

ELŐTERJESZTÉS

Szarvas Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2023. augusztus hó 17-i ülésére

Tárgy: A Gál Ferenc Egyetem Szarvasi Gyakorló Általános Iskola és Gyakorlóóvoda birtokában lévő Szarvas 2041/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonba adása

Tisztelt Képviselő-testület!

Az egyházak hitéleti és közcélú tevékenységének anyagi feltételeiről szóló 1997. évi CXXIV. törvény 11/A. § (1) bekezdése értelmében, ha az állami vagy önkormányzati feladatot ellátó köznevelési vagy szakképző intézmény fenntartói joga bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye részére kerül átadásra a nevelési-oktatási feladatainak ellátását szolgáló, állami vagy helyi önkormányzati tulajdonban álló ingó és ingatlan vagyont haladéktalanul, de legkésőbb a feladatátvétel évében a nevelési, illetve tanév kezdetéig **ingyenesen a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye mint fenntartó tulajdonába kell adni** azzal, hogy az ingatlan és ingó vagyon, vagy az azok helyébe lépő vagyonelemek tulajdonjoga ingyenesen visszaszáll az eredeti tulajdonosra akkor, ha

- a) a fenntartó jogutód nélkül megszűnik,
- b) a köznevelési vagy szakképző intézmény megszűnik,
- c) a fenntartói jog központi költségvetési szerv, települési önkormányzat, vagy nem bevett egyházi fenntartó részére kerül átadásra, vagy
- d) az ingatlanon a nevelési-oktatási feladat ellátása megszűnik.

A hivatkozott törvény 13. § (3) bekezdése értelmében a **jelenleg is egyházi fenntartó birtokában álló vagyonelemekre a szerződést** – az egyházi fenntartó erre vonatkozó igénye alapján – **haladéktalanul, de legkésőbb a nevelési, illetve tanév kezdetéig kell megkötni**. Az erre vonatkozó igényt legkésőbb 2023. február hó 28-ig lehetett bejelenteni.

A Szeged-Csanádi Egyházmegye Gál Ferenc Egyeteme a fentiekben ismertetett jogszabály alapján határidőben benyújtotta a tulajdonjogi igényét a Szarvasi Gyakorló Általános Iskola és Gyakorlóóvoda nevelési-oktatási feladatainak ellátását szolgáló jelenleg önkormányzati tulajdonban álló Szarvas 2041/2 helyrajziszám alatt nyilvántartott „kivett óvoda” megnevezésű ingatlanra.

A hivatkozott jogszabály alapján a fentiekben körülírt ingatlant a Gál Ferenc Egyetem tulajdonába kell átadnia önkormányzatunknak, melyre vonatkozóan a tulajdonjog átruházási – önkormányzatunk észrevételeivel módosított - szerződést megküldték. (előterjesztés melléklete) Továbbá kértük Egyetemtől az ingatlan forgalmi értékének szakértővel történő meghatározását, mely értékbecslés elkészült. **Az ingatlan forgalmi értéke: nettó 950.000.000,-Ft.**

Kérjük a szerződés elfogadását azzal, hogy annak aláírása az **átadással érintett szomszédos óvóképző ingatlanának telkét érintően a Miniszterelnökség Építészeti, Építésügyi és Örökségvédelmi Helyettes Államtitkára által javasolt az önkormányzati tulajdonú múzeum telekhatárának rendezésének** (adásvétel és szolgalmi jog bejegyzés) **lezárultát követően történjen meg**. A Gál Ferenc Egyetem, mint a 2043 helyrajzi számú ingatlan **vagyongazdálkodója járuljon hozzá a múzeum telekhatár rendezéséhez.**

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és döntés meghozatalára.

Határozati javaslat:

Szarvas Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Szeged-Csanádi Egyházmegye Gál Ferenc Egyeteme által az egyházak hitéleti és közcélú tevékenységének anyagi feltételeiről szóló 1997. évi CXXIV. törvény alapján Szarvas Város Önkormányzat tulajdonában lévő szarvasi belterületi 2041/2 helyrajzi számú „kivett óvoda” megnevezésű ingatlant ingyenesen a Gál Ferenc Egyetem tulajdonába adja, egyben az előterjesztés mellékletét képező megállapodás tervezetét elfogadja.

A Képviselő-testület a tulajdonjog átruházásról szóló megállapodás aláírására felhatalmazást ad a polgármester és a címzetes főjegyző részére abban az esetben ha Gál Ferenc Egyetem a Miniszterelnökség Építészeti, Építésügyi és Örökségvédelmi Helyettes Államtitkára által javasolt az önkormányzati tulajdonban lévő múzeum telekhatárának rendezése – adásvétele és kapcsolódó szolgalmi jog bejegyzés – megtörténik, az ehhez szükséges hozzájárulásokat, munkarészeket elkészíti és a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. részére az Egyetem kiadja.

Felelős: Babák Mihály polgármester
 Dr. Melis János címzetes főjegyző
 Horváthné Dr. Kepenyes Edit aljegyző
 Jambrik Ramola osztályvezető
 Tóth Sándor vagyongazgató


Határidő: - határozatban rögzített feltételek teljesülése szerint

S z a r v a s, 2023. 08. 15.

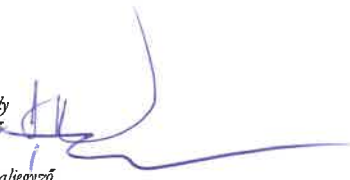

 Dr. Melis János
 címzetes főjegyző

Pénzügyi ellenjegyzés:


 Jambrik Ramola osztályvezető


 Jambrik Ramola
 osztályvezető

Az előterjesztést készítette:


 Pénzügyi és Gazdasági Osztály
 Jambrik Ramola osztályvezető
 Tóth Sándor vagyongazgató
 Horváthné dr. Kepenyes Edit aljegyző

TESTÜLET ELÉ TERJESZTHETŐ!

2023 AUG 15. 



MEGÁLLAPODÁS

önkormányzati vagyonba tartozó ingatlan vagyon egyházi tulajdonba adásáról

amely létrejött egyrészről

Szarvas Város Önkormányzata (5540 Szarvas, Szabadság út 36., adószáma: 15725091-2-04, statisztikai számjele: 15725091-8411-321-04, PIR-azonosító: 725097, képviseli: Babák Mihály polgármester), mint tulajdonba adó (a továbbiakban: Önkormányzat)

másrészről

a **Gál Ferenc Egyetem** (székhely: 6720 Szeged, Dóm tér 6., adószáma: 18467303-2-06, statisztikai számjele: 18467303-8542-559-06, nyilvántartási száma: 00001/2012-021, képviseli: Dr. Dux László rektor), mint tulajdonba vevő (a továbbiakban: Gál Ferenc Egyetem)

a továbbiakban együttesen: Felek – között, az alulírott helyen és napon, az alábbiak szerint:

I. ELŐZMÉNYEK

1. A Gál Ferenc Egyetem – 2023. február 23-án tulajdonbaadási kérelmet nyújtott be az Önkormányzathoz, az egyházak hitéleti és közcélú tevékenységének anyagi feltételeiről szóló 1997. évi CXXIV. törvény (a továbbiakban: Eftv.) 11/A. § és 13. § (3) bekezdésére hivatkozással.
2. A Gál Ferenc Egyetem a Magyar Katolikus Egyház 00001/2012-021. számon nyilvántartásba vett belső egyházi jogi személye, mely alapján a lelkiismereti és vallásszabadság jogáról, valamint az egyházak, vallásfelekezetek és vallási közösségek jogállásáról szóló 2011. évi CCVI. törvény (a továbbiakban: Eht.) 10. §-a alapján egyházi jogi személynek minősül.
3. Az Eftv. 11/A. § (1) bekezdése alapján önkormányzati feladatot ellátó köznevelési intézmény fenntartói joga bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye részére kerül átadásra, a köznevelési intézmény nevelési-oktatási feladatainak ellátását szolgáló, helyi önkormányzati tulajdonban álló ingó és ingatlan vagyont ingyenesen a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye, mint fenntartó tulajdonába kell adni. Az Eftv. 13. § (3) bekezdése rögzíti, hogy az egyházakat érintő egyes törvények módosításáról szóló 2022. évi LXXVIII. törvény hatálybalépésekor már egyházi fenntartó birtokában álló vagyonelemekre a szerződést – az

1/8. oldal

A jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2023. évi hó napján

Babák Mihály
polgármester
Szarvas Város
Önkormányzata
Tulajdonba adó /
Önkormányzat

Dr. Melis János
Címzetes főjegyző
Szarvas Város
Önkormányzata részéről

Dr. Dux László
rektor
Gál Ferenc Egyetem
Tulajdonba vevő

Dr. Mayer Erika vezető ügyvéd; KASZ: 36065153
Lajstromszám: Ü-11314, Budapesti Ügyvédi Kamara
Mayer és Társai Ügyvédi Iroda (KASZ: 219)
1137 Budapest, Radnóti Miklós utca 38. I/7.

egyházi fenntartó erre vonatkozó igénye alapján – haladéktalanul, de legkésőbb a nevelési, illetve tanév kezdetéig kell megkötni.

