

<i>Sorszám:</i> Ny/16.	<i>Tárgy:</i> Döntés a Békés Turisztikai Kft. tőkehelyzetének rendezéséről
<i>Döntéshozatal módja:</i> Egyszerű többség	<i>Véleményező bizottság:</i> Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság
<i>Tárgyalás módja:</i> Nyílt ülés	<i>Előkészítette:</i> dr. Varsandán-Széni Ildikó aljegyző Bak Ádám ügyvezető

Tisztelt Képviselő-testület!

Bak Ádám János, a Békés Turisztikai és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: Társaság) ügyvezetője benyújtotta a Társaság 2025-ös évre vonatkozó tevékenységéről szóló pénzügyi beszámolóját. A beszámolóból kiderült, hogy a Társaság saját tőkéje tartósan a jegyzett tőke alá csökkent, azaz a Társaságnál tőkevesztés történt.

Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 88/2026. (V. 21.) számú határozatával tudomásul vette, hogy a Társaság saját tőkéje a jegyzett tőke alá csökkent, és felhívta az ügyvezetőt, hogy a saját tőke rendezésére vonatkozó javaslatát 2026. szeptember 30-áig terjessze a képviselő-testület elé.

Bak Ádám János ügyvezető a mellékelt dokumentumok szerint intézkedett a Társaság tőkeszerkezetének helyreállítása iránt akként, hogy elvégeztette az 5630 Békés, Ady Endre u. 6. A. lph. III. em. 10. szám alatti ingatlan újraértékelését, valamint intézkedett a tőkerendezés számviteli átvezetése iránt.

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

Határozati javaslat:

Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete mint a Békési Turisztikai és Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (5630 Békés, hrsz. 6929/50) egyszemélyes alapítója és tulajdonosa a Bak Ádám János ügyvezető által, a tőkehelyzet rendezése iránt tett intézkedéseit tudomásul veszi.

Határidő: intézkedésre azonnal

Felelős: Kálmán Tibor polgármester

Békés, 2026. szeptember 21.


Jogi ellenjegyző

Pénzügyi ellenjegyző


Kálmán Tibor
polgármester

Tárgy: BTSZ Kft. saját tőke helyzetének rendezése

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Képviselő-testület!

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 88/2026. (V. 21.) számú határozatára hivatkozással ezúton tájékoztatom a Tisztelt Polgármester Urat és a Képviselő-testületet, hogy a Békés Turisztikai és Szolgáltató Kft. a saját tőke helyzetének rendezéséhez szükséges intézkedéseket megtette.

A Társaság korábbi években felhalmozott veszteségeinek következtében a saját tőke összege a szükséges szint alá csökkent, ezért annak rendezése szükségessé vált.

A Társaság tulajdonában álló ingatlanvagyon tényleges piaci értéke ugyanakkor jelentősen meghaladta annak korábban nyilvántartott értékét. Ennek megfelelően megtörtént az ingatlanvagyon aktuális piaci értékének szakértői meghatározása, majd az ennek alapján szükséges számviteli és tőkerendezési intézkedések végrehajtása.

A rendezés eredményeként a Társaság meglévő vagyonában kimutatható értéknövekedés tőkésítése ellensúlyozta a korábbi évek veszteségeinek saját tőkére gyakorolt negatív hatását. A tőkehelyzet rendezése külső forrás bevonása, illetve a tulajdonos részéről történő további pénzbeli befizetés nélkül, a Társaság meglévő vagyoni eszközeinek valós értékére alapozva történt meg.

Az intézkedések végrehajtását követően a Békés Turisztikai és Szolgáltató Kft. saját tőke helyzete rendezetté vált, és a Társaság tőkeszerkezete stabil alapokon nyugszik.

A tőkerendezés megtörténtét és annak megalapozottságát jelen tájékoztató mellékleteként csatolt dokumentumok támasztják alá, különösen a Társaság ingatlanvagyonára vonatkozó értékhelyesbítés, valamint a tőkerendezés számviteli átvezetését és a kialakult saját tőke helyzetet bemutató aktuális főkönyvi kivonat.

A fentiek alapján megállapítható, hogy a Békés Turisztikai és Szolgáltató Kft. a Képviselő-testület 88/2026. (V. 21.) számú határozatában meghatározott, a saját tőke helyzetének rendezésére irányuló feladat végrehajtása érdekében a szükséges intézkedéseket megtette. A végrehajtott intézkedések eredményeként a Társaság saját tőke helyzete rendezetté vált; ennek vagyoni és számviteli megalapozottságát a jelen tájékoztató mellékleteként csatolt értékhelyesbítés és főkönyvi kivonat támasztja alá.

Békés, 2026. szeptember 20.



Bak Ádám
ügyvezető

Békés Turisztikai és Szolgáltató Kft.

