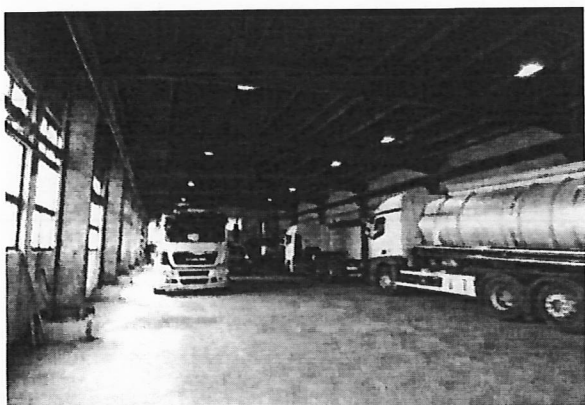
udvari nézet, parkoló



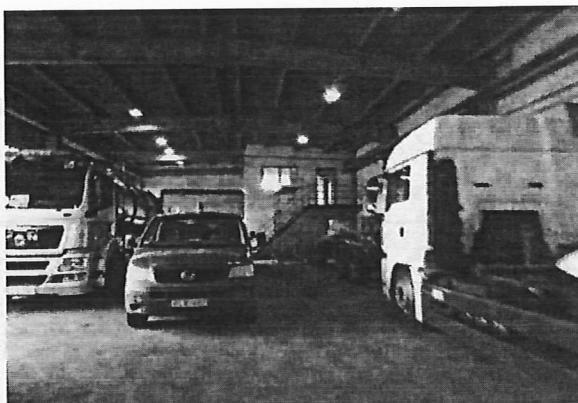
udvari nézet



udvari nézet - bontandó melléképület



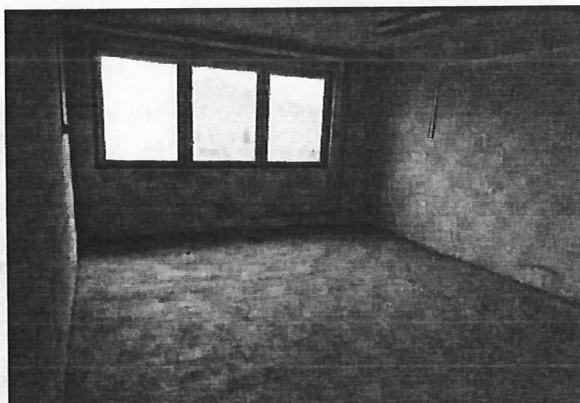
raktár



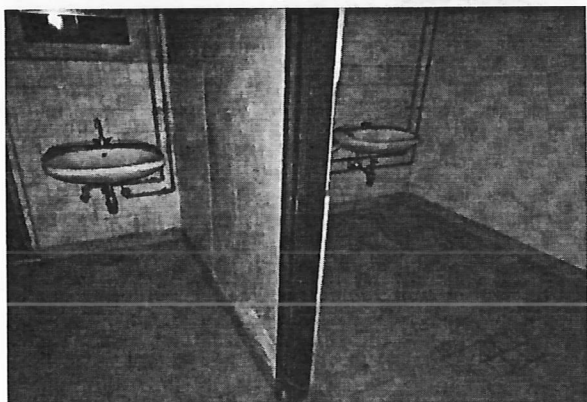
raktár



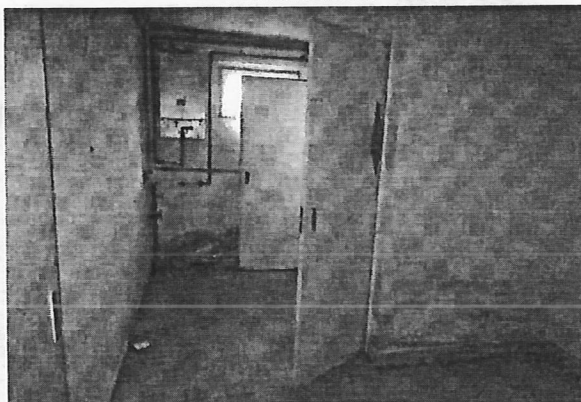
raktár



szociális blokk



szociális blokk



szociális blokk

Térképek

