

<i>Sorszám:</i> Ny/13.	<i>Tárgy:</i> Ingtalanértékesítéshez kapcsoló döntések
<i>Döntéshozatal módja:</i> Minősített többség a vagyonrendelet 10. § (4) bekezdése alapján	<i>Véleményező bizottság:</i> Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság
<i>Tárgyalás módja:</i> Nyilvános ülés	<i>Előkészítette:</i> Nánási Zsolt osztályvezető, Városüzemeltetési Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

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 alapján a tulajdonosi jogokat az Önkormányzat Képviselő-testülete, vagy átruházott hatáskörben a polgármester gyakorolja.

5630 Békés, Borosgyán u. 30. szám alatti ingatlan értékesítése

Békés Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képezi az 5630 Békés, Borosgyán utca 30. szám alatt található, 2884 helyrajzi számú ingatlan. Az Ingatlan megvásárlására Horváth Mihály (anyja neve: , szül. hely, idő:) 5630 Békés, Vásárszél 4. földszint 2. ajtó alatti lakos kérelmet nyújtott be Békés Város Önkormányzatához.

A vételi szándékkal érintett ingatlan a Vagyonrendelet 2. mellékletében található korlátozottan forgalomképes vagyonelem. A Vagyonrendelet 5. § (2) bekezdése alapján 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. Az ingatlant korábban bérlakásként hasznosította az Önkormányzat, az elmúlt időszakban üresen állt.

A Vagyonrendelet 7. § (1) bekezdése alapján a tulajdonosi jogokat az Önkormányzat Képviselő-testülete, vagy átruházott hatáskörben a polgármester gyakorolja. A vagyonrendelet 10. § (1) bekezdése alapján a képviselő-testület a 25 millió forint értékhatár alatti önkormányzati tulajdonú vagyon hasznosításának jogát átengedheti. A Vagyonrendelet 10. § (6) bekezdése alapján a 25 millió forintos értékhatár alatti önkormányzati vagyon hasznosítására irányuló kérelem beérkezése esetén a Képviselő-testület minősített többségű döntéssel a pályázatától felmentést adhat.

Előterjesztés Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. március 26-i ülésére

Az Ingatlan forgalmi értékének megállapítását a TAYLOR 71 Kft., Szabó Bálint ingatlanvagyon-értékelő végezte el, mely alapján az Ingatlan piaci értéke 10.000.000,- Ft összegben került meghatározásra.

Mivel az értékbecslő által megállapított forgalmi érték nem éri el a Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi értéket, ezért az Ingatlan a fent leírtak szerint a Képviselő-testület minősített többségű döntésével pályáztatás nélkül értékesíthető.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben (a továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2) bekezdése alapján helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén – a (3)–(4) bekezdésben 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. § (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.

Javasoljuk, hogy az 5630 Békés, Borosgyán utca 30. szám alatt található, 2884 helyrajzi számú ingatlan az értékbecslő által megállapított áron kerüljön értékesítésre.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől az előterjesztés megtárgyalását, és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

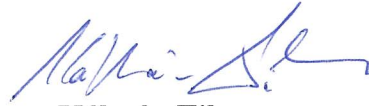
- 1. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az 1/1 arányú tulajdonát képező, 5630 Békés, Borosgyán utca 30. szám alatt található, 2884 helyrajzi számú ingatlant értékesíti Horváth Mihály (anyja neve: , szül. hely, idő:) 5630 Békés, Vásárszél u. 4. földszint 2. ajtó alatti lakos részére, bruttó 10.000.000,- Ft, azaz bruttó tízmillió forint vételár megfizetése ellenében.**
- 2. Az értékesítés kapcsán az önkormányzati vagyonról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 18/2021. (XI. 2.) önkormányzati rendelet 13. § d) pontja alapján pályáztatástól eltekint.**

3. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert a szükséges jognyilatkozatok megtételére és a dokumentumok aláírására.