Mellékletek:

1. Ingatlanvagyon értébecslése
2. Aktuális főkönyvi kivonat

Békés Turisztikai Kft.
5630 Békés, 6929/57 Hrsz.
Adószám: 14270299-2-04
Cégjegyzékszám: 04-09-008046
Bsz.: 11600006-00000002-01517033



Fők.szám	Megnevezés	Forgalom		Egyenleg	
		Tartozik	Követel	Tartozik	Követel
4	FORRÁSOK	14 998 167	24 523 384	0	9 525 217
41	SAJÁT TŐKE	14 998 167	24 523 384	0	9 525 217
411	Jegyzett tőke	0	3 100 000	0	3 100 000
412	Tőketartalék	0	19 900 000	0	19 900 000
413	Eredménytartalék	14 551 475	446 692	14 104 783	0
4131	Eredménytartalék TAO	14 551 475	446 692	14 104 783	0
414	Lekötött tartalék	0	630 000	0	630 000
4143	Lekötött tartalék pótbefizetésből	0	630 000	0	630 000
419	Mérleg szerinti eredmény	446 692	446 692	0	0
	1-4 számlaosztály összesen	14 998 167	24 523 384		9 525 217
	5-9 számlaosztály összesen	0	0		
	Mindösszesen	14 998 167	24 523 384		



Időszak: 2026.09.18-2026.09.18

Naplósorsz.	Dátum	Bizonylatszám Áfa%	Munkasz. Áfa bev.sor	Partner/Megjegyzés Nettó	Áfa	Bruttó
V/000058	2026.09.18	Tőkeemelés		Ingatlan értékbecsülés alapján tőkeemelés 8 500 000 /1277/		8 500 000 /412K/
				8 500 000	0	8 500 000

TAYLOR 71 Kft.
Szabó Bálint
ingatlanvagyon-értékelő

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5630 Békés, Ady Endre utca 6. A.LH.3.EM.10.ajtó.
Helyrajzi szám: 3967/A/10.

1/1 példány

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

5630 Békés, Ady Endre utca 6. A. LH. 3. EM. 10. AJTÓ
alatt található

3967/A/10
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:

2026-09-20.

TAYLOR 71 Kft.
Szabó Bálint
ingatlanvagyon-értékelő

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5630 Békés, Ady Endre utca 6. A.LH.3.EM.10.ajtó.
Helyrajzi szám: 3967/A/10.

1/1 példány

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő adatai

Megrendelő neve: Békés Turisztikai és Szolgáltató Kft.
Fiók/szervezeti egység cím: 5630 Békés, 6929/50. Hrsz.

Ügyfél neve: Békés Turisztikai Kft.
Kapcsolata az ingatlannal: tulajdonos

Megrendelés azonosító: BEKTU20260918.

Értékelés típusa: Elsődleges értékelés

Értékelés tárgya

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám:	5630
Település:	Békés
Helyrajzi szám:	3967/A/10
Utca:	Ady Endre utca
Házszám, emelet-ajtó:	6. A. LH. 3. EM. 10. ajtó
Művelési ág:	Lakás (társasház)
Teljesítés bejegyzés:	Nincs
Széljegyek:	Nincs
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

Az ingatlan várható címe:

Helyszíni szemle dátuma:	2026.09.18.
A szakvélemény érvényessége:	90 nap
Az értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározása, vagyonértékelés 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.

TAYLOR 71 Kft.
Szabó Bálint
ingatlanvagyon-értékelő

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5630 Békés, Ady Endre utca 6. A.LH.3.EM.10.ajtó.
Helyrajzi szám: 3967/A/10.

1/1 példány

Területi adatok összesítése

Belterületi földrészlet(ek) összesen: 0 m²

Épület összesen:

Nettó alapterülete: 49 m²
Redukált alapterülete: 49 m²

Megjegyzés: az ingatlan teljes pontossággal beazonosítható, közterületre az Ady Endre utcán keresztül nyitott.

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke: 20.000.000 Ft
azaz: Húszmillió Forint

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

Megbízott: TAYLOR 71 Kft. Szabó Bálint ingatlanvagyon-értékelő

Kelt: 2026. szeptember 20.



TAYLOR 71 KFT
5600 Békéscsaba, Vajda utca 17.

.....
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 Békéscsabaig 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 szűkútelek 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. Rosszserdő 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 17282 fő (2025. 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 Ny, DNy-i irányban, cca. 500 m-re található, a Ady Endre utca 6. sz. alatt, a társasház 3. emeletén, a 10. ajtó alatt. Környezetében társasházak és egyes funkciójú találhatók. Közintézmények, bevásárló helyek 500 m-en belül elérhetők.
Árterület:	nem

TAYLOR 71 Kft.
Szabó Bálint
ingatlanvagyon-értékelő

ÉRTÉKELESI SZAKVÉLEMÉNY
5630 Békés, Ady Endre utca 6. A.LH.3.EM.10.ajtó.
Helyrajzi szám: 3967/A/10.

1/1 példány

Környező ingatlanok jellemző társasházak
hasznosítása:
Jelenlegi hasznosítás: lakás
Legcélszerűbb hasznosítás: lakás
Építési övezet: VT
Építési övezet típusa: Településközponti
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. Gyenge/rossz állapot, teljes körű felújítás szükséges.

Megközelíthetőség

Az ingatlan megközelíthetősége: szilárd burkolatú úton
Közlekedési eszközök: Személygépkocsival, egyéb járművekkel
Vasútállomás távolsága: személyforgalom nincs
Távolsági busz megállójának távolsága: 200 m

Tulajdoni lap adatai (3967/A/10 Hrsz.)

Irányítószám, település: 5630 Békés
Utca: Ady Endre utca
Házszám: 6. A. LH. 3. em. 10. ajtó
Helyrajzi szám: 3967/A/10
Területe: 49 m²
Eszmei hányad: 110/10000
Művelési ág: lakás (társasház)
Tulajdoni lap kiállításának dátuma: 2026.09.18.
Értékelt tulajdoni hányad: 1/1
Ingatlan fekvése: Belterület
Széljegyek: Nincs
Teherlap bejegyzés: Nincs

Természetbeni adatok (3967/A/10 Hrsz.)