4. A Gál Ferenc Egyetem, mint a Gál Ferenc Egyetem Szarvasi Gyakorló Általános Iskola és Gyakorlóóvoda (székhely: 5540 Szarvas, Szabadság út 6-8., OM: 028106) intézmény fenntartójaként közreműködik a köznevelési feladatok ellátásában, egyoldalú nyilatkozat alapján, amely szerint önkormányzati/állami feladatellátásban vesz részt.
5. Az Önkormányzat 2023. évi augusztus hó 17. napján tartott képviselő-testületi ülésen számú határozatával elfogadta jelen szerződés tartalmát és az Eftv. 11/A. § (1) bekezdése alapján a Szarvas Belterület 2041/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 5540 Szarvas, Kossuth Lajos utca 7. szám alatt található ingatlan Gál Ferenc Egyetem tulajdonába adását.

II. INGATLAN ADATAI, TÁJÉKOZTATÁSOK, NYILATKOZATOK

1. Felek megállapodnak, hogy a jelen megállapodás tárgyát az ingatlan-nyilvántartás szerint az Önkormányzat tulajdonában lévő alábbi ingatlan képezi:

Az ingatlan adatai:

Település	Hrsz.	Megnevezés	Tul. hányad	Terület (m ²)	Könyv szerinti érték-2023 (Ft)
Szarvas	2041/2	kivett óvoda	1/1	2055	nettó: 950.000.000, azaz kilencszázötvenmillió forint A forgalmi érték általános forgalmi adót nem tartalmaz.

2. Az Önkormányzat kijelenti, hogy Szarvas Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni arányban kizárólagos tulajdonát képezi a Békés Vármegyei Kormányhivatal ingatlan-nyilvántartásában a SZARVAS BELTERÜLET 2041/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 5540 Szarvas, Kossuth Lajos utca 7. szám alatt található, összesen 2055 m² alapterületű „kivett óvoda” megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan).

2/8. oldal

A jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2023. évi hó napján

Babák Mihály
polgármester
Szarvas Város
Önkormányzata
Tulajdonba adó /
Önkormányzat

Dr. Melis János
Címzetes főjegyző
Szarvas Város
Önkormányzata részéről

Dr. Dux László
rektor
Gál Ferenc Egyetem
Tulajdonba vevő

Dr. Mayer Erika vezető ügyvéd; KASZ: 36065153
Lajstromszám: Ü-11314, Budapesti Ügyvédi Kamara
Mayer és Társai Ügyvédi Iroda (KASZ: 219)
1137 Budapest, Radnóti Miklós utca 38. I/7.

3. A Gál Ferenc Egyetem tudomásul veszi, hogy az Ingatlan tulajdonba vételével, a birtokbaadással, valamint a tulajdonjog átruházás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos költségek a Gál Ferenc Egyetemet terhelik.
4. A Gál Ferenc Egyetem kijelenti, hogy a II.1. szerinti vagyont a jelen megállapodás I.3. és I.4. pontjában foglaltaknak megfelelően használja.
5. Felek megállapodnak abban, hogy a Gál Ferenc Egyetem intézményfenntartó egyházi jogi személy vagy a Gál Ferenc Egyetem Szarvasi Gyakorló Általános Iskola és Gyakorlóóvoda jogutódlással történő megszűnése esetén a jogutód az Ingatlan tulajdonosává válik.
6. Az Ingatlan tulajdonjoga kizárólag az Eftv. 11/A. § (1) bekezdés a)-d) pontjában felsoroltak szerint száll vissza az Önkormányzatra.
7. A jelen szerződést szerkesztő ügyvéd a Földhivatal online szolgáltatásából beszerezte az Ingatlan 2023. évi augusztus hó 09. napján kiállított teljes tulajdoni lap másolatát, amely hitelt érdemlően igazolja az Önkormányzat Ingatlanon fennálló fenti arányú tulajdonjogát, valamint azt, hogy jelenleg az Ingatlan tehermentes. A Felek rögzítik továbbá, hogy az Ingatlan tulajdoni lapján Szarvas Város Önkormányzata II/1. sorszám alatt szerepel bejegyzett tulajdonosként. A Felek megerősítik, hogy a vonatkozó tulajdoni lapot megtekintették, és azok tartalmát megismerték.

III. ÁTADÁS ÉS BIRTOK ÁTRUHÁZÁSA

1. Az Eftv. 11/A. § (1) bekezdése alapján legkésőbb a feladatátvétel évében a nevelési, illetve tanév kezdetéig szükséges a tulajdonba adásnak megtörténnie. Az Önkormányzat kijelenti, hogy a II.1. pont szerinti vagyon tulajdonjogát ingyenesen átadja a Gál Ferenc Egyetem részére, a Gál Ferenc Egyetem pedig azt átveszi. Felek tudomásul veszik, hogy a Gál Ferenc Egyetem az Ingatlan tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével válik az Ingatlan tulajdonosává.
2. A II.1. pont szerinti vagyon birtokának átruházására a jelen megállapodás aláírásával egyidejűleg, minden további jogcselekmény nélkül kerül sor. Felek rögzítik, hogy Gál Ferenc Egyetem jelenleg is a fenti vagyontárgy birtokában van, így külön birtokbaadásra nem kerül sor. A Gál Ferenc Egyetem a birtokbaadás időpontjától kezdve szedi az Ingatlan hasznait, valamint viseli annak terheit és a bekövetkező károkat.

IV. NYILATKOZATOK ÉS SZAVATOSSÁGOK

3/8. oldal

A jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2023. évi hó napján

Babák Mihály
polgármester
Szarvas Város
Önkormányzata
Tulajdonba adó /
Önkormányzat

Dr. Melis János
Címzetes főjegyző
Szarvas Város
Önkormányzata részéről

Dr. Dux László
rektor
Gál Ferenc Egyetem
Tulajdonba vevő

Dr. Mayer Erika vezető ügyvéd; KASZ: 36065153
Lajstromszám: Ü-11314, Budapesti Ügyvédi Kamara
Mayer és Társai Ügyvédi Iroda (KASZ: 219)
1137 Budapest, Radnóti Miklós utca 38. I/7.

1. Önkormányzat kijelenti és teljes körű jogszavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlan per-, teher-, igény- és jelzálogmentes, valamint kijelenti, hogy az Ingatlannal kapcsolatosan semminemű köztartozása nincs, továbbá az Ingatlan nem képezi végrehajtás tárgyát, illetve nem áll bírói zár alatt. Az Önkormányzat kijelenti és szavatolja továbbá, hogy harmadik személynek nincs olyan joga, amely a Gál Ferenc Egyetem tulajdonszerzését, vagy az Ingatlan használatát korlátozná vagy akadályozná. Az Önkormányzat kifejezetten kijelenti és szavatolja, hogy az Ingatlant nem terheli olyan teher sem, amely az ingatlan-nyilvántartásban nem került feltüntetésre. Az Önkormányzat továbbá kifejezetten nyilatkozik arról, hogy nincs olyan személy, aki, illetve amely javára elővásárlási vagy vételi jog állna fenn.
2. A Gál Ferenc Egyetem kijelenti, hogy az Ingatlanon meglévő, a szerződés kötés időpontjában fennálló műszaki és egyéb állapotát ismeri és azt jelen állapotában veszi a tulajdonába.
3. A Gál Ferenc Egyetem az Eftv. 11/A. § (1) bekezdésének értelmében tudomásul veszi, illetve kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan és ingó vagyon, vagy az azok helyébe lépő vagyonelemek tulajdonjoga ingyenesen visszaszáll az Önkormányzatra, illetve azokat ingyenesen az Önkormányzat tulajdonába adja, ha:
 - a) a Gál Ferenc Egyetem jogutód nélkül megszűnik,
 - b) a köznevelési intézmény megszűnik,
 - c) a fenntartói jog központi költségvetési szerv, települési önkormányzat, vagy nem bevett egyházi fenntartó részére kerül átadásra, vagy
 - d) az Ingatlanon a nevelési-oktatási feladat ellátása megszűnik.
4. Ha Gál Ferenc Egyetem az Ingatlan vonatkozásában állami, önkormányzati, illetve európai uniós támogatásból végez beruházást, úgy a támogatásból végzett beruházást a megállapodás IV.3. pontban meghatározott esetben nem kell megtéríteni. Az egyházi forrásból végzett értéknövelő beruházást az értékcsökkenés számviteli szabályai szerint kell megtéríteni.

