



**Kisújszállás Város Polgármestere**

☒ 5310 Kisújszállás, Szabadság tér 1. sz.

☎ : 59/520-240 Fax: 59/321-139

e-mail: [polgarmester@kisujszallas.hu](mailto:polgarmester@kisujszallas.hu)

honlap: [www.kisujszallas.hu](http://www.kisujszallas.hu)

6/2016.

**MEGHÍVÓ**

**Kisújszállás Város Önkormányzata Képviselő-testületének**

**rendkívüli ülését**

**2016. május 23-án hétfőn 16<sup>00</sup> órára,**  
a Városháza Gaál Kálmán termébe (5310 Kisújszállás, Szabadság tér 1. szám, emelet 31.)

összehívom,

melyre tisztelettel meghívom.

**Napirendi javaslat a nyilvános ülésen tárgyalásra:**

**1. Előterjesztés a Kumánia Gyógyfürdő Kft. 2015. évi egyszerűsített éves beszámolójának elfogadására**

Előterjesztő: Kecze István polgármester

Meghívott: Zámberi Péter, a Kumánia Gyógyfürdő Kft. ügyvezetője

Dr. Szabó János könyvvizsgáló

Véleményezi: *Pénzügyi és Gazdálkodási Bizottság  
a Kumánia Gyógyfürdő Kft. Felügyelőbizottsága*

Hivatali felelős: *Pércsi Zsanett városüzemeltetési ügyintéző*

**2. Előterjesztés a Kisújszállási Városgazdálkodási Nonprofit Kft. 2015. évi egyszerűsített éves beszámolójának elfogadására**

Előterjesztő: Kecze István polgármester

Meghívott: Tóth Zoltán, a Kisújszállási Városgazdálkodási Nonprofit Kft. ügyvezetője

Túri Lajos Kálmánné könyvvizsgáló

Véleményezi: *Pénzügyi és Gazdálkodási Bizottság  
a Kisújszállási Városgazdálkodási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága*

Hivatali felelős: *Pércsi Zsanett városüzemeltetési ügyintéző*

**3. Előterjesztés a „Bölcsőde építése Kisújszálláson” című pályázat benyújtásához szükséges döntésekre**

Előterjesztő: Kecze István polgármester

Meghívott: Szilágyi Gábor elnöklelkész

Véleményezi: *Pénzügyi és Gazdálkodási Bizottság*

Hivatali felelős: *Székelyné Zaharán-Lapikás Lilla városfejlesztési ügyintéző és  
Pércsi Zsanett városüzemeltetési ügyintéző*

**A Képviselő-testület üléseire állandó meghívottak:**

- a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal kormány megbízottja: **Dr. Kállai Mária**
- a 3. számú egyéni országgyűlési választókerület országgyűlési képviselője: **Dr. Fazekas Sándor**
- a Kisújszállás Város Roma Nemzetiségi Önkormányzat elnöke: **Kovács Józsefné**
- **Dr. Kovács Tibor alpolgármester, Dr. Varga Zsolt jegyző, Dr. Szél András aljegyző,**
- a Polgármesteri Hivatal osztályvezetői: **Bögös Katalin, Kocsisné Monoki Julianna, Finta Orsolya, Kiss Endre**

Az ülés teljes nyilvános ülésre készült anyaga a városi könyvtárban megtekinthető, valamint a [www.kisujszallas.hu](http://www.kisujszallas.hu) honlapon, az Aktuális önkormányzati és képviselő-testületi ülések link alatt letölthető.

Kisújszállás, 2016. május 18.



  
**Kecze István**  
polgármester



**Kisújszállás Város Polgármestere**

☎ 5310 Kisújszállás, Szabadság tér 1. sz.

☎ 06-59-520-240 Fax: 06-59-321-139

email : [polgarmester@kisujszallas.hu](mailto:polgarmester@kisujszallas.hu)

honlap: [www.kisujszallas.hu](http://www.kisujszallas.hu)

**Előterjesztés**

**Kisújszállás Város Önkormányzata Képviselő-testülete**

**2016. május 23-i ülésének**

**1. napirendi pontjához**

**a Kumánia Gyógyfürdő Kft. 2015. évi egyszerűsített éves beszámolójának elfogadására**

*Véleményezi:*

*Pénzügyi és Gazdálkodási Bizottság*

*Kumánia Gyógyfürdő Kft. Felügyelőbizottsága*

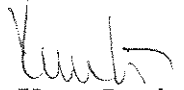
***Tisztelt Képviselő-testület!***

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 4. § (1) bekezdése alapján a Kumánia Gyógyfürdő Kft. a gazdálkodó működéséről, vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről az üzleti év könyveinek zárását követően, e törvényben meghatározott könyvvezetéssel alátámasztott beszámolót köteles készíteni.


A 2016. évi munkaterv alapján Zámbori Péter, a Kumánia Gyógyfürdő Kft. ügyvezető igazgatója benyújtotta a 2015. évre vonatkozó egyszerűsített éves beszámolóját, mely az előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem, szíveskedjenek az előterjesztést megtárgyalni, és a határozati javaslatot elfogadni.

**Kisújszállás, 2016. május 17.**

  
**Kecze István**  
polgármester

**Készítette : Pércsi Zsanett városüzemeltetési ügyintéző** 

**Ellenőrizte : Kiss Endre osztályvezető** 

**Az előterjesztés törvényes : **

**Határozati javaslat :**

**/2016. (V. 23.) számú önkormányzati határozat**

**a Kumánia Gyógyfürdő Kft. 2015. évi egyszerűsített éves beszámolójának elfogadásáról**

Kisújszállás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete alapítói jogkörében eljárva a Kumánia Gyógyfürdő Kft. 2015. évi egyszerűsített éves beszámolóját megtárgyalta és azt 165 204 ezer forint mérlegfőösszeggel és 81 ezer forint mérleg szerinti eredménnyel elfogadja.

**Végrehajtásért felelős:** Zámbori Péter ügyvezető igazgató

**Határidő:** 2016. május 31.

Erről értesül:

1. Kecze István polgármester
2. Dr. Varga Zsolt jegyző
3. Zámbori Péter ügyvezető igazgató
4. Kisújszállási Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Üzemeltetési Osztály

2	3	5	8	0	2	5	9	9	3	2	9	1	1	3	1	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel

1	6	-	0	9	-	0	1	3	6	7	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

**KUMÁNIA GYÓGYFÜRDŐ KFT.**

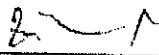
*5310 Kisújszállás, Rákóczi u. 12.*

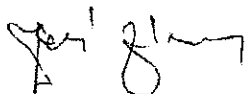
**Egyszerűsített éves beszámoló**

**2015. 01. 01 - 2015. 12. 31.**

*Kisújszállás, 2016. május 03.*

KUMÁNIA GYÓGYFÜRDŐ KFT.  
P.H.

  
A vállalkozás vezetője



2 3 5 8 0 2 5 9 9 3 2 9 1 1 3 1 6

Statisztikai számjel

1 6 - 0 9 - 0 1 3 6 7 5

1 1

**KUMÁNIA GYÓGYFÜRDŐ KFT.**

Az üzleti év mérleg fordulónapja: **2015. 12. 31.** (év, hó, nap)

Egyszerűsített éves beszámoló MÉRLEGE „A” változat  
Eszközök (aktívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	adatok E Ft-ban		
		Előző év 2014.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2015.12.31
a	b	c	d	e
01.	<b>A. Befektetett eszközök (02.+04.+06. sor)</b>	<b>88 448</b>		<b>87 713</b>
02.	I. IMMATERIÁLIS JAVAK			168
03.	02.sorból:Immateriális javak érték helyesbítése			
04.	II. TÁRGYI ESZKÖZÖK	88 448		87 545
05.	04.sorból: Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
06.	III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK			
07.	06.sorból: Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
08.	<b>B. Forgóeszközök (09.+10.+11.+12. sor)</b>	<b>29 387</b>		<b>75 434</b>
09.	I. KÉSZLETEK	305		266
10.	II. KÖVETELÉSEK	9 080		51 532
11.	III. ÉRTÉKPAPÍROK			
12.	IV. PÉNZESZKÖZÖK	20 002		23 636
13.	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>2 486</b>		<b>2 057</b>
14.	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN (01.+08.+13.sor)</b>	<b>120 321</b>		<b>165 204</b>

Kisújszállás, 2016. május 03.

P.H.

*[Handwritten signature]*

*[Handwritten signature]*  
A vállalkozás vezetője

*[Handwritten signature]*

2 3 5 8 0 2 5 9 9 3 2 9 1 1 3 1 6

Statisztikai számjel

1 6 - 0 9 - 0 1 3 6 7 5

1 2

**KUMÁNIA GYÓGYFÜRDŐ KFT.**

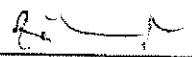
Az üzleti év mérleg fordulónapja: **2015. 12.31.** (év, hó, nap)

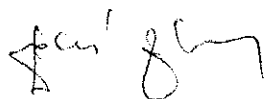
Egyszerűsített éves beszámoló MÉRLEGE „A” változat  
Források (passzívák)

Sor- szám	A tétel megnevezése	adatok E Ft-ban		
		Előző év 2014.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2015.12.31
a	b	c	d	e
15.	<b>D. Saját tőke</b> (16.+18.+19.+20.+21.+22.+23. sor)	<b>75 690</b>		<b>75 771</b>
16.	<b>I. JEGYZETT TŐKE</b>	50 000		50 000
17.	16.sorból: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken			
18.	<b>II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZETETT TŐKE(-)</b>			
19.	<b>III. TŐKE TARTALÉK</b>	73 850		73 850
20.	<b>IV. EREDMÉNYTARTALÉK</b>	-48 237		-48 160
21.	<b>V. LEKÖTÖTT TARTALÉK</b>			
22.	<b>VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK</b>			
23.	<b>VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY</b>	77		81
24.	<b>E. Céltartalékok</b>			
25.	<b>F. Kötelezettségek</b> (26.+27.+28. sor)	<b>40 816</b>		<b>87 699</b>
26.	<b>I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK</b>			
27.	<b>II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>			
28.	<b>III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK</b>	40 816		87 699
29.	<b>G. Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>3 815</b>		<b>1 734</b>
30.	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b> (15.+24.+25.+29. sor)	<b>120 321</b>		<b>165 204</b>

Kisújszállás, 2016. május 03.

KUMÁNIA GYÓGYFÜRDŐ KFT.  
KUMÁNIA, P.H. 117.  
KUMÁNIAI GYÓGYFÜRDŐ KFT.  
KUMÁNIA, P.H. 117.  
KUMÁNIAI GYÓGYFÜRDŐ KFT.  
KUMÁNIA, P.H. 117.

  
A vállalkozás vezetője



2	3	5	8	0	2	5	9	9	3	2	9	1	1	3	1	6
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Statistikai számjel

1	6	-	0	9	-	0	1	3	6	7	5
---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Cégjegyzék száma

## KUMÁNIA GYÓGYFÜRDŐ KFT.


Az üzleti év mérleg fordulónapja: **2015. 12. 31.** (év, hó, nap)

Egyszerűsített éves beszámoló  
„A” EREDMÉNYKIMUTATÁSA  
(összköltség eljárással)

		adatok E Ft-ban		
	A tétel megnevezése	Előző év 2014.12.31	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév 2015.12.31
a	b	c	d	e
I.	Értékesítés nettó árbevétele	322 620		361 659
II.	Aktivált saját teljesítmények értéke			
III.	Egyéb bevételek	1 783		5 279
	III. sorból: visszaírt értékvesztés			
IV.	Anyagjellegű ráfordítások	201 050		223 675
V.	Személyi jellegű ráfordítások	113 704		130 600
VI.	Értécsökkenési leírás	3 196		5 434
VII.	Egyéb ráfordítások	5 802		6 490
	VII. sorból: értékvesztés			
A.	ÜZEMI (ÜZLETI) TEVÉKENYSÉG EREDMÉNYE (I.±II.±III.-IV.-V.-VI.-VII.)	651		739
VIII.	Pénzügyi műveletek bevételei	25		14
IX.	Pénzügyi műveletek ráfordításai			5
B.	PÉNZÜGYI MŰVELETEK EREDMÉNYE (VIII.-IX.)	25		9
C.	SZOKÁSOS VÁLLALKOZÁSI EREDMÉNY (±A.±B.)	676		748
X.	Rendkívüli bevételek	50		67
XI.	Rendkívüli ráfordítások			
D.	RENDKÍVÜLI EREDMÉNY (X.-XI.)	50		67
E.	ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY (±C.±D.)	726		815
XII.	Adófizetési kötelezettség	649		734
F.	ADÓZOTT EREDMÉNY (±E.-XII.)	77		81
G.	MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	77		81

Kisújszállás, 2016. május 03.

P.H.

  
A vállalkozás vezetője





**KSH: 23580259-9329-113-16**

**Adószám: 23580259-2-16**

**Cégbíróság: Szolnoki Törvényszék Cégbírósága**

**Cégjegyzék szám: 16-09-013675**

**KUMÁNIA GYÓGYFÜRDŐ  
KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG**

**Székhely: 5310 Kisújszállás, Rákóczi utca 12.**

**2015. évi Egyszerűsített éves beszámoló kiegészítő melléklete**

## **1. A Társaság bemutatása**

### **1.1 Alakulás, a gazdálkodó fő célja**

A Kumánia Gyógyfürdő Kft. alapító okirata 2011.10.28-án jött létre.

A Szolnoki Törvényszék Cégbírósága 2011.11.02-án bejegyezte a 16-09-013675 cégjegyzék számon.

A Társaság létrehozásának célja, hogy a meglévő erőforrások optimális kihasználásával és a szinten tartáshoz szükséges fejlesztésével a gazdálkodás hosszú távon jövedelmezően, a piaci igényekhez igazodóan működjön.

### **1.2 Tevékenységi kör**

A Társaság fő-tevékenységi köre (TEÁOR száma): 9329'08 M.n.s. egyéb szórakoztatás, szabadidős tevékenység.

### **1.3 Cím**

A Társaság cégbejegyzés szerinti székhelye: 5310 Kisújszállás, Rákóczi u. 12, telephelyei:

5310 Kisújszállás, Rákóczi u. 10.

5310 Kisújszállás, Arany János u. 10.

5310 Kisújszállás, Illésy u. 5.

5310 Kisújszállás, Rákóczi u. 8.

5310 Kisújszállás, Nyár u. 7.

fióktelepe: 7394 Magyarhertelend, Tábor u.7.

### **1.4 Tulajdonosok, tőzrztőke**

A társaság jegyzett tőkéje 50 000 000 Ft, alapító tagja és 100%-os tulajdonosa Kisújszállás Város Önkormányzata, 5310 Kisújszállás, Szabadság tér 1. nyilvántartási szám: 732693.

### **1.5 Ügyvezető**

A Társaság vezető tisztségviselője Kui János, mint ügyvezető 2012.10.01-től 2016.04.01-ig. 2016.04.02-től Zámbari Péter látja el az ügyvezetői tisztséget.

### **1.6 A felügyelőbizottság**

A Kumánia Gyógyfürdő Kft. alapítója, a társasági szerződésben rendelkezett a három tagból álló felügyelőbizottság létrehozásáról, megbízásuk 5 évre szól:

-Tatár Zoltán

-Gönczi Károly

-Dr.Ducza Lajosné

A szervezet testületként, meghatározott ügyrendi szabályok betartásával működik. A felügyelőbizottság akkor határozatképes, ha a bizottság ülésén tagjainak kétharmada, de legalább három tag jelen van. Határozatait egyszerű szótöbbséggel hozza meg.

A felügyelőbizottság ügyrendjét, működésének szabályzatát maga állapítja meg a hatályos törvények szabta keretek között. Ez a jogosítvány a bizottság önállóságának egyik fontos biztosítéka, mely azonban csak a társaság legfőbb szervének a jóváhagyásával érvényes, ami megfelelő biztosítékot jelent a társasági kontroll számára is.

**Ellenőrzési feladatok ellátása során, a felügyelőbizottság álláspontja kialakításánál és a döntései meghozatalánál testületként jár el, de az egyes konkrét ellenőrzési feladatok ellátásánál egyes ellenőrzési feladatok ellátását a felügyelőbizottság megoszthatja a tagjai között.**

A felügyelőbizottság alapvető feladata a társaság ügyvezetésének ellenőrzése, a társaság működésére vonatkozó jogszabályok betartásának ellenőrzését, a társasági szerződésnek, alapszabálynak és a társaság legfőbb szerve határozatainak betartása feletti őrködést.

A felügyelőbizottság általános ellenőrzési joga minden olyan ügyre és jelentésre, előterjesztésre kiterjed, amelyben a döntés a társaság legfőbb szervének kizárólagos hatáskörébe tartozik.

**A beszámoló és az eredmény-felosztási indítvány vizsgálata** meghatározó az adózás és a nyereség szempontjából, a Társaság- mint üzleti vállalkozás sikerességének, valamint az üzletrészek, értékek megítélésénél, ezért nemcsak a felügyelőbizottság köteles ezek megvizsgálására, hanem garanciális okokból a legfőbb döntéshozó szerv is kötelezve van arra, hogy a felügyelőbizottság vizsgálatának az eredményét megismerje. A Társaság legfőbb szerve csak ennek a jelentésnek a birtokában jogosult dönteni.

### **1.7 A vállalkozás folytatásának elve**

A mérlegkészítés napjáig a vállalkozás folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem állt fenn, a Társaság a belátható jövőben is fenn tudja tartani működését, folytatni tudja tevékenységét, nem várható a működés beszüntetése vagy jelentős csökkenése.

## **2. A számviteli politika alkalmazása**

### **2.1 Könyvvezetés módja**

A Kumánia Gyógyfürdő Kft. a számviteli tv. előírásai szerint kettős könyvvezetést vezet. A 2015. gazdasági évben a vállalkozás társasági adóalany, eredményét összköltség eljárással vezeti le és egyszerűsített éves beszámolót készít.

### **2.2 Könyvvezetés pénzneme**

A Társaság könyveit magyar nyelven, forintban, a kettős könyvvitel elvei és szabályai szerint vezeti.

### **2.3 Könyvvizsgálat**

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett, könyvvizsgálat elvégzésére választott könyvvizsgáló neve: Dr. Szabó János (a.n.: Molnár Julianna), 5300 Karcag, Kerekes István u.15. Magyar Könyvvizsgálói Kamarai engedély szám: 000850.

### **2.4 Beszámoló formája és típusa**

A Társaság a tárgyidőszakra a várható gazdasági adatok miatt egyszerűsített éves beszámolót készít.

Az eredmény megállapításának választott módja: összköltség eljárás.

A Társaság a beszámolóban a mérleget „A”, az eredmény-kimutatást „A” változatban állította össze.

### **2.5 Üzleti év**

Jelen beszámoló a 2015.01.01– 2015.12.31 időszakot öleli fel, a mérleg fordulónapja 2015.12.31.

### **2.6 Mérlegkészítés időpontja**

A mérlegkészítés választott időpontja 2016. március 31. Az ezen időpontig ismertté vált, a tárgyévet vagy az előző éveket érintő gazdasági események, körülmények hatásait a beszámoló tartalmazza.

### **2.7 Jelentős összegű hibák értelmezése**

Jelentős összegűnek minősül az üzleti évben feltárt, egy üzleti évre vonatkozó hibák hatása, ha a saját tőke változásai abszolút értékének együttes összege a vizsgált üzleti évre készített beszámoló eredeti mérleg főösszegének 2%-át, vagy az 500mFt-ot meghaladja. Ebben az esetben a feltárt hibák hatása a tárgyévi beszámolóban nem a tárgyévi adatok között, hanem elkülönítetten, előző évek módosításaként kerül bemutatásra.

### **2.8 Lényeges hibák értelmezése**

A megbízható és valós képet lényegesen befolyásoló hibáknak minősülnek a feltárt hibák, ha összevont és göngyöltett hatásukra a feltárás évét megelőző üzleti év mérlegében kimutatott saját tőke legalább 20%-al változik.

### **2.9 Ismételt közzététel alkalmazása**

A megbízható és valós képet lényegesen befolyásoló, jelentős összegű hibák feltárása esetén a feltárás évét megelőző üzleti év beszámolóját az eredeti és a módosított adatok bemutatásával, a módosítások kiemelésével a tárgyévi beszámoló közzétételét megelőzően ismételten közzé kell tenni.

A hibák egyes üzleti évekre gyakorolt hatását ebben az esetben a tárgyévi beszámoló kiegészítő mellékletében kell bemutatni.

## **2.10 Jelentős összhatás értelmezése**

Amennyiben a számviteli politika más része eltérően nem rendelkezik, úgy a tételenként nem jelentős különbözeteket is figyelembe kell venni, ha a különbözetek összhatása által valamely mérleg- vagy eredmény-kimutatás sor értéke 1 millió forintot meghaladó értékben változik. A fogalom alkalmazása az előző üzleti évhez képest nem változott.

## **2.11 Értékcsökkenési leírás elszámolása**

### **Értékcsökkenési leírás módja**

Az évenként elszámolandó értékcsökkenés megtervezése – az egyedi eszköz várható használata, ebből adódó élettartama, fizikai és erkölcsi avulása, az egyéb körülmények és a tervezett maradványérték figyelembevételével – általában az eszköz bekerülési (bruttó) értékének arányában történik. Az értékcsökkenési leírás elszámolása időarányosan (lineáris leírási módszerrel) történik a használatba vételt követő negyedév első napjától.

### **Kis értékű eszközök értékcsökkenési leírása**

A 100 ezer forint alatti egyedi bekerülési értékkel bíró vagyoni értékű jogok, szellemi termékek, tárgyi eszközök bekerülési értéke a használatbavételkor értékcsökkenési leírásként egy összegben elszámolásra kerül. Ebben az esetben az értékcsökkenési leírást tervezni nem kell.

### **Nem jelentős maradványérték**

A maradványérték nulla összeggel vehető figyelembe az értékcsökkenési leírás tervezése során, ha az eszköz hasznos élettartama végén várhatóan realizálható értéke valószínűsíthetően nem haladja meg a 100 e Ft-ot.

### **Terven felüli értékcsökkenés elszámolása**

Terven felüli értékcsökkenési leírás elszámolása szempontjából a könyv szerinti érték akkor haladja meg jelentősen a piaci értéket, ha az egyes tételek esetében a különbözet meghaladja a 100 e Ft-ot.

### **Értékcsökkenési leírás változásának hatása**

Az értékcsökkenési leírás módjában a jogszabályi változásokon túl további változások az előző üzleti évhez képest nem történtek.

## **2.12 Értékhelyesbítések alkalmazása**

A Társaság az értékhelyesbítés lehetőségével nem kíván élni, így a mérlegben sem értékhelyesbítés, sem értékelési tartalék nem szerepel.

### **2.13 Ki nem emelt tételek értékelése**

*Az előzőekben ki nem emelt mérlegtételek az általános szabályok szerint kerültek értékelésre, az értékelésben a jogszabályi változásokon túl módosítás nem történt.*

### **2.14 Számviteli politika más változásainak hatása**

*A számviteli politika más, meghatározó elemeiben a jogszabályi változásokon túl jelentős módosítás nem történt.*

### **2.15 Leltározási szabályok**

*Az eszközök és források leltározása az általános szabályok szerint történik.*

### **2.16 Pénzkezelési szabályok**

*A pénzkezelés a gazdálkodásra vonatkozó szabályzatokban foglaltak szerint történik.*

### **2.17 Eltérés a törvény előírásaitól**

*A beszámoló összeállítása a számviteli törvény előírásainak megfelelően történt, a törvény előírásaitól való eltérésre okot adó körülmény nem merült fel.*

## **3. Mérleghez kapcsolódó kiegészítések**

### **3.1. A mérleg tagolása**

#### **Új tételek a mérlegben**

*A tárgyévi beszámolóban az előírt sémán túl új mérlegtételek nem szerepelnek.*

#### **Tételek továbbtagolása a mérlegben**

*A mérleg tételei továbbtagolásának lehetőségével a Társaság a tárgyidőszakban nem élt.*

### **3.2. Kezelésbe vett eszközök a mérlegben**

*A mérlegben kezelésbe vett, a kincstári vagyon részét képező eszköz nem szerepel.*

### **3.3. Befektetett eszközök**

*Immateriális javak beszerzése az üzleti évben 210 ezer Ft értékben történt.*

*Tárgyi eszközök beszerzésére és beruházások megvalósítására fordított összeg: 3.673ezer Ft, a mérlegforduló napon nyilvántartott befejezetlen beruházás értéke: 832 ezer Ft.*

*Terven felüli értékcsökkenés, illetve értékhelyesbítés nem lett elszámolva.*

*A Társaság befektetett pénzügyi eszközzel nem rendelkezik.*

*A Társaság 87.713 ezer Ft értékű befektetett eszközzel rendelkezik.*

*A befektetett eszközök, készletek és követelések között átminősítés nem volt.*

### 3.4. Forgóeszközök

A forgóeszközök értéke összesen: 75.434ezer Ft.

### 3.5. Készletek

A társaság 266 ezer Ft értékű készlettel rendelkezik.

### 3.6. Követelések alakulása

A Társaság követelései az alábbiak:

<b>Összesen</b>	<b>51.532 e Ft</b>
Ebből: vevők	10.455 e Ft
Előleg szolgáltatásra	10 e Ft
munkavállalókkal sz.követelések:	40 e Ft
Magyarhertelend IPA	49 e Ft
OEpsz.követelések:	978 e Ft
Elektr.voucher Nemzeti Üdülési Alapítvány	40.000 e Ft

### 3.7. Pénzeszközök

<b>Összesen</b>	<b>23.636 e Ft</b>
Ebből: Bankszámlák	20.810 e Ft
Pénztárak	1.399 e Ft
Elektronikus pénzeszközök:	1.427 e Ft

### 3.8. Időbeli elhatárolások

Aktív időbeli elhatárolások elszámolására összesen 2.057 ezer Ft összegben került sor, mint a gazdasági tárgyévét követő éveket érintő költségek melyek pénzügyi teljesítése 2015. évben merültek fel: 458 ezer Ft és 1.599 ezer Ft értékben 2016. gazdasági évben realizálódott 2015. évre vonatkozó árbevétel.

