

**NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS
KÖZGYŰLÉSENEK**

353/2016. (XII.15.) számú

h a t á r o z a t a

**a LEGO Manufacturing Kft. nyíregyházi játékelem gyár által idegen ingatlanon végzett
beruházás Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata részére történő térítésmentes tulajdonba
adásáról**

A Közgyűlés

az előterjesztést megtárgyalta, és

A./ a LEGO Manufacturing Kft. által Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonát képező 0688/1 hrsz.-ú, 0688/2 hrsz.-ú, a 0688/3 hrsz.-ú ingatlanokon (Északi bekötőút) felújított aszfalt kopóréteg, az Önkormányzat tulajdonát képező 0712/1 hrsz.-ú, 0688/5 hrsz.-ú, a Magyar Állam tulajdonát képező 0682 hrsz.-ú, valamint a LEGO tulajdonát képező 0685/46 hrsz.-ú és a 0683/181 hrsz.-ú ingatlanokon megépített csapadékvíz elvezető hálózat és csatorna, valamint csapadékvíz elvezető csatorna és műtárgy, mint felépítmények térítésmentes önkormányzati tulajdonba adására vonatkozóan, a LEGO által felkért szakértő részéről meghatározott értéket elfogadja, és a jelen határozat 1. számú mellékletét képező szerződés alapján hozzájárul annak az Önkormányzat részére történő tulajdonba adásához azzal a feltétellel, hogy az átadással kapcsolatban esetlegesen felmerülő ÁFA fizetési kötelezettség az Önkormányzatra nem kerül áthárításra.

Felhatalmazza: Dr. Kovács Ferenc Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesterét a LEGO Manufacturing Kft.-vel, az ingatlanokon elvégzett beruházások (úttest, csapadékvíz csatorna) térítésmentes tulajdonba adása ügyében kötendő, jelen határozat 1. számú mellékletét képező szerződés aláírására.

B./ a LEGO Manufacturing Kft. által Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonát képező 0688/1 hrsz.-ú, 0688/2 hrsz.-ú, 0688/3 hrsz.-ú, 0688/5 hrsz.-ú, 0712/1 hrsz.-ú és a LEGO tulajdonát képező 0685/46 hrsz.-ú ingatlanokon megépített közvilágítási rendszer, mint felépítmény térítésmentes önkormányzati tulajdonba adására vonatkozóan, a LEGO által felkért szakértő részéről meghatározott értéket elfogadja, és a jelen határozat 2. számú mellékletét képező szerződés alapján hozzájárul annak az Önkormányzat részére történő tulajdonba adásához azzal a feltétellel, hogy az átadással kapcsolatban esetlegesen felmerülő ÁFA fizetési kötelezettség az Önkormányzatra nem kerül áthárításra.

Felhatalmazza: Dr. Kovács Ferenc Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesterét a LEGO Manufacturing Kft.-vel, az ingatlanokon elvégzett beruházás (közvilágítási rendszer) térítésmentes tulajdonba adása ügyében kötendő, jelen határozat 2. számú mellékletét képező szerződés aláírására.

k.m.f.


Dr. Kovács Ferenc
polgármester




Dr. Szemán Sándor
címetes főjegyző

Erről értesülnek:

- 1./ A Közgyűlés tagjai
- 2./ A címetes főjegyző és a Polgármesteri Hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői
- 3./ LEGO Manufacturing Kft.

**MEGÁLLAPODÁS KÖZLEKEDÉSI
LÉTESÍTMÉNY-BERUHÁZÁS ÉS VAGYON
ÁTADÁSÁRÓL**

(a továbbiakban: „**Megállapodás**”) amely létrejött egyrészről a

LEGO Manufacturing Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 4400 Nyíregyháza, LEGO utca 15.; cégjegyzékszám: 15-09-074038; adószám: 14476732-2-15, statisztikai számjele: 14476732-3240-113-15) mint átadó (a továbbiakban: „**Átadó**”)

másrészről

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata (4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. szám; statisztikai számjele: 15731766-8411-321-15) mint átvevő (a továbbiakban: „**Átvevő**”)

(az Átadó és az Átvevő a továbbiakban együttesen mint „**Felek**”) között az alábbi feltételekkel:

1. ELŐZMÉNYEK

Az Átadó a természetben Nyíregyháza Megyei Jogú Város külterületén, a 36-os és a 338-as számú főútvonalak kereszteződésében kialakított körforgalmi csomóponttól nyugati-délnyugati irányban elhelyezkedő, Nyíregyháza külterület 0685/20 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett beruházási terület megjelölésű ingatlanon gazdasági-ipari-logisztikai központot (a továbbiakban: a „**LEGO Iparterület**”) hozott létre.

1.1 Infrastruktúra

1.1.1 A LEGO Iparterület közúti kapcsolatának fejlesztéseként a LEGO Iparterület és a 36-os számú főútvonal (Tiszavasvári út) között az Átadó beruházásában a Nyíregyháza (külterület) 0688/1, 0688/2, 0688/3, 0690/69, 0685/44, 0685/54 és 0690/71 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett közút besorolású ingatlanokon fekvő ún. északi bekötő út (a továbbiakban: „**Északi Bekötőút**”) területén infrastruktúra-fejlesztés – ideértve különösen, de nem kizárólag az út kopórétegének cseréjét és új aszfalt burkolattal való ellátását – valósult meg.

**AGREEMENT ON THE TRANSFER OF
TRAFFIC INSTALLATION INVESTMENT
AND ASSET**

(hereinafter referred to as the “**Agreement**”) entered into by and between

LEGO Manufacturing Korlátolt Felelősségű Társaság (registered seat: 4400 Nyíregyháza, LEGO utca 15., Hungary; company registration number: 15-09-074038; tax number: 14476732-2-15, statistical number: 14476732-3240-113-15) as transferor (hereinafter referred to as: “**Transferor**”),

and

Municipality of Nyíregyháza City of County Rank (4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1.; statistical number: 15731766-8411-321-15) as transferee (hereinafter referred to as: “**Transferee**”)

(the Transferor and the Transferee hereinafter jointly referred to as the “**Parties**”) under the following terms and conditions:

1. BACKGROUND

The Transferor established an economic-industrial-logistics site located in the outer area of Nyíregyháza City of County Rank, to the west-south-west of the roundabout built in the junction of the main road No. 36 and of the main road No. 338., on the property registered under topographical lot number 0685/20 as excluded investment area (hereinafter referred to as the “**LEGO Industrial Zone**”).

1.1. Infrastructure

1.1.1. In the course of the development of the road connection of the LEGO Industrial Zone, between main road number 36 (Tiszavasvári road) and the LEGO Industrial Zone, the Transferor, on the territory of the so-called northern access route (hereinafter: “**Northern Access Route**”) situated on the plots located in the outer area of Nyíregyháza, registered under topographical lot numbers 0688/1, 0688/2, 0688/3, 0690/69, 0685/44, 0685/54 and 0690/71 and registered as excluded public roads, had performed infrastructure development, including, but not limited to the road

1.1.2 Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 2013. december 19. napján határozott arról, hogy az Átvevő gondoskodik az Északi Bekötőút (és a kerékpárút) üzemeltetéséről.

1.1.3 A fenti 1.1.1 pontban említett, Nyíregyháza (külterület) 0685/44, 0690/69, 0685/54 és 0690/71 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett közút besorolású ingatlanok és azok felépítményei (ideértve a kerékpárutat is) az Átvevő tulajdonába kerültek az Átadó és az Átvevő között 2015. május 13. napján létrejött ingatlan-átruházási szerződés és annak 2015. november 15. napján kelt módosítása alapján. A Nyíregyháza (külterület) 0688/1, 0688/2, 0688/3 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett közút besorolású ingatlanokon fekvő, a jelen Megállapodás 1. számú Mellékletét képező létesítményjegyzék szerinti infrastruktúra-fejlesztés (a továbbiakban: „Északi Bekötőúti Infrastruktúra”) még nem került átadásra az Átvevő részére.

1.2 Csapadékvíz

1.2.1 Az Átadó az Átvevő kizárólagos tulajdonában lévő, Nyíregyháza (külterület) 0712/1 és 0688/5 helyrajzi számon nyilvántartott és a Magyar Állam kizárólagos tulajdonában lévő, Nyíregyháza (külterület) 0682 helyrajzi számú ingatlanok területén, továbbá az Átadó tulajdonában lévő 0685/46 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanon csapadékvíz-elvezető hálózatot épített ki (a továbbiakban: „Csapadékvíz-elvezető Hálózat”).

1.2.2 Az Átadó kizárólagos tulajdonában lévő, Nyíregyháza (külterület) 0683/181 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett beruházási terület megjelölésű ingatlanokon csapadékvíz-elvezető csatorna (a továbbiakban: „Csapadékvíz-elvezető Csatorna”) és csapadékvíz-tisztító műtárgy (a továbbiakban: „Csapadékvíz-tisztító Műtárgy”) megépítése valósult meg a NYÍRSÉGVÍZ Nyíregyháza és Térsége Vízesés- és Csatornamű Zrt. kivitelezésében, az Átadó

wearing surface change and building of a new asphalt coverage.

1.1.2. The Assembly of Nyíregyháza City of County Rank resolved on 19 December 2013 that the Transferee shall be responsible for the operation of the Northern Access Route (and the bicycle path).

1.1.3. The plots and their substructures (including the bicycle path) located in the outer area of Nyíregyháza, registered under topographical lot numbers 0685/44, 0690/69, 0685/54 and 0690/71 mentioned in Section 1.1.1 above were transferred to the ownership of the Transferee under the real property transfer agreement concluded by and between the Transferor and the Transferee, dated 13 May 2015 and its amendment dated 15 November 2015. The infrastructure development as per the facility list attached to this Agreement as Annex 1, completed on the plots located in the outer area of Nyíregyháza, registered under topographical lot numbers 0688/1, 0688/2 and 0688/3 (hereinafter: “Northern Access Route Infrastructure”) has not yet been transferred to the Transferee.

1.2. Rainwater

1.2.1. The Transferor, on the territory of the plots owned solely by the Transferee, located in the outer area of Nyíregyháza, registered under topographical lot numbers 0712/1 and 0688/5, on the territory of the plot owned solely by the Hungarian State, located in the outer area of Nyíregyháza, registered under topographical lot number 0682 and on the plot owned solely by the Transferor, located in the outer area of Nyíregyháza, registered under topographical lot numbers 0685/46, constructed a rainwater deflector network (hereinafter: “Rainwater Deflector Network”).

1.2.2. On the plot owned solely by Transferor, located in the outer area of Nyíregyháza, registered under topographical lot number 0683/181 as excluded investment area, a rainwater deflector pipe (hereinafter: “Rainwater Deflector Pipe”) and a rainwater cleaning utility (hereinafter: “Rainwater Cleaning Utility”) were constructed by NYÍRSÉGVÍZ Nyíregyháza és Térsége Vízesés- és Csatornamű Zrt., as an

beruházásában.

1.2.3 Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 2013. december 19. napján tartott ülésén döntött a Csapadékvíz-elvezető Hálózat, a Csapadékvíz-elvezető Csatorna és a Csapadékvíz-tisztító Műtárgy üzemeltetésének átvételéről.

1.3 A jelen Megállapodás célja

1.3.1 Az Északi Bekötőút a közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 32. § (1) bekezdése alapján helyi közút. A helyi közutak a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 5.§ (3) a) pontja alapján az illetékes önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak.

1.3.2 A fenti 1.3.1 pont, valamint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: „Ptk.”) 5:15.§-a alapján az Északi Bekötőúti Infrastruktúra mint a helyi közutak alkotórésze, az Átvevő tulajdonába került.

1.3.3 A Csapadékvíz-elvezető Hálózat, a Csapadékvíz-elvezető Csatorna és a Csapadékvíz-tisztító Műtárgy a LEGO Iparterület ellátását szolgáló közműrendszer részét képezi. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 11) pontja, a vízgazdálkodásról szóló 1995. évi LVII. törvény 4.§ (1) bekezdés b) és f) pontja alapján és Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének a 233/2011. (XII.15.) számú határozatával elfogadott közszolgáltatási keretszerződés 1. számú melléklete 3) a) pontja szerint a NYÍRVV Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (továbbiakban: „NYÍRVV”) feladata a belvív- és csapadékvíz-hálózat üzemeltetése. Emellett a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény (a továbbiakban: „Víziközmű tv.”) 6. § (1) bekezdése alapján víziközmű kizárólag az állam vagy települési önkormányzat tulajdonában állhat. Mindezekre tekintettel a Csapadékvíz-elvezető Hálózat, a Csapadékvíz-elvezető Csatorna és a Csapadékvíz-tisztító Műtárgy ellátásáért felelős Átvevő részére történő átruházása vált szükségessé.

1.4 A fentieknek megfelelően a jelen Megállapodásban a Felek az Északi Bekötőúti

investment of the Transferor.

1.2.3. On 19 November 2013, the Assembly of Nyíregyháza City of County Rank resolved on taking over the operation of the Rainwater Deflector Network, the Rainwater Deflector Pipe and the Rainwater Cleaning Utility.

1.3. Purpose of this Agreement

1.3.1. The Northern Access Route is qualified as local public road in accordance with Act I of 1988 on road traffic. Local public roads, in accordance with Section 5(3) a) of Act CXCVI of 2011 on national assets, are composing part of the national assets owned solely by the competent municipality.

1.3.2. On the basis of Section 1.3.1 above and Section 5:15 of the Act V of 2013 on the Civil Code (hereinafter: “Civil Code”), the Northern Access Route Infrastructure being a component of such local public roads, became the property of the Transferee.

1.3.3. The Rainwater Deflector Network, the Rainwater Deflector Pipe and the Rainwater Cleaning Utility are the part of the public utilities supplying the LEGO Industrial Zone. Under point 11) of Section 13(1) of Act CLXXXIX of 2011 on the Local Municipalities of Hungary, under point b) and f) of Section 4(1) of Act LVII of 1995 on Water Management, and in accordance with the public service framework contract approved by the resolution no. 233/2011. (XII.15.) of General Assembly of Nyíregyháza City of County Rank, NYÍRVV Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság (hereinafter: “NYÍRVV”) shall be responsible for the management of the inland- and rainwater system. In addition, under Section 6(1) of Act CCIX of 2011 on the Water Public Utility Service, water public utility shall be owned solely by the state or the municipality. With regard thereto, the transfer of the Rainwater Deflector Network, the Rainwater Deflector Pipe and the Rainwater Cleaning Utility to the Transferee responsible for the supply became necessary.

1.4. According to the above, in this Agreement the Parties regulate the transfer of the

Infrastruktúra és a Csapadékvíz-elvezető Hálózat számviteli átvételéről, valamint a Csapadékvíz-elvezető Csatorna és a Csapadékvíz-tisztító Műtárgy tulajdonjogának átruházásáról rendelkeznek.

A fentiekre tekintettel a Felek az alábbiakban állapodnak meg:

2. VAGYONÁTRUHÁZÁS

2.1 Északi Bekötőúti Infrastruktúra és Csapadékvíz-elvezető Hálózat átruházása

2.1.1 A Felek a jelen Megállapodásban az Északi Bekötőúti Infrastruktúra és a Csapadékvíz-elvezető Hálózat Átvevő részére történő számviteli átadás-átvételéről rendelkeznek.

2.1.2 Az Átvevő, mint a helyi közutak jogszabály szerinti kizárólagos tulajdonosa, kijelenti, hogy jelen vagyónátadási megállapodás keretein belül az Északi Bekötőúti Infrastruktúrát mint helyi közúti létesítményt, továbbá a Csapadékvíz-elvezető Hálózatot átveszi, melyeket Átadó „idegen ingatlanon végzett beruházásként” valósított meg.

2.1.3 Átvevő kijelenti, hogy az Északi Bekötőúti Infrastruktúrát az átvételt követően a közúthálózat részeként üzemelteti.

2.1.4 Átvevő kijelenti, hogy a Csapadékvíz-elvezető Hálózatot az átvételt követően a közműrendszer részeként üzemelteti.

2.1.5 Az Északi Bekötőúti Infrastruktúra és a Csapadékvíz-elvezető Hálózat átadása térítésmentesen történik.

2.2 A Csapadékvíz-elvezető Csatorna és a Csapadékvíz-tisztító Műtárgy átruházása

2.2.1 Az Átadó átruházza a Csapadékvíz-elvezető Csatorna és a Csapadékvíz-tisztító Műtárgy tulajdonjogát az Átvevő részére, az Átvevő pedig a jelen Megállapodás aláírásával elfogadja azt. Az Átvevő ezzel a Csapadékvíz-elvezető Csatorna és a Csapadékvíz-tisztító Műtárgy 1/1 arányú, kizárólagos tulajdonosává válik.

Northern Access Route Infrastructure and the Rainwater Deflector Network for accounting purposes and the transfer of ownership of the Rainwater Deflector Pipe and the Rainwater Cleaning Utility.

With respect to the above, the Parties agree as follows:

2. ASSET TRANSFER

2.1. Transfer of the Northern Access Route Infrastructure and the Rainwater Deflector Network

2.1.1. In this Agreement, the Parties regulate the transfer to the Transferee of the Northern Access Route Infrastructure and the Rainwater Deflector Network for accounting purposes.

2.1.2. The Transferee, as the sole owner of the local public roads based on the law, declares that in accordance with this Agreement, it takes over the Northern Access Route Infrastructure as local public road installation and the Rainwater Deflector Network, all of them were constructed by the Transferor as an “investment on alien property”.

2.1.3. The Transferee declares that the Northern Access Route Infrastructure after the transfer shall be operated as a part of the public road network.

2.1.4. The Transferee declares that the Rainwater Deflector Network after the transfer shall be operated as a part of the public utility system.

2.1.5. The transfer of ownership of the Northern Access Route Infrastructure and the Rainwater Deflector Network shall be completed free of charge.

2.2. Transfer of the Rainwater Deflector Pipe and the Rainwater Cleaning Utility

2.2.1. The Transferor transfers the ownership right of the Rainwater Deflector Pipe and the Rainwater Cleaning Utility to the Transferee, and the Transferee accepts it by signing this Agreement. Accordingly, the Transferee shall become the sole owner of the Rainwater Deflector Pipe and the Rainwater Cleaning Utility in 1/1 ownership ratio.

- 2.2.2 Az átruházás jogcíme térítésmentes átadás, amely ennek megfelelően ellenérték nélküli (ingyenes) és feltétlen.
- 2.2.2. The title of the transfer shall be transfer for free of charge, which, accordingly, it shall be without consideration and unconditional.
- 3. A VAGYON KIADÁSA ÉS A VAGYON ÁTADÁSKORI ÉRTÉKE**
- 3. HANDBOVER OF THE ASSETS AND VALUE OF THE ASSETS AT THE TIME OF THE TRANSFER**
- 3.1 A Felek az Északi Bekötőúti Infrastruktúra, a Csapadékvíz-elvezető Hálózat, a Csapadékvíz-elvezető Csatorna és a Csapadékvíz-tisztító Műtárgy elemeit leltár szerinti bontásban tüntetik fel az 1. számú Mellékletben.
- 3.1. The Parties indicate the elements of the Northern Access Route Infrastructure, the Rainwater Deflector Network, the Rainwater Deflector Pipe and the Rainwater Cleaning Utility according to the inventory in Annex 1.
- 3.2 Az Átadó az Északi Bekötőúti Infrastruktúra, a Csapadékvíz-elvezető Hálózat, a Csapadékvíz-elvezető Csatorna és a Csapadékvíz-tisztító Műtárgy értékének megállapítása érdekében a Felek által közösen elfogadott Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértőt bízta meg igazságügyi szakértői értébecslés (a továbbiakban: „Értébecslés”) elkészítésével, mely jelen Megállapodás 2. számú Mellékletét képezi.
- 3.2. In order to establish the value of the Northern Access Route Infrastructure, the Rainwater Deflector Network, the Rainwater Deflector Pipe and the Rainwater Cleaning Utility, a forensic expert, Tamás Gyöngyösi (mutually accepted by the Parties) has been mandated by the Transferor to prepare a valuation expert’s opinion (hereinafter: “**Evaluation**”) which is attached to this Agreement as Annex 2.
- 3.3 A Felek az Értébecslés alapján megállapítják, hogy:
- 3.3. The Parties, on the basis of the Evaluation, declare that:
- a) az Északi Bekötőúti Infrastruktúra teljes (nettó) értéke összesen 37.110.000,- Ft;
- a) the total (net) value of the Northern Access Route Infrastructure is HUF 37,110,000;
- b) a Csapadékvíz-elvezető Hálózat teljes (nettó) értéke összesen 51.563.900,- Ft;
- b) the total (net) value of the Rainwater Deflector Network is HUF 51,563,900;
- c) a Csapadékvíz-elvezető Csatorna teljes (nettó) értéke összesen 720.000,- Ft és
- c) the total (net) value of the Rainwater Deflector Pipe is HUF 720,000 and
- d) a Csapadékvíz-tisztító Műtárgy teljes (nettó) értéke összesen 1.200.000,- Ft.
- d) the total (net) value of the Rainwater Cleaning Utility is HUF 1,200,000.
- 3.4 A Felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodás aláírásával az Átadó akként adja át a vagyonelemeket, hogy a számviteli nyilvántartásokból a jelen Megállapodás aláírásának napjával azokat kivezeti, az Átvevő pedig a számviteli nyilvántartásaiba a jelen Megállapodás aláírásának napjával bevezeti, így átveszi azokat. A Felek kijelentik, hogy a jelen Megállapodás tárgyát képező Északi Bekötőúti Infrastruktúra, a Csapadékvíz-elvezető Hálózat, a Csapadékvíz-elvezető Csatorna és a Csapadékvíz-tisztító Műtárgy már az Átvevő birtokában van, és üzemeltetését jelenleg az Átadó megbízása alapján a NYÍRVV látja el, ezért ezek vonatkozásában külön birtokbaadási eljárásra
- 3.4. The Parties establish that by signing this Agreement, the Transferor shall transfer the assets in a way that it shall deregister from its accounting books as of the date of signing of this Agreement, while the Transferee taking over the assets shall register them in its accounting books as of the date of signing of this Agreement. The Parties establish that the Northern Access Route Infrastructure, the Rainwater Deflector Network, the Rainwater Deflector Pipe and the Rainwater Cleaning Utility being subject of this Agreement are already in the possession of the Transferee and currently operated by NYÍRVV on behalf of the Transferor,

nincs szükség.

3.5 A Felek megállapítják, hogy az Átadó tekintetében az Északi Bekötőúti Infrastruktúra, a Csapadékvíz-elvezető Hálózat, a Csapadékvíz-elvezető Csatorna és a Csapadékvíz-tisztító Műtárgy átruházása a társasági adó szempontjából az Átadó vállalkozási, bevételszerző tevékenységével összefüggő költségnek, ráfordításnak minősül.

3.6 Az Átadó jelen Megállapodás aláírásával átruházza az Átvevőre az Átadó és az Északi Bekötőúti Infrastruktúra, a Csapadékvíz-elvezető Hálózat, a Csapadékvíz-elvezető Csatorna és a Csapadékvíz-tisztító Műtárgy kivitelezői között létrejött szerződésekből eredő valamennyi szavatossági és jótállási jogát. Ennek megfelelően az Átadónak szavatossági, jótállási, bármilyen hibajavítási vagy egyéb kötelezettsége az Északi Bekötőúti Infrastruktúra, a Csapadékvíz-elvezető Hálózat, a Csapadékvíz-elvezető Csatorna és a Csapadékvíz-tisztító Műtárgy tekintetében nem áll fenn, e jogokat az Átvevő kizárólag közvetlenül a kivitelezőkkel szemben érvényesítheti.

4. NYILATKOZATOK ÉS KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK

4.1 Az Átvevő kötelezi magát arra, hogy a jelen Megállapodás alapján átvett Északi Bekötőúti Infrastruktúra, Csapadékvíz-elvezető Hálózat, Csapadékvíz-elvezető Csatorna és Csapadékvíz-tisztító Műtárgy fenntartásáról, üzemeltetéséről és kezeléséről gondoskodik.

4.2 A Felek rögzítik, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: „Áfa tv.”) alapján az Északi Bekötőúti Infrastruktúra Átvevő részére történő ingyenes átadása az Áfa tv. általános szabályai szerinti áfa-fizetési kötelezettséget keletkeztet (egyenes áfa-fizetési kötelezettség).

4.3 A Felek rögzítik, hogy az Átadó nem hárítja át az Átvevőre az Északi Bekötőúti Infrastruktúra ingyenes átadásával kapcsolatban keletkező általános forgalmi adó összegét.

4.4 A Felek megállapítják, hogy a Csapadékvíz-

therefore, no further procedure to transfer the possession shall be required in this respect.

3.5. The Parties establish that the transfer of the Northern Access Route Infrastructure, the Rainwater Deflector Network, the Rainwater Deflector Pipe and the Rainwater Cleaning Utility from corporate income tax perspective shall be qualified as costs and expenses incurred in the interest of the business operations of the Transferor.

3.6. The Transferor, by signing this Agreement, shall transfer to the Transferee all its warranty and guaranty rights arising from the construction contracts entered into by and between the Transferor and its contractors in relation to the Northern Access Route Infrastructure, the Rainwater Deflector Network, the Rainwater Deflector Pipe and the Rainwater Cleaning Utility. Accordingly, the Transferor shall not have any warranty, guaranty, repair or any other obligation in respect of the Northern Access Route Infrastructure, the Rainwater Deflector Network, the Rainwater Deflector Pipe and the Rainwater Cleaning Utility, and all of these rights shall be exercised by the Transferee only towards the contractors.

4. DECLARATIONS AND UNDERTAKINGS

4.1. The Transferee undertakes that it shall manage to operate and maintain the Northern Access Route Infrastructure, the Rainwater Deflector Network, the Rainwater Deflector Pipe and the Rainwater Cleaning Utility taken over under this Agreement.

4.2. The Parties establish that in accordance with Act CXXVII of 2007 on Value Added Tax (hereinafter: “VAT Act”), the transfer of the Northern Access Route Infrastructure to the Transferee for free of charge raises VAT payment obligation in line with the general regulations of the VAT Act (VAT payment obligation in a normal way).

4.3. The Parties state that the Transferor shall not charge to the Transferee the amount of the VAT resulting from the transfer of the Northern Access Route Infrastructure for free of charge.