Határidő: intézkedésre azonnal

Felelős: Kálmán Tibor polgármester

Békés, 2026. március 23.



Kálmán Tibor
polgármester



Jogi ellenjegyző



Pénzügyi ellenjegyző

Tisztelt Polgármester úr!

Alulírott Horváth Mihály (szül. hely., idő: Békéscsaba, 2001.12.03. anyja neve: Kovács Ildikó) 5630 Békés, Vásárszél. u. 4. Fsz. 2. szám alatti lakos, azzal a kéréssel fordulok Önhöz, hogy szíveskedjen hozzájárulni ahhoz, hogy a Békés Város Önkormányzatának tulajdonát képző 5630 Békés, Borosgyán u. 30. számú ingatlant megvásárolhassam.

Békés, 2026. március. 6.

Tisztelettel:


Horváth Mihály

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELÜLVIZSGÁLATI JELENTÉS

a(z)

5630 Békés, Borosgyán utca 30.
alatt található

2884
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, Vajda utca 17.
Tel: 20/9752-383

Készítés dátuma:

2026-02-08.

1/1 példány

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő adatai

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

Ügyfél neve: Békés Város Önkormányzata
Kapcsolata az ingatlannal: tulajdonos

Megrendelés azonosító: BEKVÖ20260205.

Értékelés típusa: Felülvizsgálat értékelésre

Értékelés tárgya

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám:	5630
Település:	Békés
Helyrajzi szám:	2884
Utca:	Borosgyán utca
Házzszám, emelet-ajtó:	30.
Művelési ág:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Teherlap bejegyzés:	Nincs
Széljegyek:	Nincs
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

Helyszíni szemle dátuma:	2026.02.05.
A szakvélemény érvényessége:	180 nap
Az értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározása, adásvétel miatti értékelés
Az értékelés alapja:	Piaci összehasonlító módszer
Értékesíthetőség:	180 napon belül
Kiinduló adatok, információk:	A kiinduló adatokat és információkat a helyszíni bejárás során végzett felmérés és adatgyűjtés képezte.

Területi adatok összesítése

Belterületi földrészlet(ek) összesen:	1107 m ²
Épület összesen:	
Bruttó alapterülete:	177,57 m ²
Nettó alapterülete:	153,08 m ²
Redukált alapterülete:	93,08 m ²

1/1 példány

Megjegyzés: az ingatlan teljes pontossággal beazonosítható, közterületre a Borosgyán utcán keresztül nyitott.

A felülvizsgálati jelentéssel együttesen érvényes dokumentumok: A 2023. szeptember 21-én készült értékelési szakvélemény.

Jelen felülvizsgálati jelentésben nem említett adatok, tények, információk változatlan formában, érvényben maradnak a korábbi értékbecslési szakvéleményekben meghatározottak szerint, így az abban foglaltakat jelen felülvizsgálatban is elfogadottnak tekintjük. Tulajdoni viszonyokban – a tulajdonos nyilatkozata szerint – változás nem történt, ezért friss tulajdoni lap csatolását mellőzzük.

Rögzítjük, hogy a szemle időpontjában az ingatlan teljes körű bejárása megtörtént. Az időközben bekövetkezett változásokat jelen szakvéleményben ismertetjük.

Az ingatlan piaci értékének megállapítása során aktuális kínálati adatokkal számolunk, melyek alapján ismételten meghatározzuk az ingatlan piaci értékét.

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

10.000.000 Ft

azaz: Tízmillió 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: 2026. február 8.



TAYLOR 71 KFT
5600 Békéscsaba, Vajda utca 17.

.....
aláírás

Tulajdoni lap adatai – változás nem történt

Tulajdoni lap adatai (2884 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Utca:	Borosgyán utca
Hátszám:	30.
Helyrajzi szám:	2884
Területe:	1107 m ²
Művelési ág:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2025.10.08.
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	Belterület
Széljegyek:	Nincs
Teherlap bejegyzés:	Nincs

Természetbeni adatok (2884 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Utca:	Borosgyán utca
Hátszám:	30.
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Békés Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányada, összesen 1/1 tulajdoni hányad.