V. ENGEDÉLYEK

1. Az Önkormányzat jelen megállapodás VII.10. pont szerinti hatálybalépésével egyidejűleg feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja, hogy **a Szarvas Belterület 2041/2 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, természetben a 5540 Szarvas, Kossuth Lajos utca 7. szám alatt felvett ingatlan 1/1 arányú kizárólagos tulajdoni hányadára vonatkozóan az Önkormányzat tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre, a Gál Ferenc**

4/8. oldal

A jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2023. évi hó napján

Babák Mihály
polgármester
Szarvas Város
Önkormányzata
Tulajdonba adó /
Önkormányzat

Dr. Melis János
Címzetes főjegyző
Szarvas Város
Önkormányzata részéről

Dr. Dux László
rektor
Gál Ferenc Egyetem
Tulajdonba vevő

Dr. Mayer Erika vezető ügyvéd; KASZ: 36065153
Lajstromszám: Ü-11314, Budapesti Ügyvédi Kamara
Mayer és Társai Ügyvédi Iroda (KASZ: 219)
1137 Budapest, Radnóti Miklós utca 38. I/7.

Egyetem tulajdonjoga ingyenes tulajdonba adás jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

2. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 1. § (2) bekezdése szerint a nemzeti vagyonba tartoznak a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló dolgok.
3. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv. 13. § (2) bekezdése szerint nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet. Az Nvtv. 3. § (1) bekezdés 1a) pontja értelmében az egyházi jogi személy átlátható szervezetnek minősül, így a Gál Ferenc Egyetem részére a nemzeti vagyon tulajdonjoga átruházható.

VI. ÜGYVÉDI MEGBÍZÁS

1. Felek megbízzák és meghatalmazzák a Mayer és Társai Ügyvédi Irodát (KASZ: 219; H-1137 Budapest, Radnóti Miklós u. 38. I/7., ügyintéző: Dr. Mayer Erika ügyvéd, KASZ: 36065153; lajstromszám: Ü-11314 Budapesti Ügyvédi Kamara) a Jelen Szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével, és az illetékes földhivatalhoz történő benyújtásával, illetve a földhivatal előtti, a tulajdonjognak az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránti eljárás vitelével, valamint az Ingatlanra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási adatokba való betekintésre és másolat kikérésre. Dr. Mayer Erika (a továbbiakban: eljáró ügyvéd) a megbízást a jelen okirat aláírásával elfogadja.
2. Felek és képviselőiknek azonosítását a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény és az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd a szerződéskötéskor elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok (lakcímet igazoló hatósági igazolványok) ellenőrzése révén meggyőződött. Ennek alapján eljáró ügyvéd az előírt adatokat a szerződésben való feltüntetéssel rögzítette. Felek kijelentik, hogy a jelen megállapodás aláírásához szükséges felhatalmazással és képviseleti jogosultsággal rendelkeznek.
3. Felek rögzítik, hogy a Jelen Szerződést szerkesztő ügyvéd a Feleket szakszerűen, pontosan, a megfelelő részletességgel és a jogkövetkezményekre is kiterjedően tájékoztatta a Jelen Szerződésben foglalt jogügylet megkötésével kapcsolatos joghatásokról, a jogügyletre vonatkozó, vagy esetlegesen alkalmazható valamennyi jogszabályi rendelkezésről. A Feleket kioktatta az ingatlan átruházására vonatkozó hatályos jogszabályi rendelkezéseiről; illetve az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény rendelkezéseiről. Felek tudomásul veszik továbbá,

5/8. oldal

A jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem:
Budapesten, 2023. évi hó napján

Babák Mihály
polgármester
Szarvas Város
Önkormányzata
Tulajdonba adó /
Önkormányzat

Dr. Melis János
Címzetes főjegyző
Szarvas Város
Önkormányzata részéről

Dr. Dux László
rektor
Gál Ferenc Egyetem
Tulajdonba vevő

Dr. Mayer Erika vezető ügyvéd; KASZ: 36065153
Lajstromszám: Ü-11314, Budapesti Ügyvédi Kamara
Mayer és Társai Ügyvédi Iroda (KASZ: 219)
1137 Budapest, Radnóti Miklós utca 38. I/7.

hogy az Illeték Ügyosztály az illeték alapjául a II.1. pontban meghatározott forgalmi értéktől eltérő értéket állapíthat meg.

4. Felek rögzítik, hogy az illetékről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdése alapján az Ingatlan tulajdonjogának átruházásával kapcsolatosan illetékmentességet élveznek.
5. A Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, mely szerint személyes adataikat az irányadó jogszabályok, így különösen a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK irányelv hatályaon kívül helyezéséről (általános adatvédelmi rendelet) szóló az Európai Parlament és Tanács (EU) 216/679 rendelete (GDPR), illetve az információs önrendelkezési jogról és információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (Infotv.) rendelkezései szerint az eljáró ügyvéd kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízási, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettségek teljesítése érdekében kezelheti. A Felek kijelentik, hogy a jelen adatkezelési tájékoztatást megismerték, megértették és eljáró ügyvéd kioktatását megkapták, további kérdésük nem merült fel.
6. Az eljáró ügyvéd kioktatását a Felek tudomásul vették, amelyet a jelen okirat aláírásával elismernek, kijelentik, hogy a jelen szerződésben foglalt jogügyletet a jelen szerződésben rögzített formában kívánják egymással megkötni. A felek a jelen szerződést egyben tényvázlatnak tekintik.
7. Gál Ferenc Egyetemet terheli az ingatlan megszerzésével kapcsolatos vagyonszerzési illeték, az ügyvédi munkadíj és a földhivatali szolgáltatási díj (6.600.-Ft).

VII. VEGYES RENDELKEZÉSEK

1. A Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyában tett minden esetleges korábbi szóbeli vagy írásbeli megállapodásuk, minden erre vonatkozó javaslatuk, ajánlatuk vagy nyilatkozatuk hatályát veszti, és azokra a továbbiakban kellő alappal egyik fél sem hivatkozhat. A Felek megállapodnak, hogy valamennyi egymás fentiekben megjelölt székhelyére megküldött, ajánlott, tértivevényes küldemény útján közölt információt hatályosan kézbesítettnek kell tekinteni az igazolt feladást követő 15. munkanapon, amennyiben az átvétel tényét a tértivevény nem tanúsítja. A Felek tudomásul veszik, hogy a jelen jogügylet teljesülése céljából egymással együttműködni kötelesek, így vállalják azt is, hogy az illetékes földhivatal ésszerűen várható kéréseit is határidőben teljesítik.
2. Önkormányzat kijelenti, hogy Magyarországon nyilvántartásba vett helyi önkormányzat, rendelkezési képessége korlátozva nincs. A Gál Ferenc Egyetem kijelenti, hogy belső egyházi jogi személy, rendelkezési joga korlátozva nincs.

6/8. oldal

A jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2023. évi hó napján

Babák Mihály
polgármester
Szarvas Város
Önkormányzata
Tulajdonos adó /
Önkormányzat

Dr. Melis János
Címzetes főjegyző
Szarvas Város
Önkormányzata részéről

Dr. Dux László
rektor
Gál Ferenc Egyetem
Tulajdonos vevő

Dr. Mayer Erika vezető ügyvéd; KASZ: 36065153
Lajstromszám: Ü-11314, Budapesti Ügyvédi Kamara
Mayer és Társai Ügyvédi Iroda (KASZ: 219)
1137 Budapest, Radnóti Miklós utca 38. I/7.