4.4. The Parties establish that a binding ruling

elvezető Hálózat, a Csapadékvíz-elvezető Csatorna és a Csapadékvíz-tisztító Műtárgy átruházására vonatkozó ügylet esetleges általános forgalmi adó-következményeinek megállapítása és megerősítése érdekében a LEGO az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény 132.§ szerinti feltételes adómegállapítási kérelmet nyújtott be. Az Átadó feltételes adómegállapítási kérelme alapján a Nemzetgazdasági Minisztérium Adózásért és Számvitelért Felelős Helyettes Államtitkára NGM/7798-10 (2014). számú határozatával (a továbbiakban: „**Határozat**”) megállapította, hogy a Víziközmű tv. hatálya alá tartozó víziközműveknek az ellátásért felelős önkormányzat részére történő térítésmentes átruházása a Víziközmű tv. rendelkezéseiből eredően az általános forgalmi adó rendszerében közcélú adományozásnak minősül, amely után nem keletkezik általános forgalmi adó fizetési kötelezettség. Ennek megfelelően a Csapadékvíz-elvezető Hálózat, a Csapadékvíz-elvezető Csatorna és a Csapadékvíz-tisztító Műtárgy átruházása kapcsán általános forgalmi adó fizetési kötelezettség nem merül fel. A Határozat jelen Megállapodás 3. számú Mellékletét képezi. A Felek a Határozatot magukra nézve kötelezőnek ismerik el.

4.5 Az Átvevő kijelenti, hogy az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 5. § (1) c) pontja értelmében az Átvevő teljes személyes illetékmentességben részesül.

4.6 A Felek kijelentik, hogy magyar jog alapján létrehozott jogi személyek, rendelkezési, illetve szerzési joguk korlátozva nincs, továbbá, hogy szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói, hatósági végzés, határozat nem korlátozza, nem zárja ki.

4.7 A Felek kölcsönösen kijelentik, hogy jelen Megállapodást tévedéstől, megtévesztéstől, kényszerítéstől, valamint mindennemű jogellenes magatartástól mentesen kötik meg. A Felek rögzítik, hogy jelen Megállapodás kölcsönös érdekeik alapján jött létre, annak tartalmát ismerik, a benne foglaltakkal maradéktalanul egyetértenek.

5. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

5.1 Az Átvevő kijelenti, hogy Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Képviselő-

request was filed by Transferor in accordance with Section 132 of Act XCII of 2003 on the Rules of Taxation in order to have the potential value added tax implications of the transaction relating to the transfer of the Rainwater Deflector Network, the Rainwater Deflector Pipe and the Rainwater Cleaning Utility established and confirmed. On the basis of the binding ruling request of the Transferor, the Deputy Secretary of State of the Ministry of National Economy Responsible for Taxation and Accounting established in its resolution no. NGM/7798-10 (2014) (hereinafter: „**Resolution**”) that on the basis of the provisions of the Water Public Utility Act, the transfer of water public utilities to the municipality responsible for maintenance free of charge shall be considered as public grant in the system of value added tax, where no payment obligation of value added tax arises. Accordingly, the transfer of the Rainwater Deflector Network, the Rainwater Deflector Pipe and the Rainwater Cleaning Utility shall not result in any value added tax payment obligation. The Resolution is attached to this Agreement as Annex 3. The Parties consider the Resolution as binding themselves.

4.5. The Transferee declares that under Section 5 (1) c) of Act XCIII of 1990 on Duties, the Transferee is entitled to have full personal exemption from stamp duty.

4.6. The Parties state that they are legal entities established under the laws of Hungary. The Parties state that their rights of disposal and acquisition is not restricted in any way, and that their ability to contract is not restricted or eliminated by any court order or decree of any authorities.

4.7. The Parties both declare that they conclude this Agreement free of delusion, deception, threat or any other illegal behaviour. The Parties state that this Agreement was concluded on the basis of their mutual interests, they are aware of its content and fully agree with its provisions.

5. CLOSING PROVISIONS

5.1. The Transferee declares that on the basis of the authorization provided in the resolution

testületének 353/2016. (XII.15.) sz. határozatában foglalt meghatalmazás alapján Dr. Kovács Ferenc polgármester jogosult a jelen Megállapodásban meghatározott átadás-átvételhez szükséges jognyilatkozatok megtételére.

No. 353/2016. (XII.15.) of Municipality of Nyíregyháza City of County Rank, Dr. Ferenc Kovács mayor shall be entitled to make all necessary legal declarations required for the transfer under this Agreement.

- 5.2 Jelen Megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint a mindenkori hatályos magyar jogszabályok az irányadók. Jelen Megállapodásból származó bármilyen jogokkal és/vagy kötelezettségekkel kapcsolatos vitás kérdéseiket a Felek megpróbálják békés úton, egymás között rendezni. Ennek eredménytelensége esetén minden felmerülő vita tekintetében a Felek alávetik magukat az Átvevő székhelye szerint illetékes bíróság döntésének (értékhatártól függően a Nyíregyházi Járásbíróság, illetve a Nyíregyházi Törvényszék).
- 5.2. In terms of issues not regulated in this Agreement, the Civil Code as well as the applicable Hungarian laws in force shall apply. The Parties shall strive to resolve all disputes arising from or in connection with any rights and obligations set out in this Agreement in an amicable way. In case of failed negotiations, the Parties shall submit any and all dispute to the jurisdiction of the court competent as per the registered seat of the Transferee (depending on the value of the issue either the City Court of Nyíregyháza or the Nyíregyházi Törvényszék (i.e. the County Court of Szabolcs-Szatmár-Bereg).
- 5.3 Jelen Megállapodás kizárólag írásban módosítható. Jelen Megállapodás pontokra történt felosztása, címek beiktatása kizárólag az olvasás és a hivatkozás kényelmét szolgálja, így a Megállapodás értelmezése szempontjából nem irányadó és nem vehető figyelembe.
- 5.3. This Agreement may only be amended in writing. The formal division of this Agreement into points, application of titles shall only serve for clearer understanding and reference, and cannot be construed for interpretation of this Agreement.
- 5.4 A jelen Megállapodás magyar és angol nyelven készült, értelmezési kérdésekben a magyar szöveg az irányadó.
- 5.4. This Agreement has been prepared in Hungarian and English languages; in case of interpretation issues, the Hungarian version shall prevail.
- 5.5 Jelen Megállapodást Felek elolvasták, a Felek az abban foglaltakat mindenre kiterjedően megismerték, annak tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit közösen értelmezték, azt megértették és magukra nézve kifejezetten elfogadták. Felek kijelentik továbbá, hogy a jelen Megállapodás szövegezését egyértelműnek és érthetőnek találják, annak tartalma nem sérti a jóhiszeműség követelményét és nem tér el a Felek megállapodásától, az abban foglaltakat indokoltnak tartják, s ezért mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasást követően helybenhagyólag írták alá.
- 5.5. The Parties have read and fully understood this Agreement, they have jointly interpreted and acknowledged its content, provisions and the legal consequences, and accept them as binding. The Parties furthermore declare that the wording of this Agreement is unambiguous and comprehensible; its content does not violate the principle of good faith and is not contrary to the agreement of the Parties, and in every. The Parties declare the regulations herein reasonable and thus in witness thereof, after reading the Parties have duly signed.

Mellékletek :

1. számú Melléklet: Létesítményjegyzék
2. számú Melléklet: Igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői Értékbecslés
3. számú Melléklet: Határozat adó feltételes

Annexes:

- Annex 1: List of facilities
- Annex 2: Real property expert's Evaluation
- Annex 3: Binding ruling Resolution

megállapításáról

Kelt / dated: Nyíregyháza, 2016. december 16. / 16 December 2016

Az Átadó részéről / On behalf of the Transferor
LEGO Manufacturing Kft.
 4400 Nyíregyháza, LEGO u. 15.
 Adószám: 14476732-2-15
 Banksz.: 13700016-06174002

dr. Magyar Zoltán

Papp Lajos

LEGO Manufacturing Kft.

Képviselésében / represented by: Jesper Hassellund Mikkelsen, Papp Lajos és/and dr. Nagy Zoltán Gábor
 Az Átvevő részéről / On behalf of the Transferee:



Dr. Kovács Ferenc

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata
 Képviselésében / represented by: Dr. Kovács Ferenc



Pénzügyileg ellenjegyezte:

Dátum: 2016-12-16

Aláírás: *Patoche!*

13700016-06174002

1. SZÁMÚ MELLÉKLET: LÉTESÍTMÉNYJEGYZÉK /

ANNEX 1: LIST OF FACILITIES

1. ÉSZAKI BEKÖTŐÚTI INFRASTRUKTÚRA

1.1 Értéke: 37.110.000,- Ft

1.2 Elemei:

• 1.050,00 m ² aszfalt útburkolat nehéz teherforgalomra	19.950.000,- Ft
• 1.920,00 m ² fő- és mellékutak bitumenes burkolata és hengerelt aszfalt kopóréteg	9.600.000,- Ft
• 1.080,00 m ² aszfalt útburkolatú egyesített járda- és kerékpárút	7.560.000,- Ft
Összesen:	37.110.000,- Ft

2. CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETŐ HÁLÓZAT

2.1 Értéke: 51.563.900,- Ft

2.2 Elemei:

• Csapadékvíz csatorna vezeték WAVIN X-Stream D573 gerincvezeték 568,30 m hosszban	25.573.500,- Ft
• Víznyelő akna 48,00 x 48,00 cm víznyelő ráccsal	640.000,- Ft
• Csapadékvíz csatorna vezeték WAVIN X-Stream D895 gerincvezeték 396,10 m hosszban	25.350.400,- Ft
Összesen:	51.563.900,- Ft

3. CSAPADÉKVÍZ-ELVEZETŐ CSATORNA

3.1 Értéke: 720.000,- Ft

3.2 Elemei: Simai főfolyásba való becsatlakozás rézsű burkolással

4. CSAPADÉKVÍZ-TISZTÍTÓ MŰTÁRGY

4.1 Értéke: 1.200.000,- Ft

4.2 Elemei: Vasbeton elzáró és hordalékfogó műtárgy

**2. SZÁMÚ MELLÉKLET: IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKBECSLÉS /
ANNEX 2: REAL PROPERTY EXPERT'S EVALUATION**

SK-UNIVERZÁL Kft.
4400 Nyíregyháza, Sóstói út 1. IV./11.
Tel.: +36 30/219-6502
e-mail: info@skuniverzal.hu
www.skuniverzal.hu
Gyöngyösi Tamás
igazságügyi szakértő

1. sz. példány

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY



Tárgy: Nyíregyháza, LEGO gyárhoz vezető ún. „Északi bekötőút” felépítményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értébecslés

Ügyszám: 006852/261-I./2016

Készült: 3 számozott példányban (2 pld. megrendelő+1 pld. szakértő)
1 kötetben 16 számozott oldalon + 6 db melléklet

Nyíregyháza, 2016. november 25.

1. Kötet

Tárgy: Nyiregyháza, LEGO gyárhoz vezető "Északi bekötőút" felépítményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékbecslés
 Ügyszám: 006852/261-L/2016
 Kötetszám: 1. kötet
 Készítette: SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

TARTALOMJEGYZÉK

Értékelési bizonyítvány	3.
1. Alapadatok, az eljárás tárgya, a felek adatai	4.
1.1. Ügyszámok	4.
1.2. Az eljárás tárgyának pontos és teljes körű megnevezése	4.
1.3. Az eljárás pertárgy értéként megjelölt értéke	4.
1.4. A szakvélemény érvényessége	4.
1.5. A megbízó adatai	4.
1.6. Megbízás	4.
1.7. Az ingatlan tulajdonos adatai	4.
1.8. A szakértő adatai	4.
2. Felvetett kérdések, külön intézkedések	5.
2.1. Az igazságügyi szakértő feladata	5.
2.2. Az elrendelt külön intézkedések pontos másolata, melyek általánosságban az alábbiak a megrendelő részéről	5.
3. Felhasznált dokumentumok	5.
4. Vizsgálati metodika, eszközök, eljárások módszerek	5.
5. Helyszíni szemle	6.
5.1. A szakértői helyszíni szemle	6.
6. Az ingatlan, az épület, környezet rövid leírása	6.
6.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok	6.
6.2. Környezeti adatok	6.
6.3. Területi adatok	7.
7. A tárgyban végzett vizsgálatok, megállapítások, elemzések, a következtetések levonása	8.
7.1. Az előzmények összefoglalása	8.
7.2. A helyszíni szemlén végzett vizsgálatok és azok eredményeinek kifejtése, ismertetése részletesen. Az érték megállapításának módszerei, fogalmak	9.
8. Összefoglalás	16.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Fényképdokumentumok
2. számú melléklet: Térképmásolat (2 db)
3. számú melléklet: Északi bekötőút - helyszínrajz
4. számú melléklet: Északi bekötőút minta kereszttszelvény
5. számú melléklet: Helyszíni szemle jelenléti ív
6. számú melléklet: Szakértői fenntartási nyilatkozat

Tárgy: Nyíregyháza, LEGO gyárhoz vezető "Északi bekötőtű" felépítményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékbecslés
Ügyszám: 006852/261-L/2016
Kötetszám: I. kötet
Készítette: SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

Értékelési Bizonyítvány **LEGO gyárhoz vezető Északi bekötőtű**

Az ingatlan címe: Nyíregyháza, Hrsz.: 0688/1, 0688/2, 0688/3
Értékelt jogok: Tehermentes tulajdonjog
Az értékelés célja: Vagyonelemek átadása
Az értékelés fordulónapja: 2016. november 25.

A jelen vagyonértékelésben szereplő állítások – amelyekben az Értékelési Bizonyítványban szereplő eredmények alapulnak – legjobb tudásunk szerint igazak.

Nem vállalunk felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági, piaci vagy fizikai eseményekért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket. Elemzéseinket, következtetéseinket egy, az értékelés fordulónapján belátható, legvalószínűbb jövőkép alapján alkottuk meg. Ez a jövőkép arra hivatott, hogy az ingatlanoknak a fordulónapon érvényes értékét határozzuk meg belőle. A jövőbeni események alakulásával, változásával az ingatlanok értéke is változni fog.

Kijelentjük, hogy semmilyen személyes érdekünk nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta.

Ezen ingatlan –értékbecslés, előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, és harmadik személy részére csak a Megbízó és Megbízott együttes, írásbeli nyilatkozata alapján adható ki.

A LEGO gyárhoz vezető Északi bekötőtű forgalmi értékét az értékelés fordulónapján, 2016. november 25-én:

**37.110.000,- Ft-ban,
azaz Harminchétmillió-száztízezer Forintban állapítom meg.**

Kelt: Nyíregyháza, 2016. november 25.

Gyöngyösi Tamás
igazságügyi szakértő
SK-UNIVERZÁL Kft.

Tárgy: Nyíregyháza, LEGO gyárhoz vezető „Északi bekötőút” felépítményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékbecslés

Ügyszám: 006852/261-I. 2016

Kötetszám: 1. kötet

Készítette: SK-UNIVERZÁL Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

1. Alapadatok, az eljárás tárgya, a felek adatai

1.1. Ügyszámok

Eljárás száma: -

Eljárás megnevezése: Megbízási szerződés

Szakértő saját törzsszáma, munkaszáma: 006852/261-I./2016

1.2. Az eljárás tárgyának pontos és teljes körű megnevezése

Az eljárás tárgyának megnevezése: Nyíregyháza, LEGO gyárhoz vezető ún. „Északi bekötőút” felépítményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékbecslés

A vizsgálat helyének, tárgyának megnevezése: Nyíregyháza, Hrsz.: 0688/1, 0688/2, 0688/3 – LEGO gyárhoz vezető „Északi bekötőút” forgalmi érték meghatározása

1.3. Az eljárás értéként megjelölt értéke:

Nincs megjelölt érték

1.4. A szakvélemény érvényessége

Műszaki vonatkozásban: 180 nap

Érték vonatkozásban: 180 nap

1.5. A megbízó adatai

Értékbecslést kérő, beruházó: LEGO Manufacturing Kft.

Címe: 4400 Nyíregyháza, Lego utca 15.

Képviselő, kapcsolattartó: KCG PARTNERS
Ügyvédi Társulás
Kamocsay-Berta Ügyvédi Iroda
dr. Gálik Gabriella

1.6. Megbízás

Száma: -

Kelte: 2016. október 28.

Kézhezvétel: 2016. október 28.

1.7. Az ingatlan tulajdonos adatai

Ingatlan tulajdonos neve: Nyíregyháza MJV Önkormányzata

címe: 4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 1.

tulajdoni hányad: 1/1

1.8. A szakértő adatai

Cégnév: SK-UNIVERZÁL Építőipari, Energetikai és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság

Szakértői nyilvántartási száma: 008829

Szakterület: beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés, építéstechnológia, épületszerkezet ingatlan-értékbecslés

Tárgy: Nyíregyháza, LEGO gyárhoz vezető "Északi bekötőt" telepítvényekre vonatkozó igazságügyi szakértői értékbecslés

Ügyszám: 006852/261-I, 2016

Kötetszám: 1. kötet

Készítette: SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

Szakértő neve: Gyöngyösi Tamás

Kamarai névjegyzéki besorolások:

Debreceni Igazságügyi Szakértői Kamara:

Igazságügyi szakértő

Igazolvány száma: 280004

Nyilvántartási szám: 006852

Szakterület: beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés, építéstechnológia, épületszerkezet, ingatlan-értékbecslés

Szabolcs-Szatmár- Bereg Megyei Területi Építész Kamara:

Építész kamarai szakértő

Nyilvántartási szám és szakterület: SZÉS2 15-0318,
SZB 15-0318

Építész tervező

Nyilvántartási szám: É-15-0318

Műszaki ellenőr

Nyilvántartási szám: ME-É 15 - 20088
ME-M 15 - 20089

Felelős műszaki vezető

Nyilvántartási szám: MV-É 15-0318

Energetikai tanúsító

Nyilvántartási szám: TÉ 15-0318

Teljesítésigazolási Szakértői Szerv tagja

Nyilvántartásba vételi szám: 30/EF/2013

2. Felvetett kérdések, külön intézkedések

- 2.1. **Az igazságügyi szakértő feladata:**
Forgalmi érték meghatározása vagyonelemek átadása céljából.
- 2.2. **Az elrendelt különintézkedések pontos másolata, melyek általánosságban az alábbiak a kirendelő részéről: -**

3. Felhasznált dokumentumok

- Megbízási szerződés
- Térképmásolat
- Kiviteli tervek
- A helyszíni szakértői szemle során szóban előadottakról készült feljegyzés, fényképfelvétel
- Szabályozási terv Nyíregyháza MJV

4. Vizsgálati metodika, eszközök, eljárások módszerek

A helyszíni szemlén az ingatlan szemrevételezés útján került feltülvizsgálatra.

A helyszíni szemle során használt eszközök:

- FUJI Finepix S 1500 digitális fényképezőgép
- 4 méteres mérőléc
- Leica DISTO S 910 lézeres távolságmérő

Tárgy: Nyíregyháza, LFGO gyárhoz vezető "Északi bekötőt" telepítési círe vonatkozó igazságügyi szakértői értékelés
 Ügyszám: 006852/261-I, 2016
 Kötetszám: 1. kötet
 Készítette: SK-Universal Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

5. Helyszíni szemle

5.1.A szakértői helyszíni szemle

Kitűzésének módja: írásban
Ideje: 2016. november 10.
Pontos helye: Nyíregyháza,
 Hrsz.: 0688/1, 0688/2, 0688/3
Meghívottjai: Megbízó
Résztvevői: Jelenléti ív szerint /5. sz. melléklet/
Megközelítésének módja: személygépjármű
Vizsgálat: A helyszíni szemle során biztosított volt az ingatlan vizsgálata

A helyszíni szemle alkalmával lehetőség nyílt:

- az ügyre vonatkozó további dokumentumok átadására
- a felek által szóban előadottak rögzítésére

Az esetleges további szakértői helyszíni szemle kitűzésének rögzítése:-

6. Az ingatlan, az épület, a környezet rövid leírása

6.1.Ingatlan-nyilvántartási adatok

Cím: Nyíregyháza
Helyrajzi száma: Hrsz.: 0688/1, 0688/2, 0688/3
Tulajdoni lap kelte: -
Használat megnevezése: művelési ág:
 kivett közút
Tulajdonviszonyok, tulajdonjelleg meghatározása: önkormányzati
Az ingatlan kezelő(i) megnevezése címe: tulajdonos
Az ingatlan használók megnevezése címe: közterület
Az ingatlanra bejegyzett jog, teher megnevezése, felsorolása: nem releváns

6.2.Környezeti adatok

Tágabb környezet, vidék leírása:

Nyíregyháza Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye megyeszékhelye.

A vizsgált ingatlan Nyíregyháza nyugati külterületi részén, a Tiszavasvári útba csatlakozóan helyezkedik el.

Szűkebb környezet, szomszédos ingatlanok, épületek leírása:

A vizsgált út közvetlen környezetében telephelyek, délről a LEGO gyár helyezkedik el.

Környezetből eredő:

- Előnyök: táj, természet, környezet, kilátás, egyéb: -
- Hátrányok: víz-, légszennyeződés, zajártalom, egyéb: -

Megközelíthetőség:

- aszfaltútról közelíthető meg.

Tárgy: Nyíregyháza, LEGO gyárhoz vezető „Északi bekötőtű” felépítményére vonatkozó igazságügyi szakértői értékbecsülés

Ügyszám: 006852/261-1/2016

Kötetszám: 1. kötet

Készítette: SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő



6.3. Területi adatok

A vizsgált út fekvése:

Aszfalt burkolat területe:

Az út burkolata:

Az út tartozékai:

A telek szabályozása, rendezése:

Védettsége:

Felépítmények megnevezése:

Aszfalt burkolatú út nehéz teherforgalomra vízelvezetéssel, közvilágítással és kerékpárút járdával.

Kiviteli terv szerinti

1.080 m² aszfalt kerékpárút

1.920 m² új aszfalt kopóréteg

1.050 m² új aszfalt út nehéz teherforgalomra

aszfalt burkolat

csapadékvíz elvezetés, közvilágítás megtörtént

nem áll védettség alatt

A LEGO gyárhoz vezető „Északi bekötőtű” 1920,00 m² felületen régi bekötőtű aszfalt lemarás után új aszfaltszőnyegezést kapott, 1050 m² felületen útszélesítésből adódóan új teherbíró és kopóréteg került kialakításra /3. sz. melléklet/.

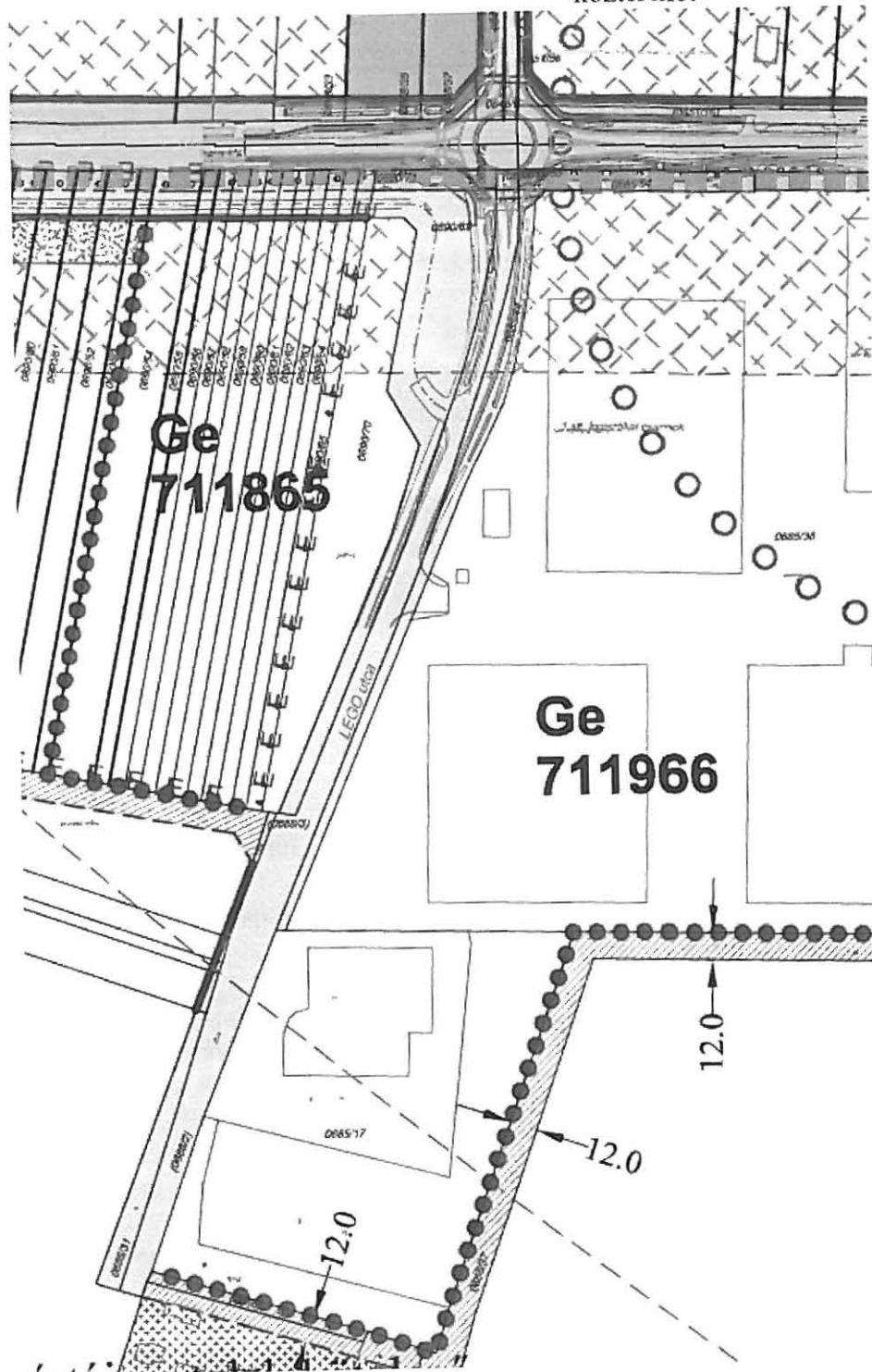
A bekötőtű nyugati oldalán egyesített kerékpár- és gyalogút aszfalt burkolattal, 1080 m² felületen. /1. sz. melléklet 4-5. sz. képl/.

Az „Északi bekötőtű” mindkét oldalán egy-egy méter szélességben 10,00 cm vtg. zúzottkővel nemesített padka került megépítésre. A nyomvonal rétegfelépítését az /4. sz. melléklet/ tartalmazza.

Tárgy: Nyíregyháza, LEGO gyárhoz vezető "Északi bekötőtér" felépítmény círe vonatkozó igazságügyi szakértői értékelés
 Ügyszám: 006852/261-L/2016
 Kötettség: 1. kötet
 Készítette: SK-Univerzal Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

Övezeti besorolása:

II. rendű közlekedési célú közterület



7. A tárgyban végzett vizsgálatok, megállapítások, elemzések, a következtetések levonása

7.1. Az előzmények összefoglalása

A tárgyi eljárást megelőző releváns történések összefoglalása:

Tárgy:	Nyíregyháza, LEGO gyárhoz vezető „Északi bekötőút” felépítményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értébecslés
Ügyszám:	006852/261-L/2016
Kötetszám:	1. kötet
Készítette:	SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

A LEGO Gyár saját beruházásban megépítette a gyárhoz vezető „Északi bekötőutat”, a személyforgalom biztosítása céljából.

