

<i>Sorszám:</i> Ny/14	<i>Tárgy:</i> Önkormányzati bér lakás értékesítése
<i>Döntéshozatal módja:</i> Minősített többség az SZMSZ 23. §-a alapján	<i>Véleményező bizottság:</i> Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság
<i>Tárgyalás módja:</i> Nyilvános ülés	<i>Előkészítette:</i> Nánási Zsolt osztályvezető, Gazdasági Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

Szendrei Katalin (szül. hely, idő: Gyula, 1987. 09. 25., anyja neve: Biró Róza), mint az 5630 Békés, Csallóközi u. 45. szám alatti önkormányzati bérlakás bérlője, az 1. melléklet szerinti kérelemmel fordult Békés Város Önkormányzatához, melyben kéri, hogy az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező 5630 Békés, belterület 6340 hrsz-ú, természetben az 5630 Békés, Csallóközi u. 45. szám alatti ingatlant (*a továbbiakban: Ingatlan*) megvásárolhassa.

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati vagyonról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 18/2021. (XI. 2.) önkormányzati rendeletének (*a továbbiakban: Vagyonrendelet*) 7. § (1) bekezdése szerint a tulajdonosi jogokat az Önkormányzat Képviselő-testülete, vagy átruházott hatáskörben a polgármester gyakorolja.

Az Ingatlan a Vagyonrendelet 2. mellékletében található, korlátozottan forgalomképes vagyonelem. A Vagyonrendelet 5. § (2) bekezdése értelmében korlátozottan forgalomképes vagyont elidegeníteni vagy rendeltetésétől eltérő célra hasznosítani a képviselő-testület minősített többségű döntése alapján csak akkor lehet, ha az önkormányzati feladat ellátásához már nem szükséges vagy a feladat ellátása más módon is biztosítható, és a vagyontárgy értékesítése, más célú hasznosítása nem veszélyezteti az önkormányzat kötelező feladatainak ellátását. A Vagyonrendelet 12. § (2) bekezdése alapján a képviselő-testület minősített többséggel dönthet az értékesítésre kerülő vagyontárgyak köréről, az értékesítés módjáról, és a szerződés lényeges elemeiről.

Az Ingatlan értékbecslését a TAYLOR 71 Kft. részéről, Szabó Bálint ingatlanvagyoneértékelő végezte el. Az előterjesztés 2. mellékletét képező értékbecslés szerint az Ingatlan forgalmi értéke **8.700.000,- Ft**.

Békés Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2020. (VI. 29.)

Előterjesztés Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. február 21-i ülésére

önkormányzati rendeletének 45. § (1) bekezdés b) pontja alapján az elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén a vételár **egy összegű megfizetése esetén a vevőt 5 % vételárengedmény illeti meg, amely jelen esetben 8.265.000,- Ft vételárat jelent.**

Mivel az értékbecslő által megállapított forgalmi érték nem éri el a Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott bruttó 25 millió forintos összeghatárt, ezért a fent megnevezett vagyonelem a Vagyonszerzési és Vagyongazdálkodási Rendelet 13. §-ban foglaltak szerint értékesíthető.

A Képviselő-testület a 25 millió forintos értékhatár alatti önkormányzati vagyontárgy elidegenítése esetén – figyelemmel a Vagyonszerzési és Vagyongazdálkodási Rendelet 13. § d) pontjára - a pályázati felhívás közzétételétől abban az esetben is eltekinthet, ha a vagyontárgy értékesítése magánszemély, jogi személy vagy jogi személynek nem minősülő gazdálkodó szervezet részére történik. Ebben az esetben a Képviselő-testület által megállapított áron történhet a vagyontárgy értékesítése.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben (a továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2) bekezdése alapján helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – az Nvtv. 14. § (3)–(4) bekezdéseiben foglalt kivétellel – az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg. Az Nvtv. 14. § (4) bekezdése alapján az Nvt. 14. § (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni az Nvt. 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén. Az Nvt. 14. § (5) bekezdése alapján az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv – amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik – az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatokat szíveskedjen elfogadni.

Határozati javaslatok:

1. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az önkormányzati vagyonról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 18/2021. (XI. 2.) önkormányzati rendelet 13. § d) pontja alapján a Békés Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező 5630 Békés, belterület 6340 hrsz-ú, természetben az 5630 Békés, Csallóközi u. 45. szám alatti ingatlan értékesítése kapcsán a pályáztatástól eltekint.

2. Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy értékesíti a kizárólagos tulajdonát képező 5630 Békés, belterület 6340 hrsz-ú, természetben az 5630 Békés, Csallóközi u. 45. szám alatti ingatlant Szendrei Katalin (szül. hely, idő: Gyula, 1987. 09. 25., anyja neve: Biró Róza) 5630 Békés, Csallóközi u. 45. szám alatti lakos részére bruttó 8.265.000,- Ft vételár összegű megfizetése ellenében.

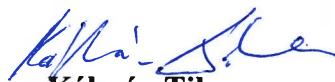
Határidő: intézkedésre azonnal

Felelős: Kálmán Tibor polgármester

Békés, 2024. február 14.


Jogi ellenjegyző


Pénzügyi ellenjegyző


Kálmán Tibor
polgármester

Tisztelt Békési Önkormányzat!

Alulírott Szemehi Katalin az általam bérelt
5630 Békés Csallóközi utca 45. sz. ingatlanra
megállapított hiteledrat elfogadom.

kérem, hogy amíg a hitel folyósítása lezajlik ami
kb. fél év kérem a hitelek teendőim hozzabitorát.

Tisztelt Hely: Szemehi Katalin

2023. 10. 11.

BÉKÉSI ÖNKORMÁNYZAT	
2023 OKT 12	
H12/11622-4/2023	
OuCIA	

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

5630 Békés, Csallóközi utca 45.
alatt található

6340
helyrajzi számú belterületi ingatlanról



Értékbecslő cég/szakértő neve, címe:

TAYLOR 71 Kft.
Szabó Bálint
Ügyvezető, Ingatlanvagyon-értékelő
Engedély/Névjegyzék szám: S-007/2011; 900802/2022
5600 Békéscsaba, Csorba utca 1.
Tel: 20/9752-383

Készítés dátuma:

2023-09-21.

1/1 példány

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő adatai

Megrendelő neve: Békés Város Önkormányzata
Fiók/szervezeti egység cím: 5630 Békés, Csallóközi utca 2.

Ügyfél neve: Békés Város Önkormányzata
Kapcsolata az ingatlannal: tulajdonos

Megrendelés azonosító: BEKVÖ20230914.