3. A Felek a jelen szerződés alapján létrejött kapcsolatukban egyező akarattal a kötelező írásbeliséget kötik ki. A jelen szerződés minden értelmezése, módosítása vagy kiegészítése csak írásban, teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalva érvényes. Amennyiben a jelen szerződés bármely rendelkezése jogszabályváltozás okán vagy egyéb okból részben vagy egészben érvényét veszti, úgy a Felek kölcsönösen kötelezik magukat arra, hogy közösen, az érvénytelenségi ok tudomásukra jutásától haladéktalanul, megfelelően módosítják a jelen szerződést, egyebekben a jelen szerződés rendelkezésének esetleges érvénytelensége nem eredményezi a jelen szerződés egyéb részeinek érvénytelenségét, kivéve ha az érvénytelenség miatt a jelen szerződés célja hiúsul meg. Felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződés módosítása szükséges a Földhivatal által történő bejegyzéshez, úgy kölcsönösen együttműködnek a bejegyzésnek megfelelő módosításban, illetőleg újbóli elkészítésében és aláírásában.
4. A Felek külön-külön kijelentik és szavatolják, hogy jogosultak a jelen szerződés megkötésére, és így a jelen szerződésben az általuk vállalt kötelezettségek érvényesek és végrehajthatók.
5. Az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés költségei csak és kizárólag a jelen szerződésnek az illetékes földhivatalhoz történő benyújtásának költségét foglalja magában, a vagyonszerzési illeték megfizetésére vonatkozó kötelezettséget nem. A vagyonszerzési illeték a Gál Ferenc Egyetemet terheli. Az Eht. 10. §-a alapján a Gál Ferenc Egyetem egyházi jogi személynek minősül, így az Itv. 5. § (1) bekezdés e) pontja szerint teljes személyes illetékmentességben részesül. A Gál Ferenc Egyetem tudomásul veszi, hogy abban az esetben részesül személyes illetékmentességben, amennyiben az Itv. 5. § (2) bekezdése szerint a vagyonszerzést, illetve az eljárás megindítását megelőző adóévben folytatott vállalkozási tevékenységéből származó jövedelme után társasági adófizetési kötelezettsége, illetve – költségvetési szerv esetében – eredménye után a központi költségvetésbe befizetési kötelezettsége nem keletkezett.
6. A Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés szerződéskötési akaratukat és annak tartalmát teljességében és a jelen szerződés szövegének mindenben megfelelően tartalmazza.
7. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen megállapodással kapcsolatos esetleges vitáikat elsősorban tárgyalás útján igyekeznek rendezni. Ennek eredménytelensége esetében az általános szabályok szerint illetékes és hatáskörrel rendelkező rendes bírósághoz fordulnak jogorvoslatért.
8. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekre Magyarország hatályos jogszabályai, különösen a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) rendelkezései az irányadók.

7/8. oldal

A jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem:
Budapest, 2023. évi hó napján

Babák Mihály
polgármester
Szarvas Város
Önkormányzata
Tulajdonba adó /
Önkormányzat

Dr. Melis János
Címzetes főjegyző
Szarvas Város
Önkormányzata részéről

Dr. Dux László
rektor
Gál Ferenc Egyetem
Tulajdonba vevő

Dr. Mayer Erika vezető ügyvéd; KASZ: 36065153
Lajstromszám: Ü-11314, Budapesti Ügyvédi Kamara
Mayer és Társai Ügyvédi Iroda (KASZ: 219)
1137 Budapest, Radnóti Miklós utca 38. 1/7.

9. Jelen Szerződés 8 (azaz nyolc) számozott oldalból áll és 10 (azaz tíz) egymással szó szerint megegyező példányban készült. A Jelen Szerződésből aláírás után a Feleket 1-1 eredeti példány illeti meg. A Felek a Jelen Szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződés egy-egy eredeti, valamennyi fél által aláírt, ellenjegyzett példányát átvették.
10. A Felek a jelen szerződést elolvasták, megértették és azt, mint akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg és helybenhagyólag írták alá, és az okirat minden oldalát kézjegyükkel látták el. Kijelentik továbbá, hogy jelen megállapodás annak aláírása napján lép hatályba. Ha az aláírások nem ugyanazon napon történnek, a hatályba lépés időpontja az utolsó aláírás napja.

Kelt, 2023. évi hó napján

Babák Mihály

polgármester

Szarvas Város
Önkormányzata

Tulajdonba adó /
Önkormányzat

Dr. Melis János

Címzetes főjegyző

Szarvas Város Önkormányzata
részéről

Dr. Dux László

rektor

Gál Ferenc Egyetem
Tulajdonba vevő

Készítettem és ellenjegyzem, 2023. évi hó napján

Dr. Mayer Erika vezető ügyvéd; KASZ: 36065153

Lajstromszám: Ü-11314 Budapesti Ügyvédi Kamara

Mayer és Társai Ügyvédi Iroda (KASZ: 219)

1137 Budapest, Radnóti Miklós utca 38., I/7.

8/8. oldal

A jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem:
Budapesten, 2023. évi hó napján

Babák Mihály
polgármester
Szarvas Város
Önkormányzata
Tulajdonba adó /
Önkormányzat

Dr. Melis János
Címzetes főjegyző
Szarvas Város
Önkormányzata részéről

Dr. Dux László
rektor
Gál Ferenc Egyetem
Tulajdonba vevő

Dr. Mayer Erika vezető ügyvéd; KASZ: 36065153
Lajstromszám: Ü-11314, Budapesti Ügyvédi Kamara
Mayer és Társai Ügyvédi Iroda (KASZ: 219)
1137 Budapest, Radnóti Miklós utca 38. I/7.

9/8. oldal

A jelen szerződést készítettem és ellenjegyzem:
Budapesten, 2023. évi hó napján

Babák Mihály
polgármester
Szarvas Város
Önkormányzata
Tulajdonba adó /
Önkormányzat

Dr. Melis János
Címzetes főjegyző
Szarvas Város
Önkormányzata részéről

Dr. Dux László
rektor
Gál Ferenc Egyetem
Tulajdonba vevő

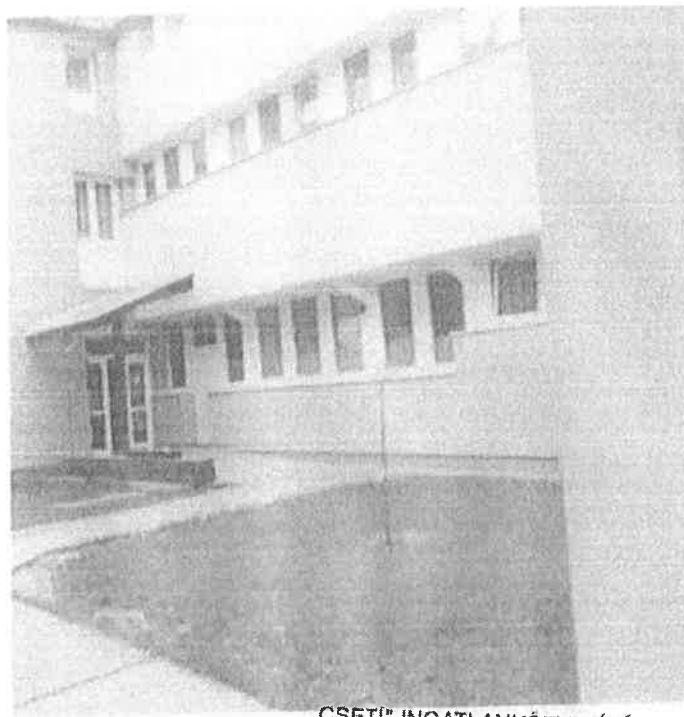
Dr. Mayer Erika vezető ügyvéd; KASZ: 36065153
Lajstromszám: Ü-11314, Budapesti Ügyvédi Kamara
Mayer és Társai Ügyvédi Iroda (KASZ: 219)
1137 Budapest, Radnóti Miklós utca 38. I/7.