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanokon megépített út, mint vagyonelem átadásra kerül az önkormányzat és egyéb szervezetek részére.

A vagyonelem átadáshoz szükséges forgalmi érték meghatározására a KCG PARTNERS Ügyvédi Társulás az SK-UNIVERZÁL Építőipari, Energetikai és Szolgáltató Kft. (4400 Nyíregyháza, Sóstói út 1. IV/11.) igazságügyi szakértői gazdasági társaságot bízta meg.

Tárgyi (peres) eljárásban történtek összefoglalása:

- *A korábban eljáró szakértő(k) szakvéleményeiről történő szakértői állásfoglalás: -*

7.2. A helyszíni szemlén végzett vizsgálatok és azok eredményeinek kifejtése, ismertetése részletesen Az érték megállapításának módszerei, fogalmak

7.2.1. A forgalmi értékelés alapelvei:

Az értébecslés az alábbi jogszabályok és iránymutatások figyelembe vételével készült:

- 2007. évi CXXIII. törvény a kisajátításról
- 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről,
- A TEGOVA nemzetközi szervezet alapján összeállított EVS (Európai Értékelési Szabványok) értékelési irányelvek által kidolgozott és javasolt, a hazai gyakorlatnak és lehetőségeknek is megfelelő piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés történt.

7.2.2. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

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:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
 3. Fajlagos alapérték meghatározása.
 4. Értékmódosító tényezők elemzése.
 5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
 6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m^2 , m^3 , szobaszám stb.) szorzataként.
1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
 2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.
 3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

Tárgy:	Nyíregyháza, LEGO gyárhoz vezető "Északi bekötőt" felépítményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékbecslés.
Ügyszám:	006852/261-I/2016
Kötetszám:	1. kötet
Készítette:	SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat kell vizsgálni:

4.1. Műszaki szempontok:

- károsodások,
- kivitelezési hibák,
- megszokottól eltérő méret,
- alapozás módja,
- fő teherhordó szerkezetek megoldásai,
- közbenső és zárófödémek megoldásai,
- tetőszerkezet kialakítása,
- határoló szerkezetek és nyílászárók,
- burkolatok minősége, értéke,
- szakipari munkák minősége, értéke,
- épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások,
- épülettartozékok.

4.2. Építészeti szempontok:

- felépítmény célja,
- helyiségek száma,
- belső elrendezés,
- komfortfokozat,
- egyéb építészeti előírások.

4.3. Használati szempontok:

- építés, felújítás éve,
- komolyabb káresemények,
- karbantartás helyzete,
- üzemeltetés,
- rendeltetésszerű használat.

4.4. Telekadottságok:

- telek alakja,
- tájolás,
- lejtés,
- építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.),
- talajtani viszonyok,
- növényzet,
- telek tartozékai.

4.5. Infrastruktúra:

- villany,
- víz,
- gázellátás,
- csatorna (felszíni és szennyvíz),
- szemétszállítás,
- közlekedés (tömegközlekedés, megálló, útburkolat),
- megközelíthetőség,
- ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól,

Tárgy:	Nyíregyháza, LEGO gyárhoz vezető "Északi bekötőtű" felépítményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékbecslés
Ügyszám:	006852/261-L/2016
Kötetszám:	1. kötet
Készítette:	SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

- oktatási intézmények,
- szabadidős létesítmények,
- telekommunikáció.

4.6. Környezeti szempontok:

- szomszédok és szomszédos létesítmények,
- övezet,
- kilátás, panoráma,
- szennyező források, környezeti ártalmak.

4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

- funkcióváltásra való alkalmasság,
- átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

- tulajdonviszonyok rendezettsége,
- osztott tulajdon, résztulajdon,
- kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.),
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények,
- műemléki védettség,
- vízbázisvédelmi védőövezet,
- OTÉK és a helyi építési szabályozás.

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

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek. A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések: Az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

7.2.3. A költségalapú értékelés:

A költségalapú értékmegközelítés 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 lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.

Tárgy:	Nyíregyháza, LEGO gyárhoz vezető "Északi bekötőtű" felépítményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékbecsülés
Ügyszám:	006852/26J-I/2016
Kötetszám:	I. kötet
Készítette:	SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint; piaci összehasonlító adatok hiányában a hozamszámításon alapuló módszer és a maradványelvű értékelés szabályai szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség - a lakóingatlanok kivételével - általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatt értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

3.1. A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglapülete: 60-90 év
- városi, szerelt szerkezetű épületek: 40-70 év
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek: 50-80 év
- ipari és mezőgazdasági épületek: 20-50 év

3.2. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény vizsgált intézményhez képest nyújtott többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

3.3. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

Tárgy:	Nyíregyháza, LEGO gyárhoz vezető "Északi bekötőtű" felépítményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékbecslés
Ügyszám:	006852/261-L/2016
Kötetszám:	1. kötet
Készítette:	SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultság becslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

3.4. A piaci viszonyok miatti korrekciónak tükröznie kell a helyi ingatlanpiaci viszonyokat (pl. kereslet-kínálat).

A piaci viszonyok miatti korrekció a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapú érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések: A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.

A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

7.2.4. Hozamszámításon alapuló értékelési 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:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módonként.
3. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenértékek meghatározása.

1. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

Tárgy:	Nyiregyháza, LEGO gyárhoz vezető "Északi bekötőtű" felépítményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékbécslés
Ügyszám:	006852/261-I./2016
Kötetszám:	1. kötet
Készítette:	SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

2.2. A kiadásokon belül - ingatlanfejlesztés esetében - el kell különíteni a befektetés jellegű és a működtetési kiadásokat.

A befektetési kiadások közé tartozhatnak az ingatlanberuházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások:

- a tervezési és szakértői díjak,
- az építési kivitelezési költségek,
- a beruházást terhelő adók és illetékek,
- a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás),
- a fejlesztő profitja,
- pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

A működtetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Ilyenek lehetnek:

- a közüzemi díjak (víz, gáz, energia, csatorna, fűtés, hűtés, melegvízellátás),
- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja,
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások (szemétszállítás, rovarirtás stb.),
- a gondnok (házmester) számára fizetett összeg,
- biztonsági szolgáltatások,
- a takarítás (napi takarítás, ablaktisztítás stb.),
- felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatok,
- a felújítási alapképzésre fordított összegek,
- a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással összefüggő marketing és ügynöki kiadások) stb.,
- biztosítási díjak.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában, vagy becsült összeggel kell megadni.

2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlan magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

3. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

Tárgy:	Nyíregyháza, LEGO gyárhoz vezető "Északi bekötőút" felépítményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékbecslés
Ügyszám:	006852/261-I/2016
Kötetszám:	1. kötet
Készítette:	SK-Univerzal Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani az ingatlan típusától, az ingatlan- és pénzügyi elemzésektől, a figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően megválasztott tőkésítési kamatlábbal.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni.

A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

7.2.5. Egyéb a számítás során figyelembe vett tények, forgalmi adatok, információk:-

7.2.6. Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása költség alapú értékeléssel: LEGO gyárhoz vezető „Északi bekötőút” nettó pótlási költségének megállapítása:

	Megnevezés	Nettó pótlási költség Ft
1.	1.050,00 m2 aszfalt útburkolat nehéz teherforgalomra, tükrökiemeléssel, homokos kavics ágyazattal és beton alapréteggel, a burkolatkészítés minden szükséges munkájával 19.000,- Ft/m ² , 0 %-os amortizációval Használatbavétel időpontja: 2015. év	19 950 000
2.	1.920,00 m ² fő- és mellékutak bitumenes burkolatának készítése, hengerelt aszfalt kopóréteg készítése (AC), az alatta lévő réteg felületének előzetes lemarásával bitumenes permetezéssel, 8 m szélességig, AC 11 kopó aszfaltkeverékből, 35-65 mm vastagságban terítve kopóréteg AC11(F) kopó 50/70 típusú bitumennel, F igénybevételi kategóriájú útszakasz 5.000,- Ft/m ² , 0 %-os amortizációval Használatbavétel időpontja: 2015. év	9 600 000
3.	1.080,00 m ² aszfalt útburkolatú egyesített járda- és kerékpárút, tükrökiemeléssel, homokos kavics ágyazattal és beton alapréteggel, a burkolatkészítés minden szükséges munkájával 7.000,- Ft/m ² , 0 %-os amortizációval Használatbavétel időpontja: 2015. év	7 560 000
	Összesen:	37 110 000

Tárgy: Nyíregyháza, LEGO gyárhoz vezető "Északi bekötőút" felépítményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékbecslés
Ügyszám: 006852/261-1/2016
Kötetszám: 1. kötet
Készítette: SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

A felépítmény nettó pótlási költsége a ÉKS 2016. Építőipari Költségbecslési Segédlet alapján került kiszámításra, amortizáció figyelembevételével.

8. Összefoglalás

LEGO gyárhoz vezető „Északi bekötőút” Nyíregyháza, Hrsz.: 0688/1, 0688/2, 0688/3 forgalmi értékét 2016. évi árszinten 37.110.000,- Ft-ban jelölöm meg.

Kiadmányozás kelte: Nyíregyháza, 2016. november 25.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Fényképdokumentumok
2. számú melléklet: Térképmásolat (2 db)
3. számú melléklet: Északi bekötőút - helyszínrajz
4. számú melléklet: Északi bekötőút minta kereszttszelvény
5. számú melléklet: Helyszíni szemle jelenléti ív
6. számú melléklet: Szakértői fenntartási nyilatkozat

Gyöngyösi Tamás

igazságügyi szakértő

Szakterület: ingatlan – értékbecslés, beruházás,
beruházás lebonyolítás, építésgazdaság,
építésszervezés

építéstechnológia, épületszerkezet

igazolvány száma: **280004**

nyilvántartási szám: **006852**

építész tervező

energetikai tanúsító

műszaki ellenőr

Teljesítésigazolási Szakértői Szerv Tagja

SK-UNIVERZÁL Kft.

nyilvántartási szám: **008829**

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Tárgy: Nyíregyháza, LEGO gyárhoz vezető "Északi bekötőtűt" felépítményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékelés

Ügyszám: 006852/261-I./2016

Kötetszám: 1. kötet

Készítette: SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

FÉNYKÉPDOKUMENTUMOK



1. kép

Északi
bekötőtűt, déli
irányból



2. kép

Északi
bekötőtűt,
északi
irányból



3. kép

Északi
bekötőtűt, déli
irányból



4. kép

Kerékpárút,
déli irányból



5. kép

Kerékpárút
északi
irányból



6. kép

Autóbusz
megálló 1.



7. kép

Autóbusz
megálló 2.

Gyöngyösi Tamás
igazságügyi szakértő
SK-Univerzál kft.

2016. november 10.

Nyíregyházi Járási Hivatal
4401 Nyíregyháza Báthori u. 13.

E-hiteles térképmásolat

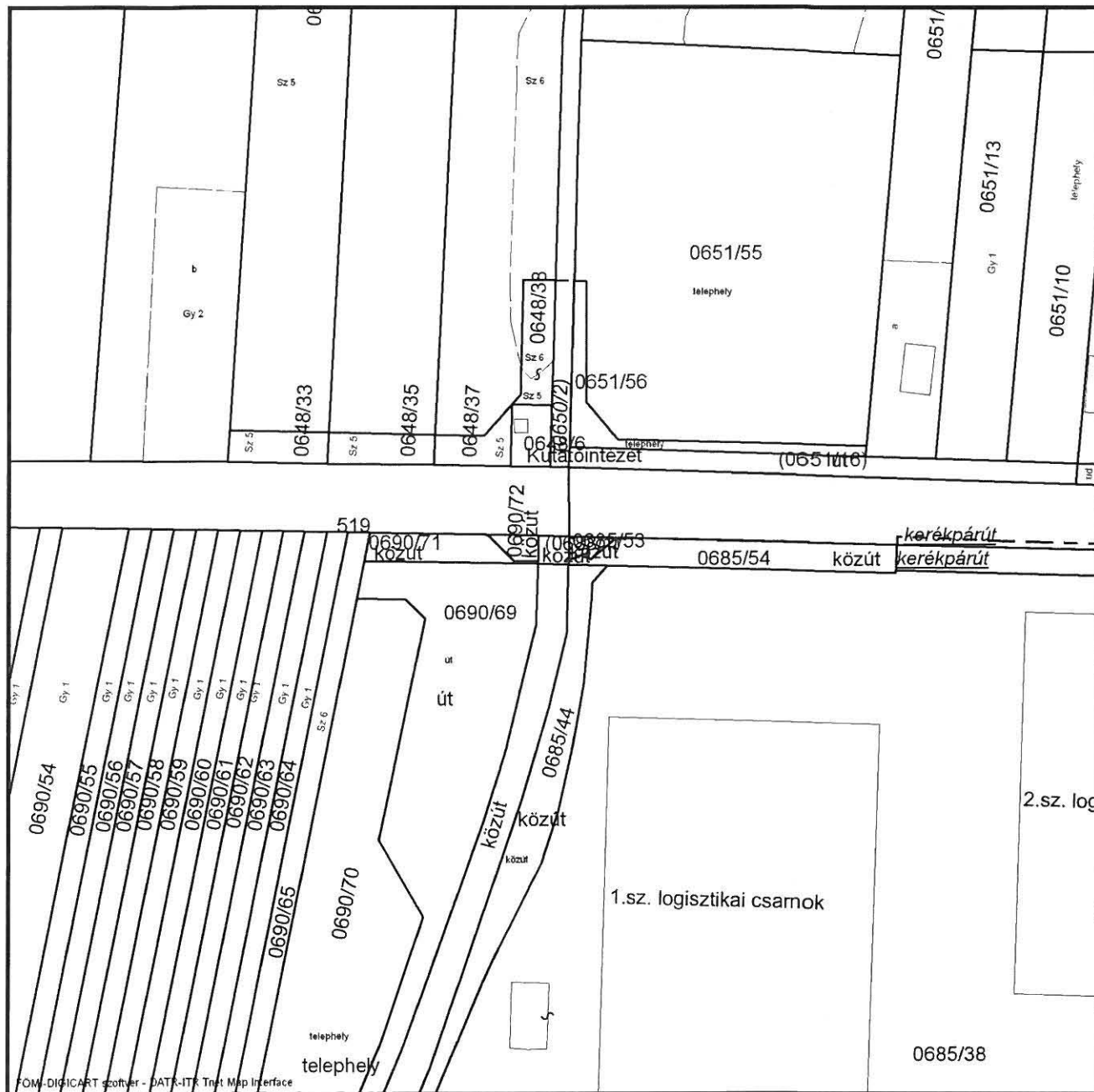
2016.11.10 11:36:25

Helyrajzi szám: NYÍREGYHÁZA külterület 688/1

Megrendelés szám: 7/4317/2016

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 49159840002016



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

Nyíregyházi Járási Hivatal
4401 Nyíregyháza Báthori u. 13.

Nem hiteles térképmásolat

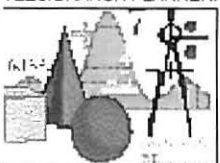
2016.11.24 18:00:44

Helyrajzi szám: NYÍREGYHÁZA külterület 688/2

Megrendelés szám: 733894/6/2016

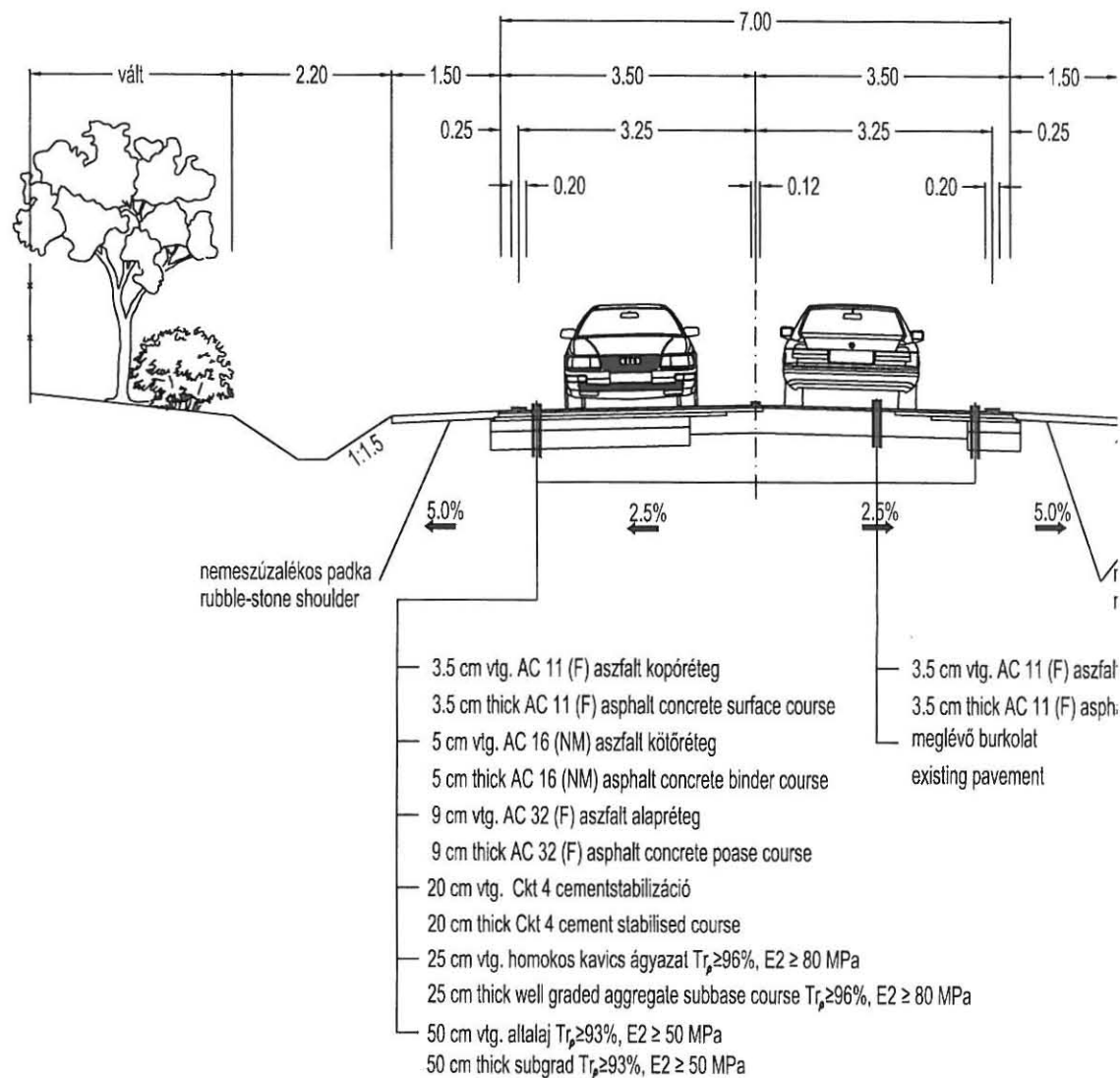
Méretarány: 1 : 4000





D - D metszet / D - D section

LEGO bekötő út / LEGO road



HELYSZÍNI SZEMLE

JELENLÉTI ÍV

Készült: 2016. november 10-én

Nyíregyháza, Hrsz.: 0688/2, 0688/3, 0712/1, 0712/2, 0683/181,

Nyíregyháza, Hrsz.: 0712, 0688/5, 0682

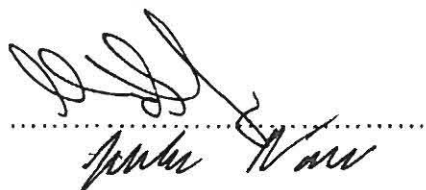
Tárgy: Felépítmények forgalmi értékének meghatározása

Jelen vannak:

Oláh János 30/912-4968

LEGO

JUHÁSZ KÖZDOK 20/285-4924



.....
János Oláh

Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

SK-Univerzál Kft.



.....
Tamás Gyöngyösi

k.m.f.

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Tárgy: Nyíregyháza, LEGO gyárhoz vezető "Északi bekötőt" felépítményekre vonatkozó igazságügyi szakértői értékbecslés
Ügyszám: 006852/261-I./2016
Kötetszám: 1. kötet
Készítette: SK-UNIVERZÁL Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

SZAKÉRTŐI FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

Gyöngyösi Tamás (4400 Nyíregyháza Sóstói út 1. VIII./22. nyilvántartási szám. 006852), mint az SK-UNIVERZÁL Építőipari, Energetikai és Szolgáltató Kft. (4400 Nyíregyháza, Sóstói út 1. IV./11. nyilvántartási szám 008829) a Közigazgatási és Igazságügyi Minisztériumnál bejegyzett igazságügyi szakértői cég ügyvezetője **igazságügyi szakértőként az alábbi nyilatkozatot teszem:**

- A megbízást, mint igazságügyi szakértő elfogadtam.
- A szakértői feladat elvégzéséhez szükséges szakmai kompetenciákkal és megfelelő szakmai referenciákkal rendelkezem.
Személyem nincs kitéve személyes érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak. Szakmai képzettségeim és képesítéseim alapján felkészült vagyok a megbízás pontos, tényszerű teljesítésére.
- A megbízást az ide vonatkozó rendeletek előírásainak és a szakmai szokásnak megfelelően, körültekintően a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtottam végre.
- Az igazságügyi szakértői tevékenységről szóló 2005. évi XLVII. Törv. értelmében a nyilvántartó minisztérium honlapján közzétett igazságügyi szakértői névjegyzékben szerepelek. Nyilvántartási szám: 006852; igazolványszám: 280004
Szakértői cég: SK-UNIVERZÁL Építőipari, Energetikai és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (Cégjegyzékszám: 15-09-074460) Nyilvántartási szám: 008829
Az alábbi jogosultságokkal rendelkezem:
 - Magyar Építész Kamara (MÉK) szakértői névjegyzék (Nyilvántartási szám: SZÉS2 15-0318, SZB 15-0318,);
 - Magyar Építész Kamara (MÉK) tervezői névjegyzék (Nyilvántartási szám: É-15-0318);
 - Magyar Építész Kamara építési műszaki ellenőri névjegyzék magasépítés szakterület (ME-É 15-20088);
 - Magyar Építész Kamara építési műszaki ellenőri névjegyzék mélyépítés szakterület (ME-M 15-20089);
 - Magyar Építész Kamara felelős műszaki vezetői névjegyzék ((MV-É 15-0318);
 - Magyar Építész Kamara épületenergetikai névjegyzék épületenergetika szakterület (TÉ 15-0318)
 - Teljesítésigazolási Szakértői Szerv Tagja (30/EF/2013)
- Nem áll fenn összeférhetetlenség, sem a megbízóval, sem a megbízás tárgyával szemben. Az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségem nem áll fenn.

- Ellenem, valamint az általam képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, a szakigazgatási szerv szakszerűtlen munkavégzés miatt nem részesített írásbeli figyelmeztetésben.
- A szakértői megállapítások külön - külön és/vagy teljes terjedelemben nem publikálhatóak. Minden nemű más irányú felhasználása esetén a szakértő írásos hozzájárulása szükséges.
- A szakértői vélemény 3 pld.-ban, magyar nyelven oldhatatlan kötés formájában készült.

Nyíregyháza, 2016. november 25.

Gyöngyösi Tamás

igazságügyi szakértő

Szakterület: ingatlan – értébecslés,
beruházás, beruházás lebonyolítás,
építésgazdaság, építésszervezés
építéstechnológia, épületszerkezet

igazolvány száma: **280004**

nyilvántartási szám: **006852**

építész tervező

energetikai tanúsító

műszaki ellenőr

felelős műszaki vezető

Teljesítésigazolási Szakértői Szerv Tagja

SK-UNIVERZÁL Kft.

nyilvántartási szám: **008829**

SK-UNIVERZÁL Kft.
4400 Nyíregyháza, Sóstói út 1. IV./11.
Tel.: +36 30/219-6502
e-mail: info@skuniverzal.hu
www.skuniverzal.hu
Gyöngyösi Tamás
igazságügyi szakértő

1. sz. példány

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY



Tárgy: Nyíregyháza, LEGO gyár „Déli bekötőút” csapadékvíz elvezetés építményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékbecslés

Ügyszám: 006852/261-III./2016

Készült: 3 számozott példányban (2 pld. megrendelő+1 pld. szakértő)
1 kötetben 16 számozott oldalon + 6 db melléklet

Nyíregyháza, 2016. november 25.

1. Kötet

Tárgy:	Nyíregyháza, LÉGO gyár "Déli bekötőt" csapadékvíz elvezetés építményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékbecsülés
Ügyszám:	006852/261-III/2016
Kötetszám:	1. kötet
Készítette:	SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

TARTALOMJEGYZÉK

Értékelési bizonyítvány	3.
1. Alapadatok, az eljárás tárgya, a felek adatai	4.
1.1. Ügyszámok	4.
1.2. Az eljárás tárgyának pontos és teljes körű megnevezése	4.
1.3. Az eljárás pertárgy értéként megjelölt értéke	4.
1.4. A szakvélemény érvényessége	4.
1.5. A megbízó adatai	4.
1.6. Megbízás	4.
1.7. Az ingatlan tulajdonos adatai	4.
1.8. A szakértő adatai	4.
2. Felvetett kérdések, külön intézkedések	5.
2.1. Az igazságügyi szakértő feladata	5.
2.2. Az elrendelt külön intézkedések pontos másolata, melyek általánosságban az alábbiak a megrendelő részéről	5.
3. Felhasznált dokumentumok	5.
4. Vizsgálati metodika, eszközök, eljárások módszerek	5.
5. Helyszíni szemle	6.
5.1. A szakértői helyszíni szemle	6.
6. Az ingatlan, az épület, környezet rövid leírása	6.
6.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok	6.
6.2. Környezeti adatok	6.
6.3. Területi adatok	7.
7. A tárgyban végzett vizsgálatok, megállapítások, elemzések, a következtetések levonása	8.
7.1. Az előzmények összefoglalása	8.
7.2. A helyszíni szemlén végzett vizsgálatok és azok eredményeinek kifejtése, ismertetése részletesen. Az érték megállapításának módszerei, fogalmak	8.
8. Összefoglalás	16.
 Mellékletek:	
1. számú melléklet: Fényképdokumentumok	
2. számú melléklet: Térképmásolat (3 db)	
3. számú melléklet: Csapadékvíz csatorna – helyszínrajz 1.	
4. számú melléklet: Csapadékvíz csatorna – helyszínrajz 2.	
5. számú melléklet: Helyszíni szemle jelenléti ív	
6. számú melléklet: Szakértői fenntartási nyilatkozat	

Tárgy: Nyíregyháza, LEGO gyár "Déli bekötőtű" csapadékvíz elvezetés építményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékebecslés
Ügyszám: 006852/261-JII./2016
Kötetszám: I. kötet
Készítette: SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

Értékelési Bizonyítvány **LEGO gyár Déli bekötőtű csapadékvíz elvezetés**

Az ingatlan címe: Nyíregyháza, Hrsz.: 0685/46 (0688/5), 0712/1, 0683/181, 0682
Értékelt jogok: Tehermentes tulajdonjog
Az értékelés célja: Vagyonelemek átadása
Az értékelés fordulónapja: 2016. november 25.