Értékelés típusa: Elsődleges értékelés

Értékelés tárgya

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám:	5630
Település:	Békés
Helyrajzi szám:	6340
Utca:	Csallóközi utca
Házszám, emelet-ajtó:	45.
Művelési ág:	kivett lakóház, udvar
Teherlap bejegyzés:	Nincs – lejárt
Széljegyek:	Nincs
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

Az ingatlan várható címe:

Helyszíni szemle dátuma: 2023.09.18.

A szakvélemény érvényessége: 180 nap

Az értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása, adásvétel miatti értékelés

Az értékelés alapja: Piaci összehasonlító módszer

Értékesíthetőség: 180-360 nap

Kiinduló adatok, információk: A kiinduló adatokat és információkat a helyszíni bejárás során végzett felmérés és adatgyűjtés képezte.

1/1 példány

Területi adatok összesítése

Belterületi földrészlet(ek) összesen:	1591 m ²
Épület összesen:	
Bruttó alapterülete:	132,83 m ²
Nettó alapterülete:	114,51 m ²
Redukált alapterülete:	70,51 m ²
A 16/2016, ill. 17/2016 Korm. rendelet alapján számított hasznos alapterület:	nem vizsgált

Megjegyzés: az ingatlan teljes pontossággal beazonosítható.

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke: 8.700.000 Ft
azaz: Nyolcmillió-hétszáz ezer Forint

A forgalmi érték Áfa-t tartalmaz.
A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Megbízott: TAYLOR 71 Kft. Szabó Bálint ingatlanvagyon-értékelő

Kelt: 2023. szeptember 21.



TAYLOR 71 KFT
5600 Békéscsaba, Csorba utca 1.
Adószám: 32143878-2-04
B. sz.: 10402609-50527074-55841003

.....
aláírás

Alapadatok

Környezet

- Település területi elhelyezkedése: Békés város Békés megyében. A Békési járás központja. Gyulától északnyugatra, Békéscsaba és Mezőberény közt fekvő település. Szomszédjai: északnyugat és észak felől Mezőberény, északkelet felől Tarhos, délkelet felől Doboz, dél felől Békéscsaba, nyugat felől pedig Murony. Természetföldrajzi szempontból a Körös menti sík déli peremén, a Kettős-Körös bal partján, a Békési-hát szomszédságában terül el. Legfontosabb megközelítési útvonala a Mezőberénytől Békéscsabáig húzódó 470-es főút, mindkét város felől ezen közelíthető meg. (Az útvonal korábban a 47-es főút része volt, de annak a közelmúltban egy elkerülő szakasza épült, részben Békés tehermentesítésére, részben a sok közlekedési problémát jelentő békési kanyarok és szűkületek kiváltására, azóta a 47-es számozást az elkerülő út viseli.) A környező települések közül Muronnyal és Kétsopronnyal a 4644-es, Tarhossal és Gerlával a 4238-as út kapcsolja össze. Rosszerdő nevű külterületi városrészére a tarhosi országútból délnek kiágazó 42 143-as számú mellékút vezet. Békés vasútállomás a hivatalos megfogalmazás szerint szünetelő személyforgalmú Murony-Békés-vasútvonal végállomása, amely az Alföldi kisvasút átrakója is volt.
- Település jellemzése: Lakosságának száma 18322 fő (2019. január 1.). Népsűrűsége 151,25 fő/km². A város ingatlanpiaca átlagos, főként lakáscélú és mezőgazdasági (termőföld) ingatlanok adásvétele jellemzi. Kis számban kereskedelmi és egyéb ingatlanok adásvétele is realizálódik.
- Ingatlan elhelyezkedése: Az értékelt ingatlan a település központjától ÉK-re, cca. 2,3-2,8 km-re található, a Csallóközi utcában. Környezetében lakóházak találhatók. Közintézmények, bevásárló helyek 2,8 km-en belül elérhetők.
- Árterület: nem
Környező ingatlanok jellemző lakóházak
hasznosítása:

1/1 példány

Jelenlegi hasznosítás:	lakóház
Legcélszerűbb hasznosítás:	lakóház
Építési övezet:	Lakó (Lf-4)
Építési övezet típusa:	Falusias lakóterület
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:	Forgalomképes ingatlan. A megállapított forgalmi érték per-, teher-, igénymentes és kiürített állapotra vonatkozik. A településen újabb építésű lakóingatlanok nincsenek, vagy elhanyagolható számban vannak a kínálati piacon, jellemzően az 1965-2015 időszakban épült lakóházakat kínálnak. Hasonló ingatlanok településen kialakult fajlagos négyzetméter ára 120 eFt körüli árban alakul.

Megközelíthetőség

Az ingatlan megközelíthetősége:	aszfaltozott úton
Közlekedési eszközök:	Személygépkocsival, egyéb járművekkel
Vasútállomás távolsága:	személyforgalom nincs
Távolsági busz megállójának távolsága:	900 m

Tulajdoni lap adatai (6340 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Utca:	Csallóközi utca
Házzám:	45.
Helyrajzi szám:	6340
Területe:	1591 m ²
Művelési ág:	kivett lakóház, udvar
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2023.09.13.
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	Belterület
Széljegyek:	Nincs
Teherlap bejegyzés:	Nincs

Természetbeni adatok (6340 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Utca:	Csallóközi utca
Házzám:	45.
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Békés Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányada, összesen 1/1 tulajdoni hányad.

Belterületi földrészlet

Azonosítás

Telek alapterülete: 1591 m²

Jellemzés

Telek kialakítása:	Közbenső telek
Telek alakja, formája:	Négyszög alakú
Telek határai:	Szomszédos lakóházak
Telek kerítettsége:	kerített terület
Kerítés típusa:	fém
Beépítés módja:	oldalhatáron álló, előkertes
Domborzati és lejtésviszonyok:	Sík
Fák, telepítmények:	Szokásos, nincsenek

Közművesítettség

Összközmű:	Igen
Elektromos energia:	220 V
Vízellátás:	igen
Gázellátás:	igen
Szennyvízelvezetés:	igen
Csapadékvíz elvezetés:	megoldott

Épület, felépítmény adatok: Lakóház

Azonosítás

Épület típusa:	Lakóház
Épület jellege:	Használt épület, lakott, földszintes kialakítás
Bruttó alapterület:	86,44 m ²
Nettó alapterület:	74,51 m ²
Redukált alapterülete:	70,51 m ²

Építési adatok

Építésének éve:	kb. 1960
Építési mód:	Hagyományos
Kivitelezés minősége:	Közepes
Építészeti kialakítás:	Átlagos, részben átlag alatt
Komfortfokozat:	Komfortos

1/1 példány

Fizikai állapot:	Rendeltetésszerűen használt ingatlan. Lakott. Minőségi osztály közepes. Megállapított használhatósági foka 70 %.
Felújítás éve:	2021, 2022
Felújítás leírása:	2021: külső nyílászárók cseréje 2022: villamos rendszer átvezetékelése, konvektorok cseréje
Leírás:	Az ingatlan a Csallóközi utca felől nyitott közterületre. A természetes elhasználódás mértékén felül további értékcsökkentő hatás is tapasztalható: általános karbantartottsági hiányosságok, tető faanyagok avulásai, héjalás sérülései, nedvesedés, ÉÜG hiányosságok.