CSETI BT

Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Bt.
5540 Szarvas, Szabadság út 17/A/1/5
Tel: 30 / 963 7922 E-mail: csetibtl@gmail.com

Ingatlanforgalmi szakértői vélemény

a 5540 Szarvas, Kossuth Lajos u. 7 sz. alatti 2041/2 hrsz-ú kivet óvoda,
megjelölésű ingatlan
forgalmi értékének a megállapításáról




„CSETI” INGATLANKÖZVETÍTŐ
ÉS ÉRTÉKBECSLŐ BT.
5540 Szarvas, Szabadság u. 17/A.1/5.
Adószám: 20827670-1-04
Tak. sz.év.: 53900014-13000213

Készítette: **Tímár László**
Ingatlan-érték szakértő
Eng.sz.:II/14901993.
Névjegyzék: C-006/2010.
Kamarai nyilv.sz.:BE20827670

Legfontosabb tények és értékelési eredmények összefoglalása:

1	MEGBÍZÁS TÁRGYA		
	Az értékelt ingatlan megnevezése:	kivett, óvoda	
2	INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA		
	Közigazgatási megnevezés:	5540 Szarvas, Kossuth Lajos utca 7 sz.	
	Helyrajzi szám:	Szarvasi:2041/2	
	Tulajdoni hányad	1/1-ed rész	
3	TULAJDONVISZONYOK		
	Az értékelés alá vont ingatlanhányad tulajdonosa:	SZARVAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 5540 Szarvas, Szabadság út 36 sz. 1/1-ed rész	
	Teherlap:	a mellékletben csatolt tulajdoni lap szerint az ingatlan tehermentes	
4	ÉRTÉKELT JOG	tulajdonjog	
5	ÉRTÉKELÉS CÉLJA	a reális piaci forgalmi érték meghatározása	
6	AZ ÉRTÉKELT TULAJDONI HÁNYAD	1/1-ed rész	
7			2041/2 hrsz
	Az ingatlanhoz tartozó terület nagysága:		2055 m²
	Az épület nettó alapterülete		2 230 m²
	Megközelíthetősége:	A település belterületén, belső udvarban helyezkedik el, közterületről nem közelíthető meg.	
	Közműellátottság:	víz, villany, gáz,termáhhő, csatorna közművel ellátott,	
	Felépítmény	a vizsgált ingatlanon 1 db épület található,	
8	HASZNOSÍTHATÓSÁG		
	Jelenlegi funkció:	Oktatás	
	Legjobb, legelőnyösebb, leggazdaságosabb használat:	Oktatás	
9	PIACI ÉRTÉK		
	Értékelés elve:	a 25/1997. PM. rendeletben, valamint az EVS 2003-ban foglaltak szerint, költségalapú értékelési módszer szerint	
	Figyelembe vett "értékesítési időtartam:	180	nap
	Értékelés fordulónapja:	2023. augusztus 12	
10	ÉRTÉKELÉS	Forgalmi érték (Ft):	
	Az 2041/2 hrsz-ú ingatlan 2055 m ² -es telek terület a rajta található 2 230 m ² -es épülettel becsült forgalmi értéke 2023. augusztus 12-i időpontban	950 000 000.-	
Azaz Kilencszázötvenmillió forint			

Szarvas, 2023. augusztus 15


Tímár László
 Ingatlan-érték szakértő
 Eng.sz.:II/14901993.
 Névjegyzék: C-006/2010.
 Kamarai nyilv.sz.:BE20827670

CSETI INGATLANKÖZVETÍTŐ
 ÉS ÉRTÉKBECSLŐ BT.
 5540 Szarvas, Szabadság u. 17/A./5.
 Adószám 20827670-1-04
 Tel. szov. 53900014-13000213

Értékelési feladat

Gál Ferenc Egyetem 6720 Szeged, Dóm tér 6 szám, a Szarvas Város Önkormányzata tulajdonát képező, 5540 Szarvas, Kossuth Lajos utca 7 szám alattii kivett óvoda megjelölésű ingatlan értékbecslésének és ingatlanforgalmi szakértői véleményének elkészítésével bízta meg cégünket.

A megbízás szerinti feladata az volt, hogy a szakértő cég mérje fel a

5540 Szarvas, Kossuth Lajos 7 szám alatt található 2041/2 hrsz-ú ingatlant,

majd a rendelkezésére álló adatokból, megfelelő részletezettséggel reális piaci forgalmi értékét határozza meg, és az értékbecslést készítse el.

A megbízó arra kért választ, hogy az ingatlan a szabadpiacon milyen értéket képvisel, és az milyen áron lenne értékesíthető normál piaci körülmények között?

Az Iroda a tevékenységi körében eljárva, a szakma szabályai szerint végezte el az adatok rögzítését. Az épület (ek) egyedi jellemzőinek pontosítása, szakszerű meghatározása és néhány speciális szakmai kérdés korrekt megválaszolása érdekében más szakma képviselőivel is konzultáltunk a vagyoneérték meghatározása során.

A lehetőségeim szerint feltérképeztem a forgalmi érték megállapításának alapjául szolgáló legfontosabb tényezőket, amelyek a nyiltpiaci értékének meghatározásához illetve a reális érték megállapításához szükségesek.

Ehhez figyelembe vettem az ingatlan összes adottságát, a műszaki állapotát, a használhatósági elemeket, az esetleges funkcióváltás lehetőségét, a hasonló funkciójú és műszaki tartalmú épületek nettó újraelőállítási költségét, és az összehasonlítás alapjául szolgálható összehasonlító ingatlanforgalmi értékeket.

Az érték meghatározása érdekében 2023. augusztus 12-én helyszíni szemlét tartottam, ahol az ingatlan jellemzőit szemrevételezéssel, helyszíni mérésekkel, illetve a megbízó által rendelkezésemre bocsátott műszaki dokumentáció alapján vettem figyelembe. Az épület műszaki értékének meghatározása során diagnosztikai vizsgálatot nem végeztem.

A vagyoneértékelés elkészítése során figyelemmel voltam a 25/1997. (VII.1.) PM számú rendelet iránymutatásaira, mely az ingatlanok értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

Ingatlan-nyilvántartási adatok

Az ingatlan címe:	5540 Szarvas, Kossuth Lajos utca 7 sz.
Helyrajzi száma:	2041/2
Művelési ág:	kivett óvoda
Terület nagysága:	2055 m ²
Az ingatlan tulajdonosa:	SZARVAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 5540 Szarvas, Szabadság út 36

A tulajdoni lap aktuális adatait és a III. részre bejegyzett jogokat, tényeket mindig a friss és hiteles tulajdoni lap másolat alapján lehet felelősséggel elfogadni, melynek biztosítása a megbízó kötelezettsége.

A rendelkezésemre álló tulajdoni lap másolat szerint az ingatlan tehermentes, arra korlátozás nincs bejegyezve.

Az ingatlan jellemzői

Előzmények

A jelen szakvéleményben a megbízás szerint a telek értékének, illetve a felépítmény épület-értékének a meghatározása a feladat.

A terület jellemzői

A helyszíni szemlén tapasztaltak alapján a tárgyi ingatlanról az alábbi főbb jellemzők állapíthatók meg:

A település fekvése: Békéscsabától 47 kilométerre, a Hármas-Körös holtágának partján (kácafoki holtág). Közigazgatási területén van a Magyar Királyság (történelmi Magyarország) földrajzi középpontja, amelyet emlékmű jelöl a holt-Körös partján.

Településen belüli elhelyezkedése: A tárgyi ingatlan Szarvas város közigazgatási területén, belterületi övezetben, belső udvaron helyezkedik el.

Megközelíthetőség: A vizsgált területet elhelyezkedéséből adódóan csak gyalogosan lehet megközelíteni.

Távolsága a település központjától: Szarvas város központjától kb. 800 m-es távolságra helyezkedik el a vizsgált ingatlan.

Alakja: A 2041/2 hrsz-ú ingatlan telke egy viszonylag szabályos téglalap alakú terület

A terület utcafronti szélessége kb. 56 m, míg a mélysége 36,5 m között változó.

Művelési ága: kivet óvoda megjelölésű az ingatlan művelési ága a tulajdoni lap szerint. Az ingatlan nyilvántartás szerint a területen egy épület található, mely a valós és a tényleges állapotnak megfelel.

Tényleges hasznosítása: az értékelt és vizsgált ingatlant oktatási célra hasznosítják.

A terület a jelenlegi épületekkel mintegy 49 %-os mértékig beépített.

Növényzet: A telken telepített, és a forgalmi értéket befolyásoló, értékét képviselő növényzet a területen nem található.

Közművesítettsége: a vizsgált ingatlan közművek közül valamennyivel a víz, villany, gáz, termál és csatornahálózattal rendelkezik.

Kerítettsége: a terület határai mentén nincs kerítés.

Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága jónak mondható, mivel az alapvető kereskedelmi ellátási központok, közintézmények viszonylag könnyen elérhető körzeten belül megtalálhatók.