A jelen vagyonértékelésben szereplő állítások – amelyekben az Értékelési Bizonyítványban szereplő eredmények alapulnak – legjobb tudásunk szerint igazak.

Nem vállalunk felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági, piaci vagy fizikai eseményekért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket. Elemzéseinket, következtetéseinket egy, az értékelés fordulónapján belátható, legvalószínűbb jövőkép alapján alkottuk meg. Ez a jövőkép arra hivatott, hogy az ingatlanoknak a fordulónapon érvényes értékét határozzuk meg belőle. A jövőbeni események alakulásával, változásával az ingatlanok értéke is változni fog.

Kijelentjük, hogy semmilyen személyes érdekünk nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta.

Ezen ingatlan –értékbecslés, előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, és harmadik személy részére csak a Megbízó és Megbízott együttes, írásbeli nyilatkozata alapján adható ki.

A LEGO gyár Déli bekötőtű csapadékvíz elvezetés építményeinek forgalmi értékét az értékelés fordulónapján, 2016. november 25-én:

53.483.900,- Ft-ban,
azaz Ötvenhárommillió-négyszáznyolcvanháromezer-kilencszáz Forintban állapítom meg.

Kelt: Nyíregyháza, 2016. november 25.

Gyöngyösi Tamás
igazságügyi szakértő
SK-UNIVERZÁL Kft.

Tárgy: Nyíregyháza, LEGO gyár „Déli bekötőút” csapadékvíz elvezetés építményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékbecslés
 Ügyszám: 006852/261-III./2016
 Kötetszám: 1. kötet
 Készítette: SK-UNIVERZÁL Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

1. Alapadatok, az eljárás tárgya, a felek adatai

1.1. Ügyszámok

Eljárás száma: -
Eljárás megnevezése: Megbízási szerződés
Szakértő saját törzsszáma, munkaszáma: 006852/261-III./2016

1.2. Az eljárás tárgyának pontos és teljes körű megnevezése

Az eljárás tárgyának megnevezése: Nyíregyháza, LEGO gyár „Déli bekötőút” csapadékvíz elvezetés építményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékbecslés
A vizsgálat helyének, tárgyának megnevezése: Nyíregyháza, Hrsz.: 0685/46 (0688/5), 0712/1, 0683/181, 0682 – LEGO gyár „Déli bekötőút” csapadékvíz elvezetés építményeinek forgalmi érték meghatározása

1.3. Az eljárás értéként megjelölt értéke:

Nincs megjelölt érték

1.4. A szakvélemény érvényessége

Műszaki vonatkozásban: 180 nap
Érték vonatkozásban: 180 nap

1.5. A megbízó adatai

Értékbecslést kérő, beruházó: LEGO Manufacturing Kft.
Címe: 4400 Nyíregyháza, Lego utca 15.
Képviselő, kapcsolattartó: KCG PARTNERS
 Ügyvédi Társulás
 Kamocsay-Berta Ügyvédi Iroda
 dr. Gálik Gabriella

1.6. Megbízás

Száma: -
Kelte: 2016. október 28.
Kézhezvétel: 2016. október 28.

1.7. Az ingatlan tulajdonos adatai

Ingatlan tulajdonos neve: Nyíregyháza MJV Önkormányzata
 Magyar Állam

1.8. A szakértő adatai

Cégnév: SK-UNIVERZÁL Építőipari, Energetikai és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság
Szakértői nyilvántartási száma: 008829
Szakterület: beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés, építéstechnológia, épületszerkezet

Tárgy: Nyíregyháza, LEGO gyár "Déli bekötőt" csapadékvíz elvezetés építményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékbecslés
 Ügyszám: 006852/261-III./2016
 Kötetszám: 1. kötet
 Készítette: SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

Szakértő neve:	ingatlan-értékbecslés Gyöngyösi Tamás
Kamarai névjegyzéki besorolások:	
<u>Debreceni Igazságügyi Szakértői Kamara:</u>	
Igazságügyi szakértő	
Igazolvány száma:	280004
Nyilvántartási szám:	006852
Szakterület:	beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés, építéstechnológia, épületszerkezet, ingatlan-értékbecslés
<u>Szabolcs-Szatmár- Bereg Megyei Területi Építész Kamara:</u>	
Építész kamarai szakértő	
Nyilvántartási szám és szakterület:	SZÉS2 15-0318, SZB 15-0318
Építész tervező	
Nyilvántartási szám:	É-15-0318
Műszaki ellenőr	
Nyilvántartási szám:	ME-É 15 - 20088 ME-M 15 - 20089
Felelős műszaki vezető	
Nyilvántartási szám:	MV-É 15-0318
Energetikai tanúsító	
Nyilvántartási szám:	TÉ 15-0318
<u>Teljesítésigazolási Szakértői Szerv tagja</u>	
Nyilvántartásba vételi szám:	30/EF/2013

2. Felvetett kérdések, külön intézkedések

- 2.1. **Az igazságügyi szakértő feladata:**
Forgalmi érték meghatározása vagyonelemek átadása céljából.
- 2.2. **Az elrendelt különintézkedések pontos másolata, melyek általánosságban az alábbiak a kirendelő részéről: -**

3. Felhasznált dokumentumok

- Megbízási szerződés
- Térképmásolat
- Kiviteli tervek
- A helyszíni szakértői szemle során szóban előadottakról készült feljegyzés, fényképfelvétel
- Szabályozási terv Nyíregyháza MJV

4. Vizsgálati metodika, eszközök, eljárások módszerek

A helyszíni szemlén az ingatlan szemrevételezés útján került felülvizsgálatra.

A helyszíni szemle során használt eszközök:

- FUJI Finepix S 1500 digitális fényképezőgép
- 4 méteres mérőléc

Tárgy: Nyíregyháza, LEGO gyár "Déli bekötőút" csapadékvíz elvezetés építményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékelés
 Ügyszám: 006852/261-III./2016
 Kötettség: 1. kötet
 Készítette: SK-Univerzal Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

- Leica DISTO S 910 lézeres távolságmérő

5. Helyszíni szemle

5.1.A szakértői helyszíni szemle

Kitűzésének módja: írásban
Ideje: 2016. november 10.
Pontos helye: Nyíregyháza,
 Hrsz.: 0685/46 (0688/5), 0712/1,
 0683/181, 0682
Meghívottjai: Megbízó
Résztevői: Jelenléti ív szerint /5. sz. melléklet/
 személygépjármű
Megközelítésének módja: A helyszíni szemle során
Vizsgálat: biztosított volt az ingatlan
 vizsgálata

A helyszíni szemle alkalmával lehetőség nyílt:

- az ügyre vonatkozó további dokumentumok átadására
- a felek által szóban előadottak rögzítésére

Az esetleges további szakértői helyszíni szemle kitűzésének rögzítése:-

6. Az ingatlan, az épület, a környezet rövid leírása

6.1.Ingatlan-nyilvántartási adatok

Cím: Nyíregyháza
Helyrajzi száma: Hrsz.: 0685/46 (0688/5), 0712/1,
 0683/181, 0682
Tulajdoni lap kelte: -
Használat megnevezése: művelési ág:
 kivett közút, beruházási terület,
 csatorna
Tulajdonviszonyok, tulajdonjellegh meghatározása: önkormányzati, állami, gazdasági
 társasági
Az ingatlan kezelő(i) megnevezése címe: önkormányzat
Az ingatlan használók megnevezése címe: közterület
Az ingatlanra bejegyzett jog, teher megnevezése, felsorolása: nem releváns

6.2.Környezeti adatok

Tágabb környezet, vidék leírása:

Nyíregyháza Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye megyeszékhelye.

A vizsgált ingatlanok Nyíregyháza nyugati külterületi részén, a Tiszavasvári és a Kálmánházi út közé eső területen található, a Tiszavasvári úthoz közelebb eső részen.

Szűkebb környezet, szomszédos ingatlanok, épületek leírása:

A vizsgált csapadékvíz elvezetés közvetlen környezetében délről szántó művelési águ ingatlanok, északról a LEGO gyár, beruházási terület helyezkedik el.

Környezetből eredő:

- Előnyök: táj, természet, környezet, kilátás, egyéb: -
- Hátrányok: víz-, légszennyeződés, zajártalom, egyéb: -

Tárgy: Nyíregyháza, LEGO gyár "Déli bekötőt" csapadékvíz elvezetés építményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékbécslés

Ügyszám: 006852/261-III./2016

Kötetszám: 1. kötet

Készítette: SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

Megközelíthetőség:

- aszfalt- és földútról közelíthető meg.



6.3. Területi adatok

A vizsgált csapadékvíz elvezetés fekvése:

Kiviteli terv szerinti

A csapadékvíz elvezetés hossza:

964,40 m

A csapadékvíz elvezetés gerincvezeték:

WAVIN X-Stream D573:

568,30 m

WAVIN X-Stream D895:

396,10 m

Az csapadékvíz elvezetés tartozékai:

8 db 48/48 cm ÁSZ 674, 480 mm

Hvz 110 öntöttvas víznyelő rác

4 db kör alakú öntöttvas

aknafedlap 890F D600 mm, nehéz,

CAO60N

A telek szabályozása, rendezése:

megtörtént

Védettsége:

nem áll védettség alatt

Csapadékvíz elvezetés építményeinek megnevezése:

A LEGO gyár és „Déli bekötőt” csapadékvíz elvezetése:

- WAVIN X-Stream D573 gerincvezeték 568,30 m hosszban, 8 db víznyelő ráccsal,
- WAVIN X-Stream D895 gerincvezeték 396,10 m hosszban, víznyelő rácsok nélkül
- Vasbeton elzáró és hordalékfogó műtárgy 2,00 m belső átmérővel, a Simai főfolyásba csatlakozás előtt
- Simai főfolyásba való becsatlakozás részű burkolással

Tárgy: Nyíregyháza, LEGO gyár "Déli bekötőt" csapadékvíz elvezetés építményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékesítés

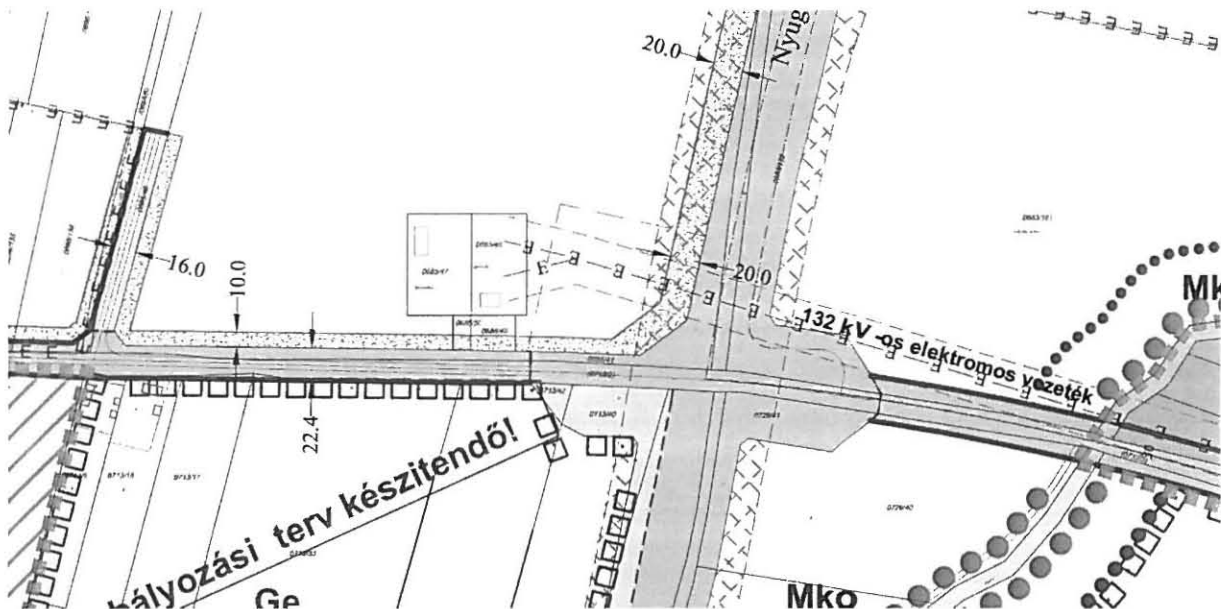
Ügyszám: 006852/261-III./2016

Kötetszám: 1. kötet

Készítette: SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

Övezeti besorolás:

I-II. rendű közlekedési célú közterület, egyéb ipari, gazdasági zóna, csatorna



7. A tárgyban végzett vizsgálatok, megállapítások, elemzések, a következtetések levonása

7.1. Az előzmények összefoglalása

A tárgyi eljárást megelőző releváns történések összefoglalása:

A LEGO Gyár saját beruházásban megépítette a gyár „Déli bekötőt” csapadékvíz elvezetését a 9. sz. főfolyásig.

Az önkormányzati és állami tulajdonú ingatlanokon megépített csapadékvíz elvezetés építményei, mint vagyonelem átadásra kerül az önkormányzat és egyéb szervezetek részére.

A vagyonelem átadáshoz szükséges forgalmi érték meghatározására a KCG PARTNERS Ügyvédi Társulás az SK-UNIVERZÁL Építőipari, Energetikai és Szolgáltató Kft. (4400 Nyíregyháza, Sóstói út 1. IV/11.) igazságügyi szakértői gazdasági társaságot bízta meg.

Tárgyi (peres) eljárásban történtek összefoglalása:

- *A korábban eljáró szakértő(k) szakvéleményeiről történő szakértői állásfoglalás: -*

7.2. A helyszíni szemlén végzett vizsgálatok és azok eredményeinek kifejtése, ismertetése részletesen Az érték megállapításának módszerei, fogalmak

7.2.1. A forgalmi értékelés alapelvei:

Az értékesítés az alábbi jogszabályok és iránymutatások figyelembe vételével készült:

- 2007. évi CXXIII. törvény a kisajátításról
- 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről,
- A TEGOVA nemzetközi szervezet alapján összeállított EVS (Európai Értékelési Szabványok) értékelési irányelvek által kidolgozott és javasolt, a

Tárgy:	Nyíregyháza, LEGO gyár "Déli bekötőtű" csapadékvíz elvezetés építményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékbecslés
Ügyszám:	006852/261-III/2016
Kötetszám:	1. kötet
Készítette:	SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakérő

hazai gyakorlatnak és lehetőségeknek is megfelelő piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés történt.

7.2.2. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

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:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
 3. Fajlagos alapérték meghatározása.
 4. Értékmódosító tényezők elemzése.
 5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
 6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m^2 , m^3 , szobaszám stb.) szorzataként.
1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
 2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.
 3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.
 4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat kell vizsgálni:
 - 4.1. Műszaki szempontok:
 - károsodások,
 - kivitelezési hibák,
 - megszokottól eltérő méret,
 - alapozás módja,
 - fő teherhordó szerkezetek megoldásai,
 - közbenső és zárófödémek megoldásai,
 - tetőszerkezet kialakítása,
 - határoló szerkezetek és nyílászárók,
 - burkolatok minősége, értéke,
 - szakipari munkák minősége, értéke,
 - épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások,
 - épülettartozékok.
 - 4.2. Építészeti szempontok:
 - felépítmény célja,

Tárgy:	Nyíregyháza, LE.GO gyár "Déli bekötőt" csapadékvíz elvezetés építményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékbecslés
Ügyszám:	006852/261-III/2016
Kötetszám:	1. kötet
Készítette:	SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

- helyiségek száma,
 - belső elrendezés,
 - komfortfokozat,
 - egyéb építészeti előírások.
- 4.3. Használati szempontok:
- építés, felújítás éve,
 - komolyabb káresemények,
 - karbantartás helyzete,
 - üzemeltetés,
 - rendeltetésszerű használat.
- 4.4. Telekadottságok:
- telek alakja,
 - tájolás,
 - lejtés,
 - építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.),
 - talajtani viszonyok,
 - növényzet,
 - telek tartozékai.
- 4.5. Infrastruktúra:
- villany,
 - víz,
 - gázellátás,
 - csatorna (felszíni és szennyvíz),
 - szemétszállítás,
 - közlekedés (tömegközlekedés, megálló, útburkolat),
 - megközelíthetőség,
 - ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól,
 - oktatási intézmények,
 - szabadidős létesítmények,
 - telekommunikáció.
- 4.6. Környezeti szempontok:
- szomszédok és szomszédos létesítmények,
 - övezet,
 - kilátás, panoráma,
 - szennyező források, környezeti ártalmak.
- 4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:
- funkcióváltásra való alkalmasság,
 - átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.
- 4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:
- tulajdonviszonyok rendezettsége,
 - osztott tulajdon, résztulajdon,
 - kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.),
 - az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények,
 - műemléki védettség,
 - vízbázisvédelmi védőövezet,
 - OTÉK és a helyi építési szabályozás.

Tárgy:	Nyíregyháza, LEGO gyár "Déli bekötőt" csapadékvíz elvezetés építményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékesítés
Ügyszám:	006852/261-III./2016
Kötetszám:	1. kötet
Készítette:	SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

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

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők. A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések: Az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

7.2.3. A költségalapú értékelés:

A költségalapú értékbecslés 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 lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint; piaci összehasonlító adatok hiányában a hozamszámításon alapuló módszer és a maradványelvű értékelés szabályai szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újraterejtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség - a lakóingatlanok kivételével - általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Tárgy: Nyíregyháza, LEGO gyár "Déli bekötőtű" csapadékvíz elvezetés építményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékbecslés.

Ügyszám: 006852/261-III./2016

Kötetszám: 1. kötet

Készítette: SK-Universzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatt értékcsökkenés oka lehet; a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

3.1. A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téглаépülete: 60-90 év
- városi, szerelt szerkezetű épületek: 40-70 év
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek: 50-80 év
- ipari és mezőgazdasági épületek: 20-50 év

3.2. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény vizsgált intézményhez képest nyújtott többletszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

3.3. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultság becslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

3.4. A piaci viszonyok miatti korrekciónak tükröznie kell a helyi ingatlanpiaci viszonyokat (pl. kereslet-kínálat).

A piaci viszonyok miatti korrekció a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapú érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések: A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.

Tárgy:	Nyíregyháza, LEGO gyár "Déli bekötőt" esapadékvíz elvezetés építményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékbecslés
Ügyszám:	006852/261-III./2016
Kötetszám:	1. kötet
Készítette:	SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

7.2.4. Hozamszámításon alapuló értékelési 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:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módonként.
3. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenértékek meghatározása.

1. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

2.2. A kiadásokon belül - ingatlanfejlesztés esetében - el kell különíteni a befektetés jellegű és a működtetési kiadásokat.

A befektetési kiadások közé tartozhatnak az ingatlanberuházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások:

- a tervezési és szakértői díjak,
- az építési kivitelezési költségek,
- a beruházást terhelő adók és illetékek,
- a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás),
- a fejlesztő profitja,
- pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

A működtetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Ilyenek lehetnek:

- a közüzemi díjak (víz, gáz, energia, csatorna, fűtés, hűtés, melegvízellátás),
- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja,
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások (szemétszállítás, rovarirtás stb.),
- a gondnok (házmester) számára fizetett összeg,
- biztonsági szolgáltatások,

Tárgy:	Nyíregyháza, LEGO gyár "Déli bekötőt" csapadékvíz elvezetés építményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékbecslés
Ügyszám:	006852/261-III./2016
Kötetszám:	1. kötet
Készítette:	SK-Universal Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

- a takarítás (napi takarítás, ablaktisztítás stb.),
- felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatok,
- a felújítási alapképzésre fordított összegek,
- a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással összefüggő marketing és ügynöki kiadások) stb.,
- biztosítási díjak.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában, vagy becsült összeggel kell megadni.

2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlan magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadó vagy a társasági adót nem lehet levonni. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

3. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;
- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani az ingatlan típusától, az ingatlan- és pénzpiaci elemzésektől, a figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően megválasztott tőkésítési kamatlábbal.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni.

A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

7.2.5. Egyéb a számítás során figyelembe vett tények, forgalmi adatok, információk:-

Tárgy: Nyíregyháza, LEGO gyár "Déli bekötőtű" csapadékvíz elvezetés építményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékesítés

Ügyszám: 006852/261-III./2016

Kötetszám: 1. kötet

Készítette: SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

**7.2.6. Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása költség alapú értékeléssel:
LEGO gyár „Déli bekötőtű” csapadékvíz elvezetés nettó pótlási költségének megállapítása:**

	Megnevezés	Nettó pótlási költség Ft
1.	Csapadékvíz csatorna vezeték WAVIN X-Stream D573 gerincvezeték 568,30 m hosszban, munkaárok készítés dúcolással, száraz munkagödörben, csővezeték fektetés-szerelés idomokkal, csőkötésekkel, védőcső- behelyezés, vízzárósági és nyomáspróbával, föld visszatöltéssel, az elkészült vezetékszakasz geodéziai bemérésével, szakfelügyelettel, 45.000,- Ft/m, 0 %-os amortizációval Használatbavétel időpontja: 2015. év	25 573 500
2.	Víznyelő akna építése 48,00 x 48,00 cm víznyelő ráccsal, 80.000,- Ft/db, 0 %-os amortizációval Használatbavétel időpontja: 2015. év	640 000
3.	Csapadékvíz csatorna vezeték WAVIN X-Stream D895 gerincvezeték 396,10 m hosszban, munkaárok készítés dúcolással, száraz munkagödörben, csővezeték fektetés-szerelés idomokkal, csőkötésekkel, védőcső- behelyezés, vízzárósági és nyomáspróbával, föld visszatöltéssel, az elkészült vezetékszakasz geodéziai bemérésével, szakfelügyelettel, 64.000,- Ft/m, 0 %-os amortizációval Használatbavétel időpontja: 2015. év	25 350 400
4.	Vasbeton elzáró és hordalékfogó műtárgy 2,00 m belső átmérővel, a Simai főfolyásba csatlakozás előtt	1 200 000
5.	Simai főfolyásba való becsatlakozás részű burkolással, 90,00 m ² , előregyártott beton lapokkal, 8.000,- Ft/m ²	720 000
	Összesen:	53 483 900

A felépítmény nettó pótlási költsége a ÉKS 2016. Építőipari Költségbecslési Segédlet alapján került kiszámításra, amortizáció figyelembevételével.

Tárgy: Nyíregyháza, LEGO gyár "Déli bekötőt" csapadékvíz elvezetés építményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékbecslés
Típuszám: 006852/261-III./2016
Kötetszám: 1. kötet
Készítette: SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

8. Összefoglalás

LEGO gyár „Déli bekötőt” csapadékvíz elvezetés Hrsz.: 0685/46 (0688/5), 0712/1, 0683/181, 0682 forgalmi értékét 2016. évi árszinten 53.483.900,- Ft-ban jelölöm meg.

Kiadmányozás kelte: Nyíregyháza, 2016. november 25.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Fényképdokumentumok
2. számú melléklet: Térképmásolat (3 db)
3. számú melléklet: Csapadékvíz csatorna – helyszínrajz 1.
4. számú melléklet: Csapadékvíz csatorna – helyszínrajz 2.
5. számú melléklet: Helyszíni szemle jelenléti ív
6. számú melléklet: Szakértői fenntartási nyilatkozat

Gyöngyösi Tamás

igazságügyi szakértő

Szakterület: ingatlan – értékbecslés, beruházás,
beruházás lebonyolítás, építésgazdaság,
építésszervezés

építéstechnológia, épületszerkezet

igazolvány száma: **280004**

nyilvántartási szám: **006852**

építész tervező

energetikai tanúsító

műszaki ellenőr

Teljesítésigazolási Szakértői Szerv Tagja









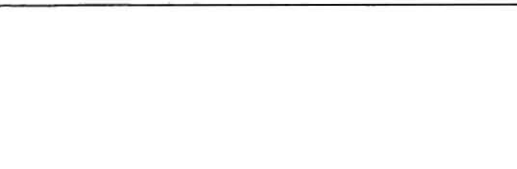

SK-UNIVERZÁL Kft.

nyilvántartási szám: **008829**

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Tárgy: Nyíregyháza, LEGO gyár és "Déli bekötőtűt" esapadékvíz elvezetés építményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékelés
Ügyszám: 006852/261-III./2016
Kötetszám: 1. kötet
Készítette: SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

FÉNYKÉPDOKUMENTUMOK

	<p>1. kép Déli bekötőtűt 1. nyomvonal, víznyelő rács</p>	
	<p>2. kép Déli bekötőtűt 1. nyomvonal, Hrsz.: 0712/1</p>	
	<p>3. kép Déli bekötőtűt 2. nyomvonal, víznyelő rács</p>	
	<p>4. kép Déli bekötőtűt 2. nyomvonal, Hrsz.: 0685/46</p>	
	<p>5. kép Elzáró és hordalékfogó műtárgy, Hrsz.: 0683/181</p>	
	<p>6. kép Simai főfolyásba csatlakozás, rézsű burkolat, Hrsz.: 0682</p>	
	<p>7. kép Simai főfolyásba csatlakozás, rézsű burkolat, Hrsz.: 0682</p>	

Gyöngyösi Tamás
igazságügyi szakértő
SK-Univerzál kft.

2016. november 10.

Nyíregyházi Járási Hivatal
4401 Nyíregyháza Báthori u. 13.

Nem hiteles térképmásolat

2016.11.24 15:44:14

Helyrajzi szám: NYÍREGYHÁZA külterület 712/1

Megrendelés szám: 733291/6/2016

Méretarány: 1 : 10000



Nyíregyházi Járási Hivatal
4401 Nyíregyháza Báthori u. 13.