Közművesítettsége

Összközmű:	Igen
Elektromos energia:	220 V
Vízellátás:	igen
Gázellátás:	igen
Szennyvízelvezetés:	igen

Szerkezeti és műszaki leírás

Alapozás, szigetelés

Alapozás:	tégla sávalap
Alapozás állapota:	vályog
Alapozási hiba leírása:	megfelelő

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés:	van
Szigetelés állapota:	avulások
Szigetelési hiba leírása:	nedvesedések
Hőszigetelés:	nincs

Teherhordó szerkezetek

Függőleges:	vályog
Vízszintes:	fa
Teherhordó szerkezetek állapota:	megfelelő
Szerkezeti hiba leírása:	szemrevételezéssel hiba nem tapasztalható

1/1 példány

Válaszfalak

Válaszfalak: vályog

Nyílászárók

Ablakok szerkezete: fa hagyományos szerkezetek
Ablakok üvegezése: hőszigetelt kivitelben
Ajtószerkezetek: fa hagyományos előre gyártott szerkezetek
Nyílászárók jellemzése: szemrevételezéssel hiba nem tapasztalható

Épületgépészet

Fűtési mód: egyedi
Fűtési mód típusa: gáz konvektoros
Egyéb jelentős értékű berendezések: nincs
Épületgépészet állapota: megfelelő
Épületgépészet állapotának jellemzése: funkcióját betölti
Melegvízellátás: gáz átfolyós vízmelegítő
Hőleadó felületek: konvektorok

Tetőszerkezet

Tető kialakítása	Tetőszerkezet	Tetőfedés, héjalás	Tetőszerkezet/Tetőfedés állapota
magastető	fa	cserép	kisebb felújítás szükséges

Tetőszerkezet/Tetőfedés jellemzése: a tetőszerkezet funkcióját betölti

Homlokzat

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
kőporos	javítandó	megfelelő

Egyéb építmények

Melléképületek: hagyományos szerkezetek, az ingatlan értékét befolyásoló értéket nem képeznek.

1/1 példány

Helyiséglista: Lakóépület

Lakótér földszint	Nettó ter. Hasznos.alapt.		Korr. Tényező Red.alapt.		Padozatburkolat Falfelület képzés	Belmagasság
Szoba	18,75	m2	100%	m2	szőnyegpadló	2,69 m
	18,75	m2	18,75	m2	tapéta	
Szoba	17,31	m2	100%	m2	szőnyegpadló	
	17,31	m2	17,31	m2	tapéta	
ET.	9,81	m2	100%	m2	kerámia	
	9,81	m2	9,81	m2	tapéta	
Étkezős konyha	13,2	m2	100%	m2	kerámia	
	13,2	m2	13,2	m2	csempe és tapéta	
Fürdő és WC	4,1	m2	100%	m2	kerámia	
	4,1	m2	4,1	m2	csempe és tapéta	
Kamra	6,34	m2	100%	m2	sím.beton	
	6,34	m2	6,34	m2	meszelt	
Fedett terasz	5	m2	20%	m2	beton	
	5	m2	1	m2	meszelt	
Összesen:	74,51	m2				
	74,51	m2	70,51	m2		

Egyéb épületek	Nettó ter. Hasznos.alapt.		Korr. Tényező Red.alapt.		Padozatburkolat Falfelület képzés	Belmagasság
Melléképületek	40	m2	0%	m2	beton	megfelelő
	40	m2	0	m2	meszelt	
Helyiségcsoport adatai	40	m2				
	40	m2				
Összesen:	40	m2	0	m2		

Mindösszesen:	114,51	m2	70,51	m2	
----------------------	---------------	-----------	--------------	-----------	--

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK ÁTTEKINTÉSE

A hitelbiztosítéki érték fogalma, megállapítása

3. § (1) A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlan az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. Ennek megállapítása során a jelzálog-hitelintézet az általa folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatait, valamint az ingatlan azon tulajdonságait és hozamait veszi figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármelyik tulajdonost megilletnek. A hitelbiztosítéki érték képezi alapját a kölcsönnyújtás, illetőleg kötelezettségvállalás mértékének, és fedezetet biztosít valamely követelésre és annak járulékaire.

(2) A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja a forgalmi érték, amelynek meghatározására két módszer alkalmazható:

- a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés,
- b) a hozamszámításon alapuló értékelés.

(3) Az értékelési módszerek ismertetését az 1. és 2. számú mellékletek, a hitelbiztosítéki érték meghatározásának képletét a 3. számú melléklet tartalmazza.

(4) Az értékelést lehetőség szerint mindkét módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése és elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell az elfogadható hitelbiztosítéki értéket meghatározni.

4. § A hitelbiztosítéki érték – lakóingatlanokat kivéve – általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

Bármilyen típusú ingatlan érték meghatározásánál használható, ha van megfelelő számú összehasonlító adat.

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

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők:

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 ingatlan mérete szorzataként.

Az alaphalmaz kiválasztása

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.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismerveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat szabad összehasonlítani.

Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve.

Értékmódosító tényezők elemzése

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 minden esetben vizsgálni kell:

Műszaki szempontok: károsodások, kivitelezési hibák, alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbenső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.

Építészeti szempontok: felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, egyéb építészeti előírások.

Használati szempontok: építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.

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

Infrastruktúra: villany, víz, gázellátás, csatorna, szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megálló, utcaburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

Környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

Alternatív hasznosítás szempontjai: funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

Jogi szempontok, hatósági szabályozás: tulajdonviszonyok rendezettsége, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, OÉSZ és a helyi építési szabályozás.

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

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.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést lehetőség szerint a már megtörtént és ismert, konkrét (illetékhivatali adatok) adásvételek során kialakult (piaci) áraknak a vizsgált ingatlanra való kiterjesztésével és összehasonlításával végezzük.