Irányítószám, település: 5630 Békés
Utca: Ady Endre utca
Házszám: 6. A. LH. 3. EM. 10. ajtó
Értékelt tulajdoni hányad szöveges Békés Turisztikai és Szolgáltató Kft. 1/1
jellemzés: tulajdoni hányada, összesen 1/1 tulajdoni hányad.

Épület, felépítmény adatok: Lakás

Azonosítás

Épület típusa:	Társasház önálló ingatlana
Épület jellege:	Társasház, földszint + 4. emelet
Nettó alapterület:	49 m ²
Redukált alapterülete:	49 m ²

Építési adatok

Építésének éve:	1975
Építési mód:	Hagyományos
Kivitelezés minősége:	Jó
Építészeti kialakítás:	Átlagos
Komfortfokozat:	Komfortos
Fizikai állapot:	Lakott ingatlan. Minőségi osztály jó. Megállapított használhatósági foka 75-80 %.
Felújítás éve:	nem volt értéknövelő felújítás az elmúlt 5 évben
Felújítás leírása:	
Leírás:	Lapostetős épület, hagyományos szerkezet, téglablokkos falak, vb. földém, hagyományos részben hőszigetelt nyílászárók, egyedi fűtés. Az ingatlan a Ady Endre utca felől nyitott közterületre. A természetes elhasználódás mértékén felül további értékcsökkentő hatás is tapasztalható: kisebb karbantartottsági hiányosságok.

Közművesítettsége

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

Szerkezeti és műszaki leírás

Alapozás, szigetelés

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

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés: bitumenes lemezszigetelés
Szigetelés állapota: megfelelő
Szigetelési hiba leírása: szemrevételezéssel hiba nem tapasztalható
Hőszigetelés: nincs

Teherhordó szerkezetek

Függőleges: téglablokkos
Vízszintes: vb.
Teherhordó szerkezetek állapota: megfelelő
Szerkezeti hiba leírása: szemrevételezéssel hiba nem tapasztalható

Válaszfalak

Válaszfalak: szilárd

Nyílászárók

Ablakok szerkezete: fa hagyományos egyedi szerkezetek
Ablakok üvegezése: hőszigetelés nélküli és hőszigetelt
Ajtószervezetek: fa hagyományos előre gyártott szerkezetek
Nyílászárók jellemzése: szemrevételezéssel hiba nem tapasztalható

Épületgépészet

Fűtési mód: egyedi fűtés
Fűtési mód típusa: konvektoros
Egyéb jelentős értékű berendezések: nincs
Épületgépészet állapota: szemrevételezéssel hiba nem tapasztalható
Épületgépészet állapotának jellemzése: megfelelő
Melegvízellátás: megfelelő
Hőleadó felületek: konvektorok

Tetőszerkezet

Tető kialakítása	Tetőszerkezet	Tetőfedés, héjalás	Tetőszerkezet/Tetőfedés állapota
lapostető	vb.	szigetelt	megfelelő

Tetőszerkezet/Tetőfedés jellemzése: a tetőszerkezet funkcióját betölti

TAYLOR 71 Kft.
Szabó Bálint
ingatlanvagyon-értékelő

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5630 Békés, Ady Endre utca 6. A.LH.3.EM.10.ajtó.
Helyrajzi szám: 3967/A/10.

1/1 példány

Homlokzat

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
megfelelő	megfelelő	megfelelő

Helyiséglista:

.	Megnevezés	m2
1.	konyha	6,87
2.	kamra	1,36
3.	közlekedő	6,91
4.	fürdőszoba	3,31
5.	wc	1
6.	szoba 2	11,7
7.	szoba1	17,85
	összesen:	49

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK ÁTTEKINTÉSE

A hitelbiztosítéki érték fogalma, megállapítása

3. § (1) A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak 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 értékmeghatározásánál 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. 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 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 zárófüdők 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, panorama, 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, ÖESZ 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:

Bevéテルmelő 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 (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.

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.

Jövöbeli pénzfolyamok felállításása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek készítésével 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 összehasonlítható 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 újrateremtésének költségeit kell előírányozni, 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 többszolgáltatásait, 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 költségápolon számított forgalmi érték.

A költségápolú 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 érteken történő értékelésnél az újraelőállítási költségéből vonjuk le az avulást, és ehhez adjuk hozzá a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

A Költség ápolú 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 költségápolú 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 határainak 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 ingatlan, szemrevételeztük az épületek szerkezeteit, szóbeli felvilágosítást kaptunk az ingatlan jelenlegi állapotáról.

Az értékebecslést 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 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 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 piaci összehasonlító módszerből 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 földem 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.

TAYLOR 71 Kft.
Szabó Bálint
ingatlanvagyon-értékelő

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5630 Békés, Ady Endre utca 6. A.LH.3.EM.10.ajtó.
Helyrajzi szám: 3967/A/10.