Nem hiteles térképmásolat

2016.11.25 17:14:30

Helyrajzi szám: NYÍREGYHÁZA külterület 682

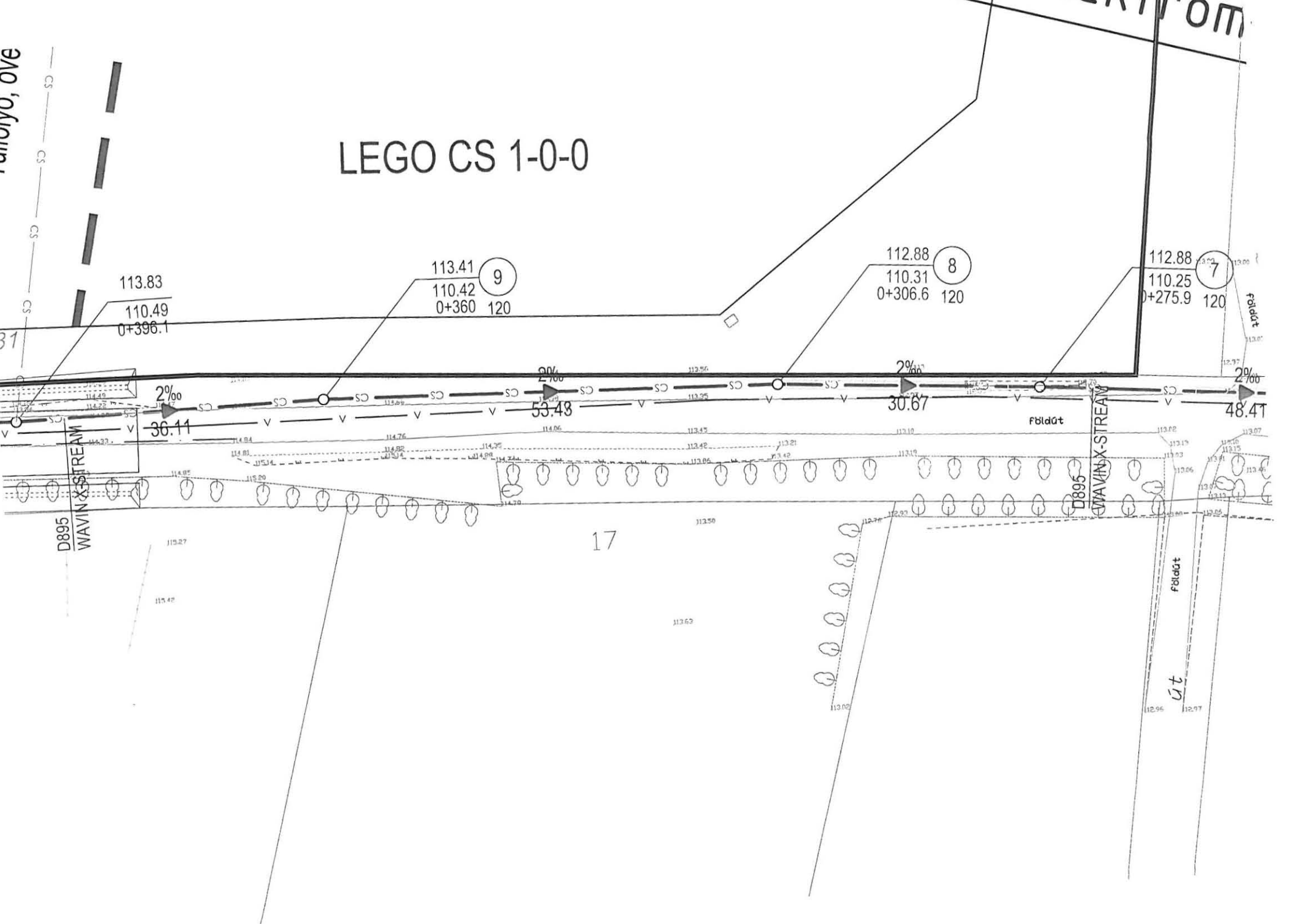
Megrendelés szám: 736336/6/2016

Méretarány: 1 : 10000



...nyo, ove

LEGO CS 1-0-0



113.83
110.49
0+396.1

113.41
110.42
0+360 120

112.88
110.31
0+306.6 120

112.88
110.25
0+275.9 120

2‰
36.11

2‰
53.43

2‰
30.67

2‰
48.47

D895
WAVIN X-STREAM

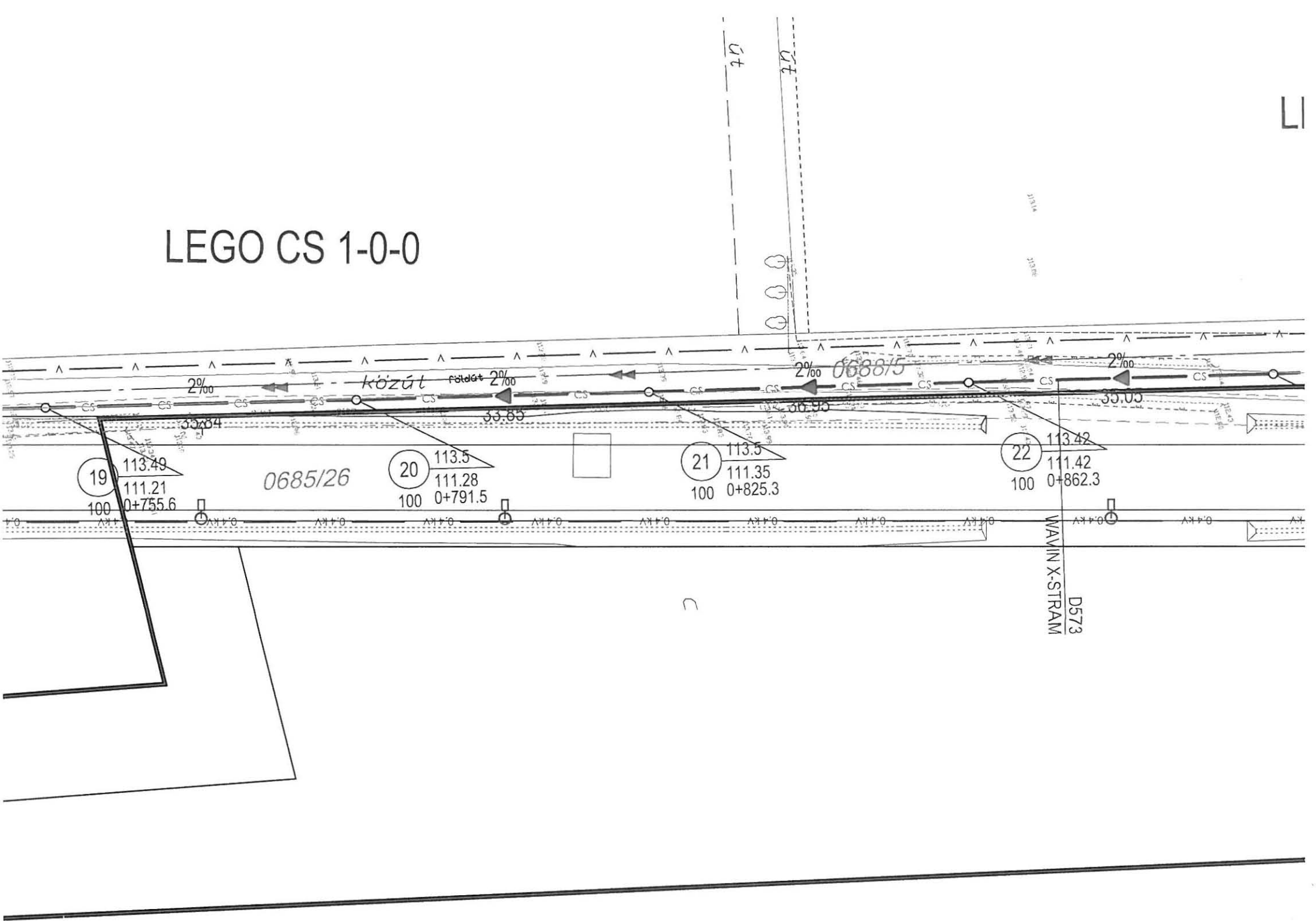
D895
WAVIN X-STREAM

17

földút

út

LEGO CS 1-0-0



HELYSZÍNI SZEMLE

JELENLÉTI ÍV

Készült: 2016. november 10-én

Nyíregyháza, Hrsz.: 0688/2, 0688/3, 0712/1, 0712/2, 0683/181,

Nyíregyháza, Hrsz.: 0712, 0688/5, 0682

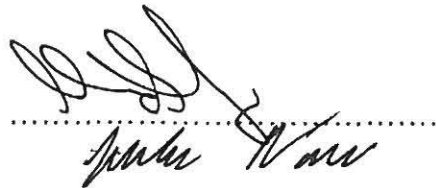
Tárgy: Felépítmények forgalmi értékének meghatározása

Jelen vannak:

Oláh János 30/312-4968

LEGO

JUHÁSZ KÁROK 20/285-4924



.....

Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

SK-Univerzál Kft.



.....

k.m.f.

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Tárgy: Nyíregyháza, LEGO gyár és "Déli bekötőtű" esapadékvíz elvezetés építményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékelés
Ügyszám: 006852/261-III./2016
Kötetszám: 1. kötet
Készítette: SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakérto

SZAKÉRTŐI FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

Gyöngyösi Tamás (4400 Nyíregyháza Sóstói út 1. VIII./22. nyilvántartási szám. 006852), mint az SK-UNIVERZÁL Építőipari, Energetikai és Szolgáltató Kft. (4400 Nyíregyháza, Sóstói út 1. IV./11. nyilvántartási szám 008829) a Közigazgatási és Igazságügyi Minisztériumnál bejegyzett igazságügyi szakértői cég ügyvezetője **igazságügyi szakértőként az alábbi nyilatkozatot teszem:**

- A megbízást, mint igazságügyi szakértő elfogadtam.
- A szakértői feladat elvégzéséhez szükséges szakmai kompetenciákkal és megfelelő szakmai referenciákkal rendelkezem.
Személyem nincs kitéve személyes érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak. Szakmai képzettségeim és képesítéseim alapján felkészült vagyok a megbízás pontos, tényszerű teljesítésére.
- A megbízást az ide vonatkozó rendeletek előírásainak és a szakmai szokásnak megfelelően, körültekintően a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtottam végre.
- Az igazságügyi szakértői tevékenységről szóló 2005. évi XLVII. Törv. értelmében a nyilvántartó minisztérium honlapján közzétett igazságügyi szakértői névjegyzékben szerepelek. Nyilvántartási szám: 006852; igazolványszám: 280004
Szakértői cég: SK-UNIVERZÁL Építőipari, Energetikai és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (Cégjegyzékszám: 15-09-074460) Nyilvántartási szám: 008829
Az alábbi jogosultságokkal rendelkezem:
 - Magyar Építész Kamara (MÉK) szakértői névjegyzék (Nyilvántartási szám: SZÉS2 15-0318, SZB 15-0318,);
 - Magyar Építész Kamara (MÉK) tervezői névjegyzék (Nyilvántartási szám: É-15-0318);
 - Magyar Építész Kamara építési műszaki ellenőri névjegyzék magasépítés szakterület (ME-É 15-20088);
 - Magyar Építész Kamara építési műszaki ellenőri névjegyzék mélyépítés szakterület (ME-M 15-20089);
 - Magyar Építész Kamara felelős műszaki vezetői névjegyzék ((MV-É 15-0318);
 - Magyar Építész Kamara épületenergetikai névjegyzék épületenergetika szakterület (TÉ 15-0318)
 - Teljesítésigazolási Szakértői Szerv Tagja (30/EF/2013)
- Nem áll fenn összeférhetetlenség, sem a megbízóval, sem a megbízás tárgyával szemben. Az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségem nem áll fenn.

- Ellenem, valamint az általam képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, a szakigazgatási szerv szakszerűtlen munkavégzés miatt nem részesített írásbeli figyelmeztetésben.
- A szakértői megállapítások külön - külön és/vagy teljes terjedelemben nem publikálhatóak. Minden nemű más irányú felhasználása esetén a szakértő írásos hozzájárulása szükséges.
- A szakértői vélemény 3 pld.-ban, magyar nyelven oldhatatlan kötés formájában készült.

Nyíregyháza, 2016. november 25.

Gyöngyösi Tamás

igazságügyi szakértő

Szakterület: ingatlan – értébecslés,
beruházás, beruházás lebonyolítás,
építésgazdaság, építésszervezés
építéstechnológia, épületszerkezet

igazolvány száma: **280004**

nyilvántartási szám: **006852**

építész tervező

energetikai tanúsító

műszaki ellenőr

felelős műszaki vezető

Teljesítésigazolási Szakértői Szerv Tagja

SK-UNIVERZÁL Kft.

nyilvántartási szám: **008829**

**MEGÁLLAPODÁS KÖZLEKEDÉSI
LÉTESÍTMÉNY-BERUHÁZÁS ÉS VAGYON
ÁTADÁSÁRÓL**

(a továbbiakban: „Megállapodás”) amely létrejött egyrészről a

LEGO Manufacturing Korlátolt Felelősségű Társaság (székhelye: 4400 Nyíregyháza, LEGO utca 15.; cégjegyzékszám: 15-09-074038; adószám: 14476732-2-15, statisztikai számjele: 14476732-3240-113-15) mint átadó (a továbbiakban: „Átadó”)

másrészről

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata (4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1. szám; statisztikai számjele: 15731766-8411-321-15) mint átvevő (a továbbiakban: „Átvevő”)

(az Átadó és az Átvevő a továbbiakban együttesen mint „Felek”) között az alábbi feltételekkel:

1. ELŐZMÉNYEK

1.1. Az Átadó a természetben Nyíregyháza Megyei Jogú Város külterületén, a 36-os és a 338-as számú főútvonalak kereszteződésében kialakított körforgalmi csomóponttól nyugati-délnyugati irányban elhelyezkedő, Nyíregyháza külterület 0685/20 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett beruházási terület megjelölésű ingatlanon gazdasági-ipari-logisztikai központot (a továbbiakban: a „**LEGO Iparterület**”) hozott létre.

1.2. A LEGO Iparterület közötti kapcsolatának fejlesztéseként a LEGO Iparterület és a 36-os számú főútvonal (Tiszavasvári út) között az Átadó beruházásában a Nyíregyháza (külterület) 0688/1, 0688/2, 0688/3, 0690/69, 0685/44, 0685/54 és 0690/71 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett közút besorolású ingatlanokon fekvő ún. északi bekötő út (a továbbiakban: „**Északi Bekötőút**”) területén infrastruktúra-fejlesztés – ideértve különösen, de nem kizárólag az út kopórétegének cseréjét és új aszfalt burkolattal való ellátását – valósult meg.

**AGREEMENT ON THE TRANSFER OF
TRAFFIC INSTALLATION INVESTMENT
AND ASSET**

(hereinafter referred to as the “**Agreement**”) entered into by and between

LEGO Manufacturing Korlátolt Felelősségű Társaság (registered seat: 4400 Nyíregyháza, LEGO utca 15., Hungary; company registration number: 15-09-074038; tax number: 14476732-2-15, statistical number: 14476732-3240-113-15) as transferor (hereinafter referred to as: “**Transferor**”),

and

Municipality of Nyíregyháza City of County Rank (4401 Nyíregyháza, Kossuth tér 1.; statistical number: 15731766-8411-321-15) as transferee (hereinafter referred to as: “**Transferee**”)

(the Transferor and the Transferee hereinafter jointly referred to as the “**Parties**”) under the following terms and conditions:

1. BACKGROUND

1.1 The Transferor established an economic-industrial-logistics site located in the outer area of Nyíregyháza City of County Rank, to the west-south-west of the roundabout built in the junction of the main road No. 36 and of the main road No. 338., on the property registered under topographical lot number 0685/20 as excluded investment area (hereinafter referred to as the “**LEGO Industrial Zone**”).

1.2 In the course of the development of the road connection of the LEGO Industrial Zone, between main road number 36 (Tiszavasvári road) and the LEGO Industrial Zone, the Transferor, on the territory of the so-called northern access route (hereinafter: “**Northern Access Route**”) situated on the plots located in the outer area of Nyíregyháza, registered under topographical lot numbers 0688/1, 0688/2, 0688/3, 0690/69, 0685/44, 0685/54 and 0690/71 and registered as excluded public roads, had performed infrastructure development, including, but not limited to road wearing

- 1.3. Az Átadó beruházásában emellett az Átvevő kizárólagos tulajdonában lévő, Nyíregyháza (külterület) 0712/1 és 0688/5 helyrajzi számon nyilvántartott, kivett közút besorolású ingatlanokon, továbbá az Átadó tulajdonában lévő 0685/46 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanon fekvő ún. déli bekötőút (a továbbiakban: „**Déli Bekötőút**”) területén is infrastruktúra-fejlesztés – ideértve különösen, de nem kizárólag az út új aszfalt burkolattal való ellátását – valósult meg.
- 1.4. Az Átadó beruházásában továbbá sor került az Északi Bekötőút közvilágításának (a továbbiakban: „**Északi Bekötőúti Közvilágítás**”), valamint a Déli Bekötőút közvilágításának kiépítésére (a továbbiakban: „**Déli Bekötőúti Közvilágítás**”) (az Északi Bekötőúti Közvilágítás és Déli Bekötőúti Közvilágítás a továbbiakban együttesen: „**Közvilágítás**”).
- 1.5. Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 2013. november 28. napján hozott határozata alapján vállalta az Északi Bekötőúti Közvilágítás üzemeltetését, míg 2015. november 19. napján döntött a Déli Bekötőúti Közvilágítási rendszer üzemeltetéséről.
- 1.6. **A jelen Megállapodás célja**
- 1.6.1 Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésének 2. pontja alapján a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat különösen a közvilágításról való gondoskodás.
- 1.6.2 A fenti 1.6.1 pont alapján a Közvilágítás Átvevő részére történő átruházása vált szükségessé.
- 1.7 A fentieknek megfelelően a jelen Megállapodásban a Felek a Közvilágítás számviteli átvételéről rendelkeznek.
- 1.8 A Felek a jelen Megállapodás aláírásával egyidejűleg külön megállapodásban további vagyonelemek (Északi Bekötőút infrastruktúrája,
- surface change and building of a new asphalt coverage.
- 1.3 In addition, the Transferor, on the territory of the so-called southern access route (hereinafter: “**Southern Access Route**”) situated on the plots owned solely by the Transferee, located in the outer area of Nyíregyháza, registered under topographical lot numbers 0712/1 and 0688/5 as excluded public roads and on the plot owned solely by the Transferor, located in the outer area of Nyíregyháza, registered under topographical lot numbers 0685/46, also performed infrastructure development, including, but not limited to the building of a new asphalt coverage.
- 1.4 Furthermore, the Transferor had constructed the public lighting on the Northern Access Route (hereinafter: “**Northern Access Route Public Lighting**”) and on the Southern Access Route (hereinafter: “**Southern Access Route Public Lighting**”) (the Northern Access Route Public Lighting and the Southern Access Route Public Lighting hereinafter jointly referred to as the “**Public Lighting**”).
- 1.5 The Assembly of Nyíregyháza City of County Rank, on the basis of its resolution passed on 28 November 2013 had undertaken the operation of the Northern Access Route Public Lighting, and on 19 November 2015 decided on the operation of the Southern Access Route Public Lighting.
- 1.6 **Purpose of this Agreement**
- 1.6.1 Under point 2 of Section 13(1) of Act CLXXXIX of 2011 on local municipalities of Hungary, providing for the public lighting shall be considered in particular as a task of the local municipalities to be performed relating to local public affairs and public tasks that can be ensured locally..
- 1.6.2 On the basis of Section 1.6.1 above, 1.6.1 the transfer of the Public Lighting to the Transferee became necessary.
- 1.7 According to the above, in this Agreement the Parties regulate the transfer of the Public Lighting for accounting purposes.
- 1.8 The Parties, simultaneously with signing this Agreement, also regulate the transfer of other assets (the infrastructure of the

csapadékvíz-elvezető hálózat, csapadékvíz-elvezető csatorna és csapadékvíz-tisztító műtárgy) átadásáról is rendelkeznek.

Northern Access Route, rainwater deflector network, rainwater deflector pipe and rainwater cleaning utility) in a separate agreement.

A fentiekre tekintettel a Felek az alábbiakban állapodnak meg:

With respect to the above, the Parties agree as follows:

2. VAGYONÁTRUHÁZÁS

2. ASSET TRANSFER

2.1. A Felek a jelen Megállapodásban a Közvilágítás Átvevő részére történő számviteli átadás-átvételéről rendelkeznek.

2.1 In this Agreement, the Parties regulate the transfer to the Transferee of the Public Lighting for accounting purposes.

2.2. Az Átvevő, mint a helyi közutak jogszabály szerinti kizárólagos tulajdonosa, kijelenti, hogy jelen vagyontadási megállapodás keretein belül a Közvilágítást átveszi, melyet Átadó „idegen ingatlanon végzett beruházásként” valósított meg.

2.2 The Transferee, as the sole owner of the local public roads based on the law, declares that in accordance with this Agreement it takes over the Public Lighting constructed by the Transferor as an “investment on alien property”.

2.3. Átvevő kijelenti, hogy a Közvilágítást az átvételt követően a közvilágítási hálózat részeként üzemelteti.

2.3 The Transferee declares that the Public Lighting after the transfer shall be operated as a part of the public lighting network.

2.4. A Közvilágítás átadása térítésmentesen történik.

2.4 The transfer of ownership of the Public Lighting shall be completed free of charge.

3. A VAGYON KIADÁSA ÉS A VAGYON ÁTADÁSKORI ÉRTÉKE

3. HANDOVER OF THE ASSETS AND VALUE OF THE ASSETS AT THE TIME OF THE TRANSFER

3.1 A Felek a Közvilágítás elemeit leltár szerinti bontásban tüntetik fel a jelen Megállapodás 1. számú Mellékletét képező létesítményjegyzékben.

3.1. The Parties indicate the elements of the Public Lighting according to the inventory in the facility list attached to this Agreement as Annex 1.

3.2 Az Átadó a Közvilágítás értékének megállapítása érdekében a Felek által közösen elfogadott Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértőt bízta meg igazságügyi szakértői értékbecslés (a továbbiakban: „Értékbecslés”) elkészítésével, mely jelen Megállapodás 2. számú Mellékletét képezi.

3.2. In order to establish the value of the Public Lighting, a forensic expert, Tamás Gyöngyösi (mutually accepted by the Parties) has been mandated by the Transferor to prepare a valuation expert’s opinion (hereinafter: “**Evaluation**”) which is attached to this Agreement as Annex 2.

3.3 A Felek az Értékbecslés alapján megállapítják, hogy:

3.3. The Parties declare on the basis of the Evaluation that:

a) az Északi Bekötőúti Közvilágítás teljes (nettó) értéke összesen 6.632.000,- Ft és

a) the total (net) value of the Northern Access Route Public Lighting is HUF 6,632,000 and

b) a Déli Bekötőúti Közvilágítás teljes (nettó) értéke összesen 12.567.936,- Ft.

b) the total (net) value of the Southern Access Route Public Lighting is HUF 12,567,936.

3.4 A Felek rögzítik, hogy a jelen Megállapodás aláírásával az Átadó akként adja át a Közvilágítást, hogy a számviteli

3.4. The Parties establish that by signing this Agreement, the Transferor shall transfer the Public Lighting in a way that it shall

nyilvántartásokból a jelen Megállapodás aláírásának napjával azt kivezeti, az Átvevő pedig a számviteli nyilvántartásaiba a jelen Megállapodás aláírásának napjával bevezeti, így átveszi azt. A Felek kijelentik, hogy a jelen Megállapodás tárgyát képező Közvilágítás már az Átvevő birtokában van, és üzemeltetését jelenleg az Átvevő megbízása alapján a Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság látja el, ezért külön birtokbaadási eljárásra nincs szükség.

3.5 A Felek megállapítják, hogy az Átadó tekintetében a Közvilágítás átruházása a társasági adó szempontjából az Átadó vállalkozási, bevétel-szerző tevékenységével összefüggő költségnek, ráfordításnak minősül.

3.6 Az Átadó jelen Megállapodás aláírásával átruházza az Átvevőre az Átadó és a Közvilágítás kivitelezői között létrejött szerződésekből eredő valamennyi szavatossági és jótállási jogát. Ennek megfelelően az Átadónak szavatossági, jótállási, bármilyen hibajavítási vagy egyéb kötelezettsége a Közvilágítás tekintetében nem áll fenn, e jogokat az Átvevő kizárólag közvetlenül a kivitelezőkkel szemben érvényesítheti.

4. NYILATKOZATOK ÉS KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSOK

4.1 Az Átvevő kötelezi magát arra, hogy a jelen Megállapodás alapján átvett Közvilágítás fenntartásáról, üzemeltetéséről és kezeléséről gondoskodik.

4.2 A Felek rögzítik, hogy az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (a továbbiakban: „Áfa tv.”) alapján a Közvilágítás Átvevő részére történő ingyenes átadása az Áfa tv. általános szabályai szerinti áfa-fizetési kötelezettséget keletkeztet (egyenes áfa-fizetési kötelezettség).

4.3 A Felek rögzítik, hogy az Átadó nem hárítja át az Átvevőre a Közvilágítás ingyenes átadásával kapcsolatban keletkező általános forgalmi adó összegét.

4.4 Az Átvevő kijelenti, hogy az illetékekről szóló

deregister from its accounting books as of the date of signing of this Agreement, while the Transferee taking over the Public Lighting shall register them in its accounting books as of the date of signing of this Agreement. The Parties establish that the Public Lighting being subject of this Agreement is already in the possession of the Transferee and currently operated by Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság on behalf of the Transferee, therefore, no further procedure to transfer the possession shall be required in this respect.

3.5. The Parties establish that the transfer of the Public Lighting from corporate income tax perspective shall be qualified as costs and expenses incurred in the interest of the business operations of the Transferor.

3.6. The Transferor, by signing this Agreement, shall transfer to the Transferee all its warranty and guaranty rights arising from the construction contracts entered into by and between the Transferor and its contractors in relation to the Public Lighting. Accordingly, the Transferor shall not have any warranty, guaranty, repair or any other obligation in respect of the Public Lighting, and all of these rights shall be exercised by the Transferee only towards the contractors.

4. DECLARATIONS AND UNDERTAKINGS

4.1. The Transferee undertakes that it shall manage to operate and maintain the Public Lighting taken over under this Agreement.

4.2. The Parties establish that in accordance with Act CXXVII of 2007 on Value Added Tax (hereinafter: “VAT Act”), the transfer of the Public Lighting to the Transferee for free of charge raises VAT payment obligation in line with the general regulations of the VAT Act (VAT payment obligation in a normal way).

4.3. The Parties state that the Transferor shall not charge to the Transferee the amount of the VAT resulting from the transfer of the Public Lighting for free of charge.

4.4. The Transferee declares that under Section 5

1990. évi XCIII. tv. 5. § (1) c) pontja értelmében az Átvevő teljes személyes illetékmentességben részesül.

4.5 A Felek kijelentik, hogy magyar jog alapján létrehozott jogi személyek, rendelkezési, illetve szerzési joguk korlátozva nincs, továbbá, hogy szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem bírói, hatósági végzés, határozat nem korlátozza, nem zárja ki.