Belterületi földrészlet

Változás nem történt.

Épület, felépítmény adatok: Lakóház

Változás nem történt.

Azonosítás

Épület típusa:	Lakóház
Épület jellege:	Használt épület, lakott, földszintes kialakítás
Bruttó alapterület:	107,96 m ²
Nettó alapterület:	93,08 m ²
Redukált alapterülete:	93,08 m ²

Építési adatok

Építésének éve:	kb. 1960
Építési mód:	Hagyományos
Kivitelezés minősége:	Közepes

1/1 példány

Építészeti kialakítás: Könnyűfokozat:	Átlagos, részben átlag alatt Összkomfortos
Fizikai állapot:	Rendeltetésszerűen használt ingatlan. Lakott. Minőségi osztály közepes. Megállapított használhatósági foka 65-70 %.
Felújítás éve: Felújítás leírása:	2019 1 db ablak cseréje.
Leírás:	Az ingatlan a Borosgyán utca felől nyitott közterületre. A természetes elhasználódás mértékén felül további értékcsökkentő hatás is tapasztalható: régi nyílászárók avulásai, általános karbantartottsági hiányosságok, fűtési rendszer avulásai, tető faanyagok avulásai, héjalás sérülései, ereszcatornák avulásai, ÉÜG hiányosságok, szigetelés avulásai, burkolatok avulásai.

Közművesítettsége

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

Szerkezeti és műszaki leírás

Alapozás, szigetelés

Alapozás:	tégla sávalap
Alapozás állapota:	megfelelő
Alapozási hiba leírása:	szemrevételezéssel hiba nem tapasztalható

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés

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

Teherhordó szerkezetek

Függőleges:	vegyes
Vízszintes:	fa
Teherhordó szerkezetek állapota:	megfelelő

1/1 példány

Szerkezeti hiba leírása: szemrevételezéssel hiba nem tapasztalható

Válaszfalak

Válaszfalak: vegyes

Nyílászárók

Ablakok szerkezete: fa hagyományos szerkezetek 1 db műanyag

Ablakok üvegezése: hőszigetelés nélküli, 1 db hőszigetelt

Ajtószerkezetek: fa hagyományos előre gyártott szerkezetek

Nyílászárók jellemzése: avulások

Épületgépészet

Fűtési mód: központi fűtés

Fűtési mód típusa: vegyestüzeléses kazán

Egyéb jelentős értékű berendezések: nincs

Épületgépészet állapota: kisebb felújítás szükséges

Épületgépészet állapotának jellemzése: funkcióját betölti

Melegvízellátás: elektromos bojler

Hőleadó felületek: radiátoros fűtés

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	megfelelő	megfelelő

Egyéb építmények

Melléképületek: hagyományos szerkezet, befolyásoló értéket nem képeznek.

1/1 példány

Helyiséglista: Lakóépület *Változás nem történt.*

Lakótér földszint	Nettó ter. Hasznos.alapt.		Korr. Tényező Red.alapt.		Padozatburkolat Falfelület képzés	Belmagasság
Szoba	21,46	m2	100%	m2	szőnyegpadló	2,69-2,80 között
	21,46	m2	21,46	m2	festett	
Lakóelőtér	11,5	m2	100%	m2	mozaiklap	
	11,5	m2	11,5	m2	festett	
ET.	4,79	m2	100%	m2	kerámia	
	4,79	m2	4,79	m2	festett	
Étkezős konyha	14,32	m2	100%	m2	PVC	
	14,32	m2	14,32	m2	festett	
Háló	5,39	m2	100%	m2	szőnyegpadló	
	5,39	m2	5,39	m2	festett	
Szoba	21,68	m2	100%	m2	laminált és parketta	
	21,68	m2	21,68	m2	festett	
Kamra	5,12	m2	100%	m2	mozaiklap	
	5,12	m2	5,12	m2	meszelt	
Fürdő	5,59	m2	100%	m2	mettlachi	
	5,59	m2	5,59	m2	csempe és festett	
Fűtő és WC	3,23	m2	100%	m2	kőlap	
	3,23	m2	3,23	m2	meszelt	
Összesen:	93,08	m2				
	93,08	m2	93,08	m2		

