

# Melléklet

**Tiszaigar Községi Önkormányzat**

**Képviselő-testülete**

**Pénzügyi Bizottsága**



**2025. augusztus 28. napján**

**megtartott ülésének**

**jegyzőkönyvéhez**







## Határozati javaslat

***a Tiszaigar Községi Önkormányzat tulajdonát képező  
5361 Tiszaigar, Rákóczi út 3. szám alatt fekvő – a 66-os helyrajzi számon nyilvántartott –  
ingatlan értékesítéséről szóló határozat tervezetének véleményezéséről***

*Tiszaigar Községi Önkormányzat Képviselő-testületének (a továbbiakban: Képviselő-testület)  
Pénzügyi Bizottsága a Képviselő-testület ülésének napirendjén szereplő*

*„A Tiszaigar Községi Önkormányzat tulajdonát képező 5361 Tiszaigar, Rákóczi út 3. szám  
alatt fekvő – a 66-os helyrajzi számon nyilvántartott – ingatlan értékesítése”*

című előterjesztést megtárgyalta, és azt a Képviselő-testületnek elfogadásra javasolja.

### Értesül:

1. Képviselő-testület
2. Jelenlévők
3. Irattár



## Határozati javaslat

**a Tiszaigar Községi Önkormányzat tulajdonát képező  
5361 Tiszaigar, Rákóczi út 3. szám alatt fekvő – a 66-os helyrajzi számon nyilvántartott –  
ingatlan értékesítéséről.**

1. *Tiszaigar Községi Önkormányzat* (a továbbiakban: *Önkormányzat*) *Képviselő-testülete*  
(a továbbiakban: *Képviselő-testület*)

*Mohácsi Ibolya*

(születési családi és utóneve: ██████████;  
születési helye: ██████████; születési ideje: ██████████;  
anyja születési családi és utóneve: ██████████;  
lakcíme: ██████████;  
(a továbbiakban: *Ajánlattevő*)

2025. augusztus 26-án – a TGR/866-1/2025. ügyiratszámom – előterjesztett vételi ajánlatát (a továbbiakban: *Ajánlat*) elbírálta.

2. A *Képviselő-testület* az *Önkormányzat* kizárólagos tulajdonát képező  
5361 Tiszaigar, Rákóczi út 3. szám alatt fekvő  
– a 66-os helyrajzi számon nyilvántartott,  
„kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” megnevezésű –  
ingatlan (a továbbiakban: *Ingatlan*) megvételére irányuló *Ajánlatban* megjelölt  
9 000 000 Ft (azaz kilencmillió forint)  
összegű vételárat elfogadja.
3. A *Képviselő-testület* az *Ingatlant* az *Ajánlattevőnek* eladja.
4. A *Képviselő-testület* az *Önkormányzat Polgármesterét*
  - 4.1. az *Ajánlattevővel* megkötendő adásvételi szerződés aláírására, továbbá
  - 4.2. az adásvétel lebonyolításához szükséges intézkedések megtételére felkéri és felhatalmazza.
5. A *Képviselő-testület* a *Tiszaigar Községi Önkormányzat tulajdonát képező 5361 Tiszaigar, Rákóczi út 3. szám alatt fekvő – a 66-os helyrajzi számon nyilvántartott – ingatlan értékesítéséről* szóló 80/2025. (VII. 24.) határozatát – az adásvétel meghiúsulása okán – hatályon kívül helyezi.

Felelős: Polgármester

Határidő: Haladéktalanul



**Feladó:** Ibolya Mohácsi [REDACTED]  
**Küldve:** vasárnap 2025. augusztus 17 21:36  
**Címzett:** hivatal@tiszaiagar.hu  
**Tárgy:** Ingatlan vásárlási szándék

**DMS Erkeztetoszam:** TGR-2025/2291  
**DMS Iktatas datuma:** 2025-08-26 14:03:39  
**DMS Iktato:** Jónás Irén  
**DMS Iktatoszam:** TGR/886-1/2025  
**DMS Irattipus:** ajánlati lap  
**DMS RegionText:** DMS Iktatószám: TGR/886-1/2025  
**DMS Targy:** Ingatlan vásárlási szándék 5361 Tiszaiagar, Rákóczi út 3.  
**DMS Ugyintezo:** Berecz Klaudia

Tisztelt Polgármester Asszony, Kedves Tünde!

Mohácsi Ibolya vagyok, a honlapon meghirdetett eladó önkormányzati ingatlan (5361 Tiszaiagar, Rákóczi út 3.) megvásárlását fontolgatom. A hirdetésben feltüntetett vételár számomra elfogadható lenne. Mi a teendő, hogyan és mikor lenne lehetőség az ingatlan megtekintésére és a további tárgyalásra, egyeztetésre?

Várom a tájékoztatást a további teendőkkel kapcsolatban!

Köszönettel és üdvözlettel, Mohácsi Ibolya, [REDACTED]



# *Értékbecslés aktualizálás*

*mely készült  
az*

*5361 Tiszaigar, Rákóczi út 3. sz.  
alatt található ingatlanról  
(hrsz.: 66.)*

*ÁTRIUM INGATLANIRODA KFT.  
4031 Debrecen, Derék u. 97.  
Adószám: 23770010-1-09*

*2025. július*

## ALÁÍRÓLAP

5361 Tiszaigar, Rákóczi út 3. sz.  
alatt található ingatlan értékbecsléséhez  
(hrsz.: 66.)

Az értékbecslést készítette:

**ÁTRIUM INGATLANIRODA KFT.**

4031 Debrecen, Derék u. 97.

Adószám: 23770010-1-09

Nagy László

Ingatlanforgalmi szakértő

Névjegyzék szám: N-14/2001.

Oklevél szám: 1344/1998.

Debrecen, Derék u. 97.

Debrecen, 2025. július 22.

## ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI	
Az ingatlan megnevezése:	Lakóház, udvar, gazdasági épület
Település (város, kerület):	Tiszaigar, belterület
Utca, házszám:	Rákóczi út 3. sz.
Irányítószám:	5361
Hrsz.:	tiszaigari 66.
TULAJDONVISZONYOK	
Tulajdonos neve:	Tiszaigar Községi Önkormányzat 5361 Tiszaigar, Dózsa György u. 19. sz.
Tulajdoni hányad:	1/1-ed.
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	Forgalomképes
Értékelt érdekelttség:	Tehermentes tulajdonjog
Tények, terhek:	Bányaszolgalmi joggal terhelt
AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI	
Telek területe összesen:	650 m <sup>2</sup>
Felépítmény (nettó) területe összesen:	127 m <sup>2</sup> (lakóépület + melléképület)
Felépítmény hasznos (korrigált) területe:	102 m <sup>2</sup>
Közmű-ellátottság:	Víz, villany, gáz, helyi szennyvízkezelés
Jelenlegi funkció:	Lakóház
ÉRTÉKELÉS	
Értékelés célja:	Piaci, forgalmi érték megállapítása
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító módszer és költségalapú megközelítés
Értékelés fordulónapja:	2025. július 22.
Értékelés érvényessége:	180 nap
Megrendelő megnevezése:	Tiszaigar Községi Önkormányzat 5361 Tiszaigar, Dózsa György u. 19. sz.
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT	
Piaci, forgalmi érték:	9.000.000.- Ft, azaz Kilencmillió forint

Debrecen, 2025. július 22.

Készítette:

**ÁTRIUM INGATLANIRODA KFT.**  
4031 Debrecen, Derék u. 97.  
Adószám: 23770910-1-09  
  
Nagy László  
ingatlan értékelő

## 1. ELŐZMÉNY, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

**Tiszaigar Községi Önkormányzatának** (5361 Tiszaigar, Dózsa György u. 19. sz.) nevében **Kovácsné Szabó Tünde polgármester** megbízta az **Átrium Ingatlanirodát** (Átrium Ingatlaniroda Kft., 4031 Debrecen, Derék u. 97. sz.) melynek képviselőjében eljár **Nagy László ingatlanforgalmi szakértő és értékbecslő**, az 5361 Tiszaigar, Rákóczi út 3. sz. alatt található, a tiszaiigari 66. helyrajzi számú, lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlanra vonatkozó, az Átrium Ingatlaniroda (4031 Debrecen, Derék u. 97. sz.) által 2025. január 24. napján készült ingatlanforgalmi értékbecslés aktualizálásával.

## 2. NYILATKOZAT A SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOGRÓL

Az értékbecslést a megbízó saját célra használhatja fel.

Jelen értékbecslés felhasználása - részben, vagy egészben - a fent írt céltól eltérően csak az értékbecslést készítő Átrium Ingatlaniroda (Átrium Ingatlaniroda Kft.) képviselőjére jogosult személy írásos hozzájárulásával lehetséges.

Az értékbecslés idegen nyelvre való fordításához is szükséges az Átrium Ingatlaniroda (Átrium Ingatlaniroda Kft.) képviselőjére jogosult személy írásos hozzájárulása.

## 3. ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSEGE

Jelen értékbecslés 2025. július 22.-én készült, 2 eredeti példányban, mely példányokat megbízott a megbízónak/képviselőjének ad át (személyesen, vagy postai úton).

Az értékelés fordulónapja: 2025. július 22. napja.

Az értékbecslésben meghatározott értékek az értékbecslés készítésétől számított 180 napig tekinthetők érvényesnek.

## 4. A SZAKÉRTŐ FÜGGETLENSÉGI NYILATKOZATA

Alulírott, Nagy László kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben sem nekem, sem pedig az általam képviselt Átrium Ingatlanirodának (Átrium Ingatlaniroda Kft.-nek) tulajdonosi jogviszonya nem állt fenn.

Fentiekben túl kijelentem, hogy nincs összeférhetlenségi akadálya annak, hogy jelen értékbecslést, mint független szakértők készítsük el.

## 5. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Helyszíni szemle időpontja	: 2025. július 18.
A szemlén jelen volt	: Jónás Irén, a megbízó képviselője, : Nagy László, értékbecslő.

Az értékelés folyamán felhasznált, az ingatlannal kapcsolatos dokumentum és más adat:

- E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat (2025.07.18.),
- közműtérkép,
- 2025. január 24.-én készült értékbecslés.

Az ingatlanon 2025. július 18.-án szakértői szemlét tartottunk. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, műszaki, funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltam.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtam az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint az összehasonlításként számításba vehető környezetben kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

Az értékeléshez a helyszínen szóban közölt információkat is hasznosítottam.

Az ingatlanról a megbízó hozzájárulásával fényképfelvételeket készítettem, melyek a becslés mellékletét képezik.

## 6. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

### 6.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Tiszaigar
Besorolás	: belterület
Cím	: Rákóczi út 3.
Helyrajzi szám	: tiszaigari 66.
Megnevezése	: lakóház, udvar, gazdasági épület
Telekterület	: 650 m <sup>2</sup>
Tulajdonos bejegyzetten	: TISZAIGAR KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
Tulajdoni hányad	: 1/1-ed
Terhek, tények	: bányaszolgalmi jog 29 m <sup>2</sup> területre van bejegyezve a KUNGÁZ 94 ÉPÍTŐ, VAGYONKEZELŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. (5322 TISZASZENTIMRE, Hősök tere 7) javára (bejegyző határozat: 30063/10/1996 1995.11.07.)
Széljegy	: ---
Szolgalmi jog, jogi jelleg	: ---

Az ingatlan-nyilvántartási adatokat a 2025. július 18. napján készült E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolatról jegyzeteltem ki (megrendelés szám: 30005/6172/2025.)

**Az értékbecslés mellékletét képező közműterképen a becslés tárgyát képező épületek fel vannak tüntetve.**

### **6.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása:**

Tiszaigar, község Jász-Nagykun-Szolnok vármegye tiszántúli részén, annak északkeleti, Hajdú-Bihar vármegyével szomszédos határán fekszik, Tiszafüredtől kb. 10 km-re délkeletre. A település közúton a Tiszafüred-Fegyvernek közötti 34-es főúton érhető el. A közúti tömegközlekedést a Volánbusz autóbuszai végzik. Lakossága 700 fő.

### **A becsült ingatlannak és környezetének általános jellemzése:**

A becslés tárgyát képező ingatlan Tiszaigar település központjában, jól megközelíthető helyen, szabályozott, kiépített, csatornázatlan utcában, hasonló jellegű ingatlanok, családi házak szomszédságában található.

Az ingatlantól mintegy 150 m távolságon belül helyközi járatú autóbuszok megállója, valamint az alapellátás kereskedelmi és szolgáltató létesítményei kb. 100-200 m távolságon belül megtalálhatók.

Parkolási lehetőség a melléképületben lévő garázsban, az ingatlan udvarán, valamint az ingatlan előtt, közterületen biztosított.

A becslés tárgyát képező ingatlan határait kerítés jelzi, a telekterületen egy lakóépület és egy különálló melléképület található.

A lakóépület alapincézetlen, oldalhatáron álló beépítési módban épült, földszintes kialakítású. A különálló melléképület használati jellegét tekintve garázs, tároló és ólak.

A lakóépület kb. az 1970-es években épült, hagyományos építőanyagok és építési technológiák alkalmazásával. Építési ideje óta a vizsgált ingatlanon komolyabb felújítási munkákat nem végeztek.

Szemrevételezéssel - feltárási munka elvégzése nélkül - a lakóépület műszaki állapotáról elmondható, hogy azon látszik a felújítás, karbantartás, korszerűsítés hiánya. Az épület néhány helyiségében a falakon repedés látható. A lakóépület teljeskörű felújítást, korszerűsítést igényel mind a külső, mind a belső szerkezeteket tekintve (homlokzat felújítása, héjazat, nyílászárók, fal- és padlóburkolatok, vezetékek cseréje stb.).

A lakóépületnek három bejárata van, a főbejárat az épület oldalsó homlokzatán, a másik bejárat az épület udvar felőli homlokzatán került elhelyezésre. A harmadik bejáraton a kazánházba jutunk.

Az épületben fedett terasz, folyosó, étkező, konyha, közlekedő, fürdőszoba, WC, kazánház és 3 szoba került kialakításra.

A lakóépület alaprajzi elrendezése jó, a helyiségek nagyrészt külön nyílnak, jól bútorozhatók, fölösleges, használaton kívüli terek nincsenek.

A lakóépület helyiségeinek átlagos belmagassága: 2,70 m. A benapozottság (tájolás) megfelelő. A helyiségek természetes megvilágítása és szellőzése biztosított.

Az ingatlan a környéken kialakult szintnek megfelelően közművesített (villany, víz, gáz, közműhálózatra csatlakoztatva, helyi szennyvízkezelés).

A helyszíni szemlén tapasztaltak alapján az ingatlanról kialakult összbenyomás: közepes.

Az ingatlanforgalom a becslésbe vont ingatlan környezetében átlagosnak tekinthető.

#### **Lehetséges vevőkör:**

Vevőként elsősorban azon magánszemélyek, vállalkozások, szervezetek stb. jöhetnek számításba, akiknek fontos az ingatlan település központjában való elhelyezkedése, mégis csendes, nyugodt, friss levegőjű, vidéki környezetben szeretnének élni, dolgozni, tevékenykedni.

#### **Környezetszennyezés:**

A helyszíni szemle során környezetszennyezésre utaló jelet (tényleges szennyeződés, környezetszennyezésre utaló tevékenység stb.) sem a becslésbe vont ingatlanon, sem a becsült ingatlannal közvetlenül határos ingatlanokon nem tapasztaltam.

#### **A lakóépület:**

építésének éve	: kb. az 1970-es évek.
felújítás, korszerűsítés éve	: ---
épület típusa	: oldalhatáron álló, alápincézetlen, földszintes épület
alapozás	: helyszínen öntött beton sávalap
lábazat	: helyszínen öntött beton
szigetelés	: függőleges és vízszintes talajvíz elleni szigetelés készült
teherhordó szerkezetek	: vegyes (tégla és szilikát) falszerkezet
válaszfalak	: vegyes (tégla és szilikát) falszerkezet
födém	: fa gerenda födém
tetőszerkezet	: fa szerkezetű, magas tető (sátor)
héjazat	: cserép fedés
kémények, szellőzők	: kisméretű égetett agyagtéglából falazva
homlokzat	: egyszerű, fedett terrasszal tagolt, kőporos, vakolt fal
nyílászárók	: fa szerkezetű ajtók, ablakok, hagyományos üvegezéssel, néhány ablakon redőnnyel,

lépcsők	szúnyoghálóval, a belső ajtók fa szerkezetűek, részben üvegezett kivitelűek
csapadékvíz elvezetés	: elő- és terasz lépcső: helyszínen öntött beton, simított beton burkolattal ellátva
	: a tetőn összegyűjtött csapadékvíz függőleges és vízszintes ereszcatornákkal összegyűjtve, az összegyűjtött csapadékvíz szabadba vezetve és elszivárogtatva.

**A lakóépület helyiségeinek megnevezése, alapterülete (helyszíni mérés alapján) és burkolata:**

földszint:

• fedett terasz:	1,40 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• folyosó:	9,09 m <sup>2</sup>	laminált parketta burkolat
• szoba:	10,43 m <sup>2</sup>	padlószőnyeg burkolat
• étkező:	8,10 m <sup>2</sup>	laminált parketta burkolat
• konyha:	4,57 m <sup>2</sup>	laminált parketta burkolat
• közlekedő:	1,68 m <sup>2</sup>	laminált parketta burkolat
• fürdőszoba:	5,48 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• WC:	1,60 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• szoba:	21,74 m <sup>2</sup>	laminált parketta burkolat
• szoba:	22,09 m <sup>2</sup>	laminált parketta burkolat
• kazánház:	7,54 m <sup>2</sup>	simított beton burkolat

**A lakóépület helyiségeinek alapterülete:  
92,32 m<sup>2</sup> földszinti lakótér + 1,40 m<sup>2</sup> fedett terasz  
(összesen: 93,72 m<sup>2</sup>).**

**Felületképzések, burkolatok, berendezési tárgyak:**

A *falak* jellemzően vakoltak, festettek, tapétázottak, a vizes helyiségekben a használatnak megfelelő mértékig csempe burkolattal kiegészítve (a fürdőszobában 1,50 m, a WC-ben 1,00 m magasságig készült csempe burkolat).

A *padló burkolatok* anyaga a helyiségek rendeltetésszerű használatához igazodik (a szobákban padlószőnyeg és laminált parketta, az egyéb helyiségekben kerámia, laminált parketta és simított beton burkolat készült).

A *berendezési tárgyak* száma és minősége a komfortfokozatnak megfelelő. A helyszíni szemle időpontjában a berendezési tárgyak üzemképesek voltak (a gázüzemű berendezések üzembiztonságáról szakhatósági vélemény nem készült).

A falak, a padlóburkolatok és a berendezési tárgyak átlagos állapota: közepes.

- A bevezetett közművek:**
- **villany** 230 V (közműhálózatra csatlakoztatva),
  - **víz** (közműhálózatra csatlakoztatva),
  - **gáz** (közműhálózatra csatlakoztatva),
  - **szennyvízelvezetés** (helyi szennyvízkezelés),
  - **fűtés** (egyedi központi – gázkazán, radiátor hőleadókkal),
  - **melegvíz-ellátás** (villanybojler),
  - **főzési lehetőség** (pb. gáztűzhely).

### Melléképület:

Az épület földszintes, magas tetős, hagyományos építőanyagok alkalmazásával épült.

építésének éve	: kb. az 1950-es évek.
felújítás, korszerűsítés éve	: ---
épület típusa	: szabadon álló, alápincézetlen, földszintes épület
alapozás	: falazott téglá sávalap
lábazat	: téglá falazat
szigetelés	: függőleges és vízszintes talajvíz elleni szigetelés készült
teherhordó szerkezetek	: vegyes (téglá és vályog) falszerkezet
válaszfalak	: téglá falszerkezet
födém	: fa gerenda födém
tetőszerkezet	: fa szerkezetű, magas tető (nyereg)
héjazat	: cserép fedés
kémények, szellőzők	: kisméretű égetett agyagtéglából falazva
homlokzat	: egyszerű, tagolatlan, festett fal
nyílászárók	: hagyományos fa és fém szerkezetű nyílászárók
lépcsők	: ---
csapadékvíz elvezetés	: a tetőn összegyűjtött csapadékvíz függőleges és vízszintes ereszcatornákkal összegyűjtve, az összegyűjtött csapadékvíz szabadba vezetve és elszivárogtatva.