Passzív időbeli elhatárolások elszámolása összesen 1.734 ezer Ft értékben történt, mely összeg a 2015. évben befolyt mérlegforduló napját követő időszak árbevétele 109.ezer Ft és a gazdasági évet terhelő fordulónap után felmerült költségek és ráfordítások összegét: 1.625. ezer Ft értékben tükrözik.

### 3.9. Saját tőke

#### Saját üzletrészek

A Társaságnak visszavásárolt saját üzletrésze nincs.

### **A saját tőke változása**

A Társaság saját tőkéje a tárgyidőszakban 81 ezer Ft-al változott, melynek oka a következő:

- 2015.12.31-én a 2015. év nyereséges gazdálkodása során elért mérleg szerinti eredmény 81.ezer Ft-al növelte az Eredménytartalékot.

### **Lekötött tartalék jogcímei**

A Társaságnak lekötött tartaléka nincs.

### **Értékhelyesbítések alakulása**

A Társaság a tárgyévben nem élt az értékhelyesbítés lehetőségével, nyilvántartott értékhelyesbítése nincs.

### **3.10. Kötelezettségek**

**Hosszú lejáratú kötelezettségek** nincsenek.

### **Rövid lejáratú kötelezettségek**

Rövid lejáratú kötelezettségek az alábbiak:

<b>Összesen:</b>	<b>87.699 e Ft</b>
Ebből: Szállítók	25.341 e Ft
Adók, járulékok	12.793 e Ft
Vevőktől kapott előlegek	2.730 e Ft
Jövedelem elsz. szla.	6.686 e Ft
Egyéb rövid lej. kötelezettség:	40.149 e Ft

### **3.11. Mérlegen kívüli tételek**

A mérleg fordulónapja után nem történt a 2015. gazdasági év szempontjából lényeges esemény. Mérleg alatti tételek, követelések, kötelezettségek nincsenek.

## **4. Eredmény-kimutatáshoz kapcsolódó kiegészítések**

### **4.1. Előző évek módosítása**

A Társaságnál korábbi időszakra módosítás nem volt.

### **4.2. Össze nem hasonlítható adatok**

A Társaság eredmény-kimutatásában össze nem hasonlítható adatok nincsenek.



### 4.3. Az eredmény-kimutatás tagolása

#### Új tételek az eredmény-kimutatásban

A tárgyévi beszámolóban az előírt sémán túl eredménykimutatás-tételek nem szerepelnek.

#### Továbbtagolt tételek az eredmény-kimutatásban

Az eredmény-kimutatás tételei továbbtagolásának lehetőségével a Társaság a tárgyidőszakban nem élt.

### 4.4. Bevételek

#### Árbevétel tevékenységenként

A Társaságnál az árbevételek megoszlása az alábbiak szerint alakult:

<b>Összesen:</b>	<b>361.659 e Ft</b>
Ebből: Fürdőbelépők, fürdőgyógyászat és egyéb fürdő szolgáltatások:	64.498 e Ft
Szállodai szolgáltatások	148.483 e Ft
Fin.gyógy.szolg.ellátások	90.784 e Ft
Ifjúsági szálláshely, tábor	13.934 e Ft
Tovább számlázott szolgáltatások	4.993 e Ft
Egyéb jutalékok	4.743 e Ft
Ajándéktárgyak, könyvek, stb.	454 e Ft
Bérbeadásból, e. üzemeltetésből sz.bev.	33.770 e Ft

Egyéb bevételek 5.279 ezer Ft.

### 4.5. Ráfordítások

A költségek, és ráfordítások megosztását mutatja be az alábbi táblázat:

Ráfordítások	Összeg	Megoszlás (%-ban)
Anyagjellegű ráfordítások	223.675 e Ft	61,09
Személyi jellegű ráfordítások	130.600 e Ft	35,66
Értékcsökkenési leírás	5.434 e Ft	1,48
Egyéb ráfordítások	6.490 e Ft	1,77
<b>Ráfordítások összesen</b>	<b>366.199 e Ft</b>	<b>100,00</b>

Üzemi tevékenység eredménye 739 ezer Ft.

### 4.6. Pénzügyi eredmény

A Társaságnál a pénzügyi műveletek eredményeként 9 ezer Ft összegű kamat bevételből származó nyereség keletkezett.

Szokásos vállalkozási eredmény: 748 ezer Ft.

#### 4.7. Rendkívüli eredmény

A Társaság tárgyévben rendkívüli eredményt 67.ezer Ft értékben számolt el, mely a kötelezően előírt pénztárgép beszerzésekre kapott támogatásból beszerzett eszközök időarányos elszámolt érték.

#### 4.8. Adófizetési kötelezettség

Társasági adó:

Sor-szám	Megnevezés	Értékek (eFt-ban)
1	A Társaság adózás előtti eredménye	815
2	Adóalapot növelő tételek összesen	5.536
	Sztv szerinti écs	5.434
	Bírság	102
3	Adóalapot csökkentő tételek összesen	5.434
	Adótv. szerinti écs.	5.434
4	Adóalap (1+2-3)	917
5	Társasági adó (10%)	91

Jövedelem –(nyereség) minimum megállapítása:

Sor-szám	Megnevezés	Értékek (eFt-ban)
1	Összes bevétel:	367.019
2	Összes bevételt csökkentő tételek összesen	0
3	Összes bevételt növelő tételek összesen	0
4	Korrigált összes bevétel (1-2+3)	367.019
5	Jövedelem –(nyereség) minimum megállapítása (2%)	7.340
5	Társasági adó (10%)	734

A Társaság a megállapított jövedelem –(nyereség) minimum szerinti adóalap után fizeti meg a 2015.évi társasági adót 734 ezer Ft értékben.

#### 5. Tájékoztató adatok

##### 5.1. Bér-és létszámadatok

A foglalkoztatott munkavállalók átlagos statisztikai létszáma 50 fő.  
Béreköltség összesen 99.584 ezer Ft, ebből a FEB tagok díjazása 1.386.ezer Ft volt.

Béradatok:

Személyi jell. kifizetés összesen:	130.600 e Ft
Ebből: Béreköltség	99.584 e Ft
Bérbírálatok	27.259 e Ft
Egyéb személyi jellegű kifizetések	3.757 e Ft

## **5.2 A vezető tisztségviselők részére előleg, kölcsön folyósítása**

*A gazdasági társaságnál a vezető tisztségviselőknek és tagjainak nem folyósítottak előlegeket, kölcsönöket.*

## **5.3 Felügyelőbizottság**

*A felügyelőbizottság, megvizsgálta a társaság könyveit és iratait, az ellenőrzéshez szükséges információkat, jelentéseket és kimutatásokat a tagok kérésére, a Társaság vezetése a rendelkezésükre bocsátotta.*

## **5.4 Kapott támogatások bemutatása**

*A Társaság, támogatást összesen 4.804 e Ft értékben vett igénybe a foglalkoztatottak bér és járulék támogatása céljából.*

## **5.5 Kutatás és kísérleti fejlesztés tárgyévi költsége**

*Kutatás, kísérleti fejlesztés a tárgyévben nem volt.*

## **5.6 Környezetvédelem**

*A Társaság a környezetvédelmi kötelezettségeit, a környezetre káros anyag és veszélyes hulladék gazdálkodás a hatályos jogszabályok és előírások betartásával teljesítette, környezet szennyezés a tevékenység során nem történt. Környezetvédelmi helyreállítási kötelezettségek nincsenek, céltartalék képzés nem történt.*

## **5.7. A megbízható és valós összképhez szükséges további adatok**

*A számviteli törvény előírásainak alkalmazása, a számviteli alapelvek érvényesítése elegendő a megbízható és valós összképnek a mérlegben, eredmény-kimutatásban történő bemutatásához.*

## **5.8. A mérleget összeállítása:**

*Az 2015.évi egyszerűsített éves beszámolót Vidámné Szekeres M. Katalin P.M. 133293 regisztrált mérlegképes könyvelő készítette.*

## 6. Vagyon, pénzügyi, jövedelmezőségi mutatók

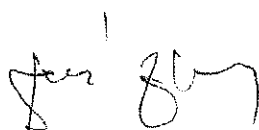
Adatok ezer Ft-ban!

A mutatók megnevezése	előző év	tárgy év
Tartósan befektetett eszközök aránya (befektetett eszközök/összes eszköz)	$88.448/120.321=0,74$	$87.713/165.204=0,53$
A saját tőke aránya (saját tőke/összes forrás)	$75.690/120.321=0,63$	$75.771/165.204=0,46$
Forgóeszközök aránya (forgóeszközök/összes eszköz)	$29.387/120.321=0,24$	$75.434/165.204=0,46$
A tőke hatékonysága (adózott eredmény/saját tőke)	$77/75.690=0,001$	$81/75.771=0,001$
Likviditási mutató (forgóeszközök/kötelezettségek)	$29.387/40.816=0,72$	$75.434/87.699=0,86$
Rövid távú likviditási mutató (forgóeszközök-követelések/rövid lejáratú kötelezettségek)	$20.307/40.816=0,50$	$23.902/87.699=0,27$
Hitelfedezetségi mutatók (követelések/rövid lejáratú kötelezettségek)	$9.080/40.816=0,22$	$51.532/87.699=0,59$
Árbevétel arányos üzleti eredmény (üzleti eredmény/nettó árbevétel)	$651/322.620=0,002$	$739/361.659=0,002$
Tőkearányos üzleti eredmény (üzleti eredmény/saját tőke)	$651/75.690=0,008$	$739/75.771=0,009$

Kisújszállás, 2016.május 03.

  
Ügyvezető





## Független könyvvizsgálói jelentés

### **Kumánia Gyógyfürdő Korlátolt Felelősségű Társaság tulajdonosa (Kisújszállás Város Önkormányzata) részére**

Elvégeztem a Kumánia Gyógyfürdő Korlátolt Felelősségű Társaság mellékelt 2015. évi egyszerűsített éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely egyszerűsített éves beszámoló a 2015. december 31-i fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 165.204 eFt, a mérleg szerinti eredmény 81 eFt nyereség –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredmény kimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

#### ***A vezetés felelősége az egyszerűsített éves beszámolóért***

A vezetés felelős az egyszerűsített éves beszámolóban a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes egyszerűsített éves beszámoló elkészítése.

#### ***A könyvvizsgáló felelősége***

Az én felelősségem az egyszerűsített éves beszámoló véleményezése könyvvizsgálatom alapján. Könyvvizsgálatomat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban hajtottam végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljek az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzem meg és hajtsam végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzek arról, hogy az egyszerűsített éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

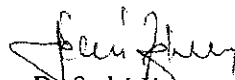
A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az egyszerűsített éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az egyszerűsített éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatának felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az egyszerűsített éves beszámoló gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések ésszerűségének, valamint az egyszerűsített éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését is.

Meggyőződésem, hogy a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményem megadásához.

#### **Vélemény**

Véleményem szerint az egyszerűsített éves beszámoló megbízható és valós képet ad a Kumánia Gyógyfürdő Korlátolt Felelősségű Társaság 2015. december 31-én fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

Karcag, 2016. május 03.



Dr. Szabó János  
kamarai tag könyvvizsgáló  
kamarai tagsági szám: 000850



**Kisújszállás Város Polgármestere**

☎ 5310 Kisújszállás, Szabadság tér 1. sz.

☎ 06-59-520-240 Fax: 06-59-321-139

email : [polgarmester@kisujszallas.hu](mailto:polgarmester@kisujszallas.hu)

honlap: [www.kisujszallas.hu](http://www.kisujszallas.hu)

**Előterjesztés**

**Kisújszállás Város Önkormányzata Képviselő-testülete**

**2016. május 23-i ülésének**

**2. napirendi pontjához**

**a Kisújszállási Városgazdálkodási Nonprofit Kft. 2015. évi egyszerűsített éves beszámolójának elfogadására**

*Véleményezi:*

*Pénzügyi és Gazdálkodási Bizottság*

*Kisújszállási Városgazdálkodási Nonprofit Kft. Felügyelőbizottsága*

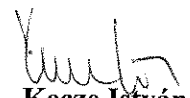
***Tisztelt Képviselő-testület!***

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 4. § (1) bekezdése alapján a Kisújszállási Városgazdálkodási Nonprofit Kft. a gazdálkodó működéséről, vagyoni, pénzügyi és jövedelmi helyzetéről az üzleti év könyveinek zárását követően, e törvényben meghatározott könyvvezetéssel alátámasztott beszámolót köteles készíteni.

A 2016. évi munkaterv alapján Tóth Zoltán, a Kisújszállási Városgazdálkodási Nonprofit Kft. ügyvezető igazgatója benyújtotta a 2015. évre vonatkozó egyszerűsített éves beszámolóját, mely az előterjesztés mellékletét képezi.


Kérem, szíveskedjenek az előterjesztést megtárgyalni, és a határozati javaslatot elfogadni.

**Kisújszállás, 2016. május 17.**

  
**Kecze István**  
polgármester

**Készítette : Pércsi Zsanett városüzemeltetési ügyintéző** 

**Ellenőrizte : Kiss Endre osztályvezető** 

**Az előterjesztés törvényes : **

**Határozati javaslat :**

**/2016. (V. 23.) számú önkormányzati határozat**

**Kisújszállási Városgazdálkodási Nonprofit Kft. 2015. évi egyszerűsített éves beszámolójának elfogadásáról**

Kisújszállás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete alapítói jogkörében eljárva a Kisújszállási Városgazdálkodási Nonprofit Kft. 2015. évi egyszerűsített éves beszámolóját megtárgyalta és a mérlegfőösszeget 1 082 745 ezer forinttal, és a mérleg szerinti eredményt -22 641 ezer forinttal elfogadja, a -22 320 ezer forint negatív adóalapot 5 évre elhatárolja.

**Végrehajtásért felelős:** Tóth Zoltán ügyvezető igazgató

**Határidő:** 2016. május 31.

Erről értesül:

1. Kecze István polgármester
2. Dr. Varga Zsolt jegyző
3. Tóth Zoltán ügyvezető igazgató
4. Kisújszállási Polgármesteri Hivatal Városfejlesztési és Üzemeltetési Osztálya

1 3 1 2 2 1 8 6 3 8 2 1 1 1 3 1 6

Statisztikai számjel

1 6 - 0 9 - 0 0 7 4 8 9

Céggjegyzék száma

## Egyszerűsített éves beszámoló

### Kisújszállási Városgazdálkodási Nonprofit Kft.

5310 Kisújszállás, Kossuth L. u. 74.

2015.01.01-2015.12.31.

Beszámoló készítésének oka: Normál, fordulónapi beszámoló  
Mérlegfordulónap: 2015.12.31  
Adatok pénzegysége: ezer HUF  
Mérleg: VAN  
Eredménykimutatás: VAN  
Kiegészítő melléklet: VAN  
Könyvvizsgálói jelentés: VAN  
Üzleti jelentés: NINCS  
Közzétételi költségtérítés befizetés igazolás csatolva.  
A közzétett adatok könyvvizsgálattal alá vannak támasztva.

Kelt: Kisújszállás, 2016. május 10.



a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

P.H.

Kisújszállási Városgazdálkodási  
Nonprofit Kft.  
5310 Kisújszállás Kossuth L. u. 74.  
Adószám: 13122986-2-16 ©



1 3 1 2 2 1 8 6 3 8 2 1 1 1 3 1 6

Statistikai számjel

1 6 - 0 9 - 0 0 7 4 8 9

1 1

Cégjegyzék száma

## Kisújszállási Városgazdálkodási Nonprofit Kft.

Egyszerűsített éves beszámoló MÉRLEGE "A" változat


**Eszközök (aktívák)**

Beszámolási időszak: 2015.01.01-2015.12.31.

adatok eFt-ban

Sor-szám	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
A	B	C	D	E
1	<b>A. Befektetett eszközök (2.+3.+4. sorok)</b>	<b>1 022 102</b>	<b>0</b>	<b>1 002 147</b>
2	I. IMMATERIÁLIS JAVAK	1 786		1 367
3	02. sorból: Immateriális javak érték helyesbítése			
4	<b>II. TÁRGYI ESZKÖZÖK</b>	<b>1 020 316</b>		<b>1 000 780</b>
5	04. sorból: Tárgyi eszközök érték helyesbítése			
6	<b>III. BEFEKTETETT PÉNZÜGYI ESZKÖZÖK</b>			
7	06. sorból: Befektetett pénzügyi eszközök érték helyesbítése			
8	06. sorból: Befektetett pénzügyi eszközök értékelési különbözete			
9	<b>B. Forgóeszközök</b>	<b>73 495</b>	<b>0</b>	<b>76 996</b>
10	I. KÉSZLETEK	8 104		7 303
11	II. KÖVETELÉSEK	45 341		44 650
12	11. sorból: Követelések értékelési különbözete			
13	11. sorból: Származékos ügyletek pozitív értékelési különbözete			
14	III. ÉRTÉKPAPÍROK			
15	14. sorból: Értékpapírok értékelési különbözete			
16	IV. PÉNZESZKÖZÖK	20 050		25 043
17	<b>C. Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>9 411</b>		<b>3 602</b>
18	<b>ESZKÖZÖK ÖSSZESEN</b>	<b>1 105 008</b>	<b>0</b>	<b>1 082 745</b>

Kelt: Kisújszállás, 2016. május 10.

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

Kisújszállási Városgazdálkodási  
Nonprofit Kft.  
5310 Kisújszállás, Kossuth L. u. 74.  
Adószám: 13120186-2-16 ©

1 3 1 2 2 1 8 6 3 8 2 1 1 1 3 1 6

Statistikai számjel

1 6 - 0 9 - 0 0 7 4 8 9

1 2

Cégjegyzék száma

## Kisújszállási Városgazdálkodási Nonprofit Kft.

Egyszerűsített éves beszámoló MÉRLEGE "A" változat

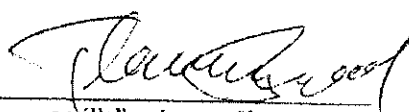
Források (passzívák)

Beszámolási időszak: 2015.01.01-2015.12.31.

Sor- szám	A tétel megnevezése	adatok eFt-ban		
		Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
A	B	C	D	E
19.	<b>D. Saját tőke</b>			
20.	I. JEGYZETT TŐKE	61 209		38 568
21.	16. sorból: visszavásárolt tulajdoni részesedés névértéken	39 780		39 780
22.	II. JEGYZETT, DE MÉG BE NEM FIZ. TŐKE			
23.	III. TŐKETARTALÉK	4 287		4 287
24.	IV. EREDMÉNYTARTALÉK	23 478		17 142
25.	V. LEKÖTÖTT TARTALÉK			
26.	VI. ÉRTÉKELÉSI TARTALÉK			
27.	Értékhelyesbítés értékelési tartaléka			
28.	Valós értékelés értékelési tartaléka			
29.	VII. MÉRLEG SZERINTI EREDMÉNY	-6 336		-22 641
30.	<b>E. Céltartalékok</b>	5 218		5 661
31.	<b>F. Kötelezettségek</b>	1 021 916		1 023 608
32.	I. HÁTRASOROLT KÖTELEZETTSÉGEK			
33.	II. HOSSZÚ LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	996 558		996 258
34.	III. RÖVID LEJÁRATÚ KÖTELEZETTSÉGEK	25 358		27 350
35.	34. sorból: kötelezettségek értékelési különbözete			
36.	34. sorból: származékos ügyletek negatív ért. kül.			
37.	<b>G. Passzív időbeli elhatárolás</b>	16 665		14 908
38.	<b>FORRÁSOK ÖSSZESEN</b>	1 105 008		1 082 745

Kelt: Kisújszállás, 2016. május 10.

Kisújszállási Városgazdálkodási  
Nonprofit Kft.  
5310 Kisújszállás Kossuth L. u. 74.  
Adószám: 1512244-2-16

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

1 3 1 2 2 1 8 6 3 8 2 1 1 1 3 1 6

Statisztikai számjel

1 6 - 0 9 - 0 0 7 4 8 9

3 1

Cégjegyzék száma

## Kisújszállási Városgazdálkodási Nonprofit Kft.

Egyszerűsített éves beszámoló összköltség eljárással készített

**EREDMÉNYKIMUTATÁSA "A" változat**

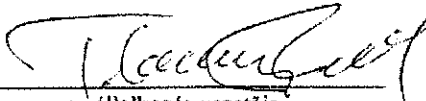
Beszámolási időszak: 2015.01.01-2015.12.31.

adatok eFt-ban

Sor- szám	A	A tétel megnevezése	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
	A	B	C	D	E
1.	I	Értékesítés nettó árbevétele	351 077		340 923
2.	II	Aktivált saját teljesítmények értéke	8 197		8 793
3.	III	Egyéb bevételek	5 267		8 039
4.		III. sorból: visszaírt értékvesztés			
5.	IV	Anyagjellegű ráfordítások	237 829		245 487
6.	V	Személyi jellegű ráfordítások	86 435		84 792
7.	VI	Értékcsökkenési leírás	29 080		27 848
8.	VII	Egyéb ráfordítások	17 935		22 670
9.		VII. sorból: értékvesztés	788		
10.	A	<b>Üzemi (üzleti) tevékenység eredménye</b>	<b>-6 738</b>	<b>0</b>	<b>-23 042</b>
11.	VIII	Pénzügyi műveletek bevételei	17		18
12.	IX	Pénzügyi műveletek ráfordításai	109		
13.	B	<b>Pénzügyi műveletek eredménye</b>	<b>-92</b>	<b>0</b>	<b>18</b>
14.	C	<b>Szokásos vállalkozási eredmény</b>	<b>-6 830</b>	<b>0</b>	<b>-23 024</b>
15.	X	Rendkívüli bevételek	1 083		1 083
16.	XI	Rendkívüli ráfordítások			
17.	D	<b>Rendkívüli eredmény</b>	<b>1 083</b>	<b>0</b>	<b>1 083</b>
18.	E	<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>-5 747</b>	<b>0</b>	<b>-21 941</b>
19.	XII	Adófizetési kötelezettség	589		700
20.	F	<b>Adózott eredmény</b>	<b>-6 336</b>	<b>0</b>	<b>-22 641</b>
21.	G	<b>Mérleg szerinti eredmény</b>	<b>-6 336</b>		<b>-22 641</b>

Kelt: Kisújszállás, 2016. május 10.

Kisújszállási Városgazdálkodási  
Nonprofit Kft. P.H.  
8510 Kisújszállás Kossuth L. u. 74.  
Adószám: 1312286216

  
a vállalkozás vezetője  
(képviselője)

A vállalkozó neve: Kisújszállási Városgazdálkodási Nonprofit Kft.  
Székhelye: 5310 Kisújszállás, Kossuth L. u. 74.  
Adószám: 13122186-2-16  
Cégbíróság: JNSZ Megyei Bíróság  
Cégjegyzék szám: 16-09-007489

**KISÚJSZÁLLÁSI VÁROSGAZDÁLKODÁSI NONPROFIT KFT.**

5310 Kisújszállás, Kossuth L. u. 74.

**KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET**

**A 2015. évi**

**egyszerűsített éves beszámolóhoz**

- I. ÁLTALÁNOS RÉSZ
- II. TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ
- III. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK
- IV. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

## I. ÁLTALÁNOS RÉSZ

### 1. A gazdálkodó bemutatása

#### **Alakulás, a gazdálkodó fő célja**

A Kisújszállási Városgazdálkodási Kft. 2003. november 13-ai bejegyzéssel alakult, az 1953. május 16-án alapított Városgazdálkodási Vállalat Kisújszállás közüzemi vállalat ( székhelye: 5310 Kisújszállás, Deák F. u. 10. szám, Cg.j.sz.: 16-01-000418, adószám: 10020573-2-16) jogutódjaként. A társaság határozatlan időre alakult. Alapító Kisújszállás Város Önkormányzata (Kisújszállás, Szabadság tér 1. ).

A társaság létrehozásának célja, Kisújszállás városüzemeltetési és közszolgáltatási feladatainak ellátása, megfelelő minőségben a lakosság érdekeit szem előtt tartva.

A társaság 2014. január 1-óta nonprofit gazdasági társaságként működik.

#### **Fő tevékenysége:**

TEÁOR száma: 38.21 Hulladékgyűjtés, kezelés

#### **Tulajdonosok:**

A társaság 100%-os tulajdonosa a Kisújszállás Város Önkormányzata.

Fő tevékenységek árbevétele: (SZT 93.§1/b.)

ezer Ft

Tevékenységek megnevezése	Előzőév	Tárgyév	Index %
Lakbér, helyiségbér, területbér.	36792	34969	95%
Közös képviselői tevékenység	2015	2114	105%
Park és köztisztasági tev.	15925	19800	124%
Hulladékszáll. Kenderes	19352	20229	105%
Hulladéklerakó	3177	2096	66%
Hulladékszáll. Kj.	66201	65719	99%
Hulladékudvar	2793	2781	100%
Szelektív hull.gyűjtés	11283	16162	143%
Településtiszt.tev.	2924	3885	133%
Szállítási tevékenység	1818	470	26%
Építő szakipar.	127506	105268	83%
Hó és síkosságmentesítés	1734	3474	200%
Saját területbérbeadás	7192	12728	177%
Bel és csapv.elv.rendsz.üzem.	29816	34887	117%
Piac üzemeltetés	7033	7043	100%
Köztisztasági telep üzemelt.	1294	903	70%

## **2. A számviteli politika főbb elemei:**

A vállalkozás egyszerűsített éves beszámolót készít. A mérleg a számviteli törvény 1. számú melléklete, „A” változatának nagybetűvel és római számmal jelölt sorai szerint kerül összeállításra.

A Kft. a költségeit elsősorban 6-7. számlaosztályba könyveli, az eredménykimutatást a számviteli törvény 2. számú melléklet „A” változata szerint (összköltség) eljárással állítja össze, a nagy betűvel és római számmal jelölt sorok szerint, mivel a költségnemek összehasonlítása így biztosított.

A vállalkozás a mérleg és az eredmény kimutatás sorainál további részletezéseket, illetve összevonásokat nem végez.

A vállalkozás a költségeket elsődlegesen a 6-7. számlaosztályban számolja el.

A kiegészítő melléklet formája a számviteli törvény 96. §. (4) bekezdésében és az egyéb ide vonatkozó rendelkezéseiben szabályozott egyszerűsített kiegészítő melléklet.