Egyéb épületek	Nettó ter. Hasznos.alapt.		Korr. Tényező Red.alapt.		Padozatburkolat Falfelület képzés	Belmagasság
Melléképületek	60	m2	0%	m2	beton	megfelelő
	60	m2	0	m2	meszelt	
Helyiségcsoport adatai	60	m2				
	60	m2				
Összesen:	60	m2	0	m2		

Mindösszesen:	153,08	m2	93,08	m2	
----------------------	---------------	-----------	--------------	-----------	--

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK ÁTTEKINTÉSE

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 árainak 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. Végső 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 ismérveket 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.

Végző 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 különbségek 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:

Bevételtermelő ingatlanok értékelésénél használható. Alternatív hasznosítás esetén, mivel nincs összehasonító 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 (tisza 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.

Ingatlanértékelésnél 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 előírni, 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 előirányozni, 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 költség alapján számított forgalmi érték.

A költség alapú 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 költségből vonjuk le az avulást, és ehhez adjuk hozzá a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

1/1 példány

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 értékbecslést a vonatkozó jogszabályok, a vagyoneértékeléssel 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 fentiekén 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 értékbefolyásoló 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 ingatlannak a technikai és környezeti változások miatt korlátozott az élettartama. Ezeket az ingatlanokat a még hátralévő, hasznos élettartam alapján kell értékelnünk. 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 jövőbeni 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 módszer**éből indultam ki.

Indokolás:

- megfelelő számú adat áll rendelkezésre.

JOGSZABÁLYHELYEK, FOGALMAK

Jogszályhelyek:

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.

Piaci összehasonlító adatok alapján

Összehasonlító adatok: Lakóház

Irsz.	Település Művelési ág	Utca Helyrajzi szám	Épület területe (m ²)	Adásvétel/Kínálat éve
5630	Békés lakóház	belterület	116	2026
5630	Békés lakóház	belterület	100	2026
5630	Békés lakóház	belterület	97	2026

Fajlagos alapár: 156.949 Ft/m²
Korrekciók: lásd mellékletben
Korrigált fajlagos alapár: 106.226 Ft/m²

Ingatlan értéke: 9.887.482 Ft
Ingatlan értéke kerekítve: 10.000.000 Ft

Megnevezés: Kínálati/Adásvétel során megvalósult konkrét adatok (friss adatok)

2026. 02. 05. 15:27

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 939 7734



Békés, Meggy utca

Eladó családi ház

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
17,90 millió Ft	116 m²	534 m²	3

Ingatlan állapota	felújítandó	Fürdő és wc	külön helyiségben
Építés éve	1950 és 1980 között	Kilátás	udvari
Komfort	összkomfortos	Tetőtér	nem beépíthető
Épület szintjei	földszintes	Pince	nincs
Légkondicionáló	nincs	Parkolás	önálló garázs - benne van az árban
Akadálymentesített	nem	Fűtés	gázkazán, vegyes tüzelésű kazán
Átlag gázfogyasztás	nincs megadva	Napelem	nincs
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva	Szigetelés	nincs
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	H
Közös költség	nincs megadva		

Árcsökkenés!

Eladásra kínálok egy felújítást igénylő téglá építésű családi házat.

1/1 példány

2026. 02. 05. 15:27

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

A ház Békés város egyik csendes utcájában, Újváros városrészben található, téglafalazatú, közepes állapotú, felújítást, korszerűsítést igénylő.

Per, teher és igénymentes!