- A módszer alapja, hogy megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek áraiból indulunk ki.
- A módszer lényege, hogy az értékelendő ingatlanhoz hasonló ingatlanok és az értékelendő ingatlan jogi, fizikai, fekvésbeli, gazdasági stb. jellemzőiben mutatkozó hasonlóságok és különbözőségek elemzése után becsüli meg az adott ingatlan forgalmi értékét.

A módszer alkalmazhatósága minden esetben szóba jöhet, amennyiben megfelelő mennyiségű és „minőségű” összehasonlító adat áll rendelkezésünkre ahhoz, hogy az így becsült forgalmi érték megbízható és reális legyen.

EVS – 2012 3. -as bekezdése

3.1. Ha a jogszabályok másképp nem rendelkeznek, a „piaci érték” a következőt jelenti: „Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.”

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

Bevéletermelő ingatlanok értékelésénél használható. Alternatív hasznosítás esetén, mivel nincs összehasonlító adat e módszerrel állapítható meg legpontosabban az ingatlan forgalmi értéke.

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 jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

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

A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként

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

Ingtanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. 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.

A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat, mely utóbbihoz hasonló, de gyakran külön kezelt, a felújítási kiadás.

A befektetési kiadások közé tartoznak az ingatlan-beruházás 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), pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

Az üzemeltetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Az üzemeltetési kiadások közé tartoznak például: a közüzemi díjak, a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja, egyéb infrastrukturális szolgáltatások, a gondnok számára fizetett összeg, biztonsági szolgáltatások, a takarítás, a javítások, a kezelési és menedzselési költségek.

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

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 jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni.

Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

A tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. 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.

A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

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 a tőkésítési kamatlábbal.

A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előirányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

A hozamszámításon alapuló módszer alkalmazása során általában az alábbi különleges megkötésekre is figyelemmel kell lenni:

- Nem lehet az adott ingatlannál szerződéssel lekötött bérleti díjnál magasabbat figyelembe venni.
- A piaci szintnél magasabb bérleti díjat csak a szerződésben meghatározott időszakra lehet figyelembe venni.
- Csak a reál (inflációmentes) kamatláb alkalmazható.

A módszer alkalmazhatósága elsősorban jövedelemtermelő ingatlanoknál jöhet szóba, de jövedelemtermelő ingatlanként tekinthető akár egy lakásingatlan is, amennyiben pl. bérbeadás útján jövedelmet termel.

A hozamelvű értékelésnek a gyakorlatban két módszere alkalmazott

- a direkt tőkésítés
- Diszkontált Cash Flow (DCF) módszer

EVS - 2012

Ennek következményeként és a piaci érték definíciójának a bérleti érdekeltségre történő alkalmazásával, a TEGoVA által a "piaci bérleti díj" elfogadott definíciója, amelyet rendszerint éves számadatként fejeznek ki, a következő:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlant bérbeadhatják egy hajlandóságot mutató bérbeadó és egy hajlandóságot mutató bérlő között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.”

Költségalapú módszer:

Olyan ingatlanok értékelésénél használható, ahol teljes mértékben hiányoznak a piaci összehasonlító adatok.

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. A módszer fő lépései:

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

A telekérték meghatározása

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

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

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 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.

Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

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 téglá épületek 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.

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

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

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

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

Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték.

A költségalapú értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával.

Két fő módszere alkalmazott a gyakorlatban:

- a nettó újraelőállítási érték meghatározáson alapuló értékelés
- a nettó pótlási (helyettesítési) költségen alapuló értékelés

A nettó pótlási költségen alapuló értékelésnél az értékelés során az eszköz nettó pótlási (helyettesítési) költségéből levonjuk a fizikai-, funkcionális- és gazdasági-, környezeti avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez mi értékelésen alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. A nettó újraelőállítási értéken történő értékelésnél az újraelőállítási költségéből vonjuk le az avulást, és ehhez adjuk hozzá a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

A Költség alapú módszer általában a következő esetekben szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket:

Új építésű, vagy viszonylag új ingatlanok értékelése, amikor még a piaci érték és a költség rendszerint szoros kapcsolatban van egymással.

Különleges célú eszközök értékbecslése, amikor a vásárló a fizetni kívánt árat gyakran egy helyettesítő eszköz költségeihez méri.

Olyan eszközök értékelése, melyek nem cserélnek sűrűn gazdát a piacon, és megfelelő adatok állnak a rendelkezésre a halmozott értékcsökkenés számbavételéhez.

A költségalapú értékelés lényeges szerepet kaphat a megvalósíthatósági tanulmányoknál, ahol annak meghatározására szolgál, hogy a piaci érték felülmúlja-e a fejlesztési költségeket, és létrejön-e a vállalkozói profit számára megfelelő különbség.

Módszerválasztásnál figyelembe vett szempontok:

Az értékelést azoknak a körülményeknek a figyelembevételével végeztük, amelyek az értékelés határnapján érvényesek voltak. Figyelembe vettünk minden olyan nyilvános és bizalmas információt, amely rendelkezésünkre állt ebben az időpontban.

A helyszín bejárása alkalmával fényképfelvételek készültek, amelyek az értékelés szerves részét képezik. A helyszíni szemlén bejártuk az ingatlant, szemrevételeztük az épületek szerkezeteit, szóbeli felvilágosítást kaptunk az ingatlan jelenlegi állapotáról.

Az értébecslést a vonatkozó jogszabályok, a vagyonértékeléssel foglalkozó hazai- és nemzetközi szakmai szervezetek ajánlásai szerint végeztük. Ennek során figyelembe vettük a Megbízótól kapott tájékoztatást, valamint a helyszíni bejárás során tapasztaltakat is.

A fentiekben túl az ingatlan forgalmi értékének meghatározása során figyelembe vettük:

- az adott településrészre és hasznosítási módra jellemző ingatlanértéket,
- az alternatív hasznosítási módok lehetőségét illetve hiányát,
- az ingatlanhoz tartozó földterület illetve épületek, építmények értékét és értékbecsölő szerepét,
- az értékelt ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti besorolását.

Az értékelésnél figyelembe vett legfontosabb szempontok

A földterület értéke a fekvésétől, közművesítésétől, beépíthetőségétől, infrastrukturális ellátottságától (iparvágány, úthálózat, vízi szállítás, a nyersanyag, a munkaerő közelsége), környezetvédelmi szempontoktól stb. függ. A belvárosi és külvárosi, a nagy- és kisvárosi telek értéke, a környezet, fekvés, idegenforgalom lehetősége stb. miatt is jelentősen eltérhet egymástól.