A vállalkozás üzleti jelentés készítésére nem kötelezett, üzleti jelentést nem készít. A mérleg fordulónapja tárgyév december 31.-e és a mérlegkészítés napja a tárgyévet követő év március utolsó napja.

Jelentős összegűnek minősül az üzleti évben feltárt egy üzleti évre vonatkozó hibák hatása, ha a vizsgált üzleti évre készített beszámoló eredeti mérleg főösszegének 2%-át vagy 500 eFt-ot meghaladja. Ebben az esetben a feltárt hibák hatása a tárgyévi beszámolóban nem a tárgyévi adatok között, hanem elkülönítetten előző évek módosításaként kerül bemutatásra.

### **Ismételt közzététel alkalmazása**

A megbízható és valós összképet lényegesen befolyásoló jelentős összegű hibák feltárása esetén, a feltárás évét megelőző év beszámolóját az eredeti és a módosított adatok bemutatásával a módosítások kiemelésével a tárgyévi beszámoló közzétételét megelőzően ismételten közzé kell tenni. A hibák egyes üzleti évekre gyakorolt hatása ebben az esetben a tárgyévi beszámoló kiegészítő mellékletében kerül bemutatásra.

Az egyszerűsített éves beszámoló készítésére jogosító adatok (számviteli törvény – a továbbiakban: Szt.- 9.§ 2. bek.):

ezer Ft

Mutatók	A vállalkozás adatai		
	2013. évben	2014. évben	2015. évben
Mérleg főösszege	1.086.938	1.105.008	1.082.745
Nettó árbevétel	279.968	351.077	340.923
Atl. foglalkoztatottak sz. fő	32	34	31

**A vállalkozás számviteli politikájában szabályozott főbb területek:**

- az eszközök és források értékelése egyedileg történik,
- a terv szerinti értékcsökkenési leírás lineáris kulcsokkal, félévenként kerül elszámolásra, a 100 ezer forint egyedi beszerzési értéket meg nem haladó eszközök használatba vételkor egy összegben kerülnek elszámolásra,
- a tárgyi eszközök hasznos élettartamát és maradványértékét az ügyvezető határozza meg,
- a saját termelésű készletek értéke utókalkulációval, közvetlen önköltségen kerül megállapításra,
- a vállalkozás alapítás-át szervezés és kutatás, kísérleti fejlesztés költségeket nem aktivál, üzleti vagy cégértéket nem tart nyilván,
- a vásárolt készleteket beszerzéskor költségként számolja el a fordulónapi készlet megállapítása tényleges leltározással, az utolsó beszerzési ár alkalmazásával történik. A saját termelésű készletekről évközben érték nyilvántartást nem vezet,
- a vállalkozás céltartalékot képez, ha szükséges,
- a könyvelési, adózási, társadalombiztosítási éves beszámoló készítési teendőket mérlegképes könyvelő látja el.

### 3. A vagyoni, pénzügyi és jövedelmező helyzet értékelése (Szt.88.§ 1-2. bek.)

#### 3.1. A vagyoni helyzet alakulása

Vagyoni adatok	ezer Ft		
	Előző év	Tárgyév	Index %
Mérleg főösszege	1.105.008	1.082.745	98
Saját tőke	61.209	38.568	63
Jegyzet tőke	39.780	39.780	100
Rövid lejáratú kötelezettségek	25.358	27.350	108
Befektetett eszközök	1.022.102	1.002.147	98

A mérleg főösszege – a társaság eszközállománya – 22.263 e Ft-tal csökkent a nyitó értékhez képest. A befektetett eszközök állománya 19.955 e Ft-tal csökkent. Ebből a tárgyi eszközök értéke 19.536 e Ft-tal csökkent. A rövid lejáratú kötelezettségek 1.992 e Ft-tal növekedtek.

A forgóeszközök állománya 3.501 e Ft-tal növekedett, ezen belül a pénzeszközök állománya 4.993 e Ft-tal növekedett, míg a készletek állománya 801 e Ft-tal, a követelések állománya 691 e Ft-tal csökkent.

A saját tőke 22.641 e Ft-tal csökkent, melynek oka a mérleg szerinti eredmény – 22.641 e Ft összegéből adódik.

#### A vagyoni adatok alapján számolt mutatók:

A vagyoni adatokból számolt mutatók		ezer Ft	
		Előző év	Tárgyév
Saját tőke növekedési mutató	saját tőke/ jegyzettőke M19 : M20	61.209/39.780 154%	38.568/39.780 97%
Saját tőke Aránya	saját tőke/ mérleg főö. M19 : M38	61.209/1.105.008 6%	38.568/1.082.745 4%
Tárgyi eszközök Fedezettsége	saját tőke/ tárgyi esz. M19 : M04	61.209/1.020.316 6%	38.568/1.000.780 4%
Befektetett eszközök Aránya	bef.esz./ mérleg főö. M01 : M18	1.022.102/1.105.008 92%	1.002.147/1.082.745 93%
Adósság állomány (kötelezettségek aránya)	kötelez./ mérleg főö. M31 :M38	1.021.916/1.105.008 92%	1.023.608/1.082.745 95%

A saját tőke növekedési mutató változását a tárgyévi negatív eredmény okozta. A vállalkozás eszközigénye magas, amit a befektetett eszközök aránya is mutat. A tárgyi eszközökre a saját tőke 4%-ban nyújt fedezetet. Az adósságállomány mutató 3%-os növekedése a rövidlejáratú kötelezettségek növekedéséből adódik.



### 3.2. A pénzügyi helyzet alakulása:

ezer Ft

Pénzügyi adatok	Előző év	Tárgy év	Index %
Pénzügyi állománya (M16)	20.050	25.043	125
Forgóeszköz állománya (M09)	73.495	76.996	105
Rövid lejáratú kötelezettségek (M34)	25.358	27.350	108
Vevő állomány (főkönyvi kivonat)	36.578	40.453	111
Követelések (M11)	45.341	44.650	98
Szállító állomány (főkönyvi kivonat)	12.349	15.842	128

A pénzügyi adatok alapján a pénzeszközök állománya 25%-kal növekedett. A forgóeszközök állománya - melyből a készletek aránya 9% - is növekedett 5%-kal. A követelések állománya kis mértékű 2 %-os csökkenést, míg a kötelezettségek állománya 8 %-os növekedést mutat. A vevő állomány 11 %-kal, a szállító állomány 28%-os növekedett év végén.

A negatív eredmény ellenére a pénzügyi helyzet stabil volt egész évben, hiszen minden kötelezettségnek határidőben eleget tett a Kft.

### A pénzügyi adatokból számolt mutatók:

ezer Ft

A vagyoni adatokból számolt mutatók		Előző év	Tárgyév
Gyorsráta mutató	pénzesz. / rövl.köt. M16 :M34	20.050/25.358 79%	25.043/27.350 92%
Rövid távú likviditás	forgóesz. / rövl.köt. M09 : M34	73.495/25.358 290%	76.996/27.350 282%
Hitelfedezetségi mutató	követ / rövl.köt. M11 : M34	45.341/25.358 179%	44.650/27.350 163%
Rövidtávú eladósodottság	<u>röv.köt-pénzeszk.</u> nettó árbevétel M34-M16 : EK I.	25.358-20.050/ 351.077 2%	27.350-25.043/ 340.923 0,7%
Vevő-szállítók aránya	vevők/szállítók fők.kiv./fők.kiv.	36.578/12.349 296%	40.453/15.842 255%

A likviditási gyorsráta mutató szerint a pénzeszközök a rövid lejáratú kötelezettségek 92%-ára nyújtának fedezetet, ami nagyon kedvező.

A likviditási mutató szerint a forgóeszközök értéke fedezetet nyújt a rövid lejáratú kötelezettségekre.

A követelések a rövid lejáratú kötelezettségek 163 %-ára nyújt fedezetet.

A rövidtávú eladósodottság mutató szerint az árbevétel fedezetet nyújt a rövid lejáratú kötelezettségeknek a likvid forgóeszközzel csökkentett részére.

### 3.3 A jövedelmezőség alakulása:

ezer Ft

	Jövedelmezőség adatok	Bázis év	Tárgyév	Index %
I.	Nettó árbevétel	351.077	340.923	97
II.	Közvetlen költségek	295.058	297.756	101
III.	Bruttó eredmény	56.019	43.167	77
IV.	Közvetett költségek	50.089	51.578	103
V.	Egyéb bevétel	5.267	8.039	153
VI.	Egyéb ráfordítás	17.935	22.670	126
A.	<b>Üzemi (üzleti) tev. eredménye</b>	<b>-6.738</b>	<b>-23.042</b>	
B.	Pénzügyi műveletek eredménye	-92	18	
C.	<b>Szokásos vállalkozási eredmény</b>	<b>-6.830</b>	<b>-23.024</b>	
D.	Rendkívüli eredmény	1.083	1.083	
E.	<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>-5.747</b>	<b>-21.941</b>	
XI.	Adófizetési kötelezettség	589	700	
F.	<b>Adózott eredmény</b>	<b>-6.336</b>	<b>-22.641</b>	
X.	Jóváhagyott osztalék	0	0	
G.	<b>Mérleg szerinti eredmény</b>	<b>-6.336</b>	<b>-22.641</b>	

A tárgyévi adatok a bázisév adataival összehasonlíthatóak.

Az adózás előtti eredmény 22.641 e Ft veszteség. A Kft-nek 700 e Ft társasági adó fizetési kötelezettsége van a TAO. törvény elvárt, jövedelem-(nyereség-) minimum meghatározása szerint.

#### Jövedelmi adatokból számolt mutatók:

ezer Ft

Jövedelmi adatokból számolt mutatók		Előző év	Tárgyév
Jövedelmezőség	nettó árbev. / költségek előző táblázatból	351.077/345.147 102%	340.923/349.334 98%
Költség hatékonyság	adóz.el.er./ költségek előző táblázatból	-5.747/345.147 -2 %	-21.941/349.334 -6 %
Eszköz hatékonyság	adóz.el.er./ eszközök előző tábl.: M18	-5.747/1.105.008 -0,5%	-21.941/1.082.745 -2%
Saját tőke hatékonysága	mérl.sz.er./ saját tőke EK G.: M15	-6.336/61.209 -10%	-22.641/38.568 -59%

A jövedelmezőségi mutató alakulása két tényező együttes hatásából adódik. Egyrészt az árbevétel nagyobb arányú csökkenéséből, másrészt a költségek minimálisan, de kisebb arányú növekedéséből. A költség, eszköz, saját tőke hatékonysági mutatók negatív értéke, az ugyancsak negatív eredménynek köszönhető.

## II. TÁJÉKOZTATÓ RÉSZ

A vállalkozás a Hulladékgazdálkodásról szóló 2013.évi CLXXXV. tv. alapján kötelezett arra, hogy hulladékgazdálkodási tevékenységét külön is bemutassa (Szt. 88. § 1.)

### Hulladékgazdálkodási tevékenység – Mérleg

	Tétel(sor) megnevezése	Előző év	Módosítás	Tárgyév
<b>A.</b>	<b>Befektetett eszközök</b>	<b>21029</b>		<b>17452</b>
I.	Immateriális javak			
II.	Tárgyi eszközök	21029		17452
III.	Befektetett pénzügyi eszközök			
<b>B.</b>	<b>Forgó eszközök</b>	<b>25543</b>		<b>23957</b>
I.	Készletek	1561		1552
II.	Követelések	23982		22405
III.	Értékpapírok			
IV.	Pénzeszközök	0		
<b>C.</b>	<b>Aktív időbeli elhatárolások</b>	<b>3494</b>		<b>2503</b>
	<b>Eszközök összesen</b>	<b>50066</b>		<b>43912</b>
<b>D.</b>	<b>Saját tőke</b>	<b>11885</b>		<b>-7095</b>
I.	Jegyzett tőke	10000		10000
II.	Jegyzett, de be nem fiz. tőke			
III.	Tőketartalék	1019		1019
IV.	Eredménytartalék	18414		866
V.	Lekötött tartalék			
VI.	Értékelési tartalék			
VII.	Mérleg szerinti eredmény	-17548		-18980
<b>F.</b>	<b>Kötelezettségek</b>	<b>23424</b>		<b>40004</b>
I.	Hátrasorolt kötelezettségek			
II.	Hosszú lejáratú kötelezettségek	300		0
III.	Rövid lejáratú kötelezettségek	23124		40004
<b>G.</b>	<b>Passzív időbeli elhatárolások</b>	<b>14757</b>		<b>11003</b>
	<b>Források összesen</b>	<b>50066</b>		<b>43912</b>

A hulladékgazdálkodási tevékenység nagymértékű vesztesége indokolta más ágazatok által ezen ágazat finanszírozását, amely a rövid lejáratú kötelezettségek között szerepel 24.742 eFt értékben.

Hulladékgazdálkodási tevékenység - Eredménykimutatás

	Jövedelmezőség adatok	Előző év	Előző év(ek) módosításai	Tárgyév
I.	Nettó árbevétel	105 731		110871
II.	Közvetlen költségek	106 620		109949
III.	Bruttó eredmény	-889		922
IV.	Közvetett költségek	15 285		17202
V.	Egyéb bevétel	2 822		2696
VI.	Egyéb ráfordítás	5 279		6479
A.	Üzemi (üzleti) tev. eredménye	-18 631		-20 063
B.	Pénzügyi műveletek eredménye			
C.	Szokásos vállalkozási eredmény	-18 631		-20 063
D.	Rendkívüli eredmény	1 083		1083
E.	Adózás előtti eredmény	-17 548		-18 980

A számviteli törvény előírásainak alkalmazása, a számviteli alapelvek érvényesítése elegendő a megbízható és valós összkép bemutatásához. A számviteli törvény előírásaitól való eltérés nem indokolt (Szt. 4. § 3-4.).

A tárgyévben az ellenőrzés, önellenőrzés nem állapított meg az előző évekre vonatkozó, a számviteli politikában meghatározott szabályok szerint jelentősnek minősülő hibát (Szt. 88. § 5.).

A vállalkozást nem terhelik olyan kötelezettségek, amelyek a pénzügyi helyzet szempontjából jelentőséggel bírnak, és amelyek a mérlegben nem jelennek meg (pl.: jövőbeni nyugdíjfizetés, végkielégítés – Szt. 90.§ 3/b.).

A tárgyév során foglalkoztatott munkavállalók adatai (Szt. 91. § a.)

Jövedelmezőség adatok	Átlagos stat. áll. létszám fő		Béreköltség		Szem. jell. egyéb kifizetések	
	előző év	tárgyév	előző év	tárgyév	előző év	tárgyév
Teljes munkaidőben	30	30	53.340	53.446	10.930	10.370
-fizikai	21	21	33.308	32.916	5.920	5.306
-szellemi	9	9	20.032	20.530	5.010	5.064
Nem teljes munkaidőben	4	1	2.313	927	196	139
Allományba nem tart.			3.515	3.915		
Összesen	34	31	59.168	58.288	11.126	10.509

ezer Ft

A Kft-nél a tulajdonos Kisújszállás Város Önkormányzata elvárása szerint felügyelőbizottság működik.

**Felügyelő bizottsági tagok adatai:**

Dr. Ducza Lajos ( an.: Fekete Erzsébet)  
5310 Kisújszállás, Ifjúság u. 7.  
Tiszteletdíja: 588.000,-Ft

Szepesi Jenő (an.: Zimányi Margit)  
5310 Kisújszállás, Munkácsi u. 9.  
Tiszteletdíja: 529.200,-Ft

Tóth József (an: Hajdú Julianna)  
5310 Kisújszállás, Béla k. u. 21.  
Tiszteletdíja: 529.200,-Ft

**A társaság választott ügyvezetője Tóth Zoltán.**

Adatai: (an: Antal Erzsébet)  
5310 Kisújszállás, Csorbai út 13.  
Szül.: Karcag, 1969.07.27  
Jövedelme: 4.692.000,-Ft

A választott tisztségviselő és a felügyelőbizottsági tagok kölcsönt, előleget, osztalékot a tárgyévben nem vettek fel.

A társaság jogszabály szerint kötelezett könyvvizsgálatra.

**Könyvvizsgáló adatai:** Túri Lajos Kálmánné (an.: Kánya Jusztiina)  
5420 Túrkeve, Petőfi u. 2/a  
Engedély száma: 000865

A Kft. könyvviteli szolgáltatás körébe tartozó feladatok irányításáért, az egyszerűsített éves beszámoló összeállításáért felelős személy, regisztrált mérlegképes könyvelő adatai:

Vékonyné Csikós Szilvia (an.: Csányi Magdolna)  
5310 Kisújszállás, Sugár u. 60/9.  
Regisztrációs szám: MK 189708

A veszélyes hulladékok bemutatása (Szt. 94. § 2.)

Veszélyességi kategória	A veszélyes hulladék					
	Megnevezés	kódszám	nyitó	növekedés	csökkenés	záró
			mennyisége (tonna)			
3A	fáradt olaj	130205	0	0,246	0,246	0
14	akkumulátor	160601	0	0,02	0,02	0
14	Szárazelem	200133	0	0,016	0,016	0
3B	Szennyezett göngyöleg	150110	0	0,505	0,505	0
14	Irodatechnikai hulladék	080317	0	0,254	0,254	0
14	Fényforrások	200121	0	0,076	0,076	0
14	Festékmaradvány	080111	0	0,466	0,466	0
14	Spray doboz	150111	0	0,696	0,696	0
3A	Olaj szűrő	160107	0	0	0	0
14	Olajos rongy	150202	0	0,016	0,016	0

A veszélyes hulladékokat a vállalkozás csak mennyiségben tartja nyilván, értékben nem.

A vállalkozás nem rendelkezik kifejezetten környezetvédelmi célból létesített tárgyi eszközökkel (Szt. 94. § 1.).

Környezetvédelemmel kapcsolatos céltartalék, költségek nem kerültek elszámolásra, ilyen jellegű várható kötelezettséget a vállalkozás nem tart nyilván (Szt. 94. § 3.).

### III. MÉRLEGHEZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

A társaságnál a mérlegtételekben részletezés, összevonás, tartós változást előidéző módosítás nem történt (Szt. 22 §2-3, 46. § 2.).

A vállalkozásnak devizás, valutás ügyletei voltak (Szt. 60. § 6.). A Kft. az év folyamán rendelkezett devizában nyilvántartott hitellel, ez az üzleti év folyamán letelt, visszafizetésre került.

#### Eredmény levezetés

Tétel(sor) megnevezése		Előző év	Módosítás	ezer Ft Tárgyév
1.	I. Értékesítés nettó árbevétele	351.077		340.923
2.	II. Aktivált saját teljesítmények értéke	8.197		8.793
3.	III. Egyéb bevételek	5.267		8.039
4.	Ebből: visszaírt értékvesztés			
5.	IV. Anyag jellegű ráfordítások	237.829		245.487
6.	V. Személyi jellegű ráfordítások	86.435		84.792
7.	VI. Értékcsökkenési leírás	29.080		27.848
8.	VII. Egyéb ráfordítások	17.935		22.670
9.	VI.sorból: értékvesztés	788		
10.	A. Üzemi(üzleti)tev. eredménye	-6.738		-23.042
11.	VII. Pénzügyi műveletek bevételei	17		18
12.	VII.sorból: értékelési különbözet			
13.	VIII. Pénzügyi műveletek ráfordításai	109		
14.	VIII.sorból: értékelési különbözet			
15.	B. Pénzügyi műveletek eredménye	-92		18
16.	C. Szokásos vállalkozási eredmény	-6.830		-23.024
17.	IX. Rendkívüli bevételek	1.083		1.083
18.	X. Rendkívüli ráfordítások			
19.	D. Rendkívüli eredmény	1.083		1.083
20.	E. Adózás előtti eredmény	-5.747		-21.941
21.	XI. Adófizetési kötelezettség	589		700
22.	F. Adózott eredmény	-6.336		-22.641
23.	G. Mérleg szerinti eredmény	-6.336		-22.641

A vállalkozás üzleti vagy cégértéket nem tart nyilván (Szt. 45 § 4., 52. § 3.).

A tárgyi eszközök értékcsökkenési leírásában nem történt változás (Szt. 53. § 3.).

A vállalkozás eszközei után nem számolt el értékhelyesbítést (Szt. 59. § 1.):

A vállalkozást nem terheli olyan kötelezettség (pl.: kötvény), ahol a kötelezettség visszafizetendő összege nagyobb a kapott összegnél (Szt. 68. § 1.).

A társaságnak nincs olyan kötelezettsége, amelynek hátralévő futamideje több mint 5 év (Szt. 90. § 3/a.).

#### Hosszú lejáratú kötelezettség bemutatása (Szt. 42.§ 03.)

Pénzügyi adatok	A hosszú lejáratú kötelezettségek		
	2015.12.31. Hitelállomány	A tárgyévet követő évben	A mérlegben szereplő összeg
Vagyonkezelés átvett eszk.	996.258.118		996.258.118
<b>Összesen:</b>	<b>996.258.118</b>		<b>996.258.118</b>

Ft

#### Hosszú lejáratú kötelezettség:

- A tulajdonos Kisújszállás Város Önkormányzattól - 496/2012.(IX.27.) számú önkormányzati határozat alapján - vagyonkezelésbe átvett Kisújszállás városi bel- és csapadékvíz elvezetést szolgáló közcélú vízi létesítmények értéke is hosszúlejáratú kötelezettségek között szerepel. Az átvett vagyon értéke 996.258 eFt.

A hosszúlejáratú kötelezettségek csökkenésének oka a hiteltörlesztés.

#### Kötelezettségek változása

Rövid lejáratú kötelezettségek	Nyitó	Tárgyévi vált.		Záró
		+	-	
Szállítók	12.349	3.493		15.842
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11.810	602		11.208
<b>Összesen:</b>	<b>24.159</b>	<b>4.095</b>		<b>27.050</b>

ezer Ft

#### Céltartalék képzés (Szt. 41.§ 8.)

A vállalkozásnak építőipari munkából eredően 5.661.253 Ft garanciális kötelezettsége van, amelyek a mérlegben megjelennek, mint céltartalék képzés jövőbeni költségek fedezetére.

#### A fejlesztési tartalék bemutatása (Szt. 90. § 3/d.)

A Kft tárgyévben fejlesztési tartalékot nem képzett.

Zálogjoggal, elidegenítési és terhelési tilalommal, kezességvállalással és más biztosítékokkal biztosított kötelezettségek nincsenek (Szt. 90. § 3/a.).



Az immateriális javak és a tárgyi eszközök bruttó értékének bemutatása (Szt. 92. § 1.)  
ezer Ft

Megnevezés	Nyitó érték	Év közben			Záró érték
		növekedés	csökkenés	átsorolás	
<b>I. Immateriális javak összesen</b>	<b>2.443</b>	<b>361</b>		<b>287</b>	<b>2.517</b>
<b>II. Tárgyi eszközök összesen</b>	<b>1.085.991</b>	<b>1.424</b>		<b>1.916</b>	<b>1.085.499</b>
Ingatlanok	1.035.724				1.035.724
Műsz.gép,berend.,járművek	47.012	47		684	46.375
Egyéb gép, berend. járművek	3.255	1.377		1.232	3.400
<b>Összesen:</b>	<b>1.088.434</b>	<b>1.785</b>		<b>2.203</b>	<b>1.088.016</b>

Az elszámolt értékcsökkenési leírás bemutatása (Szt. 92. § 1.)

ezer Ft

Megnevezés	Nyitó érték	Év közben			Záró érték
		növekedés	csökkenés	átsorolás	
<b>I. Immateriális javak összesen</b>	<b>657</b>	<b>780</b>		<b>287</b>	<b>1150</b>
<b>II. Tárgyi eszközök összesen</b>	<b>65.675</b>	<b>27.067</b>		<b>1.916</b>	<b>90.826</b>
Ingatlanok	42.387	20.500			62.887
Műsz.gép,berend.,járművek	22.085	4.983		684	26.384
Egyéb gép, berend., járművek	1.203	1.584		1.232	1.555
<b>Összesen:</b>	<b>66.332</b>	<b>27.847</b>		<b>2.203</b>	<b>91.976</b>

A terv szerinti értékcsökkenési leírás elszámolása kizárólag lineáris kulcsok alkalmazásával történik.

Értékvesztés elszámolása a vevők, adósok minősítése alapján Szt. 92 § (3)

adatok Ft-ban

	Alap	Megtérülés esélye	Értékvesztés mértéke	Összeg
<b>Lakbér</b>				
Bán Erika	783 497	80%	20%	156 699
Nagy Sándorné	575 145	20%	80%	460 116
Molnár Gyuláné	1 240 057	10%	90%	1 116 051
Monoki János	205 178	80%	20%	41 036
Kovács Gábor	394 559	80%	20%	78 912
Nagy László Norbert	254 173	90%	10%	26 417
	<b>3 462 609</b>			<b>1 879 231</b>
<b>Kenderes hull.száll.</b>				
2010. év	247 361	20%	80%	197 889
2011. év	813 646	20%	80%	650 917
2012. év	2 521 493	25%	75%	1 891 120
2013. év	2 530 293	30%	70%	1 771 205
2014. év	2 443 522	40%	60%	1 466 113
2015. év	4 524 453	90%	10%	452 445
	<b>13 080 768</b>			<b>6 429 689</b>
<b>Kj. Hulladék száll.</b>				
2010. év	1 255 526	20%	80%	1 004 421
2011. év	1 629 513	20%	80%	1 303 610
2012. év	2 256 097	25%	75%	1 692 073
2013. év	2 644 039	35%	65%	1 718 625
2014. év	2 617 953	50%	50%	1 308 977
2015. év	8 600 712	95%	5%	430 036
	<b>19 003 840</b>			<b>7 457 741</b>
<b>Mindösszesen:</b>	<b>35 547 217</b>			<b>15 766 662</b>

Aktív időbeli elhatárolások egyes jogcímei időbelileg megbontva (Szt. 90. § 1/a.)

ezer Ft

Elhatárolások	Bázis év	Tárgyév	Pénzmozgás esedékessége	
			következő évben	később
Bevételek	8.866	2.861	2.861	-
Költségek, ráfordítások	545	741	741	-
<b>Összesen:</b>	<b>9.411</b>	<b>3.602</b>	<b>3.602</b>	<b>-</b>

**Passzív időbeli elhatárolások egyes jogcímei időbelileg megbontva (Szt. 90. § 1/c.)**  
ezer Ft

Elhatárolások	Bázis év	Tárgy év	Pénzmozgás esedékessége	
			következő évben	később
Bevétel	-	660	660	-
Költségek, ráfordítások	1.907	1.898	1.898	-
Halasztott bevételek	2.430	1.347	1.083	264
OHU-IFPR-2013-01 pályázat Hídmérleg halasztott bevétele	12.328	11.003	1.325	9.678
<b>Összesen:</b>	<b>16.665</b>	<b>14.908</b>	<b>4.966</b>	<b>9.942</b>

#### IV. EREDMÉNYKIMUTATÁSHOZ KAPCSOLÓDÓ KIEGÉSZÍTÉSEK

A társaságnál az eredmény kimutatás tételeiben részletezés, összevonás, tartós változást előidéző módosítás nem volt (Szt. 71.§. 5.).