Az ingatlan főbb jellemzői:

Ház hasznos alapterülete: 116 m² + 30 m² garázs/műhely

Telek mérete: 534 m²

Az ingatlan leírása:

A családi ház 2 szobával, nappali+ebédlővel, főzőfülke, fürdőszoba, külön WC-vel, előszobával, kamrával és egyéb helyiségekkel rendelkezik. A ház téglafalazatú, sáttortetős kialakítású, faszerkezetű ablakok redőnyözöttek, a bejárati ajtó fából készült duplaszárnyas, a szobák lamináltpadlós, a nappali ebédlővel linóleum, a többi helyiségek hideg burkolattal rendelkeznek. A ház melegét gázkazán és/vagy vegyes tüzelésű kazán biztosítja, a használati melegvizet gázbojler szolgáltatja.

Az udvaron még egyéb melléképületek is vannak.

Szíves ajánlom fiatalok részére, akik szeretnék az életüket egy ilyen békés, nyugodt környezetben élni, és a saját elképzeléseik szerint szeretnék felújítani a családi házukat!

Amennyiben az ingatlan felkeltette az érdeklődését, forduljon hozzám bizalommal, keressen a + telefonszámon.

A jelen hirdetésben rögzített, az ingatlannal kapcsolatos adatok az Eladó/Megbízó tájékoztatása alapján kerültek meghatározásra.



1/1 példány

2026. 02. 05. 15:27

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34550117>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 283 5446



Békés, Darányi utca

Eladó családi ház

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
13,20 millió Ft	100 m²	800 m²	2

Ingatlan állapota	nincs megadva	Fürdő és wc	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Kilátás	nincs megadva
Komfort	nincs megadva	Tetőtér	nincs megadva
Épület szintjei	nincs megadva	Pince	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva	Parkolás	nincs megadva
Akadálymentesített	nincs megadva	Fűtés	nincs megadva
Átlag gázfogyasztás	nincs megadva	Napelem	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva		

Eladó felújítandó 2 szobás téglafalazatú családi ház Békésen a Darányi utcában. A fűtésről gázkonvektorok gondoskodnak. Ingatlanközvetítők kérem ne keressenek.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34655396>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 591 5155



Békés, Szélső utca

Eladó családi ház

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
17,90 millió Ft	97 m²	1066 m²	2 + 1 fél

Ingatlan állapota	jó állapotú	Fürdő és wc	egy helyiségben
Építés éve	nincs megadva	Kilátás	nincs megadva
Komfort	nincs megadva	Tetőtér	nem beépíthető
Épület szintjei	földszintes	Pince	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva	Parkolás	nincs megadva
Akadálymentesített	nincs megadva	Fűtés	házközponti
Átlag gázfogyasztás	Nincs gáz bekötve az ingatlanba	Napelem	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva		

ÁRON ALUL

2026. 02. 05. 15:36

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

Vízpart közeli, azonnal költözhető családi ház eladó – Dánfok szívében!

Ha régóta álmodozol egy tágas kerttel rendelkező otthonról, ahol a természet közelsége, a nyugalom és a vízpart adja a mindennapok hangulatát, akkor ne keresgélj tovább – ez az ingatlan most Rád vár!

Az ingatlan főbb adatai:

- Lakóterület: 97 m²
- Telek mérete: 1.066 m²
- Falazat: téglá
- Közművek: víz, villany, gáz, csatorna bevezetve
- Fűtés: kandalló központi rendszerrel
- Elrendezés: 2 teljes értékű szoba (utcafronti szoba redőnnel felszerelt), konyha, étkező, közlekedő folyosó, fürdőszoba, tárolóhelyiség, terasz kiülővel
- Extra: nemrég szigetelt padlás, 30 méter mély fúrt kút a telken belül

A telek kínálta lehetőségek:

- Hatalmas fészer és tároló
- Állattartásra alkalmas ólak (disznóól, tyúkól)
- Gondosan ápolt udvar és kert, ahol bőséges hely áll rendelkezésre veteményesnek, gyümölcsfáknak vagy akár egy saját kis oázis kialakítására

Miért különleges ez az ingatlan?

