Sorszám: **Ny/19.**	*Tárgy:* **Pályázati kiírás önkormányzati ingatlanok értékesítésére**
Döntéshozatal módja: **Minősített többség a vagyonrendelet 10. § (4) bekezdése alapján**	*Véleményező bizottság:* **Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság**
Tárgyalás módja: **Nyilvános ülés**	*Előkészítette:* **Nánási Zsolt osztályvezető, Városüzemeltetési Osztály**

Tisztelt Képviselő-testület!

Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2026. évben több alkalommal írt ki pályázatot az önkormányzat tulajdonát képező ingatlanok értékesítésére. A pályázati kiírások során érvényes ajánlat az 5630 Békés, belterület 5031 hrsz-ú, természetben 5630 Békés, Sirály u. 3. szám alatti, valamint az 5630 Békés, 7033/23 hrsz. alatt található ingatlanokra érkezett, melyek vonatkozásában folyamatban van az adásvételi szerződések megkötése.

Legutóbb Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 198/2026. (IX. 24.) határozatával döntött az alábbi ingatlanok pályázati úton történő értékesítéséről:

a) az 5630 Békés, Csabai u. 42. szám alatt található, 3258 helyrajzi szám,
b) az 5630 Békés, Oláh Mihály u. 5. szám alatt található, 3494 helyrajzi szám,
c) az 5630 Békés, Gyékény utca 8. szám alatt található, 4906 helyrajzi szám,
d) az 5630 Békés, Szabadkai utca 55. szám alatt található, 2760 helyrajzi szám,
e) az 5630 Békés, 6379/7 helyrajzi szám.

A pályázatok benyújtására nyitva álló határidő 2026. október 20. napja volt, mely időpontig a fenti ingatlanok vonatkozásában **vételi ajánlat nem érkezett.**

Időközben megkeresés érkezett további önkormányzati ingatlanok megvásárlására, így javasoljuk, hogy az értékesítésre meghirdetett ingatlanok listája kerüljön kiegészítésre ezen ingatlanokkal.

Az **5630 Békés, belterület 1867/2 helyrajzi számú ingatlan** Békés Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi. Az ingatlan a dánfoki városrészen található, az ingatlan-nyilvántartás adatai alapján jelenleg „kivett közterület" besorolású, melynek „kivett beépítetlen terület" besorolásra történő megváltoztatásáról a Képviselő-testület korábban döntött. Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének Békés város szabályozási tervéről, valamint építési szabályzatáról szóló 42/2007. (IX. 7.) számú rendelete alapján az 5630 Békés, belterület 1867/2 hrsz-ú ingatlan LK-7-es építési övezetben található.

Szintén vételi szándékkal érintett az **5630 Békés, 11016/3 helyrajzi számú,** Szécsény kerti ingatlan. Az ingatlan művelési ága szántó, az elmúlt időszakban az önkormányzat saját maga hasznosította azt.

Korábban érdeklődés mutatkozott az **5630 Békés, Kossuth Lajos utca 26.** szám alatt található, 5494/A/2 hrsz-ú, valamint az **5630 Békés, Jantyik Mátyás utca 5.** szám alatt található, 5626 helyrajzi számú ingatlanokra. Az 5630 Békés, Kossuth Lajos utca 26. szám alatt található üzlethelyiséget a Bksz Kft. bérbeadás útján hasznosítja, míg az 5630 Békés, Jantyik Mátyás utca 5. szám alatti ingatlan a közfoglalkoztatás keretében telephelyként funkcionál. A korábban pályázati úton értékesíteni kívánt ingatlanok körét a fent részletezett ingatlanokkal kiegészítve javasoljuk a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy az ingatlanok értékesítéséről pályázati úton döntsön, az alábbiakban meghatározott forgalmi értékek figyelembevételével. Az alábbi ingatlanok tekintetében friss értékbecslés készült, melyek az előterjesztés mellékleteit képezik.

Sorszám	Ingatlan Címe	Megállapított forgalmi érték
1.	5630 Békés, Csabai u. 42.	17.000.000 Ft
2.	5630 Békés, Gyékény utca 8.	2.000.000 Ft
3.	5630 Békés, Szabadkai utca 55.	2.250.000 Ft
4.	5630 Békés, 6379/7 helyrajzi számú	2.000.000 Ft
5.	5630 Békés, belterület 1867/2 helyrajzi számú	5.000.000 Ft
6.	5630 Békés, belterület 11016/3 helyrajzi számú	2.300.000 Ft
7.	5630 Békés, Kossuth Lajos utca 26.	19.200.000 Ft
8.	5630 Békés, Jantyik Mátyás utca 5.	23.600.000 Ft

Az értékesítendő ingatlanok mindegyike a Vagyonrendelet 3. számú mellékletében található üzleti vagyonelem. Javasoljuk, hogy a pályázati kiírás továbbra is határozza meg a pályázat benyújtásának feltételeként az ingatlan megállapított forgalmi értékének 15%-ával megegyező összeg megfizetését. Abban az esetben, amennyiben a pályázaton nyertes pályázó vételi szándékától eláll, vagy az adásvételi szerződés megkötésére nyitva álló határidőt elmulasztja, úgy a megfizetett ajánlati biztosíték összegét elveszti. Amennyiben a nyertes pályázóval szerződéskötésre kerül sor, úgy a fizetendő vételár a pályázat benyújtásakor megfizetett összeggel csökken.

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

Határozati javaslatok:

1. **Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az önkormányzati vagyonról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 18/2021. (XI. 2.) önkormányzati rendelet 12. § (1) bekezdése alapján, az előterjesztés 1. mellékletét képező pályázati felhívás szerint, versenyeztetés útján értékesíti**

    a) **az 5630 Békés, Csabai u. 42. szám alatt található, 3258 helyrajzi számú,**
    b) **az 5630 Békés, Gyékény utca 8. szám alatt található, 4906 helyrajzi számú,**
    c) **az 5630 Békés, Szabadkai utca 55. szám alatt található, 2760 helyrajzi számú,**
    d) **az 5630 Békés, 6379/7 helyrajzi számú,**

f) **az 5630 Békés, belterület 11016/3 helyrajzi számú,**
g) **az 5630 Békés, Kossuth Lajos utca 26. alatt található, 5494/A/2 helyrajzi számú,**
h) **az 5630 Békés, Jantyik Mátyás utca 5. alatt található, 5626 helyrajzi számú**

ingatlanokat, a legmagasabb ajánlatot tevő részére.

2. **Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri polgármesterét a határozat 1. mellékletét képező pályázati felhívás közzétételére az önkormányzati vagyonról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 18/2021. (XI. 2.) önkormányzati rendeletben foglaltaknak megfelelően.**

Határidő: intézkedésre azonnal
Felelős: Kálmán Tibor polgármester

Békés, 2026. október 26.

Kálmán Tibor
polgármester

Jogi ellenjegyző

Pénzügyi ellenjegyző

1. melléklet Pályázati felhívás - Önkormányzati ingatlanok értékesítése

Békés Város Önkormányzata az önkormányzati vagyonról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 18/2021. (XI. 2.) önkormányzati rendelet alapján a következő pályázati felhívást teszi közzé:

1. A pályázatot kiíró neve, székhelye:

Békés Város Önkormányzata – 5630 Békés, Petőfi Sándor u. 2

Telefonszám: 66/411-011

2. A pályázat célja: Önkormányzati ingatlan értékesítése.

3. A pályázat jellege: A pályázat nyilvános, egy fordulós.

4. Pályáztatásra kerülő ingatlanok adatai:

I. 5630 Békés, Csabai u. 42.
megnevezése: kivett általános iskola
fekvése: Békés belterület, helyrajzi száma: 3258
tulajdoni hányad: 1/1
jellege: lakóingatlan
Legalacsonyabb vételi ajánlat összege: 17.000.000,- Ft

II. 5630 Békés, Gyékény utca 8.

megnevezése: kivett / lakóház, udvar
fekvése: Békés belterület, helyrajzi száma: 4906
tulajdoni hányad: 1/1
jellege: építési telek
telek alapterülete: 1102 m^2
Legalacsonyabb vételi ajánlat összege: 2.000.000,- Ft

III. 5630 Békés, Szabadkai utca 55.
megnevezése: kivett / beépítetlen terület
fekvése: Békés belterület, helyrajzi száma: 2760
tulajdoni hányad: 1/1
jellege: építési telek
telek alapterülete: 1065 m^2
Legalacsonyabb vételi ajánlat összege: 2.250.000,- Ft

IV. 5630 Békés, 6379/7 helyrajzi számú ingatlan
megnevezése: kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület
fekvése: Békés belterület, helyrajzi száma: 6379/7
tulajdoni hányad: 1/1
jellege: építési telek
telek alapterülete: 965 m2
Legalacsonyabb vételi ajánlat összege: 2.000.000,- Ft

V. 5630 Békés, 1867/2 helyrajzi számú ingatlan
megnevezése: kivett közterület (módosítást követően „kivett beépítetlen terület")
fekvése: Békés belterület, helyrajzi száma: **1867/2**
tulajdoni hányad: 1/1
jellege: építési telek
telek alapterülete: 457 m2
Legalacsonyabb vételi ajánlat összege: 5.000.000,- Ft

VI. 5630 Békés, 11016/3 helyrajzi számú ingatlan
megnevezése: kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület
fekvése: Békés belterület, helyrajzi száma: 11016/3
tulajdoni hányad: 1/1
jellege: szántó
telek alapterülete: 6476 m2
Kataszteri jövedelem: 28,11 AK
Legalacsonyabb vételi ajánlat összege: 2.300.000,- Ft

VII. 5630 Békés, Kossuth Lajos utca 26.
megnevezése: üzlethelyiség
fekvése: Békés belterület, helyrajzi száma: 5494/A/2
tulajdoni hányad: 1/1
jellege: üzlethelyiség
telek alapterülete: 139 m^2
Legalacsonyabb vételi ajánlat összege: 19.200.000,- Ft

VIII. 5630 Békés, Jantyik Mátyás utca 5.
megnevezése: kivett általános iskola
fekvése: Békés belterület, helyrajzi száma: 5626
tulajdoni hányad: 1/1
jellege: kivett általános iskola
telek alapterülete: 1688 m^2
Legalacsonyabb vételi ajánlat összege: 23.600.000,- Ft
Az ingatlan műemléki védelem alatt áll!