Az értékelt épület jellemzői

Óvoda épület:

Általános és területi adatok	
Épület megnevezése:	óvoda
Funkciója:	oktatás
Becsült építési éve:	kb. 1979
Béépítés módja:	Szabadon elhelyezett épület
Bővítés:	1996
Felújítás:2014-ben	Energetikai korszerűsítés, hőszigetelés és nyílászárók cseréje, fűtéskorszerűsítés és napelem kis erőmű létesítése.
Felújítás:2022-ben	Földszint, udvar, óvodai rész
Felújítás:2023-ban:	Iskola I-II. emelet, tetőcsere.
Pince:	nincs
Szintszám a földszint felett:	kettő
Helyiségek:	A helyiségek jelenlegi funkciója, mérete a táblázatban látható.
Nettó alapterület:	2 230 m²
Épületszerkezettel kapcsolatos információk	
Alapozás, szigetelés:	Monolit vb. gerendás alappal készült
Felmenő falazat:	Vázkerámias blokktéglából készült
Födémek:	Előre gyártott födempadlós
Tetőszerkezet, héjalás:	cserépes lemez tetőhéjazat
Külső felületek:	Hőszigetelt (15 cm)
Belső felületek:	vakoltak, festettek, részben csempézettek
Belső helyiségek leválasztása:	10 cm-es kerámia anyagú válaszfal téglá.
Nyílászáró szerkezetek:	a nyílászárók műanyag szerkezetből készültek,
Padlóburkolatok:	a helyiségek kimutatásánál
Közművesíttség	
Vizhálózat:	a városi hálózatról biztosított.
Elektromos hálózat:	bekötésre került.
Gázhálózat:	bekötése került
Szennyvízelvezetés:	a városi közcsatornában történik az elvezetés
Fűtési rendszer:	hő központon keresztül termál és gázfűtés, vizes radiátorok kerültek kiépítésre
Világítás:	fénycsőes armatúrákkal biztosított
Használati melegvíz ellátás:	gázbojlerről biztosított

Klíma:	a tetőtérben helyiségenként 1 db. klíma került beépítésre
Igény szint általában:	jó
Fizikai állapot:	jó
Fizikai állapot %-ban kifejezve:	95 %

FÖLDSZINT:

S.sz	Helyiségnév	Burkolat	Nettó m ²
01	Hő központ	cem.simitás	14,21
02	WC	mettlachi	3,00
03	Előtér	mettlachi	2,41
04	Iroda	PVC	9,24
05	Elkülönítő	mettlachi	9,68
06	Óvónő	PVC	8,63
07	Öltöző	mettlachi	3,41
08	Mosdó	kúp mettlachi	3,41
09	Előtér	mettlachi	1,32
10	WC	mettlachi	1,02
11	Tálató mosogató	kúp mettlachi	9,09
12	Melegítő konyha	kúp mettlachi	22,89
13	Előtér	mettlachi	3,37
14	Hull	mettlachi	1,43
15	Orvosi szoba	mettlachi	10,12
16	Óvónőszoba	PVC	8,63
17	Elkülönítő	mettlachi	9,71
18	Mosdó	kúp mettlachi	9,94
19	Szárító	mettlachi	9,90
20	WC	mettlachi	4,37
21	Előtér	mettlachi	4,51
22	Személyzeti szoba	PVC	9,24
23	Óvónői szoba	PVC	17,93
24	Elkülönítő	PVC	9,18
25	Folyosó	mettlachi	47,00
26	Közlekedő	mettlachi	8,54
27	Folyosó	mettlachi	47,00
28	Közlekedő	mettlachi	8,23
29	Folyosó	mettlachi	47,00
30	Mosdó	kúp mettlachi	12,78
31	Öltöző	PVC	16,88
32	Öltöző	PVC	16,88
33	Mosdó	kúp mettlachi	12,78
34	Mosdó	kúp mettlachi	12,78
35	Öltöző	PVC	16,88

36	Öltöző	PVC	16,88
37	Mosdó	kúp metllachi	12,78
38	Mosdó	kúp metllachi	12,78
39	Öltöző	PVC	16,88
40	Öltöző	PVC	16,88
41	Mosdó	kúp metllachi	12,78
42	Foglalkoztató	PVC	50,16
43	Megfigyelő	PVC	17,82
44	Foglalkoztató	PVC	50,16
45	Foglalkoztató	PVC	50,16
46	Megfigyelő	PVC	17,82
47	Foglalkoztató	PVC	50,16
48	Foglalkoztató	PVC	50,16
49	Megfigyelő	PVC	17,82
50	Foglalkoztató	PVC	50,16
51	Terasz	kúp metllachi	89,40
52	Terasz	kúp metllachi	89,40
53	Terasz	kúp metllachi	89,40
Földszint összesen:			1144,99

I.EMELET:

S.sz	Megnevezés	Burkolat	Nettó m ²
01	Lépcsőház „A”	kerámia lapburkolat	18,49
02	Zsibongó	kerámia lapburkolat	54,71
04	Fiú, mosdó, WC	kerámia lapburkolat	11,49
06	Tanterem	laminált parketta	49,53
07	Megfigyelő	kerámia lapburkolat	17,58
08	Tanterem	laminált parketta	49,34
10	Közlekedő	kerámia lapburkolat	4,12
11	Tálaló	kerámia lapburkolat	5,89
12	Tanterem	laminált parketta	8,20
13	Zsibongó	kerámia lapburkolat	63,79
17	Leánymosdó	kerámia lapburkolat	7,33
18	Tanterem	laminált parketta	46,41
19	Megfigyelő	kerámia lapburkolat	17,58
20	Tanterem	laminált parketta	46,43
21	Lépcsőház „B”	c.sim. kerámia lapburkolat	18,49
22	Közlekedő	kerámia lapburkolat	3,66
23	Női WC	c.sim. kerámia lapburkolat	5,55
24	Tornaterem	sportpadló	142,57
25	Lépcsőház „C”	c.sim. kerámia lapburkolat	18,49
26	Közlekedő	kerámia lapburkolat	6,59
27	Öltöző	kerámia lapburkolat	9,03

28	Mosdó	c.sim. kerámia lapburkolat	45,49
29	WC	c.sim. kerámia lapburkolat	1,43
30	Szertár	kerámia lapburkolat	17,37
31	Tanterem	laminált parketta	9,58
I. Emelet összesen:			679,14

II.EMELET:

S.sz	Megnevezés	Burkolat	Nettó m ²
01	Lépcsőház „A”	c.sim kerámia lapburkolat	18,28
02	Zsibongó	kerámia lapburkolat	50,35
03	Kézmosó	c.sim kerámia lapburkolat	3,58
04	Fiú WC	c.sim kerámia lapburkolat	8,25
06	Tanterem	laminált burkolat	59,42
07	Tanterem	laminált burkolat	60,63
08	Tálaló	kerámia lapburkolat	5,52
09	Tanterem	laminált burkolat	13,44
10	Zsibongó	kerámia lapburkolat	57,36
14	Tanterem	laminált burkolat	51,12
15	Tanterem	laminált burkolat	18,90
16	Tanterem	laminált burkolat	51,10
17	Folyosó	kerámia lapburkolat	30,67
18	Leány-mosdó, WC	c.sim kerámia lapburkolat	13,63
19	Előtér	c.sim kerámia lapburkolat	1,17
20	Női WC	c.sim kerámia lapburkolat	1,68
21	Tanterem	laminált burkolat	10,31
23	Lépcsőház „B”	c.sim kerámia lapburkolat	18,28
24	Lépcsőház „C”	c.sim kerámia lapburkolat	19,28
25	Tanterem	laminált burkolat	15,68
26	Tanterem	laminált burkolat	48,18
27	Tanterem	laminált burkolat	65,67
28	Tanterem	laminált burkolat	28,88
II.Emelet összesen			651,38

Értéknövelő és csökkentő tényezők

A tárgyi ingatlan piaci forgalmi értékének a meghatározásakor az alábbi értékbefolyásoló tényezőket vettem figyelembe

- Szarvas város belterületén, a település a Holt-Körös partjához közel belső udvarban helyezkedik el a vizsgált ingatlan.
- Megközelítése gyalogosan lehetséges.
- Az ingatlan infrastrukturális ellátottsága megfelelő, az alapvető ellátási központok, közintézmények viszonylag könnyen elérhető körzeten belül megtalálhatók.
- Az ingatlan teljes közműhálózattal ellátott, .

- Az értékelés során a fentiekén túl lényeges a forgalmi értéket döntően módosító tényező nem merült fel.