A vállalkozás 2001. évtől az új számviteli törvény szerinti eredmény kimutatás sémát készíti el (Szt. 71. §. 2.)

Egyéb bevételek és ráfordítások részletezése (Szt. 93.§ 6.)

ezer Ft

Ssz.	Egyéb bevételek			Egyéb ráfordítások		
	Főkönyvi számla száma	Megnevezés	Összege	Főkönyvi számla száma	Megnevezés	Összege
01.				8632	Bírság, késedelmi kamat	7
02.				8634	Adott támogatás	90
03.	9651	Várható köt. képzett céltart.	5218	8651	Céltartalék jövőbeni köt.	5661
04.	9662	Követelések visszaírt értékvesztése	819			
05.	967	Költségvetéstől kapott támogatás	1564	867	Adók, hozzájárulások	9082
06.	968	Biztosító ált. visszaig. kártérítés	85	8690	Különféle egyéb	294
07.	9691	Behajtási ktg. megtérülése	156	8691	Behajthatatlan köv. leírt összeg	7153
08.	9692	Leírt követelés megtérülése	93	8693	Selejt, hiány	270
09.	9693	Egyéb	104	8694	Egyéb kamatráf.	113
		<b>Összesen:</b>	<b>8.039</b>		<b>Összesen:</b>	<b>22.670</b>

**A rendkívüli bevételek és ráfordítások részletezése (Szt. 86.§. 8. )**

Megnevezés	ezer Ft
<b>Rendkívüli bevételek részletezése</b>	
Térítés nélkül átvett eszközök időbeli elhatárolásának feloldása	1.083
<b>Rendkívüli bevételek összesen:</b>	<b>1.083</b>
<b>Rendkívüli ráfordítások részletezése</b>	
<b>Rendkívüli ráfordítások összesen:</b>	<b>0</b>

**A tárgyévben kapott támogatások bemutatása (Szt. 93. § 3.)**

ezer Ft

<b>A támogatások</b>			
Jogcíme, fajtája	Jóváhagyott összege	Felhasznált összege	Még rendelkezésre álló összege
Támogatott rehab.foglalk.	209	209	-
OHU-IFPR-2013-001/092/2014 pályázat hídmérleg beszerzés	13.246	3.568	9.678

A Kft. 2014-ben az OHÜ Országos Hulladékgazdálkodási Ügynökség Nonprofit Kft. által hirdetett Iparfejlesztési pályázat segítségével 100 %-os támogatás mellett 2db hídmérleget szerzett be, nettó 13.245.638,-Ft értékben. (azonosító: OHU-IFPR-2013-001/092/2014) A támogatások között (10 %-os értékcsökkenési leírás mellett) szerepel a kapott összeg időarányosan feloldott része.

A vállalkozás kutatási, kísérleti –fejlesztési tevékenységet nem folytat, ilyen elkülönített költségeket nem tart nyilván (Szt. 93. § 4.).

**Az aktivált saját teljesítmények részletezése (Szt. 93. § 5.)**

ezer Ft

Megnevezés	Összege	
	Előző év	Tárgyév
Saját termelésű készletek állomány változása	874	2.686
Saját előállítású eszközök aktivált értéke	7.323	6.107
<b>Összesen:</b>	<b>8.197</b>	<b>8.793</b>

**Költségek költség nemenkénti megbontása (Szt. 93. § 5.)**

	ezer Ft
<b>Anyagjellegű ráfordítások</b>	<b>245.487</b>
anyagköltség	75.590
igénybevett szolgáltatások	107.793
egyéb szolgáltatások értéke	6.013
bank költség	2.040
biztosítási díj	1.359
hatósági illeték díj	2.336
tagdíjak	278
eladott áruk beszerzési értéke	1.599
eladott (közvetített) szolgáltatások értéke	54.492
<b>Személyi jellegű ráfordítások</b>	<b>84.792</b>
béreköltség	58.288
személyi jellegű egyéb kifizetések	10.510
bérfelrakások	15.994
<b>Értékcsökkenési leírás</b>	<b>27.848</b>

**Társasági adó levételezése (Szt. 91 § c.)**

Megnevezés	ezer Ft
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>-21.941</b>
<b>Adóalapot csökkentő tételek</b>	
Értékcsökkenési leírás Tao. törvény szerint, eszk. kivez. ért.	28.423
Várható kötelezettségekre képzett céltartalék visszairása	5.218
Korábbi évi értékvesztés visszairása	788
<b>Összesen:</b>	<b>34.429</b>
<b>Adóalapot növelő tételek</b>	
Céltartalék képzés a várható kötelezettségekre	5.661
Szt. törvény szerint elszámolt értékcsökkenés	27.848
Jogerős határozatban meghatározott bírság	1
Reprezentáció	540
<b>Összesen:</b>	<b>34.050</b>
<b>Módosított adóalap (negatív adóalap)</b>	<b>-22.320</b>

A társaságot mivel mind az adózás előtti eredmény, mind a módosított adóalap negatív, minimum társasági adó fizetési kötelezettség terheli.

**Jövedelem-(nyereség-) minimum megállapítása**

ezer Ft

Megnevezés	
<b>Összes bevétel</b>	<b>350.063</b>
Összes bevételt csökkentő tételek együttes összege	0
Összes bevételt növelő tételek együttes összege	0
Korrigált összes bevétel	350.063
Jövedelem-(nyereség-) minimum megállapítása (2%)	7.001
<b>Adófizetési kötelezettség:</b>	<b>700</b>

**Mérleg szerinti eredmény megállapítása**

Megnevezés	
<b>Adózás előtti eredmény</b>	<b>-21.941</b>
Adófizetési kötelezettség	700
<b>Mérleg szerinti eredmény</b>	<b>-22.641</b>

A Kft. a negatív adóalapot 22.320 eFt-ot a következő öt évre elhatárolja.

Kisújszállás, 2016. május 10.

  
Tóth Zoltán  
ügyvezető

Kisújszállás Városnagyközségi  
Nemzeti Összevétel  
5310 Kisújszállás Kossuth L. u. 74.  
Adószám: 13123186-2-16

## **Független könyvvizsgálói jelentés**

**A Kisújszállási Városgazdálkodási Nonprofit KFT tulajdonosának**

**Az egyszerűsített éves beszámolóról készült jelentés**

Elvégeztem a **Kisújszállási Városgazdálkodási Nonprofit KFT 5310 Kisújszállás Kossuth Lajos út 74.sz.** mellékelt **2015. évi** egyszerűsített éves beszámolójának a könyvvizsgálatát, amely egyszerűsített éves beszámoló a **2015. december 31-i** fordulónapra elkészített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege **1 082 745 E Ft**, a mérleg szerinti eredmény **-22 641 E Ft veszteség** –, és az ezen időponttal végződő évre vonatkozó eredménykimutatásból, valamint a számviteli politika meghatározó elemeit és az egyéb magyarázó információkat tartalmazó kiegészítő mellékletből áll.

**A vezetés felelőssége az egyszerűsített éves beszámolóért**

A vezetés felelős az egyszerűsített éves beszámolónak a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban történő elkészítéséért és valós bemutatásáért, valamint az olyan belső kontrollokért, amelyeket a vezetés szükségesnek tart ahhoz, hogy lehetővé váljon az akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításoktól mentes egyszerűsített éves beszámoló elkészítése.

**A könyvvizsgáló felelőssége**

Az én felelősségem az egyszerűsített éves beszámoló véleményezése könyvvizsgálatom alapján. Könyvvizsgálatomat a magyar Nemzeti Könyvvizsgálói Standardokkal összhangban hajtottam végre. Ezek a standardok megkövetelik, hogy megfeleljek az etikai követelményeknek, valamint hogy a könyvvizsgálatot úgy tervezzem meg és hajtsam végre, hogy kellő bizonyosságot szerezzek arról, hogy az egyszerűsített éves beszámoló mentes-e a lényeges hibás állításoktól.

A könyvvizsgálat magában foglalja olyan eljárások végrehajtását, amelyek célja könyvvizsgálói bizonyítékot szerezni az egyszerűsített éves beszámolóban szereplő összegekről és közzétételekről. A kiválasztott eljárások, beleértve az egyszerűsített éves beszámoló akár csalásból, akár hibából eredő, lényeges hibás állításai kockázatainak felmérését is, a könyvvizsgáló megítélésétől függenek. A kockázatok ilyen felmérésekor a könyvvizsgáló az egyszerűsített éves beszámoló gazdálkodó egység általi elkészítése és valós bemutatása szempontjából releváns belső kontrollt azért mérlegeli, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzen meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a gazdálkodó egység belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt mondjon. A könyvvizsgálat magában foglalja továbbá az alkalmazott számviteli politikák megfelelőségének és a vezetés által készített számviteli becslések egyszerűségének, valamint az egyszerűsített éves beszámoló átfogó prezentálásának értékelését is.

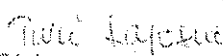
Meggyőződésem, hogy a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt könyvvizsgálói véleményem megadásához.



## Vélemény

Véleményem szerint az egyszerűsített éves beszámoló megbízható és valós képet ad a **Kisújszállási Városgazdálkodási Nonprofit KFT 2015. december 31-én** fennálló vagyoni és pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő évre vonatkozó jövedelmi helyzetéről a számviteli törvényben foglaltakkal összhangban.

Kisújszállás, 2016. május 10.

  
Turi Lajos Kálmánné  
Nyilvántartási szám: 000865



## Kisújszállás Város Polgármestere

☎ 5310 Kisújszállás, Szabadság tér 1. sz.

☎ 06-59-520-240 Fax: 06-59-321-139

email : [polgarmester@kisujszallas.hu](mailto:polgarmester@kisujszallas.hu)

honlap: [www.kisujszallas.hu](http://www.kisujszallas.hu)

### Előterjesztés

#### Kisújszállás Város Önkormányzata Képviselő-testülete

2016. május 23-i ülésének

3. napirendi pontjához

a "Bölcsőde építése Kisújszálláson" című pályázat benyújtásához szükséges döntésekre

*Véleményezi:*

*Pénzügyi és Gazdálkodási Bizottság*

*Tisztelt Képviselő-testület!*

Az előterjesztés kitér valamennyi, az önkormányzatunk által tervezett gyermekintézmény építésével összefüggő, jelenleg döntést igénylő kérdésre, mely három témakör köré csoportosítható.

#### 1. "Bölcsőde építése Kisújszálláson" című pályázat benyújtásához szükséges nem elszámolható költségek biztosítása

Kisújszállás Város Önkormányzata pályázatot kíván benyújtani „A foglalkoztatás és az életminőség javítása családbarát, munkába állást segítő intézmények, közszolgáltatások fejlesztésével” című TOP-1.4.1-15 kódszámú kiírásra.

A pályázat keretén belül egy új bölcsőde épület kialakítását tervezzük. Az új bölcsőde épületében a megnövekedett igényeknek megfelelően 4 csoportszoba, valamint egy új főzőkonyha is kialakításra kerül, természetesen az épülethez kapcsolódó felszerelt játszóudvarral és megfelelő számú parkolóval.

A tervezési folyamat eredményeként az új bölcsőde épülete a Piac utcai részre kerül, kétszintes elrendezésben, a Kossuth Lajos utca felőli részen csatlakozási, továbbépítési lehetőséggel. A pályázatban a maximálisan igényelhető támogatási összeg 300 000 000 Ft, amely a projekt elszámolható költségeinek 100 %-a.

A pályázat előkészítése során azonban kiderült, hogy a tervezett beruházás összege várhatóan meghaladja az igényelhető maximális támogatást.

***A projekt összköltsége és a pályázatban nem elszámolható költség vonatkozásában pontos összeget az előterjesztés tárgyalásakor tudok a testület rendelkezésére bocsátani.***

A pályázat benyújtásakor ezen összeg rendelkezésre állásáról nyilatkozni szükséges.

A pályázat benyújtási határideje 2016. május 23.

#### 2. Új gyermekintézmény építéshez szükséges földterület kisajátítása

A Képviselő-testület több alkalommal foglalkozott az új bölcsőde, óvoda építésével. A képviselő-testület 228/2015. számú határozatában az új óvoda-bölcsőde helyeként a Piac utca – Kossuth Lajos utca sarkán lévő beépítetlen területet jelölte meg és megbízta a polgármestert és a jegyzőt a 2175/1, 2175/3 és 2175/4 hrsz.-ú ingatlanok megvásárlásának előkészítésével. A kisújszállási ingatlan-nyilvántartásban 2175/1, 2175/4 és 2175/3 hrsz alatt felvett „kivett beépítetlen terület” megjelölésű ingatlanok a Kisújszállási Református Egyházközség tulajdonában vannak. Alapterületük összesen 1 534 m<sup>2</sup>. A beruházás tervezésének, illetve engedélyezésének feltétele az említett ingatlanok tulajdonjogának megszerzése.

2016. februárjában egy igazságügyi szakértő független értébecslői szakvéleményt állított ki az egyházi telkek szomszédságában fekvő 2173/1 helyrajzi számú sarki területről. A nevezett értékelés a telkek fajlagos piaci értékét – áfa alanyiség esetén, az általános forgalmi adót is tartalmazó – 3 071 Ft/m<sup>2</sup> összegben határozta meg.

A tulajdonjog adásvétel útján történő megszerzésére előzetes tárgyalások folytak a Kisújszállási Református Egyházközséggel. 2016. április 19-én feltételes (képviselő-testületi jóváhagyás volt a feltétel) vételi ajánlatot tettem a szakértői véleményben szereplő 4 710 914 Ft vételáron a tulajdonosnak, de a másik fél nem fogadta el azt. A tulajdonos a vételárat túl alacsonynak találta, a m<sup>2</sup> árat több, mint 1 000 Ft/m<sup>2</sup> árkülönbséget említett, alacsonyabb áron nincs szándéka az ingatlanokat eladni. Mindezek miatt szükséges a terület kisajátítása. A kisajátításhoz kapcsolódó kártalanítás összege várhatóan szakértői vélemény szerinti, ajánlott vételárral egyezik meg.

### 3. Vételi jog alapítása a Szálka '96 Kft. javára

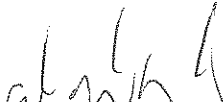

Kisújszállás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 2. § d) pontjában meghatározott célra, nevezetesen egy új bölcsőde funkciójú létesítmény építésére kisajátítási eljárást indított a kisújszállási 2173/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogának megszerzésére, összesen 2 657 m<sup>2</sup> alapterülettel. A projekt tervezésének és engedélyezésének feltétele a 2173/1 helyrajzi számú ingatlan mellett a kisújszállási ingatlan-nyilvántartásban 2175/1, 2175/4 és 2175/3 hrsz ingatlanok tulajdonjogának megszerzése, majd a telkek összevonása.

A 2173/1 helyrajzi számú ingatlan tulajdonjogának megszerzése érdekében a kisajátítási eljárás JN/23/00589/2016. számon megindult a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal előtt. Az eljárás alatt egyeztetéseket folytattam az ingatlan tulajdonosával, a Szálka '96 Kft - vel. Az egyeztetések során a tulajdonos az előterjesztés mellékletét képező kérelmében az alábbiakat adta elő: A bölcsőde építése Kisújszálláson TOP 1.4.1-15 projekt megvalósításához, telkek összevonás után kialakult, szükséges terület igénybevételét követően megmaradó földrészletre a Szálka '96 Kft javára vételi jog alapítását kéri. A felek a vételárat megegyezés esetén, a kisajátítási eljárás során igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő által megállapított kártalanítási összeg területarányos részével megegyezően kötik ki. Az így megvásárolt területen, a terület beépítésekor, a vállalkozás az önkormányzatunkkal együttműködve, a város érdekeit figyelembe véve határozza meg az építmény funkcióját. A tulajdonos az egyezség megkötése esetén tudomásul veszi az ingatlan kisajátítását, sem a kártalanítási összeget, sem a jogalapot nem vitatja. A felépített épület illeszkedne a környezetébe, városképi szempontból egy eddig beépítetlen terület új funkciót kaphatna.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a pályázat benyújtásáról, a hozzá rendelt nem elszámolható költség biztosításáról, valamint a kisajátítási eljárás megindításáról dönteni szíveskedjenek. Javasolom továbbá a kérelemben foglaltak támogatását.

**Kisújszállás, 2016. május 18.**

  
**Kecze István**  
polgármester

  
**Készítette : Dr. Szél András aljegyző , Pércsi Zsanett városüzemeltetési ügyintéző ,  
Székelyné Zaharán-Lapikás Lilla városfejlesztési ügyintéző**  
**Ellenőrizte : Kiss Endre osztályvezető**  
**Az előterjesztés törvényes :** 

**Határozati javaslat :**

**/2016. (V. 23.) számú önkormányzati határozat**

**a „Bölcsőde építése Kisújszálláson” című pályázathoz szükséges nem elszámolható költségek biztosításáról**

Kisújszállás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete pályázatot nyújt be „A foglalkoztatás és az életminőség javítása családbarát, munkába állást segítő intézmények, közszolgáltatások fejlesztésével” című TOP-1.4.1-15 kódszámú kiírásra, „Bölcsőde építése Kisújszálláson” címmel. A bölcsőde épülete a Kisújszállás, Kossuth Lajos utca 4-6 számú, 2173/1, 2175/1, 2175/3, 2175/4 helyrajzi számú ingatlanon kerül kialakításra. A pályázat megvalósításának összköltsége \_\_\_ Ft, amelyből elszámolható 300 000 000 Ft költségrész.

A képviselő-testület a pályázat megvalósításához szükséges \_\_\_ Ft nem elszámolható költségrészt a 2017. évi és 2018. évi költségvetése terhére biztosítja.

A kiadást az önkormányzat 2017. évi és 2018. évi költségvetésében elkülönítetten betervezi.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a pályázat benyújtásához szükséges nyilatkozatok megtételére.

**Végrehajtásért felelős:** Kecze István polgármester

**Határidő:** 2016. május 23.

Erről értesül:

1. Kecze István polgármester
2. Dr. Varga Zsolt jegyző
3. Városfejlesztési és Üzemeltetési Osztály
4. Pénzügyi Osztály

**Határozati javaslat :**

**/2016. (V. 23.) számú önkormányzati határozat**

**új bölcsőde épület építéséhez szükséges földterület kisajátításának megindításáról**

Kisújszállás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 2. § d) pontjában meghatározott célra, nevezetesen egy új bölcsőde funkciójú létesítményt kíván építeni a 2014-2020-as Térségi Operatív Program keretében - kisajátítási eljárást indít a kisújszállási 2175/1, 2175/4 és 2175/3 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére összesen 1 534 m<sup>2</sup> alapterülettel.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy ismételten tegyen ajánlatot a forgalmi értékbecslésben szereplő 4 710 914 Ft vételáron, és annak elutasítása esetén indítsa meg a kisajátítási eljárást a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztályánál.

A Képviselő-testület a tulajdonos kártalanítására fordítandó összeget a 2016. évi költségvetés terhére biztosítja.

**Végrehajtásért felelős:** Kecze István polgármester

**Határidő:** 2016. május 31.

Erről értesül:

1. Kecze István polgármester

2. Dr. Varga Zsolt jegyző
3. Kisújszállási Református Egyházközség

**Határozati javaslat :**

**/2016. (V. 23.) számú önkormányzati határozat  
vételi jog alapításáról Szálka '96 Kft. javára**

Kisújszállás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte és megtárgyalta a Szálka '96 Kft. kezdeményezését a kisújszállási ingatlan-nyilvántartásban 2173/1 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan, és elfogadja azt.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a telekalakítást követően gondoskodjon a vételi jogot alapító szerződés előkészítéséről, és terjessze azt a testület elé jóváhagyásra.

**Végrehajtásért felelős:** Kecze István polgármester

**Határidő:** 2016. december 31.

Erről értesül:

1. Kecze István polgármester
2. Dr. Varga Zsolt jegyző
3. Szálka '96 Kft.

az előterjesztés I. melléklete

## ÜGYVÉDI MEGHATALMAZÁS

Ahúlrótt

Szűcs Tamás ügyvezető a SZÁLKA '96 Kereskedelmi és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (4211 Ebes, Rákóczi u. 12. sz., Cg.09-09-004853, KSH-szám: 11550592-6810-113-09) képviselőtében ezennel

**m e g h a t a l m a z o m**

a Dr. Budai Ügyvédi Irodát (4024 Debrecen, Liszt Ferenc u. 1. I/4. sz.), hogy Dr. Budai Ferenc ügyvéd ügyintézése mellett a társaságot a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal, Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztálynál JN/23/00589/2016. ügyiratszám alatt folyamatban lévő kisajátítási eljárásban Kisújszállás Város Önkormányzata előtt, egyezség megkötésére irányuló eljárásban teljes jogkörrel képviseljen.

Ebes, 2016. május 12.

~~SZÁLKA '96  
Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.  
4211 Ebes, Rákóczi u. 12.  
KSH-szám: 11550592-6810-113-09~~

**SZÁLKA '96 Kft.**

*meghatalmazó*

képv.: Szűcs Tamás ügyvezető

**DR. BUDAI ÜGYVÉDI IRODA**  
DR. BUDAI FERENC ügyvéd  
4024 Debrecen, Liszt Ferenc u. 1. I/4.  
Tel./Fax: 52/ 533-179; 30/ 683-1888  
E-mail: drbudaiugyvadiroda@gmail.com  
Adószám: 16654261-2-09

*[Handwritten signature]*  
Dr. Budai Ügyvédi Iroda

*meghatalmazott*

képv.: Dr. Budai Ferenc ügyvéd

**Dr. Budai Ügyvédi Iroda**

**Dr. Budai Ferenc ügyvéd**

Kecze István polgármester részére

Kisújszállás Város Polgármesteri Hivatal  
5310 Kisújszállás,  
Szabadság tér 1.

Tisztelt Polgármester úr!

A SZÁLKA '96 Kft. (Cg. 09-09-004853, 4211 Ebes, Rákóczi u. 12.) megbízásából és képviselőjében, a kisújszállási ingatlan-nyilvántartásba 2173/1. hrsz. alatt felvett, *kivett beépítetlen terület* ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, 2657 m<sup>2</sup> térmértékű, belterületi ingatlan kisajátítása iránt a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal előtt JN/23/00589/2016. szám alatt indult eljárás tárgyában folytatott egyeztetésünkre hivatkozással, megerősítem a Szálka '96 Kft. azon álláspontját, miszerint tudomásul veszi az eljárás tárgyát képező ingatlan kisajátítását azzal, hogy a „*Bölcsőde építése Kisújszálláson TPO.1.4.1-15*” projekt megvalósításához szükséges terület igénybevételét követően megmaradó – a tervezés jelenlegi adatai szerint 1967,97 m<sup>2</sup> – földrészletre Kisújszállás Város Önkormányzata, mint tulajdonos a Szálka '96 Kft. javára szerződéssel vételi jogot (Ptk. 6:225.§) alapít. Előzetes egyeztetésünknek megfelelően, a szerződésben meghatározott vételár megegyezik a kisajátítási eljárásban a Kormányhivatal által kirendelt Milotta László (Milotta és Társa Bt., 5000 Szolnok, Boldog Sándor István körút 17. I/10.) igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő 2016. április 11. napján kelt szakértői véleményébe foglalt kártalanítási összeg területarányos részével.

A Szálka '96 Kft. vállalja, hogy a földrészletnek a helyi építésügyi szabályzat vonatkozó rendelkezései keretei között történő beépítésekor az építmény funkcióinak meghatározása során, a város érdekeit is figyelembe véve, az önkormányzattal együttműködik.

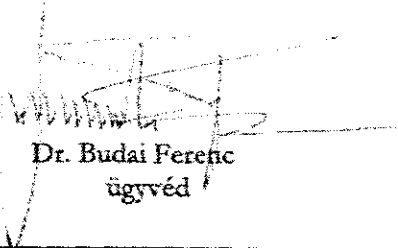
Az előadottakra figyelemmel azzal a

**k é r e l e m m e l**

fordulok t. Polgármester úrhoz, hogy az előzetes egyeztetésünk keretében létrejött, s jelen levelemben is megerősített konszenzusnak megfelelően, Kisújszállás Város Önkormányzata Képviselő Testülete 2016. május 23.-ai ülésére határozati javaslatot előterjeszteni szíveskedjék, a kisújszállási ingatlan-nyilvántartásba 2173/1. hrsz. alatt felvett, *kivett beépítetlen terület* ingatlan-nyilvántartási megnevezésű, 2657 m<sup>2</sup> térmértékű, belterületi ingatlanból a „*Bölcsőde építése Kisújszálláson TPO.1.4.1-15*” projekt megvalósításához szükséges terület igénybevételét követően megmaradó földrészletre - Milotta László (Milotta és Társa Bt., 5000 Szolnok, Boldog Sándor István körút 17. I/10.) igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő 2016. április 11. napján kelt szakértői véleményébe foglalt kártalanítási összeg területarányos részével megegyező vételáron - a Szálka '96 Kft. javára történő vételi jog alapítása tárgyában.

Debrecen, 2016. május 17.