### A melléképület helyiségeinek megnevezése, alapterülete (helyszíni mérés alapján) és burkolata:

• garázs:	18,93 m <sup>2</sup>	simított beton burkolat
• tároló:	4,00 m <sup>2</sup>	simított beton burkolat
• ólak:	10,00 m <sup>2</sup>	föld

**A melléképület alapterülete összesen: 32,93 m<sup>2</sup>.**

### Felületképzések, burkolatok, berendezési tárgyak:

A **falak** vakoltak és festettek.

A **padló burkolat** anyaga a helyiség rendeltetésszerű használatához igazodik.

A melléképületbe **berendezési tárgy** nem került beszerelésre.

A falak és a padlóburkolat átlagos állapota: gyenge.

**A bevezetett közművek:** - *villany* 230 V (közműhálózatra csatlakoztatva).

#### **A telek:**

- területe: 650 m<sup>2</sup>,
- alakja: szabálytalan négyszög,
- hossz tengelye az utcafrontra merőleges,
- az utcafront keleti tájolású,
- felszíne sík, egyenletes, rendezett terület,
- kerített: utcafronton beton alapon és lábazaton, beton oszlopok között, drótháló és fa szerkezetű kerítés készült.

## **7. ÉRTÉKELÉS**

### **7.1. Alapelvek, korlátozó feltételek**

A 6. pontban ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékelem a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségekben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége stb.) nem folytattam. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásom, de ezért felelősséget nem vállalok;
- a rendelkezésemre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtam, tudomásom szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módomban elvégezni, ezért felelősségem e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő;
  - a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;

A forgalmi értéket az alábbiakban definiáljuk:

A forgalmi érték valamely vagyontárgynak - jelen esetben - az óvatos becslés elvén meghatározott értéke, amely anyagi jellegű követelésre biztosít fedezetet.

Azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott ingatlan a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik.

Ezek a kritériumok a következők:

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
- az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan kellő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak;
- felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel;
- a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított;
- kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékelés effektív időpontja 2025. július hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt;

- az ingatlan értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét és az általános forgalmi adót (Áfa);
- az általam meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és csakis a Megbízó által jelen szakvélemény 1. pontjában megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

## 7.2. Az értékelés módszere

Az ingatlan értékeléséhez az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszer és a költségalapú megközelítés alkalmazását tartottam célravezetőnek.

Értékelési módszer ismertetése:

### Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat.

Mínél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár/kínálati ár,
- értékesítési időpont,
- elhelyezkedés,
- megközelíthetőség,
- infrastrukturális ellátottság,
- méret,

- műszaki állag,
- alternatív hasznosíthatóság stb.

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető, vagy ahhoz hasonló környezetben lévő, azonos típusú ingatlanok értékesítési adatainak felhasználásával határoztam meg.

Az értékbecsítő tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltam:

- az ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése;
- infrastrukturális ellátottság, elláthatóság; műszaki állapot.

### 7.3. Forgalmi érték megállapítása

Összehasonlító kínálati adatok:

- Tiszaigar, 1969-ben épült, 67 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás, vegyes (tégla-vályog) falszerkezetű, földszintes, gázkonvektoros, felújítandó családi ház, 1978 m<sup>2</sup>-es telken eladó, kínálati ár (2025.07.hó): 9,8 MFt, fajlagos érték: 146.268.-Ft/m<sup>2</sup>,
- Tiszaörs, 102 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás, szilikát falszerkezetű, földszintes, gázkonvektoros, felújítandó családi ház, 1268 m<sup>2</sup> telken eladó, kínálati ár (2025.07.hó): 13,7 MFt, fajlagos érték: 134.313.-Ft/m<sup>2</sup>,
- Tiszaörs, 63 m<sup>2</sup> alapterületű, 2 szobás, nappalis, vályog falszerkezetű, földszintes, kandalló fűtéses, felújítandó családi ház, 1645 m<sup>2</sup> telken eladó, kínálati ár (2025.07.hó): 10,0 MFt, fajlagos érték: 158.730.-Ft/m<sup>2</sup>,

A vizsgált alaphalmaz átlaga: 146.437.- Ft/m<sup>2</sup>.

Korrekció:

- -10% a kínálat ténye miatt
- -30% az épület nagyobb alapterülete miatt

Fajlagos ár:  $146.437.- \text{ Ft/m}^2 * 0,6 = 87.862.- \text{ Ft/m}^2 \sim \mathbf{88.000.- \text{ Ft/m}^2}$ .

Fentiek figyelembevételével és a 7.2. pontban foglalt értékbecsítő tényezők mérlegelésével, az ingatlan fajlagos forgalmi értékét **88.000,- Ft/m<sup>2</sup>**-ben javaslom elfogadni.

Alapterületi korrekció:

• földszint:	92,32 m <sup>2</sup>	100%	92,32 m <sup>2</sup>
• fedett terasz:	1,40 m <sup>2</sup>	10%	0,14 m <sup>2</sup>
• melléképület:	32,93 m <sup>2</sup>	30%	9,87 m <sup>2</sup>
összesen:	126,65 m <sup>2</sup>		102,33 m <sup>2</sup>

Ennek megfelelően az ingatlan **összehasonlító módszerrel** megállapított forgalmi értéke:

$$102 \text{ m}^2 * 88.000,- \text{ Ft/m}^2 = 8.976.000,- \text{ Ft,}$$

kerekítve: **9.000.000,- Ft.**

#### Költségalapú megközelítés

A költség alapú módszerek alkalmazásának létjogosultságát az a feltételezés adja, hogy egy kiegyensúlyozott piacon a vevő nem hajlandó többet fizetni egy ingatlanért annál az összegnél, mint amennyibe kerülne annak létrehozása (megépítése), az eladó pedig logikusan ezen összeg alatt nem válik meg az ingatlan tulajdonjogától. Ha az ingatlanpiaci viszonyokra valamelyik oldal (kínálat vagy kereslet) túlsúlya jellemző, a költség alapon meghatározott értékek kiigazítása szükséges a piaci forgalmi értékévé történő transzformáláshoz.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét határozzuk meg üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újrapótlási értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények vagy költségnormatívák alapul vételével közelíti.

Az újrapótlási értéket - amennyiben az indokolt - csökkenteni kell az épület állagát figyelembe vevő állagszorzóval (az eredmény a nettó pótlási érték), valamint az ingatlanpiacon az értékelendő épületekre kialakult kereslet-kínálati viszonyokat tükröző korrekciós tényezővel.

Az avultság nem azonos a könyvvitelben alkalmazott értékcsökkenéssel, illetve amortizációval, hanem az épület várható fennmaradási időtartamára is tekintettel a fizikai avulásán túl figyelembe veszi annak funkcionális és erkölcsi avulását is.

A korrekciók a szemrevételezés alapján, valamint ingatlan forgalmazói gyakorlati tapasztalatokból kiindulva történnek.

**A földterület forgalmi értékének megállapításához a piaci összehasonlító módszert alkalmaztam.**

Összehasonlító kínálati adatok alapján:

- Tiszaszentimre, 787 m<sup>2</sup>, közműves (víz a telken belül) építési telek eladó, kínálati ár (2025.07.hó): 990 EFt, fajlagos ár: 1.257.- Ft/m<sup>2</sup>.
- Tiszaörs, 711 m<sup>2</sup>, közművesítetlen építési telek eladó, kínálati ár (2025.07.hó): 990 EFt, fajlagos ár: 1.392.- Ft/m<sup>2</sup>,
- Tiszaszentimre, 1219 m<sup>2</sup>, közműves (víz, villany a telken belül) építési telek eladó, kínálati ár (2025.07.hó): 2,5 MFt, fajlagos ár: 2.050.- Ft/m<sup>2</sup>.

A vizsgált alaphalmaz átlaga: 1.566.- Ft/m<sup>2</sup>.

Korrekción:

- - 10% a kínálat ténye miatt
- +10% a magasabb közműellátottság miatt
- +10% a kisebb alapterület miatt

Fajlagos ár:  $1.566.- \text{ Ft/m}^2 * 1,1 = 1.722.- \text{ Ft/m}^2 \sim \mathbf{1.700.- \text{ Ft/m}^2}$ .

Fentiek figyelembevételével és a 7.2. pontban foglalt értékbefolyásoló tényezők mérlegelésével, a telekterület forgalmi értékét **1.700.- Ft/m<sup>2</sup>**-ben javaslom elfogadni.

Ennek megfelelően a vizsgált telekingatlan **összehasonlító módszerrel** megállapított forgalmi értéke:

$650 \text{ m}^2 * 1.700.- \text{ Ft/m}^2 = 1.105.000,- \text{ Ft}$ ,  
kerekítve: **1.100.000,- Ft**.

Épületek

Az épületek forgalmi értékének meghatározására, a költség alapú számítást a TEGOVA Guidance Notes on the Valuation of Fixed Assets (2<sup>nd</sup> Edition) gyűjteményben foglalt útmutatások alapján végeztem.

Első lépésben meghatároztam az épületek újrapótlási értékét. (Az alkalmazott építési egységárak alapja a 2025-re aktualizált Komplex Építőipari Árgyűjtemény bruttó újra-előállítási árcsoportja, illetve saját tapasztalataim alapján meghatározott átlagár.)

A kialakult újrapótlási értéket csökkentettem az épületek fizikai készültségi fokának megfelelő korrekciós tényezővel. A korrekciókat szemrevételezés alapján, gyakorlati tapasztalatokból kiindulva végeztem, figyelembe véve az épületek műszaki állapotát, eszmei avultságát, valamint használhatósági fokát a hátralévő becsült élettartam függvényében. Az eredmény a nettó pótlási érték (Depreciated Replacement Cost Value).

Ezt az értéket a jelenlegi piaci értékítéletnek megfelelő korrekciós tényezővel módosítottam, mivel ingatlanpiaci tapasztalat, hogy egyes ingatlan típusoknál az épületek nettó pótlási költség alapon számított értéket a vételárban nem lehet érvényesíteni.

A korrekciós tényező nagyságát ingatlanforgalmazói tapasztalataim alapján -50%-ban határoztam meg.

Az értékelésbe vont épületekre vonatkozó értékeket a piaci korrekciós tényező figyelembevételével az alábbi táblázat tartalmazza.

Megnevezés	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Újrapótlási érték (eFt/m <sup>2</sup> )	Újrapótlási érték (eFt)	Állag szorzó (%)	Nettó pótlási érték (eFt)	Piaci korrekció (%)	Érték (eFt)
földszint	92	300	27.600	55	15.180	50	7.590
fedett terasz	1	30	30	55	16	50	8
melléképület	33	90	2.970	30	891	50	445
összesen							8.043

kerekítve : 8.000.000.- Ft.

#### Forgalmi érték összegzés

Az ingatlan költség alapú módszerrel meghatározott összesített forgalmi értéke:

- telekterület	1.100.000.- Ft
- <u>felépítmény</u>	<u>8.000.000.- Ft</u>
- <b>összesen:</b>	<b>9.100.000.- Ft</b>

#### 7.4. A két értékelési módszerrel kapott értékek harmonizációja

Piaci összehasonlító módszerrel kapott érték:	9.000.000.- Ft x 70 % =	6.300.000.- Ft
<u>Költség alapú módszerrel kapott érték:</u>	<u>9.100.000.- Ft x 30 % =</u>	<u>2.730.000.- Ft</u>
Összesen:		9.030.000.- Ft

kerekítve: 9.000.000.- Ft.

## 8. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A 2025. január 24.-én készült értékelés megfelelően azonosítja az értékelésbe vont ingatlant, elegendő részletességgel ismerteti annak fekvését, megközelíthetőségét, közművesítettségét, az épületek szerkezeteinek jellemzését, felszereltségét és műszaki állapotát.

Az ingatlan értékelése során alkalmazható értékelési módszerek közül a szakértő a költségalapú módszert és a piaci összehasonlító módszert alkalmazta.

A becslés tárgyát képező 5361 Tiszaigar, Rákóczi út 3. sz. alatt található, tiszaigari 66. helyrajzi számú ingatlan 2025. január 24.-én meghatározott forgalmi értéke: 11.000.000.- Ft.

Az utolsó értékelés időpontja óta - a megbízótól származó információk és a helyszínen tapasztaltak szerint is - az ingatlanon jelentős, a forgalmi értékre pozitív hatást gyakorló beruházások nem történtek. Az elmúlt időszakban a településen, a környező településeken, de országos szinten is, az ingatlanforgalom nagyobb mértékű csökkenése tapasztalható, ezen tényező a becsült ingatlan értékét is befolyásolja.

Ennek megfelelően a jelen értékbecslés aktualizálás során a szakértői jelentés 6. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező 5361 Tiszaigar, Rákóczi út 3. sz. alatt található, tiszaigari 66. helyrajzi számú lakóház, udvar, gazdasági épület megjelölésű ingatlan értékét a 7.2. pontban foglaltak szerint elvégezve - figyelemmel a 7.1. pontban rögzített korlátozó feltételekre - a 2025. július 22.-i fordulónapra, a két értékelési módszer harmonizációjával

az ingatlan **tehermentes forgalmi értékét**

**9.000.000.- Ft,**

azaz **Kilencmillió** forint összegben határozom meg.

Debrecen, 2025. július 22.

**ÁTRIUM INGATLANIRODA KFT.**

4031 Debrecen, Derék u. 97.

Adószám: 23770010-1-09

*Nagy László*

ingatlan értékelő

Melléklet: fényképek (nyomtatott),  
település térkép,  
közműtérkép,  
tulajdoni lap másolat.



Az ingatlan környezete.



Az ingatlan környezete.



Az ingatlan utcafrontja.



A lakóépület utcafronti homlokzata.



A lakóépület udvar felőli homlokzata.



Fedett terasz.



Folyosó.



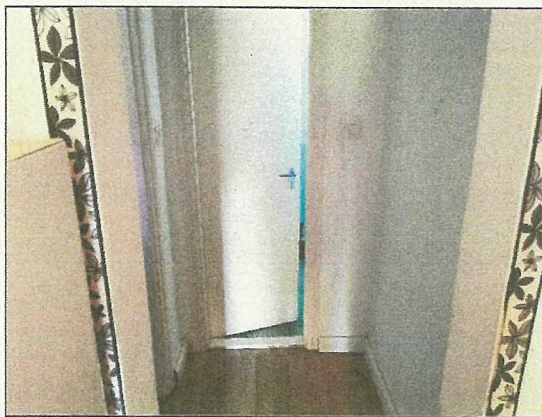
Szoba.



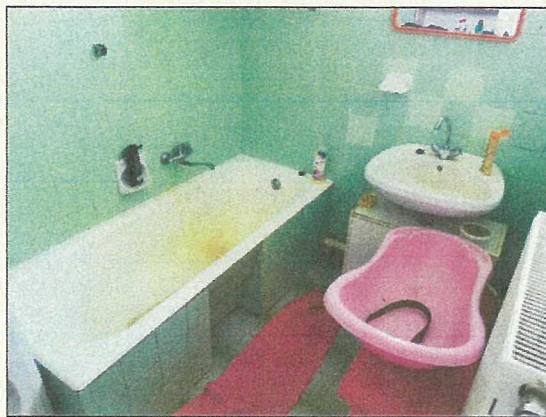
Konyha.



Étkező.



Közlekedő.



Fürdőszoba.



WC.



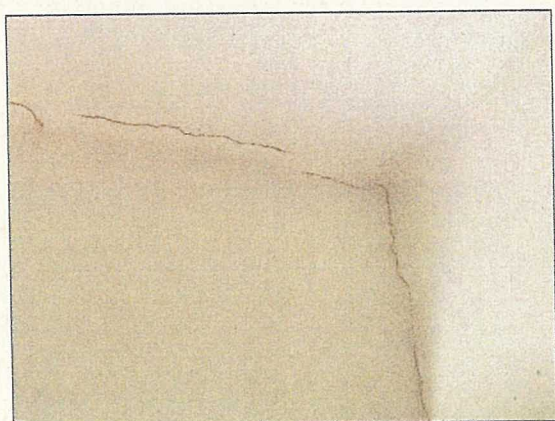
Szoba.



Szoba.



Kazánház.



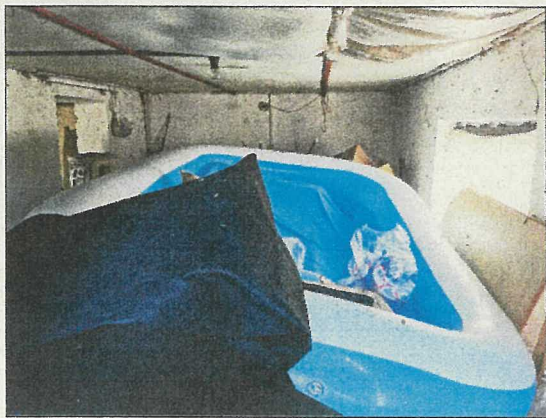
Falrepedés.



Villanyóra.



Udvar.



Garázs

Tiszaigar, 2025. július 18.

ÁTRIUM INGATLANIRODA KFT.  
4031 Debrecen, Derék u. 97.  
Adószám: 23770010-1-09  
*Nagy László*  
Nagy László







## E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/6172/2025

2025.07.18

Szektor: 53

TISZAIGAR

Belterület 66 helyrajzi szám

5361 TISZAIGAR Rákóczi út 3.

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m <sup>2</sup>	k.fill.	ter. kat.jöv ha m <sup>2</sup> k.fill

. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület

0

650

0.00

## II. RÉSZ

## 2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 34222/2/2002.08.28

jogcím: adásvétel

birtoklás: tulajdonos

név: TISZAIGAR KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 5361 TISZAIGAR Rákóczi út 19.

törzsszám: 15733249

## III. RÉSZ

## 6. bejegyző határozat, érkezési idő: 30063/10/1996 1995.11.07

Bányaszolgalmi jog

29 m<sup>2</sup> területre.

jogosult:

név: KUNGÁZ 94 ÉPÍTŐ, VAGYONKEZELŐ ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT. törzsszám: 11269702

cím : 5322 TISZASZENTIMRE Hősök tere 7

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 kiínyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE







## Határozati javaslat

### *a Tiszaigar Községi Önkormányzat tulajdonát képező*

**5350 Tiszafüred, Húszöles út 207. szám alatt fekvő – a 3654-es helyrajzi számon nyilvántartott – ingatlan értékesítésének előkészítéséről szóló határozat tervezetének véleményezéséről**

*Tiszaigar Községi Önkormányzat Képviselő-testületének (a továbbiakban: Képviselő-testület) Pénzügyi Bizottsága a Képviselő-testület ülésének napirendjén szereplő*

*„A Tiszaigar Községi Önkormányzat tulajdonát képező 5350 Tiszafüred, Húszöles út 207. szám alatt fekvő – a 3654-es helyrajzi számon nyilvántartott – ingatlan értékesítésének előkészítése”*

című előterjesztést megtárgyalta, és azt a *Képviselő-testületnek* elfogadásra javasolja.

### Értesül:

1. Képviselő-testület
2. Jelenlévők
3. Irattár



## Határozati javaslat

**a Tiszaigar Községi Önkormányzat tulajdonát képező  
5350 Tiszafüred, Húszöles út 207. szám alatt fekvő – a 3654-es helyrajzi számon nyilvántartott –  
ingatlan értékesítésének előkészítéséről**

1. *Tiszaigar Községi Önkormányzat* (a továbbiakban: *Önkormányzat*) *Képviselő-testülete* (a továbbiakban: *Képviselő-testület*) az *Önkormányzat* kizárólagos tulajdonát képező  
5350 Tiszafüred, Húszöles út 207. szám alatti,  
– a 3654-es helyrajzi számon nyilvántartott –  
ingatlant (a továbbiakban: *Ingatlan*) értékesítésre jelöli ki.
2. A *Képviselő-testület* az *Ingatlan* értékesítésére irányuló – nyilvános – versenytárgyalás (a továbbiakban: *Versenyeztetés*) ajánlattételi felhívását a melléklet szerint fogadja el.
3. A *Képviselő-testület* a *Versenyeztetés* előkészítésére, megszervezésére és lebonyolítására az *Önkormányzat* *Polgármesterét* kéri fel.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2025. augusztus ...