1/1 példány

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

Piaci összehasonlító módszer

Nav adatbázis

S	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P
1	hagyományos	település	megye	körzet	utca	ingatlan típusa	terület	ingatlan terület/m ²	szobák	meglakítottak száma	lakásos terület/m ²	lakásos terület/m ²	lakásos terület/m ²	lakásos terület/m ²	lakásos terület/m ²	lakásos terület/m ²
2665	5630 BÉKÉS	Békés	VÁSÁRHELY	UTCA	lakás	24Q4	37	1/1	13000000	351	351	351	351	351	351	351
2701	5630 BÉKÉS	Békés	KARACS TERÉZ	UTCA	lakás	24Q4	57	1/1	21300000	377	377	377	377	377	377	377
2705	5630 BÉKÉS	Békés	KARACS TERÉZ	UTCA	lakás	24Q3	58	1/1	20700000	356	356	356	356	356	356	356
2709	5630 BÉKÉS	Békés	KARACS TERÉZ	UTCA	lakás	24Q2	59	1/1	21000000	372	372	372	372	372	372	372
2743	5630 BÉKÉS	Békés	ADY ENDRE	UTCA	lakás	24Q4	61	1/1	22000000	369	369	369	369	369	369	369
4962																
4963																
4964																
4965																
4966																
4967																
4968																
4969																
4970																
4971																
4972																
4973																
4974																
4975																
4976																
4977																
4978																
4979																
4980																
4981																
4982																
4983																
4984																
4985																
4986																
4987																
4988																
4989																
4990																
4991																
4992																
4993																
4994																
4995																
4996																
4997																
4998																
4999																
5000																

A lakás piaci értéke kerekítve:

20.000.000 Ft

TAYLOR 71 Kft.
Szabó Bálint
ingatlanvagyon-értékelő

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5630 Békés, Ady Endre utca 6. A.LH.3.EM.10.ajtó.
Helyrajzi szám: 3967/A/10.

1/1 példány

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Piaci helyzetelemzés

Település ingatlanforgalma:	átlagos, részben átlag alatt
Forgalomképesség:	Forgalomképes
Hosszú távú értékállóság:	Értéktartás prognosztizálható
Az ingatlan fedezetnek:	alkalmas
Megjegyzés:	Jó állapot.

Forgalmi érték:

20.000.000 Ft

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

Mint megbízott értékbecsítő 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 értékbecsítő 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 nem tartalmaz.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becslült 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..”

TAYLOR 71 Kft.
Szabó Bálint
ingatlanvagyon-értékelő

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5630 Békés, Ady Endre utca 6. A.LH.3.EM.10.ajtó.
Helyrajzi szám: 3967/A/10.

1/1 példány

MELLÉKLET

Megnevezés: Tulajdoni lap



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

Tulajdoni lap-másolat
(teljes)

Ügyazonosító
INVER/TULLAP/20260918/11389
2026.09.18



Békés
Belterület, 3967/A/10 helyrajzi szám

Oldal 1/1

5630 BÉKÉS, ADY ENDRE UTCA 6. A. LH. 3 EM. 10. AJTÓ
Békés, Belterület, 3967/A/10

társasház kioldólap

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
33874/1995.11.15

AZ EGYEB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Északi irány
lakás	49	1	1	110/10000

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
33874/1995.11.15

Jogi jelleg: Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek:

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
33874/1995.11.15

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: eredeti felvétel, 33874/1995.11.15
Név: BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 5630 BÉKÉS, Petőfi utca 2

© Törzsi határozat
32115/3/2023.04.24

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
32115/3/2023.04.24

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: törzsi okmány kiadás alapján
Név: BÉKÉS TURISZTIKAI ÉS SZOLGÁLTATÓ KFT.
Jogosult címe: 5630 BÉKÉS, 6929/50 hrsz

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E hiteles tulajdoni lap másolat tartalmazza 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.