Tisztelettel:

  
Dr. Budai Ferenc  
ügyvéd

4024 Debrecen, Liszt F. u. 1. 1/4.

Tel/Fax: (52) 533-178

Mobil:06-30-683-1888

e-mail: [drbudaiugyvediroda@gmail.com](mailto:drbudaiugyvediroda@gmail.com)



## Kisújszállás Város Polgármestere

☰ 5310 Kisújszállás, Szabadság tér 1. sz.

☎ : 59/520-240 Fax: 59/321-139

e-mail: [polgarmester@kisujszallas.hu](mailto:polgarmester@kisujszallas.hu)

honlap: [www.kisujszallas.hu](http://www.kisujszallas.hu)

**Előterjesztés kiegészítés**  
**a 2016. május 23-ai rendkívüli képviselő-testületi ülés**  
**3. a „Bölcsőde építése Kisújszálláson” című pályázat benyújtásához szükséges döntésekre**  
**napirendi pontjához**

*Véleményezi: Pénzügyi és Gazdálkodási Bizottság*

***Tisztelt Képviselő-testület!***

A kiküldött előterjesztés „1. Bölcsőde építése Kisújszálláson című pályázat benyújtásához szükséges nem elszámolható költségek” biztosítása részével kapcsolatban készült ez az előterjesztés kiegészítés, amely ma lett végleges, mert a mai napon ismertük meg a beruházás teljes becsült költségét.

A bölcsőde tervezési folyamata fordulatokban bővelkedett. A bölcsődének városközpontban kell elhelyezkednie, jelentős játszóudvari és parkoló területre van szüksége. A Kossuth utca - Piac utca sarkán lévő beépítetlen terület mindenben megfelelt ezen igényeknek. A terület előnye, hogy nem kell épületet bontani és egy jelentős városközpontot csúfító seb szűnik így meg. A terület hátrányaival is szembesülnünk kellett a tervezés során. A Piac utca felől csak emeletes épület építhető, előírás az utcafronti és a zárt sorú beépítés, amelyek jelentős korlátozó tényezők. A zárt sorú beépítés azt jelenti, hogy az utcafronton egybefüggő épület építhető egységes telekre, de a telekhatárnál van lehetőség térköz kihagyására, ha az kellően széles.

További korlátozó tényező, hogy a pályázaton maximálisan 300 millió Ft igényelhető és ebből legfeljebb 2%, azaz áfásan 6 millió Ft fordítható ingatlanvásárlásra, amelybe a járulékos költségek is beleértendők.

A tervezés során eddig 3 változatot dolgoztattunk ki a tervezővel, a 3. változat megismerése miatt kénytelen volt egy 4. alaprajzot is felvázolni, illetve a kisajátításban érintett cég felé is adatokat szolgáltatni. A kialakult 3. és 4. terv közül kell döntenünk, hogy melyiket valósítjuk meg.

A bölcsőde építéséhez szükséges terület egy része, a 2173/1 helyrajzi számú ingatlan, kisajátítási eljárás lefolytatása után Kisújszállás Város Önkormányzatának tulajdonába került. A pályázati költségvetési korlátai miatt, az ingatlan vásárlás költségeiből 6 000 000 Ft számolható el. A Szálka '96 Kft.-vel folytatott tárgyalások során lehetőség nyílt, arra, hogy a kisajátított terület egy részét visszavásárolja, ezért kérte, hogy számára vételi jog kerüljön bejegyzésre. A pályázat projektfejlesztési szakaszában, a támogatói döntést követő 12 hónapon belül szükséges bemutatni a projekt rendezett tulajdoni viszonyait, azonban a terület egy részét a későbbiekben, valószínűleg már a projekt kivitelezési szakaszában a Szálka '96 Kft. meg kívánja vásárolni, így ezen ingatlan bekerülési költsége a pályázatban nem elszámolható költség. Az ingatlan vásárlás során figyelembe veendő belső korlát miatt azonban ezen összeg elszámolására nem is lenne lehetőség. A pályázatban ezért a másik 3 helyrajzi számhoz tartozó ingatlan költsége kerülne elszámolásra.

**1. Változat – óvoda funkcióra is alkalmas bölcsőde**



E változat 1163,7 m<sup>2</sup>-es épületet takar, amely nagyrészt elfoglalja a Piac utca vonalát, csak egy kapubejáró marad a keleten lévő garázssor és az épület között. A Kossuth Lajos utcára a sarkon az épület közel 18 méterre befordul.

A csoportszobák az óvodai szabvány szerinti ágytárolóval együtt 57-58 m<sup>2</sup>-esek, nagyobb öltöző-átadó helyiség, nagyobb, később fallal nemenkéntire kettéosztható vizesblokk tartozik hozzájuk, van orvosi szoba, elkülönítő helyiség, és fent több helyiség, amelyet az óvodai előírások alapján lehet később belakni, illetve nagyobb alapterületű helyiségek, amely a földszint méretéből és az emeletes beépítésből ered. Továbbá az épület keleti végén van egy második lépcsőház, amely felvisz a tetőtérbe. A tetőér térdfalas, így 451 m<sup>2</sup> beépíthető alapterület van rajta, amely lakásokkal beépíthető.

Az épület tartalmaz talajszondás rendszert és 49,5 kW napelemet a talajszonda elektromos igényének és az épület fogyasztásának biztosítására, amely közel 38,1 millió Ft értékű.

A változat hátránya, hogy nehezen helyezhető el egy későbbi 5. csoportszoba.

***Ez a változat 494 488 636 Ft-ba kerül tartalék nélkül. E változat önerő szükséglete: 194 488 636 Ft.***

## **2. Változat – kizárólag bölcsőde funkcióra alkalmas minimális változat**

E változat 853 m<sup>2</sup>-es épületet takar, amely kizárólag bölcsőde funkcióra alkalmas, emiatt a csoportszobák ágytárolókkal együtt 44 m<sup>2</sup>-esek, kisebbek az öltöző-átadó helyiségek és a vizesblokkok is. Az 1. változatnál felsorolt helyiségeket és a keleti lépcsőházat nem tartalmazza az épület.

Ez az épület a Piac utcán közel 18 méterrel rövidebb, a Kossuth Lajos utcán pedig 3-4 méterrel.

Az épület tetőtere közel 300 m<sup>2</sup>-es, amely szintén térdfalas és beépíthető, amennyiben épül hozzá később egy önálló lépcsőház, vagy ha az ikres építésnél a Kossuth utcára tervezett épületből a megközelíthetőségét kialakítják.

A változat előnye, hogy a Piac utca vonalában egy 5. csoportszoba bármikor elhelyezhető.

Ez a változat már kondenzációs kazános gázfűtést, napkollektoros rásegítéssel és kisebb mennyiségű napelemet tartalmaz 12,7 millió Ft értékben. (A technológia váltás kb. 25,4 millió Ft csökkentést jelent.)

***Ez a változat 381 860 314 Ft-ba kerül tartalék nélkül. E változat önerő szükséglete: 81 860 314 Ft.***

### **Mindkét változathoz:**

A becsült beruházási összeg növekedhet, amennyiben a 2014-2020-as uniós forrásokból megvalósuló beruházások egyszerre, egy időben kerülnek az építőipari piacra, ezért a fenti összegeken felül mindkét változat esetében érdemes 10-20 millió Ft tartalékot képezni.

Mindkét változat közös jellemzője, hogy a Kossuth utcai front üresen marad, ahol ikres épületbővítéssel lehetséges a Szálka '96 Kft. általi 3 szintes (főlszint+emelet+tetőtér) épület építése. Mindkét változatban az emeletes építési előírás miatt a konyha, a mosoda, a dolgozói szociális blokk az emeleten található. Az előírások miatt csak ezeket a funkciókat lehet feltenni egy szállítólift beépítésével.

A demográfiai adatok alapján a 0-3 év közötti, a 3. életévét be nem töltött lakosság szám alakulása:

2013. január 1-jén: 276 fő

2014. január 1-jén: 274 fő

2015. január 1-jén: 298 fő

2016. január 1-jén: 300 fő

A születésszám:

2013-ban: 103 fő

2014-ben: 95 fő

2015-ben: 95 fő

2016-ban: 98 fő

A fenti számok alapján a megépülő 50 férőhelyes bölcsőde a 274 fős létszámhoz képest is csak a bölcsődés korú gyermekek 18%-ának biztosít elegendő férőhelyet. Ha a 2-3 év közötti gyermeklétszámot vizsgáljuk, akkor a korosztály 23-25%-ának lesz elegendő férőhely. A GYED extra miatt egyre több nő választja azt, hogy a gyermeke 1. éves kora után visszatér a munkába, rész, vagy teljes munkaidőben. Nagyon jelentős gyermeklétszám csökkenés és több óvoda bezárása kell ahhoz, hogy a bölcsőde bezárjon és óvodaként legyen szükség az épületre, vagy vegyes óvoda-bölcsődeként legyen rá igény. Nyugat Európában sokkal rövidebb ideig jár a nőknek gyermeknevelést segítő támogatás, ott ritka, hogy egy éves kor után nem dolgoznak, tény, hogy ehhez az ellátórendszer is kiépült.

Tekintettel arra, hogy 2016. május 23-án éjfélig kell elektronikusan beadni a pályázatot, ezért kényszerűségből a 2. változattal kalkuláltunk, mert az a szűkebb verzió. Amennyiben a képviselő-testület a bővebb műszaki tartalmú 1. változat mellett dönt, akkor, az nem jelent problémát, mert a pályázat szempontjából csak a nem elszámolható költségek növekednek, amely a projekt fejlesztési időszakban és a támogatási szerződéskötésnél egyszerűen átvezethető. Emiatt szükséges a 2. döntés meghozatala a pályázathoz.

A két változathoz kidolgoztunk egy-egy határozati javaslatot az 1. döntésen belül. Az eredeti előterjesztésben lévő határozatokat is megismételjük 3. és 4. döntés cím alatt.

Kérem, vizsgálják meg a két változatot és döntsenek a beruházásról.

**Kisújszállás, 2016. május 23.**

  
**Kecze István**  
polgármester

  
**Készítette: Kiss Endre osztályvezető és Székelyné Zaharán-Lapikás Lilla városfejlesztési ügyintéző**  
  
**Ellenőrizte: dr. Varga Zsolt jegyző**  
**Az előterjesztés törvényes:** 

## **1. Döntés**

### **1. változat**

#### **Határozati javaslat:**

**/2016. (V. 23.) számú önkormányzati határozat**

**a bölcsőde építési pályázat megvalósítására későbbi óvoda funkció megvalósítására is alkalmas műszaki tartalommal**

Kisújszállás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete pályázatot nyújt be „A foglalkoztatás és az életminőség javítása családbarát, munkába állást segítő intézmények, közszolgáltatások fejlesztésével” című TOP-1.4.1-15 kódszámú kiírásra, „Bölcsőde építése Kisújszálláson” címmel. A pályázat főbb műszaki paramétereit, a beruházás becsült összköltségét és a szükséges nem elszámolható forrásigényét a képviselő-testület megismerte és a magasabb műszaki tartalmú, későbbi óvodai funkcióra is alkalmas változatot támogatja, amelyhez biztosítja a szükséges 194 488 636 Ft tartalék nélküli önerőt az önkormányzat 2017. évi és 2018. évi költségvetése terhére.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az építési engedélyezési eljárás lefolytatásáról, és a pályázat projektfejlesztési szakaszában a kiviteli tervek elkészítéséről gondoskodjon

**Végrehajtásért felelős: Kecze István polgármester**

**Határidő: 2016. december 31.**

Erről értesül:

1. Kecze István polgármester
2. Dr. Varga Zsolt jegyző
3. Városfejlesztési és Üzemeltetési Osztály
4. Pénzügyi Osztály

### **2. változat**

#### **Határozati javaslat:**

**/2016. (V. 23.) számú önkormányzati határozat**

**a bölcsőde építési pályázat megvalósítására későbbi óvoda funkció megvalósítására nem alkalmas műszaki tartalommal**

Kisújszállás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete pályázatot nyújt be „A foglalkoztatás és az életminőség javítása családbarát, munkába állást segítő intézmények, közszolgáltatások fejlesztésével” című TOP-1.4.1-15 kódszámú kiírásra, „Bölcsőde építése Kisújszálláson” címmel. A pályázat főbb műszaki paramétereit, a beruházás becsült összköltségét és a szükséges nem elszámolható forrásigényét a képviselő-testület megismerte és a kisebb műszaki tartalmú, későbbi óvodai funkcióra nem alkalmas változatot támogatja, amelyhez biztosítja a szükséges 81 860 314 Ft tartalék nélküli önerőt az önkormányzat 2017. évi és 2018. évi költségvetése terhére.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az építési engedélyezési eljárás lefolytatásáról, és a pályázat projektfejlesztési szakaszában a kiviteli tervek elkészítéséről gondoskodjon

**Végrehajtásért felelős: Kecze István polgármester**

**Határidő: 2016. december 31.**

Erről értesül:

1. Kecze István polgármester
2. Dr. Varga Zsolt jegyző
3. Városfejlesztési és Üzemeltetési Osztály
4. Pénzügyi Osztály

## **2. Döntés**

### **Határozati javaslat:**

#### **/2016. (V. 23.) számú önkormányzati határozat a „Bölcsőde építése Kisújszálláson” című pályázathoz szükséges nem elszámolható költségek biztosításáról**

Kisújszállás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete pályázatot nyújt be „A foglalkoztatás és az életminőség javítása családbarát, munkába állást segítő intézmények, közszolgáltatások fejlesztésével” című TOP-1.4.1-15 kódszámú kiírásra, „Bölcsőde építése Kisújszálláson” címmel. A bölcsőde épülete a Kisújszállás, Kossuth Lajos utca 4-6 számú, 2173/1, 2175/1, 2175/3, 2175/4 helyrajzi számú ingatlanon kerül kialakításra. A pályázat megvalósításának összköltsége 381 860 314 Ft, amelyből elszámolható 300 000 000 Ft költségrész.

A képviselő-testület a pályázat megvalósításához szükséges 81 860 314 Ft nem elszámolható költségrészt a 2017. évi és 2018. évi költségvetése terhére biztosítja.

A kiadást az önkormányzat 2017. évi és 2018. évi költségvetésében elkülönítetten betervezi.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a pályázat benyújtásához szükséges nyilatkozatok megtételére.

**Végrehajtásért felelős:** Kecze István polgármester

**Határidő:** 2016. május 23.

Erről értesül:

1. Kecze István polgármester
2. Dr. Varga Zsolt jegyző
3. Városfejlesztési és Üzemeltetési Osztály
4. Pénzügyi Osztály

### **3. Döntés**

#### **Határozati javaslat:**

**/2016. (V. 23.) számú önkormányzati határozat**

**új bölcsőde épület építéséhez szükséges földterület kisajátításának megindításáról**

Kisújszállás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 2. § *d)* pontjában meghatározott célra, nevezetesen egy új bölcsőde funkciójú létesítményt kíván építeni a 2014-2020-as Térségi Operatív Program keretében - kisajátítási eljárást indít a kisújszállási 2175/1, 2175/4 és 2175/3 helyrajzi számú ingatlanok tulajdonjogának megszerzésére összesen 1 534 m<sup>2</sup> alapterülettel.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy ismételten tegyen ajánlatot a forgalmi értékbecslésben szereplő 4 710 914 Ft vételáron, és annak elutasítása esetén indítsa meg a kisajátítási eljárást a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei Kormányhivatal Építésügyi, Hatósági, Oktatási és Törvényességi Felügyeleti Főosztályánál.

A Képviselő-testület a tulajdonos kártalanítására fordítandó összeget a 2016. évi költségvetés terhére biztosítja.

**Végrehajtásért felelős: Kecze István polgármester**

**Határidő: 2016. május 31.**

Erről értesül:

1. Kecze István polgármester
2. Dr. Varga Zsolt jegyző
3. Kisújszállási Református Egyházközség

### **4. Döntés**

#### **Határozati javaslat :**

**/2016. (V. 23.) számú önkormányzati határozat**

**vételi jog alapításáról Szálka '96 Kft. javára**

Kisújszállás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megismerte és megtárgyalta a Szálka '96 Kft. kezdeményezését a kisújszállási ingatlan-nyilvántartásban 2173/1 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozóan, és elfogadja azt.

A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a telekalakítást követően gondoskodjon a vételi jogot alapító szerződés előkészítéséről, és terjessze azt a testület elé jóváhagyásra.

**Végrehajtásért felelős: Kecze István polgármester**

**Határidő: 2016. december 31.**

Erről értesül:

1. Kecze István polgármester
2. Dr. Varga Zsolt jegyző
3. Szálka '96 Kft.

Pü: 3. uapirendi pont  
X-f: 3. uapirendi pont

**Határozati javaslat:**

**/2016. (V. 23.) számú önkormányzati határozat**

**új bölcsőde épület építéséhez szükséges földterület tulajdonjogának megszerzéséről**

Kisújszállás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete új bölcsőde funkciójú létesítményt kíván építeni a 2014-2020-as Térségi Operatív Program keretében a kisújszállási 2175/1, 2175/3 és 2175/4 helyrajzi számú, összesen 1 534 m<sup>2</sup> alapterületű ingatlanok igénybe vételével.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a Kisújszállási Református Egyházközség Presbitériumával megegyezően megállapított, a forgalmi értékbecslésekben szereplő, összesen 4 656 787 Ft vételáron kössön kisajátítást helyettesítő adásvételi szerződést a következők szerint:

2175/1 helyrajzi számú ingatlan: 3 239 905 Ft

2175/3 helyrajzi számú ingatlan: 390 456 Ft

2175/4 helyrajzi számú ingatlan: 1 026 426 Ft

A Képviselő-testület a fedezetet a 2016. évi költségvetés terhére biztosítja.

**Végrehajtásért felelős:** Kecze István polgármester

**Határidő:** 2016. június 30.

Erről értesül:

1. Kecze István polgármester
2. Dr. Varga Zsolt jegyző
3. Kisújszállási Református Egyházközség

az előterjedés I. melléklete

Pü: 3. uapirandi pont  
Y-f: 3. uapirandi pont

## MAGÁN SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**A Kisújszállás 2175/1 hrsz.-ú, ingatlan értékének meghatározása a  
kisajátítást megelőző adás-vételi megállapodás lebonyolításához.**



**Készítette: Váci László**  
**igazságügyi ingatlanforgalmi**  
**és mezőgazdasági szakértő**  
**5000 Szolnok, Bimbó u. 61.**

**Szolnok, 2016. május 20.**

## 1. ÉRTÉKELÉSI ÉS KÁRTALANÍTÁSI BIZONYÍTVÁNY

1.1 Az ingatlan értéke a kisajátítás előtt	3 239 905 Ft
1.2 A kisajátított ingatlan (rész) értéke	3 239 905 Ft
1.3 A visszamaradó terület értékcsökkenése	0 Ft
1.4 Lábonálló, függőtermés értéke	0 Ft
1.5 Faállomány értéke	0 Ft
1.6. Egyéb ráfordítások értéke	0 Ft
1.7 Kisajátítással érintett épületek, építmények értéke	0 Ft
1.8 Tulajdonosokat megillető kártalanítás	3 239 905 Ft
1.9 Haszonélvezőket megillető kártalanítás	0 Ft
1.10 Használót, bérlőt megillető kártalanítás	0 Ft
1.11 Összes kifizetés	3 239 905 Ft
1.12. A kártalanítási összeg felosztása a tulajdoni hányadok arányában	

Név lakcím	Tulajdoni hányad	Kisajátított terület a tul. hányad alapján (m <sup>2</sup> )	Fizetendő összes kártalanítás (Ft)
Kisújszállási Református Egyházközség 5310 Kisújszállás, Szabadság tér 3.	1/1	1055	3 239 905 Ft



## **2. ELŐZMÉNYEK**

2.1. A Kisújszállás Város Polgármesteri Hivatala, (Kisújszállás, Szabadság tér 1. szám) – mint megbízó- megbízta Váci László igazságügyi szakértőt a Kisújszállás 2175/1 hrsz.-ú a valóságban Kisújszállás Piac u. 1. szám alatt található kivett beépítetlen terület, valós piaci forgalmi értékének meghatározásával. Az értékbecslés célja olyan piaci forgalmi érték meghatározása mely alkalmas a kisajátítást megelőző egyeztető tárgyalások lebonyolítására.

2.2. A szakértői vélemények elkészítése során az alábbi feladatokat fogalmazta meg.

A szakértői vélemény tartalmilag és formailag feleljen meg a kisajátítási eljárások során készített szakértői véleményeknek.

A kisajátítással érintett ingatlan földrajzi elhelyezkedésének, övezeti besorolásának, adottságainak, értékét befolyásoló körülményeknek, illetve tényezőknél a bemutatása.

Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékének alapulvételével a fajlagos forgalmi érték kimunkálása és ennek alapján a tárgyi ingatlan teljes forgalmi értékének meghatározása.

Az ingatlan forgalmi értékének megállapításához a kirendelt igazságügyi szakértő az ingatlanok értékadatainak szolgáltatási rendjéről és az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 33/2007. (XII. 23.) PM rendelet 10. § (1) bekezdés alapján adatszolgáltatást kérhet a Nemzeti Adó és Vámhivatal Békés Megyei Adóigazgatóságától.

A kisajátítással érintett ingatlanral való hasonlóság mértékének megállapítása érdekében az összehasonlításra alkalmas ingatlanok elhelyezkedésének, alapterületének egyéb adottságainak, mezőgazdasági ingatlan esetében művelési ágának és hasznosításának részletes ismertetése.

Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatainál térjen ki arra is, melyek azok az ingatlanok, amelyek a tárgyi ingatlanhoz leginkább hasonlóak, mi az előnyös, illetőleg hátrányos eltérés közöttük.

Ha a tárgyi ingatlan valóságos forgalmi értéke – összehasonlításra alkalmas ingatlanok, illetve ezek forgalmának hiányában, vagy forgalmukra jogszabályban elrendelt korlátozás, illetve más ok miatt – nem állapítható meg, az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, ennek hiányában a közművesítés lehetőségét, földrajzi és gazdasági adottságait kell figyelembe vennie a kártalanítási összeg meghatározásakor.

A visszamaradó ingatlanrész kisajátításának indokoltsága körében annak vizsgálata, hogy a kisajátítással érintett ingatlanból visszamaradó terület eredeti céljára használható marad-e, illetve azon valamely jog vagy foglalkozás gyakorlása nem válik-e lehetetlenné vagy számottevően költségesebbé továbbá gazdaságosan értékesíthető marad-e. Annak a vizsgálata továbbá, hogy az ingatlan visszamaradó része eléri-e a helyi építési szabályzatban előírt legkisebb teleknagyságot.

Az értékvesztés körében a mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábbon álló és függő termés értékének megállapítása, ha az a birtokba bocsátás

időpontjában már megállapítható, továbbá annak megállapítása, hogy a visszamaradó ingatlanrész szenved-e értékcsökkenést. Amennyiben megállapítható a visszamaradt ingatlanrész vonatkozásában értékcsökkenés, az értékcsökkenés értékének meghatározása, a mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a folyó gazdasági évben elvégzett mező- és erdőgazdasági munkák költségének, és az egyéb ráfordítások költségének megállapítása.

Ha a kisajátítás következtében a faállomány, vagy más évelő növényzet kitermelése válik szükségessé, ezt a tulajdonos elvégezheti. Ebben az esetben a faanyag (más évelő növényzet) értékét az ingatlan értékének megállapítása során figyelmen kívül kell hagyni.

A lábon álló és függő termés értékéből, illetőleg a folyó gazdasági év várhatótermésének értékéből le kell vonni az elmaradt mezőgazdasági munkák költségét.

Amennyiben a kisajátítással érintett ingatlanon épület található, annak tartozékai, illetve épületnek nem minősülő más építmény, építményrész kisajátításkori érték meghatározása, külön jelölve az avultság mértékét és annak a kártalanítás összegére gyakorolt befolyását.

Ha az ingatlant telki szolgálat vagy egyéb használati jog terheli, annak vizsgálata, hogy a jogosultság érinti-e a kisajátítandó ingatlanrészt, illetve lehetséges-e annak fenntartása.

A kártalanítási összeg meghatározásánál vegye figyelembe, hogy a kisajátítási kártalanítást úgy kell tekinteni, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza, amennyiben a kisajátítás keretében történő tulajdonátszállást az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.

A szakértő a szakvéleményt jogszabályban meghatározott szerkezetben és adattartalommal, a mérlegelés módszerének és a figyelembe vett szempontoknak a bemutatásával köteles elkészíteni.

### **3. SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT**

- Nincs tudomásom olyan tényezőkről, amelyek miatt feltételezhető lenne, hogy a megbízó által szolgáltatott adatok nem helytállóak.
- A megállapított érték az ingatlan tehermentes állapotára vonatkozik.
- A helyszíni szemle időpontja **2016.05.19.**
- A jelenlegi piaci viszonyok figyelembevételével jelen értékelés érvényességét az elkészítéstől számított **6** hónapig tartom fenn.
- Az értékelés csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat kiragadni és önmagában felhasználni nem szabad, mert a kiragadott részletek hamis képet tükröznek, ezért a szakvélemény csak egészében adható tovább.
- Kijelentem, hogy az értékelés során megbízásomhoz híven legjobb tudásom szerint jártam el, az értékbecslés összecszerúségében semmilyen vonatkozásban nem vagyok érdekelt.
- A szakértői véleményben megállapított érték az áfát tartalmazza.

#### **4. ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZEREK, FOGALOM MEGHATÁROZÁSOK**

Az értékelés során a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben foglaltakat vettem figyelembe. A piaci érték meghatározása három különböző módszerrel történhet, figyelembe véve az ingatlan jellegét és az értékelés célját:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

Költség alapú értékelési módszer

Jelen esetben az udvar értékének meghatározására a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékbecslési módszert alkalmaztam.

A lakóépület értékét nem határoztam meg, mivel az a kisajátítással nem érintett.