5. Pályázati feltételek:
A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (2) bekezdésének megfelelően nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet. A pályázatot benyújtó szervezetnek cégszerűen aláírt módon nyilatkoznia kell az Nvtv. 3. § (1) bekezdésben foglaltakról, vagyis az átláthatóságról. A valótlan nyilatkozat alapján kötött szerződés semmis.
A pályázathoz csatolni kell:

a) a 30 napnál nem régebbi eredeti cégkivonatot és aláírási címpéldányt bemutatni,
b) gazdasági társaság csak a törvényes képviselője vagy a Ptk. előírásainak megfelelő meghatalmazással rendelkező meghatalmazottja útján vehet részt a pályázaton,
c) vételár előleg megfizetését igazoló bizonylatot.

6. Az ajánlatok benyújtásának helye:

Békés Város Önkormányzata – 5630 Békés, Petőfi Sándor u. 2. (35-ös iroda)

7. Az ajánlatok benyújtásának módja:

Az ajánlatok benyújthatók személyesen vagy postai úton. Az ajánlatot zárt borítékban kell benyújtani, melynek minden oldalát aláírással kell ellátni. A borítékon a következő szövegrészt kérjük feltüntetni: **„Pályázati ajánlat a Békés [utca, házszám] szám alatti, [helyrajzi szám] hrsz.-ú, ingatlan megvásárlására"**

8. A pályázatok elbírálásának szempontjai:

A pályázat nyertese az az ajánlattevő lesz, aki a pályázati feltételeknek megfelel és összességében a legelőnyösebb ajánlatot teszi.

A pályázat nyertesével az adásvételi szerződést legkésőbb a döntéstől számított 30. napon belül köti az Önkormányzat. A kiíró csak a pályázat nyertesével - vagy annak visszalépése esetén a második legelőnyösebb ajánlatot tevő személlyel köt szerződést.

9. Fizetési feltételek:

A vételár előleg megfizetése a pályázat benyújtásakor esedékes, amely a megállapított forgalmi érték 15%-val megegyező összeg. Az előleg megfizetése nélkül a benyújtott pályázat érvénytelennek minősül. Abban az esetben, ha a pályázaton nyertes pályázó jelen kiírás 12. pontjában meghatározott határidőt megelőzően a vételi szándékától eláll, vagy az adásvételi szerződés megkötésére nyitva álló határidőt elmulasztja (a döntéstől számított 30. nap), úgy a vételár előleg összegét elveszti.

A fennmaradó vételárrész megfizetése a szerződés aláírásától számított 60 napon belül egy összegben esedékes.

10. Az ajánlat minimális tartalmi elemei a következők:

a) pályázó neve, címe
b) a pályázó nyilatkozata arra vonatkozóan, hogy elfogadja-e a pályázati feltételeket,
c) a pályázó egyértelmű nyilatkozata az ingatlanért felkínált vételár nagyságáról
d) a pályázó nyilatkozata az ajánlati kötöttség elfogadására vonatkozóan,

11. Az ajánlatok benyújtásának határideje:

2026. november 20. péntek 12:00 óra

12. Az ajánlati kötöttség minimális időtartama:

A pályázó ajánlatához 60 napig kötve van. Az ajánlati kötöttség az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidő lejártakor kezdődik.

13. A kiíró jogai:

A kiíró fenntartja azt a jogot, hogy az érvényes ajánlat esetén is a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa, illetve visszavonja.

14. Pályázatok elbírálása:

A versenytárgyalás lefolytatása Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének Ügyrendi, Lakásügyi és Közrendvédelmi Bizottság hatáskörébe tartozik a vagyonrendelet 4. melléklete alapján.

15. Egyéb információ:

Felhívjuk a pályázók figyelmét, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg.

Az ingatlan igény szerint a kiíróval egyeztetett időpontban a helyszínen megtekinthető. Az Önkormányzat fenntartja magának azt a jogot, hogy a pályázati eljárást akár indokolás nélkül is eredménytelenné nyilváníthatja.

A pályázati eljárásban csak olyan természetes vagy jogi személy, jogi személyiség nélküli gazdasági társaság vehet részt pályázóként, aki vállalja, hogy az Önkormányzattal szemben bármilyen jogügyletből kifolyó lejárt tartozását legkésőbb a pályázatok benyújtásának határidejéig teljes egészében kiegyenlíti. Ennek elmaradása esetén a pályázót ki kell zárni a pályázati eljárásból.

Az adásvételi szerződésben rögzítésre kerül, hogy az ingatlan értékesítése a jelenlegi műszaki és jogi állapotban történik.

A tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének költségei a vevőt terhelik.

A késve érkezett pályázatokat a kiíró érvénytelennek minősíti.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
FELÜLVIZSGÁLATI JELENTÉS

a(z)

5630 Békés, Csabai utca 42.
alatt található

3258
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:

2026-10-18.

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: BEKVÖ20261012.

Értékelés típusa: Felülvizsgálat értékelésre

Értékelés tárgya

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám:	5630
Település:	Békés
Helyrajzi szám:	**3258**
Utca:	Csabai utca
Házszám, emelet-ajtó:	42.
Művelési ág:	kivett általános iskola
Teherlap bejegyzés:	Nincs
Széljegyek:	Nincs
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

Az ingatlan várható címe:

Helyszíni szemle dátuma:	2026.10.17.
A szakvélemény érvényessége:	120 nap
Az értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározása, adásvétel miatti értékelés
Az értékelés alapja:	Piaci összehasonlító módszer
Értékesíthetőség:	180-360 nap
Kiinduló adatok, információk:	A kiinduló adatokat és információkat a helyszíni bejárás során végzett felmérés és adatgyűjtés képezte.

Területi adatok összesítése

Belterületi földrészlet(ek) összesen: 1240 m^2

Épület összesen:

Bruttó alapterülete:	303,26 m^2
Nettó alapterülete:	259,20 m^2
Redukált alapterülete:	150,75 m^2

Megjegyzés: az ingatlan teljes pontossággal beazonosítható, közterületre a Csabai utcán keresztül nyitott. Az ingatlanon található épület két részre tagolható. A 2 db lakást tartalmazó épületrész utcafronti lakásai közepes, míg a belső tárolási funkcióra hasznosított épületrész gyenge/rossz állapotú, állagú. A lakások megállapított használhatósági foka 50 %, a tárolórész használhatósági foka 30 %. A garázs és tároló épületrész értéket nem képez. Teljes körű felújítása gazdaságtalan. Az épület statikai állékonysága kérdéses a nagyfokú – süllyedésre visszavezethető – falrepedések miatt. Az ingatlan egyéb épülete korábban elbontásra került. Kivett általános iskola piaci alapon nem értékelhető, viszont jelenlegi használati módnak megfelelően piaci módszerrel értékeljük.

A felülvizsgálati jelentéssel együttesen érvényes dokumentumok: A 2025. január 28-án 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: **17.000.000 Ft**
azaz: Tizenhétmillió 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. október 18.

TAYLOR 71 KFT
5600 Békéscsaba, Vajda utca 17.

……
aláírás

Tulajdoni lap adatai – változás nem történt

Tulajdoni lap adatai (3258 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Utca:	Csabai utca
Házszám:	42.
Helyrajzi szám:	**3258**
Területe:	1240 m^2
Művelési ág:	kivett általános iskola
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2025.01.21.
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	Belterület
Széljegyek:	Nincs
Teherlap bejegyzés:	Nincs

Természetbeni adatok (3258 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Utca:	Csabai utca
Házszám:	42.
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: kivett Általános iskola

Változás nem történt.

Azonosítás

Épület típusa:	Lakóház/lakás/tároló
Épület jellege:	Használt épület, részben lakott, földszintes kialakítás
Bruttó alapterület:	258,80 m^2
Nettó alapterület:	221,20 m^2
Redukált alapterülete:	150,75 m^2

Építési adatok

Építésének éve:	kb. 1900-1910
Építési mód:	Hagyományos
Kivitelezés minősége:	Közepes

Építészeti kialakítás:	Átlagos
Komfortfokozat:	Lakások összkomfortosak
Fizikai állapot:	Részben lakott épület. Minőségi osztály gyenge-közepes. A lakások megállapított használhatósági foka 50 %, a tárolórész használhatósági foka 30 %. A garázs és tároló épületrész értéket nem képez.
Felújítás éve:	nem történt felújítás
Felújítás leírása:	
Leírás:	Az ingatlan a Csabai utca felől nyitott közterületre. Az ingatlan 2 részre osztható, az utcafronti 2 db lakásra és a belső tárolási funkciót ellátó épületrészre. Minkét lakás önálló bejárattal rendelkezik, melyeket a közös előtérből lehet megközelíteni. Hagyományos épületszerkezet, többségében vályog falazat, fa födém és tető, cserép fedéssel, hagyományos, hőszigetelés nélküli nyílászárókkal, teljes közművel. A természetes elhasználódás mértékén felül további értékcsökkentő hatás is tapasztalható: minden épületszerkezeti elemben és gépészeti rendszerben teljes körű felújítás szükséges.

Közművesítettsége

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

Szerkezeti és műszaki leírás

Alapozás, szigetelés

Alapozás:	tégla sávalap
Alapozás állapota:	részben megfelel
Alapozási hiba leírása:	süllyedések, falrepedések

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés

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

Hőszigetelés: nincs

Teherhordó szerkezetek
Függőleges: vályog
Vízszintes: fa
Teherhordó szerkezetek állapota: statikai vizsgálat indokolt lehet

Szerkezeti hiba leírása: falrepedések

Válaszfalak
Válaszfalak: vályog

Nyílászárók
Ablakok szerkezete: fa hagyományos szerkezetek
Ablakok üvegezése: hőszigetelés nélküli
Ajtószerkezetek: fa hagyományos előre gyártott szerkezetek
Nyílászárók jellemzése: avulások

Épületgépészet
Fűtési mód: központi
Fűtési mód típusa: lakásokban gáz falikazán, egyebekben nincs
Egyéb jelentős értékű berendezések: nincs
Épületgépészet állapota: funkcióját betölti
Épületgépészet állapotának jellemzése: részben működőképes
Melegvízellátás: gáz kombikészülékről a lakásokban
Hőleadó felületek: radiátorok a lakásokban

Tetőszerkezet

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

Tetőszerkezet/Tetőfedés jellemzése: a tetőszerkezet funkcióját betölti

Homlokzat

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
vakolt, meszelt	felújítandó	felújítandó

Egyéb építmények

Nincsenek, korábban elbontásra kerültek.