- A Dánfok és a Kettős-Körös pár perc sétára található – horgászat, vízparti séták, pihenés bármikor elérhető
- Csendes, barátságos környék, rendezett szomszédsággal
- Az ingatlan per- és tehermentes, azonnal birtokba vehető

Ez a ház tökéletes választás mindazoknak, akik szeretnének elszakadni a város zajától, és értékelik a természet közelségét, ugyanakkor fontos számukra a komfort és a praktikum.

Ne hagyd ki ezt a lehetőséget – ritkán kerül a piacra ilyen adottságokkal rendelkező, költözésre kész otthon Dánfokon!

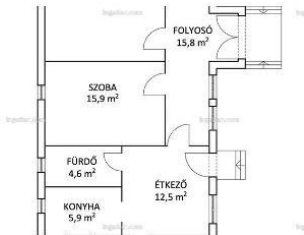
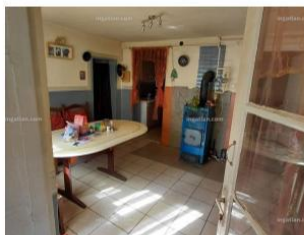
Ingatlan közvetítők segítségét nem kérem!



1/1 példány

2026. 02. 05. 15:36

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34956700>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

1/1 példány

Megnevezés: Páros összehasonlítás

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Cím	Békés, Borosgyán u. 30.	Békés, Meggy utca	Békés, Darányi utca	Békés, Szélső utca
Művelési ág	lakóház, udvar, gazdasági épület	lakóház, udvar, gazdasági épület	lakóház, udvar, gazdasági épület	lakóház, udvar, gazdasági épület
Elhelyezkedés	belterület	belterület	belterület	belterület
Tranzakció/Kínálati ár ideje	2026	2026	2026	2026
Leírás	kb. 1960-as évek elején épült vegyes falazatú, vegyes központi fűtés, komfortos, közepes állapot	1950-1980 között épült, téglafalazat, részben felújítandó épület, közepes állapot	1950-1980 között épült, téglafalazat, részben felújítandó épület, közepes állapot	1950-1980 között épült, téglafalazat, jó állapot
Redukált terület (m ²)	93,08	116	100	97
Telekméret (m ²)	1107	534	800	1066
Ár/Kínálati ár (Ft)		17 900 000	13 200 000	17 900 000
Fajlagos érték (Ft/m ²)	156 949	154 310	132 000	184 536
Adat forrása		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com

Kínálati korrekció (%)

-10

-10

-10

Korrekciós tényezők				
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Kínálattal korigált fajlagos érték (Ft/m ²)		138 879	118 800	166 082
Alapterület (%)				
Telekadottság (%)				5
Szerkezet (%)		10	10	10
Gépészet (%)				
Komfortfokozat (%)				
Műszaki állapot (%)		5	5	15
Hasznosíthatóság (%)				
Elhelyezkedés (%)				10
Infrastruktúra (%)				
Falrepedések (%)				
Egyéb: térkép rendezetlen (%)				
Összes módosítás (%)		15	15	40
Módosított alapár Ft/m ²	106 226	118 047	100 980	99 649
Módosított alapár kerekítés után Ft/m ²	106 226			

Értékelt ingatlan piaci forgalmi értéke:

9 887 482

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: **10.000.000 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 ne 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: 180 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 becsült 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



Békés Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 1.
5630 Békés, Kossuth utca 4.

Tulajdonilap-másolat
(szemle, ügyleti)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20251008/221643
2025.10.08

Oldal 1/1

Békés
Belterület, 2884 helyrajzi szám

5630 BÉKÉS, BOROSGYÁN UTCA 30.
Békés, Belterület, 2884

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999980/1994.11.04				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / lakóház, udvar, gazdasági épület	0	1107	0

II. RÉSZ

6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34806/2001.10.26				
Tulajdonjog					
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel Név: BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 5630 BÉKÉS, Petőfi utca 2					

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-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