4.6 A Felek kölcsönösen kijelentik, hogy jelen Megállapodást tévedéstől, megtévesztéstől, kényszerítéstől, valamint mindennemű jogellenes magatartástól mentesen kötik meg. A Felek rögzítik, hogy jelen Megállapodás kölcsönös érdekeik alapján jött létre, annak tartalmát ismerik, a benne foglaltakkal maradéktalanul egyetértenek.

5. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

5.1 Az Átvevő kijelenti, hogy Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Képviselő-testületének 353/2016. (XII.15.) sz. határozatában foglalt meghatalmazás alapján Dr. Kovács Ferenc polgármester jogosult a jelen Megállapodásban meghatározott átadás-átvételhez szükséges jognyilatkozatok megtételére.

5.2 Jelen Megállapodásban nem szabályozott kérdésekben a Ptk., valamint a mindenkori hatályos magyar jogszabályok az irányadók. Jelen Megállapodásból származó bármilyen jogokkal és/vagy kötelezettségekkel kapcsolatos vitás kérdéseiket a Felek megpróbálják békés úton, egymás között rendezni. Ennek eredménytelensége esetén minden felmerülő vita tekintetében a Felek alávetik magukat az Átvevő székhelye szerint illetékes bíróság döntésének (értékhatártól függően a Nyíregyházi Járásbíróság, illetve a Nyíregyházi Törvényszék).

5.3 Jelen Megállapodás kizárólag írásban módosítható. Jelen Megállapodás pontokra történt felosztása, címeik beiktatása kizárólag az olvasás és a hivatkozás kényelmét szolgálja, így a Megállapodás értelmezése szempontjából nem irányadó és nem vehető figyelembe.

5.4 A jelen Megállapodás magyar és angol nyelven készült, értelmezési kérdésekben a magyar szöveg

(1) c) of Act XCIII of 1990 on Duties, the Transferee is entitled to have full personal exemption from stamp duty.

4.5. The Parties state that they are legal entities established under the laws of Hungary. The Parties state that their rights of disposal and acquisition is not restricted in any way, and that their ability to contract is not restricted or eliminated by any court order or decree of any authorities.

4.6. The Parties both declare that they conclude this Agreement free of delusion, deception, threat or any other illegal behaviour. The Parties state that this Agreement was concluded on the basis of their mutual interests, they are aware of its content and fully agree with its provisions.

5. CLOSING PROVISIONS

5.1. The Transferee declares that on the basis of the authorization provided in the resolution No. 353/2016. (XII.15.) of Municipality of Nyíregyháza City of County Rank, Dr. Ferenc Kovács mayor shall be entitled to make all necessary legal declarations required for the transfer under this Agreement.

5.2. In terms of issues not regulated in this Agreement, the Civil Code as well as the applicable Hungarian laws in force shall apply. The Parties shall strive to resolve all disputes arising from or in connection with any rights and obligations set out in this Agreement in an amicable way. In case of failed negotiations, the Parties shall submit any and all dispute to the jurisdiction of the court competent as per the registered seat of the Transferee (depending on the value of the issue either the City Court of Nyíregyháza or the Nyíregyházi Törvényszék (i.e. the County Court of Szabolcs-Szatmár-Bereg).

5.3. This Agreement may only be amended in writing. The formal division of this Agreement into points, application of titles shall only serve for clearer understanding and reference, and cannot be construed for interpretation of this Agreement.

5.4. This Agreement has been prepared in Hungarian and English languages; in case of

az irányadó.

5.5 Jelen Megállapodást Felek elolvasták, a Felek az abban foglaltakat mindenre kiterjedően megismerték, annak tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit közösen értelmezték, azt megértették és magukra nézve kifejezetten elfogadták. Felek kijelentik továbbá, hogy a jelen Megállapodás szövegezését egyértelműnek és érthetőnek találják, annak tartalma nem sérti a jóhiszeműség követelményét és nem tér el a Felek megállapodásától, az abban foglaltakat indokoltnak tartják, s ezért mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasást követően helybenhagyólag írták alá.

Mellékletek :

1. számú Melléklet: Létesítményjegyzék
2. számú Melléklet: Igazságügyi ingatlanforgalmi szakértői Értékbecslés

interpretation issues, the Hungarian version shall prevail.

5.5. The Parties have read and fully understood this Agreement, they have jointly interpreted and acknowledged its content, provisions and the legal consequences, and accept them as binding. The Parties furthermore declare that the wording of this Agreement is unambiguous and comprehensible; its content does not violate the principle of good faith and is not contrary to the agreement of the Parties, and in every. The Parties declare the regulations herein reasonable and thus in witness thereof, after reading the Parties have duly signed.

Annexes:

- Annex 1: List of facilities
Annex 2: Real property expert's Evaluation

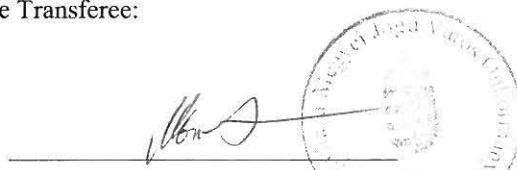
Kelt / dated: Nyíregyháza, 2016. december 16. / 16 December 2016

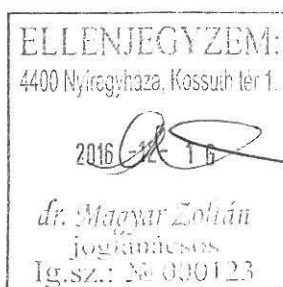
Az Átadó részéről / On behalf of the Transferor: **LEGO Manufacturing Kft.**
4400 Nyíregyháza, LEGO U. 15.
Adószám: 14476732-2-15
Banksz.: 13700016-06174002
74.

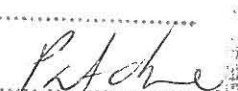

LEGO Manufacturing Kft.

Képviselésében / represented by: Jesper Hassellund Mikkelsen, Papp Lajos és/and dr. Nagy Zoltán Gábor

Az Átvevő részéről / On behalf of the Transferee:


Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata
Képviselésében / represented by: Dr. Kovács Ferenc



Pénzügyileg ellenjegyezte:
2016 -12- 1 6
Datum:.....
Aláírás: 

1. SZÁMÚ MELLÉKLET: LÉTESÍTMÉNYJEGYZÉK /

ANNEX 1: LIST OF FACILITIES

1. KÖZVILÁGÍTÁS

1.1 Északi Bekötőúti Közvilágítás

1.1.1 Értéke: 6.632.000,- Ft

1.1.2 Elemei:

- 300,00 m NY 4x25 mm² közvilágítási földkábel,
- 10 db RS12 vb. pörgetett lámpaoszlop KS15-5/60 karral és sapphire2 1x150 W lámpatesttel.

1.2 Déli Bekötőúti Közvilágítás

1.2.1 Értéke: 12.567.936,- Ft

1.2.2 Elemei:

Déli Bekötőút 1. nyomvonal közvilágítása: <ul style="list-style-type: none"> - 336,70 m NY 4x25 mm² közvilágítási földkábel, - 10 db RS10 vb. pörgetett lámpaoszlop KS15-5/60 karral és sapphire2 1x100 W lámpatesttel 	7.125.248,- Ft
Déli Bekötőút 2. nyomvonal közvilágítása: <ul style="list-style-type: none"> - 250,20 m NY 4x25 mm² közvilágítási földkábel, - 8 db RS10 vb. pörgetett lámpaoszlop KS15-5/60 karral és sapphire2 1x100 W lámpatesttel 	5.442.688,- Ft
Összesen:	12.567.936,- Ft

**2. SZÁMÚ MELLÉKLET: IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI ÉRTÉKBECSLÉS /
ANNEX 2: REAL PROPERTY EXPERT'S EVALUATION**

SK-UNIVERZÁL Kft.
4400 Nyíregyháza, Sóstói út 1. IV./11.
Tel.: +36 30/219-6502
e-mail: info@skuniverzal.hu
www.skuniverzal.hu
Gyöngyösi Tamás
igazságügyi szakértő

1. sz. példány

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY



Tárgy: Nyíregyháza, LEGO gyárhoz vezető ún. „Északi és Déli bekötőút” közvilágítás felépítményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékbecslés

Ügyszám: 006852/261-IV./2016

Készült: 3 számozott példányban (2 pld. megrendelő+1 pld. szakértő)
1 kötetben 17 számozott oldalon + 7 db melléklet

Nyíregyháza, 2016. november 25.

1. Kötet

Tárgy:	Nyíregyháza, LEGO gyárhoz vezető "Északi és Deli bekötőút" közvilágítás felépítményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékesítés
Ügyszám:	006852/261-IV./2016
Kötetszám:	1. kötet
Készítette:	SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

TARTALOMJEGYZÉK

Értékelési bizonyítvány	3.
1. Alapadatok, az eljárás tárgya, a felek adatai	4.
1.1. Ügyszámok	4.
1.2. Az eljárás tárgyának pontos és teljes körű megnevezése	4.
1.3. Az eljárás pertárgy értéként megjelölt értéke	4.
1.4. A szakvélemény érvényessége	4.
1.5. A megbízó adatai	4.
1.6. Megbízás	4.
1.7. Az ingatlan tulajdonos adatai	4.
1.8. A szakértő adatai	4.
2. Felvetett kérdések, külön intézkedések	5.
2.1. Az igazságügyi szakértő feladata	5.
2.2. Az elrendelt külön intézkedések pontos másolata, melyek általánosságban az alábbiak a megrendelő részéről	5.
3. Felhasznált dokumentumok	5.
4. Vizsgálati metodika, eszközök, eljárások módszerek	5.
5. Helyszíni szemle	6.
5.1. A szakértői helyszíni szemle	6.
6. Az ingatlan, az épület, környezet rövid leírása	6.
6.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok	6.
6.2. Környezeti adatok	6.
6.3. Területi adatok	7.
7. A tárgyban végzett vizsgálatok, megállapítások, elemzések, a következtetések levonása	9.
7.1. Az előzmények összefoglalása	9.
7.2. A helyszíni szemlén végzett vizsgálatok és azok eredményeinek kifejtése, ismertetése részletesen. Az érték megállapításának módszerei, fogalmak	9.
8. Összefoglalás	17.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Fényképdokumentumok
2. számú melléklet: Térképmásolat (4 db)
3. számú melléklet: Közvilágítási hálózat kiviteli terv V2
4. számú melléklet: Közvilágítási hálózat kiviteli terv V3
5. számú melléklet: Közvilágítási hálózat kiviteli terv V4
6. számú melléklet: Helyszíni szemle jelenléti ív
7. számú melléklet: Szakértői fenntartási nyilatkozat

Tárgy: Nyíregyháza, LEGO gyárhoz vezető "Északi és Déli bekötőtű" közvilágítás felépítményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékelés
Ügyszám: 006852/261-IV./2016
Kötetszám: 1. kötet
Készítette: SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

Értékelési Bizonyítvány **LEGO gyárhoz vezető Északi és Déli bekötőtű közvilágítás**

Az ingatlan címe: Nyíregyháza, Hrsz.: 0688/1, 0688/2, 0688/3, 0712/1, 0685/46 (0688/5)

Értékelt jogok: Tehermentes tulajdonjog

Az értékelés célja: Vagyonelemek átadása

Az értékelés fordulónapja: 2016. november 25.

A jelen vagyonértékelésben szereplő állítások – amelyekben az Értékelési Bizonyítványban szereplő eredmények alapulnak – legjobb tudásunk szerint igazak.

Nem vállalunk felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági, piaci vagy fizikai eseményekért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket. Elemzéseinket, következtetéseinket egy, az értékelés fordulónapján belátható, legvalószínűbb jövőkép alapján alkottuk meg. Ez a jövőkép arra hivatott, hogy az ingatlanoknak a fordulónapon érvényes értékét határozzuk meg belőle. A jövőbeni események alakulásával, változásával az ingatlanok értéke is változni fog.

Kijelentjük, hogy semmilyen személyes érdekünk nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz és pártatlanságunkat semmi sem befolyásolta.

Ezen ingatlan –értékbecslés, előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, és harmadik személy részére csak a Megbízó és Megbízott együttes, írásbeli nyilatkozata alapján adható ki.

A LEGO gyárhoz vezető Északi és Déli bekötőtű közvilágítás felépítményeinek forgalmi értékét az értékelés fordulónapján, 2016. november 25-én:

**19.200.000,- Ft-ban,
azaz Tizenkilencmillió-kétszázézer Forintban állapítom meg.**

Kelt: Nyíregyháza, 2016. november 25.

**Gyöngyösi Tamás
igazságügyi szakértő
SK-UNIVERZÁL Kft.**

Tárgy: Nyíregyháza, LEGO gyárhoz vezető "Északi és Déli bekötőt" közvilágítás felépítményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékbecslés

Ügyszám: 006852/261-IV./2016

Kötetszám: 1. kötet

Készítette: SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

1. Alapadatok, az eljárás tárgya, a felek adatai

1.1. Ügyszámok

Eljárás száma: -

Eljárás megnevezése: Megbízási szerződés

Szakértő saját törzsszáma, munkaszáma: 006852/261-IV./2016

1.2. Az eljárás tárgyának pontos és teljes körű megnevezése

Az eljárás tárgyának megnevezése: Nyíregyháza, LEGO gyárhoz vezető ún. „Északi és Déli bekötőt” közvilágítás felépítményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékbecslés

A vizsgálat helyének, tárgyának megnevezése: Nyíregyháza, Hrsz.: 0688/1, 0688/2, 0688/3, 0712/1, 0685/46 (0688/5) – LEGO gyárhoz vezető „Északi és Déli bekötőt” közvilágítás felépítményeinek forgalmi érték meghatározása

Nincs megjelölt érték

1.3. Az eljárás értéként megjelölt értéke:

1.4. A szakvélemény érvényessége

Műszaki vonatkozásban: 180 nap

Érték vonatkozásban: 180 nap

1.5. A megbízó adatai

Értékbecslést kérő, beruházó: LEGO Manufacturing Kft.

Címe: 4400 Nyíregyháza,
Lego utca 15.
KCG PARTNERS
Ügyvédi Társulás
Kamocsay-Berta Ügyvédi Iroda
dr. Gálik Gabriella

Képviselő, kapcsolattartó:

1.6. Megbízás

Száma: -

Kelte: 2016. október 28.

Kézhezvétel: 2016. október 28.

1.7. Az ingatlan tulajdonos adatai

Ingatlan tulajdonos neve: Nyíregyháza MJV Önkormányzata

címe: 4400 Nyíregyháza,
Kossuth tér 1.
1/1

tulajdoni hányad:

1.8. A szakértő adatai

Cégnév: SK-UNIVERZÁL Építőipari,
Energetikai és Szolgáltató
Korlátolt Felelősségű Társaság
008829

Szakértői nyilvántartási száma: 008829

Szakterület: beruházás, beruházás lebonyolítás,
építésgazdaság, építésszervezés

Tárgy: Nyíregyháza, L.H.G.O gyárhoz vezető "Északi és Déli bekezdőt" közvilágítás felépítményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékbecslés
 Ügyszám: 006852/261-IV./2016
 Kötetszám: 1. kötet
 Készítette: SK-Universal Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

építéstechnológia, épületszerkezet
 ingatlan-értékbecslés
 Gyöngyösi Tamás

Szakértő neve:*Kamarai névjegyzéki besorolások:*Debreceni Igazságügyi Szakértői Kamara:**Igazságügyi szakértő**

Igazolvány száma: 280004
 Nyilvántartási szám: 006852
 Szakterület: beruházás, beruházás lebonyolítás, építésgazdaság, építésszervezés, építéstechnológia, épületszerkezet, ingatlan-értékbecslés

Szabolcs-Szatmár- Bereg Megyei Területi Építész Kamara:**Építész kamarai szakértő**

Nyilvántartási szám és szakterület: SZÉS2 15-0318,
 SZB 15-0318

Építész tervező

Nyilvántartási szám: É-15-0318

Műszaki ellenőr

Nyilvántartási szám: ME-É 15 - 20088
 ME-M 15 - 20089

Felelős műszaki vezető

Nyilvántartási szám: MV-É 15-0318

Energetikai tanúsító

Nyilvántartási szám: TÉ 15-0318

Teljesítésigazolási Szakértői Szerv tagja

Nyilvántartásba vételi szám: 30/EF/2013

2. Felvetett kérdések, külön intézkedések**2.1. Az igazságügyi szakértő feladata:**

Forgalmi érték meghatározása vagyonelemek átadása céljából.

2.2. Az elrendelt különintézkedések pontos másolata, melyek általánosságban az alábbiak a kirendelő részéről: -**3. Felhasznált dokumentumok**

- Megbízási szerződés
- Térképmásolat
- Kiviteli tervek
- A helyszíni szakértői szemle során szóban előadottakról készült feljegyzés, fényképfelvétel
- Szabályozási terv Nyíregyháza MJV

4. Vizsgálati metodika, eszközök, eljárások módszerek

A helyszíni szemlén az ingatlan szemrevételezés útján került felülvizsgálatra.

A helyszíni szemle során használt eszközök:

- FUJI Finepix S 1500 digitális fényképezőgép

Tárgy: Nyíregyháza, LEGO gyárhoz vezető "Északi és Déli beketőút" közvilágítás felépítményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékesítés
 Ügyszám: 006852/261-IV/2016
 Kötetszám: 1 kötet
 Készítette: SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

- 4 méteres mérőléc
- Leica DISTO S 910 lézeres távolságmérő

5. Helyszíni szemle

5.1.A szakértői helyszíni szemle

Kitűzésének módja: írásban
Ideje: 2016. november 10.
Pontos helye: Nyíregyháza,
 Hrsz.: 0688/1, 0688/2, 0688/3,
 0712/1, 0685/46 (0688/5)
Meghívottjai: Megbízó
Résztvevői: Jelenléti ív szerint /6. sz. melléklet/
Megközelítésének módja: személygépjármű
Vizsgálat: A helyszíni szemle során biztosított volt az ingatlan vizsgálata

A helyszíni szemle alkalmával lehetőség nyílt:

- az ügyre vonatkozó további dokumentumok átadására
- a felek által szóban előadottak rögzítésére

Az esetleges további szakértői helyszíni szemle kitűzésének rögzítése:-

6. Az ingatlan, az épület, a környezet rövid leírása

6.1.Ingatlan-nyilvántartási adatok

Cím: Nyíregyháza
Helyrajzi száma: Hrsz.: 0688/1, 0688/2, 0688/3,
 0712/1, 0685/46 (0688/5)
Tulajdoni lap kelte: -
Használat megnevezése: közterület - közvilágítás
Tulajdonviszonyok, tulajdonjelleg meghatározása: önkormányzati
Az ingatlan kezelő(i) megnevezése címe: tulajdonos
Az ingatlan használók megnevezése címe: közterület
Az ingatlanra bejegyzett jog, teher megnevezése, felsorolása: nem releváns

6.2.Környezeti adatok

Tágabb környezet, vidék leírása:

Nyíregyháza Szabolcs-Szatmár-Bereg Megye megyeszékhelye.

A vizsgált ingatlan Nyíregyháza nyugati külterületi részén, a Tiszavasvári és a Kálmánházi út közé eső területen található, a Tiszavasvári úthoz közelebb eső részen.

Szűkebb környezet, szomszédos ingatlanok, épületek leírása:

A vizsgált közvilágítás közvetlen környezetében szántó művelési ágú ingatlanok, telephelyek és a LEGO gyár helyezkedik el.

Környezetből eredő:

- Előnyök: táj, természet, környezet, kilátás, egyéb: -
- Hátrányok: víz-, légszennyeződés, zajártalom, egyéb: -

Megközelíthetőség:

- aszfaltútról közelíthető meg.

Tárgy: Nyíregyháza, LEGO gyárhoz vezető "Északi és Déli bekötőt" közvilágítás felepitményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékelés

Ügyszám: 006852/261-IV./2016

Kötetszám: 1. kötet

Készítette: SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő



6.3. Területi adatok

A vizsgált közvilágítás fekvése:

Közvilágítási hálózat hossz:

A telek szabályozása, rendezése:

Övezeti besorolása:

Kiviteli terv szerinti

Északi bekötőt:

300,00 m

Déli bekötőt 1. nyomvonal:

336,70 m

Déli bekötőt 2. nyomvonal:

250,20 m

megettörtént

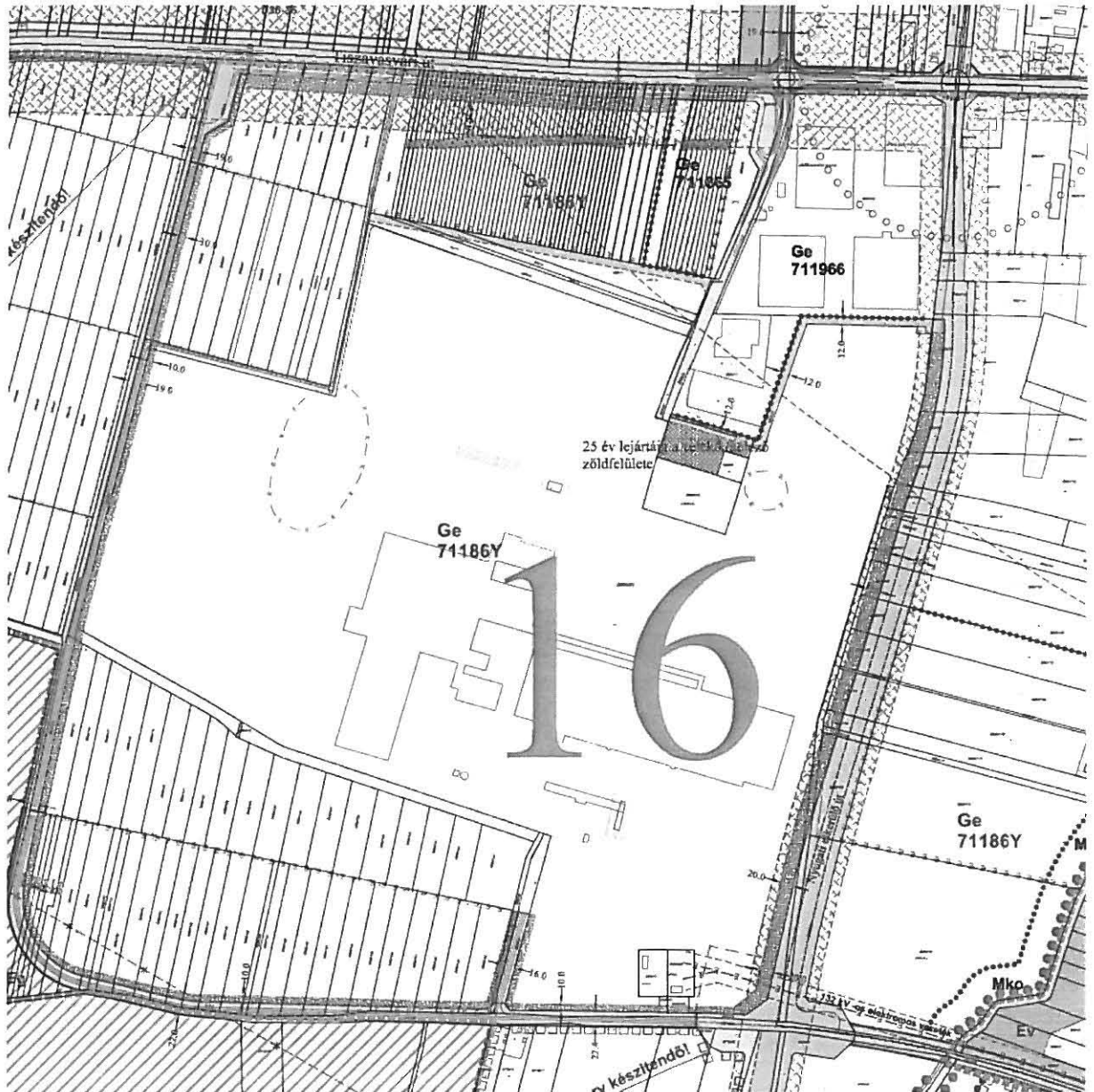
I-II. rendű közlekedési célú közterület

Tárgy: Nyíregyháza, LEGO gyárhoz vezető "Északi és Déli bekötőt" közvilágítás felépítményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékbécslés

Ügyszám: 006852/261-IV/2016

Kötetszám: 1. kötet

Készítette: SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő



Védettsége: nem áll védettség alatt

Közvilágítási hálózat felépítményeinek megnevezése:

- Északi bekötőt közvilágítása: 300,00 m NYY 4x25 mm² közvilágítási földkábel, 10 db RS12 vb. pörgetett lámpaoszlop KS15-5/60 karral sapphire2 1x150 W lámpatesttel
- Déli bekötőt 1. nyomvonal közvilágítása: 336,70 m NYY 4x25 mm² közvilágítási földkábel, 10 db RS10 vb. pörgetett lámpaoszlop KS15-5/60 karral sapphire2 1x100 W lámpatesttel
- Déli bekötőt 2. nyomvonal közvilágítása: 250,20 m NYY 4x25 mm² közvilágítási földkábel, 8 db RS10 vb. pörgetett lámpaoszlop KS15-5/60 karral sapphire2 1x100 W lámpatesttel

Tárgy:	Nyíregyháza, LEGO gyárhoz vezető „Északi és Déli bekötőtű” közvilágítás felépítményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékbecslés
Ügyszám:	006852/261-IV./2016
Kötetszám:	1. kötet
Készítette:	SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

7. A tárgyban végzett vizsgálatok, megállapítások, elemzések, a következtetések levonása

7.1. Az előzmények összefoglalása

A tárgyi eljárást megelőző releváns történések összefoglalása:

A LEGO Gyár saját beruházásban megépítette a gyárhoz vezető „Északi és Déli bekötőtű” közvilágítás hálózatát a közlekedés biztosítása céljából.

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanokon megépített közvilágítási hálózat, mint vagyonelem átadásra kerül az önkormányzat és egyéb szervezetek részére.

A vagyonelem átadáshoz szükséges forgalmi érték meghatározására a KCG PARTNERS Ügyvédi Társulás az SK-UNIVERZÁL Építőipari, Energetikai és Szolgáltató Kft. (4400 Nyíregyháza, Sóstói út 1. IV/11.) igazságügyi szakértői gazdasági társaságot bízta meg.