Helyiséglista: ***Változás nem történt.***

Általános iskola földszint	Nettó ter. Hasznos.alapt.		Korr. Tényező Red.alapt.		Padozatburkolat Falfelület képzés	Belmagasság
Lakás 1	57,61	m2	100%	m2	megfelelő	3,06 m
	57,61	m2	57,61	m2	megfelelő	
Lakás 2	56,65	m2	100%	m2	megfelelő	3,06 m
	56,65	m2	56,65	m2	megfelelő	
Közös előtér	5,57	m2	100%	m2	mozaiklap	3,06 m
	5,57	m2	5,57	m2	festett	
Iskola/Tároló	73,85	m2	40%	m2	hidegburkolat	3,06 m
	73,85	m2	29,54	m2	meszelt	
Folyosó	27,52	m2	5%	m2	hidegburkolat	3,06 m
	27,52	m2	1,376	m2	***	
Összesen:	**221,2**	**m2**				
	221,2	**m2**	**150,75**	**m2**		

Egyéb épületek	Nettó ter. Hasznos.alapt.		Korr. Tényező Red.alapt.		Padozatburkolat Falfelület képzés	Belmagasság
Garázs és tároló	38	m2	0%	m2	beton	megfelelő
	38	m2	0	m2	meszelt	
Helyiségcsoport adatai	38	m2				
	38	m2				
Összesen:	**38**	**m2**	**0**	**m2**		

Mindösszesen:	**259,2**	**m2**	**150,75**	**m2**	

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK ÁTTEKINTÉSE

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. 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 záródödémek 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, megállók, utcaburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.
Környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.
Alternatív hasznosítás szempontjai: funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

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

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

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

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

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

A módszer alkalmazhatósága minden esetben szóba jöhet, amennyiben megfelelő mennyiségű és „minőségű” összehasonlító adat áll rendelkezésünkre ahhoz, hogy az így becsült forgalmi érték megbízható és reális legyen.
EVS – 2012 3. -as bekezdése
3.1. Ha a jogszabályok másképp nem rendelkeznek, a „piaci érték” a következőt jelenti:
„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.”

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:
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 (tiszta 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 előirányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

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

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

A módszer alkalmazhatósága elsősorban jövedelemtermelő ingatlanoknál jöhet szóba, de jövedelemtermelő ingatlanként tekinthető akár egy lakásingatlan is, amennyiben pl. bérbeadás útján jövedelmet termel.
A hozamelvű értékelésnek a gyakorlatban két módszere alkalmazott
- a direkt tőkésítés
- Diszkontált Cash Flow (DCF) módszer
EVS – 2012

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

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

Költségalapú módszer:

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

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. A módszer fő lépései:
1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

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

A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása
A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének 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 tégla 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 többletszolgáltatásait, 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 költségalapon számított forgalmi érték.
A költségalapú értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával.

Két fő módszere alkalmazott a gyakorlatban:
- a nettó újraelőállítási értékmeghatározáson 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.

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 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 fentieken 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 a **piaci összehasonlító értékelési módszer**éből indultam ki.
Indokolás:

- megfelelő számú adat áll rendelkezésre.

JOGSZABÁLYHELYEK, FOGALMAK

Jogszabályhelyek:

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

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

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

Bruttó alapterület: épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.

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

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

Összes hasznos alapterület: az összes építményszint hasznos alapterülete.

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

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

Piaci összehasonlító adatok alapján

Összehasonlító adatok: Lakóház

Irsz.	Település Művelési ág	Utca Helyrajzi szám	Épület területe (m^2)	Adásvétel/Kínálat éve
5630	Békés lakóház	belterület	135	2026
5630	Békés lakóház	belterület	400	2026
5630	Békés lakóház	belterület	212	2026

Fajlagos alapár:	138.695 Ft/m^2
Korrekciók:	lásd mellékletben
Korrigált fajlagos alapár:	112.678 Ft/m^2
Ingatlan értéke:	**16.986.237 Ft**
Ingatlan értéke kerekítve:	**17.000.000 Ft**

A korábbi értékelési szakvéleményben az értékelésbe bevont összehasonlító adatok a jelen szakvélemény készítésének időpontjában továbbra is megtalálhatók a kínálati adatok között, melyek közül kizárólag egy ingatlan esetében történt árcsökkenés. Megállapítható, hogy a városban a hasonló időszakban épült lakóházak iránti kereslet alacsony, ezért a kínálati korrekciót határértéken belül megemeltük.

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

2026. 10. 18. 8:35 ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

ingatlan.com

Nagy János
Városi Ingatlaniroda

VÁROSI

+36 70 942 7652

Békés, Békés megye

Eladó családi ház

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
19,50 millió Ft	**135 m²**	**1085 m²**	**4**

Ingatlan állapota	**közepes állapotú**	Fürdő és wc	**külön helyiségben**
Építés éve	**1950 előtt**	Kilátás	**nincs megadva**
Komfort	**nincs megadva**	Tetőtér	**nincs megadva**
Épület szintjei	**földszintes**	Pince	**nincs**
Légkondicionáló	**nincs**	Parkolás	**udvari beálló**
Akadálymentesített	**nincs megadva**		

Átlag gázfogyasztás	**nincs megadva**	Fűtés	**gázkazán**
Átlag áramfogyasztás	**nincs megadva**	Napelem	**nincs megadva**
Rezsiköltség	**nincs megadva**	Szigetelés	**nincs megadva**
Közös költség	**nincs megadva**	Energetikai tanúsítvány	**H**

Eladásra kínálok Békés város csendes, nyugodt környezetében található, 135 m² hasznos alapterületű, polgári jellegű, 3 szobás családi házat. Az 1930-as években épült, vegyes falazatú ingatlan folyamatosan karbantartott, rendezett, és szerkezetileg jó állapotú. Az elmúlt években nagyobb felújításon nem esett át, ugyanakkor állapotából adódóan akár azonnal költözhető, vagy igény szerint korszerűsíthető. Fűtését gáz- és vegyes tüzelésű kazán is biztosítja, a meleg vízellátásról villanybojler gondoskodik.

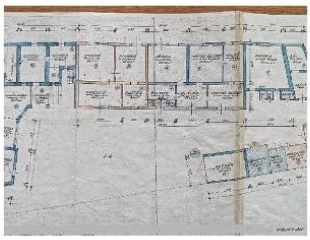
https://ingatlan.com/34913335/nyomtatas 1/2

A körbekerített, 1085 m²-es, gondozott telken melléképületek, tárolók, valamint termő gyümölcsfák találhatók. Kedvező elhelyezkedésének köszönhetően Békés központja pár perc sétával elérhető, a Körös folyó, a Békési Gyógyfürdő és a Dánfoki Üdülőközpont pedig szinte karnyújtásnyira helyezkedik el.
Az ingatlanról készült külső képeket telefonos egyeztetést követően e-mailben elérhetőek.
Amennyiben felkeltette érdeklődését ez a szerkezetileg jó állapotú, békési, nagy családi ház, keressen bizalommal akár hétvégén is!
Irodánk teljes körű segítséget nyújt leendő és meglévő ügyfelei számára! Díjmentes bankfüggetlen hitelügyintézés, ingyenes ügyvédi véleményezés, energetikai tanúsítvány készítése!
(További képekért és információkért kérem hívjon!)

> Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (https://ingatlan.com/34913335) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Hajdu Gizella
OTP Ingatlanpont Keleti régió 7
+36 70 627 9587



Békés, Csabai utca

Eladó családi ház

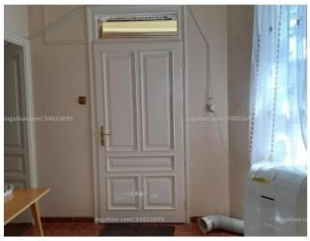
Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
59,60 millió Ft	**400 m²**	**892 m²**	**3**

Ingatlan állapota	**jó állapotú**	Fürdő és wc	**nincs megadva**
Építés éve	**1950 előtt**	Kilátás	**nincs megadva**
Komfort	**összkomfortos**	Tetőtér	**nincs megadva**
Épület szintjei	**földszintes**	Pince	**van**
Légkondicionáló	**nincs megadva**	Parkolás	**önálló garázs**
Akadálymentesített	**nincs megadva**		
Átlag gázfogyasztás	**nincs megadva**	Fűtés	**gázkazán**
Átlag áramfogyasztás	**nincs megadva**	Napelem	**nincs megadva**
Rezsiköltség	**nincs megadva**	Szigetelés	**nincs megadva**
Közös költség	**nincs megadva**	Energetikai tanúsítvány	**E**

Kiváló BEFEKTETÉSI lehetőség! Békés vármegye, Békés város belvárosi részén eladásra kínálom az alábbi ingatlant. A polgári jellegű ház,- utcára nyíló üzlethelyiséggel kialakított, az 1900-as évek elején épült tégla falazattal. Az épületen 10 évvel ezelőtt jelentős felújítás és korszerűsítés történt, amelynek keretein belül felújításra került a tetőszerkezet, a héjalás, a gépészet, a burkolatok, és a külső és belső nyílászárókat is kicserélték egyedi szakiparos által készített fából készült

szerkezetekre, amelyek kiváló hőtechnikai képességekkel rendelkeznek, hőszigeteltek , a fűtés és melegvíz ellátás falraszerelt kombi kazánnal működik. Az utcafronti főépület igényesen kialakított 120 m-es, 3 szobás összkomfortos, padlófűtéses LAKÁS. A felépítmény udvari szárnya (~276 m2) szintén téglából épült, jelenleg MŰHELYKÉNT funkcionál, ipari árammal is ellátott. A kiszolgáló helyiségek az iroda, kazánház és a szükséges szocális helyiségek is kialakításra kerültek. Található még a telken egy 17 m2-es garázs épület is, valamint a főépület alatt egy 15 m2-es száraz pincehelyiség is jó szolgálatot tesz igény esetén.
Az ingatlan 2 társasházi albetétként szerepel az ingatlan nyilvántartásban LAKÁS elnevezéssel. Amennyiben felkeltette érdeklődését ez a kiváló adottságokkal rendelkező ingatlan hívjon bizalommal, időpont egyeztetés után rövid időn belül megtekinthető az épület. OTP Bank finanszírozási lehetőségeivel kapcsolatban kérjen személyre szabott ajánlatot!