Az értékelés módszere

Az ingatlan-vagyon jelenlegi értékét ma Magyarországon alapvetően háromféle módszert használnak az ingatlanok piaci értékének meghatározásakor:

- a piaci összehasonlító értékadatok elemzésén alapuló értékelés
- hozamszámításon alapuló értékelés
- költségalapú értékelés.

Tekintettel arra, hogy a megbízó az értékelést a teljes ingatlanra kérte, a megállapításokat arra a helyzetre alapoztam, miszerint az ingatlant a továbbiakban gazdaságosan csak egységes egésként fogják hasznosítani.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

Az elemzések során figyelembe vettem a jellemzőiben hasonlítható ingatlanok értékesítési adatait.

Az összehasonlító adatok általában csak akkor adnak elfogadható támpontot, ha az értéket befolyásoló tényezők közül több fő jellemző konkrétan összevethető.

Földrajzilag, tájegységenként (de esetenként még egy adott városon, településen belül is) nagy különbségek lehetnek, ezért a térben, időben és funkcióban (művelési ágban) legközelebbi összehasonlító adatok elemzésével célszerű és szakmailag indokolt az értéket meghatározni.

Az ingatlanforgalmi ismeretekről szóló szakirodalom, valamint az értékelemzések módszereire vonatkozó tanulmányok egyetértenek abban, hogy bármely ingatlan forgalmi értékének megállapításához elengedhetetlenül szükséges az alábbiak megismerése, és számbavétele:

- a vizsgált ingatlan rendeltetése,
- a hely, a település jellege, az ingatlan földrajzi, és településen belüli elhelyezkedése,
- felépítmény műszaki adatai (építési mód, alkalmazott anyagok, szerkezetek,...),
- infrastrukturális ellátottság, közművesítettség színvonala,
- az ingatlanpiaci viszonyok (kereslet, kínálat) helyzete az adott közegben, környezetben,
- az ingatlan üzemeltetése, fenntartása során jelentkező költségek és haszon nagysága, a megtérülés prognosztizálása,
- lehetséges összehasonlító adatok

Az ingatlanok műszaki tartalmának megismerése mellett mindig fontos annak vizsgálata is, hogy az adott ingatlan csak az eredeti célra alkalmas-e, vagy jelentősebb költség, avagy komolyabb befektetés nélkül funkcióváltáson mehet át.

Az ingatlanok piaci forgalmi értékének meghatározásához az értékelés készítésére jogosultak különféle módszereket alkalmaznak, de minden módszer lényege annak az értéknek a meghatározása, amelyen az ingatlan a szabadpiacon biztosan (igen nagy valószínűséggel) értékesíthető.

Piaci értéken azt az árat értem, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolítására ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és piaci helyzetét
 - a tárgyalások időszakában az érték nem változik
 - a vagyontárgy értékesítésre meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- az átlagostól eltérő, speciális vevői külön-ajánlat figyelembevételére nem kerül sor

A saját tapasztalataim szerint a gyakorlatban még mindig a könnyen érthető és áttekinthető értékelemzések segítettek elő az áralkuban (vagy a szabadpiaci ár elfogadásában) érintett felek érdekeinek megvalósulását, az üzlet megkötését, vagy a hitelfedezeti érték elfogadását.

A szakvéleményt olyan szisztémával és részletességgel igyekeztem összeállítani, hogy abból egyértelműen kitűnjenek az értékre ható objektív- és szubjektív tényezők.

A reális piaci érték az a pénzbeli vagy azzal egyenértékű eszközökben kifejezett ár, amelyért a tulajdon gazdát cserél a vásárolni kész vevő, és az eladni kész eladó között, amennyiben a felek kellő információval rendelkeznek a vonatkozó tényekkel kapcsolatban és egyikőjük sem cselekszik kényszer hatása alatt.

A jelen értékbecslésben tehát a forgalmi érték alatt azt az árat értem, ami a szabad piaci adásvétel keretében elérhető árat jelent, elsősorban a korábban megtörtént konkrét adásvételek alapján. A konkrét adásvételeken túlmenően álláspontom szerint a piaci trendek elemzéséhez figyelembe kell venni a különböző sajtótermékekben, ingatlanközvetítőknél megjelenő értékesítési szándékokat és azok eladó által meghatározott, megjelölt értékesítési árat valamint az adott ingatlantípusból kínált mennyiséget is. Természetesen ezen kínálati árakat csak megfelelő trendek elemzéséhez, illetve az illetékhivatali árak kontrolljához lehet felhasználni.

A szakvéleményben az értékmodosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmodosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmodosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmodosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, **piaci alapokon alapuló értékelés nem készül.**

Nettópótlási alapú értékelési módszer:

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

A költség alapú értékelést a piaci alapú értékelés ellenőrzéseként, az építés alatt lévő létesítményeknél, a károsodott létesítményeknél, valamint olyan speciális épületeknél,

építményeknél kell alkalmazni ahol megfelelő összehasonlító értékadat valamint módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségnek meghatározása
3. Avulások számítása
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkákat takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újateremtésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

Az újra-előállítási értékbe kell érteni a közművesítés, tervezési kivitelezési, beruházói, pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges adott időpontban érvényes építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az újra-előállítási árak a Magyarországon jellemző építési és kivitelezési technológiákra, átlagos anyagminőségre, és a tételszövegben rögzített műszaki tartalomra vonatkoznak.

A fajlagos árak (Ft/m²) a speciális technológiák nélküli munkanemekből állnak:

◆ **alapozási munka,**

◆ **építőmesteri munka:**

felmenő szerkezetek	homlokzati falak
belső válaszfalak	födémszerkezet
tetőszerkezet	

◆ **szakipari munka:**

szigetelések	tetőhéjjazatok
nyílászárók	burkolatok
felületképzések	

◆ **elektromos munka**

◆ **épületgépészeti munka**

Az avuláson az idő múlása miatti értékcsökkenést értem, melynek három fő eleme van:

- a fizikai romlás
- a funkcionális avulás
- a környezeti avulás

A fizikai romlás esetén figyelembe kell venni az épület fő szerkezeti elemeinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulás számításánál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetekben a jelenlegi előírásoknak megfelelően a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamot veszem figyelembe az értékelés során.

⇒ városi téglá épületek	60-90 év
⇒ szerelt szerkezetű épületek	40-70 év
⇒ családi ház jellegű épületek	50-80 év
⇒ ipari és mezőgazdasági épületek	20-50 év

A *funkcionális avulás* a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelni kell a korszerű létesítmények adta többszolgáltatásokat, illetve a korszerű mai kor igényeinek maximálisan megfelelő megoldásokat.

Az értékelésnél felhasznált, figyelembe vett adatok:

- ☞ tulajdoni lap, helyszínrajz adatai,
- ☞ az ingatlan jogi környezetének feltérképezése
- ☞ helyszíni műszaki adatok (az épületszerkezetek anyaga, műszaki állapota, alaprajzok, az alapterületek, helyszíni ellenőrzése),
- ☞ információk az ingatlanforgalomról, összehasonlító értékadatok,
- ☞ korábbi műszaki leírások, tervdokumentációk
- ☞ az értékelés időpontjában alkalmazott kivitelezési, építési (újraelőállítási) költségek elemzése.

Nettópótlási alapú értékelés:

Az ingatlan telekértékének megállapítása során a hasonló adottságú ingatlanok fajlagos kínálati és értékesítési árait vettem figyelembe. A helyben kialakult ingatlanárakra vonatkozóan az ingatlanirodák adott információt.

Összehasonlító értékadatok:

A tárgyi ingatlan **telek piaci forgalmi értékének** meghatározásakor az alábbi ingatlanforgalmi összehasonlító értékadatokat vettem figyelembe.

Építési telkek adatai

Típus	Ár MFt	Terület m ²	Cím	Közművek				Beéph %	Fajl.ár Ft/m ²
				villany	víz	gáz	csatorna		
Építési	4,5	649	Dózsa u	utcában	utcában	utcában	utcában	n.a	6934
Kert	5,0	724	Nyútzug	utcában	nincs	nincs	nincs	10	6906
Építési	24,99	2523	Jékai	nincs	van	nincs	van	20	9905
Kert	4,9	1520	Nyútzug	van	utcába	nincs	utcában	n.a	3224
Építési	6,5	1120	Újtelep u	n.a	n.a	n.a	n.a	n.a	5804
Építési	6,9	1240	Dózsa u	van	van	telken belül	utcában	n.a	5565
Össze	52,79	7776							6789

Értékmódosító tényezők:			
	Telekadottságok	-5	%
	Elhelyezkedés (belső udvar)	-15	%
	Infrastruktúra	+25	%
	Környezeti szempontok	+5	%
	Alternatív hasznosítás szempontjai	+5	%
	Összehasonlító adatok időbeli avultsága	0	%
	Hirdetési felár	0	%
Összesen:		+ 15	%

Módosított fajlagos alapérték (kerekítve): 7 800.-Ft/m²

A telek értékének TÉ meghatározása: $TÉ = T_a \times A \times (1 + \Sigma m)$

ahol TÉ = telek értéke; T_a = fajlagos alapár; A = telek területe; m = módosító tényezők.