Tárgyi (peres) eljárásban történtek összefoglalása:

- *A korábban eljárt szakértő(k) szakvéleményeiről történő szakértői állásfoglalás: -*

7.2. A helyszíni szemlén végzett vizsgálatok és azok eredményeinek kifejtése, ismertetése részletesen Az érték megállapításának módszerei, fogalmak

7.2.1. A forgalmi értékelés alapelvei:

Az értékbecslés az alábbi jogszabályok és iránymutatások figyelembe vételével készült:

- 2007. évi CXXIII. törvény a kisajátításról
- 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről,
- A TEGOVA nemzetközi szervezet alapján összeállított EVS (Európai Értékelési Szabványok) értékelési irányelvek által kidolgozott és javasolt, a hazai gyakorlatnak és lehetőségeknek is megfelelő piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés történt.

7.2.2. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

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:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
 3. Fajlagos alapérték meghatározása.
 4. Értékmódosító tényezők elemzése.
 5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
 6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység (m^2 , m^3 , szobaszám stb.) szorzataként.
1. Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.
 2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

Tárgy: Nyíregyháza, LEGO gyárhoz vezető "Északi és Déli bekötőt" közvilágítás felépítményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értébecslés
Ügyszám: 006852/261-IV./2016
Kötetszám: 1. kötet
Készítette: SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat kell vizsgálni:

4.1. Műszaki szempontok:

- károsodások,
- kivitelezési hibák,
- megszokottól eltérő méret,
- alapozás módja,
- fő teherhordó szerkezetek megoldásai,
- közbenső és zárófödémek megoldásai,
- tetőszerkezet kialakítása,
- határoló szerkezetek és nyílászárók,
- burkolatok minősége, értéke,
- szakipari munkák minősége, értéke,
- épületgépezet, felszereltség, minőség, szolgáltatások,
- épülettartozékok.

4.2. Építészeti szempontok:

- felépítmény célja,
- helyiségek száma,
- belső elrendezés,
- komfortfokozat,
- egyéb építészeti előírások.

4.3. Használati szempontok:

- építés, felújítás éve,
- komolyabb káresemények,
- karbantartás helyzete,
- üzemeltetés,
- rendeltetésszerű használat.

4.4. Telekadottságok:

- telek alakja,
- tájolás,
- lejtés,
- építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.),
- talajtani viszonyok,
- növényzet,
- telek tartozékai.

4.5. Infrastruktúra:

- villany,
- víz,
- gázellátás,
- csatorna (felszíni és szennyvíz),

Tárgy:	Nyíregyháza, LEGO gyárhoz vezető "Északi és Déli bekötőt" közvilágítás felépítményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékbecslés
Ügyszám:	006852/261-IV./2016
Kötetszám:	1. kötet
Készítette:	SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

- szemétszállítás,
- közlekedés (tömegközlekedés, megálló, útburkolat),
- megközelíthetőség,
- ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól,
- oktatási intézmények,
- szabadidős létesítmények,
- telekommunikáció.

4.6. Környezeti szempontok:

- szomszédok és szomszédos létesítmények,
- övezet,
- kilátás, panoráma,
- szennyező források, környezeti ártalmak.

4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:

- funkcióváltásra való alkalmasság,
- átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

- tulajdonviszonyok rendezettsége,
- osztott tulajdon, résztulajdon,
- kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.),
- az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények,
- műemléki védettség,
- vízbázisvédelmi védőövezet,
- OTÉK és a helyi építési szabályozás.

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

6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek. A hitelbiztosítéki érték megállapításnál alkalmazott különleges megkötések: Az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

7.2.3. A költségalapú értékelés:

A költségalapú értékmegközelítés 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.

Tárgy: Nyíregyháza, LEGO gyárhoz vezető "Északi és Déli bekötőt" közvilágítás felépítményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékesítés

Ügyszám: 006852/261-IV./2016

Kötetszám: 1. kötet

Készítette: SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása, piaci viszonyok miatti korrekció.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint; piaci összehasonlító adatok hiányában a hozamszámításon alapuló módszer és a maradványelvű értékelés szabályai szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újraterejtésének költségeit kell előírni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépezetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség - a lakóingatlanok kivételével - általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Az idő múlása miatt értékcsökkenés oka lehet: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

3.1. A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglapépülete: 60-90 év
- városi, szerelt szerkezetű épületek: 40-70 év
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek: 50-80 év
- ipari és mezőgazdasági épületek: 20-50 év

3.2. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény vizsgált intézményhez

Tárgy:	Nyíregyháza, LEGO gyárhoz vezető "Északi és Déli bekötőt" közvilágítás felépítményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékbecslés
Ügyszám:	006852/261-IV./2016
Kötetszám:	1. kötet
Készítette:	SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

képeket nyújtott többletszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

3.3. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultság becslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

3.4. A piaci viszonyok miatti korrekciónak tükröznie kell a helyi ingatlanpiaci viszonyokat (pl. kereslet-kínálat).

A piaci viszonyok miatti korrekció a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapú érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések: A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia.

A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

7.2.4. Hozamszámításon alapuló értékelési 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:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A bevételek és kiadások becslése használati módonként. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a pénzfolyamok felállítása használati módonként.
3. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a jelenértékek meghatározása.
 1. Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.
 2. Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

Tárgy: Nyiregyháza, LEGO gyárhoz vezető "Északi és Déli bekötőt" közvilágítás felépítményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékelés

Ügyszám: 006852/261-IV./2016

Kötetszám: 1. kötet

Készítette: SK-Universal Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

2.1. Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becsülésének az alapját. Erre vonatkozóan a megfelelő piaci összehasonlító adatokat kell felhasználni. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

2.2. A kiadásokon belül - ingatlanfejlesztés esetében - el kell különíteni a befektetés jellegű és a működtetési kiadásokat.

A befektetési kiadások közé tartozhatnak az ingatlanberuházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások:

- a tervezési és szakértői díjak,
- az építési kivitelezési költségek,
- a beruházást terhelő adók és illetékek,
- a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás),
- a fejlesztő profitja,
- pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

A működtetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Ilyenek lehetnek:

- a közüzemi díjak (víz, gáz, energia, csatorna, fűtés, hűtés, melegvízellátás),
- a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja,
- egyéb infrastrukturális szolgáltatások (szemétszállítás, rovarirtás stb.),
- a gondnok (házmester) számára fizetett összeg,
- biztonsági szolgáltatások,
- a takarítás (napi takarítás, ablaktisztítás stb.),
- felújítások, javítások, korszerűsítési munkálatok,
- a felújítási alapképzésre fordított összegek,
- a kezelési és menedzselési költségek (a kezeléssel, bérbeadással összefüggő marketing és ügynöki kiadások) stb.,
- biztosítási díjak.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában, vagy becsült összeggel kell megadni.

2.3. A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadó vagy a társasági adót nem lehet levonni. A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

3. Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A megtérülési ráta az ingatlanpiaci elemzésben figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően eltérő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

- piaci tényekből való kamatláb-levezetés;

Tárgy: Nyiregyháza, LEGO gyárhoz vezető "Északi és Déli bekötőt" közvilágítás felépítményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékebecslés

Ügyszám: 006852/261-IV./2016

Kötetszám: 1. kötet

Készítette: SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

- egyéb befektetési piacok kamatlábainak alkalmazása az ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével;
- fejlett ingatlanpiaccal rendelkező országok kamatlábainak alkalmazása a hazai ingatlanpiacra megfelelő módosító tényezők figyelembevételével.

4. Többéves bevétel-kiadás becslés esetén a bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani az ingatlan típusától, az ingatlan- és pénzpiaci elemzésektől, a figyelembe vett kockázatoktól és az elemzési időszaktól függően megválasztott tőkésítési kamatlábbal.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni.

A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

7.2.5. Egyéb a számítás során figyelembe vett tények, forgalmi adatok, információk:-

7.2.6. Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása költség alapú értékeléssel:

Tárgy: Nyíregyháza, LEGO gyárhoz vezető "Északi és Déli bekötőt" közvilágítás felépítményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékesítés

Ügyszám: 006852/261-IV./2016

Kötetszám: 1. kötet

Készítette: SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

LEGO gyárhoz vezető „Északi és Déli bekötőt” közvilágítás hálózat nettó pótlási költségének megállapítása:

	Megnevezés	Nettó pótlási költség Ft
1.	Északi bekötőt út közvilágítása: 300,00 m NY 4x25 mm ² közvilágítási földkábel (13.440,- Ft/m), 10 db RS12 vb. pörgetett lámpaoszlop KS15-5/60 karral sapphire2 1x150 W lámpatesttel (260.000,- Ft/db), munkaárok készíttéssel, kábelfektetéssel, föld visszatöltéssel, oszlop állítással, szakfelügyelettel , ellenőrző mérésekkel	6 632 000
2.	Déli bekötőt út 1. nyomvonal közvilágítása: 336,70 m NY 4x25 mm ² közvilágítási földkábel (13.440,- Ft/m), 10 db RS10 vb. pörgetett lámpaoszlop KS15-5/60 karral sapphire2 1x100 W lámpatesttel (260.000,- Ft/db), munkaárok készíttéssel, kábelfektetéssel, föld visszatöltéssel, oszlop állítással, szakfelügyelettel , ellenőrző mérésekkel	7 125 248
3.	Déli bekötőt út 2. nyomvonal közvilágítása: 250,20 m NY 4x25 mm ² közvilágítási földkábel (13.440,- Ft/m), 8 db RS10 vb. pörgetett lámpaoszlop KS15-5/60 karral sapphire2 1x100 W lámpatesttel (260.000,- Ft/db), munkaárok készíttéssel, kábelfektetéssel, föld visszatöltéssel, oszlop állítással, szakfelügyelettel , ellenőrző mérésekkel	5 442 688
	Összesen:	19 199 936
		~ 19.200.000,- Ft

A felépítmény nettó pótlási költsége a ÉKS 2016. Építőipari Költségbecslési Segédlet alapján került kiszámításra, amortizáció figyelembevételével.

Tárgy: Nyíregyháza, LEGO gyárhoz vezető „Északi és Déli bekötőút” közvilágítás felépítményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékbecslés
Ügyszám: 006852/261-IV./2016
Kötetszám: 1. kötet
Készítette: SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

8. Összefoglalás

LEGO gyárhoz vezető „Északi és Déli bekötőút” közvilágítás hálózat Hrsz.: 0688/1, 0688/2, 0688/3, 0712/1, 0685/46 (0688/5) forgalmi értékét 2016. évi árszinten 19.200.000,- Ft-ban jelölöm meg.

Kiadmányozás kelte: Nyíregyháza, 2016. november 25.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Fényképdokumentumok
2. számú melléklet: Térképmásolat (4 db)
3. számú melléklet: Közvilágítási hálózat kiviteli terv V2
4. számú melléklet: Közvilágítási hálózat kiviteli terv V3
5. számú melléklet: Közvilágítási hálózat kiviteli terv V4
6. számú melléklet: Helyszíni szemle jelenléti ív
7. számú melléklet: Szakértői fenntartási nyilatkozat

Gyöngyösi Tamás

igazságügyi szakértő

Szakterület: ingatlan – értékbecslés, beruházás,
beruházás lebonyolítás, építésgazdaság,
építésszervezés

építéstechnológia, épületszerkezet

igazolvány száma: **280004**

nyilvántartási szám: **006852**

építész tervező

energetikai tanúsító

műszaki ellenőr

Teljesítésigazolási Szakértői Szerv Tagja

SK-UNIVERZÁL Kft.

nyilvántartási szám: **008829**

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY








Tárgy: Nyíregyháza, LEGO gyárhoz vezető "Északi és Déli bekötőút" közvilágítás felépítményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékelés

Ügyszám: 006852/261-IV./2016

Kötetszám: 1. kötet

Készítette: SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

FÉNYKÉPDOKUMENTUMOK

	<p>1. kép Északi bekötőút, déli irányból - közvilágítás</p>	
	<p>3. kép Északi bekötőút, déli irányból - közvilágítás</p>	
	<p>5. kép Déli bekötőút csatlakozása - közvilágítás</p>	
	<p>7. kép Déli bekötőút 1. nyomvonal, keleti irányból - közvilágítás</p>	

Gyöngyösi Tamás
igazságügyi szakértő
SK-Univerzál kft.

2016. november 10.

Nyíregyházi Járási Hivatal
4401 Nyíregyháza Báthori u. 13.

E-hiteles térképmásolat

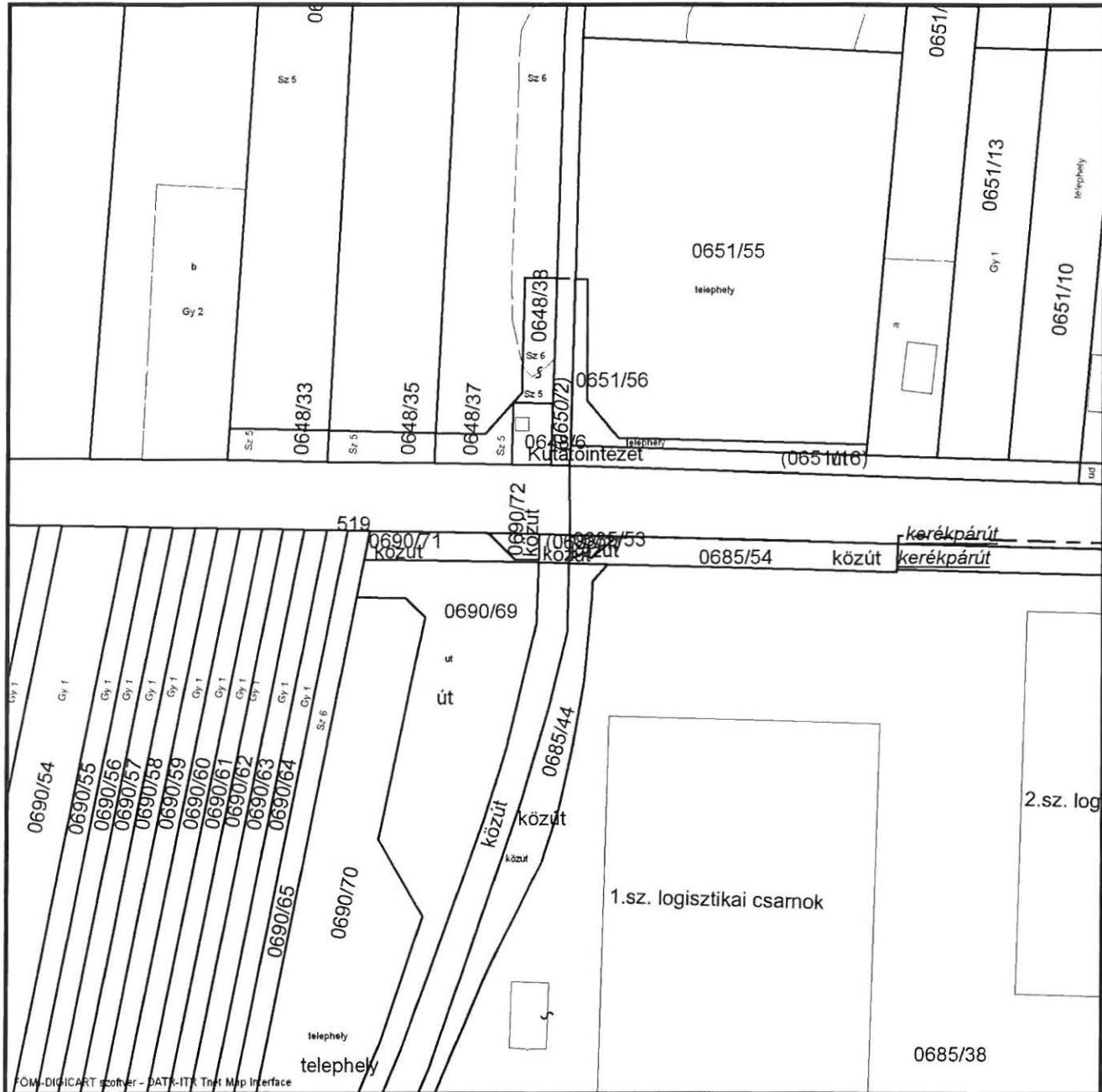
2016.11.10 11:36:25

Helyrajzi szám: NYÍREGYHÁZA külterület 688/1

Megrendelés szám: 7/4317/2016

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 49159840002016



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

Nyíregyházi Járási Hivatal
4401 Nyíregyháza Báthori u. 13.

Nem hiteles térképmásolat

2016.11.24 18:00:44

Helyrajzi szám: NYÍREGYHÁZA külterület 688/2

Megrendelés szám: 733894/6/2016

Méretarány: 1 : 4000



Nyíregyházi Járási Hivatal
4401 Nyíregyháza Báthori u. 13.

Nem hiteles térképmásolat

2016.11.24 15:44:14

Helyrajzi szám: NYÍREGYHÁZA külterület 712/1

Megrendelés szám: 733291/6/2016

Méretarány: 1 : 10000



Nyíregyházi Járási Hivatal
4401 Nyíregyháza Báthori u. 13.

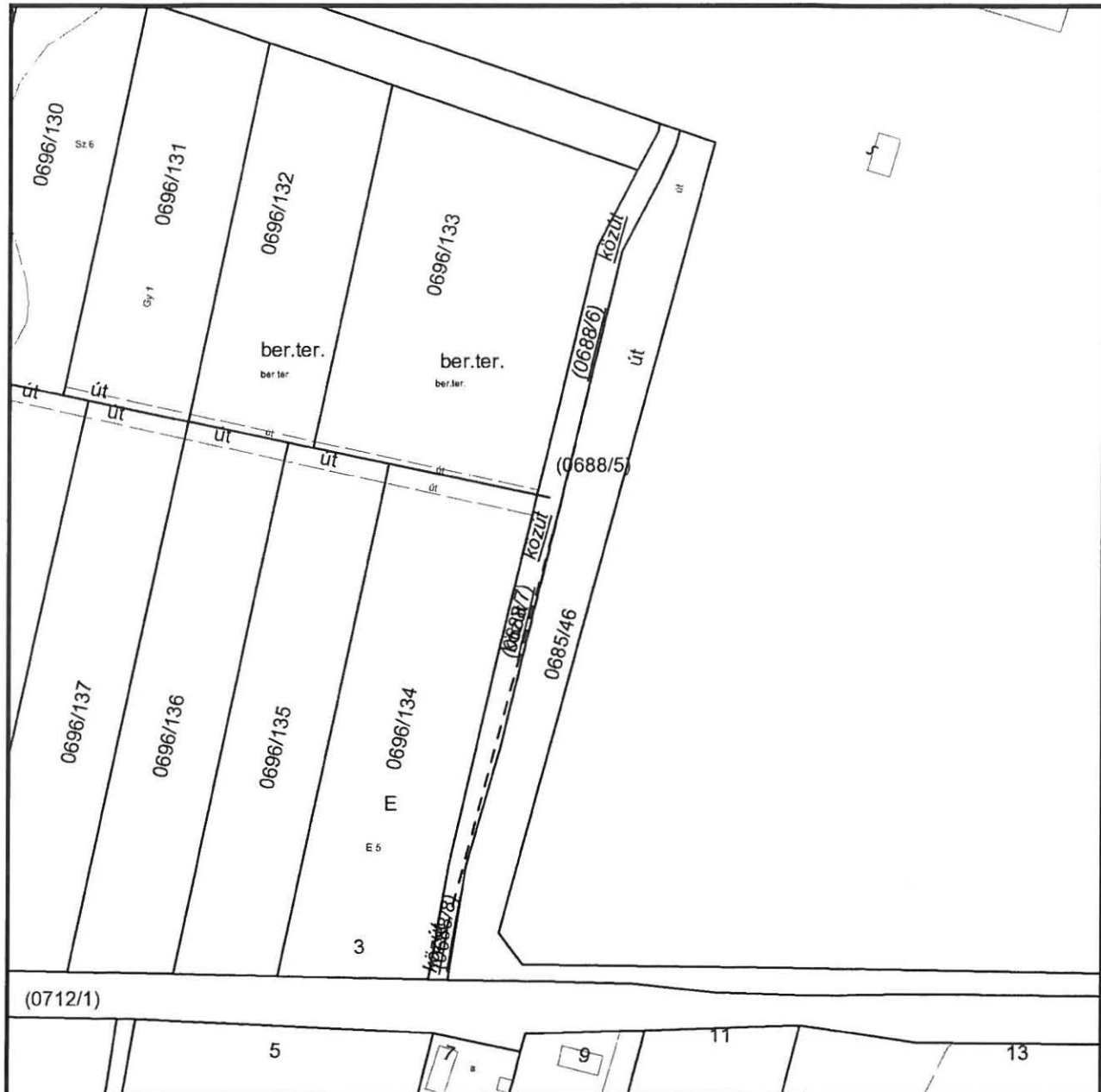
Nem hiteles térképmásolat

2016.11.24 15:52:47

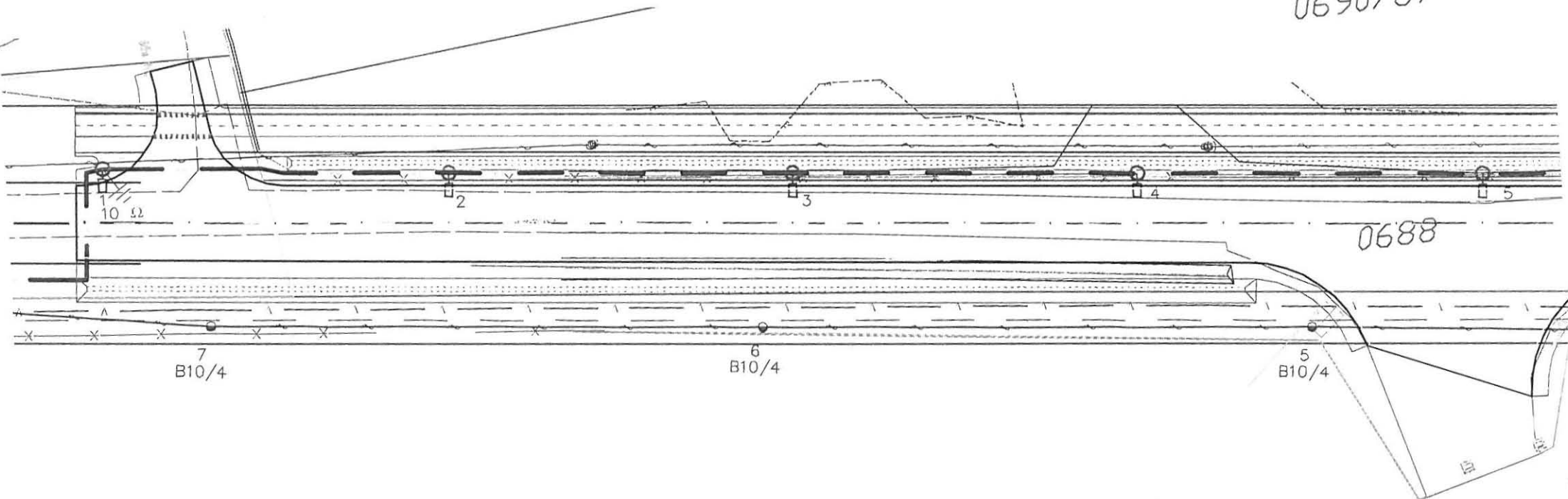
Helyrajzi szám: NYÍREGYHÁZA külterület 688/5

Megrendelés szám: 733383/6/2016

Méretarány: 1 : 2000



0690/67



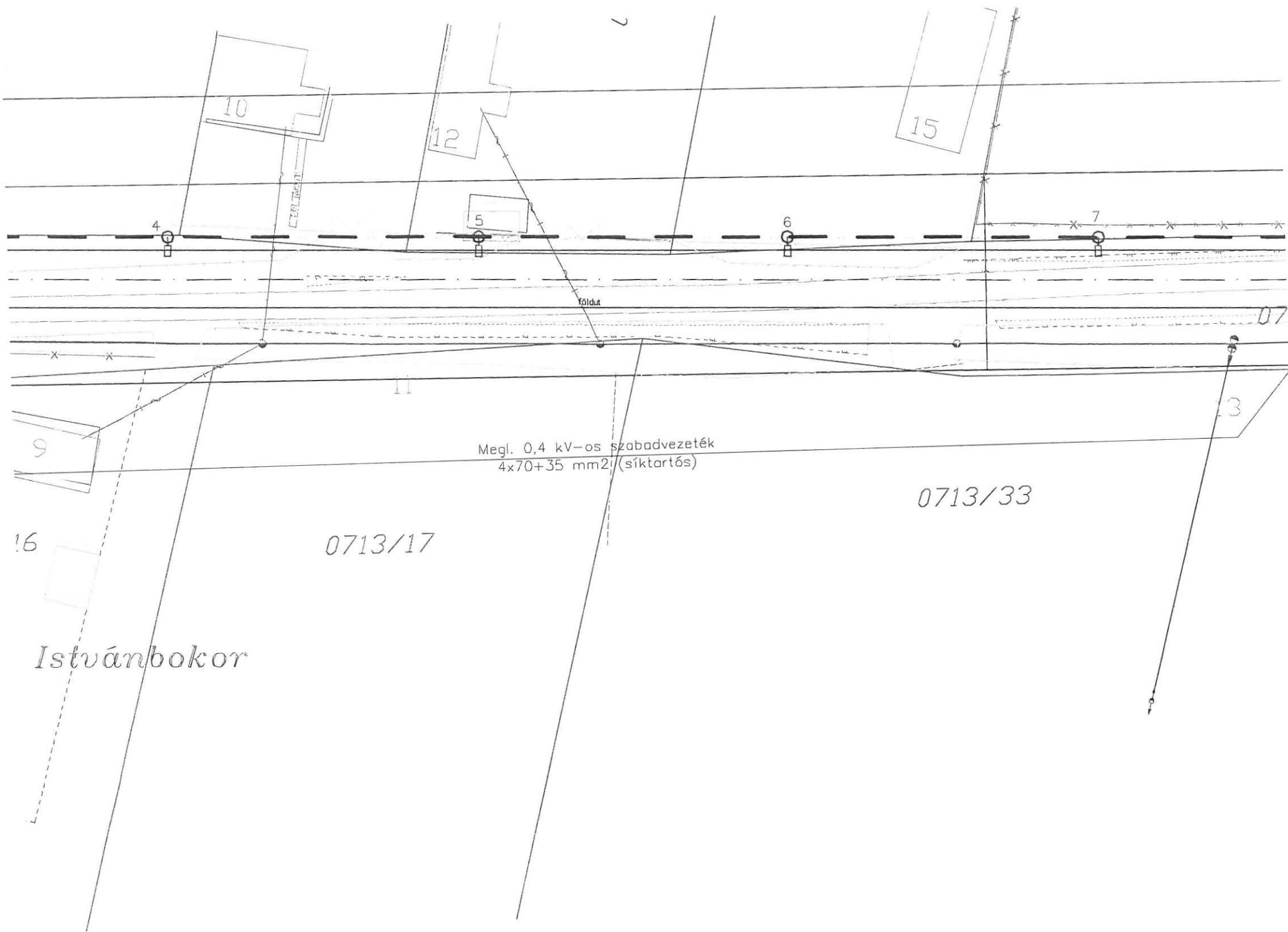
0688

7
B10/4

6
B10/4

5
B10/4

0685/1



10

12

15

4

5

6

7

földút

07

11

9

13

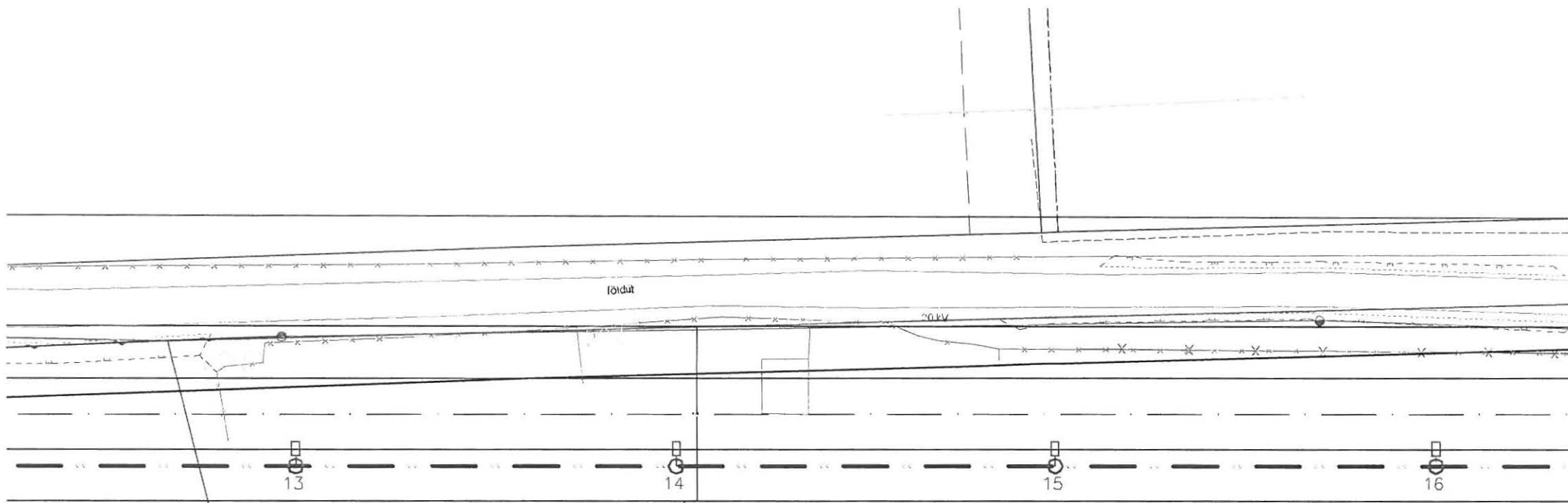
Megl. 0,4 kV-os szabadvezeték
4x70+35 mm² (síktartós)

0713/33

16

0713/17

Istvánbokor



ontandó
 szigetelés
 50 mm²
 /0064

0685/20



A munka címe
 Zomba
 mia
 A rajz mérete

HELYSZÍNI SZEMLE

JELLENLÉTI ÍV

Készült: 2016. november 10-én

Nyíregyháza, Hrsz.: 0688/2, 0688/3, 0712/1, 0712/2, 0683/181,

Nyíregyháza, Hrsz.: 0712, 0688/5, 0682

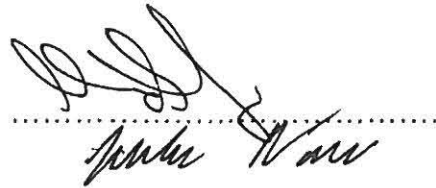
Tárgy: Felépítmények forgalmi értékének meghatározása

Jelen vannak:

Oláh János 30/912-4968

LEGO

JUHÁSZ KÖLDÖR 20/285-4924



.....
János Oláh

Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

SK-Univerzál Kft.