Keresünk ügyfeleinknek eladó és kiadó ingatlanokat!



> Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (https://ingatlan.com/34853695) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély

+36 30 939 7734

Békés, Rákóczi utca

Eladó családi ház

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
26 millió Ft	**212 m²**	**830 m²**	**5**

Ingatlan állapota	**felújítandó**	Fürdő és wc	**egy helyiségben**
Építés éve	**1950 előtt**	Kilátás	**utcai**
Komfort	**komfortos**	Tetőtér	**nem beépíthető**
Épület szintjei	**földszintes**	Pince	**nincs**
Légkondicionáló	**nincs**	Parkolás	**önálló garázs - benne van az árban**
Akadálymentesített	**nem**		

Átlag gázfogyasztás	**nincs megadva**	Fűtés	**gáz (konvektor)**
Átlag áramfogyasztás	**nincs megadva**	Napelem	**nincs**
Rezsiköltség	**nincs megadva**	Szigetelés	**nincs**
Közös költség	**nincs megadva**	Energetikai tanúsítvány	**H**

Eladásra kínálunk egy különleges családi házat Békés Bánhidai városrészén, melynek irányára 26 millió Ft.

Az ingatlan alapterülete 212 négyzetméter, míg a telek mérete 830 négyzetméter, így bőséges teret biztosít a családi élethez. Ez a ház két különbejáratú lakásból áll, a két lakás összesen 5 szobából

állnak, ebből kifolyólag alkalmas két generációs családi háznak ahol egymás közvetlen szomszédságában, de mégis külön élettérben élhet a nagy család.

A ház felújítandó állapotban van, aminek az a nagy előnye, hogy új tulajdonosa saját ízlésének megfelelően alakíthatja ki álmai otthonát. Az épület vegyes építési móddal készült 1941-ben, ami különleges, egyedi karaktert ad neki. A külső állapota átlagos, így a felújítás során saját ízlésed szerint alakíthatod ki a végső formáját.

A házban öt szoba található, amelyek különböző lehetőségeket kínálnak a belső terek variálására. Fűtése konvektorral történik, ami gazdaságos megoldást és kellemes meleget biztosít a téli hónapokban. Bár klíma nincs, az északi tájolás kellemes hőmérsékletet biztosít a nyári hónapokban.

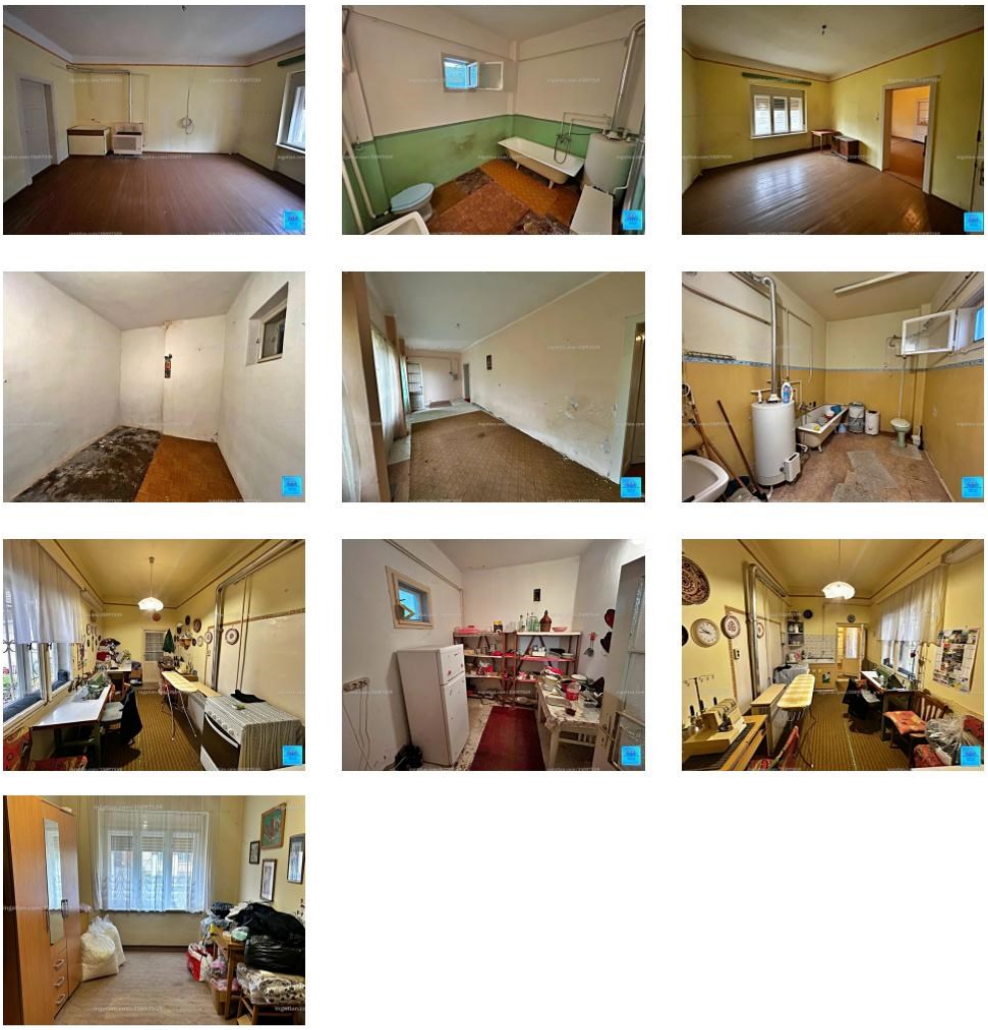
A komfortfokozatának köszönhetően a ház ideális otthont nyújt családok számára. Az utcára néző kilátás a környék élénk életét tükrözi, míg a 40 m2-es garázsban a parkolás kényelmesen megoldható. Fontos megemlíteni, hogy az ingatlan nem akadálymentesített, de megolható.

Az energetikai tanúsítvány H besorolású, ami figyelembevételt igényel a felújítás során. Ne hagyd ki ezt a remek lehetőséget, hogy egyedi otthont varázsolj ebből a házból Békés Bánhidán!

Amennyiben elnyerte tetszését a ház, vegye fel velem a kapcsolatot, és nézze meg maga az ingatlant.

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

INGATLANKÖZVETÍTŐK NAGYON KÉREN NE KERESSENEK!



> Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (https://ingatlan.com/35097559) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

1/1 példány

Megnevezés: Páros összehasonlítás

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Cím	Békés, Csabai utca 42.	Békés	Békés, Csabai utca	Békés, Rákóczi utca
Művelési ág	kivett általános iskola	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	1950 előtt épült, vályog, teljes körűen felújítandó épület, gyenge-közepes állapot	1950 előtt épület, vályog, részben felújítandó épület, közepes állapot	1950 előtt épület, vályog, jó állapotú épület, közepes-jó állapot	1950 előtt épület, vegyes falazat, felújítandó épület, közepes állapot
Redukált terület (m2)	150,75	135	400	212
Telekméret (m2)	1240	1085	892	830
Ár/Kínálati ár (Ft)		19 500 000	59 600 000	26 000 000
Fajlagos érték (Ft/m2)	138 695	144 444	149 000	122 642
Adat forrása		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
Kínálati korrekció (%)		-15	-15	-15

Korrekciós tényezők				
	Vizsgált ingatlan	**Ingatlan I.**	**Ingatlan II.**	**Ingatlan III.**
Kínálattal korrigált fajlagos érték (Ft/m2)		122 778	126 650	104 245
Alapterület (%)				
Telekadottság (%)			-5	-5
Szerkezet (%)				
Gépészet (%)				
Komfortfokozat (%)				
Műszaki állapot (%)		10	15	
Hasznosíthatóság (%)			5	
Elhelyezkedés (%)				-10
Infrastruktúra (%)				
Falrepedések (%)				
Egyéb:				
Összes módosítás (%)		10	15	-15
Módosított alapár Ft/m2	**112 678**	**110 500**	**107 653**	**119 882**
Módosított alapár kerekítés után Ft/m2	**112 678**			

Értékelt ingatlan piaci forgalmi értéke: **16 986 237** **Ft**

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Piaci helyzetelemzés

Település ingatlanforgalma:	átlagos, részben átlag alatt
Forgalomképesség:	Forgalomképes
Hosszú távú értékállóság:	Értéktartás prognosztizálható
Az ingatlan fedezetnek:	NEM ALKALMAS
Megjegyzés:	**Részben bontandó, részben teljes körűen felújítandó épület.**

Forgalmi érték: **17.000.000 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, készültségére vonatkozik.

Mint megbízott értékbecslő nem vállalok 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 vállalok.

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: 120 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

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Békés Vármegyei Kormányhivatal
Békés 5631 Kossuth utca 4.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:200031/862/2025

2025.01.21

BÉKÉS Szektor : 53

Belterület **3258 helyrajzi szám**

5630 BÉKÉS Csabai utca 42.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok
művelési ág/kivett megnevezés/

	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	alosztály adatok kat.jöv k.fill
. Kivett általános iskola	0	1240	0.00		

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 35252/2015.12.11
jogcím: csere
jogállás: tulajdonos
név: BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 5630 BÉKÉS Petőfi út 2

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
FELÜLVIZSGÁLATI JELENTÉS

a(z)

5630 Békés, Gyékény utca 8.

4906
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:

2026-10-18.

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: BEKVÖ20261012.

Értékelés típusa: Felülvizsgálat értékelésre

Értékelés tárgya

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	
Irányítószám:	5630
Település:	Békés
Helyrajzi szám:	**4906**
Utca:	Gyékény utca
Házszám, emelet-ajtó:	8.
Művelési ág:	Kivett lakóház, udvar
Teherlap bejegyzés:	Nincs
Széljegyek:	Nincs
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

Helyszíni szemle dátuma:	2026.10.17.
A szakvélemény érvényessége:	120 nap
Az értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározása, adásvétel miatti értékelés
Az értékelés alapja:	Piaci összehasonlító módszer
Értékesíthetőség:	180-360 nap
Kiinduló adatok, információk:	A kiinduló adatokat és információkat a helyszíni bejárás során végzett felmérés és adatgyűjtés képezte.