## Tiszaigar Községi Önkormányzat

5361 Tiszaigar, Rákóczi út 19.

### FELHÍVÁS

#### AJÁNLATTÉTELRE

*Tiszaigar Községi Önkormányzat  
tulajdonát képező ingatlan értékesítésére irányuló*

#### VERSENYTÁRGYALÁSON

##### I. INGATLAN

1. **Cím:** 5350 Tiszafüred, Húszöles út 207.
2. **Helyrajzi szám:** 3654.
3. **Fekvés:** belterület.
4. **Megnevezés:** „kivett lakóház, udvar, mézüzem”.
5. **Alapterület:**
  - 5.1. **földrészlet:** 2430 m<sup>2</sup>;
  - 5.2. **felépítmény (lakóház és melléképület):** 279 m<sup>2</sup>.
6. **Közmű-ellátottság:** víz, villany, gáz, csatorna.
7. **Hasznosítás módja:** hasznosítatlan.
8. **Műszaki állapot:** átlagos.
9. **Egyéb jellemzők:** gépsor nélkül.
10. **Tulajdonos:**
  - 10.1. **neve:** Tiszaigar Községi Önkormányzat;
  - 10.2. **székhelye:** 5361 Tiszaigar, Rákóczi út 19.;
  - 10.3. **törzskönyvi azonosító száma:** 733249;
  - 10.4. **tulajdoni hányada:** 1/1.
11. **Terhek:**
  - 11.1. **elővásárlási jog:** a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. §-ának (2) bekezdése alapján az államot az ingatlanra elővásárlási jog illeti meg;
  - 11.2. **egyéb:** az ingatlan egyebekben per-, teher- és igénymentes.

Tiszaigar Községi Önkormányzat

\* Telefon: +36-59/321-200 \* E-mail: hivatal@tiszaigar.hu \* Honlap: <https://tiszaigar.hu> \*

## II. ÉRTÉKESÍTÉS

- 1. Előkészítés:** Tiszaigar Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a versenytárgyalásra bocsátott ingatlant *a Tiszaigar Községi Önkormányzat tulajdonát képező 5350 Tiszafüred, Húszöles út 207. szám alatt fekvő – a 3654-es helyrajzi számon nyilvántartott – ingatlan értékesítésének előkészítése szóló 14/2025. (II. 14.) határozattal értékesítésre jelölte ki.*
- 2. Döntés:** Tiszaigar Községi Önkormányzat Képviselő-testületének határozatával.
- 3. Forma:** versenytárgyalás.
- 4. Mód:** nyilvános.

## III. TÁJÉKOZTATÁS

- 1. Felhívás:**
  - 1.1. célja:** az ingatlan tulajdonjogának és birtokának visszterhes átruházása;
  - 1.2. formája:** hirdetmény;
  - 1.3. közzétételének módja:** helyben szokásos módon.
  - 1.4. dátuma:** [...].
- 2. Adat- és információigénylés:**
  - 2.1. helye:** Tiszaszentimrei Közös Önkormányzati Hivatal Tiszaigari Kirendeltsége;
  - 2.2. határideje:**
    - 2.2.1. kezdőnap:** [...],
    - 2.2.2. lejárati:** [...];
  - 2.3. ütemezése:** hivatali ügyfélfogadási időben.
- 3. Megtekintés:**
  - 3.1. helye:** 5350 Tiszafüred, Húszöles út 207.;
  - 3.2. határideje:**
    - 3.2.1. kezdőnap:** [...],
    - 3.2.2. lejárati:** [...];
  - 3.3. ütemezése:** előzetes egyeztetés alapján.

## IV. VERSENYTÁRGYALÁS

- 1. Kiíró:**
  - 1.1. neve:** Tiszaigar Községi Önkormányzat;
  - 1.2. székhelye:** 5361 Tiszaigar, Rákóczi út 19.;
  - 1.3. törzskönyvi azonosító száma:** 733249.
- 2. Szervező:**
  - 2.1. neve:** Tiszaszentimrei Közös Önkormányzati Hivatal Tiszaigari Kirendeltsége;
  - 2.2. székhelye:** 5361 Tiszaigar, Rákóczi út 19.;
  - 2.3. törzskönyvi azonosító száma:** 811701.

**3. Helyszín:**

**3.1. megnevezése:** Tiszaszentimrei Közös Önkormányzati Hivatal Tiszaigari Kirendeltsége;

**3.2. címe:** 5361 Tiszaigar, Rákóczi út 19.

**4. Időpont:**

**4.1. határnapja:** [...];

**4.2. kezdete:** 9:00.

**5. Tárgy:** ingatlan tulajdonjogának és birtokának visszerhes átruházása.

**6. Forma:** nyilvános.

**7. Dokumentálás:** jegyzőkönyvbe foglalva.

## V. RÉSZVÉTEL

**1. Részvételi jog:** természetes vagy jogi személy, illetve jogi személyiség nélküli szervezet jogosult részt venni.

**2. Mód:**

**2.1. természetes személy:** személyesen vagy meghatalmazott útján;

**2.2. jogi személy:** képviselőre jogosult vagy meghatalmazott útján;

**2.3. jogi személyiség nélküli szervezet:** képviselőre jogosult vagy meghatalmazott útján.

**3. Feltétel:**

**3.1. regisztráció:** regisztrációs űrlap benyújtásával;

**3.2. részvételi jog igazolása:**

**3.2.1. természetes személy:** a természetes személy, avagy a meghatalmazott személyazonosságának igazolása és a meghatalmazás (közokirat vagy teljes bizonyító erejű magánokirat) bemutatása,

**3.2.2. jogi személy:** a jogi személy nyilvántartásba vételének, valamint a képviselőre jogosult, avagy a meghatalmazott személyazonosságának igazolása és a képviselői jogosultság igazolása, illetve a meghatalmazás (közokirat vagy teljes bizonyító erejű magánokirat) bemutatása;

**3.3. nyilatkozattétel:**

**3.3.1. természetes és jogi személy:** a versenytárgyalási felhívás feltételeinek elfogadásáról, továbbá az ajánlattevő, a meghatalmazott, illetve a képviselőre jogosult személyes adatainak kezeléséhez adott hozzájárulásról,

**3.3.2. jogi személy:** a versenytárgyalási felhívás feltételeinek elfogadásáról, továbbá a szervezet – a *nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerinti* – átláthatóságáról.

**4. Regisztrációsúrlap-igénylés:**

**4.1. helye:** Tiszaszentimrei Közös Önkormányzati Hivatal Tiszaigari Kirendeltsége;

**4.2. határideje:**

**4.2.1. kezdőnap:** [...],

**4.2.2. lejárati:** [...];

**4.3. ütemezése:** hivatali ügyfélfogadási időben.

**5. Regisztráció:**

**5.1. helye:** Tiszaszentimrei Közös Önkormányzati Hivatal Tiszaigari Kirendeltsége;

**5.2. határideje:**

**5.2.1. kezdőnap:** [...],

**5.2.2. lejárati idő:** [...];

**5.3. ütemezése:** hivatali ügyfélfogadási időben.

**VI. AJÁNLATTÉTEL**

**1. Ajánlati ár (minimális):** 64 900 000 Ft (azaz hatvannégy millió-kilencszázezer forint).

**2. Ajánlati biztosíték:**

**2.1. összege:** 2 000 000 Ft (azaz kétmillió forint);

**2.2. megfizetése:**

**2.2.1. határideje:** [...],

**2.2.2. módja:** átutalással.

**2.3. érvényesítése:**

**2.3.1. visszajár:** a felhívás visszavonása vagy az ajánlat érvénytelenségének megállapítása esetén, továbbá a versenytárgyalás eredményét megállapító döntés meghozatalát követő 15 napon belül,

**2.3.2. nem jár vissza:** ha az ajánlattevő ajánlatát az ajánlati kötelezettség időtartama alatt visszavonja, vagy a szerződés megkötése az ajánlattevőnek felróható vagy érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg.

**3. Ajánlati kötelezettség:** az ajánlat benyújtására nyitva álló határidő lejártától a szerződéskötésig.

**4. Ajánlat visszavonása:** az ajánlat benyújtására nyitva álló határidő lejártáig.

**5. Alternatív ajánlattétel:** nem elfogadott.

**VII. ELBÍRÁLÁS**

**1. Általános elbírálási szempont:** a legmagasabb ajánlati ár.

**2. Különös elbírálási szempont:**

**2.1. ajánlattevői minőség:** a Tiszaigar község közigazgatási területén – bejegyzett – székhellyel rendelkező civil szervezetek az elbírálás során előnyt élveznek,

**2.2. ajánlattevői minőség:** a Tiszaigar község közigazgatási területére kiterjedő alaptevékenységet végző civil szervezetek az elbírálás során előnyt élveznek,

**2.3. ajánlattevői minőség:** a civil szervezetek az elbírálás során előnyt élveznek.

**3. Érvényes ajánlat:** a versenytárgyalási felhívás feltételeinek megfelelő ajánlat.

**4. Nyertes ajánlattevő:** az összességében legelőnyösebb – érvényes – ajánlatot tevő licitáló.

**5. Elbíráló:** Tiszaigar Községi Önkormányzat Képviselő-testülete.

### VIII. ÉRVÉNYESSÉG ÉS EREDMÉNYESSÉG

1. **Érvényes eljárás:** a versenytárgyaláson érvényes ajánlat előterjesztésére kerül sor.
2. **Érvénytelen eljárás:** a versenytárgyaláson érvényes ajánlat előterjesztésére nem kerül sor, vagy az eljárást a kiíró érvénytelenné nyilvánítja.
3. **Eredményes eljárás:** az érvényes eljárást a kiíró eredményessé nyilvánítja.
4. **Eredménytelen eljárás:** az érvényes eljárást a kiíró eredménytelenné nyilvánítja.
5. **Eredménymegállapítás:** Tiszaigar Községi Önkormányzat Képviselő-testületének – a versenytárgyalási eljárás jegyzőkönyve alapján meghozott – határozatával.

### IX. SZERZŐDÉSKÖTÉS

1. **Szerződéskötési jog:**
  - 1.1. **megszerzése:** az adásvételi szerződést a versenytárgyaláson nyertes ajánlattevő jogosult megkötni;
  - 1.2. **terjedelme:**
    - 1.2.1. **időbeli:** a versenytárgyalás eredménye kihirdetésének napjától számított 15 napon belül,
    - 1.2.2. **tárgyi:** a versenytárgyalási felhívás feltételei szerint kerülhet sor;
  - 1.3. **gyakorlása:** a versenytárgyaláson nyertes ajánlattevő személyéhez kötött.
2. **Foglaló:**
  - 2.1. **összege:** a vételár 20%-a (szerződés szerint);
  - 2.2. **megfizetése:** átutalással (szerződés szerint);
  - 2.3. **esedékessége:** a szerződés megkötésekor (szerződés szerint).
3. **Teljesítés**
  - 3.1. **vételár megfizetése:** átutalással (szerződés szerint);
  - 3.2. **ingatlan birtokba adása:** átadás-átvételi jegyzőkönyvvel (szerződés szerint).
4. **Teljesítési határidő:**
  - 4.1. **vételár megfizetése:** a szerződés megkötését követő 30 napon belül (szerződés szerint);
  - 4.2. **ingatlan birtokba adása:** az elővásárlásra jogosult lemondó nyilatkozatának megérkezését – azonban legkésőbb a szerződés feladásától számított 45 nap elteltét – követő 45 napon belül (szerződés szerint).

### X. ZÁRADÉK

1. **Jogfenntartó nyilatkozatok:**
  - 1.1. **a felhívás visszavonásának joga:** a kiíró a felhívást – indoklás nélkül – visszavonhatja;
  - 1.2. **az eljárás lezárásának joga:**
    - 1.2.1. **az érvénytelenné nyilvánítás joga:** a kiíró az eljárást – az annak tisztaságát, illetőleg a kiíró vagy az ajánlattevő érdekeit sértő cselekmény észlelése esetén – érvénytelenné nyilváníthatja,
    - 1.2.2. **az eredménytelenné nyilvánítás joga:** a kiíró az eljárást – érvényes ajánlat előterjesztése esetén is indoklás nélkül – eredménytelenné nyilváníthatja.

2. **Joglemondó nyilatkozat:** az ajánlattevő a versenytárgyalási részvételével elismeri, hogy az üzleti akarata megalapozásához szükséges adatokat és információkat a kiíró – teljeskörűen – rendelkezésére bocsátotta, egyúttal kijelenti, hogy ezen adatok és információk hitelt érdemlőségéről – a kiírótól független forrásból – személyesen, avagy képviselője, illetőleg meghatalmazottja útján meggyőződött, a kiíróval szemben ezért az eljárás tárgyát képező ingatlan adottságaival vagy jellemzőivel kapcsolatban a jövőben követelést, igényt semmilyen jogcímen nem támaszt.
3. **Jogsabályi háttér:** a versenytárgyalási felhívásban nem, avagy nem kimerítő részletességgel szabályozott kérdések tekintetében *a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 7/2013. (IV. 9.) önkormányzati rendelet* vonatkozó előírásai irányadóak.

Tiszaigar, 2025. augusztus ...

( P. H. )

Kovácsné Szabó Tünde  
polgármester

*Tiszafüred belterület 3654.  
5350 Tiszafüred, Húszöles út 207.*

## **AJÁNLATTÉTELI LAP**

### **TISZAIGAR KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁT KÉPEZŐ INGATLAN ÉRTÉKESÍTÉSÉRE IRÁNYULÓ**

*– a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdése alapján meghirdetett –*

### **VERSENYTÁRGYALÁSRA**

#### **1. Az Ajánlattevő adatai:**

- 1.1. neve (neve/elnevezése/megnevezése): .....
- 1.2. címe (lakcíme/székhelye): .....
- 1.3. személyazonosító igazolványának okmányazonosítója: .....
- 1.4. cégjegyzékszám: .....
- 1.5. nyilvántartási száma: .....
- 1.6. adóazonosító jele/adószáma: .....
- 1.7. statisztikai számjele: .....
- 1.8. elérhetősége: .....

#### **2. A Meghatalmazott/Képviselőre jogosult adatai:**

- 2.1. neve: .....
- 2.2. címe: .....
- 2.3. személyazonosító igazolványának okmányazonosítója: .....
- 2.4. személyi azonosítója: .....
- 2.5. elérhetősége: .....

#### **3. Az Ingatlan adatai:**

- 3.1. címe: .....
- 3.2. helyrajzi száma: .....
- 3.3. művelési ága/megnevezése: .....
- 3.4. alapterülete: .....
- 3.5. tulajdoni hányada (meghirdetett): .....

#### **4. A megajánlott vételár:**

- 4.1. összege: ..... Ft, azaz ..... forint,
- 4.2. fedezete (készpénzből/hitelből/pályázatból biztosított): .....

**5. Az Ajánlattevő nyilatkozatai:**

5.1. Megismerési és elfogadó nyilatkozat:

Alulírott **a versenytárgyalási felhívás feltételeit megismertem és elfogadom.**

5.2. Megismerési nyilatkozat:

Alulírott **az Ajánlattevő ügyleti akaratának megalapozásához szükséges adatokat és információkat** – teljeskörűen – **megismertem.**

5.3. Adatkezelési nyilatkozat:

Alulírott **az Ajánlattevő/Meghatalmazott/Képviselőre jogosult személyes adatainak kezeléséhez** – a versenytárgyalás lefolytatásához, illetve az adásvételi szerződés megkötéséhez elengedhetetlenül szükséges módon és mértékben – **hozzájárulok.**

5.4. Átláthatósági nyilatkozat:

Alulírott kijelentem, hogy **az Ajánlattevő** – a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint – **átlátható szervezetnek minősül.**

**6. Csatolt okiratok:**

6.1. Személyazonosságot igazoló okirat:

személyazonosító igazolvány másolata.

6.2. Nyilvántartásba vételt igazoló okirat:

cégmásolat, cégkivonat (cégjegyzék) vagy bírósági végzés;

másolat, kivonat (civil és egyéb cégek nem minősülő szervezetek nyilvántartása) vagy bírósági végzés.

6.3. Képviselési jogosultságot igazoló okirat:

cégmásolat, cégkivonat (cégjegyzék) vagy bírósági végzés, illetőleg létesítő okirat (társasági szerződés, alapító okirat, alapszabály);

másolat, kivonat (civil és egyéb cégek nem minősülő szervezetek nyilvántartása) vagy bírósági végzés, illetőleg létesítő okirat (alapító okirat, alapszabály).

6.4. Aláírás módját, illetve formáját igazoló okirat:

aláírási címpéldány, hiteles cégaláírási nyilatkozat vagy aláírás-minta.

6.5. Meghatalmazás:

meghatalmazás (közokirat vagy teljes bizonyító erejű magánokirat).

....., 20..... (év) ..... (hónap) ..... (nap)

.....  
Ajánlattevő/Meghatalmazott/Képviselőre jogosult  
aláírása (bélyegzője)

# *Értékbecslés aktualizálás*

*mely készült*

*az*

*5350 Tiszafüred, Húszöles út 207. sz.  
alatt található ingatlanról  
(hrsz.: 3654.)*

**ÁTRIUM INGATLANIRODA KFT.**  
4031 Debrecen, Derék u. 97.  
Adószám: 23770010-1-09

*2025. július*

## ALÁÍRÓLAP

5350 Tiszafüred, Húszöles út 207. sz.  
alatt található ingatlan értékbecsléséhez  
(hrsz.: 3654.)

Az értékbecslést készítette:

**ÁTRIUM INGATLANIRODA KFT.**

4031 Debrecen, Derék u. 97.

Adószám: 23770010-1-09



Nagy László

Ingatlanforgalmi szakértő

Névjegyzék szám: N-14/2001.

Oklevél szám: 1344/1998.

Debrecen, Derék u. 97.

Debrecen, 2025. július 22.

### ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI	
Az ingatlan megnevezése:	Lakóház, udvar, gazdasági épület, mézüzem
Település (város, kerület):	Tiszafüred, belterület
Utca, házszám:	Húszöles út 207. sz.
Irányítószám:	5350
Hrsz.:	tiszafüredi 3654.
TULAJDONVISZONYOK	
Tulajdonos neve:	Tiszaigar Községi Önkormányzat 5361 Tiszaigar, Dózsa György u. 19. sz.
Tulajdoni hányad:	1/1-ed.
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	Forgalomképes
Értékelt érdekeltség:	Tehermentes tulajdonjog
Tények, terhek:	Mellékelt tulajdoni lap szerint
AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI	
Telek területe összesen:	2430 m <sup>2</sup>
Felépítmény (nettó) területe összesen:	279 m <sup>2</sup> (lakóépület + melléképületek)
Felépítmény hasznos (korrigált) területe:	211 m <sup>2</sup>
Közmű-ellátottság:	Víz, villany, gáz, csatorna
Jelenlegi funkció:	Lakóház és mézüzem
ÉRTÉKELÉS	
Értékelés célja:	Piaci, forgalmi érték megállapítása
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító módszer és költségalapú megközelítés
Értékelés fordulónapja:	2025. július 22.
Értékelés érvényessége:	180 nap
Megrendelő megnevezése:	Tiszaigar Községi Önkormányzat 5361 Tiszaigar, Dózsa György u. 19. sz.
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT	
Piaci, forgalmi érték:	38.900.000.- Ft, azaz Harmincnyolcmillió-kilencszázezer forint

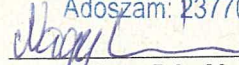
Debrecen, 2025. július 22.

Készítette:

**ÁTRIUM INGATLANIRODA KFT.**

4031 Debrecen, Derék u. 97.

Adószám: 23770010-1-09



Nagy László  
ingatlan értékelő

## 1. ELŐZMÉNY, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

**Tiszaigar Községi Önkormányzatának** (5361 Tiszaigar, Dózsa György u. 19. sz.) nevében **Kovácsné Szabó Tünde polgármester** megbízta az **Átrium Ingatlanirodát** (Átrium Ingatlaniroda Kft., 4031 Debrecen, Derék u. 97. sz.) melynek képviselőjében eljár **Nagy László ingatlanforgalmi szakértő és értékbecslő**, az 5350 Tiszafüred, Húszöles út 207. sz. alatt található, a tiszafüredi 3654. helyrajzi számú, lakóház, udvar, gazdasági épület, mézüzem megjelölésű ingatlanra vonatkozó, az Átrium Ingatlaniroda (4031 Debrecen, Derék u. 97. sz.) által 2025. január 24. napján készült ingatlanforgalmi értékbecslés aktualizálásával.

## 2. NYILATKOZAT A SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOGRÓL

Az értékbecslést a megbízó saját célra használhatja fel.

Jelen értékbecslés felhasználása - részben, vagy egészben - a fent írt céltól eltérően csak az értékbecslést készítő Átrium Ingatlaniroda (Átrium Ingatlaniroda Kft.) képviselőjére jogosult személy írásos hozzájárulásával lehetséges.

Az értékbecslés idegen nyelvre való fordításához is szükséges az Átrium Ingatlaniroda (Átrium Ingatlaniroda Kft.) képviselőjére jogosult személy írásos hozzájárulása.