##### **4.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer:**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- Az alaphalmaz kiválasztása
- Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- Fajlagos alapérték meghatározása
- Értékmódosító tényezők elemzése
- A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- Végso érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

##### **4.2. Hozamszámításon alapuló módszer**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

- Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
- A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként
- Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
- A tőkésítési kamatláb meghatározása
- A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

#### **4.3. A költség számításán alapú módszer**

A költség alapú 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. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépése:

- A telekérték meghatározása
- A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása
- Avulások számítása
- A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

#### **4.4 A piaci érték fogalma.**

A piaci érték egyfajta idealizált érték, átlagos ár, a lehetséges árak várható értéke, amelyet a TEGOVA az alábbi módon definiál:

Piaci érték alatt az a várható ár értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés határnapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, az adásvétel szokásos piaci körülmények között zajlik le és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

## 5. FELHASZNÁLT ADATOK

5.1 A felhasznált adatok forrása:

A megbízó a szakértő rendelkezésére bocsátotta az érintett ingatlanok adatait tartalmazó terület kimutatást, és vázrajzokat.

5.2. Az értékelt ingatlan adatai

Település:		Kisújszállás		kataszteri tiszta jövedelem	
hrsz: 2175/1	területe	1 055 m <sup>2</sup>		0,00 Ak	
alrészlet	művelési ág	területe	kataszteri tiszta jövedelem		
	kivett beépítetlen terület	1 055 m <sup>2</sup>	0,00 Ak		

Az eljárásba vont tulajdonosok adatai

Név	Lakcím	Tulajdoni hányad
Kisújszállási Református Egyházközség	5310 Kisújszállás, Szabadság tér 3.	1 / 1

Terhek: nincs

5.3. Kisajátítás utáni adatok:

hrsz	alrészlet	művelési ág	terület m <sup>2</sup>	kat. tisz. jöv.	Tulajdonos (kezelő)
2175/1		kivett beépítetlen terület	1055	0,00	Kisajátítást kérő
2175/1		kivett beépítetlen terület	0	0,00	Tulajdoni lap szerinti tulajdonosok

A kisajátított terület összesen: **1 055 m<sup>2</sup>**

A kisajátított terület a teljes területnek a **100% -a**

## 6. ÉRTÉKELÉS

### 6.1 Az ingatlan leírása:

Az ingatlan alakja:	kissé szabálytalan
Mérete:	közepes méretű
Az ingatlan fekvése, elhelyezkedése:	Az ingatlan Kisújszállás belterületén, a központban, a Polgármesteri Hivatal és a főút közelében található.
Domborzati és lejtési viszonyok:	megközelíthetőleg sík
A terület beépítettsége, nyitottsága:	beépítetlen kerítés nincs
A birtokhatárok leírása:	É: Piac utca K: 2175/4 hrsz. ingatlan D: 2173/1 hrsz. ingatlan Ny: 2173/1 hrsz. ingatlan
Az ingatlanon található növényzet:	Az ingatlanon értékelhető növényzet nincs
Meglévő infrastruktúra	vezetékes víz: ingatlan határon
fűtő kút:	nincs
csatorna:	ingatlan határon
elektromos áram:	ingatlan határon
vezetékes gáz:	ingatlan határon
Település központjához:	központban
Megközelíthető:	burkolt közútról
Egyéb:	Kivett beépítetlen terület, a valaha rajta lévő épületet lebontották a közműcsatlakozások megszűntek, de az visszaállítható Vt-2*jelű; Településközpont (közepes magasságú, intenzív beépítésű) vegyes építési övezet
Övezeti besorolás:	

## Helyi Építési Szabályzat

### Vt-2 Településközpont (közepes magasságú, intenzív beépítésű) vegyes építési övezet

#### 33. §

(1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) Az övezetben elhelyezhető:

- a) lakóépület;
- b) igazgatási épület;
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület;
- d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;
- e) sportépítmény;
- f) az a)-e) pont szerinti rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények (garázs, tároló épület).

(3) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:

- a) egyéb közösségi szórakoztatóépület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges;
- b) Nem zavaró hatású, egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.

(4) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

#### 34. §

(1) Az övezet telkeinek zártosrú (Z-Hz)- jellel ellátva, mely beépítési mód sajátos előírásait a

Hész. 17. §-a tartalmazza.

(2) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a HÉSZ 4. mellékletének 2. táblázata tartalmazza.

(3) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.

(4) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.



1. táblázat  
Lakó övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettség e %	legkisebb- legnagyobb építménymagasság (m) §
3							
4	Kisvárosias lakó övezetek						
5	Lk-2	Oldalhatáron álló /O/	500	14	35	40*	4,5-5,5
6	Lk-2 <sup>≠</sup>	Oldalhatáron álló /O/	500	18	30	40	5,0-6,0
7	Lk-2 <sup>*</sup>	Oldalhatáron álló /O/	500	18	30	40	4,0-5,5**
8	Lk-3	Oldalhatáron álló /O/	400	14	25	40	< 4,5
9	Kertvárosias lakó övezetek						
10	Lke-3	Oldalhatáron álló /O/	500	14	-	30	< 4,5
11	Falusias lakó övezet						
12	Lf-4	Oldalhatáron álló /O/	700	16	-	30	< 4,5

\* A telek területének maximális beépíthetősége saroktelek esetén max. 50 % lehet.

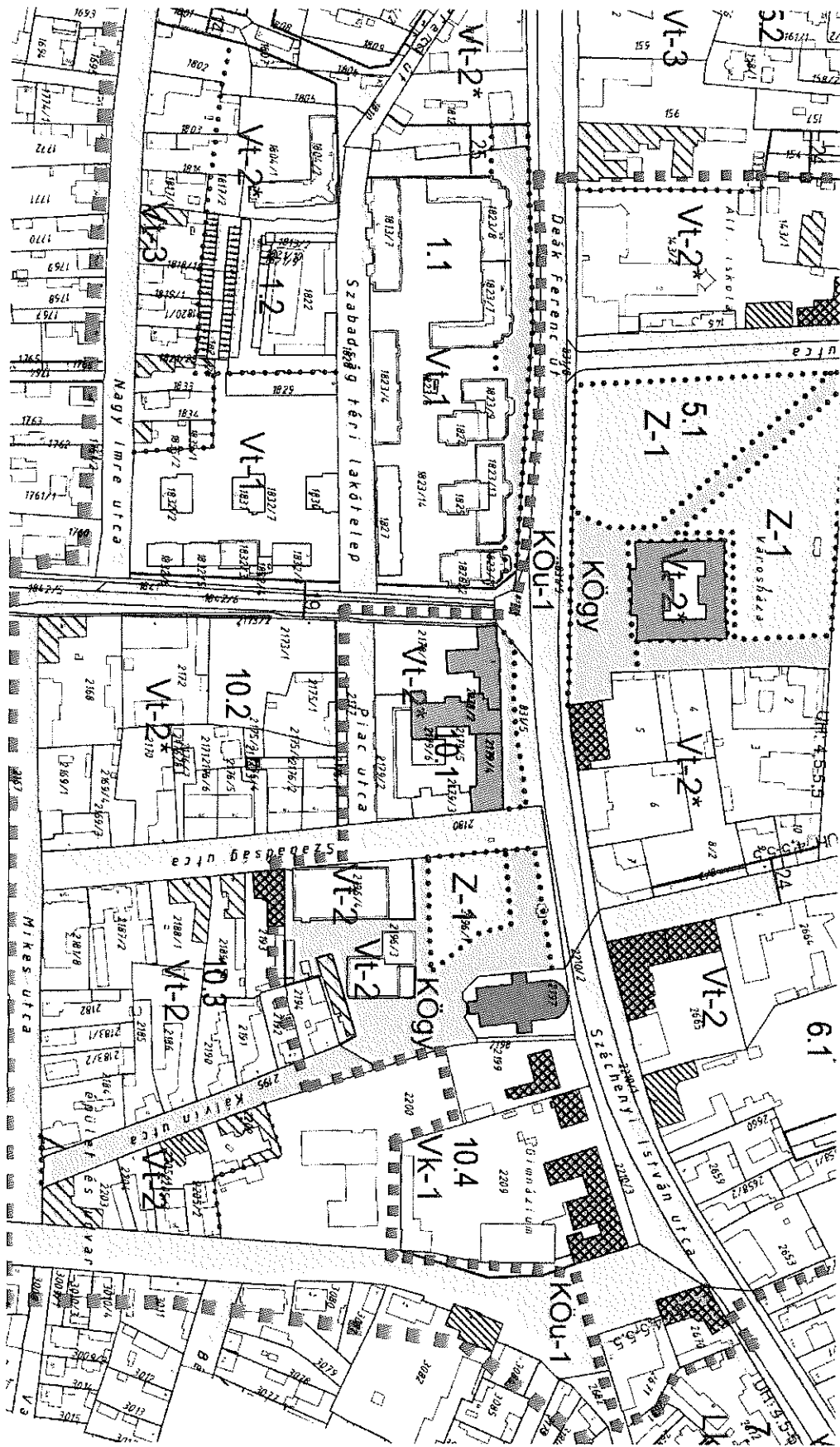
\*\*Az Sz-3 -jelű szabályozási tervlap az előírt legkisebb építménymagasság számított értékének betartása mellett, egyes külön megjelölt utcaszakaszokon, kötelező legkisebb utcai homlokzatmagasságot is meghatároz.

§A legkisebb építménymagasság értéket a fő rendeltetési egységet (egységeket) magában foglaló épület mögött elhelyezett melléképületek esetében nem kell biztosítani.

2. táblázat:  
Vegyes övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettség %	legkisebb- legnagyobb építménymagasság (m) §
3							
4	Településközpont vegyes övezetek						
5	Vt-1	Szabadon álló /SZ/	1000	-	-	35	< 15,0
6	Vt-2	Zárt sorú /Z-Hz/	500	14	25	50	6,0 - 7,5
7	Vt-2*	Zárt sorú /Z-Hz/	500	14	25	50	7,5 <sup>§</sup> - 12,0
8	Vt-3	Oldalhatáron álló /O/	400	16	25	50	4,5-5,0
9	Központi vegyes övezetek						
10	Vk-1	Szabadon álló /SZ/	10 000	-	-	35	K
11	Vk-1*	Szabadon álló /SZ/	10 000	-	-	35	9,0
12	Vk-1**	Szabadon álló /SZ/	10 000	-	-	50	7,5

§A legkisebb építménymagasság értéket a fő rendeltetési egységet (egységeket) magában foglaló épület mögött elhelyezett melléképületek esetében nem kell biztosítani.



## 6.2. Az ingatlan értéke a kisajátítás előtt

Az ingatlan értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert választottam mivel megfelelő összehasonlító adatokat sikerült beszerezni. Ellenőrzésként a hozamszámításon alapuló módszer alapján is szándékomban volt az érték meghatározása, de Kisújszálláson az ingatlanok bérleti piaca, kiváltképp a beépítetlen területek bérleti piaca nem szolgáltatott megfelelő adatot a számítás elvégzésére.

### 6.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Az összehasonlító adatok a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei NAV Illeték Főosztály adatszolgáltatásából származnak.

### 6.2.2. Összehasonlító adatok Kisújszállás belterület 2014

s.sz	Év	Hrsz	Cím	Övezeti besor.	Művelési ág	Terület m <sup>2</sup>	Vételár Ft	Fajlagos vételár Ft/m <sup>2</sup>	Tulajdoni hányad
1	2015	1478/1	Honvéd u.	Lk-2*	telek	1 278	1 600 000	1252	1 / 1
2	2015	8/2	Arany János u.	Vt-2*	telek	1 771	6 000 000	3388	1 / 1
3	2015	2736/2	Móricz Zsigmond u.	Lf-4	telek	183	400 000	2186	1 / 1
Összesen						3 232		6826	
Átlagos érték						1 077		2275	

**Átlagos fajlagos forgalmi érték: 2275 Ft/m<sup>2</sup>**

### 6.2.3. érték módosító tényezők elemzése

Korrekciós tényezők és értékek %	
műszaki szempontok	
építészeti szempontok	
használati szempontok	
telek adottságok	15
infrastruktúra	
környezeti szempontok	5
alternatív hasznosítás szempontjai	
jogi szempontok, hatósági szabályozás	15
egyéb:	
<b>Összes</b>	<b>35</b>

#### 6.2.4. Fajlagos alapérték módosítása

Fajlagos alapérték	2275 Ft/m <sup>2</sup>
korrekciós tényező értéke	35 %
Korrigált fajlagos alapérték	3071 Ft/m <sup>2</sup>

#### 6.2.5. Az ingatlan értékének meghatározása

hrsz.	alrészlet	művelési ág	területe	értéke
2175/1		kivett beépítetlen terület	1 055 m <sup>2</sup>	3 239 905 Ft
<b>Összesen</b>				<b>3 239 905 Ft</b>

#### 6.3. A kisajátított terület értéke

hrsz.	alrészlet	művelési ág	területe	értéke
2175/1		kivett beépítetlen terület	1 055 m <sup>2</sup>	3 239 905 Ft
<b>Összesen</b>			<b>1 055 m<sup>2</sup></b>	<b>3 239 905 Ft</b>

## **7. ÉRTÉKVESZTESÉGEK a Kstv. 19 § alapján**

### **7.1. A visszamaradó terület értékvesztése**

A Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának 5. sz állásfoglalása V. bekezdése pontosan így szól:

1. Az ingatlan egy részének kisajátítása esetén akkor kerülhet sor értékvesztés megállapítására, ha a visszamaradt ingatlan értéke és a kisajátított részért kapott kártalanítás együttes összege nem éri el az ingatlan kisajátításkori értékét.

2. Valamennyi tényező gondos mérlegelése alapján kell állást foglalni abban a kérdésben, hogy az ingatlan egy részének kisajátítása esetén az ingatlan visszamaradt része szenvedett-e értékvesztést. Vizsgálni kell, hogy a visszamaradt telek beépíthető-e, csökkent-e a beépíthetőség aránya, változott-e hátrányosan az ingatlan használhatósága és hasznosításának lehetősége, csökkent-e a forgalomképessége stb.

**Az ingatlan teljes területe kisajátításra tervezett, visszamaradó terület nem keletkezik.**

### **7.2. Lábon álló növényzet**

**Értékelhető növényzet az ingatlanon nem található.**

### **7.3. Faállomány értéke**

**Értékelhető faállomány az ingatlanon nem található.**

**7.4 Értékvesztés összesen 0 Ft**

## **8. A kisajátítással kapcsolatos költségek Kstv. 20. § alapján**

**8.1. Egyéb mező- és erdőgazdasági ráfordítások költségei**  
**Egyéb ráfordítások költségeiről nem kaptam tájékoztatást.**

## **9. Kisajátítással érintett épületek, építmények**

**Az ingatlanon épület építmény nem található.**

**9.1. Átépitési, áthelyezési költségek**

**Átépitési, áthelyezési költségek nem merülnek fel, ezért nem állapítható meg.**

**9.2. Épület építmény értéke:**

**Az ingatlanon épület építmény nem található.**

**9.3 Kisajátítással érintett épületek, építmények összesen: 0 Ft.**

## **10. Haszonélvezeti jog értéke**

**Nincs az eljárásba vont haszonélvező.**

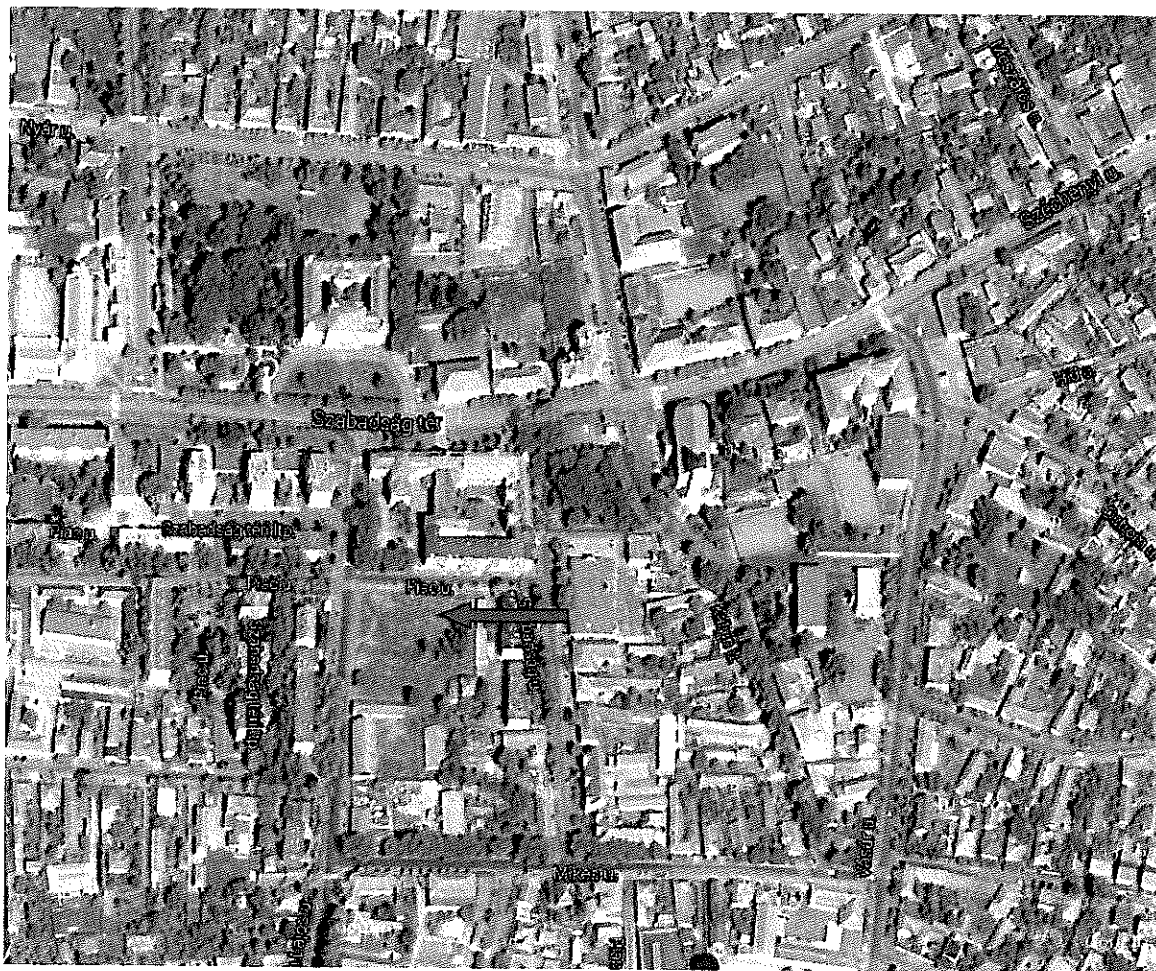
## **11. Összegzés**

11.1 Összes fizetendő kártalanítás	3 239 905 Ft
11.2 Tulajdonost megillető kártalanítás	3 239 905 Ft
11.3 Használót megillető kártalanítás	0 Ft
11.4 Haszonélvezőt megillető kártalanítás	0 Ft
<b>Összesen</b>	<b>3 239 905 Ft</b>

### **Váci László**

öntözéses-meliorációs mérnök  
környezetgazdálkodási szakmérnök  
okleveles ingatlangazdálkodó ESSEC  
mezőgazdasági értékbecslő szakmérnök  
okleveles ingatlanvagyon értékelő  
igazságügyi ingatlanforgalmi  
és mezőgazdasági szakértő

**MELLÉKLETEK**



Karcagi Járási Hivatali Földhivatali Osztály  
Karcag  
5301 Ady Endre utca 4. Pf. 21.

### Térképmásolat

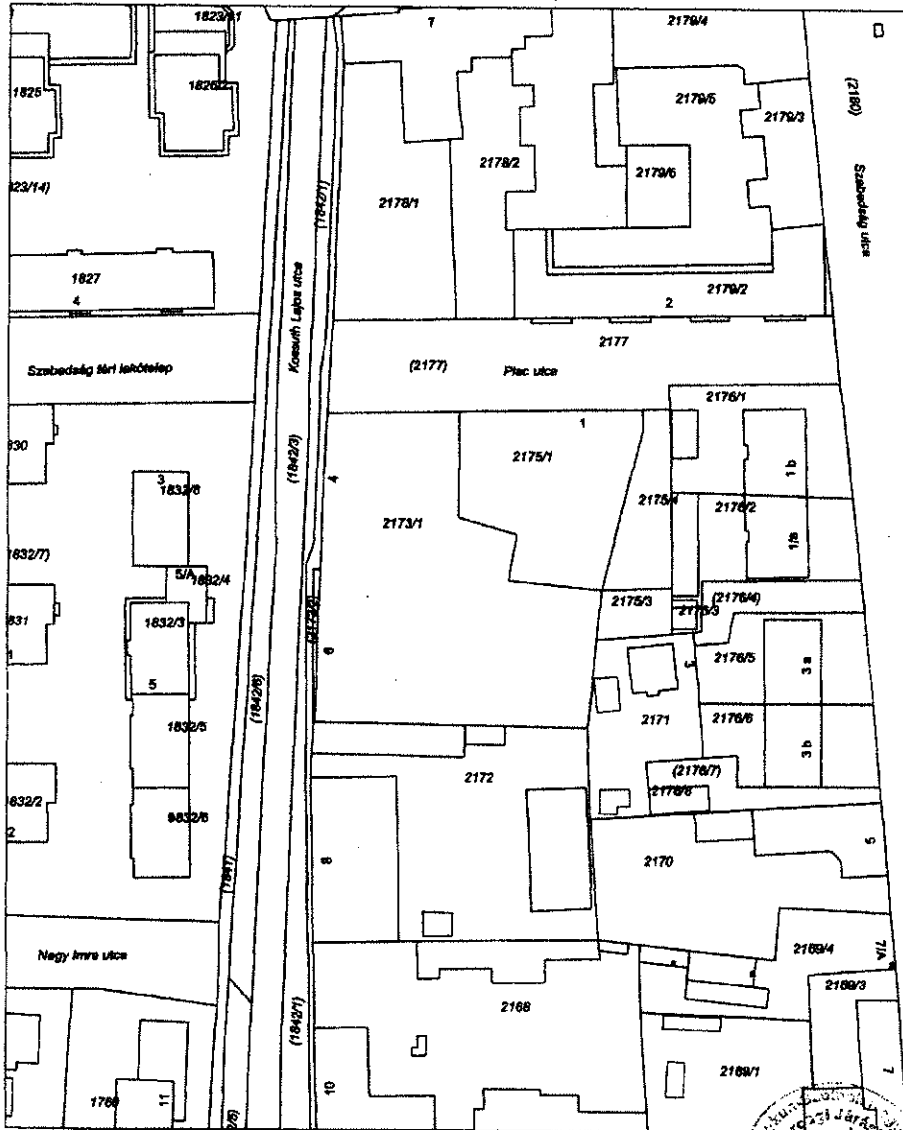
Iktatószám: 1/819/2015

Szelvényszám: 58-134-424

Méretarány: 1:1000

Vetület: EOV

KISÚJSZÁLLÁS, belterület 2173/1



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

Karcag, 2015. december 21.

Vig Istvánné

N-902/2015





az előterjesztés II. melléklete  
Pü: 3. uapiraudi pont  
K-f: 3. uapiraudi pont

## MAGÁN SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**A Kisújszállás 2175/3 hrsz.-ú, ingatlan értékének meghatározása a  
kisajátítást megelőző adás-vételi megállapodás lebonyolításához.**



**Készítette: Váci László**  
**igazságügyi ingatlanforgalmi**  
**és mezőgazdasági szakértő**  
**5000 Szolnok, Bimbó u. 61.**

**Szolnok, 2016. május 20.**

## 1. ÉRTÉKELÉSI ÉS KÁRTALANÍTÁSI BIZONYÍTVÁNY

1.1 Az ingatlan értéke a kisajátítás előtt	390 456 Ft
1.2 A kisajátított ingatlan (rész) értéke	390 456 Ft
1.3 A visszamaradó terület értékcsökkenése	0 Ft
1.4 Lábonálló, függőtermés értéke	0 Ft
1.5 Faállomány értéke	0 Ft
1.6. Egyéb ráfordítások értéke	0 Ft
1.7 Kisajátítással érintett épületek, építmények értéke	0 Ft
1.8 Tulajdonosokat megillető kártalanítás	390 456 Ft
1.9 Haszonélvezőket megillető kártalanítás	0 Ft
1.10 Használót, bérlőt megillető kártalanítás	0 Ft
1.11 Összes kifizetés	390 456 Ft
1.12. A kártalanítási összeg felosztása a tulajdoni hányadok arányában	

Név lakcím	Tulajdoni hányad	Kisajátított terület a tul. hányad alapján (m <sup>2</sup> )	Fizetendő összes kártalanítás (Ft)
Kisújszállási Református Egyházközség 5310 Kisújszállás, Szabadság tér 3.	1/1	132	390 456 Ft

## **2. ELŐZMÉNYEK**

2.1. A Kisújszállás Város Polgármesteri Hivatala, (Kisújszállás, Szabadság tér 1. szám) – mint megbízó- megbízta Váci László igazságügyi szakértőt a Kisújszállás 2175/3 hrsz.-ú a valóságban Kisújszállás Piac utca szám nélkül található kivett beépítetlen terület, valós piaci forgalmi értékének meghatározásával. Az értékbecslés célja olyan piaci forgalmi érték meghatározása mely alkalmas a kisajátítást megelőző egyeztető tárgyalások lebonyolítására.

2.2. A szakértői vélemények elkészítése során az alábbi feladatokat fogalmazta meg.

A szakértői vélemény tartalmilag és formailag feleljen meg a kisajátítási eljárások során készített szakértői véleményeknek.

A kisajátítással érintett ingatlan földrajzi elhelyezkedésének, övezeti besorolásának, adottságainak, értékét befolyásoló körülményeknek, illetve tényezőknek a bemutatása.

Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékének alapulvételével a fajlagos forgalmi érték kimunkálása és ennek alapján a tárgyi ingatlan teljes forgalmi értékének meghatározása.

Az ingatlan forgalmi értékének megállapításához a kirendelt igazságügyi szakértő az ingatlanok értékadatainak szolgáltatási rendjéről és az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 33/2007. (XII. 23.) PM rendelet 10. § (1) bekezdés alapján adatszolgáltatást kérhet a Nemzeti Adó és Vámhivatal Békés Megyei Adóigazgatóságától.

A kisajátítással érintett ingatlannal való hasonlóság mértékének megállapítása érdekében az összehasonlításra alkalmas ingatlanok elhelyezkedésének, alapterületének egyéb adottságainak, mezőgazdasági ingatlan esetében művelési ágának és hasznosításának részletes ismertetése.

Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatainál térjen ki arra is, melyek azok az ingatlanok, amelyek a tárgyi ingatlanhoz leginkább hasonlóak, mi az előnyös, illetőleg hátrányos eltérés közöttük.

Ha a tárgyi ingatlan valóságos forgalmi értéke – összehasonlításra alkalmas ingatlanok, illetve ezek forgalmának hiányában, vagy forgalmukra jogszabályban elrendelt korlátozás, illetve más ok miatt – nem állapítható meg, az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, ennek hiányában a közművesítés lehetőségét, földrajzi és gazdasági adottságait kell figyelembe vennie a kártalanítási összeg meghatározásakor.

A visszamaradó ingatlanrész kisajátításának indokoltsága körében annak vizsgálata, hogy a kisajátítással érintett ingatlanból visszamaradó terület eredeti céljára használható marad-e, illetve azon valamely jog vagy foglalkozás gyakorlása nem válik-e lehetetlenné vagy számottevően költségesebbé továbbá gazdaságosan értékesíthető marad-e. Annak a vizsgálata továbbá, hogy az ingatlan visszamaradó része eléri-e a helyi építési szabályzatban előírt legkisebb teleknagyságot.

Az értékvesztés körében a mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábön álló és függő termés értékének megállapítása, ha az a birtokba bocsátás

időpontjában már megállapítható, továbbá annak megállapítása, hogy a visszamaradó ingatlanrész szenved-e értékcsökkenést. Amennyiben megállapítható a visszamaradt ingatlanrész vonatkozásában értékcsökkenés, az értékcsökkenés értékének meghatározása, a mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a folyó gazdasági évben elvégzett mező- és erdőgazdasági munkák költségének, és az egyéb ráfordítások költségének megállapítása.

Ha a kisajátítás következtében a faállomány, vagy más évelő növényzet kitermelése válik szükségessé, ezt a tulajdonos elvégezheti. Ebben az esetben a faanyag (más évelő növényzet) értékét az ingatlan értékének megállapítása során figyelmen kívül kell hagyni.

A lábon álló és függő termés értékéből, illetőleg a folyó gazdasági év várhatótermésének értékéből le kell vonni az elmaradt mezőgazdasági munkák költségét.

Amennyiben a kisajátítással érintett ingatlanon épület található, annak tartozékai, illetve épületnek nem minősülő más építmény, építményrész kisajátításkori érték meghatározása, külön jelölve az avultság mértékét és annak a kártalanítás összegére gyakorolt befolyását.

Ha az ingatlant telki szolgálat vagy egyéb használati jog terheli, annak vizsgálata, hogy a jogosultság érinti-e a kisajátítandó ingatlanrészt, illetve lehetséges-e annak fenntartása.

A kártalanítási összeg meghatározásánál vegye figyelembe, hogy a kisajátítási kártalanítást úgy kell tekinteni, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza, amennyiben a kisajátítás keretében történő tulajdonátszállást az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.

A szakértő a szakvéleményt jogszabályban meghatározott szerkezetben és adattartalommal, a mérlegelés módszerének és a figyelembe vett szempontoknak a bemutatásával köteles elkészíteni.

### **3. SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT**

- Nincs tudomásom olyan tényezőkről, amelyek miatt feltételezhető lenne, hogy a megbízó által szolgáltatott adatok nem helytállóak.
- A megállapított érték az ingatlan tehermentes állapotára vonatkozik.
- A helyszíni szemle időpontja **2016.05.19.**
- A jelenlegi piaci viszonyok figyelembevételével jelen értékelés érvényességét az elkészítéstől számított **6** hónapig tartom fenn.
- Az értékelés csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat kiragadni és önmagában felhasználni nem szabad, mert a kiragadott részletek hamis képet tükröznek, ezért a szakvélemény csak egészében adható tovább.
- Kijelentem, hogy az értékelés során megbízásomhoz híven legjobb tudásom szerint jártam el, az értékbecslés összecszerülésében semmilyen vonatkozásban nem vagyok érdekelt.
- A szakértői véleményben megállapított érték az áfát tartalmazza.

#### 4. ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZEREK, FOGALOM MEGHATÁROZÁSOK

Az értékelés során a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben foglaltakat vettem figyelembe. A piaci érték meghatározása három különböző módszerrel történhet, figyelembe véve az ingatlan jellegét és az értékelés célját:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

Költség alapú értékelési módszer

Jelen esetben az udvar értékének meghatározására a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékbecslési módszert alkalmaztam.

A lakóépület értékét nem határoztam meg, mivel az a kisajátítással nem érintett.

##### 4.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- Az alaphalmaz kiválasztása
- Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- Fajlagos alapérték meghatározása
- Értékmódosító tényezők elemzése
- A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

##### 4.2. Hozamszámításon alapuló módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

- Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
- A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként
- Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
- A tőkésítési kamatláb meghatározása
- A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

#### **4.3. A költség számításon alapú módszer**

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra – előállítási költségből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépése:

- A telekérték meghatározása
- A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása
- Avulások számítása
- A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

#### **4.4 A piaci érték fogalma.**

A piaci érték egyfajta idealizált érték, átlagos ár, a lehetséges árak várható értéke, amelyet a TEGOVA az alábbi módon definiál:

Piaci érték alatt az a várható ár értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés határnapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, az adásvétel szokásos piaci körülmények között zajlik le és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

## 5. FELHASZNÁLT ADATOK

### 5.1 A felhasznált adatok forrása:

A megbízó a szakértő rendelkezésére bocsátotta az érintett ingatlanok adatait tartalmazó terület kimutatást, és vázrajzokat.

### 5.2. Az értékelt ingatlan adatai

Település: Kisújszállás		kataszteri tiszta jövedelem	
hrsz: 2175/3	területe	132 m <sup>2</sup>	0,00 Ak
alrészlet	művelési ág	területe	kataszteri tiszta jövedelem
	kivett beépítetlen terület	132 m <sup>2</sup>	0,00 Ak

### Az eljárásba vont tulajdonosok adatai

Név	Lakcím	Tulajdoni hányad
Kisújszállási Református Egyházközség	5310 Kisújszállás, Szabadság tér 3.	1 / 1

Terhek: nincs

### 5.3. Kisajátítás utáni adatok:

hrsz	alrészlet	művelési ág	terület m <sup>2</sup>	kat. tisz. jöv.	Tulajdonos (kezelő)
2175/3		kivett beépítetlen terület	132	0,00	Kisajátítást kérő
2175/3		kivett beépítetlen terület	0	0,00	Tulajdoni lap szerinti tulajdonosok

A kisajátított terület összesen: 132 m<sup>2</sup>

A kisajátított terület a teljes területnek a 100% -a



## 6. ÉRTÉKELÉS

### 6.1 Az ingatlan leírása:

Az ingatlan alakja:	kissé szabálytalan
Mérete:	közepes méretű
Az ingatlan fekvése, elhelyezkedése:	Az ingatlan Kisújszállás belterületén, a központban, a Polgármesteri Hivatal és a főút közelében található.
Domborzati és lejtési viszonyok:	megközelíthetőleg sík
A terület beépítettsége, nyitottsága:	beépítetlen kerítés nincs
A birtokhatárok leírása:	É: 2175/4 hrsz. ingatlan K: 2176/3 hrsz. ingatlan D: 2171 hrsz. ingatlan Ny: 2173/1 hrsz. ingatlan
Az ingatlanon található növényzet:	Az ingatlanon értékelhető növényzet nincs
Meglévő infrastruktúra	vezetékes víz: ingatlan határon
	fúrt kút: nincs
	csatorna: ingatlan határon
	elektromos áram: ingatlan határon
	vezetékes gáz: ingatlan határon
Település központjához:	központban
Megközelíthető:	burkolt közútról
Egyéb:	Kivett beépítetlen terület, a valaha rajta lévő épületet lebontották a közműcsatlakozások megszűntek, de az visszaállítható Vt-2*jelű; Településközpont (közepes magasságú, intenzív beépítésű) vegyes építési övezet
Övezeti besorolás:	

## Helyi Építési Szabályzat

### Vt-2 Településközpont (közepes magasságú, intenzív beépítésű) vegyes építési övezet 33. §

(1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) Az övezetben elhelyezhető:

a) lakóépület;

b) igazgatási épület;

c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület;

d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;

e) sportépítmény;

f) az a)-e) pont szerinti rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények (garázs, tároló épület).

(3) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:

a) egyéb közösségi szórakoztatóépület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges;

b) Nem zavaró hatású, egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.

(4) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

### 34. §

(1) Az övezet telkeinek zárt sorú (Z-Hz)- jellel ellátva, mely beépítési mód sajátos előírásait a

Hész. 17. §-a tartalmazza.

(2) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a HÉSZ 4. mellékletének 2. táblázata tartalmazza.

(3) A telek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.

(4) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

1. táblázat  
Lakó övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettség e %	legkisebb-legnagyobb építménymagasság (m) <sup>§</sup>
3							
4	Kisvárosias lakó övezetek						
5	Lk-2	Oldalhatáron álló /O/	500	14	35	40*	4,5-5,5
6	Lk-2*	Oldalhatáron álló /O/	500	18	30	40	5,0-6,0
7	Lk-2*	Oldalhatáron álló /O/	500	18	30	40	4,0-5,5**
8	Lk-3	Oldalhatáron álló /O/	400	14	25	40	< 4,5
9	Kertvárosias lakó övezetek						
10	Lke-3	Oldalhatáron álló /O/	500	14	-	30	< 4,5
11	Falusias lakó övezet						
12	Lf-4	Oldalhatáron álló /O/	700	16	-	30	< 4,5

\* A telek területének maximális beépíthetősége saroktelek esetén max. 50 % lehet.

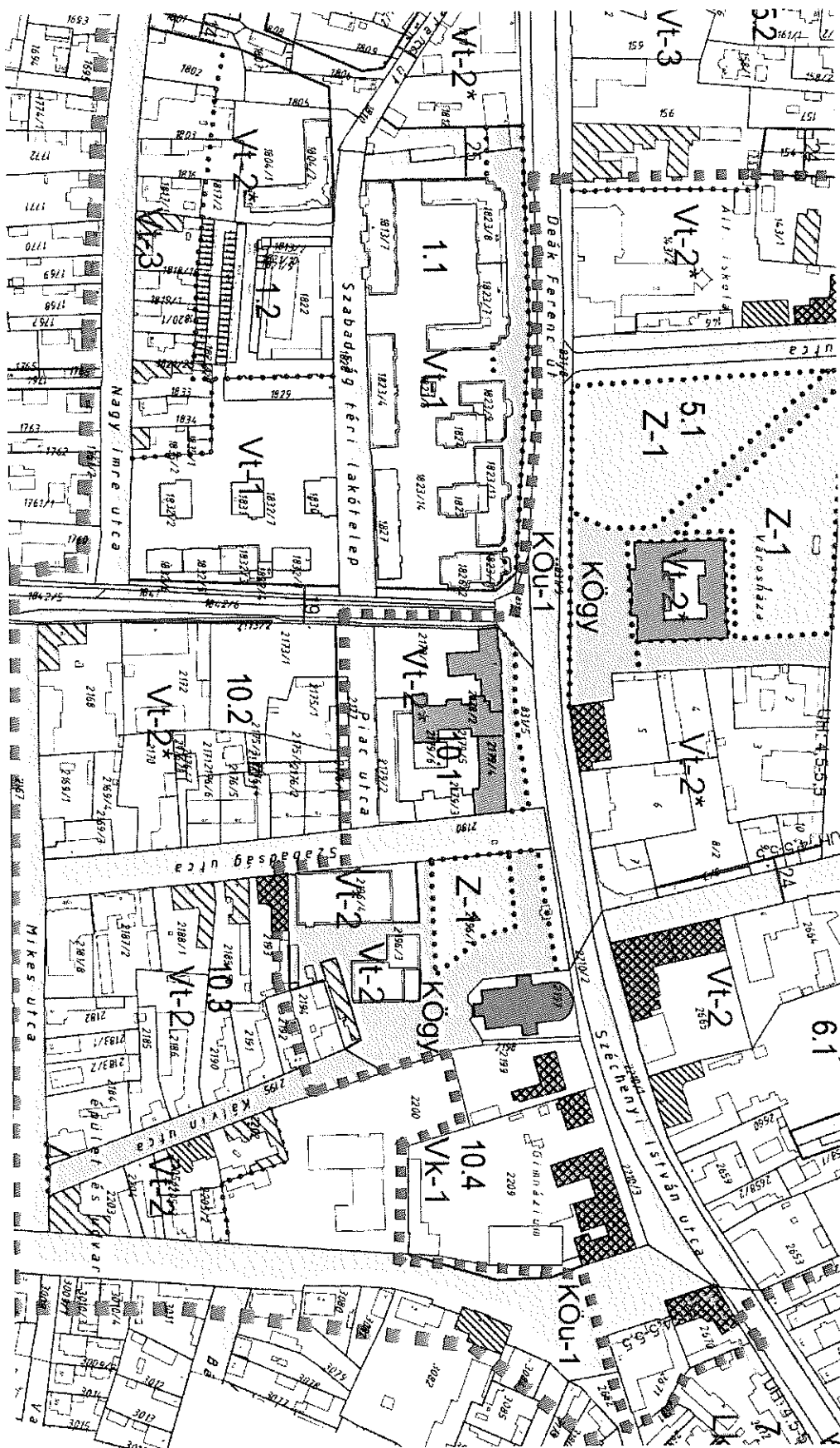
\*\*Az Sz-3 -jelű szabályozási tervlap az előírt legkisebb építménymagasság számított értékének betartása mellett, egyes külön megjelölt utcaszakaszokon, kötelező legkisebb utcai homlokzatmagasságot is meghatároz.

§A legkisebb építménymagasság értéket a fő rendeltetési egységet (egységeket) magában foglaló épület mögött elhelyezett melléképületek esetében nem kell biztosítani.

2. táblázat:  
Vegyes övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettség %	legkisebb-legnagyobb építménymagasság (m) <sup>§</sup>
3							
4	Településközpont vegyes övezetek						
5	Vt-1	Szabadon álló /SZ/	1000	-	-	35	< 15,0
6	Vt-2	Zárt sorú /Z-Hz/	500	14	25	50	6,0 - 7,5
7	Vt-2*	Zárt sorú /Z-Hz/	500	14	25	50	7,5 <sup>§</sup> - 12,0
8	Vt-3	Oldalhatáron álló /O/	400	16	25	50	4,5-5,0
9	Központi vegyes övezetek						
10	Vk-1	Szabadon álló /SZ/	10 000	-	-	35	K
11	Vk-1*	Szabadon álló /SZ/	10 000	-	-	35	9,0
12	Vk-1**	Szabadon álló /SZ/	10 000	-	-	50	7,5

§A legkisebb építménymagasság értéket a fő rendeltetési egységet (egységeket) magában foglaló épület mögött elhelyezett melléképületek esetében nem kell biztosítani.



## 6.2. Az ingatlan értéke a kisajátítás előtt

Az ingatlan értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert választottam mivel megfelelő összehasonlító adatokat sikerült beszerezni. Ellenőrzésként a hozamszámításon alapuló módszer alapján is szándékomban volt az érték meghatározása, de Kisújszálláson az ingatlanok bérleti piaca, kiváltképp a beépítetlen területek bérleti piaca nem szolgáltatott megfelelő adatot a számítás elvégzésére.

### 6.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Az összehasonlító adatok a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei NAV Illeték Főosztály adatszolgáltatásából származnak.

### 6.2.2. Összehasonlító adatok Kisújszállás belterület 2014

s.sz	Év	Hrsz	Cím	Övezeti besor.	Művelési ág	Terület m <sup>2</sup>	Vételár Ft	Fajlagos vételár Ft/m <sup>2</sup>	Tulajdoni hányad
1	2015	1478/1	Honvéd u.	Lk-2*	telek	1 278	1 600 000	1252	1 / 1
2	2015	8/2	Arany János u.	Vt-2*	telek	1 771	6 000 000	3388	1 / 1
3	2015	2736/2	Móricz Zsigmond u.	Lf-4	telek	183	400 000	2186	1 / 1
Összesen						3 232		6826	
Átlagos érték						1 077		2275	

**Átlagos fajlagos forgalmi érték: 2275 Ft/m<sup>2</sup>**

### 6.2.3. érték módosító tényezők elemzése

Korrektíós tényezők és értékek %	
műszaki szempontok	
építészeti szempontok	
használati szempontok	
telek adottságok	10
infrastruktúra	
környezeti szempontok	5
alternatív hasznosítás szempontjai	
jogi szempontok, hatósági szabályozás	15
egyéb:	
<b>Összes</b>	<b>30</b>

#### 6.2.4. Fajlagos alapérték módosítása

Fajlagos alapérték	2275 Ft/m <sup>2</sup>
korrekciós tényező értéke	30 %
Korrigált fajlagos alapérték	2958 Ft/m <sup>2</sup>

#### 6.2.5. Az ingatlan értékének meghatározása

hrsz.	alrészlet	művelési ág	területe	értéke
2175/3		kivett beépítetlen terület	132 m <sup>2</sup>	390 456 Ft
<b>Összesen</b>				<b>390 456 Ft</b>

#### 6.3. A kisajátított terület értéke

hrsz.	alrészlet	művelési ág	területe	értéke
2175/3		kivett beépítetlen terület	132 m <sup>2</sup>	390 456 Ft
<b>Összesen</b>			<b>132 m<sup>2</sup></b>	<b>390 456 Ft</b>

## **7. ÉRTÉKVESZTESÉGEK a Kstv. 19 § alapján**

### **7.1. A visszamaradó terület értékvesztése**

A Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának 5. sz állásfoglalása V. bekezdése pontosan így szól:

1. Az ingatlan egy részének kisajátítása esetén akkor kerülhet sor értékvesztés megállapítására, ha a visszamaradt ingatlan értéke és a kisajátított részért kapott kártalanítás együttes összege nem éri el az ingatlan kisajátításkori értékét.

2. Valamennyi tényező gondos mérlegelése alapján kell állást foglalni abban a kérdésben, hogy az ingatlan egy részének kisajátítása esetén az ingatlan visszamaradt része szenvedett-e értékvesztést. Vizsgálni kell, hogy a visszamaradt telek beépíthető-e, csökkent-e a beépíthetőség aránya, változott-e hátrányosan az ingatlan használhatósága és hasznosításának lehetősége, csökkent-e a forgalomképessége stb.

**Az ingatlan teljes területe kisajátításra tervezett, visszamaradó terület nem keletkezik.**

### **7.2. Lábon álló növényzet**

**Értékelhető növényzet az ingatlanon nem található.**

### **7.3. Faállomány értéke**

**Értékelhető faállomány az ingatlanon nem található.**

### **7.4 Értékvesztés összesen**

**0 Ft**

## **8. A kisajátítással kapcsolatos költségek Kstv. 20. § alapján**

**8.1. Egyéb mező- és erdőgazdasági ráfordítások költségei**

**Egyéb ráfordítások költségeiről nem kaptam tájékoztatást.**

## **9. Kisajátítással érintett épületek, építmények**

**Az ingatlanon épület építmény nem található.**

**9.1. Átépitési, áthelyezési költségek**

**Átépitési, áthelyezési költségek nem merülnek fel, ezért nem állapítható meg.**

**9.2. Épület építmény értéke:**

**Az ingatlanon épület építmény nem található.**

**9.3 Kisajátítással érintett épületek, építmények összesen: 0 Ft.**

## **10. Haszonélvezeti jog értéke**

**Nincs az eljárásba vont haszonélvező.**

## **11. Összegzés**

11.1 Összes fizetendő kártalanítás	390 456 Ft
11.2 Tulajdonost megillető kártalanítás	390 456 Ft
11.3 Használót megillető kártalanítás	0 Ft
11.4 Haszonélvezőt megillető kártalanítás	0 Ft
<b>Összesen</b>	<b>390 456 Ft</b>

### **Váci László**

öntözéses-meliorációs mérnök  
környezetgazdálkodási szakmérnök  
okleveles ingatlangazdálkodó ESSEC  
mezőgazdasági értébecslő szakmérnök  
okleveles ingatlanvagyon értékelő  
igazságügyi ingatlanforgalmi  
és mezőgazdasági szakértő



**MELLÉKLETEK**



Karcagi Járási Hivatali Földhivatali Osztály **Térképmásolat**

Karcag  
5301 Ady Endre utca 4. Pf. 21.

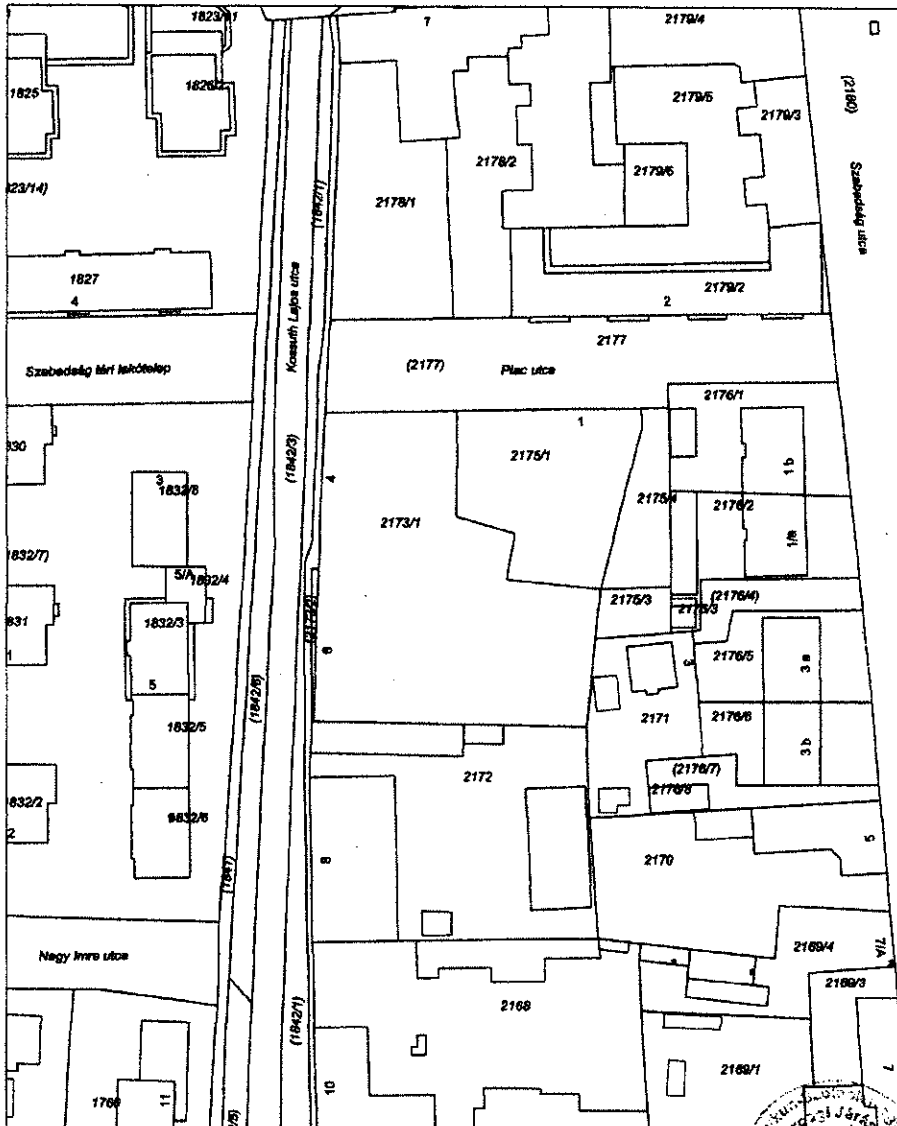
Iktatószám: 1/819/2015

Szelvényszám: 58-134-424

Méretarány: 1:1000

Vetület: EOV

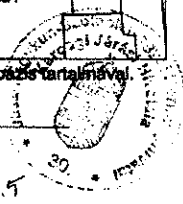
KISÚJSZÁLLÁS, belterület 2173/1



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

Karcag, 2015. december 21.

*Vig István*  
Vig Istvánné  
N-902/2015



az előterjesztés III. melléklete

Pü: 3. napirendi pont

V-f: 3. napirendi pont

## MAGÁN SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**A Kisújszállás 2175/4 hrsz.-ú, ingatlan értékének meghatározása a  
kiszajátítást megelőző adás-vételi megállapodás lebonyolításához.**



**Készítette: Váci László**  
**igazságügyi ingatlanforgalmi**  
**és mezőgazdasági szakértő**  
**5000 Szolnok, Bimbó u. 61.**

**Szolnok, 2016. május 20.**

## 1. ÉRTÉKELÉSI ÉS KÁRTALANÍTÁSI BIZONYÍTVÁNY

1.1 Az ingatlan értéke a kisajátítás előtt	1 026 426 Ft
1.2 A kisajátított ingatlan (rész) értéke	1 026 426 Ft
1.3 A visszamaradó terület értékesökkenése	0 Ft
1.4 Lábonálló, függőtermés értéke	0 Ft
1.5 Faállomány értéke	0 Ft
1.6. Egyéb ráfordítások értéke	0 Ft
1.7 Kisajátítással érintett épületek, építmények értéke	0 Ft
1.8 Tulajdonosokat megillető kártalanítás	1 026 426 Ft
1.9 Haszonélvezőket megillető kártalanítás	0 Ft
1.10 Használót, bérlőt megillető kártalanítás	0 Ft
1.11 Összes kifizetés	1 026 426 Ft
1.12. A kártalanítási összeg felosztása a tulajdoni hányadok arányában	

Név lakcím	Tulajdoni hányad	Kisajátított terület a tul. hányad alapján (m <sup>2</sup> )	Fizetendő összes kártalanítás (Ft)
Kisújszállási Református Egyházközség 5310 Kisújszállás, Szabadság tér 3.	1/1	347	1 026 426 Ft

## 2. ELŐZMÉNYEK

2.1. A Kisújszállás Város Polgármesteri Hivatala, (Kisújszállás, Szabadság tér 1. szám) – mint megbízó- megbízta Váci László igazságügyi szakértőt a Kisújszállás 2175/4 hrsz.-ú a valóságban Kisújszállás Piac u. 1/A. szám alatt található kivett beépítetlen terület, valós piaci forgalmi értékének meghatározásával. Az értékbecslés célja olyan piaci forgalmi érték meghatározása mely alkalmas a kisajátítást megelőző egyeztető tárgyalások lebonyolítására.