Területi adatok összesítése

Értékelt belterületi földrészlet: **1102 m²**

Épület(ek) összesen: ***0***

Megjegyzés: Az ingatlan teljes pontossággal beazonosítható, közterületi kapcsolata közvetlen. Építési telek. Jogilag rendezett. Az ingatlanon található felépítmények (lakóház) elbontásra kerültek.

A felülvizsgálati jelentéssel együttesen érvényes dokumentumok: A 2026. június 16-án 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 forgalmi értéke: **2.000.000 Ft**
azaz Kétmillió Forint

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

Megbízott: TAYLOR 71 Kft. Szabó Bálint ingatlanvagyon-értékelő

Kelt: 2026. október 18.

TAYLOR 71 KFT
5600 Békéscsaba, Vajda utca 17.

……
aláírás

Tulajdoni lap adatai – változás nem történt

Tulajdoni lap adatai (4906 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Utca, házszám:	Gyékény utca 8.
Helyrajzi szám:	4906
Változási vázrajz kiállításának dátuma:	2026.06.09.
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	Belterület
Területe:	1102 m^2
Széljegyek:	Nincs
Teherlap bejegyzés:	Nincs

Természetbeni adatok (4906 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Utca, házszám:	Gyékény utca 8.
Művelési ág:	kivett lakóház, udvar
Értékelt földrészlet összesen:	1102 m^2
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Békés Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányada, összesen 1/1 tulajdoni hányad.

Belterületi földrészlet

Változás nem történt.

Belterületi földrészlet összesen: 1102 m^2

Azonosítás

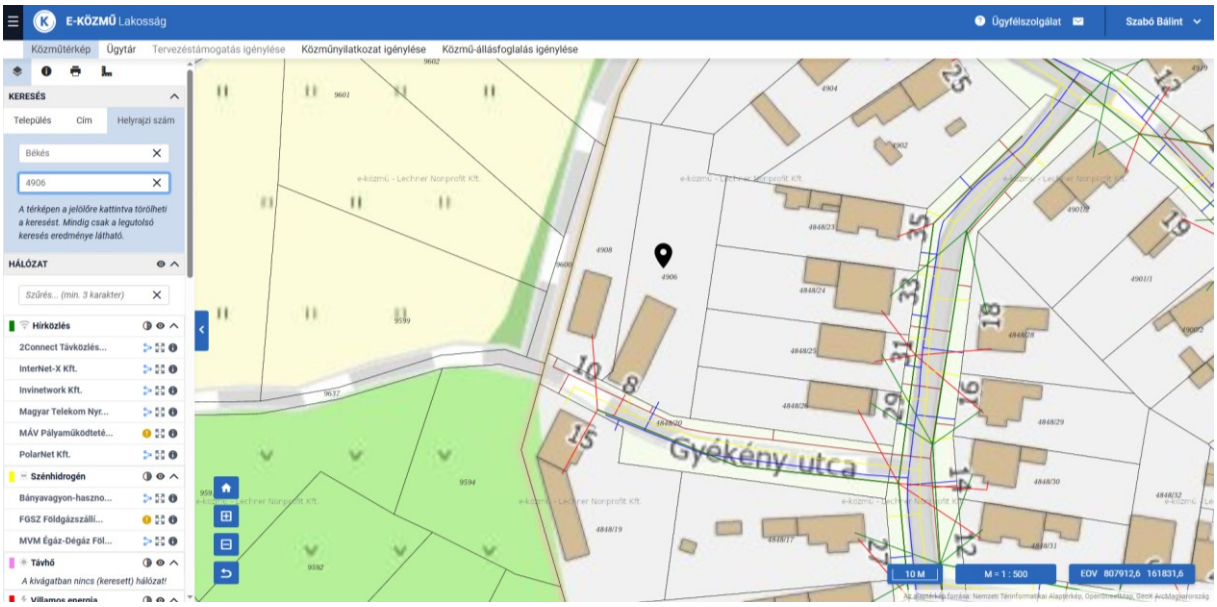
Telek alapterülete: 1102 m^2

Jellemzés

Telek kialakítása:	Közbenső telek
Telek alakja, formája:	Szabálytalan alakú
Telek határai:	Szomszédos lakóingatlanok
Telek kerítettsége:	kerítetlen
Kerítés típusa:	
Beépítés módja:	beépítetlen
Domborzati és lejtésviszonyok:	Sík
Fák, telepítmények:	Nincsenek, nincs, elhanyagolt terület

Közművesítettsége

Összközmű:	Nem
Elektromos energia:	igen
Vízellátás:	igen
Gázellátás:	csatlakozás megoldható
Szennyvízelvezetés:	igen
Csapadékvíz elvezetés:	igen



AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

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. 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 záródödémek 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, megállók, utcaburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és

középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.
Környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.
Alternatív hasznosítás szempontjai: funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.
Jogi szempontok, hatósági szabályozás: tulajdonviszonyok rendezettsége, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, OÉSZ és a helyi építési szabályozás.

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

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

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést lehetőség szerint a már megtörtént és ismert, konkrét (illetékhivatali adatok) adásvételek során kialakult (piaci) áraknak a vizsgált ingatlanra való kiterjesztésével és összehasonlításával végezzük.
- A módszer alapja, hogy megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek áraiból indulunk ki.
- A módszer lényege, hogy az értékelendő ingatlanhoz hasonló ingatlanok és az értékelendő ingatlan jogi, fizikai, fekvésbeli, gazdasági stb. jellemzőiben mutatkozó hasonlóságok és különbözőségek elemzése után becsüli meg az adott ingatlan forgalmi értékét.

A módszer alkalmazhatósága minden esetben szóba jöhet, amennyiben megfelelő mennyiségű és „minőségű” összehasonlító adat áll rendelkezésünkre ahhoz, hogy az így becsült forgalmi érték megbízható és reális legyen.
EVS – 2012 3. -as bekezdése
3.1. Ha a jogszabályok másképp nem rendelkeznek, a „piaci érték” a következőt jelenti:
„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.”

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:
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 (tiszta 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 előirányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

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

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

A módszer alkalmazhatósága elsősorban jövedelemtermelő ingatlanoknál jöhet szóba, de jövedelemtermelő ingatlanként tekinthető akár egy lakásingatlan is, amennyiben pl. bérbeadás útján jövedelmet termel.
A hozamelvű értékelésnek a gyakorlatban két módszere alkalmazott
- a direkt tőkésítés
- Diszkontált Cash Flow (DCF) módszer
EVS – 2012
Ennek következményeként és a piaci érték definíciójának a bérleti érdekeltségre történő alkalmazásával, a TEGoVA által a “piaci bérleti díj” elfogadott definíciója, amelyet rendszerint éves számadatként fejeznek ki, a következő:

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

Költségalapú módszer:

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

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. A módszer fő lépései:
1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

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

A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása
A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének 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 tégla 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 többletszolgáltatásait, 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 költségalapon számított forgalmi érték.

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

Két fő módszere alkalmazott a gyakorlatban:
- a nettó újraelőállítási értékmeghatározáson 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.

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 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 fentieken 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 a **piaci összehasonlító értékelési módszer**éből indultam ki.
Indokolás:

- megfelelő számú adat áll rendelkezésre.

JOGSZABÁLYHELYEK, FOGALMAK

Jogszabályhelyek:

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

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

Fogalmak:
Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. számú melléklete szerint.
Bruttó alapterület: épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.
Belmagasság: a padlószint és a födém vakolt (burkolt) vagy az álmennyezet alsó síkja közötti függőleges távolság.
Hasznos alapterület: a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.
Összes hasznos alapterület: az összes építményszint hasznos alapterülete.
Nettó alapterület: helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

Piaci összehasonlító adatok alapján

Összehasonlító adatok: Belterületi földrészlet (hrsz: 4906)

NAV adatbázis

	A	B	D	G	H	I	K	M	N	O
1	Irányító-szám	Település	Megye	Ingatlan jellege	Ingatlan típusa	Illeték köt.	Telek területe/nm/	Részará	Megállapított érték/Ft/	Fajlagos érték (Ft/m2)
2568	5630	BÉKÉS	Békés	telek	lakóház építésére 2025Q3		378	1/1	400000	1 058
2569	5630	BÉKÉS	Békés	telek	lakóház építésére 2025Q3		1050	1/1	1100000	1 048
2570	5630	BÉKÉS	Békés	telek	lakóház építésére 2025Q3		1061	1/1	1100000	1 037
2576	5630	BÉKÉS	Békés	telek	lakóház építésére 2025Q3		900	1/1	3000000	3 333
3392	5630	BÉKÉS	Békés	telek	lakóház építésére 2025Q1		816	1/1	800000	980
5012										
5013									Összesített fajlagos érték:	1 491

Fajlagos alapérték kerekítve: 1.500 Ft/m^2

Korrekciók összesen:	**20 %**
Gazdasági változás miatt (infláció, lakásépítési kedvezmények, hitelek):	**40 %**
Elhanyagolt terület, ingatlan előtti útburkolat:	**-30 %**
Elhelyezkedés:	**10 %**
Korrigált fajlagos alapár:	**1.800 Ft/m^2**

Ingatlan értéke kerekítve: 2.000.000 Ft

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Piaci helyzetelemzés

Település ingatlanforgalma:	átlagos, részben átlag alatt
Forgalomképesség:	Forgalomképes
Hosszú távú értékállóság:	Értéktartás prognosztizálható
Az ingatlan fedezetnek:	ALKALMAS
Megjegyzés:	Beépítetlen telekterület, elhanyagolt telek.

Forgalmi érték: **2.000.000 Ft**

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
A piaci 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, készültségére vonatkozik.

Mint megbízott értékbecslő nem vállalok 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 vállalok.