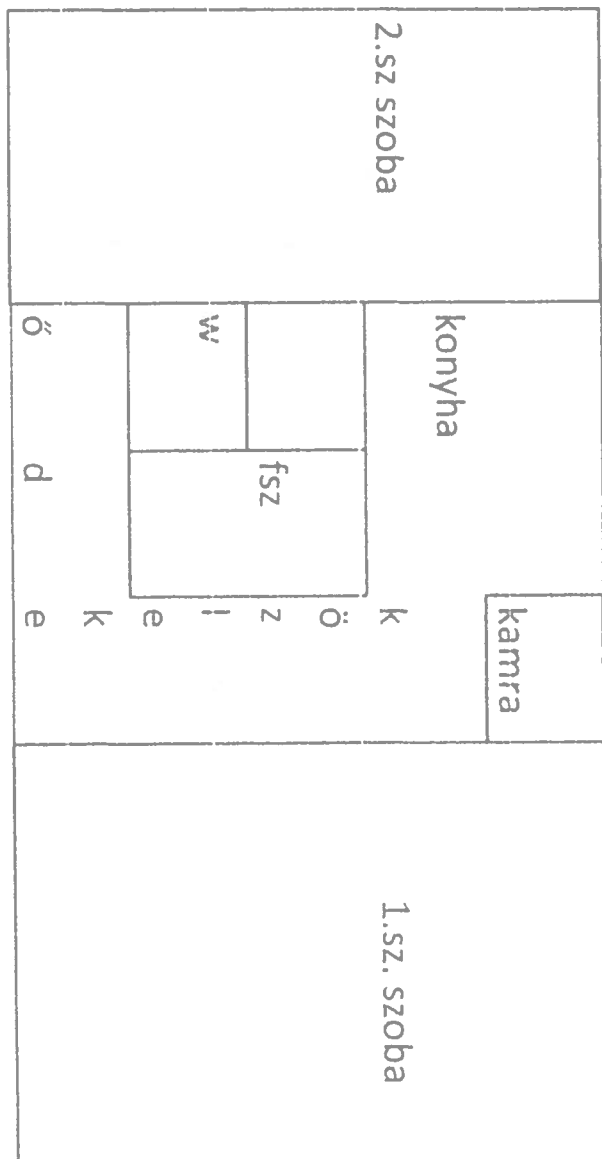
TULAJDONI LAP VÉGE

TAYLOR 71 Kft.
Szabó Bálint
ingatlanvagyon-értékelő

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5630 Békés, Ady Endre utca 6. A.LH.3.EM.10.ajtó.
Helyrajzi szám: 3967/A/10.

1/1 példány

Megnevezés: Alaprajz

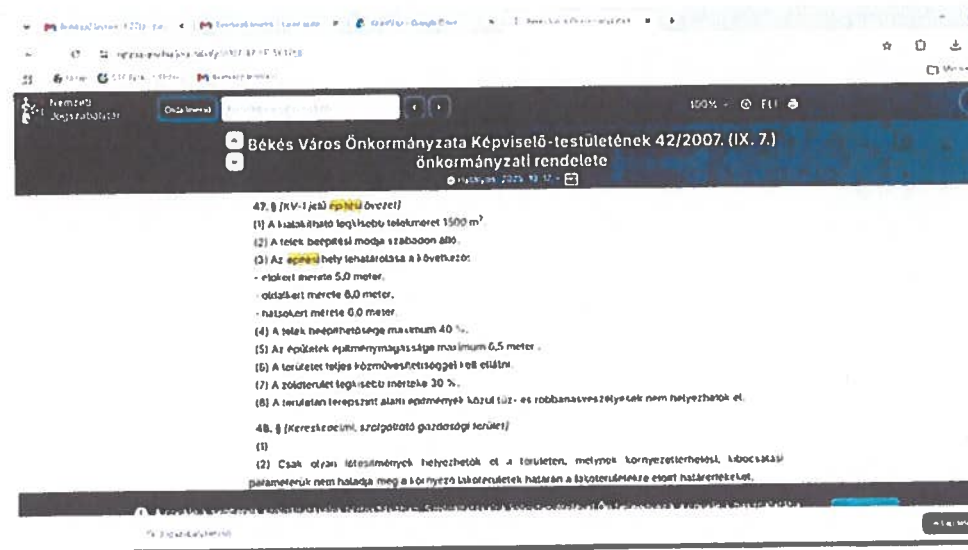
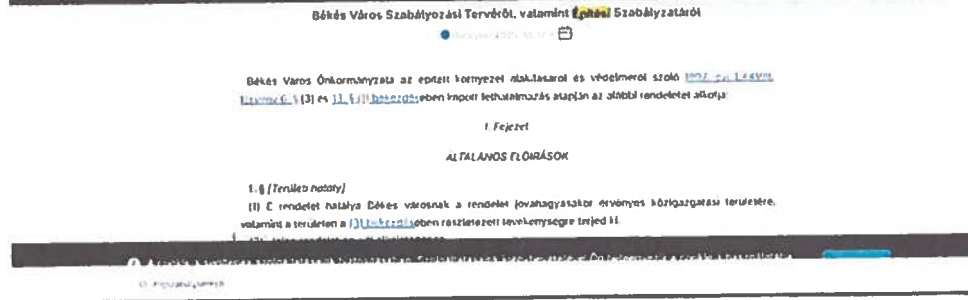
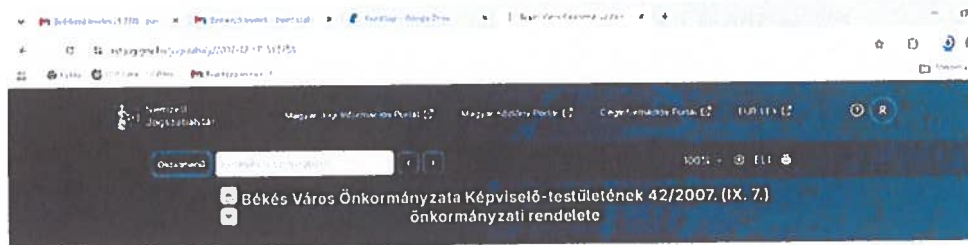


TAYLOR 71 Kft.
Szabó Bálint
ingatlanvagyon-értékelő

ÉRTÉKELESI SZAKVÉLEMÉNY
5630 Békés, Ady Endre utca 6. A.LH.3.EM.10.ajtó.
Helyrajzi szám: 3967/A/10.