2.2. A szakértői vélemények elkészítése során az alábbi feladatokat fogalmazta meg.

A szakértői vélemény tartalmilag és formailag feleljen meg a kisajátítási eljárások során készített szakértői véleményeknek.

A kisajátítással érintett ingatlan földrajzi elhelyezkedésének, övezeti besorolásának, adottságainak, értékét befolyásoló körülményeknek, illetve tényezőknek a bemutatása.

Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékének alapulvételével a fajlagos forgalmi érték kimunkálása és ennek alapján a tárgyi ingatlan teljes forgalmi értékének meghatározása.

Az ingatlan forgalmi értékének megállapításához a kirendelt igazságügyi szakértő az ingatlanok értékadatainak szolgáltatási rendjéről és az adatszolgáltatás igazgatási szolgáltatási díjáról szóló 33/2007. (XII. 23.) PM rendelet 10. § (1) bekezdés alapján adatszolgáltatást kérhet a Nemzeti Adó és Vámhivatal Békés Megyei Adóigazgatóságától.

A kisajátítással érintett ingatlannal való hasonlóság mértékének megállapítása érdekében az összehasonlításra alkalmas ingatlanok elhelyezkedésének, alapterületének egyéb adottságainak, mezőgazdasági ingatlan esetében művelési ágának és hasznosításának részletes ismertetése.

Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok adatainál térjen ki arra is, melyek azok az ingatlanok, amelyek a tárgyi ingatlanhoz leginkább hasonlóak, mi az előnyös, illetőleg hátrányos eltérés közöttük.

Ha a tárgyi ingatlan valóságos forgalmi értéke – összehasonlításra alkalmas ingatlanok, illetve ezek forgalmának hiányában, vagy forgalmukra jogszabályban elrendelt korlátozás, illetve más ok miatt – nem állapítható meg, az ingatlan településen belüli fekvését, közműekkel való ellátottságát, ennek hiányában a közművesítés lehetőségét, földrajzi és gazdasági adottságait kell figyelembe vennie a kártalanítási összeg meghatározásakor.

A visszamaradó ingatlanrész kisajátításának indokoltsága körében annak vizsgálata, hogy a kisajátítással érintett ingatlanból visszamaradó terület eredeti céljára használható marad-e, illetve azon valamely jog vagy foglalkozás gyakorlása nem válik-e lehetetlenné vagy számottevően költségesebbé továbbá gazdaságosan értékesíthető marad-e. Annak a vizsgálata továbbá, hogy az ingatlan visszamaradó része eléri-e a helyi építési szabályzatban előírt legkisebb teleknagyságot.

Az értékvesztés körében a mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábön álló és függő termés értékének megállapítása, ha az a birtokba bocsátás

időpontjában már megállapítható, továbbá annak megállapítása, hogy a visszamaradó ingatlanrész szenved-e értékcsökkenést. Amennyiben megállapítható a visszamaradt ingatlanrész vonatkozásában értékcsökkenés, az értékcsökkenés értékének meghatározása, a mező- és erdőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a folyó gazdasági évben elvégzett mező- és erdőgazdasági munkák költségének, és az egyéb ráfordítások költségének megállapítása.

Ha a kisajátítás következtében a faállomány, vagy más évelő növényzet kitermelése válik szükségessé, ezt a tulajdonos elvégezheti. Ebben az esetben a faanyag (más évelő növényzet) értékét az ingatlan értékének megállapítása során figyelmen kívül kell hagyni.

A lábon álló és függő termés értékéből, illetőleg a folyó gazdasági év várhatótermésének értékéből le kell vonni az elmaradt mezőgazdasági munkák költségét.

Amennyiben a kisajátítással érintett ingatlanon épület található, annak tartozékai, illetve épületnek nem minősülő más építmény, építményrész kisajátításkori érték meghatározása, külön jelölve az avultság mértékét és annak a kártalanítás összegére gyakorolt befolyását.

Ha az ingatlant telki szolgálatom vagy egyéb használati jog terheli, annak vizsgálata, hogy a jogosultság érinti-e a kisajátítandó ingatlanrészt, illetve lehetséges-e annak fenntartása.

A kártalanítási összeg meghatározásánál vegye figyelembe, hogy a kisajátítási kártalanítást úgy kell tekinteni, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza, amennyiben a kisajátítás keretében történő tulajdonátszállást az általános forgalmi adóról szóló törvény szerint adófizetési kötelezettség terheli.

A szakértő a szakvéleményt jogszabályban meghatározott szerkezetben és adattartalommal, a mérlegelés módszerének és a figyelembe vett szempontoknak a bemutatásával köteles elkészíteni.

### **3. SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT**

- Nincs tudomásom olyan tényezőkről, amelyek miatt feltételezhető lenne, hogy a megbízó által szolgáltatott adatok nem helytállóak.
- A megállapított érték az ingatlan tehermentes állapotára vonatkozik.
- A helyszíni szemle időpontja **2016.05.19.**
- A jelenlegi piaci viszonyok figyelembevételével jelen értékelés érvényességét az elkészítéstől számított **6** hónapig tartom fenn.
- Az értékelés csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat kiragadni és önmagában felhasználni nem szabad, mert a kiragadott részletek hamis képet tükröznek, ezért a szakvélemény csak egészében adható tovább.
- Kijelentem, hogy az értékelés során megbízásomhoz híven legjobb tudásom szerint jártam el, az értékbecslés összecszerülésében semmilyen vonatkozásban nem vagyok érdekelt.
- A szakértői véleményben megállapított érték az áfát tartalmazza.

#### **4. ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZEREK, FOGALOM MEGHATÁROZÁSOK**

Az értékelés során a 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben foglaltakat vettem figyelembe. A piaci érték meghatározása három különböző módszerrel történhet, figyelembe véve az ingatlan jellegét és az értékelés célját:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

Költség alapú értékelési módszer

Jelen esetben az udvar értékének meghatározására a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékbecslési módszert alkalmaztam.

A lakóépület értékét nem határoztam meg, mivel az a kisajátítással nem érintett.

##### **4.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer:**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- Az alaphalmaz kiválasztása
- Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- Fajlagos alapérték meghatározása
- Értékmódosító tényezők elemzése
- A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

##### **4.2. Hozamszámításon alapuló módszer**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.



A hozamszámítás lépései összefoglalva:

- Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése
- A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként
- Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként
- A tőkésítési kamatláb meghatározása
- A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

#### **4.3. A költség számításán alapú módszer**

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra – előállítási költségből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépése:

- A telekérték meghatározása
- A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása
- Avulások számítása
- A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

#### **4.4 A piaci érték fogalma.**

A piaci érték egyfajta idealizált érték, átlagos ár, a lehetséges árak várható értéke, amelyet a TEGOVA az alábbi módon definiál:

Piaci érték alatt az a várható ár értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés határnapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, az adásvétel szokásos piaci körülmények között zajlik le és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

## 5. FELHASZNÁLT ADATOK

### 5.1 A felhasznált adatok forrása:

A megbízó a szakértő rendelkezésére bocsátotta az érintett ingatlanok adatait tartalmazó terület kimutatást, és vázrajzokat.

### 5.2. Az értékelt ingatlan adatai

Település: Kisújszállás		kataszteri tiszta jövedelem	
hrsz: 2175/4	területe	347 m <sup>2</sup>	0,00 Ak
alrészlet	művelési ág	területe	kataszteri tiszta jövedelem
	kivett beépítetlen terület	347 m <sup>2</sup>	0,00 Ak

### Az eljárásba vont tulajdonosok adatai

Név	Lakcím	Tulajdoni hányad
Kisújszállási Református Egyházközség	5310 Kisújszállás, Szabadság tér 3.	1 / 1

Terhek: nincs

### 5.3. Kisajátítás utáni adatok:

hrsz	alrészlet	művelési ág	terület m <sup>2</sup>	kat. tisz. jöv.	Tulajdonos (kezelő)
2175/4		kivett beépítetlen terület	347	0,00	Kisajátítást kérő
2175/4		kivett beépítetlen terület	0	0,00	Tulajdoni lap szerinti tulajdonosok

A kisajátított terület összesen: 347 m<sup>2</sup>

A kisajátított terület a teljes területnek a 100% -a

## 6. ÉRTÉKELÉS

### 6.1 Az ingatlan leírása:

Az ingatlan alakja:	kissé szabálytalan
Mérete:	közepes méretű
Az ingatlan fekvése, elhelyezkedése:	Az ingatlan Kisújszállás belterületén, a központban, a Polgármesteri Hivatal és a főút közelében található.
Domborzati és lejtési viszonyok:	megközelíthetőleg sík
A terület beépítettsége, nyitottsága:	beépítetlen kerítés nincs
A birtokhatárok leírása:	É: Piac utca K: 2176/1 és 2176/2 hrsz. ingatlan D: 2175/3 hrsz. ingatlan Ny: 2175/1 hrsz. ingatlan
Az ingatlanon található növényzet:	Az ingatlanon értékelhető növényzet nincs
Meglévő infrastruktúra	vezetékes víz: ingatlan határon
	fűtő kút: nincs
	csatorna: ingatlan határon
	elektromos áram: ingatlan határon
	vezetékes gáz: ingatlan határon
Település központjához:	központban
Megközelíthető:	burkolt közútról
Egyéb:	Kivett beépítetlen terület, a valaha rajta lévő épületet lebontották a közműcsatlakozások megszűntek, de az visszaállítható
Övezeti besorolás:	Vt-2*jelű; Településközpont (közepes magasságú, intenzív beépítésű) vegyes építési övezet

## Helyi Építési Szabályzat

### Vt-2 Településközpont (közepes magasságú, intenzív beépítésű) vegyes építési övezet 33. §

(1) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.

(2) Az övezetben elhelyezhető:

a) lakóépület;

b) igazgatási épület;

c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület;

d) egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület;

e) sportépítmény;

f) az a)-e) pont szerinti rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények (garázs, tároló épület).

(3) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. § (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:

a) egyéb közösségi szórakoztatóépület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges;

b) Nem zavaró hatású, egyéb gazdasági tevékenység céljára szolgáló épület.

(4) Az övezetben nem helyezhető el önálló parkoló terület és garázs a 3,5 t önsúlynál nehezebb tehergépjárművek és az ilyeneket szállító járművek számára.

### 34. §

(1) Az övezet telkeinek zárt sorú (Z-Hz)- jellel ellátva, mely beépítési mód sajátos előírásait a

Hész. 17. §-a tartalmazza.

(2) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettségét, az építhető építménymagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, a HÉSZ 4. mellékletének 2. táblázata tartalmazza.

(3) A telkek területének min. 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.

(4) Az övezetet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

1. táblázat  
Lakó övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettség %	legkisebb- legnagyobb építmény-magasság (m) <sup>§</sup>
3							
4	Kisvárosias lakó övezetek						
5	Lk-2	Oldalhatáron álló /O/	500	14	35	40*	4,5-5,5
6	Lk-2**	Oldalhatáron álló /O/	500	18	30	40	5,0-6,0
7	Lk-2*	Oldalhatáron álló /O/	500	18	30	40	4,0-5,5**
8	Lk-3	Oldalhatáron álló /O/	400	14	25	40	< 4,5
9	Kertvárosias lakó övezetek						
10	Lke-3	Oldalhatáron álló /O/	500	14	-	30	< 4,5
11	Falusias lakó övezet						
12	Lf-4	Oldalhatáron álló /O/	700	16	-	30	< 4,5

\* A telek területének maximális beépíthetősége saroktelek esetén max. 50 % lehet.

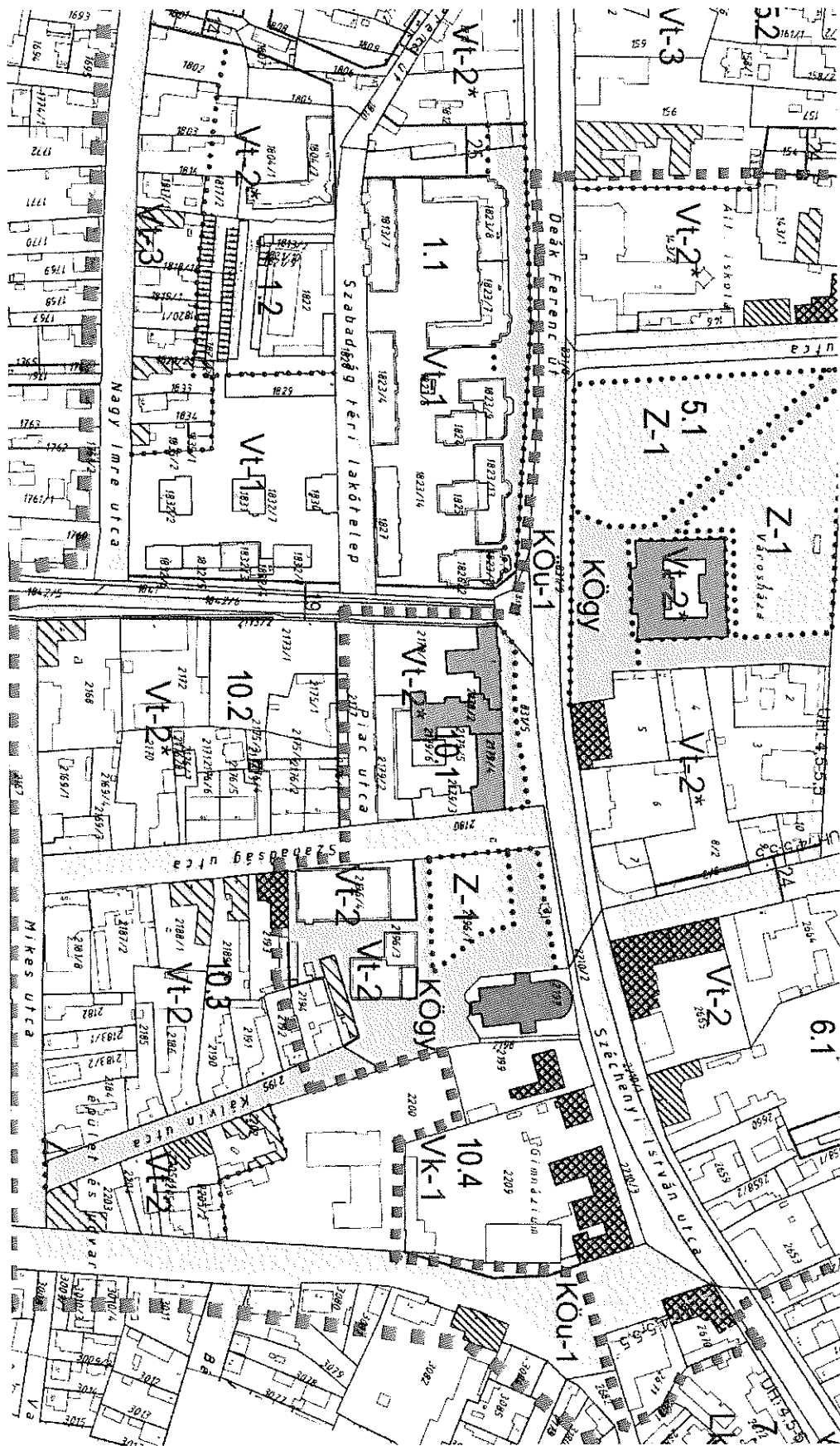
\*\*Az Sz-3 -jelű szabályozási tervlap az előírt legkisebb építménymagasság számított értékének betartása mellett, egyes külön megjelölt utcaszakaszokon, kötelező legkisebb utcai homlokzatmagasságot is meghatároz.

§A legkisebb építménymagasság értéket a fő rendeltetési egységet (egységeket) magában foglaló épület mögött elhelyezett melléképületek esetében nem kell biztosítani.

2. táblázat:  
Vegyes övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G
1	Az építési telek						
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettség %	legkisebb- legnagyobb építmény-magasság (m) <sup>§</sup>
3							
4	Településközpont vegyes övezetek						
5	Vt-1	Szabadon álló /SZ/	1000	-	-	35	< 15,0
6	Vt-2	Zárt sorú /Z-Hz/	500	14	25	50	6,0 - 7,5
7	Vt-2*	Zárt sorú /Z-Hz/	500	14	25	50	7,5 <sup>§</sup> - 12,0
8	Vt-3	Oldalhatáron álló /O/	400	16	25	50	4,5-5,0
9	Központi vegyes övezetek						
10	Vk-1	Szabadon álló /SZ/	10 000	-	-	35	K
11	Vk-1*	Szabadon álló /SZ/	10 000	-	-	35	9,0
12	Vk-1**	Szabadon álló /SZ/	10 000	-	-	50	7,5

§A legkisebb építménymagasság értéket a fő rendeltetési egységet (egységeket) magában foglaló épület mögött elhelyezett melléképületek esetében nem kell biztosítani.



## 6.2. Az ingatlan értéke a kisajátítás előtt

Az ingatlan értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert választottam mivel megfelelő összehasonlító adatokat sikerült beszerezni. Ellenőrzésként a hozamszámításon alapuló módszer alapján is szándékomban volt az érték meghatározása, de Kisújszálláson az ingatlanok bérleti piaca, kiváltképp a beépítetlen területek bérleti piaca nem szolgáltatott megfelelő adatot a számítás elvégzésére.

### 6.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Az összehasonlító adatok a Jász-Nagykun-Szolnok Megyei NAV Illeték Főosztály adatszolgáltatásából származnak.

### 6.2.2. Összehasonlító adatok Kisújszállás belterület 2014

s.sz	Év	Hrsz	Cím	Övezeti besor.	Művelési ág	Terület m <sup>2</sup>	Vételár Ft	Fajlagos vételár Ft/m <sup>2</sup>	Tulajdoni hányad
1	2015	1478/1	Honvéd u.	Lk-2*	telek	1 278	1 600 000	1252	1 / 1
2	2015	8/2	Arany János u.	Vt-2*	telek	1 771	6 000 000	3388	1 / 1
3	2015	2736/2	Móricz Zsigmond u.	Lf-4	telek	183	400 000	2186	1 / 1
Összesen						3 232		6826	
Átlagos érték						1 077		2275	

Átlagos fajlagos forgalmi érték: 2275 Ft/m<sup>2</sup>

### 6.2.3. érték módosító tényezők elemzése

Korrekciós tényezők és értékek %	
műszaki szempontok	
építészeti szempontok	
használati szempontok	
telek adottságok	10
infrastruktúra	
környezeti szempontok	5
alternatív hasznosítás szempontjai	
jogi szempontok, hatósági szabályozás	15
egyéb:	
<b>Összes</b>	<b>30</b>

#### 6.2.4. Fajlagos alapérték módosítása

Fajlagos alapérték	2275 Ft/m <sup>2</sup>
korrekciós tényező értéke	30 %
Korrigált fajlagos alapérték	2958 Ft/m <sup>2</sup>

#### 6.2.5. Az ingatlan értékének meghatározása

hrsz.	alrészlet	művelési ág	területe	értéke
2175/4		kivett beépítetlen terület	347 m <sup>2</sup>	1 026 426 Ft
<b>Összesen</b>				<b>1 026 426 Ft</b>

#### 6.3. A kisajátított terület értéke

hrsz.	alrészlet	művelési ág	területe	értéke
2175/4		kivett beépítetlen terület	347 m <sup>2</sup>	1 026 426 Ft
<b>Összesen</b>			<b>347 m<sup>2</sup></b>	<b>1 026 426 Ft</b>



## **7. ÉRTÉKVESZTESÉGEK a Kstv. 19 § alapján**

### **7.1. A visszamaradó terület értékvesztése**

A Legfelsőbb Bíróság Közigazgatási Kollégiumának 5. sz állásfoglalása V. bekezdése pontosan így szól:

1. Az ingatlan egy részének kisajátítása esetén akkor kerülhet sor értékvesztés megállapítására, ha a visszamaradt ingatlan értéke és a kisajátított részért kapott kártalanítás együttes összege nem éri el az ingatlan kisajátításkori értékét.

2. Valamennyi tényező gondos mérlegelése alapján kell állást foglalni abban a kérdésben, hogy az ingatlan egy részének kisajátítása esetén az ingatlan visszamaradt része szenvedett-e értékvesztést. Vizsgálni kell, hogy a visszamaradt telek beépíthető-e, csökkent-e a beépíthetőség aránya, változott-e hátrányosan az ingatlan használhatósága és hasznosításának lehetősége, csökkent-e a forgalomképessége stb.

**Az ingatlan teljes területe kisajátításra tervezett, visszamaradó terület nem keletkezik.**

### **7.2. Lábon álló növényzet**

**Értékelhető növényzet az ingatlanon nem található.**

### **7.3. Faállomány értéke**

**Értékelhető faállomány az ingatlanon nem található.**

**7.4 Értékvesztés összesen 0 Ft**

## **8. A kisajátítással kapcsolatos költségek Kstv. 20. § alapján**

**8.1. Egyéb mező- és erdőgazdasági ráfordítások költségei**  
Egyéb ráfordítások költségeiről nem kaptam tájékoztatást.

## **9. Kisajátítással érintett épületek, építmények**

**Az ingatlanon épület építmény nem található.**

**9.1. Átépitési, áthelyezési költségek**

**Átépitési, áthelyezési költségek nem merülnek fel, ezért nem állapítható meg.**

**9.2. Épület építmény értéke:**

**Az ingatlanon épület építmény nem található.**

**9.3 Kisajátítással érintett épületek, építmények összesen: 0 Ft.**

## **10. Haszonélvezeti jog értéke**

**Nincs az eljárásba vont haszonélvező.**

## **11. Összegzés**

11.1 Összes fizetendő kártalanítás	1 026 426 Ft
11.2 Tulajdonost megillető kártalanítás	1 026 426 Ft
11.3 Használót megillető kártalanítás	0 Ft
11.4 Haszonélvezőt megillető kártalanítás	0 Ft
<b>Összesen</b>	<b>1 026 426 Ft</b>

### **Váci László**

öntözéses-meliorációs mérnök  
környezetgazdálkodási szakmérnök  
okleveles ingatlangazdálkodó ESSEC  
mezőgazdasági értébecslő szakmérnök  
okleveles ingatlanvagyon értékelő  
igazságügyi ingatlanforgalmi  
és mezőgazdasági szakértő

## MELLÉKLETEK



Karcagi Járási Hivatal Földhivatali Osztály **Térképmásolat**

Karcag

5301 Ady Endre utca 4. Pf. 21.

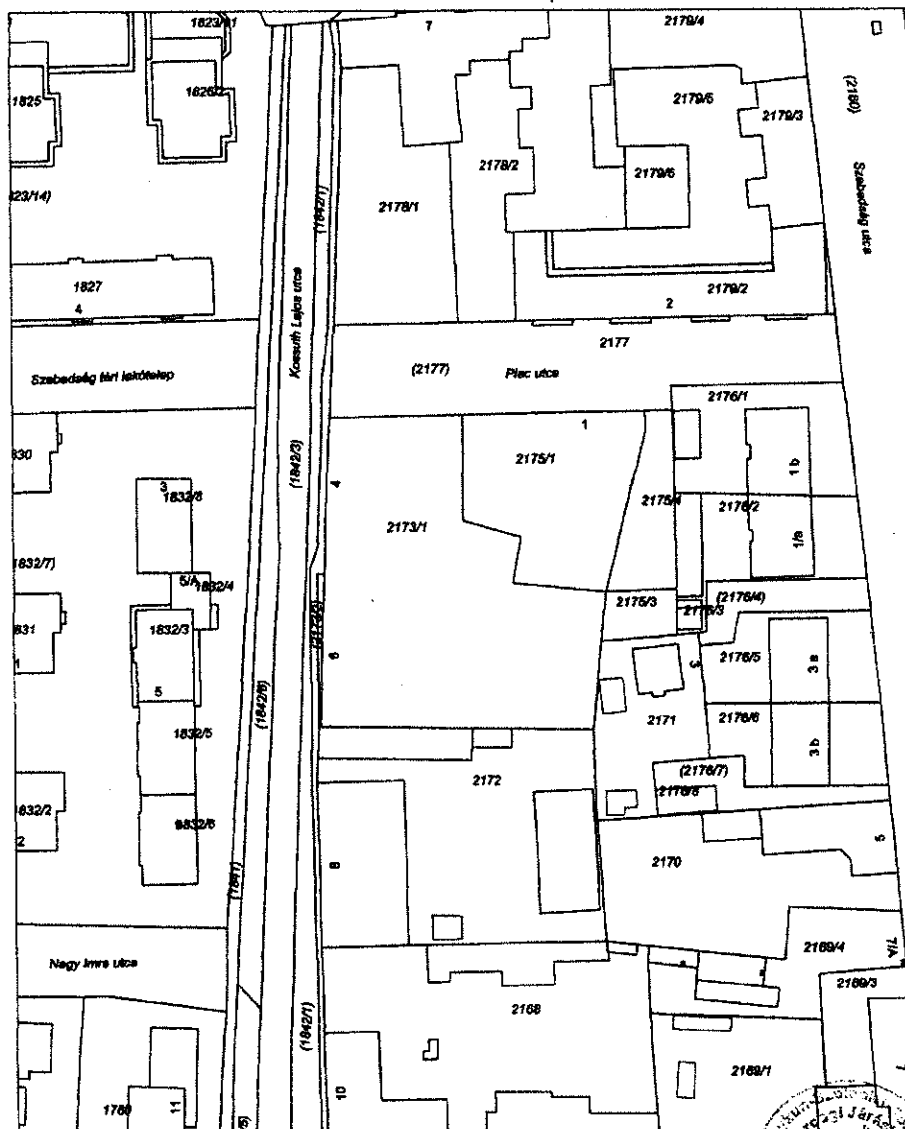
Iktatószám: 1/819/2015

Szelvényszám: 58-134-424

Méretarány: 1:1000

Vetület: EOV

KISÚJSZÁLLÁS, belterület 2173/1



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

Karcag, 2015. december 21.

Vig Istvánné

N-902/2015