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: 120 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

Elektronikusan hitelesítve: 2026.06.09. 11:40:52
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

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

Tulajdonilap-másolat (szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260609/11087
2026.06.09

Oldal 1/1
Békés
Belterület, 4906 helyrajzi szám

5630 BÉKÉS, GYÉKÉNY UTCA 8.
Békés, Belterület, 4906

I. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 999979/1995.01.02**

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / lakóház, udvar	0	1102	0

II. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 30423/1991.02.14**

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: tulajdonba adás, 30423/1991.02.14
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

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
FELÜLVIZSGÁLATI JELENTÉS

a(z)

5630 Békés, Szabadkai utca 55.

2760
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:

2026-10-18.

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: BEKVÖ20261012.

Értékelés típusa: Felülvizsgálat értékelésre

Értékelés tárgya

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	
Irányítószám:	5630
Település:	Békés
Helyrajzi szám:	**2760**
Utca:	Szabadkai utca
Házszám, emelet-ajtó:	55.
Művelési ág:	Kivett beépítetlen terület
Teherlap bejegyzés:	Nincs
Széljegyek:	Nincs
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

Helyszíni szemle dátuma:	2026.10.17.
A szakvélemény érvényessége:	120 nap
Az értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározása, adásvétel miatti értékelés
Az értékelés alapja:	Piaci összehasonlító módszer
Értékesíthetőség:	180-360 nap
Kiinduló adatok, információk:	A kiinduló adatokat és információkat a helyszíni bejárás során végzett felmérés és adatgyűjtés képezte.

Területi adatok összesítése

Értékelt belterületi földrészlet: **1065 m²**

Épület(ek) összesen: ***0***

Megjegyzés: Az ingatlan teljes pontossággal beazonosítható, közterületi kapcsolata közvetlen. Építési telek. Jogilag rendezett.

A felülvizsgálati jelentéssel együttesen érvényes dokumentumok: A 2026. június 16-án 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 forgalmi értéke: **2.250.000 Ft**
azaz Kétmillió-kétszázötvenezer Forint

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

Megbízott: TAYLOR 71 Kft. Szabó Bálint ingatlanvagyon-értékelő

Kelt: 2026. október 18.

TAYLOR 71 KFT
5600 Békéscsaba, Vajda utca 17.

……
aláírás

Tulajdoni lap adatai – változás nem történt

Tulajdoni lap adatai (2760 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Utca, házszám:	Szabadkai utca 55.
Helyrajzi szám:	2760
Változási vázrajz kiállításának dátuma:	2026.06.09.
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	Belterület
Területe:	1065 m^2
Széljegyek:	Nincs
Teherlap bejegyzés:	Nincs

Természetbeni adatok (2760 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Utca, házszám:	Szabadkai utca 55.
Művelési ág:	kivett beépítetlen terület
Értékelt földrészlet összesen:	1065 m^2
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Békés Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányada, összesen 1/1 tulajdoni hányad.

Belterületi földrészlet

Változás nem történt.

Belterületi földrészlet összesen: 1065 m^2

Azonosítás

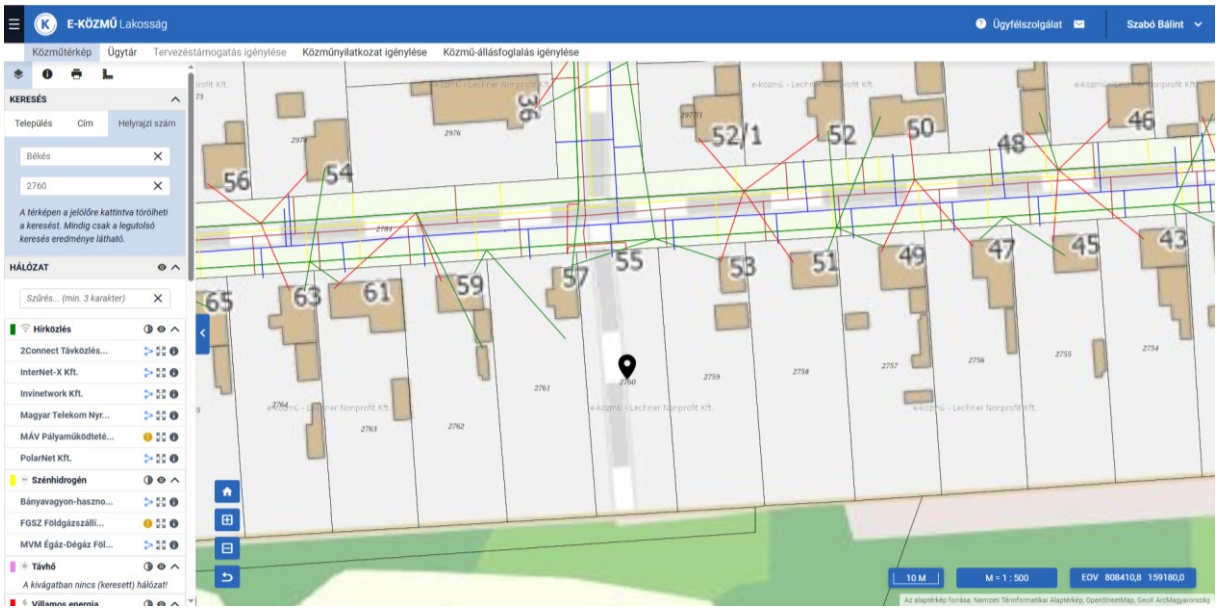
Telek alapterülete: 1065 m^2

Jellemzés

Telek kialakítása:	Közbenső telek
Telek alakja, formája:	Téglalap alakú
Telek határai:	Szomszédos lakóingatlanok és beépítetlen területek
Telek kerítettsége:	részben kerített
Kerítés típusa:	beton oszlopos drótháló
Beépítés módja:	beépítetlen
Domborzati és lejtésviszonyok:	Sík
Fák, telepítmények:	Nincsenek, nincs

Közművesítettsége

Összközmű:	Nem
Elektromos energia:	igen
Vízellátás:	igen
Gázellátás:	csatlakozás megoldható
Szennyvízelvezetés:	igen
Csapadékvíz elvezetés:	igen



AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

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. 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 záródödémek 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, megállók, utcaburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és

középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.
Környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.
Alternatív hasznosítás szempontjai: funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.
Jogi szempontok, hatósági szabályozás: tulajdonviszonyok rendezettsége, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, OÉSZ és a helyi építési szabályozás.

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

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

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést lehetőség szerint a már megtörtént és ismert, konkrét (illetékhivatali adatok) adásvételek során kialakult (piaci) áraknak a vizsgált ingatlanra való kiterjesztésével és összehasonlításával végezzük.
- A módszer alapja, hogy megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek áraiból indulunk ki.
- A módszer lényege, hogy az értékelendő ingatlanhoz hasonló ingatlanok és az értékelendő ingatlan jogi, fizikai, fekvésbeli, gazdasági stb. jellemzőiben mutatkozó hasonlóságok és különbözőségek elemzése után becsüli meg az adott ingatlan forgalmi értékét.

A módszer alkalmazhatósága minden esetben szóba jöhet, amennyiben megfelelő mennyiségű és „minőségű" összehasonlító adat áll rendelkezésünkre ahhoz, hogy az így becsült forgalmi érték megbízható és reális legyen.
EVS – 2012 3. -as bekezdése
3.1. Ha a jogszabályok másképp nem rendelkeznek, a „piaci érték" a következőt jelenti:
„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el."

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:
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 (tiszta 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 előirányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

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

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

A módszer alkalmazhatósága elsősorban jövedelemtermelő ingatlanoknál jöhet szóba, de jövedelemtermelő ingatlanként tekinthető akár egy lakásingatlan is, amennyiben pl. bérbeadás útján jövedelmet termel.
A hozamelvű értékelésnek a gyakorlatban két módszere alkalmazott
- a direkt tőkésítés
- Diszkontált Cash Flow (DCF) módszer
EVS – 2012
Ennek következményeként és a piaci érték definíciójának a bérleti érdekeltségre történő alkalmazásával, a TEGoVA által a “piaci bérleti díj” elfogadott definíciója, amelyet rendszerint éves számadatként fejeznek ki, a következő:

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

Költségalapú módszer:

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

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. A módszer fő lépései:
1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

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

A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása
A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének 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 tégla 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 többletszolgáltatásait, 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 költségalapon számított forgalmi érték.

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

Két fő módszere alkalmazott a gyakorlatban:
- a nettó újraelőállítási értékmeghatározáson 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.

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 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 fentieken 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 a **piaci összehasonlító értékelési módszer**éből indultam ki.
Indokolás:

- megfelelő számú adat áll rendelkezésre.

JOGSZABÁLYHELYEK, FOGALMAK

Jogszabályhelyek:

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

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

Fogalmak:
Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. számú melléklete szerint.
Bruttó alapterület: épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.
Belmagasság: a padlószint és a födém vakolt (burkolt) vagy az álmennyezet alsó síkja közötti függőleges távolság.
Hasznos alapterület: a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.
Összes hasznos alapterület: az összes építményszint hasznos alapterülete.
Nettó alapterület: helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

Piaci összehasonlító adatok alapján

Összehasonlító adatok: Belterületi földrészlet (hrsz: 2760)

NAV adatbázis

	A	B	D	G	H	I	K	M	N	O
1	Irányító-szám	Település	Megye	Ingatlan jellege	Ingatlan típusa	Illeték köt.	Telek területe/nm/	Részará	Megállapított érték/Ft/	Fajlagos érték (Ft/m2)
2568	5630	BÉKÉS	Békés	telek	lakóház építésére 2025Q3		378	1/1	400000	1 058
2569	5630	BÉKÉS	Békés	telek	lakóház építésére 2025Q3		1050	1/1	1100000	1 048
2570	5630	BÉKÉS	Békés	telek	lakóház építésére 2025Q3		1061	1/1	1100000	1 037
2576	5630	BÉKÉS	Békés	telek	lakóház építésére 2025Q3		900	1/1	3000000	3 333
3392	5630	BÉKÉS	Békés	telek	lakóház építésére 2025Q1		816	1/1	800000	980
5012										
5013									Összesített fajlagos érték:	1 491

Fajlagos alapérték kerekítve: 1.500 Ft/m^2

Korrekciók összesen:	**40 %**
Gazdasági változás miatt (infláció, lakásépítési kedvezmények, hitelek):	**40 %**
Korrigált fajlagos alapár:	**2.100 Ft/m^2**

Ingatlan értéke kerekítve: 2.250.000 Ft

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Piaci helyzetelemzés

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

Forgalmi érték: **2.250.000 Ft**

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
A piaci 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, készültségére vonatkozik.