## 3. ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGE

Jelen értékbecslés 2025. július 22.-én készült, 2 eredeti példányban, mely példányokat megbízott a megbízónak/képviselőjének ad át (személyesen, vagy postai úton).

Az értékelés fordulónapja: 2025. július 22. napja.

Az értékbecslésben meghatározott értékek az értékbecslés készítésétől számított 180 napig tekinthetők érvényesnek.

## 4. A SZAKÉRTŐ FÜGGETLENSÉGI NYILATKOZATA

Alulírott, Nagy László kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben sem nekem, sem pedig az általam képviselt Átrium Ingatlanirodának (Átrium Ingatlaniroda Kft.-nek) tulajdonosi jogviszonya nem állt fenn.

Fentiekén túl kijelentem, hogy nincs összeférhetlenségi akadálya annak, hogy jelen értékbecslést, mint független szakértők készítsük el.

## 5. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Helyszíni szemle időpontja	: 2025. július 18.
A szemlén jelen volt	: Jónás Irén, a megbízó képviselője, : Nagy László, értékbecslő.

Az értékelés folyamán felhasznált, az ingatlannal kapcsolatos dokumentum és más adat:

- E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat (2025.07.18.),
- közműterkép,
- 2025. január 24.-én készült értékbecslés.

Az ingatlanon 2025. július 18.-án szakértői szemlét tartottunk. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, műszaki, funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltam.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtam az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint az összehasonlításként számításba vehető környezetben kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

Az értékeléshez a helyszínen szóban közölt információkat is hasznosítottam.

Az ingatlanról a megbízó hozzájárulásával fényképfelvételeket készítettem, melyek a becslés mellékletét képezik.

## 6. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

### 6.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Tiszafüred
Besorolás	: belterület
Cím	: Húszöles út 207.
Helyrajzi szám	: tiszafüredi 3654.
Megnevezése	: lakóház, udvar, gazdasági épület, mézüzem
Telekterület	: 2430 m <sup>2</sup>
Tulajdonos bejegyzetten	: TISZAIGAR KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
Tulajdoni hányad	: 1/1-ed
Terhek, tények	: önálló szöveges bejegyzés 1.276 m <sup>2</sup> vétel folytán átjegyezve a 3653 hrsz. területéből (bejegyző határozat: 33818/2000.08.09.) : önálló szöveges bejegyzés vétel folytán a 3646 hrsz.-ú földrészlet területéből 723 négyzetméter ide átjegyezve és beolvasztva (bejegyző határozat: 33742/2001.08.30.) : önálló szöveges bejegyzés épület létesítése (mézüzem) (bejegyző határozat: 33066/2/2014.10.27.)

: önálló szöveges bejegyzés telekhatár-rendezés és ajándékozás folytán 322 m<sup>2</sup> területet lejegyeztem és átjegyeztem a tiszafüredi 3653 hrsz-ú ingatlan területébe (bejegyző határozat: 30206/2015/2014.12.05.)

Széljegy : ---

Szolgalmi jog, jogi jelleg : ---

Az ingatlan-nyilvántartási adatokat a 2025. július 18. napján készült E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolatról jegyzeteltem ki (megrendelés szám: 30005/6170/2025.).

**Az értékbecslés mellékletét képező közműterképen a becslés tárgyát képező épületek fel vannak tüntetve.**

## **6.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása**

Tiszafüred város az Észak-alföldi régióban, Jász-Nagykun-Szolnok vármegye Tiszafüredi járásában. A Tisza-tó turisztikai régió központja, a „Tisza-tó fővárosa”. Tiszafüred közúti és egyben vasúti közlekedési csomópont is, így több irányból is könnyen megközelíthető. Áthalad rajra a Füzesabonytól Debrecenig húzódó 33-as főút, melyből itt ágazik ki a Fegyvernekig vezető 34-es főút, de mellékutak is érintik. Az M3-as autópálya 30 perc alatt érhető el. Lakossága: 10 752 fő.

### **A becsült ingatlanok és környezetének általános jellemzése:**

A becslés tárgyát képező ingatlan Tiszafüred központjától délkeleti irányban, mintegy 1400 m távolságra, jól megközelíthető helyen, szabályozott, kiépített, csatornázott utcában, hasonló jellegű ingatlanok, családi házak szomszédságában, a városon áthaladó 33. számú főútvonal mellett található.

Az ingatlantól mintegy 500 m távolságon belül helyközi járatú autóbuszok megállója, valamint az alapellátás kereskedelmi és szolgáltató létesítményei kb. 1000-2000 m távolságon belül megtalálhatók.

Parkolási lehetőség a melléképületben lévő garázsban, az ingatlan udvarán, valamint az ingatlan előtt, közterületen, parkolási díj fizetése nélkül biztosított.

A becslés tárgyát képező ingatlan határait kerítés jelzi, a telekterületen egy lakóépület, a hozzáépített melléképület és az ahhoz hozzáépített mézüzem található.

A lakóépület alapincézetlen, szabadon álló beépítési módban épült, földszint + tetőteres kialakítású. A hozzáépített melléképület használati jellegét tekintve raktár és garázs, az ahhoz hozzáépített melléképület pedig mézüzem.

A lakóépület kb. az 1990-es években épült, hagyományos építőanyagok és építési technológiák alkalmazásával. Építési ideje óta a vizsgált ingatlanon komolyabb felújítási munkákat nem végeztek.

Szemrevételezéssel - feltárási munka elvégzése nélkül - a lakóépület műszaki állapotáról elmondható, hogy korának megfelelő, a tartószerkezeteken meghibásodásra, tönkremeneteire, hibás kivitelezésre utaló jeiek (pl.: repedés, nedvesedés, penészesedés, stb.) nem tapasztalhatók.

A lakóépületnek egy bejárata van, amely az épület oldalsó homlokzatán került elhelyezésre.

A lakóépület földszintjén étkező, lépcsőház, fürdőszoba-WC, konyha, közlekedő, előtér, kazánház, kamra és egy szoba került kialakításra. Az épülethez terasz is csatlakozik.

A tetőtérben társalgó, WC, gardrób, 2 szoba és lodzsa került kialakításra.

A lakóépület alaprajzi elrendezése jó.

A földszinten és a tetőtérben külön szociális helyiségek kerültek kialakításra, a szobák külön nyílnak, jól bútorozhatók, fülösleges, használaton kívüli terek nincsenek.

A lakóépület helyiségeinek átlagos belmagassága: 2,80 m. A benapozottság (tájolás) megfelelő. A helyiségek természetes megvilágítása és szellőzése biztosított.

Az ingatlan a környéken kialakult szintnek megfelelően közművesített (villany, víz, gáz, szennyvízelvezetés közműhálózatra csatlakoztatva).

A helyszíni szemlén tapasztaltak alapján az ingatlanról kialakult összbenyomás: jó.

Az ingatlanforgalom a becslésbe vont ingatlan környezetében jónak tekinthető.

#### **Lehetséges vevőkör:**

Vevőként elsősorban azon magánszemélyek, vállalkozások, szervezetek stb. jöhetnek számításba, akiknek fontos az ingatlan forgalmas helyen, főút melletti elhelyezkedése, esetlegesen a jelenlegi vagy leendő vállalkozásuk működtetéséhez ideális helyen és adottságokkal (üzem és raktárak) rendelkező ingatlant keresnek.

#### **Környezetszennyezés:**

A helyszíni szemle során környezetszennyezésre utaló jelet (tényleges szennyeződés, környezetszennyezésre utaló tevékenység stb.) sem a becslésbe vont ingatlanon, sem a becsült ingatlannal közvetlenül határos ingatlanokon nem tapasztaltam.

#### **A lakóépület:**

építésének éve : kb. az 1990-es évek.  
felújítás, korszerűsítés éve : ---  
épület típusa : szabadon álló, alápincézetlen, földszint + tetőteres épület

alapozás	: helyszínen öntött beton sávalap
lábazat	: téglafalazat
szigetelés	: függőleges és vízszintes talajvíz elleni szigetelés készült
teherhordó szerkezetek	: szilikát falszerkezet
válaszfalak	: téglafalszerkezet
födém	: előregyártott vb. gerendák közti béléstestű födém
tetőszerkezet	: fa szerkezetű, magas tető (nyereg)
héjazat	: sík pala és zindely fedés
kémények, szellőzők	: kisméretű égetett agyagtéglából falazva
homlokzat	: egyszerű, terasszal, lodzsával tagolt, köporos, vakolt fal
nyílászárók	: földszinten műanyag szerkezetű ajtók, ablakok, hőszigetelt üvegezéssel ellátva, tetőtérben fa szerkezetű nyílászárók, az ablakok helyenként redőnnyel, szúnyoghálóval szerelve, a belső ajtók fa szerkezetűek, részben üvegezett kivitelűek
lépcsők	: terasz lépcső: helyszínen öntött beton, kerámia burkolattal, tetőtéri lépcső: egyenes vonalú, fa szerkezetű, fa lépcsőkkel, fa korláttal ellátva
csapadékvíz elvezetés	: a csapadékvíz függőleges és vízszintes ereszcatornákkal összegyűjtve, az összegyűjtött csapadékvíz szabadba vezetve és elszivárogtatva.

**A lakóépület helyiségeinek megnevezése, alapterülete (helyszíni mérés alapján) és burkolata:**

földszint:

• étkező:	8,10 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• szoba:	23,00 m <sup>2</sup>	laminált parketta burkolat
• lépcsőház:	3,96 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• fürdőszoba-WC:	7,20 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• konyha:	10,90 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• közlekedő:	0,92 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• előtér:	3,47 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• kazánház:	3,57 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• kamra:	2,80 m <sup>2</sup>	simított beton burkolat
• terasz:	11,87 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat

A földszinti helyiségek alapterülete: 63,92 m<sup>2</sup> lakótér + 11,87 m<sup>2</sup> terasz  
(összesen: 75,79 m<sup>2</sup>).

tetőtér:

• társalgó:	11,35 m <sup>2</sup>	PVC burkolat
• WC:	3,30 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• szoba:	9,30 m <sup>2</sup>	PVC burkolat
• gardrób:	1,77 m <sup>2</sup>	PVC burkolat
• szoba:	16,80 m <sup>2</sup>	PVC burkolat
• lodzsa:	5,60 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat

A tetőtéri helyiségek alapterülete: 42,52 m<sup>2</sup> lakótér + 5,60 m<sup>2</sup> lodzsa  
(összesen: 48,12 m<sup>2</sup>).

A lakóépület alapterülete mindösszesen: 123,91 m<sup>2</sup>.

#### Felületképzések, burkolatok, berendezési tárgyak:

A **falak** jellemzően vakoltak, festettek, fa lambériával burkoltak (a földszinti étkezőben és a lépcsőházban 1,20 m magasságig), a vizes helyiségekben a használatnak megfelelő mértékig csempe burkolattal kiegészítve (a földszinti fürdőszoba-WC-ben, a konyhában és a közlekedőben a mennyezet magasságáig, a tetőtéri WC-ben 1,50 m magasságig készült csempe burkolat).

A **padló burkolatok** anyaga a helyiségek rendeltetészerű használatához igazodik (a szobákban laminált parketta és PVC, az egyéb helyiségekben kerámia, PVC és simított beton burkolat készült).

A **berendezési tárgyak** száma és minősége a komfortfokozatnak megfelelő. A helyszíni szemle időpontjában a berendezési tárgyak üzemképesek voltak (a gázüzemű berendezések üzembiztonságáról szakhatósági vélemény nem készült).

A falak, a padlóburkolatok és a berendezési tárgyak átlagos állapota: jó.

**A bevezetett közművek:**

- **villany** 230 V (közműhálózatra csatlakoztatva),
- **víz** (közműhálózatra csatlakoztatva),
- **gáz** (közműhálózatra csatlakoztatva),
- **szennyvízelvezetés** (közműhálózatra csatlakoztatva),
- **fűtés** (egyedi központi – gáz- és vegyes tüzelésű kazán, radiátor hőleadók),
- **melegvíz-ellátás** (villanybojler),
- **riasztó**.

### **Melléképület:**

A melléképület alápincézett, a lakóépülethez hozzáépített, földszintes kialakítású.

A melléképület kb. az 1960-as években épült, hagyományos építőanyagok és építési technológiák alkalmazásával.

Szemrevételezéssel - feltárási munka elvégzése nélkül – a melléképület műszaki állapotáról elmondható, hogy korának megfelelő, a tartószerkezeteken meghibásodásra, tönkremenetelre, hibás kivitelezésre utaló jelek (pl.: repedés, nedvesedés, penészesedés stb.) nem tapasztalhatók.

A melléképületnek több, egymástól független bejárata van.

Az épületben több helyiség került kialakításra.

A helyszíni szemlén tapasztaltak alapján az ingatlanról kialakult összbenyomás: közepes.

### **Műszaki jellemzői:**

építésének éve	: kb. az 1960-as évek.
felújítás, korszerűsítés éve	: ---
épület típusa	: a lakóépülethez hozzáépített, alápincézett, földszintes épület
alapozás	: helyszínen öntött beton sávalap
lábazat	: téglafalazat
szigetelés	: függőleges és vízszintes talajvíz elleni szigetelés készült
teherhordó szerkezetek	: téglafalszerkezet
válaszfalak	: téglafalszerkezet
födém	: fa gerenda födém
tetőszerkezet	: fa anyagú magas tető (nyereg)
héjazat	: cserépfedés
kémények, szellőzők	: kisméretű égetett agyagtéglából falazva és gázkémény
homlokzat	: egyszerű, tagolatlan, kőporos, vakolt fal
nyílászárók	: hagyományos fa szerkezetű nyílászárók
lépcsők	: ---
csapadékvíz elvezetés	: ---

### **A melléképület helyiségeinek megnevezése, alapterülete (helyszíni mérés alapján) és burkolata:**

• közlekedő:	2,04 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• raktár:	9,10 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• raktár:	10,80 m <sup>2</sup>	simított beton burkolat
• garázs:	20,50 m <sup>2</sup>	simított beton burkolat

A melléképület alapterülete összesen: 42,44 m<sup>2</sup>.

### Felületképzések, burkolatok, berendezési tárgyak:

A **falak** jellemzően vakoltak és festettek.

A **padló burkolatok** anyaga a helyiségek rendeltetésszerű használatához igazodik (kerámia és simított beton burkolat készült).

A melléképületbe **berendezési tárgy** nem került beszerelésre.

A falak és a padlóburkolatok átlagos állapota: közepes.

A **bevezetett közművek**: - **villany** 230 V (közműhálózatra csatlakoztatva),  
- **víz** (közműhálózatra csatlakoztatva),  
- **szennyvízelvezetés** (közműhálózatra csatlakoztatva),  
- **fűtés** (egyedi központi – a lakóépületben lévő gáz- és vegyes tüzelésű kazánról, radiátor hőleadókkal).

### Mézüzem épület:

A mézüzem épület alapincézetlen, a melléképülethez hozzáépített, földszintes kialakítású.

A mézüzem épület kb. az 1990-es években épült, hagyományos építőanyagok és építési technológiák alkalmazásával.

Szemrevételezéssel - feltárási munka elvégzése nélkül – a mézüzem épület műszaki állapotáról elmondható, hogy korának megfelelő, a tartószerkezeteken meghibásodásra, tönkremenetelre, hibás kivitelezésre utaló jelek (pl.: repedés, nedvesedés, penészesedés stb.) nem tapasztalhatók.

A mézüzem épületnek több, egymástól független bejárata van.

Az épületben több helyiség került kialakításra.

A helyszíni szemlén tapasztaltak alapján az ingatlanról kialakult összbenyomás: jó.

### Műszaki jellemzői:

építésének éve	: kb. az 1990-es évek.
felújítás, korszerűsítés éve	: ---
épület típusa	: a melléképülethez hozzáépített, alapincézetlen, földszintes épület
alapozás	: helyszínen öntött beton sávalap
lábazat	: helyszínen öntött beton
szigetelés	: függőleges és vízszintes talajvíz elleni szigetelés készült

teherhordó szerkezetek	: téglafalszerkezet
válaszfalak	: téglafalszerkezet
födém	: előregyártott vb. gerendák közti bélelt födém
tetőszerkezet	: fa anyagú magas tető (nyereg)
héjazat	: sík pala és azbesztcement hullámlemez fedés
kémények, szellőzők	: gázkémény
homlokzat	: egyszerű, tagolatlan, kőporos, vakolt fal
nyílászárók	: hagyományos fa és fém szerkezetű nyílászárók, fa szerkezetű ablakok hőszigetelt üvegezéssel ellátva, az ablakok helyenként szalagfüggönnyel szerelve, a belső ajtók fa szerkezetűek, részben üvegezett kivitelűek
lépcsők	: ---
csapadékvíz elvezetés	: a csapadékvíz függőleges és vízszintes ereszcatornákkal összegyűjtve, az összegyűjtött csapadékvíz szabadba vezetve és elszívárogatva.

**A mézüzem épület helyiségeinek megnevezése, alapterülete (helyszíni mérés alapján) és burkolata:**

• iroda:	8,80 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• közlekedő:	3,10 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• zuhanyzó-WC:	3,30 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• labor:	5,30 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• raktár:	3,50 m <sup>2</sup>	simított beton burkolat
• mézüzem:	33,32 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• mérlegelő helyiség:	10,85 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• kazánház:	2,50 m <sup>2</sup>	simított beton burkolat
• folyosó:	5,40 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• hőkamra:	19,85 m <sup>2</sup>	kerámia burkolat
• raktár:	17,10 m <sup>2</sup>	simított beton burkolat

A mézüzem épület alapterülete összesen: 113,02 m<sup>2</sup>.

**Felületképzések, burkolatok, berendezési tárgyak:**

A **falak** jellemzően vakoltak és festettek, a vizes helyiségekben a használatnak megfelelő mértékig csempe burkolattal kiegészítve (a zuhanyzó-WC-ben a mennyezet magasságáig, a laborban 1,50 m, a mézüzemben, a mérlegelő helyiségben, a folyosón, a hőkamrában és a raktárban 2,00 m magasságig készült csempe burkolat).

A **padló burkolatok** anyaga a helyiségek rendeltetészerű használatához igazodik (kerámia és simított beton burkolat készült).

A **berendezési tárgyak** száma és minősége a komfortfokozatnak megfelelő. A helyszíni szemle időpontjában a berendezési tárgyak üzemképesek voltak (a gázüzemű berendezések üzembiztonságáról szakhatósági vélemény nem készült).

A falak, a padlóburkolatok és a berendezési tárgyak átlagos állapota: jó.

**A bevezetett közművek:**

- **villany** 230/400 V (közműhálózatra csatlakoztatva),
- **víz** (közműhálózatra csatlakoztatva),
- **gáz** (közműhálózatra csatlakoztatva),
- **szennyvízelvezetés** (közműhálózatra csatlakoztatva),
- **fűtés** (egyedi központi – gázkazán, radiátor hőleadók)
- **melegvíz-ellátás** (villanybojler).

#### **A telek:**

- teljes területe: 2430 m<sup>2</sup>,
- alakja szabálytalan,
- hossz tengelye az utcafrontra merőleges,
- az utcafront északi tájolású,
- felszíne sík, egyenletes, egy része rendezett, más része rendezetlen, elhanyagolt terület,
- kerített (az utcafronton beton lábazaton, fém szerkezetű kerítés készült).

## **7. ÉRTÉKELÉS**

### **7.1. Alapelvek, korlátozó feltételek**

A 6. pontban ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni.

- az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékelem a helyszíni szemle időpontjában megismert készületségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége stb.) nem folytattam. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásom, de ezért felelősséget nem vállalok;
- a rendelkezésemre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtam, tudomásom szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módomban elvégezni, ezért felelősségem e vonatkozásban korlátozottan tekintendő;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;

A forgalmi értéket az alábbiakban definiáljuk:

A forgalmi érték valamely vágyontárgynak - jelen esetben - az óvatos becslés elvén meghatározott értéke, amely anyagi jellegű követelésre biztosít fedezetet.

Azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott ingatlan a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik.

Ezek a kritériumok a következők:

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
- az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan kellő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak;
- felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel;
- a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított;
- kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn. speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékelés effektív időpontja 2025. július hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt;

- az ingatlan értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét és az általános forgalmi adót (Áfa);
- az általam meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és csakis a Megbízó által jelen szakvélemény 1. pontjában megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

## **7.2. Az értékelés módszere**

Az ingatlan értékeléséhez az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszer, és a költség alapú módszer alkalmazását tartottam célravezetőnek.

Értékelési módszer ismertetése:

### Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat.