Az épületek esetén abból indultam ki, hogy minden épített ingatlanok a technikai és környezeti változások miatt korlátozott az élettartama. Ezeket az ingatlanokat a még hátralévő, hasznos élettartam alapján kell értékelni. A jövőbeni gazdaságilag hasznos élettartam megállapításához az alábbiakat vettem figyelembe:

Fizikai elhasználódás: kor, állapot, jövőbeni fenntartás valószínű költségei

Funkcionális elavulás: a jelenlegi hasznosításra való alkalmasság és jövőbeli kilátások ennek folytatására, illetve más, alternatív célra való felhasználásra

Környezeti tényezők: a környező területek megítélésének, a hatósági előírásoknak, a piaci kilátásoknak az alakulása.

A KIVÁLASZTOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

A telekingatlanról, az épületekről és a beépített épülettartozékot képviselő berendezésekről, részletes értékelő anyagot készítettem a vonatkozó előírások és rendeletek alapján.

A konkrét értékelői tevékenység során áttekintettem az ingatlant és bejártam, az egyéb épületrészeket is.

Jelen esetben az ingatlan érték-megállapításánál a **piaci összehasonlító értékelési módszeréből** indultam ki.

Indokolás:

- megfelelő számú adat áll rendelkezésre.

JOGSZABÁLYHELYEK, FOGALMAK

Jogszabályhelyek:

Forgalmi érték Áfa tartalma a 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra, az ingatlan általános esetben mentes az adó alól/alanyi mentes, a 2007. évi CXXVII. törvény 86. § és 188. § vonatkozó bekezdései szerint.

25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről.

Fogalmak:

Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. számú melléklete szerint.

Bruttó alapterület: épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.

Belmagasság: a padlószint és a födém vakolt (burkolt) vagy az álmennyezet alsó síkja közötti függőleges távolság.

Hasznos alapterület: a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.

Összes hasznos alapterület: az összes építményszint hasznos alapterülete.

Nettó alapterület: helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

Piaci összehasonlító adatok alapján

Összehasonlító adatok: Lakóház

Irsz.	Település Művelési ág	Utca Helyrajzi szám	Épület területe (m ²)	Adásvétel/Kínálat éve
5630	Békés lakóház	Tavaszi utca 4. belterület	112	2023. május hó
5630	Békés lakóház	belterület	122	2023
5630	Békés lakóház	belterület	90	2023
5630	Békés lakóház	belterület	90	2023
5630	Békés lakóház	belterület	102	2023

Fajlagos alapár:

153.931 Ft/m²

Korrekciók:

lásd mellékletben

Korrigált fajlagos alapár:

123.054 Ft/m²

Ingatlan értéke:

8.676.561 Ft

Ingatlan értéke kerekítve:

8.700.000 Ft

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Piaci helyzetelemzés

Település ingatlanforgalma:	átlagos, részben átlag alatt
Forgalomképesség:	Forgalomképes
Hosszú távú értékállóság:	Értéktartás prognosztizálható
Az ingatlan fedezetnek:	ALKALMAS
Megjegyzés:	Kedvezőtlenebb elhelyezkedés.

Forgalmi érték: **8.700.000 Ft**

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
A forgalmi érték Áfa-t tartalmaz.

ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK

Feltételezések:

Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtam. Feltételezem, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, ill. nincsenek olyan rendezetlen ügyek, melyek egyszerű eljárással nem lennének tisztázhatók.

A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségére vonatkozik.

Mint megbízott értékbecslő nem vállalom felelősséget olyan később (az értékbecslést követően) jelentkező bármilyen nemű változásért – bontás, gazdasági vagy erkölcsi avulás, gazdasági környezeti körülmények változása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építkezés –, melyek befolyásolhatják az itt megadott értéket.

Nem végeztem geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat, feltárásokat.

Az értékbecslő szakembernek nincs meg az a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes és egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte az épületben és környezetében befolyásolhatja az ingatlan értékét.

Az értékelés per-, teher-, és igénymentességre vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni-lapon bejegyzetteken kívül nincs tudomásom, ezekért felelősséget nem vállalom.

Korlátozások:

Ezen szakvélemény előzetes írásbeli engedélyem nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható, nem adható ki harmadik személynek. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kivagdalni és önmagukban felhasználni nem szabad. Az értékelés alulírott készítőjének díjazása nincsen semminemű kapcsolatban sem a megállapított értékkel.

Az értékbecslés más jellegű felhasználásáról csak a szakvéleményt készítő rendelkezhet!

A szakvélemény érvényességi ideje: 90 nap.

Az értékelést végzőnek személyes érdeke nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságát semmi sem befolyásolja.

A megállapított forgalmi érték Áfa-t tartalmaz.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becslött értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték csak a valós vevő, és eladó közötti alku során alakulhat ki.

„Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.„

MELLÉKLET

Megnevezés: Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Békés Vármegyei Körmányhivatal
Békés 5631 Kossuth utca 4.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 200031/13929 2023

2023.09.13

Szektor: 53

BÉKÉS

Belterület 6340 helyrajzi szám

5630 BÉKÉS Csallóközi utca 45.

LR ÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett lakóház, udvar

0 1591 0.00

IL R É SZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31667/2002/2001.12.06

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5630 BÉKÉS Petőfi utca 2

törzsszám: 15343006

IL R É SZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30453/2003.02.03

Elidegenítési és terhelési tilalom 2021.12.10-ig

Képviseli a Gazdasági Minisztérium Budapest, Honvéd u. 13- 15.