.....
Tamás Gyöngyösi

k.m.f.

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Tárgy: Nyíregyháza, LEGO gyárhoz vezető "Északi és Déli bekötőt" közvilágítás felépítményeire vonatkozó igazságügyi szakértői értékbécslés
Ügyszám: 006852/261-IV./2016
Kötetszám: 1. kötet
Készítette: SK-Univerzál Kft. - Gyöngyösi Tamás igazságügyi szakértő

SZAKÉRTŐI FENNTARTÁSI NYILATKOZAT

Gyöngyösi Tamás (4400 Nyíregyháza Sóstói út 1. VIII./22. nyilvántartási szám. 006852), mint az SK-UNIVERZÁL Építőipari, Energetikai és Szolgáltató Kft. (4400 Nyíregyháza, Sóstói út 1. IV./11. nyilvántartási szám 008829) a Közigazgatási és Igazságügyi Minisztériumnál bejegyzett igazságügyi szakértői cég ügyvezetője **igazságügyi szakértőként az alábbi nyilatkozatot teszem:**

- A megbízást, mint igazságügyi szakértő elfogadtam.
- A szakértői feladat elvégzéséhez szükséges szakmai kompetenciákkal és megfelelő szakmai referenciákkal rendelkezem.
Személyem nincs kitéve személyes érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak. Szakmai képzettségeim és képezéseim alapján felkészült vagyok a megbízás pontos, tényszerű teljesítésére.
- A megbízást az ide vonatkozó rendeletek előírásainak és a szakmai szokásnak megfelelően, körültekintően a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen hajtottam végre.
- Az igazságügyi szakértői tevékenységről szóló 2005. évi XLVII. Törv. értelmében a nyilvántartó minisztérium honlapján közzétett igazságügyi szakértői névjegyzékben szerepelek. Nyilvántartási szám: 006852; igazolványszám: 280004
Szakértői cég: SK-UNIVERZÁL Építőipari, Energetikai és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (Cégjegyzékszám: 15-09-074460) Nyilvántartási szám: 008829
Az alábbi jogosultságokkal rendelkezem:
 - Magyar Építész Kamara (MÉK) szakértői névjegyzék (Nyilvántartási szám: SZÉS2 15-0318, SZB 15-0318,);
 - Magyar Építész Kamara (MÉK) tervezői névjegyzék (Nyilvántartási szám: É-15-0318);
 - Magyar Építész Kamara építési műszaki ellenőri névjegyzék magasépítés szakterület (ME-É 15-20088);
 - Magyar Építész Kamara építési műszaki ellenőri névjegyzék mélyépítés szakterület (ME-M 15-20089);
 - Magyar Építész Kamara felelős műszaki vezetői névjegyzék ((MV-É 15-0318);
 - Magyar Építész Kamara épületenergetikai névjegyzék épületenergetika szakterület (TÉ 15-0318)
 - Teljesítésigazolási Szakértői Szerv Tagja (30/EF/2013)
- Nem áll fenn összeférhetetlenség, sem a megbízóval, sem a megbízás tárgyával szemben. Az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségem nem áll fenn.

- Ellenem, valamint az általam képviselt vállalkozás ellen nincs folyamatban peres eljárás, a szakigazgatási szerv szakszerűtlen munkavégzés miatt nem részesített írásbeli figyelmeztetésben.
- A szakértői megállapítások külön - külön és/vagy teljes terjedelemben nem publikálhatóak. Minden nemű más irányú felhasználása esetén a szakértő írásos hozzájárulása szükséges.
- A szakértői vélemény 3 pld.-ban, magyar nyelven oldhatatlan kötés formájában készült.

Nyíregyháza, 2016. november 25.

Gyöngyösi Tamás

igazságügyi szakértő

Szakterület: ingatlan – értékbecslés,
beruházás, beruházás lebonyolítás,
építésgazdaság, építésszervezés
építéstechnológia, épületszerkezet

igazolvány száma: **280004**

nyilvántartási szám: **006852**

építész tervező

energetikai tanúsító

műszaki ellenőr

felelős műszaki vezető

Teljesítésigazolási Szakértői Szerv Tagja

SK-UNIVERZÁL Kft.

nyilvántartási szám: **008829**

**3. SZÁMÚ MELLÉKLET: HATÁROZAT ADÓ FELTÉTELES MEGÁLLAPÍTÁSÁRÓL /
ANNEX 3: BINDING RULING RESOLUTION**



NEMZETGAZDASÁGI
MINISZTERIUM
ADÓZÁSÉRT ÉS SZÁMVITELÉRT FELELŐS
HELYETTES ÁLLAMTITKÁR

Iktatószám:
NGM/7798- 10 (2014).
Ügyintéző:
dr. Nagy Viktória
Tárgy: feltételes adómegállapítás

Tanca Zoltán úr
képviselő

Deloitte Üzletviteli és Vezetési Tanácsadó Kft.

Budapest
Dózsa György út 84/C.
1068

útján

a LEGO Manufacturing Kft.

részére

A Deloitte Üzletviteli és Vezetési Tanácsadó Kft. által a LEGO Manufacturing Kft. (4400 Nyíregyháza, Debreceni út 342., adószám: 14476732-2-15) – a továbbiakban: Társaság – képviseletében benyújtott, adó feltételes megállapítása iránti kérelme tárgyában az alábbi

H A T Á R O Z A T O T

hoztam:

A Társaság feltételes adó-megállapítási kérelme alapján, az indokolásban megállapított tényállás szerint és az ott meghatározott feltételek teljesülése esetén a Társaság adókötelezettségét, illetve annak hiányát a következők szerint állapítom meg:

1. A Társaság jogosult levonásba helyezni a Létesítmények kiépítéséhez kapcsolódó beszerzések után rá áthárított vagy fordított adózás alapján általa fizetendő adóként megállapított áfa összegét. Ezen levonási jogosultsága abban az időpontban keletkezik, amikor a fizetendő adót meg kell állapítani. A Létesítmények átadása nem érinti utólagosan a Társaság adólevonási jogát.
2. Az indokolásban hivatkozott jogszabályhely hatálya alá tartozó víziközműveknek az ellátásért felelős Önkormányzat részére történő térítésmentes átruházása a Víziközmű tv. rendelkezésiből

eredően az általános forgalmi adó rendszerében közcélú adományozásnak minősül, amely után nem keletkezik általános forgalmi adó fizetési kötelezettség.

Elrendelem a feltételes adómegállapítási eljárás díj kétszeresének, 2 millió forintnak jelen határozat jogerőre emelkedését követő visszautalását.

Határozatom ellen a kézhezvételtől számított 15 napon belül a nemzetgazdasági miniszterhez intézett, a Nemzetgazdasági Minisztérium Adó- és Vámigazgatási Főosztály Adóigazgatási Osztályához benyújtott, de a nemzetgazdasági miniszterhez címzett fellebbezéssel lehet élni.

A fellebbezés díjköteles, a díj összege 100 000 Ft, amelyet a Nemzetgazdasági Minisztérium 10032000-01460658-00000000 számú számlájára kell megfizetni.

INDOKOLÁS

I.

A Társaság 2013. december 30-án kérelmet nyújtott be a Nemzetgazdasági Minisztériumhoz adó feltételes megállapítása iránt. A kérelemben megerősíteni kért pontokat a Társaság 2014. március 27-én és 2014. április 8-án kelt levelében részben visszavonta, illetve módosította. A Minisztérium 2014. május 22-én kelt, hiánypótlásra felszólító levelében díjkiegészítést kért, melynek a Társaság a hiánypótlásra írt, 2014. június 6-án kelt válaszlevelében hivatkozott indokok alapján nem tett eleget. A Társaság hiánypótlásban kifejtett indokai elfogadhatók, a kérelem tárgyát képező szerződés nem minősül szerződéscomagnak, így az eljárás díjaként megfizetett 1 millió Ft megfelel az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény (a továbbiakban: Art). 2013. december 31-éig hatályos 132. § (6) bekezdés a) pontjában foglaltaknak.

A kérelemben kifejtettek értelmében a Társaság beruházása keretében a nyíregyházi gyárának bővítését határozta el, amelynek keretében ipari jellegű munkahelyteremtő gyártócsarnokot és logisztikai központot kíván létrehozni.

A Társaság egy gazdasági-ipari-logisztikai központ (a továbbiakban: LEGO Központ) létrehozására, illetve a városfejlesztés tekintetében megvalósítani tervezett együttműködésre irányulóan 2013. március 28-án megállapodást (a továbbiakban: Városfejlesztési Keretmegállapodás) kötött Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatával (az előzőekben és a továbbiakban: Önkormányzat). A Városfejlesztési Keretmegállapodás tárgya a Nyíregyháza külterület 0658/20 hrsz. alatt nyilvántartott, kivett beruházási terület megjelölésű ingatlan (a továbbiakban: Terület), illetve a LEGO Központ létesítéséhez szükséges belső utak, illetve közművesítés megvalósítására vonatkozó feltételek rögzítése.

A Városfejlesztési Keretmegállapodásban foglaltak alapján kiépített vagy kiépítésre kerülő, a 2011. évi CCIX. törvény (az előzőekben és a továbbiakban: Víziközmű tv.) értelmében víziközműnek minősülő és más vízi létesítményekre, a 2007. évi LXXXVI. törvény (a továbbiakban: Villamos energia tv.) értelmében közcélú hálózatnak minősülő villamos energia vezetékekre, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény értelmében közútnak minősülő (gépjárművek, kerékpárok és gyalogosok forgalmára alkalmas) utak és az azokhoz tartozó közvilágítási berendezésekre jelen határozat az előzőekben és a továbbiakban együtt Létesítményekként hivatkozik.

A Városfejlesztési Keretmegállapodás keret jelleggel szabályozza a városfejlesztés tekintetében megvalósuló együttműködést, illetve a szükséges közüzemi létesítmények és utak kialakítása tekintetében a felek jogait és kötelezettségeit.

A Városfejlesztési Keretmegállapodásban a felek rögzítették, hogy a LEGO Központ létrehozásához elengedhetetlen a Terület közlekedési kapcsolatainak, valamint a szükséges közműveknek a kiépítése és bővítése. A Városfejlesztési Keretmegállapodás a fentiek alapján tehát az alábbiakat foglalja magában:

- A közműves ivóvízellátást, ezen belül az ivóvíztárolást, -szállítást és -elosztást, felhasználási helyekre történő eljuttatást biztosító vízhálózat kiépítését, amely magában foglalja a teljes vízvezeték hálózatot, a bekötővezetéseket és a technológiai létesítményeket, mint ivóvíz medence és nyomásfokozó gépház.
- A közműves szennyvízelvezetést és csapadékvíz-elvezetést szolgáló rendszert, amely a szennyvíz és csapadékvíz felhasználási helyekről történő összegyűjtését, elvezetését, tisztítását, a tisztított szennyvíz hasznosítását, elhelyezését vízvezetési szempontból egységesen, mint egy egész szolgálja.
- Villamos energia vezetékeket, transzformátor állomást.
- Közutakat (országos és helyi), kerékpáros és gyalogos utakat illetve a szükséges közvilágítási berendezési rendszert.

A Városfejlesztési Keretmegállapodás alapján, a Terület víziközmű csatlakozásának biztosítása érdekében a Társaság, az Önkormányzat, illetve a Nyírségvíz Kft., mint üzemeltető külön szerződést kötött (a továbbiakban: Víziközmű Megállapodás, amely a feltételes adómegállapítási kérelemhez mellékletként került csatolásra), amelyet az Önkormányzat a 4/2013. (I. 17.) sz. határozatával hagyott jóvá.

A Társaság a Városfejlesztési Keretmegállapodásban meghatározott Létesítmények bizonyos elemeit a vonatkozó ágazati jogszabályok értelmében köteles az állam, önkormányzat vagy a jogszabályban meghatározott egyéb szervezet tulajdonába ingyenesen átadni.

A beruházás keretében, a Városfejlesztési Keretmegállapodás alapján a Társaság részéről az alábbi Létesítmények kerülnének átadásra:

Valamely állami szerv, illetve Önkormányzat részére:

- a telephelyen kívüli esővíz-elvezető hálózat;
- az esővíz-elvezető hálózat zsilip műtárgyát tartalmazó telek (telekmegosztást követően);
- a telephelyen kívüli szennyvíz-elvezető hálózat;
- a telephelyen kívüli vízhálózat;
- az északi út;
- az északi t-csomópont (buszöböl és buszmegálló);
- az út szélesítéséhez szükséges telek;
- kerékpáros és gyalogos út;
- elkészülte után déli út és hozzá tartozó vízvezető rendszer.

Az E.ON Tiszántúli Áramszolgáltató Zrt., mint a hálózati engedélyes részére:

- segédüzemű kábel;
- 22 kV-os földkábel;
- az északi út közvilágítása;
- az északi t-csomópont közvilágítása;

- 0.4 kV elektromos kiváltási hálózat;
- Transzformátor állomás;
- déli út közvilágítása.

A Társaság az Önkormányzattal kötött Városfejlesztési Keretmegállapodás (illetve a víziközművek esetében a Víziközmű Megállapodás) alapján köteles a beruházása keretében kiépített vagy kialakítás alatt álló Létesítmények bizonyos elemeit az alábbiakban hivatkozott jogszabályok alapján átadni az állam, önkormányzat, vagy egyéb a jogszabályban meghatározott személy részére.

A Víziközmű tv. 6. § (1) bekezdése értelmében víziközmű kizárólag az állam, illetve önkormányzat tulajdonában lehet. A kérelemben foglaltak szerint a Társaság a hivatkozott jogszabályban foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kívánja a víziközműveket átadni az ellátásért felelősnek, vagyis az Önkormányzatnak.

Az átadni kívánt közutak tekintetében a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 4. § (1) bekezdésének f) pontja, valamint 5. § (3) bekezdésének c) pontja irányadó, melyek értelmében országos közút kizárólag az állam, helyi közút kizárólag a helyi önkormányzat tulajdonában lehet. Tekintettel az ismertetett rendelkezésekre, a Társaság a LEGO Központ megvalósításához szükségszerűen építendő országos közutakat az érintett állami szervezet, míg a helyi közutakat az Önkormányzat részére köteles átadni.

A beruházás megvalósításához szükséges a villamos energia vezeték kiterjesztése a Területre. A közcélú villamos hálózatra csatlakozás pénzügyi és műszaki feltételeiről szóló 76/2011. (XII. 21.) NFM rendelet 4. § (6) bekezdésének b) pontja alapján a rendszerhasználó és a hálózati engedélyes közötti megállapodás alapján a rendszerhasználó saját beruházásában megépített és üzembe helyezett vezeték, átalakító és kapcsoló berendezések – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – a hálózati engedélyes tulajdonában lévő közcélú hálózat részét képezik. Mindezekre tekintettel a Társaság nem lehet tulajdonosa a hálózatnak. A kivitelezést követően a villamos energia vezetékeket és az utakhoz tartozó közvilágítási berendezéseket a Társaság köteles átadni a hálózati engedélyes, vagyis az E.ON Tiszántúli Áramszolgáltató Zrt. részére.

E jogügyletek alapján a Társaság a következők megerősítését kéri:

1. A Társaság esetében egyértelmű, egyenes, közvetlen és szükségszerű kapcsolat van a gazdasági-ipari-logisztikai központ létrehozásához kapcsolódó, a Városfejlesztési Keretmegállapodásban foglaltak alapján kiépített vagy kiépítésre kerülő Létesítmények létrehozására vonatkozó beruházás és a Társaság adólevonásra jogosító, adóköteles gazdasági tevékenysége között, ezért jogosult levonásba helyezni a Létesítmények kiépítéséhez kapcsolódó beszerzések, igénybe vett szolgáltatások után rá áthárított vagy fordított adózás alapján általa megállapított és önbevallással megfizetett áfa összegét (a beszerzés időpontjában). Továbbá az Áfa tv. rendelkezéseinek értelmében a Létesítmények átadása nem érinti utólagosan a LEGO Kft. adólevonási jogát.

2. A víziközművek és más vízi létesítmények átadása tekintetében nem valósul meg az áfa hatálya alá tartozó termékértékesítés, mivel a vonatkozó ágazati jogszabály, a Víziközmű tv. közcélú adományozásnak minősíti a víziközművek térítésmentes átruházását az ellátásért felelős részére, amely ügylet az Áfa tv. 11. § (3) bekezdés a) pontja értelmében nem minősül ellenérték fejében teljesített termékértékesítésnek.

II.

A rendelkező részben foglalt megállapításaimnál a következő törvényi rendelkezéseket vettem figyelembe:

1. Az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (az előzőekben és a továbbiakban: Áfa tv.) 120. §-ának a) pontja értelmében abban a mértékben, amilyen mértékben az adóalany – ilyen minőségében – a terméket, szolgáltatást adóköteles termékértékesítése, szolgáltatásnyújtása érdekében használja, egyéb módon hasznosítja, jogosult arra, hogy az általa fizetendő adóból levonja azt az adót, amelyet termék beszerzéséhez, szolgáltatás igénybevételéhez kapcsolódóan egy másik adóalany rá áthárított.

Az Áfa tv. 120. § b) pontja alapján az adóalany jogosult levonásba helyezni azon általános forgalmi adót, amelyet a termék beszerzéséhez - ideértve a termék Közösségen belüli beszerzését is -, szolgáltatás igénybevételéhez - ideértve az előleget is, ha az adót a 140. § a) pontja szerint a szolgáltatás igénybevevője fizeti - kapcsolódóan fizetendő adóként megállapított.

A kérelemben foglaltak értelmében a Társaságnál a Létesítmények létrehozásának nem az a célja, hogy azokat térítésmentesen az ellátásért felelős Önkormányzat részére átadja, hanem, hogy adóköteles gazdasági tevékenységét bővíteni és ezáltal végezni tudja.

A Létesítmények létrehozatala a gyártócsarnok, illetve logisztikai központ üzemeltetésének, működésének, illetve magának a LEGO Központ kialakításának az előfeltétele, mivel a Terület ezekkel a feltételekkel a beruházás előtt nem rendelkezett. A víziközművek, közcélú villamos energia vezetékek, a megfelelő (gépjárművek, kerékpárok és gyalogosok forgalmára alkalmas) közút, illetve ahhoz tartozó közvilágítási berendezések egyértelműen az előfeltételei annak, hogy a LEGO Központ használatbavételi engedélyt kaphasson, továbbá a kiépítésre kerülő kerékpáros és gyalogos út a munkavállalók munkába járását, azaz a Társaság adóköteles gazdasági tevékenységének folytatását szolgálják (a gyalogos és kerékpáros munkavállalók biztonságos munkába járása érdekében szükséges az említett utak elhatárolása a közutakon áthaladó sűrű kamionos forgalomtól).

A fentiek alapján a Létesítmények létesítéséhez kapcsolódó beszerzések közvetlen és azonnali kapcsolata megállapítható a Társaság adólevonásra jogosító tevékenységével.

Mindezekre tekintettel a Társaság a Létesítmények beruházáshoz kapcsolódóan rá áthárított, illetve fordított adózás alapján általa fizetendő adóként megállapított általános forgalmi adót levonásba helyezheti. A Társaságnak a beszerzésekhez kapcsolódó adólevonási joga az Áfa tv. 119. § (1) bekezdése értelmében akkor keletkezik, amikor az előzetesen felszámított adónak megfelelő fizetendő adót meg kell állapítani.

Amennyiben nem változik a fentiekben említett azon körülmény, hogy a Létesítmények létrehozatala a Társaság adóköteles gazdasági tevékenységének érdekét szolgálja, úgy önmagában a Létesítmények térítésmentes átadása nem érinti utólagosan a Társaságnak a Létesítmények beruházásához kapcsolódó beszerzésekkel kapcsolatos adólevonási jogát.

A víziközművek esetében ezt az Áfa tv. 2013. december 31-ig hatályos 133. § b) pontja [2014. január 1-jétől a 153/D. § b) pontja] is megerősíti.

2. Mivel a Társaság nem állami vagy önkormányzati tulajdonú vállalat, az általa létrehozott víziközmű térítésmentes átadására a Víziközmű tv. 8. §-ában foglaltak az irányadóak.

A Víziközmű tv. 8. § (1) és (4) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

8. § (1) Ha a víziközmű nem állami vagy önkormányzati beruházásban jön létre, a beruházó a víziközmű tulajdonjogát a víziközmű üzembe helyezésének időpontjában az ellátásért felelősre átruházza. Az átruházásról a felek szerződést kötnek.

(4) Ha az ellátásért felelős és az érintett víziközmű-rendszerre nézve vele víziközmű üzemeltetési jogviszonyban nem álló beruházó, a 8. § (1) és a (3) bekezdés szerinti víziközmű térítésmentes átruházásáról állapodik meg, a térítésmentes vagyónátruházás az általános forgalmi adó szempontjából közcélú adománynak, a társasági adó szempontjából a beruházó vállalkozási, bevételszerző tevékenységével összefüggő költségnek, ráfordításnak minősül.

A Víziközmű tv. hivatkozott 8. §-ában foglaltakra figyelemmel a Társaság által – a Víziközmű tv. 8. §-a szerinti előírás hatálya alá tartozó – víziközműveknek az Önkormányzat részére történő térítésmentes átadását az általános forgalmi adó szempontjából közcélú adománynak kell tekinteni, így nem keletkezik utána általános forgalmi adó fizetési kötelezettség.

A közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban: Ket.) 33/A. § (1) bekezdése alapján, ha a hatóság a rá irányadó ügyintézési határidőt az ügyfélnek és az eljárás egyéb résztvevőjének fel nem róható okból túllépi, köteles az ügyfél által az eljárás lefolytatásáért megfizetett illetéknek vagy díjnak megfelelő összeget, ha pedig az ügyintézés időtartama meghaladja az irányadó ügyintézési határidő kétszeresét, az ügyfél által az eljárás lefolytatásáért megfizetett illetéknek vagy díjnak megfelelő összeg kétszeresét az ügyfél részére visszafizetni.

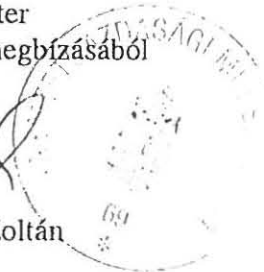
Mindezekre tekintettel a rendelkező rész szerint rendelkeztem az eljárás díjának visszautalásáról.

Határozatom a fent hivatkozott jogszabályhelyeken, a Ket. 33/A. §-án és 72. § (1) bekezdésén, az Art. 132. §-án, a jogorvoslatra vonatkozóan az Art. 132. § (1), (8)-(9) bekezdésén és a 2013. december 31-éig hatályos (13) bekezdésén, valamint a 136. § (1) és (4) bekezdésein alapul. Az adópolitikáért felelős miniszter hatáskörét és illetékességét az Art. 132. § állapítja meg.

Budapest, 2014. december „23” „”

Varga Mihály
miniszter
hatáskör gyakorló megbízásából


Pankucsi Zoltán



Döntésről értesül:

- a címzett, képviselője útján
- jogerőre emelkedés után az Irattár