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár/kinálati ár,
- értékesítési időpont,
- elhelyezkedés,
- megközelíthetőség,
- infrastrukturális ellátottság,
- méret,
- műszaki állapot,
- alternatív hasznosíthatóság, stb.

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető, vagy ahhoz hasonló környezetben lévő, azonos típusú ingatlanok értékesítési adatainak felhasználásával határoztam meg.

Az értékbecsítő tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltam:

- az ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése;
- infrastrukturális ellátottság, elérhetőség; műszaki állapot.

### 7.3. Forgalmi érték megállapítása

Összehasonlító kínálati adatok:

- Tiszafüred, 1986-ban épült, 158 m<sup>2</sup> alapterületű, 3+1 szobás, étkezős, pincés, dupla komfortos, szilikát építésű, vegyes tüzelésű kazános, tetőteres, közepes állapotú családi ház, 437 m<sup>2</sup> telekkel eladó, kínálati ár (2025.07.hó): 46,0 MFt, fajlagos érték: 291.139.- Ft/m<sup>2</sup>,
- Tiszafüred, 210 m<sup>2</sup> alapterületű, 4 szobás, téglá építésű, gázfűtéses, tetőteres, jó állapotú családi ház, 1400 m<sup>2</sup> telekkel eladó, kínálati ár (2025.07.hó): 59,5 MFt, fajlagos érték: 283.333.- Ft/m<sup>2</sup>,
- Tiszafüred, 163 m<sup>2</sup> alapterületű, 5 szobás, nappalis, étkezős, vegyes (tégla és vályog) falszerkezetű, kombi gázkazános, földszintes, felújítandó családi ház, 746 m<sup>2</sup> telekkel eladó, kínálati ár (2025.07.hó): 42,0 MFt, fajlagos érték: 257.668.- Ft/m<sup>2</sup>.

A vizsgált alaphalmaz átlaga: 277.380.- Ft/m<sup>2</sup>.

Korrekción:

- -10% a kínálat ténye miatt
- -10% a nagyobb alapterület miatt
- -15% a vállalkozás célú kialakítás (mészüzem) miatti szűkebb vevőkör, a nehezebb eladhatóság miatt

Fajlagos ár:  $277.380.- \text{ Ft/m}^2 * 0,65 = 180.297.- \text{ Ft/m}^2 \sim \mathbf{180.000.- \text{ Ft/m}^2}$ .

Fentiek figyelembevételével és a 7.2. pontban foglalt értékbefolyásoló tényezők mérlegelésével, az ingatlan fajlagos forgalmi értékét a korrigált alapterületre vetítve **180.000,- Ft/m<sup>2</sup>**-ben javaslom elfogadni.

Alapterületi korrekció:

• földszint:	63,92 m <sup>2</sup>	100%	63,92 m <sup>2</sup>
• tetőtér:	42,52 m <sup>2</sup>	80%	34,01 m <sup>2</sup>
• terasz:	11,87 m <sup>2</sup>	10%	1,18 m <sup>2</sup>
• lodzsa:	5,60 m <sup>2</sup>	10%	0,56 m <sup>2</sup>
• melléképület:	42,44 m <sup>2</sup>	50%	21,22 m <sup>2</sup>
• mézüzem épület:	113,02 m <sup>2</sup>	80%	90,41 m <sup>2</sup>
összesen:	279,37 m <sup>2</sup>		211,30 m <sup>2</sup>

Ennek megfelelően az ingatlan **összehasonlító módszerrel** megállapított forgalmi értéke:

$$211 \text{ m}^2 * 180.000,- \text{ Ft/m}^2 = 37.980.000,- \text{ Ft,}$$

kerekítve: **38.000.000,- Ft.**

#### Költség alapú megközelítés

A költség alapú módszerek alkalmazásának létjogosultságát az a feltételezés adja, hogy egy kiegyensúlyozott piacon a vevő nem hajlandó többet fizetni egy ingatlanért annál az összegnél, mint amennyibe kerülne annak létrehozása (megépítése), az eladó pedig logikusan ezen összeg alatt nem válik meg az ingatlan tulajdonjogától. Ha az ingatlanpiaci viszonyokra valamelyik oldal (kínálat vagy kereslet) túlsúlya jellemző, a költség alapon meghatározott értékek kiigazítása szükséges a piaci forgalmi értékévé történő transzformáláshoz.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét határozzuk meg üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újrapótlási értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árnyújtmények vagy költségnormatívák alapul vételével közelíti.

Az újrapótlási értéket - amennyiben az indokolt - csökkenteni kell az épület állapotát figyelembe vevő állagszorzóval (az eredmény a nettó pótlási érték), valamint az ingatlanpiacon az értékelendő épületekre kialakult kereslet-kínálati viszonyokat tükröző korrekciós tényezővel.

Az avultság nem azonos a könyvvitelben alkalmazott értékcsökkenéssel, illetve amortizációval, hanem az épület várható fennmaradási időtartamára is tekintettel a fizikai avulásán túl figyelembe veszi annak funkcionális és erkölcsi avulását is.

A korrekciók a szemrevételezés alapján, valamint ingatlan forgalmazói gyakorlati tapasztalatokból kiindulva történnek.

### **A földterület forgalmi értékének megállapításához a piaci összehasonlító módszert alkalmaztam.**

Összehasonlító kínálati adatok alapján:

- Tiszafüred, 2742 m<sup>2</sup> közműves (villany, gáz, csatorna a telken belül) építési telek eladó, kínálati ár (2025. 07. hó): 28,0 MFt, fajlagos ár: 10.211.- Ft/m<sup>2</sup>,
- Tiszafüred, 2424 m<sup>2</sup> közművesítetlen építési telek eladó, kínálati ár (2025.07. hó): 12,5 MFt, fajlagos ár: 5.156.- Ft/m<sup>2</sup>,
- Tiszafüred, 1600 m<sup>2</sup>, közművesítetlen építési telek eladó, kínálati ár (2025.07. hó): 14,0 MFt, fajlagos ár: 8.750.- Ft/m<sup>2</sup>.

A vizsgált alaphalmaz átlaga: 8.039.- Ft/m<sup>2</sup>.

Korrekció:

- -10% a kínálat ténye miatt
- +10% a magasabb közműellátottság miatt
- +10% a frekventált, főút melletti elhelyezkedés miatt
- -50% a telek szabálytalan alakja miatt, ami a beépítés lehetőségeit különösen nehezíti teszi

Fajlagos ár:  $8.039.- \text{ Ft/m}^2 * 0,6 = 4.823.- \text{ Ft/m}^2 \sim \mathbf{4.800.- \text{ Ft/m}^2}$ .

Fentiek figyelembevételével és a 7.2. pontban foglalt értékbefolyásoló tényezők mérlegelésével, a telekterület forgalmi értékét **4.800.- Ft/m<sup>2</sup>**-ben javaslom elfogadni.

Ennek megfelelően a telekterület **összehasonlító módszerrel** megállapított forgalmi értéke:

$2430 \text{ m}^2 * 4.800.- \text{ Ft/m}^2 = 11.664.000.- \text{ Ft}$ ,  
kerekítve: **11.700.000.- Ft**.

### Épületek

Az épületek forgalmi értékének meghatározására, a költség alapú számítást a TEGOVA Guidance Notes on the Valuation of Fixed Assets (2<sup>nd</sup> Edition) gyűjteményben foglalt útmutatások alapján végeztem.

Első lépésben meghatároztam az épületek újrapótlási értékét. (Az alkalmazott építési egységárak alapja a 2025-re aktualizált Komplex Építőipari Árgyűjtemény bruttó újra-eiőállítási árcsoportja, illetve saját tapasztalataim alapján meghatározott átlagár.)

A kialakult újrapótlási értéket csökkentettem az épületek fizikai készültségi fokának megfelelő korrekciós tényezővel. A korrekciókat szemrevételezés alapján, gyakorlati tapasztalatokból kiindulva végeztem, figyelembe véve az épületek műszaki állapotát, eszmei avultságát, valamint használhatósági fokát a hátralévő becsült élettartam függvényében. Az eredmény a nettó pótlási érték (Depreciated Replacement Cost Value).

Ezt az értéket a jelenlegi piaci értékítéletnek megfelelő korrekciós tényezővel módosítottam, mivel ingatlanpiaci tapasztalat, hogy egyes ingatlan típusoknál az épületek nettó pótlási költség alapján számított értéket a vételárban nem lehet érvényesíteni.

A korrekciós tényező nagyságát ingatlanforgalmazói tapasztalataim alapján -60%-ban határoztam meg.

Az értékelésbe vont épületekre vonatkozó értékeket a piaci korrekciós tényező figyelembevételével az alábbi táblázat tartalmazza.

Megnevezés	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Újrapótlási érték (eFt/m <sup>2</sup> )	Újrapótlási érték (eFt)	Állag szorzó (%)	Nettó pótlási érték (eFt)	Piaci korrekció (%)	Érték (eFt)
földszint	64	450	28.800	80	23.040	40	9.216
tetőtér	42	360	15.120	80	12.096	40	4.838
terasz	12	45	540	80	432	40	172
lodzsa	6	45	270	80	216	40	86
melléképület	42	225	9.450	50	4.725	40	1.890
mézőüzem ép.	113	360	40.680	80	32.544	40	13.017
összesen							29.219

kerekítve : 29.200.000.- Ft.

#### Forgalmi érték összegzés

Az ingatlan költség alapú módszerrel meghatározott összesített forgalmi értéke:

- telekterület 11.700.000.- Ft
- felépítmény 29.200.000.- Ft
- összesen: 40.900.000.- Ft

#### **7.4. A két értékelési módszerrel kapott értékek harmonizációja**

Piaci összehasonlító módszerrel kapott érték: 38.000.000.- Ft x 70 % = 26.600.000.- Ft

Költség alapú módszerrel kapott érték: 40.900.000.- Ft x 30 % = 12.270.000.- Ft

Összesen: 38.870.000.- Ft

kerekítve: 38.900.000.- Ft.

## 8. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A 2025. január 24.-én készült értékelés megfelelően azonosítja az értékelésbe vont ingatlant, elegendő részletességgel ismerteti annak fekvését, megközelíthetőségét, közművesítettségét, az épületek szerkezeteinek jellemzését, felszereltségét és műszaki állapotát.

Az ingatlan értékelése során alkalmazható értékelési módszerek közül a szakértő a költségalapú módszert és a piaci összehasonlító módszert alkalmazta.

A becslés tárgyát képező 5350 Tiszafüred, Húszöles út 207. sz. alatt található, tiszafüredi 3654. helyrajzi számú ingatlan 2025. január 24.-én meghatározott forgalmi értéke: 60.800.000.- Ft.

Az utolsó értékelés időpontja óta - a megbízótól származó információk és a helyszínen tapasztaltak szerint is - az ingatlanon jelentős, a forgalmi értékre pozitív hatást gyakorló beruházások nem történtek. Az elmúlt időszakban a városban, de országos szinten is, az ingatlanforgalom nagyobb mértékű csökkenése tapasztalható, ezen tényező a becslt ingatlan értékét is befolyásolja.

Ennek megfelelően a jelen értékbecslés aktualizálás során a szakértői jelentés 6. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező 5350 Tiszafüred, Húszöles út 207. sz. alatt található, tiszafüredi 3654. helyrajzi számú lakóház, udvar, gazdasági épület, mézüzem megjelölésű ingatlan értékét a 7.2. pontban foglaltak szerint elvégezve - figyelemmel a 7.1. pontban rögzített korlátozó feltételekre - a 2025. július 22.-i fordulónapra, a két értékelési módszer harmonizációjával

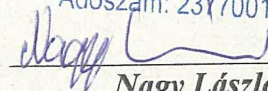
az ingatlan **tehermentes forgalmi értékét**

**38.900.000.- Ft,**

azaz **Harmincnyolcmillió-kilencszázezer** forint összegben határozom meg.

Debrecen, 2025. július 22.

**ÁTRIUM INGATLANIRODA KFT.**  
4031 Debrecen, Derék u. 97.  
Adószám: 23770010-1-09

  
**Nagy László**  
ingatlan értékelő

Melléklet: fényképek (nyomtatott),  
település térkép,  
közműtérkép,  
tulajdoni lap másolat.



Az ingatlan környezete



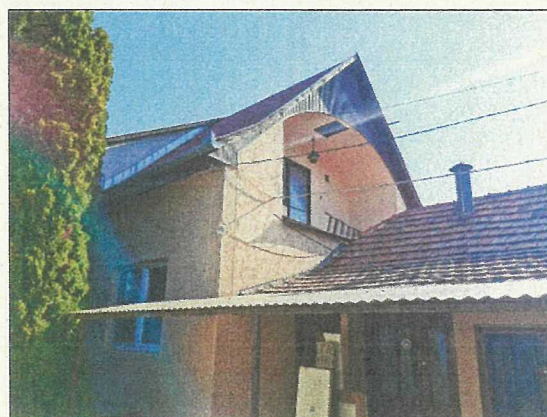
Az ingatlan környezete



A lakóház utcafrontja.



A lakóház homlokzata.



A lakóház homlokzata.



A lakóház homlokzata.



Terasz.



A lakóház bejárata



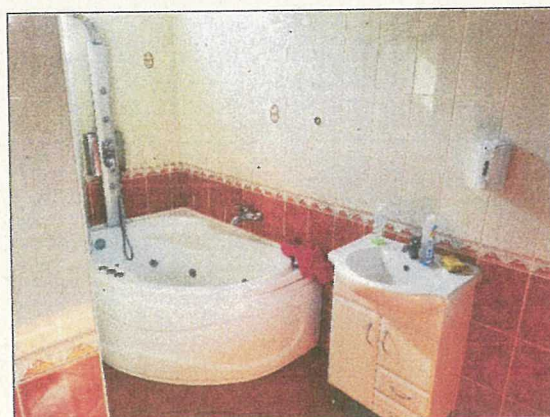
Étkező.



Konyha.



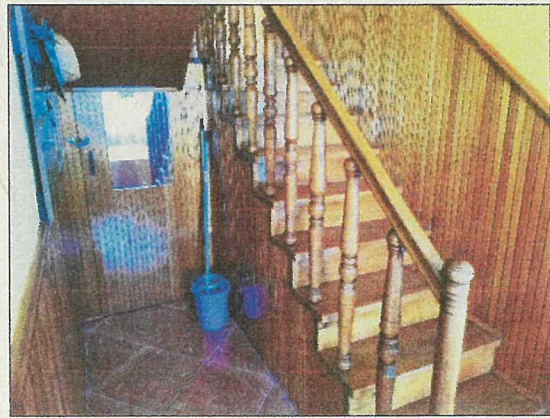
Szoba.



Fürdőszoba.



Kazánház.



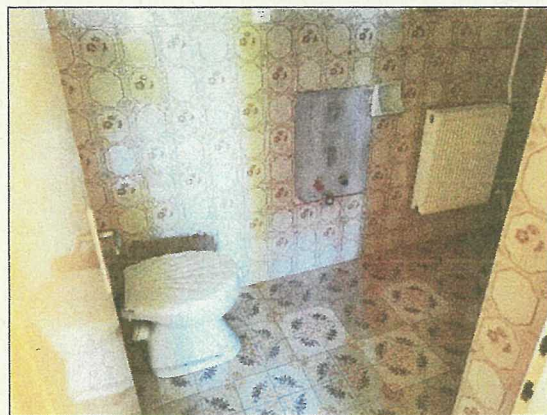
Lépcsőház.



Tetőtéri szoba.



Tetőtéri szoba.



Tetőtéri WC.



Melléképület



Raktár.



Raktár.



Garázs.



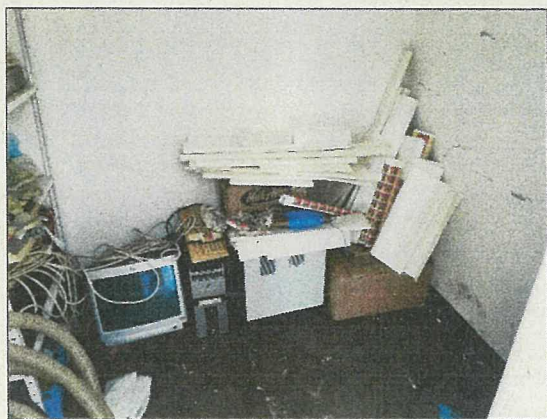
Mézőzem.



Iroda.



Közlekedő.



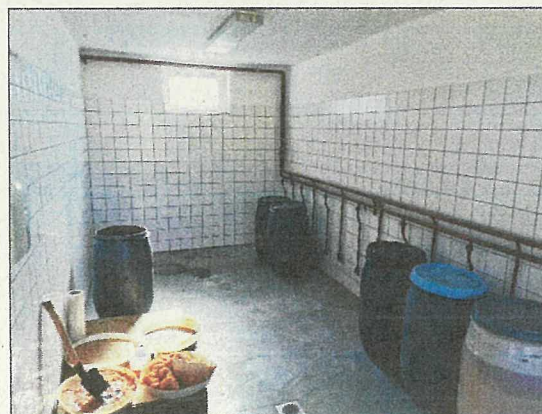
Raktár.



Kazánház.



Mézüzem.



Tároló



Labor.



Mézüzem.



Mézőzem.



Udvar



Kert



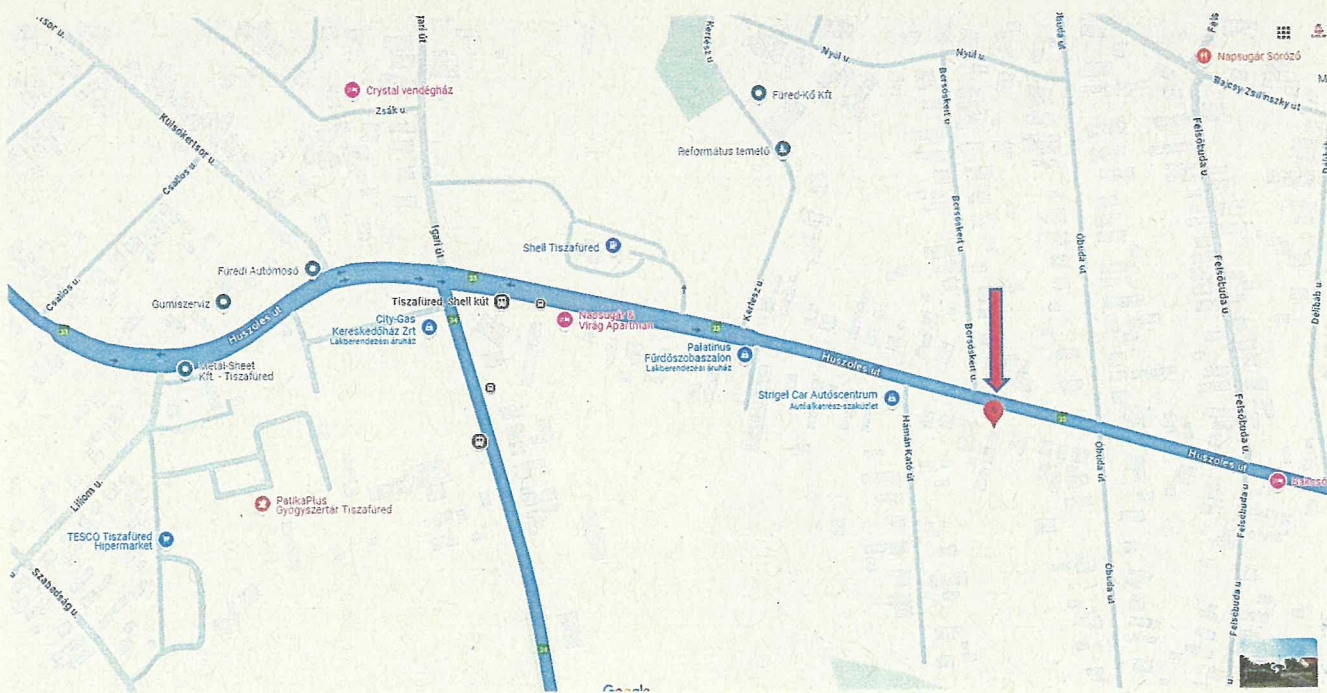
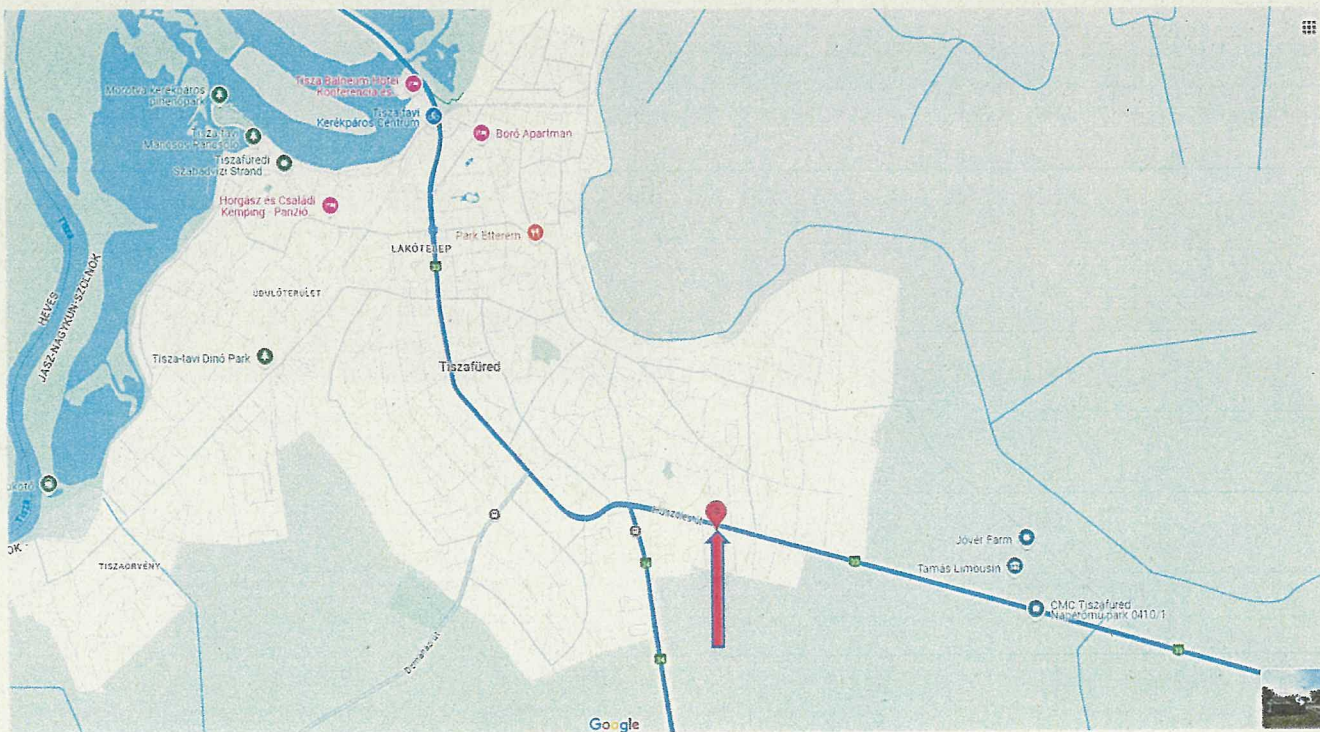
Gázóra