1/1 példány

Megnevezés: HÉSZ kivonat

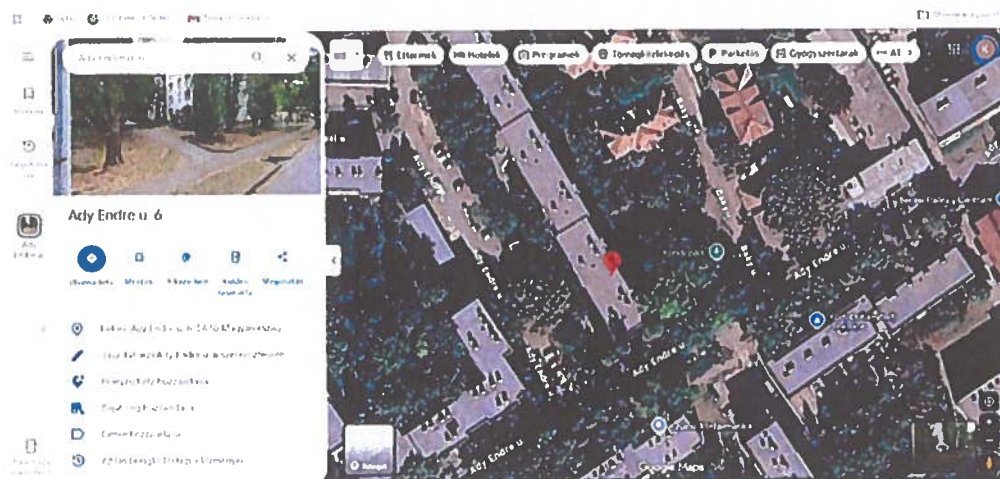


TAYLOR 71 Kft.
Szabó Bálint
ingatlanvagyon-értékelő

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5630 Békés, Ady Endre utca 6. A.LH.3.EM.10.ajtó.
Helyrajzi szám: 3967/A/10.

1/1 példány

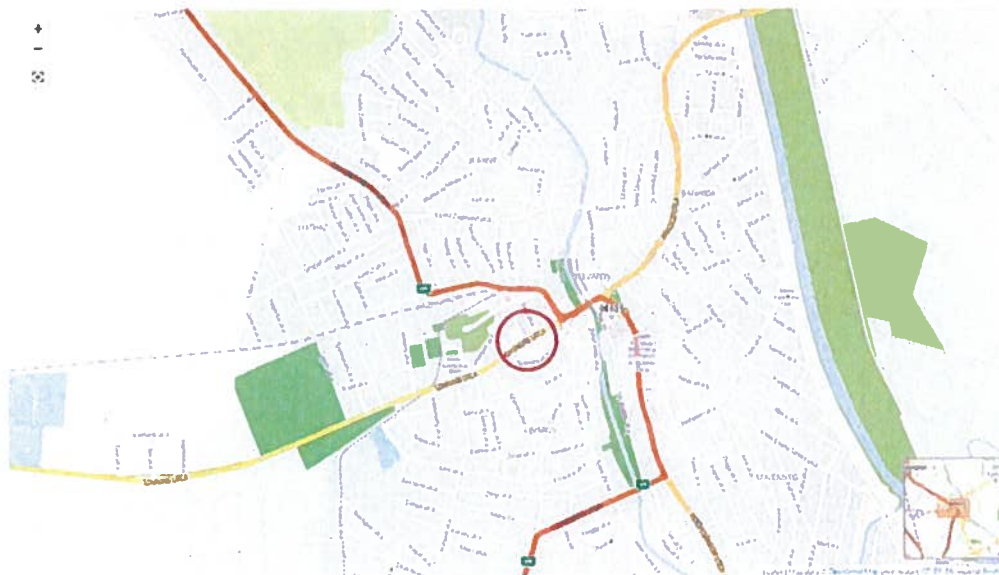
Megnevezés: Megye/Település térkép



TAYLOR 71 Kft.
Szabó Bálint
ingatlanvagyon-értékelő

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5630 Békés, Ady Endre utca 6. A.LH.3.EM.10.ajtó.
Helyrajzi szám: 3967/A/10.

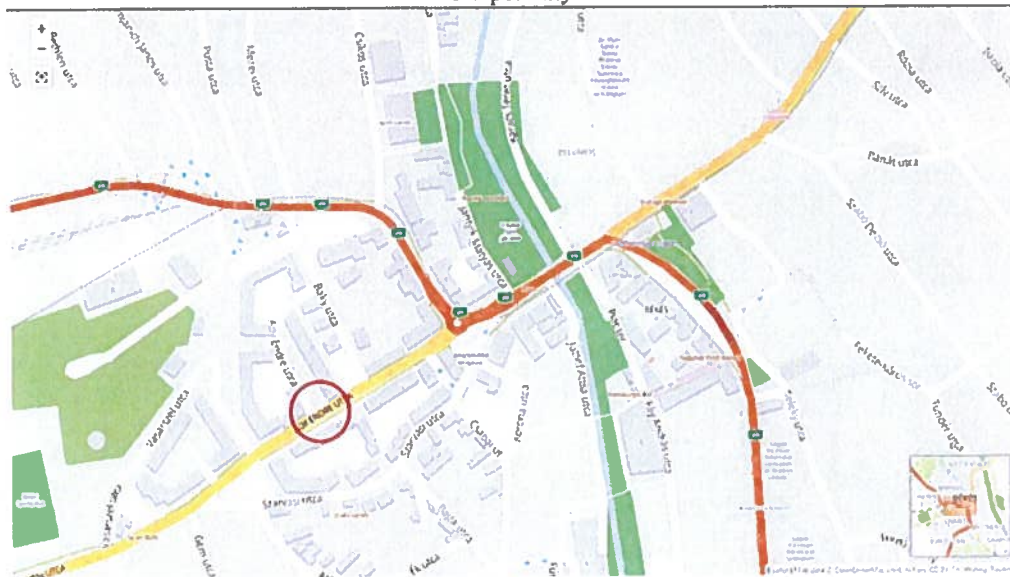
1/1 példány



TAYLOR 71 Kft.
Szabó Bálint
ingatlanvagyon-értékelő

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5630 Békés, Ady Endre utca 6. A.LH.3.EM.10.ajtó.
Helyrajzi szám: 3967/A/10.