Fajlagos telekárak:

Fajlagos alapár: (udvar, beépítve) 7 800.-Ft/m²

TÉ= udvar: 7 800.- Ft/m² x 2 055 m² = 16 000 000.-Ft,

A helyszíni szemle során tapasztaltak alapján, ezért a felépítmény újraelállítási értékéből kiindulva a jelen műszaki állapot:

- az épület építési módja;
- a felhasznált anyagok fajtája;
- kivitelezés minősége;
- karbantartottság mértéke;
- természetes elhasználódás;
- ténylegesen eltelt használati idő

figyelembevételével állapítom meg az értéket.

Újraelállítási költséget az ÉKS 2023-as Egyéb épületek táblázatból vettem.

Az állag értékét módosítottam az SZ x I x K tényezővel, a normál eladási érték meghatározásához.

Sz = korszerűségi színvonal, az épület tényleges kihasználtsága, funkcionális alkalmassága, a benne folytatott tevékenység hozadéka.

I = ingatlan állapotsszorzó, a tulajdoni-, használati jogok rendezettségének vizsgálata.

K = konjunkturális szorzó, az épület, építmény iránti gazdasági értelemben vett kereslet-kínálat alakulása.

Megnevez	Nettó alapterület m ²	Újraelállítási ktsg.		Műsz. áll. %	Állagérték		SZxIxK tény	Forgalmi érték	
		Ft/m ²	Ft		Ft/m ²	Ft		Ft/m ²	Ft
Földszint	1144,99	514 000	588530000	66	339 240	388429800	90	305 316	349586820
I.emelet	679,14	514 000	349077960	95	488 300	331624062	90	439 470	298461656
II.emelet	651,38	514 000	334809320	95	488 300	318068854	90	439 470	286261969

Összesen:	2229,53									934310445
-----------	---------	--	--	--	--	--	--	--	--	-----------

Forgalmi érték

Az előző fejezetekben írtaknak megfelelően, lehetőségeim szerint feltérképeztem a forgalmi érték megállapításának alapjául szolgáló legfontosabb tényezőket, amelyek a nyilvántartási értékének megközelítéséhez illetve a reális érték megállapításához szükségesek. A jelenlegi hasonló ingatlanok piaci kínálati árait vizsgáltam

A forgalmi érték meghatározásához figyelembe vettem a vizsgált ingatlan összes adottságát, a műszaki állapotát, a használhatósági elemeket, az esetleges funkcióváltás lehetőségét, az ingatlan fejlesztési lehetőségét, a hasonló adottságú, elhelyezkedésű, művelési ágú összehasonlítás alapjául szolgáló ingatlanforgalmi értékeit.

A Nettópótlási alapú értékelési módszer alapján **5540 Szarvas, Kossuth Lajos utca.7 sz. alatti 2041/2 hrsz-ú kivett óvoda megjelölésű ingatlan épület** jelenlegi aktuális **piaci forgalmi értéke beköltözhető állapotban tehermentesen, a hozzá tartozó telekrésszel a 2023. augusztus 12-i állapot szerint az alábbiak szerint határozható meg:**

Felépítmények forgalmi értéke kerekítve	934 000 000
Telek értéke (kerekítve)	16 000 000
Összesen:	950 000 000

A 2041/2 hrsz-ú ingatlan egésznek forgalmi értékét:

950 000 000.-Ft-ban

azaz kilencszázötvenmillió forintban állapítom meg.

A fenti forgalmi érték Általános Forgalmi Adót nem tartalmaz.

Egyéb megjegyzések

A szakvéleményben kialakított érték az értékelésben megjelölt felhasználási célra és az ebből származó értékelési szempontokon alapul, ideértve az értékeléskor kialakított feltétel rendszert is. Más célú illetéktelen felhasználásáért felelősséget nem tudok vállalni. A jelen értékbecslés becsült értékei és annak következtetései csak egységes egészként kezelhetőek, abból részleteket kivenni, és azokat önállóan értelmezni nem lehet.

Az értékelés során a **megbízótól** kapott információkat-adatokat használtam fel, és az ingatlant teljes egészében per-, teher-, illetőleg igénymentesnek feltételezve értékeltem.

Az olyan tényekből és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményekért nem vállalok felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de az adatszolgáltatást nem teljesítette és az szemrevételezéssel nem volt megállapítható.

Az értékelést megrendelő tudomásul veszi, hogy az ingatlan értékének meghatározása szemrevételezés alapján becsléssel készült. A helyszíni szemle alkalmával épület-diagnosztikai vizsgálat nem készült, a vizsgálat nem terjedt ki az épületszerkezetek takart részeire.

Az értékelés során az óvatosság elvét követtem, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

A forgalmi érték alatt azt a pénzüsszeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték, piaci körülmények között a valós vevő és az eladó között alku során realizálódik.

Az értékelési tevékenységem során a hatályos jogszabályi előírásoknak, a szakmai előírásokban, ajánlásokban foglaltaknak megfelelően jártam el, az etikai normák maximális betartása mellett.

Az értékbecslés érvényességi idejét 180 napban határozom meg, a változó piaci viszonyok, környezeti elemek, az infláció és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok esetleges változásai miatt. A szakvélemény rögzített adatok tartalmáért és a megállapított értékért felelősséget vállalok.

Szarvas, 2023. augusztus 15.

„CSETI” INGATLANKÖZVETÍTŐ
ÉS ÉRTÉKBECSLŐ BT.
5540 Szarvas, Szabadság u. 17/A 1/b
Adószám: 20827670-1-04
Tsk szöv. 53900014-13000213



Tímár László

ingatlanforgalmi szakértő
szakértői ig. sz: C-006/2010

Helyi önkormányzatok közérkeztetői
Államháztartás-csökkentési terv 2000/01-2001/02/25
2001/07/25

SZAKVÁS
Helyi önk.

Székely 34

2011/2 helyi önk. szám

ÖRÖSZ

ÖRÖSZ

ÖRÖSZ

Teljesítés: 2001/07/25

Özces Ağırlıce Köyü İhtiyat
Sarıca 5540 Sarıbalçık ist. 25-27

Ordu 202

Hizmet İhtiyatı (Kısmi) Hizmeti
Mühürleşme No: 30006/300/2023
2023.02.23

NZARAYAN
Bölge Müdürü

Sektör: 34

2023/2 Hizmeti

İhtiyat İhtiyatı

...

Şenay

[Signature]



BAKIM VE YAPIM



[Handwritten mark]

42. Jember, 1944. Sketsa denah rumah penduduk di lingkungan sekitar rumah No. 1000/1001



Békés Vármegyei Kormányhivatal
Szarvas 5540 Szabadság út 25-27.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:925481/4/2023

2023.08.09

SZARVAS

Szektor: 53

Belterület 2041/2 helyrajzi szám

5540 SZARVAS Kossuth Lajos utca 7. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 1452 (m2) törlő határozat:32917-2/2002.2001.09.14

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett óvoda 0 2055 0.00

2. bejegyző határozat: 32917-2/2002.2001.09.14

Telekhatárrendezés során az ingatlan területe 1452 m2-ről 2055 m2-re változott.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30904/1993/1992.01.10

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: SZARVAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5540 SZARVAS Szabadság út 36

törzsszám: 15343264

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33856/1995/1994.11.29

törlő határozat: 30933/1999.03.01

Elutasítás

Telekhatárrendezés és kezelői jog bejegyzésére vonatkozóan.

jogosult:

név: SZARVAS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15343264

cím : 5540 SZARVAS Szabadság út 36

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 33735-2/2007.08.17

törlő határozat: 33240/2008.07.28

Elutasítás

Vagyonkezelői jog bejegyzésére vonatkozóan.

jogosult:

név: TESSEDIK SÁMUEL FŐISKOLA törzsszám: 15329860

cím : 5540 SZARVAS Szabadság utca 2

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

TULAJDONI LAP VÉGE