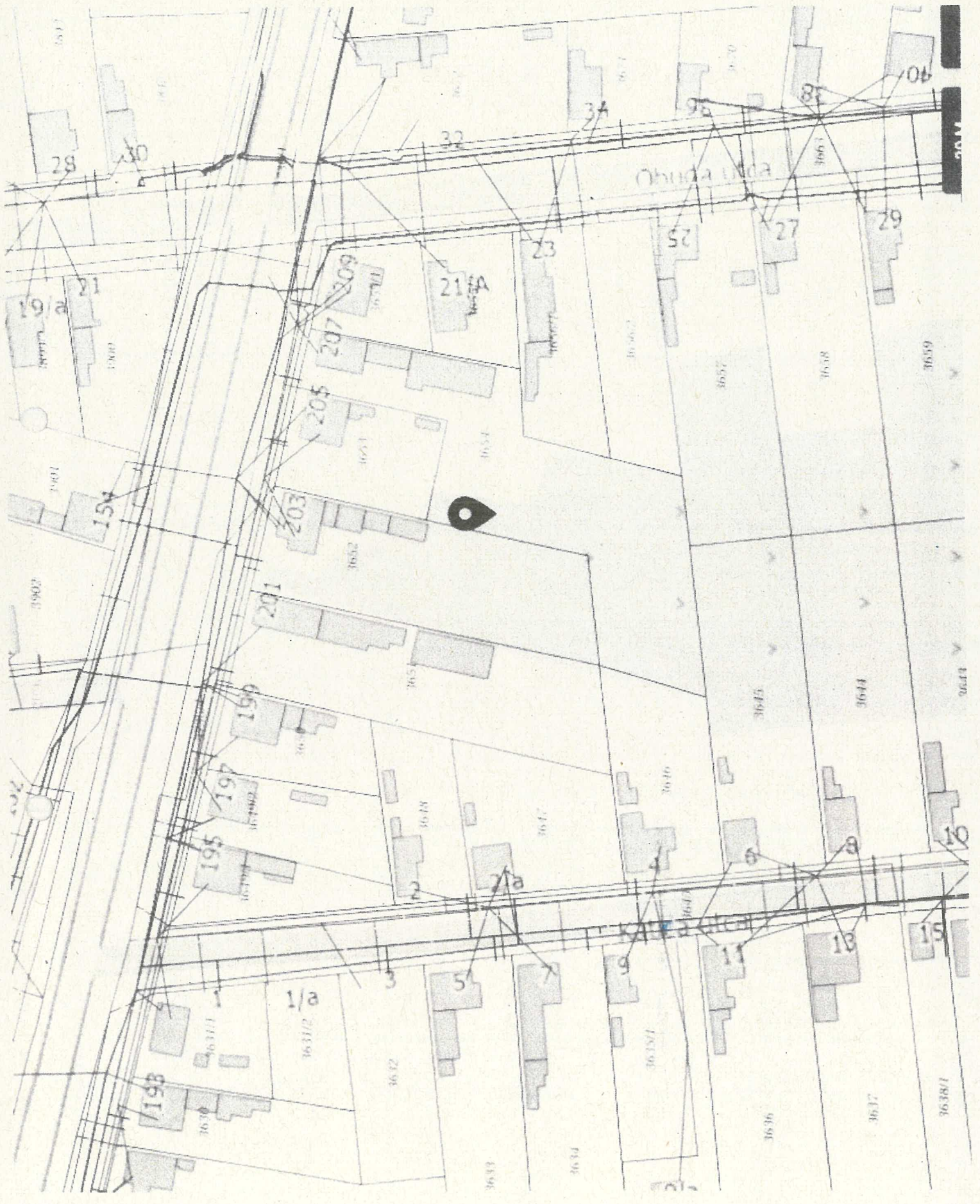


Villanyóra

Tiszafüred, 2025. július 18.

**ÁTRIUM INGATLANIRODA KFT.**  
4031 Debrecen, Derék u. 97.  
Adószám: 23770010-1-09  
*Nagy László*  
Nagy László





Obuda Ulica

Kraljeva Ulica

1/a

2/a

30 M

1/19B

36387

36444

36445

36455

36538

36559

36571

36582

36583

36584

36585

36586

36587

36588

36589

36590

36591

36592

36593

36594

36595

36596

36597

36598

36599

36600

36601

36602

36603

36604

36605

36606

36607

36608

36609

36610

36611

36612

36613

36614

36615

36616

36617

36618

36619

36620

36621

36622

36623

36624

36625

36626

36627

36628

36629

36630

36631

36632

36633

36634

36635

36636

36637

36638

36639

36640

36641

36642

36643

36644

36645

36646

36647

36648

36649

36650

36651

36652

36653

36654

36655

36656

36657

36658

36659

36660

36661

36662

36663

36664

36665

36666

36667

36668

36669

36670

36671

36672

36673

36674

36675

36676

36677

36678

36679

36680

36681

36682

36683

36684

36685

36686

36687

36688

36689

36690

36691

36692

36693

36694

36695

36696

36697

36698

36699

36700

36701

36702

36703

36704

36705

36706

36707

36708

36709

36710

36711

36712

36713

36714

36715

36716

36717

36718

36719

36720

36721

36722

36723

36724

36725

36726

36727

36728

36729

36730

36731

36732

36733

36734

36735

36736

36737

36738

36739

36740

36741

36742

36743

36744

36745

36746

36747

36748

36749

36750

36751

36752

36753

36754

36755

36756

36757

36758

36759

36760

36761

36762

36763

36764

36765

36766

36767

36768

36769

36770

36771

36772

36773

36774

36775

36776

36777

36778

36779

36780

36781

36782

36783

36784

36785

36786

36787

36788

36789

36790

36791

36792

36793

36794

36795

36796

36797

36798

36799

36800

36801

36802

36803

36804

36805

36806

36807

36808

36809

36810

36811

36812

36813

36814

36815

36816

36817

36818

36819

36820

36821

36822

36823

36824

36825

36826

36827

36828

36829

36830

36831

36832

36833

36834

36835

36836

36837

36838

36839

36840

36841

36842

36843

36844

36845

36846

36847

36848

36849

36850

36851

36852

36853

36854

36855

36856

36857

36858

36859

36860

36861

36862

36863

36864

36865

36866

36867

36868

36869

36870

36871

36872

36873

36874

36875

36876

36877



JNSZVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2.

Tiszafüred 5351. Kossuth tér 1. Pf. 29.

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/6170/2025

2025.07.18

Szektor: 53

**TISZAFÜRED****Belterület 3654 helyrajzi szám**

5350 TISZAFÜRED Húszöles út 207.

**I. RÉSZ**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

muvelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2

k.fill

. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület ,mézüzem

0

2430

0.00

**II. RÉSZ**

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30206/2015/2014.12.05

cím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: TISZAIGAR KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 5361 TISZAIGAR Rákóczi út 19.

törzsszám: 15733249

**III. RÉSZ**

7. bejegyző határozat, érkezési idő: 33818/2000.08.09

Önálló szöveges bejegyzés 1.276 m2 vétel folytán átjegyezve a 3653 hrsz területéből.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 33742/2001.08.30

Önálló szöveges bejegyzés vétel folytán a 3646 hrsz.-ú földrészlet területéből 723 négyzetméter ide átjegyezve és beolvasztva.

13. bejegyző határozat, érkezési idő: 33066/2/2014.10.27

Önálló szöveges bejegyzés épület létesítése (mézüzem).

14. bejegyző határozat, érkezési idő: 30206/2015/2014.12.05

Önálló szöveges bejegyzés telekhatár-rendezés és ajándékozás folytán 322 m2 területet lejegyeztem és átjegyeztem a tiszafüredi 3653 hrsz-ú ingatlan területébe.

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**

**3. napirend**



## Határozati javaslat

***a Magyar Posta Zrt. tulajdonát képező  
5361 Tiszaigar, Rákóczi út 11. szám alatt fekvő – a 40-es helyrajzi számon nyilvántartott –  
ingatlan tulajdonba vételének kezdeményezéséről szóló határozat  
tervezetének véleményezéséről***

*Tiszaigar Községi Önkormányzat Képviselő-testületének (a továbbiakban: Képviselő-testület)  
Pénzügyi Bizottsága a Képviselő-testület ülésének napirendjén szereplő*

*„A Magyar Posta Zrt. tulajdonát képező 5361 Tiszaigar, Rákóczi út 11. szám alatt fekvő  
– a 40-es helyrajzi számon nyilvántartott – ingatlan tulajdonba vételének kezdeményezése”  
című előterjesztést megtárgyalta, és azt a Képviselő-testületnek elfogadásra javasolja.*

### Értesül:

1. Képviselő-testület
2. Jelenlévők
3. Irattár



## Határozati javaslat

### **a Magyar Posta Zrt. tulajdonát képező**

**5361 Tiszaigar, Rákóczi út 11. szám alatt fekvő – a 40-es helyrajzi számon nyilvántartott – ingatlan tulajdonba vételének kezdeményezéséről**

1. *Tiszaigar Községi Önkormányzat* (a továbbiakban: *Önkormányzat*) *Képviselő-testülete* (a továbbiakban: *Képviselő-testület*) a *Magyar Posta Zrt.* tulajdonát képező – az *Önkormányzat* részére az *MNV/01/19231/2025.* iktatószámú előzetes igényfelméréssel ingyenes önkormányzati tulajdonba adásra felajánlott –  
5361 Tiszaigar, Rákóczi út 11. szám alatt fekvő  
– a 40-es helyrajzi számon nyilvántartott,  
„kivett posta” megnevezésű –  
ingatlan (a továbbiakban: *Ingatlan*) 1/1 tulajdoni hányadának tulajdonba vételét kezdeményezi.
2. A *Képviselő-testület* az *Ingatlan* ingyenes önkormányzati tulajdonba adása kapcsán felmerülő költségek – ideértve a művelési ág szükséges megváltoztatásának költségét – megtérítését vállalja.
3. A *Képviselő-testület* – amennyiben örökségvédelmi, természetvédelmi, helyi vagy Natura 2000 védettség alatt áll – az *Ingatlan* önkormányzati tulajdonba kerülése esetén a védettséghez kapcsolódó kötelezettségek megtartását és teljesítését vállalja.
4. A *Képviselő-testület* felhatalmazza az *Önkormányzat Polgármesterét*, hogy az *Ingatlan* ingyenes önkormányzati tulajdonba adásával kapcsolatos eljárás során a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (székhely: 1133 Budapest, Pozsonyi út 56.) felé teljes jogkörben eljárjon, és valamennyi nyilatkozatot megtegyen.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2025. szeptember 19.



**Feladó:** magyarpostamfp <magyarpostamfp@mnv.hu>  
**Küldve:** szerda 2025. május 14 13:13  
**Címzett:** hivatal@tizzaigar.hu  
**Tárgy:** Tizzaigar - Ingyenes önkormányzati tulajdonba adásra vonatkozó előzetes igényfelmérés (MNV/01/49231/2025)  
**Mellékletek:** magyar posta mfp nyilatkozat 25 05 13.docx; Tizzaigar magyar posta mfp levél 25 05 13.pdf  
**DMS Erkeztetoszam:** TGR-2025/3562  
**DMS Iktatas datuma:** 2025-12-28 11:56:59  
**DMS Iktato:** Jónás Irén  
**DMS Iktatoszam:** TGR/1220-1/2025  
**DMS Irattipus:** Megkeresés  
**DMS RegionText:** DMS Iktatószám: TGR/1220-1/2025  
**DMS Targy:** Ingyenes önkormányzati tulajdonba adásra vonatkozó előzetes igényfelmérés (MNV/01/49231/2025)  
**DMS Ugyintezo:** Jónás Irén

**Tisztelt Polgármester Asszony / Polgármester Úr!**

Mellékelten megküldjük dr. Lakner Zsuzsa tájékoztató levelének és annak mellékleteinek elektronikus változatát a Magyar Falu Program keretében megvalósítandó, egyes ingatlanok ingyenes tulajdonba adására vonatkozó előzetes igényfelmérés tárgyában.

Tisztelettel:

*Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.*

**MNV** | MAGYAR NEMZETI  
VAGYONKEZELŐ ZRT.

1133 Budapest, Pozsonyi út 56.

Email: [magyarpostamfp@mnv.hu](mailto:magyarpostamfp@mnv.hu)

Ez az üzenet bizalmas információkat tartalmaz, kizárólag a megnevezett címzettek ismerhetik meg a tartalmát! Az MNV Zrt nem vállal felelősséget az üzenet tartalmáért. Amennyiben nem Ön a címzett, úgy kérjük, haladéktalanul értesítsen bennünket és törölje az üzenetet!





NEMZETGAZDASÁGI  
MINISZTERIUM

MNV | MAGYAR NEMZETI  
VAGYONKEZELŐ ZRT.

Ikt.sz.: MNV/01/49231/2025

Tiszaigar Községi Önkormányzat

Kérjük, válaszlevelükben szíveskedjenek az  
ikttatószámra hivatkozni.

*Tárgy: Ingyenes önkormányzati tulajdonba adásra vonatkozó előzetes igényfelmérés*

**Tisztelt Polgármester Úr / Polgármester Asszony!**

Magyarország Kormánya felkérte a nemzetgazdasági minisztert, hogy a **kistelepülések támogatása érdekében szükséges további intézkedésekről szóló 1119/2025. (IV. 15.) Korm. határozata alapján mérje fel a Magyar Posta Zrt. kistelepüléseken található, a felmérés időpontjában nem hasznosított, lakóépületet vagy nem lakás céljára szolgáló épületet tartalmazó, kizárólagos saját tulajdonában lévő ingatlanjait.**

Önkormányzatuk közigazgatási területén a **Magyar Posta Zrt. részére nem szükséges** alábbi ingatlan esetében merülhet fel az ingyenes tulajdonba adás érdemi vizsgálata:

Hrsz	Megnevezés	Alapterület (m2)	Tulajdoni hányad	Cím
40	Kivett posta	758	1/1	Rákóczi út 11.

**Kérjük, hogy legkésőbb 2025. május 22. napjáig írásban nyilatkozni szíveskedjenek** arról, hogy az ingatlan tulajdonjogának ingyenes megszerzésének lehetőségével önkormányzatuk kíván-e élni.

**Kérjük, hogy válaszukat a jelen levelünkhöz mellékelt nyilatkozat kitöltésével és aláírásával, a magyarpostamp@mnv.hu elektronikus levélcímre történő visszaküldésével adják meg.**

Felhívjuk szíves figyelmüket, hogy a jelen megkeresés **kizárólag előzetes igényfelmérésre irányul, így annak kapcsán képviselő-testületi határozat rendelkezésre állása - a felmérés jelen fázisában - nem szükséges.**

Bízva abban, hogy a jelen kezdeményezéssel is hozzájárulhatunk Önkormányzatuk céljainak megvalósításához, várjuk szíves visszajelzését.

Budapest, 2025. május 13.

Tisztelettel:

**dr. Lakner Zsuzsa**  
helyettes államtitkár



**NYILATKOZAT**

**– a Magyar Falu Program keretében felajánlott ingatlanok önkormányzati tulajdonba kerülésének támogatásáról –**

Alulírott ..... a .....  
Önkormányzata (székhely: .....  
adószám: .....; azonosító: .....; törzsszám: .....  
.....; statisztikai számjel: ..... a  
továbbiakban: Önkormányzat) képviselőjeként, ezúton

**n y i l a t k o z o m,**

hogy a Magyar Falu Program támogatásának keretében az Önkormányzat részére ingyenes tulajdonba adásra felajánlott ingatlanokat az Önkormányzat megvizsgálta, azok önkormányzati tulajdonba kerülését támogatom.

A listában szereplő valamennyi **ingatlan (ingatlani hányad)** (a továbbiakban: Ingatlanok) **összességének Önkormányzati tulajdonba adását kezdeményezem.**

vagy

A listában szereplő alábbi **ingatlanok (ingatlani hányad)** (a továbbiakban: Ingatlanok) **Önkormányzati tulajdonba adását kezdeményezem.**

... (település) ... (fekvés) ... (helyrajzi szám) ... (tulajdoni hányad) ... (megnevezés)

Tudomásul veszem, hogy jelen nyilatkozat kizárólag az előzetes igényfelmérésre irányul és nem jelent automatikus jogosultságot a vagyonyjuttatásra.

Kelt:

.....  
(aláírás)

..... Önkormányzata

képviseli: .....  
(név)

.....  
(titulus)



## NYILATKOZAT

### *– a Magyar Falu Program keretében felajánlott ingatlanok önkormányzati tulajdonba kerülésének támogatásáról –*

Alulírott Kovácsné Szabó Tünde polgármester, Tiszaigar Községi Önkormányzat (székhely: 5361 Tiszaigar, Rákóczi út 19., adószám: 15733249-2-16; azonosító: 742827; törzsszám: 733249; statisztikai számjel: 15733249-8411-321-16, a továbbiakban: Önkormányzat) képviseletében, ezúton

### **nyilatkozom,**


hogy a Magyar Falu Program támogatásának keretében az Önkormányzat részére ingyenes tulajdonba adásra felajánlott ingatlanokat az Önkormányzat megvizsgálta, azok önkormányzati tulajdonba kerülését támogatom.

A listában szereplő valamennyi **ingatlan (ingatlani hányad)** (a továbbiakban: Ingatlanok) **összességének önkormányzati tulajdonba adását kezdeményezem.**

Tudomásul veszem, hogy jelen nyilatkozat kizárólag az előzetes igényfelmérésre irányul és nem jelent automatikus jogosultságot a vagyonyjuttatásra.

Kelt: Tiszaigar, 2025. május 22.