1/1 példány

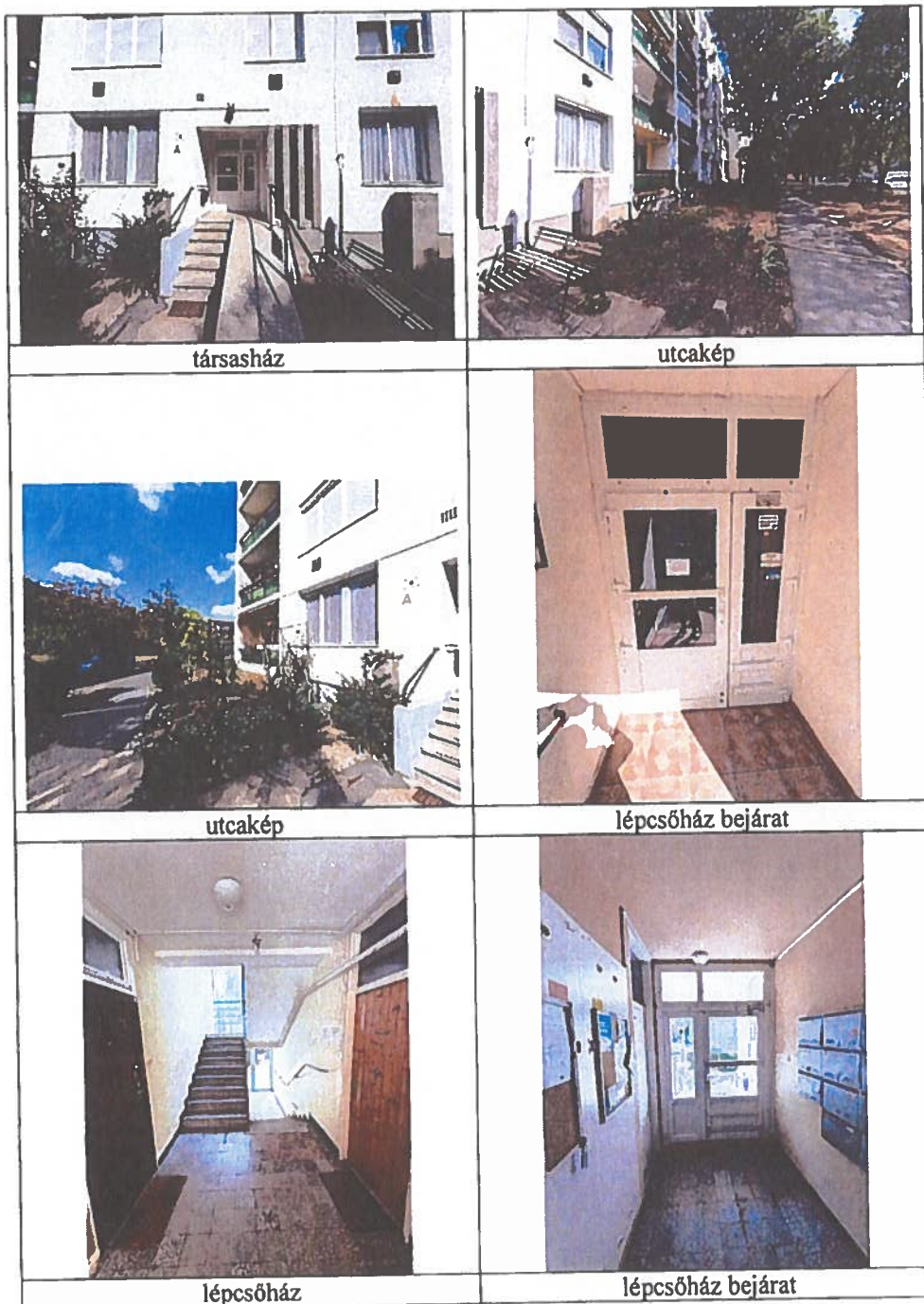


TAYLOR 71 Kft.
Szabó Bálint
ingatlanvagyon-értékelő

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5630 Békés, Ady Endre utca 6. A.LH.3.EM.10.ajtó.
Helyrajzi szám: 3967/A/10.

1/1 példány

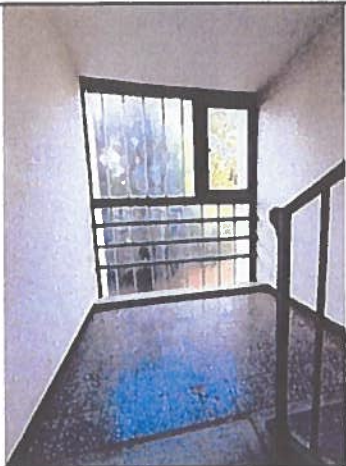
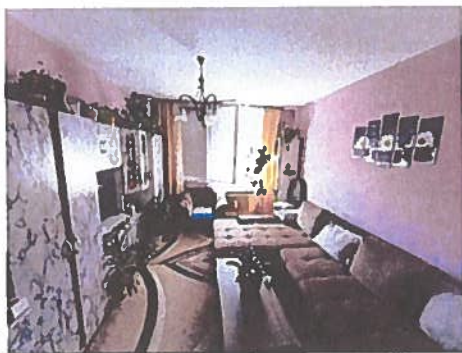
Megnevezés: Fényképek



TAYLOR 71 Kft.
Szabó Bálint
ingatlanvagyon-értékelő

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5630 Békés, Ady Endre utca 6. A.LH.3.EM.10.ajtó.
Helyrajzi szám: 3967/A/10.