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : -

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

TULAJDONI LAP VÉGE

1/1 példány

Megnevezés: Térképmásolat



Békés Vármegyei Könyvtár
Békés 5631 Kossuth utca 4

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.09.13 16:31:31

Helyrajzi szám: BÉKÉS behatár 6340

Megrendelés szám: 71 760 2023

Méretarány: 1 : 1000

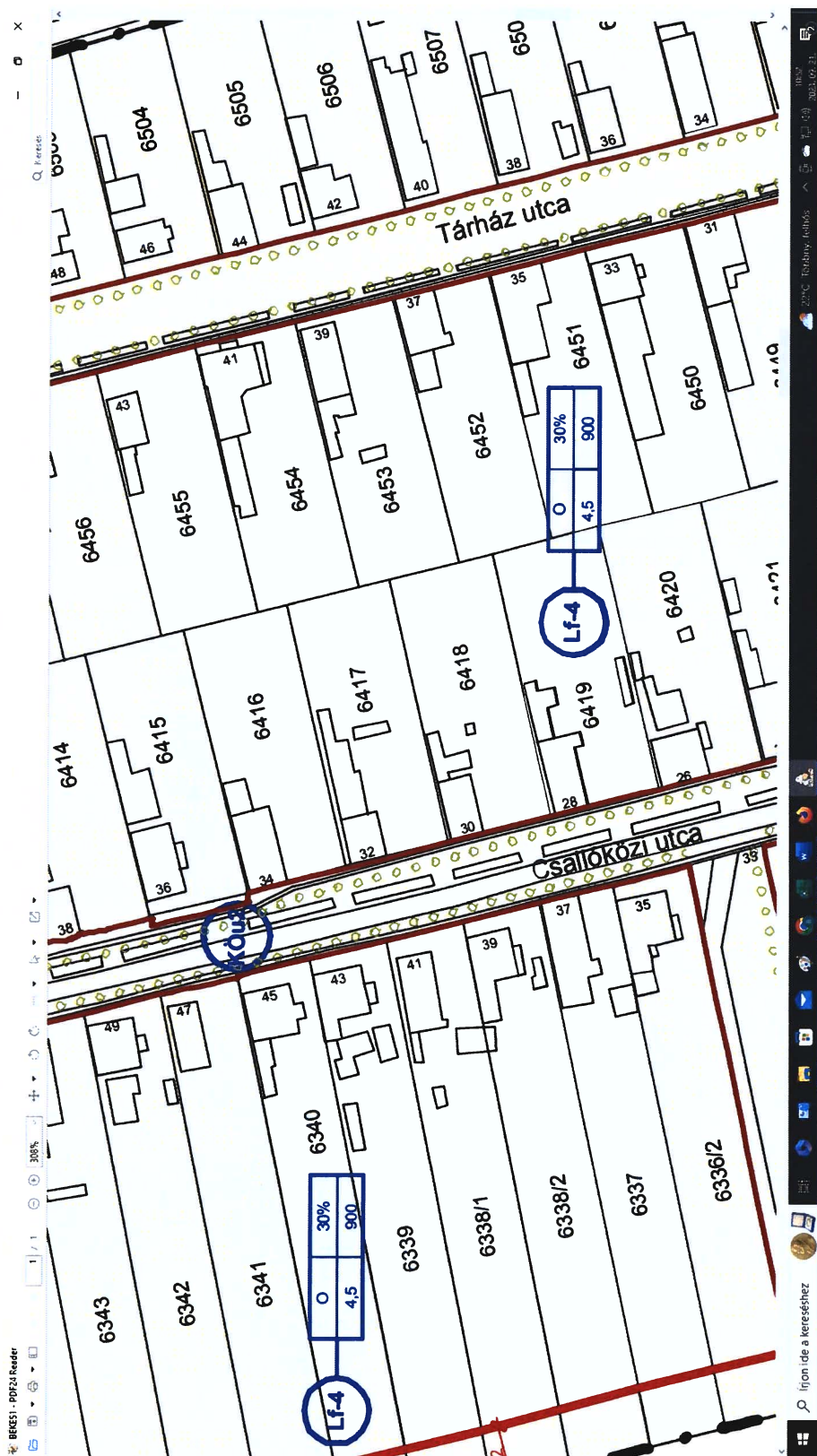
Térrajzi szám: 09227080002023



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

1/1 példány

Megnevezés: Rendezési terv



1/1 példány

Megnevezés: HÉSZ kivonat

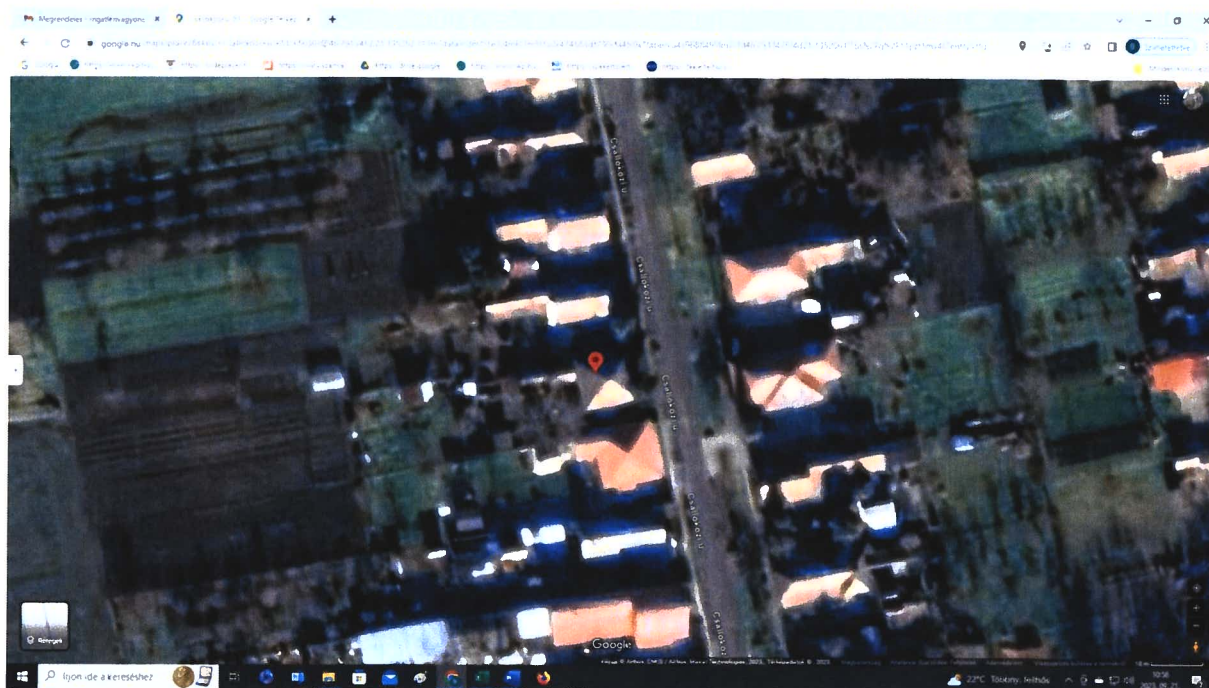


1/1 példány

Megnevezés: Megye/Település térkép



1/1 példány

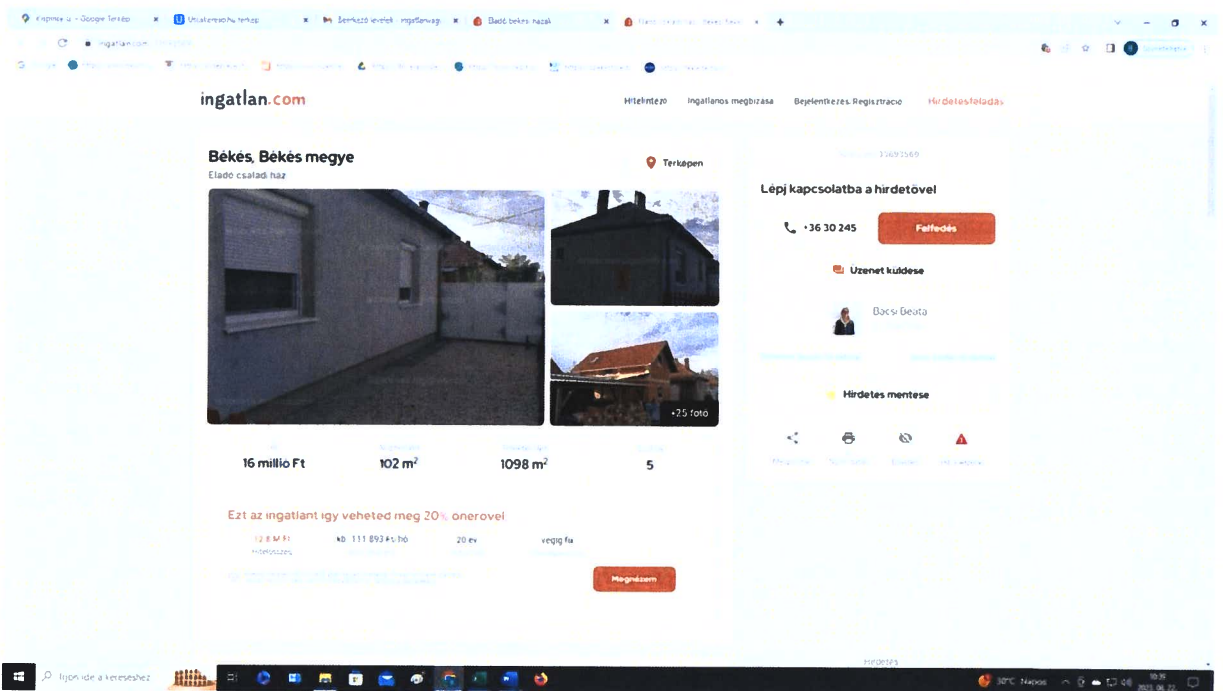
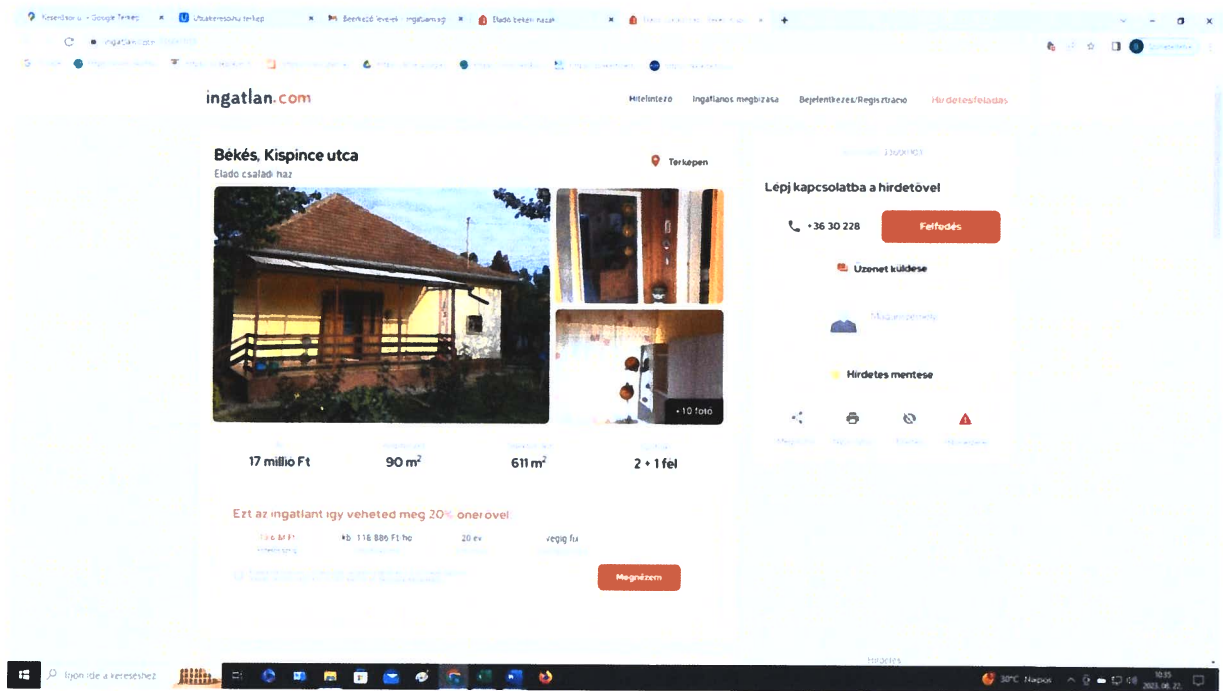


1/1 példány

Megnevezés: Kínálati/Adásvétel során megvalósult konkrét adatok

The screenshot shows a real estate listing on the ingatlan.com website. The listing is for a property located at Békés, Csallóközi utca. The main image shows a large, single-story house with a chimney and a garage. There are three smaller images showing different views of the property. The listing details include: Price: 17,90 millió Ft; Area: 122 m²; Plot area: 1720 m²; Rooms: 2. A sidebar on the right offers contact options: a phone number (+36 30 629), a 'Felfedezés' button, and options to send a message, save the listing, and share it. Below the main image, there is a section titled 'Ezt az ingatlant így veheted meg 20% önerővel' with details: 14,32 M Ft hitelösszeg, kb. 125 180 Ft hó, 20 év, végig fix. A 'Megnézem' button is at the bottom.

The screenshot shows a real estate listing on the ingatlan.com website. The listing is for a property located at Békés, Durko utca. The main image shows a gravel driveway leading to a house. There are three smaller images showing different views of the property. The listing details include: Price: 14,50 millió Ft; Area: 90 m²; Plot area: 540 m²; Rooms: 3. A sidebar on the right offers contact options: a phone number (+36 20 436), a 'Felfedezés' button, and options to send a message, save the listing, and share it. Below the main image, there is a section titled 'Ezt az ingatlant így veheted meg 20% önerővel' with details: 11,6 BAFS hitelösszeg, kb. 101 403 Ft hó, 20 év, végig fix. A 'Megnézem' button is at the bottom.