  
.....  
(aláírás)

  
Tiszaigar Községi Önkormányzat  
képviselet: Kovácsné Szabó Tünde polgármester



**berecz.klaudia@tizzaigar.hu**

---

**Feladó:** berecz.klaudia@tizzaigar.hu  
**Küldve:** hétfő 2025. augusztus 11 13:15  
**Címzett:** 'kovacsne.szabo.tunde@tizzaigar.hu'  
**Tárgy:** FW: Tizzaigar - Postai ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adás lehetőségével kapcsolatos tájékoztatás és dokumentum bekérése (MNV/01/49231/2025)  
**Mellékletek:** 1. sz. melléklet\_MP.pdf; 2. sz. melléklet\_MP..docx

**From:** magyarpostamfp <magyarpostamfp@mnv.hu>  
**Sent:** Friday, August 8, 2025 9:43 AM  
**To:** berecz.klaudia@tizzaigar.hu  
**Subject:** Tizzaigar - Postai ingatlan ingyenes önkormányzati tulajdonba adás lehetőségével kapcsolatos tájékoztatás és dokumentum bekérése (MNV/01/49231/2025)

**Tisztelt Polgármester Úr / Polgármester Asszony!**

Az MNV/01/49231/2025 ikt. számú előzetes igényfelmérő levelünkre adott pozitív visszajelzésük értelmében Önkormányzatuk számára fennáll annak az elvi lehetősége, hogy a közigazgatási területükön található, a megkeresésünkben nevesített, a Magyar Posta Zrt. tulajdonában álló ingatlanra/ingatlanhányadra (a továbbiakban: Ingatlan vagy Ingatlanok) ingyenesen tulajdonjogot szerezzenek.

Az Ingatlanok érintett helyi önkormányzatok részére történő tulajdonba adására irányuló előkészítő munka eljutott abba a fázisba, amelyhez immáron szükséges a szándéknyilatkozaton felül a képviselő-testületi határozat rendelkezésre állása is.

A felelős döntéshez és határozathozatalhoz az Ingatlannal, az ingyenes tulajdonba adással, illetve az igényfelmérés további részleteivel kapcsolatos legfontosabb információkat az *1. számú melléklet* tartalmazza, amelyek közül ki szeretnénk emelni, hogy az Ingatlanban/Ingatlanokban elképzelhető, hogy akár nagyobb mennyiségű ingóság is található, amelynek tulajdonjoga az Ingatlannal együtt a kedvezményezett önkormányzatra száll át.

**Kérjük, hogy a jelen megkeresés *2. számú mellékletét* képező Képviselő-testületi határozat-minta alkalmazásával írásban nyilatkoznai szíveskedjenek arról, hogy az Ingatlanok tulajdonjogának ingyenes megszerzésének lehetőségével a jelzett feltételekkel önkormányzatuk kíván-e élni.**

Kérjük, hogy válaszát az igénylésről hozott képviselő-testületi határozat egyszerű másolatának az MNV Zrt. erre a célra rendszeresített elektronikus levelezési címére, a [magyarpostamfp@mnv.hu](mailto:magyarpostamfp@mnv.hu) -ra szíveskedjenek válasz e-mailként **2025. szeptember 19.-ig** megküldeni.

Várjuk szíves mielőbbi visszajelzését.

Tisztelettel:

**Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt.**  
**MNV** | MAGYAR NEMZETI  
VAGYONGAZDÁLKODÓ ZRT.  
1133 Budapest, Pozsonyi út 56.  
Email: [magyarpostamfp@mnv.hu](mailto:magyarpostamfp@mnv.hu)

Ez az üzenet bizalmas információkat tartalmaz, kizárólag a megnevezett címzettek ismerhetik meg a tartalmát! Az MNV Zrt nem vállal felelősséget az üzenet tartalmáért. Amennyiben nem Ön a címzett, úgy kérjük, haladéktalanul értesítsen bennünket és törölje az üzenetet!

**Az ingyenes önkormányzati tulajdonba adásra vonatkozó igényfelméréssel kapcsolatos általános tájékoztatás**

Magyarország Kormánya a kistelepülések hátrányainak mérséklése, a népességszökkenés megállítása és az életminőség javítása céljából indította el 2019-ben a Magyar Falu Programot, melynek keretében az elmúlt években - többek között - több ezer, állami feladat ellátáshoz nem szükséges ingatlan (ingatlanhányad) kerülhetett az 5000 lélekszám alatti, valamint a 5 és 15 ezer közötti lélekszámú települési önkormányzatok tulajdonába, hozzájárulva ezzel a települések fejlődéséhez.

Az ingatlanok tulajdonjogának átruházása az önkormányzatok részére egy olyan egyedülálló lehetőséget jelent, amelyen keresztül nem csak az önkormányzat vagyona gyarapszik, hanem azok közösségi célra történő hasznosítására is lehetőség nyílik. 2025-ben ezért a program folytatódik az 5000 fő alatti települések számára.

**Az igényérvényesítést a részünkre már megküldött igény-felmérő nyilatkozattal, valamint a jelen levél mellékletében megtalálható képviselő-testületi határozat-minta szerinti döntéssel szükséges alátámasztani.**

Jelezni kívánjuk, hogy az ingatlanok mindenkor aktuális természetbeni állapotuk, használati viszonyaik szerint kerülhetnek átadásra, az esetlegesen az ingatlanban lévő, ahhoz kapcsolódó ingóságokkal együtt, azaz a Magyar Posta Zrt.-t, a Magyar Államot, és az MNV Zrt.-t semmilyen rendezési, kiürítési, vagy egyéb kötelezettség nem terheli.

**A felajánlás természetesen egy elvi lehetőség.** Továbbá tájékoztatjuk, hogy az előzetes elképzelés alapján egyedi feltételek és rendelkezések mellett kerülne sor az ingatlanok átruházására.

Kérjük a tisztelt Önkormányzatot, hogy a visszajelzést tartalmazó képviselő-testületi határozat egyszerű másolatát a [magyarpostamfp@mnav.hu](mailto:magyarpostamfp@mnav.hu) e-mail címre szíveskedjen megküldeni, azzal, hogy postai úton vagy elektronikus levélben történő továbbítás nem szükséges.

Felhívjuk szíves figyelmét, hogy az önkormányzati visszajelzés önmagában nem jelent automatikus jogosultságot a vagyonszállításra, a tényleges tulajdonátadásra az igények összesítését követően a Kormány további döntése, illetve várhatóan törvényalkotás útján kerülhet sor a későbbiekben.

Jelen tájékoztatás nem minősül teljeskörűnek és nem minősül ajánlattételnek.



**KIVONAT**

... (Község / Város) Önkormányzatának ... ..-i ülésének jegyzőkönyvéből

.../... (.... .) **Kt. számú határozat**

1. ... (Község / Város /) Önkormányzatának *Képviselő-testülete* kezdeményezi a Magyar Posta Zrt. részére nem szükséges az Önkormányzat részére az MNV/01/19231/2025 ikt. számú előzetes igényfelmérő levéllel ingyenes tulajdonba adásra felajánlott:  
  
– ... (település) ... (fekvés) ... (helyrajzi szám) ... (tulajdoni hányad) ... (megnevezés)  
  
ingatlan(ok) tulajdonba vételét.
2. ... (Község / Város) Önkormányzata vállalja a tulajdonba adás érdekében felmerülő költségek – ideértve a művelési ág szükséges megváltoztatásának költségét – megtérítését.
3. Az Önkormányzat az igényelt ingatlan (ok) (örökségvédelmi / természetvédelmi / helyi / Natura 2000) védettség alatt áll, és az ingatlan(ok) önkormányzati tulajdonba kerülése esetén vállalja az ehhez kapcsolódó kötelezettségek megtartását és teljesítését.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az ingatlan(ok) ingyenes önkormányzati tulajdonba adásával kapcsolatos eljárás során az MNV Zrt. felé teljes jogkörben eljárjon, és valamennyi nyilatkozatot megtegyen.

Erről értesülnek:

K.m.f.

polgármester

jegyző

A kivonat hiteles:

(dátum)







## Határozati javaslat

**a Tiszaigar Községi Önkormányzat tulajdonát képező  
– TÖ-IV megnevezésű, 11-15787-1-002-00-03 VKR-kódszámú –  
víziközmű-rendszer 2026-2035-ös tervezési időszakra vonatkozó  
gördülő fejlesztési terve véleményezésének elhalasztásáról szóló határozat  
tervezetének véleményezéséről**

*Tiszaigar Községi Önkormányzat Képviselő-testületének (a továbbiakban: Képviselő-testület)  
Pénzügyi Bizottsága a Képviselő-testület ülésének napirendjén szereplő*

*„A Tiszaigar Községi Önkormányzat tulajdonát képező  
– TÖ-IV megnevezésű, 11-15787-1-002-00-03 VKR-kódszámú – víziközmű-rendszer  
2026-2035-ös tervezési időszakra vonatkozó gördülő fejlesztési tervének véleményezése”  
című előterjesztést megtárgyalta, és*

*a Tiszaigar Községi Önkormányzat tulajdonát képező  
– TÖ-IV megnevezésű, 11-15787-1-002-00-03 VKR-kódszámú –  
víziközmű-rendszer 2026-2035-ös tervezési időszakra vonatkozó  
gördülő fejlesztési terve véleményezésének elhalasztásáról szóló határozat tervezetét  
a Képviselő-testületnek elfogadásra javasolja.*

### Értesül:

1. Képviselő-testület
2. Jelenlévők
3. Irattár



## Határozati javaslat

**a Tiszaigar Községi Önkormányzat tulajdonát képező  
– TÖ-IV megnevezésű, 11-15787-1-002-00-03 VKR-kódszámú –  
víziközmű-rendszer 2026-2035-ös tervezési időszakra vonatkozó  
gördülő fejlesztési terve véleményezésének elhalasztásáról**

1. *Tiszaigar Községi Önkormányzat* (a továbbiakban: *Önkormányzat*) *Képviselő-testülete* (a továbbiakban: *Képviselő-testület*) az *Önkormányzat* résztulajdonát képező víziközmű – a TÖ-IV megnevezésű, 11-15787-1-002-00-03 VKR-kódszámú víziközmű-rendszer – 2026-2035-ös időszakra vonatkozó gördülő fejlesztési tervének véleményezéséről szóló döntés meghozatalát elhalasztja.
2. A *Képviselő-testület* az *Önkormányzat* – közműves ivóvízellátást szolgáló – víziközművét üzemeltető *Tiszamenti Regionális Vízművek Zártkörűen Működő Részvénytársasággal* (székhely: 5000 Szolnok, Kossuth L. út 5.; cégjegyzékszám: 16-10-001558) a fejlesztések – forrásainak, finanszírozási feltételeinek és célterületeinek – felülvizsgálatára kiterjedő egyeztetést kezdeményez.
3. A *Képviselő-testület* az *Önkormányzat Polgármesterét* az egyeztetés megszervezésére felkéri és felhatalmazza.

Felelős: Polgármester

Határidő: 2025. szeptember 30.



# TISZAMENTI REGIONÁLIS VÍZMŰVEK ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG



Tárgy: GFT 2026-2035. évi tervrész-javaslatok

Ügyintéző: Bakos-Mocselini Judit

mocselini.judit@trvzrt.hu

06 70/510-8512

**Tisztelt Önkormányzat!**

A víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011.évi CCIX törvény (a továbbiakban: Vksztv.)11.§-a víziközmű-szolgáltatási ágazatonként, valamint víziközmű-rendszerenként tízéves időtávra gördülő fejlesztési terv - azon belül felújítási, valamint beruházási tervrész - készítését és annak az ellátásért felelős részéről történő véleményezését írja elő.

A 2025. január 1-jén hatályba lépett jogszabályváltozások alapján a teljes gördülő fejlesztési tervet a víziközmű-szolgáltató készíti el és nyújtja be a Magyar Energetikai és Közmű-szabályozási Hivatalhoz minden év szeptember 30-ig. Az ellátásért felelős vagy az ellátásért felelősök képviselője a gördülő fejlesztési terv tartalmára nézve véleményezési joggal rendelkezik. A véleményezésre a Vksztv. 11. § (4) bekezdése alapján a gördülő fejlesztési terv kézhezvételétől számítva 30 nap áll rendelkezésre. A határidőben közölt írásba foglalt vélemény a jóváhagyásra benyújtott gördülő fejlesztési terv mellékletét képezi.

Fentikre tekintettel, jogszabályban előírt kötelezettségünknek megfelelően, mellékelten megküldjük a Társaságunk által elkészített felújítási és beruházási tervrész, amelynek tartalmát, amennyiben az Önök részéről 30 napon belül észrevétel nem érkezik, elfogadottnak tekintjük.

Amennyiben víziközmű-rendszerük több települést érint, akkor az ellátásért felelős önkormányzatok képviseletét ellátó önkormányzat nyilatkozatát kérjük megküldeni.

Kérjük, hogy a jogszabályban előírt határidőn belül, hivatali kapun keresztül (KRID:403399795) küldjék meg írásos véleményező nyilatkozatukat.

Tájékoztatjuk, hogy a jóváhagyott gördülő fejlesztési tervben szereplő munkálatokat – a tervben szereplő tételek változatlan tartalma esetén - Társaságunk végzi el, fedezeteként a használati díjat kezeli. Amennyiben az Önkormányzat a rendelkezésre álló használati díj összegét a GFT-ben szereplő felújítási vagy beruházási feladatok megvalósítására szeretné felhasználni, kérjük, küldjék meg Társaságunk részére a munka pontos leírását, annak várható költségeit, illetve - amennyiben konkrét árajánlattal rendelkeznek -, a munkálatok elvégzésével megbízott vállalkozó vonatkozó árajánlatát, hogy indokoltsága esetén a tervben szerepeltethessük. Ezek ismeretében fizetjük meg az Önök részére a GFT munka végrehajtásának fedezetül szolgáló használati díjat, amennyiben ezen feladat szerepel az adott tárgyevi tervben. Amennyiben a tervben szereplő valamely feladat elvégzését Önök, mint ellátásért felelősök kívánják végrehajtani, arról kérjük jelen levél válaszaként tájékoztassák Társaságunkat.

Szolnok, 2025.08.14.

**Tisztelettel:**

Tiszamenti Regionális Vízművek Zrt.  
5000 Szolnok, Kossuth Lajos út 5.  
KHB: 13300000-013037  
Adószám: 11200032-2-16  
57\*

**Asztalos Tamás**

beruházási és fejlesztési osztályvezető







TISZAMENTI REGIONÁLIS VÍZMŰVEK ZRT.

---

## TÖ-IV víziközmű rendszer



Ellátásért felelősök képviselője: Tiszaörs Község Önkormányzata

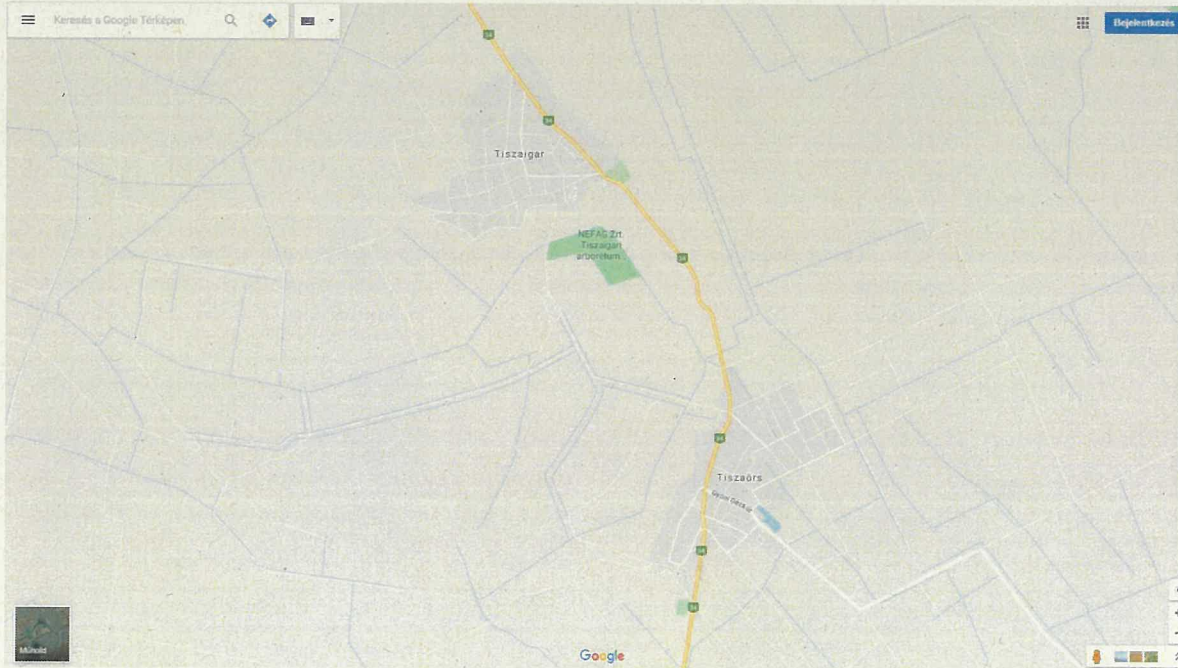
Ellátásért felelősök megnevezése: Tiszaörs Község Önkormányzata  
Tiszaigar község Önkormányzata

Víziközmű-szolgáltató megnevezése:  
Tiszamenti Regionális Vízművek Zrt.  
5000 Szolnok,  
Kossuth Lajos út 5.

## A Víziközmű-rendszer, ellátási terület bemutatása

Víziközmű-rendszer megnevezése: TÖ-IV

A víziközmű-rendszer részei: Tiszaörs vízmű, Tiszaörs ivóvízhálózat, Tiszaigar ivóvízhálózat



### A víziközmű-rendszer bemutatása; létesítmények, berendezések; állapotjellemezés:

#### Tiszaörs vízmű:

Engedélyezett vízmennyiség: 250 000 m<sup>3</sup>/év. A vízmű automatizált.

Alkalmazott technológia: vas-, mangán-, arzén-, és ammónium mentesítés klórgázzal történő előoxidációval és utófertőtlenítéssel, kavics és aktívszenes szűréssel. A vízmű nyersvizet ad át a Nagyiván vízműtelep részére.

- 4 db mélyfúrású kút
- 1 db vákuumos gáztalanító
- 1 db gáztalanított víz tározó
- 2 db ZEL-2500 típusú szűrő
- 2 db aktívszenes abszorber
- 1+1 db szűrőfeladó szivattyú
- 1 db öblítő szivattyú
- 1 db levegőfúvó
- 1 db kálium-permanganát adagoló berendezés
- 1 db vas-klorid adagoló berendezés
- 1 db klórozó berendezés
- 2 db 50m<sup>3</sup>-es térszíni tározó
- 1+1 db hálózati szivattyú
- 1 db kétrekeszes dekantáltvíz medence
- 1 db dekantvíz átemelő

1 db 150 m<sup>3</sup>-es víztorony

A KEOP-1.3.0/09-11-2013-0085 "Tiszaörs-Tiszaigar ivóvízminőség-javító projekt" keretében 2015-ben felújításra került a vízellátást biztosító 3db mélyfúrású kút egyrészt a vízminőségi követelmények, másrészt a szerelvények elhasználódása miatt. A projekt megvalósítása során a vízmű rekonstrukciója is megvalósult.

**Tiszaörs ivóvízhálózat:**

Az alap ivóvízhálózat 1970-ben létesült azbesztcement csőanyaggal, majd az 1980-as években bővült KM-PVC csőanyag alkalmazásával. 2015-ben az ivóvízminőségjavító program keretében hálózatbővítés történt 1096 fm DN90/110 KPE vezeték alkalmazásával.