1/1 példány

	
lépcsőház	lakás bejárati ajtó
	
közlekedő	szoba
	
szoba	szoba-fűtés

TAYLOR 71 Kft.
Szabó Bálint
ingatlanvagyon-értékelő

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5630 Békés, Ady Endre utca 6. A.LH.3.EM.10.ajtó.
Helyrajzi szám: 3967/A/10.

1/1 példány



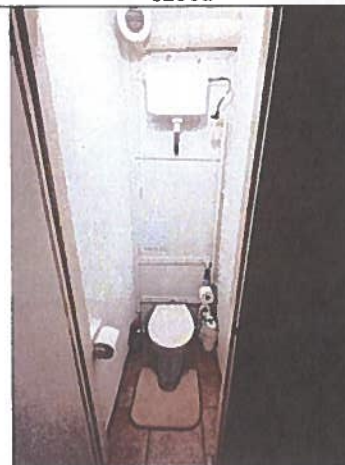
szoba



szoba



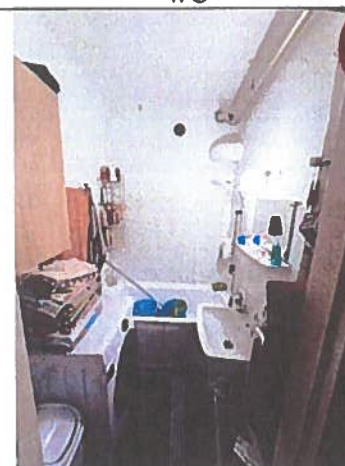
szoba-fűtés



WC



közlekedő



fürdő

TAYLOR 71 Kft.
Szabó Bálint
ingatlanvagyon-értékelő

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5630 Békés, Ady Endre utca 6. A.LH.3.EM.10.ajtó.
Helyrajzi szám: 3967/A/10.

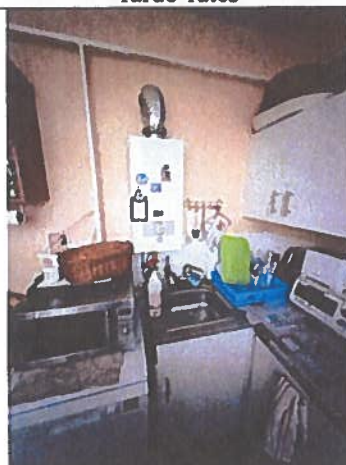
1/1 példány



fürdő-fűtés



konyha



konyha



konyha



kamra

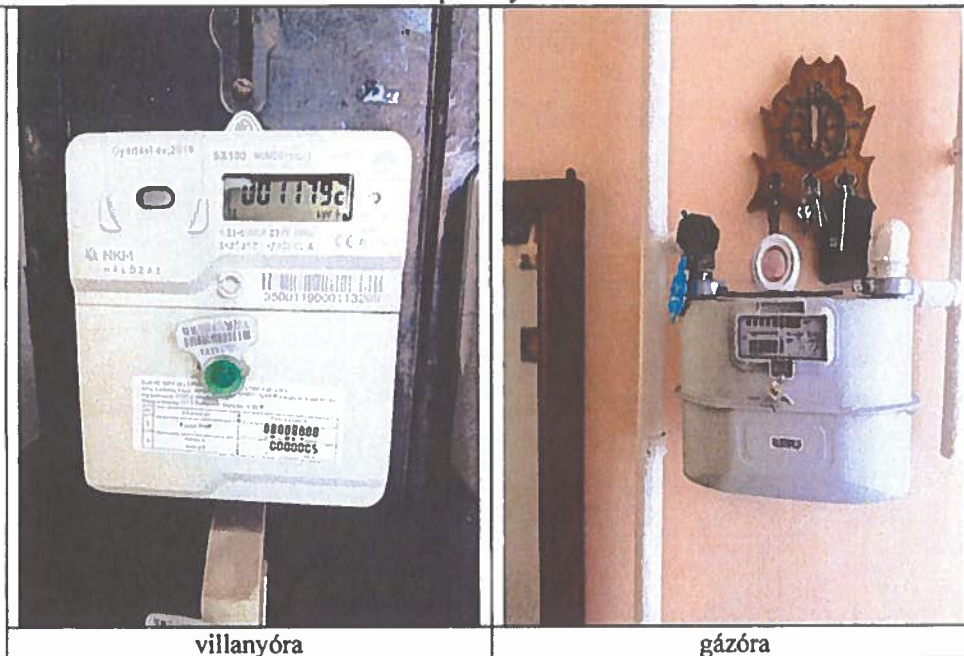


vízóra

TAYLOR 71 Kft.
Szabó Bálint
ingatlanvagyon-értékelő

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5630 Békés, Ady Endre utca 6. A.LH.3.EM.10.ajtó.
Helyrajzi szám: 3967/A/10.

1/1 példány



villanyóra

gázóra