Mint megbízott értékbecslő nem vállalok 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 vállalok.

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: 120 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

Elektronikusan hitelesítve: 2026.06.09. 11:40:54
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

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

Tulajdonilap-másolat (szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260609/11087
2026.06.09

Oldal 1/1
Békés
Belterület, 2760 helyrajzi szám

5630 BÉKÉS, SZABADKAI UTCA 55.
Békés, Belterület, 2760

I. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 999979/1994.11.24**

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	1065	0

II. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 30423/1991.02.14**

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: tulajdonba adás, 30423/1991.02.14
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

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELÜLVIZSGÁLATI JELENTÉS

a(z)

5630 Békés,

6379/7
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:

2026-10-18.

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: BEKVÖ20261012.

Értékelés típusa: Felülvizsgálat értékelésre

Értékelés tárgya

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	
Irányítószám:	5630
Település:	Békés
Helyrajzi szám:	**6379/7**
Utca:	
Házszám, emelet-ajtó:	
Művelési ág:	Kivett beépítetlen terület
Teherlap bejegyzés:	Nincs
Széljegyek:	Nincs
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

Helyszíni szemle dátuma:	2026.10.17.
A szakvélemény érvényessége:	90 nap
Az értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározása, adásvétel miatti értékelés
Az értékelés alapja:	Piaci összehasonlító módszer
Értékesíthetőség:	180-360 nap
Kiinduló adatok, információk:	A kiinduló adatokat és információkat a helyszíni bejárás során végzett felmérés és adatgyűjtés képezte.

Területi adatok összesítése

Értékelt belterületi földrészlet: **965 m²**

Épület(ek) összesen: ***0***

Megjegyzés: Az ingatlan teljes pontossággal beazonosítható, közterületi kapcsolata közvetlen. Építési telek. Jogilag rendezett.

A felülvizsgálati jelentéssel együttesen érvényes dokumentumok: A 2026. június 16-án 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 forgalmi értéke: **2.000.000 Ft**
azaz Kétmillió Forint

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

Megbízott: TAYLOR 71 Kft. Szabó Bálint ingatlanvagyon-értékelő

Kelt: 2026. október 18.

TAYLOR 71 KFT
5600 Békéscsaba, Vajda utca 17.

……
aláírás

Tulajdoni lap adatai – változás nem történt

Tulajdoni lap adatai (6379/7 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Utca, házszám:	
Helyrajzi szám:	6379/7
Változási vázrajz kiállításának dátuma:	2026.06.09.
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	Belterület
Területe:	965 m^2
Széljegyek:	Nincs
Teherlap bejegyzés:	Nincs

Természetbeni adatok (6379/7 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Utca, házszám:	Csallóközi utca 123.
Művelési ág:	kivett beépítetlen terület
Értékelt földrészlet összesen:	965 m^2
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Békés Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányada, összesen 1/1 tulajdoni hányad.

Belterületi földrészlet

Változás nem történt.

Belterületi földrészlet összesen: 965 m^2

Azonosítás

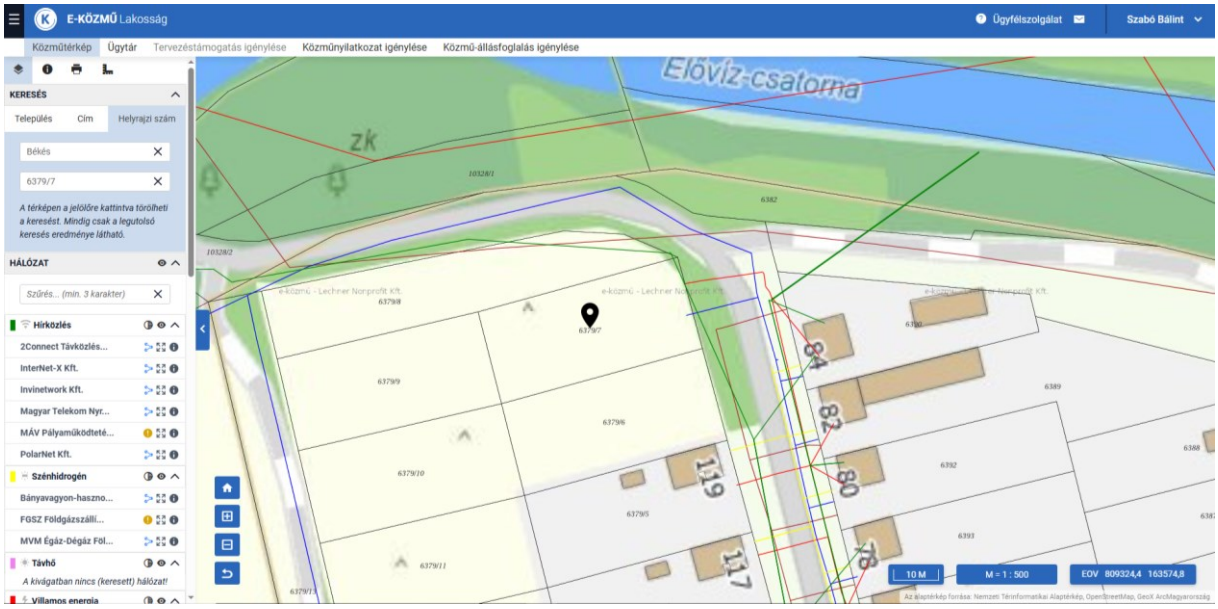
Telek alapterülete: 965 m^2

Jellemzés

Telek kialakítása:	Közbenső telek
Telek alakja, formája:	Téglalap alakú
Telek határai:	Szomszédos lakóingatlanok és beépítetlen területek
Telek kerítettsége:	részben kerített
Kerítés típusa:	beton oszlopos drótháló
Beépítés módja:	beépítetlen
Domborzati és lejtésviszonyok:	Sík
Fák, telepítmények:	Nincsenek, nincs

Közművesítettsége

Összközmű:	Nem
Elektromos energia:	igen
Vízellátás:	igen
Gázellátás:	csatlakozás megoldható
Szennyvízelvezetés:	csatlakozás megoldható
Csapadékvíz elvezetés:	igen



AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

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. 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 záródödémek 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, megállók, utcaburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és

középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.
Környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.
Alternatív hasznosítás szempontjai: funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.
Jogi szempontok, hatósági szabályozás: tulajdonviszonyok rendezettsége, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, OÉSZ és a helyi építési szabályozás.

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

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

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést lehetőség szerint a már megtörtént és ismert, konkrét (illetékhivatali adatok) adásvételek során kialakult (piaci) áraknak a vizsgált ingatlanra való kiterjesztésével és összehasonlításával végezzük.
- A módszer alapja, hogy megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek áraiból indulunk ki.
- A módszer lényege, hogy az értékelendő ingatlanhoz hasonló ingatlanok és az értékelendő ingatlan jogi, fizikai, fekvésbeli, gazdasági stb. jellemzőiben mutatkozó hasonlóságok és különbözőségek elemzése után becsüli meg az adott ingatlan forgalmi értékét.

A módszer alkalmazhatósága minden esetben szóba jöhet, amennyiben megfelelő mennyiségű és „minőségű" összehasonlító adat áll rendelkezésünkre ahhoz, hogy az így becsült forgalmi érték megbízható és reális legyen.
EVS – 2012 3. -as bekezdése
3.1. Ha a jogszabályok másképp nem rendelkeznek, a „piaci érték" a következőt jelenti:
„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el."

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:
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 (tiszta 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 köztehervisélési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni.

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

A tőkésítési kamatláb meghatározása
Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől elvárható minimális megtérülési rátával egyenlő. A kamatláb meghatározásának módjai a következők lehetnek:

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

A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása
A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, amelybe bele kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték-számítás egyforma éves egyenlegek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerére, mely esetben az érték kiszámításához a tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

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

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

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

A módszer alkalmazhatósága elsősorban jövedelemtermelő ingatlanoknál jöhet szóba, de jövedelemtermelő ingatlanként tekinthető akár egy lakásingatlan is, amennyiben pl. bérbeadás útján jövedelmet termel.
A hozamelvű értékelésnek a gyakorlatban két módszere alkalmazott
- a direkt tőkésítés
- Diszkontált Cash Flow (DCF) módszer
EVS – 2012
Ennek következményeként és a piaci érték definíciójának a bérleti érdekeltségre történő alkalmazásával, a TEGoVA által a “piaci bérleti díj” elfogadott definíciója, amelyet rendszerint éves számadatként fejeznek ki, a következő:

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

Költségalapú módszer:

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

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. A módszer fő lépései:
1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

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

A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása
A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének 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 tégla 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 többletszolgáltatásait, 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 költségalapon számított forgalmi érték.

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

Két fő módszere alkalmazott a gyakorlatban:
- a nettó újraelőállítási értékmeghatározáson 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.

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 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 fentieken 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 a **piaci összehasonlító értékelési módszer**éből indultam ki.
Indokolás:

- megfelelő számú adat áll rendelkezésre.

JOGSZABÁLYHELYEK, FOGALMAK

Jogszabályhelyek:

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

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

Fogalmak:
Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. számú melléklete szerint.
Bruttó alapterület: épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.
Belmagasság: a padlószint és a födém vakolt (burkolt) vagy az álmennyezet alsó síkja közötti függőleges távolság.
Hasznos alapterület: a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.
Összes hasznos alapterület: az összes építményszint hasznos alapterülete.
Nettó alapterület: helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

Piaci összehasonlító adatok alapján

Összehasonlító adatok: Belterületi földrészlet (hrsz: 6379/7)

NAV adatbázis

	A	B	D	G	H	I	K	M	N	O
1	Irányító-szám	Település	Megye	Ingatlan jellege	Ingatlan típusa	Illeték köt.	Telek területe/nm/	Részará	Megállapított érték/Ft/	Fajlagos érték (Ft/m2)
2568	5630	BÉKÉS	Békés	telek	lakóház építésére 2025Q3		378	1/1	400000	1 058
2569	5630	BÉKÉS	Békés	telek	lakóház építésére 2025Q3		1050	1/1	1100000	1 048
2570	5630	BÉKÉS	Békés	telek	lakóház építésére 2025Q3		1061	1/1	1100000	1 037
2576	5630	BÉKÉS	Békés	telek	lakóház építésére 2025Q3		900	1/1	3000000	3 333
3392	5630	BÉKÉS	Békés	telek	lakóház építésére 2025Q1		816	1/1	800000	980
5012										
5013									Összesített fajlagos érték:	1 491

Fajlagos alapérték kerekítve: 1.500 Ft/m^2

Korrekciók összesen:	**40 %**
Gazdasági változás miatt (infláció, lakásépítési kedvezmények, hitelek):	**40 %**
Korrigált fajlagos alapár:	**2.100 Ft/m^2**

Ingatlan értéke kerekítve: 2.000.000 Ft

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Piaci helyzetelemzés

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

Forgalmi érték:	**2.000.000 Ft**

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
A piaci 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, készültségére vonatkozik.