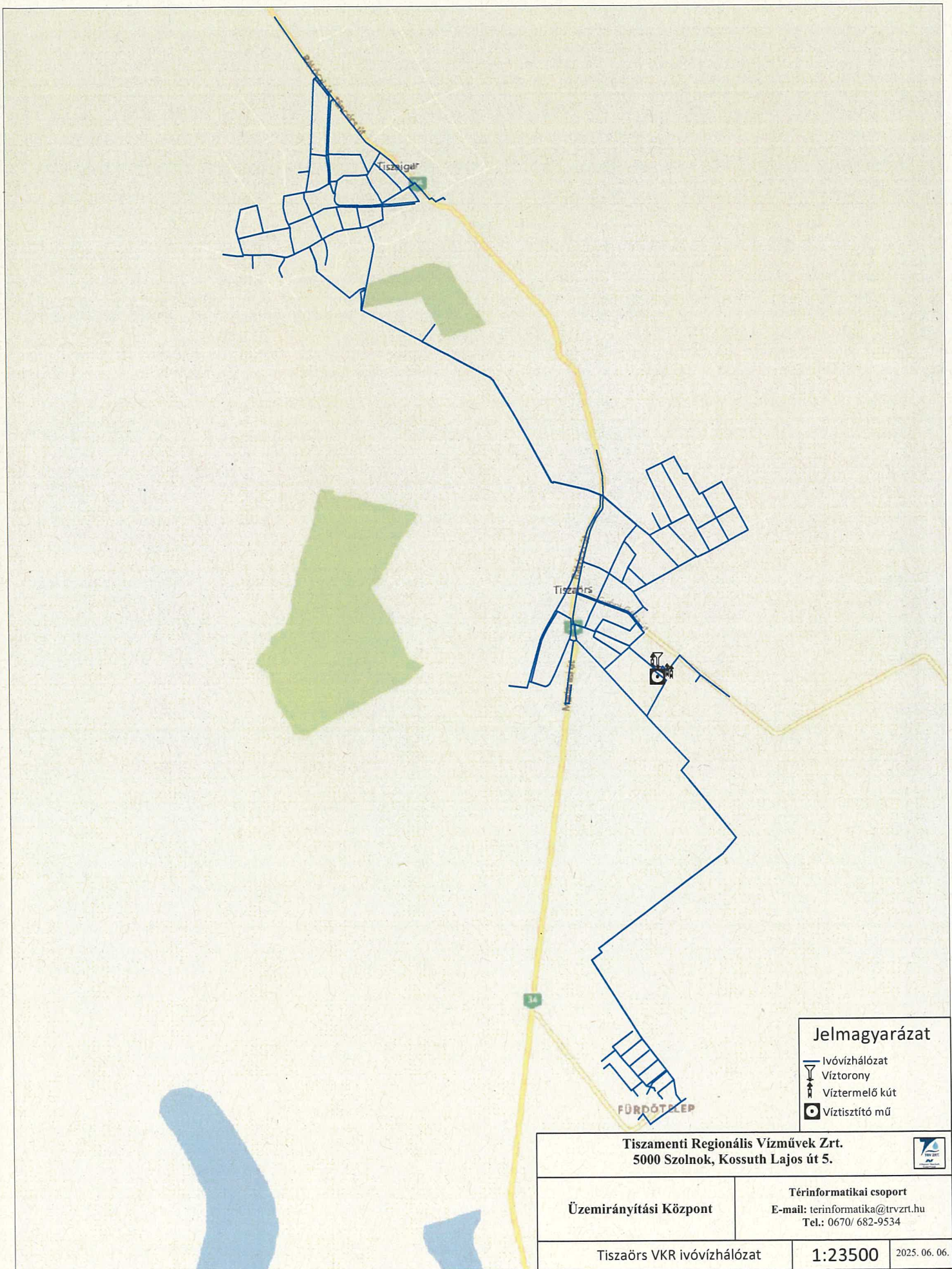
54 fm NA50 KM-PVC gerincvezeték  
323 fm D63 KPE gerincvezeték  
7626 fm NA80 KM-PVC gerincvezeték  
15629 fm NA100 ac gerincvezeték  
4112 fm NA150 ac gerincvezeték  
1525 fm NA200 ac gerincvezeték  
1096 fm D90/110 KPE vezeték  
7305 fm bekötővezeték  
1085 fm NA200 ac távvezeték  
1084 fm NA150 ac távvezeték  
150 fm NA80 ac távvezeték

**Tiszaigar ivóvízhálózat:**





Az ivóvízhálózat 1976-ban létesült azbesztcement csőanyaggal. 2015-ben az ivóvízminőségjavító program keretében hálózatbővítés történt 811 fm DN160 KPE vezeték alkalmazásával.


5370 fm NA80 ac gerincvezeték  
4095 fm NA100 ac gerincvezeték  
1494 fm NA150 ac gerincvezeték  
565 fm NA200 ac gerincvezeték  
811 fm DN160 KPE gerincvezeték  
3168 fm bekötővezeték  
815 fm NA150 ac távvezeték  
614 fm NA200 ac távvezeték



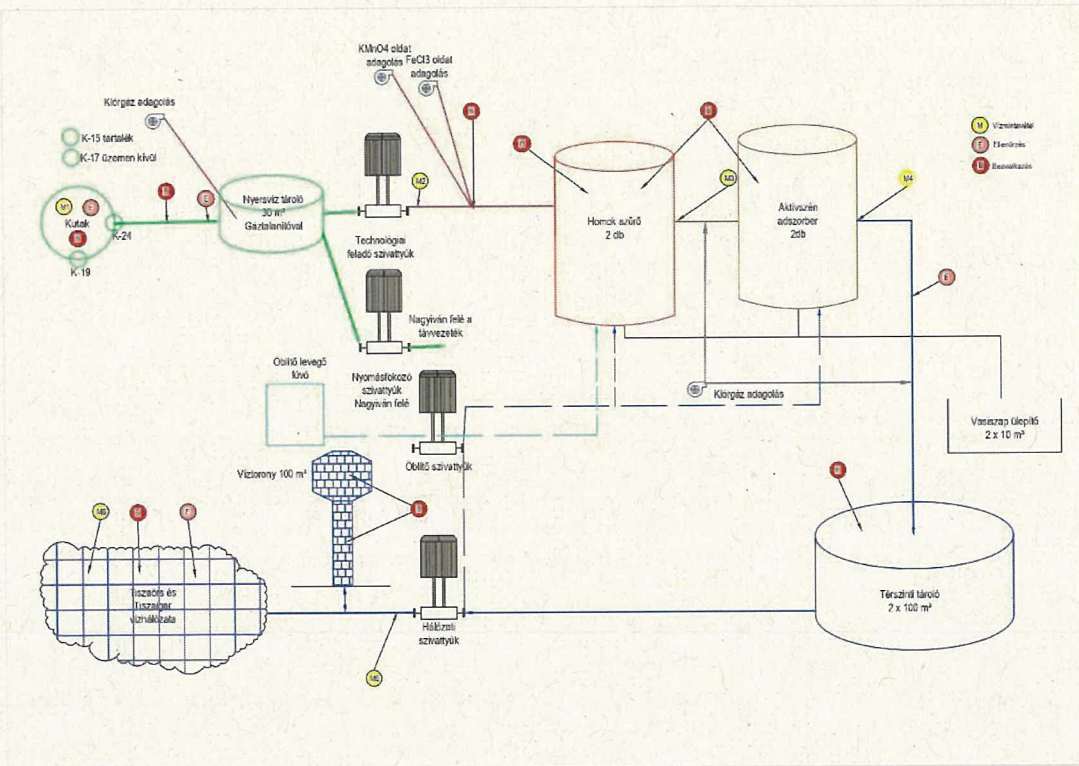


**Jelmagyarázat**

-  Ivóvízhálózat
-  Víztározó
-  Víztermelő kút
-  Víz tisztító mű

<p><b>Tiszamenti Regionális Vízművek Zrt.</b>          5000 Szolnok, Kossuth Lajos út 5.</p>		
<p><b>Üzemirányítási Központ</b></p>	<p>Térinformatikai csoport          E-mail: <a href="mailto:terinformatika@trvzrt.hu">terinformatika@trvzrt.hu</a>          Tel.: 0670/ 682-9534</p>	
<p>Tiszaörs VKR ivóvízhálózat</p>		<p><b>1:23500</b> 2025. 06. 06.</p>







## HATÁROZATI JAVASLAT

Tiszaigar Községi Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2025.(.....)határozata

Tiszaigar Községi Önkormányzat Képviselő-testülete, mint a TÖ-IV megnevezésű, 11-15787-1-002-00-03 azonosító kódú víziközmű-rendszer ellátásért felelőse a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény 11.§ szerint a Tiszamenti Regionális Vízművek Zrt. által a 2026-2035. időszakra elkészített gördülő fejlesztési terv felújítási és beruházási tervrészét elfogadja és a gördülő fejlesztési tervben meghatározott, 2026. évre vonatkozó munkálatokat a TRV Zrt.-től megrendeli a tervben foglalt műszaki és pénzügyi keretek mellett.

Kelt.:.....

.....  
Önkormányzat nevében



VKR megnevezés:  
VKR kód:

## ÁLTALÁNOS ISMERTETŐ

. prioritású

Témakör:  
Téma:

2025.

**Jelenlegi állapot ismertetése**

a tervezett műszaki – fejlesztéssel érintett víziközmű jelenlegi műszaki állapotának ismertetése

**1. Átnézeti helyszínrajz**

az átnézeti helyszínrajzot a megvalósítandó víziközművekről, a kapcsolódó fontosabb létesítményekről, az érintett települések, földrajzi helyek megnevezésével a méretarány feltüntetésével;

+ a beruházás megvalósítása, valamint a létrehozott vízellátási létesítmények üzemeltetése érdekében szolgálommal terhelendő vagy megszerzendő ingatlanok helyrajzi száma

Átnézeti helyszínrajz:	<input style="width: 100%;" type="text"/>
Kapcsolódó fontosabb létesítmény nincs	<input style="width: 100%;" type="text"/>
Érintett település(rész):	<input style="width: 100%;" type="text"/>
Helyrajzi szám(ok):	<input style="width: 100%;" type="text"/>
Szolgálommal terhelendő vagy megszerzendő ingatlanok helyrajzi száma:	<input style="width: 100%;" type="text"/>

**2. A fejlesztés szükségességének indoklása**

VKR megnevezés:

VKR kód:

### 3. A műszaki tartalom

műszaki leírás az előre látható környezeti hatások bemutatásával, a fejlesztés számszerű műszaki adatai a fejlesztés típusát jellemző mértékegységben megadva

**Eszközsám / Leltársám:**

csak F I. ütem és B I. ütem

Jellemző műszaki paraméterek, ha megadható !

Darab:	
Típus:	
Anyag:	
Átmérő:	
Hossz:	
Méret:	

Felület (m2):	
Térfogat (m3):	
Motor teljesítmény:	
Szállított térfogatáram:	
H vagy Kút mélysége:	
Kútakna típusa:	

### 4. Alátámasztó számítások csak F I. ütem

a műszaki-fejlesztés műszaki tartalmát alátámasztó számítások

**5. Technológiai leírás és folyamatábra** csak B I. ütem

Technológiai folyamatábra:

VKR megnevezés:

VKR kód:

**6. Hatósági engedélyek / kötelezések** csak F I. ütem és B I. ütem

Felújítás esetén: a felújítás és pótlás szükségességét és megvalósíthatóságát megalapozó okirat, más hatóság által kibocsátott, hatályos engedélyek és kötelezések másolata

Beruházás esetén: a beruházás tárgyát részben vagy egészben képező vízelétesítmény, építmény szükségességét vagy megvalósíthatóságát megalapozó okirat, más hatóság által kibocsátott, hatályos engedélyek és kötelezések másolata

**7. A műszaki-fejlesztés elmaradásának következménye****8. Költségszámítás**

az alkalmazott költségszámítás:

**9. Pénzügyi forrás bemutatása**

	ezer Ft
<input type="text" value="Központi költségvetés előirányzata"/>	<input type="text"/>
<input type="text" value="EM rendelet 2. melléklet"/>	<input type="text"/>
<input type="text" value="Közműfejlesztési hozzájárulás"/>	<input type="text"/>
<input type="text" value="Hazai forrás"/>	<input type="text"/>
<input type="text" value="Uniós Támogatás"/>	<input type="text"/>
<input type="text" value="Önerő"/>	<input type="text"/>
<input type="text" value="Banki hitel"/>	<input type="text"/>
<input type="text" value="Használati díj"/>	<input type="text"/>
<input type="text" value="Egyéb külső forrás"/>	<input type="text"/>
<input type="text" value="Pályázati forrás"/>	<input type="text"/>
<input type="text" value="Forráshiány"/>	<input type="text"/>
<b>Források összesen:</b>	<input type="text"/>



VKR megnevezés:

VKR kód:

(nettó ezer Ft)

<b>Munkanem</b>	<b>Anyag</b>	<b>Munkadíj</b>	<b>Tervezett költség</b>
Tervezés, engedélyezés			
Földmunka			
Vezeték fektetés			
Ideiglenes üzem			
Építészeti			
Eszközbeszerzés			
Gép, technológiai szerelés			
Elektromos, irányítástechnika			
Élőre kötés, üzembehelyezés			
Fentiekbe nem sorolható			
Tartalék			
<b>Összesen:</b>			







**Tiszaörs**

**ÁLTALÁNOS ISMERTETŐ**  
**Beruházás**

2027-2035. között  
2 . prioritású

**Új mélyfúrású kút létesítése (260 m talpmélység)**

Témakör: **IVÓVÍZKÚT LÉTESÍTÉSE/MEGSZÜNTETÉSE**

Téma: **Új mélyfúrású vízműkút létesítése**

VKR megnevezés: TÖ-IV  
VKR kód: 11-15787-1-002-00-03  
Tiszaörs

### Jelenlegi állapot ismertetése

a tervezett műszaki – fejlesztéssel érintett víziközmű jelenlegi műszaki állapotának ismertetése

Jelenleg Tiszaörs vízműtelepről 2 db település (Tiszaörs, Tiszaigar) ivóvízellátása és 1 db település (Nagyiván) nyersvíz ellátása történik.

### 1. Átnézeti helyszínrajz

az átnézeti helyszínrajzot a megvalósítandó víziközművekről, a kapcsolódó fontosabb létesítményekről, az érintett települések, földrajzi helyek megnevezésével a méretarány feltüntetésével;

+ a beruházás megvalósítása, valamint a létrehozott vízelétesítmények üzemeltetése érdekében szolgálommal terhelendő vagy megszerzendő ingatlanok helyrajzi száma

Átnézeti helyszínrajz:

Kapcsolódó fontosabb létesítmé nincs

Érintett település(rész):

Helyrajzi szám(ok):

Szolgálommal terhelendő vagy megszerzendő ingatlanok helyrajzi száma:

### 2. A fejlesztés szükségességének indoklása

Az ellátásbiztonság növelésének érdekében 1 db mélyfúrású kút létesítése feltétlenül szükséges.

VKR megnevezés: TÖ-IV  
VKR kód: 11-15787-1-002-00-03  
Tiszaörs

### 3. A műszaki tartalom

műszaki leírás az előre látható környezeti hatások bemutatásával, a fejlesztés számszerű műszaki adatai a fejlesztés típusát jellemző mértékegységben megadva

Mélyfúrású kút létesítése a vízjogi engedélyes kiviteli terv alapján.

**Eszközsám / Leltársám:**

csak F I. ütem és B I. ütem

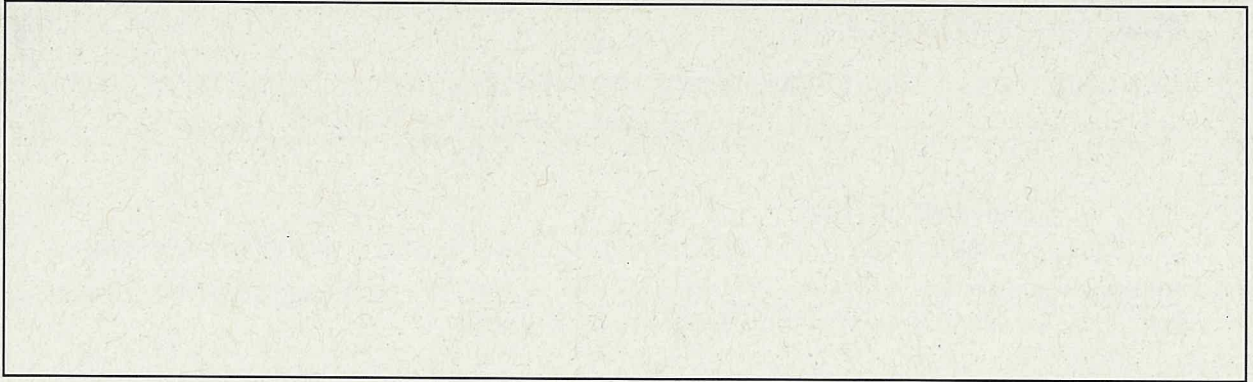
Jellemző műszaki paraméterek, ha megadható !

Darab:	<input type="text"/>
Típus:	<input type="text"/>
Anyag:	<input type="text"/>
Átmérő:	<input type="text"/>
Hossz:	<input type="text"/>
Méret:	<input type="text"/>

Felület (m <sup>2</sup> ):	<input type="text"/>
Térfogat (m <sup>3</sup> ):	<input type="text"/>
Motor teljesítmény:	<input type="text"/>
Szállított térfogatáram:	<input type="text"/>
H vagy Kút mélysége:	<input type="text"/>
Kútakna típusa:	<input type="text"/>

### 4. Alátámasztó számítások csak F I. ütem

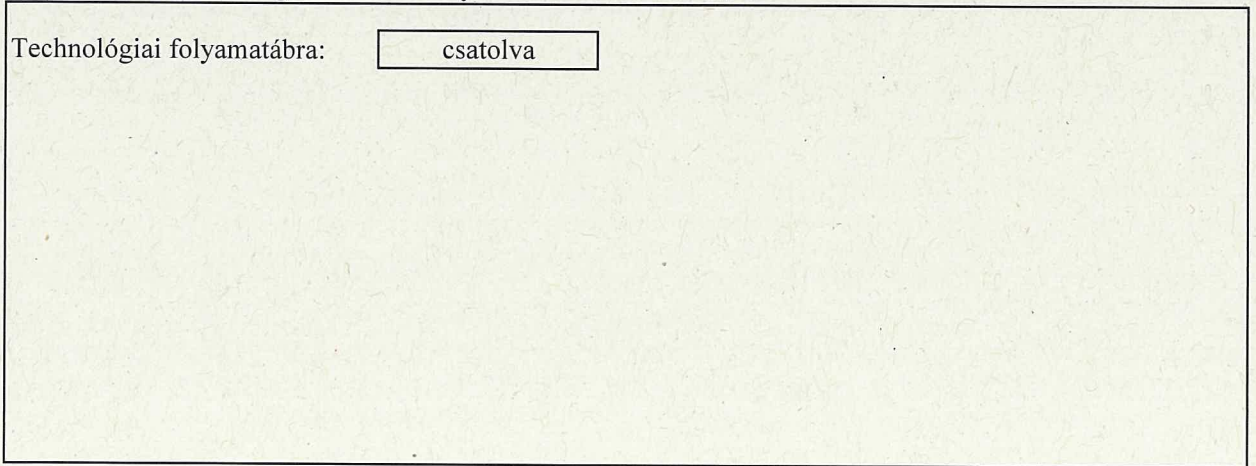
a műszaki-fejlesztés műszaki tartalmát alátámasztó számítások.



**5. Technológiai leírás és folyamatábra** csak B I. ütem

Technológiai folyamatábra:

csatolva



VKR megnevezés: TÖ-IV  
 VKR kód: 11-15787-1-002-00-03  
 Tiszaörs

### 6. Hatósági engedélyek / kötelezések

csak F I. ütem és B I. ütem

Felújítás esetén: a felújítás és pótlás szükségességét és megvalósíthatóságát megalapozó okirat, más hatóság által kibocsátott, hatályos engedélyek és kötelezések másolata

Beruházás esetén: a beruházás tárgyát részben vagy egészben képező vizilétesítmény, építmény szükségességét vagy megvalósíthatóságát megalapozó okirat, más hatóság által kibocsátott, hatályos engedélyek és kötelezések másolata

### 7. A műszaki-fejlesztés elmaradásának következménye

Elmaradása esetén hosszú távon az ellátásbiztonság veszélybe kerülne.

### 8. Költségszámítás

az alkalmazott költségszámítás:

Mellékletben meghatározva

Mellékletben meghatározva

### 9. Pénzügyi forrás bemutatása

	ezer Ft
Központi költségvetés előirányzata	<input type="text"/>
EM rendelet 2. melléklet	<input type="text"/>
Közműfejlesztési hozzájárulás	<input type="text"/>
Hazai forrás	<input type="text"/>
Uniós Támogatás	<input type="text"/>
Önerő	<input type="text"/>
Banki hitel	<input type="text"/>
Használati díj	<input type="text"/>
Egyéb külső forrás	<input type="text"/>
Pályázati forrás	<input type="text"/>
Forráshiány	60 000
<b>Források összesen:</b>	<b>60 000</b>



VKR megnevezés:

VKR kód:

(nettó ezer Ft)

Munkanem	Anyag	Munkadíj	Tervezett költség
Tervezés, engedélyezés			-
Földmunka			-
Vezeték fektetés			-
Ideiglenes üzem			-
Építészeti			-
Eszközbeszerzés			-
Gép, technológiai szerelés			-
Elektromos, irányítástechnika			-
Élőre kötés, üzembehelyezés			-
Fentiekbe nem sorolható			-
Tartalék			-
<b>Összesen:</b>	-	-	-