1/1 példány

Megnevezés: Páros összehasonlítás

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Cím	Békés, Csallóközi u. 45.	Békés, Tavasz utca 4.	Békés, Csallóközi utca	Békés, Durkó utca	Békés, Kispince utca	Békés
Művelési ág	lakóház, udvar, gazdasági épület	lakóház, udvar, gazdasági épület	lakóház, udvar, gazdasági épület	lakóház, udvar, gazdasági épület	lakóház, udvar, gazdasági épület	lakóház, udvar, gazdasági épület
Elhelyezkedés	belterület	belterület	belterület	belterület	belterület	belterület
Tranzakció/Kínálati ár ideje	2023	2023	2023	2023	2023	2023
Leírás	kb. 1960-as évek elején épült vályog falazatú, gázkonvektoros fűtés, komfortos, közepes állapot, új nyílászárókkal	1979-ben épült, blokk téglá, gáz és vegyes központi fűtés, közepes állapot	1970-es években épült, téglá, gázkonvektoros, közepes állapot	1970-es években épült, téglá, gázkonvektoros, közepes állapot	1970-es években épült, téglá, gázkonvektoros, jó állapot	Felújítás alatt álló, blokk téglá központi fűtés, jó állapot
Lakóház terület (m ²)	70,51	112	122	90	90	102
Telekméret (m ²)	1591	666	1720	540	611	1098
Ár/Kínálati ár (Ft)		13 000 000	17 900 000	14 500 000	17 000 000	16 000 000
Fajlagos érték (Ft/m ²)	153 931	116 071	146 721	161 111	188 889	156 863
Adat forrása		saját adatbázis	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com

Korrekciós tényezők						
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.	Ingatlan IV.	Ingatlan V.
Kínálati ár (%)			-10	-10	-10	-10
Alapterület (%)						
Telekadottság (%)						
Szerkezet (%)		-10	-5	-5	-5	-10
Gépészet (%)		-5				-5
Komfortfokozat (%)						
Műszaki állapot (%)					-15	-5
Hasznosíthatóság (%)						
Elhelyezkedés (%)				-10	-5	
Infrastruktúra (%)						
Környezet (%)						
Egyéb: új nyílászárók		5	5	5	5	5
Összes módosítás (%)		-10	-10	-20	-30	-25
Módosított alapár Ft/m ²	123 054	104 464	132 049	128 889	132 222	117 647
Módosított alapár kerekítés után Ft/m ²	123 054					

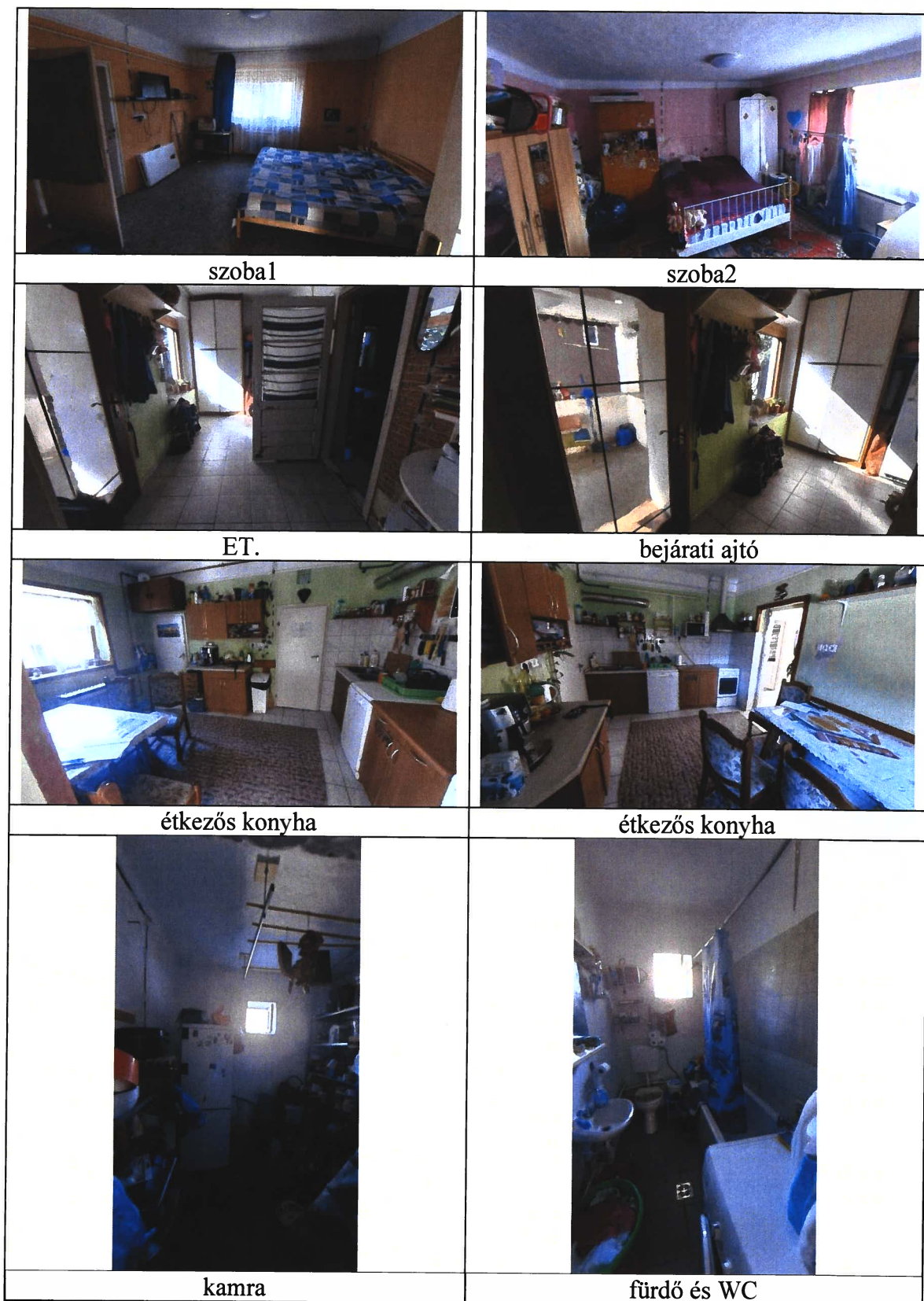
Értékelt ingatlan piaci forgalmi értéke:

8 676 561 Ft









Oldal: 30 / 32

1/1 példány

Megnevezés: Fényképek



1/1 példány

	
vízmelegítő	átvezetékelés
	
egyéb épület	egyéb épület
	
bejárat	utcafronti ablakok
	
utcakép	utcafronti homlokzat