Mint megbízott értékbecslő nem vállalok 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 vállalok.

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: 120 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

Elektronikusan hitelesítve: 2026.06.09. 11:40:46
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

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

Tulajdonilap-másolat (szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260609/11087
2026.06.09

Oldal 1/1
Békés
Belterület, 6379/7 helyrajzi szám

Békés, Belterület, 6379/7

I. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 33932/1995.11.20**

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / beépítetlen terület	0	965	0

2.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 33932/1995.11.20**
	Önálló szöveges bejegyzés
	A 6379/3. hrsz megosztásából keletkezett

II. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 30423/1991.02.14**
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: tulajdonba adás, 30423/1991.02.14 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

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

5630 Békés, Bodoki Károly utca 64.

1867/2
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:

2026-10-18.

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: BEKVÖ20261012.

Értékelés típusa: Elsődleges értékelés

Értékelés tárgya

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	
Irányítószám:	5630
Település:	Békés
Helyrajzi szám:	**1867/2**
Utca:	„címképzés alatt”
Házszám, emelet-ajtó:	
Művelési ág:	Kivett közterület
Teherlap bejegyzés:	Van – a mellékelt tulajdoni lap szerint vezetékjog 2x-i esetben
Széljegyek:	Nincs
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Várható cím:	Bodoki Károly utca 64.

Helyszíni szemle dátuma:	2026.10.17.
A szakvélemény érvényessége:	120 nap
Az értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározása, adásvétel miatti értékelés
Az értékelés alapja:	Piaci összehasonlító módszer
Értékesíthetőség:	180-360 nap
Kiinduló adatok, információk:	A kiinduló adatokat és információkat a helyszíni bejárás során végzett felmérés és adatgyűjtés képezte.

Területi adatok összesítése

Értékelt belterületi földrészlet: **457 m²**

Épület(ek) összesen: ***0***

Megjegyzés: Az ingatlan teljes pontossággal beazonosítható, közterületi kapcsolata közvetlen. Jogilag rendezett. Az ingatlanon közvetlenül keresztül futó elektromos felsővezeték és tartószerkezete, valamint a 2 nyomvonalon haladó vízvezeték miatt beépíthetősége korlátozott. Vízparti telek. Művelési ága jelenleg KÖZTERÜLET, mely módosítása elengedhetetlen a beépíthetőség miatt. Az előbbi tényeket értékcsökkentő hatásként figyelembe vettük a piaci érték kialakítása során.

Az ingatlan forgalmi értéke: **5.000.000 Ft**
azaz Ötmillió Forint

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

Megbízott: TAYLOR 71 Kft. Szabó Bálint ingatlanvagyon-értékelő

Kelt: 2026. október 18.

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 Békéscsabáig húzódó 470-es főút, mindkét város felől ezen közelíthető meg. (Az útvonal korábban a 47-es főút része volt, de annak a közelmúltban egy elkerülő szakasza épült, részben Békés tehermentesítésére, részben a sok közlekedési problémát jelentő békési kanyarok és szűkületek kiváltására, azóta a 47-es számozást az elkerülő út viseli.) A környező települések közül Muronnyal és Kétsopronnyal a 4644-es, Tarhossal és Gerlával a 4238-as út kapcsolja össze. Rosszerdő nevű külterületi városrészére a tarhosi országútból délnek kiágazó 42 143-as számú mellékút vezet. Békés vasútállomás a hivatalos megfogalmazás szerint szünetelő személyforgalmú Murony–Békés-vasútvonal végállomása, amely az Alföldi kisvasút átrakója is volt.
Település jellemzése:	Lakosságának száma 17282 fő (2025. január 1.). Népsűrűsége 151,25 fő/km^2. 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 DK-i irányban cca. 3000 m-re helyezkedik el, a Dánfoki Üdülőközpont területén, a Bodoki Károly utca páros oldalán. Környezetében lakóépületek és beépítetlen területek találhatók. Közintézmények, bevásárló helyek 3 km-en belül elérhetők.
Árterület:	nem

Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	lakó és beépítetlen
Jelenlegi hasznosítás:	nincs hasznosítva
Legcélszerűbb hasznosítás:	építési telek – beépítési lehetőségek vizsgálata indokolt
Építési övezet:	Lk-7
Építési övezet típusa:	Kisvárosias
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:	Forgalomképes ingatlan. A megállapított forgalmi érték per-, teher-, igénymentes és kiürített állapotra vonatkozik.

13. § [Lk-7 jelű *építési* övezet]

(1) A területen csak az alábbi létesítmények helyezhetők el:

a) lakóépület,

b) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,

c) szálláshely szolgáltató épület maximum 4 vendégszobával,

d) sportépítmény.

(2) A kialakítható legkisebb telekméret 400 m2.

(3) A telek beépítési módja oldalhatáron álló.

(4) Az *építési* hely lehatárolása a következő:

- előkert 5,0 méter,
- oldalkert mérete 5,0 méter,
- hátsókert mérete 5,0 méter.

(5) A telek beépíthetősége max. 20 %.

(6) Az épületek építménymagassága max. 4,5 méter.

(7) A területet teljes közművesítettséggel kell ellátni.

(8) Zöldterület legkisebb mértéke 60%.

(9) Terepszint alatti építmények közül tűz- és robbanásveszélyes nem létesíthető

(10)

(11) A területen melléképület kiegészítő funkciójú épületrész csak a főépülettel egy épülettömegben, azzal összeépítve helyezhető el.

Az ingatlanon – a mellékelt közműtérkép tanúsága szerint – víz közművezeték halad át 2 vonalon is, továbbá elektromos felsővezeték akadályozza a beépíthetőséget, illetve a vízparti oldalon lévő oszlop szintén akadályozó tényező (fényképeztük).

VÍZPARTI TELEK.

Megközelíthetőség

Az ingatlan megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton, majd murvás úton
Közlekedési eszközök:	Személygépkocsival, egyéb járművekkel
Vasútállomás távolsága:	nincs utasforgalom
Távolsági busz megállójának távolsága:	2300 m

Tulajdoni lap adatai (1867/2 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Utca, házszám:	„címképzés alatt”
Helyrajzi szám:	1867/2
Változási vázrajz kiállításának dátuma:	2026.10.12.
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	Belterület
Területe:	457 m^2
Széljegyek:	Nincs
Teherlap bejegyzés:	Van

Természetbeni adatok (1867/2 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Utca, házszám:	Bodoki Károly utca 64.
Művelési ág:	kivett közterület
Értékelt földrészlet összesen:	457 m^2
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Békés Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányada, összesen 1/1 tulajdoni hányad.

Belterületi földrészlet

Belterületi földrészlet összesen: 457 m^2

Azonosítás

Telek alapterülete: 457 m^2

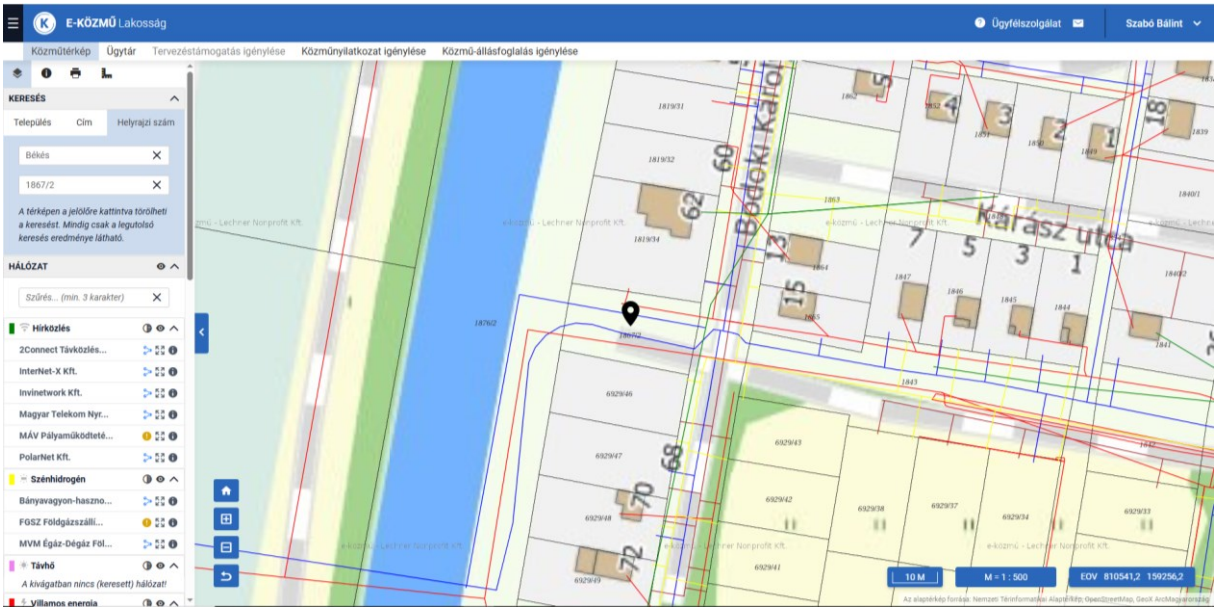
Jellemzés

Telek kialakítása:	Közbenső telek – VÍZPARTI TELEK
Telek alakja, formája:	Szabálytalan négyszög alakú
Telek határai:	Szomszédos lakóingatlanok és beépítetlen terület
Telek kerítettsége:	részben kerített
Kerítés típusa:	dróthálós

Beépítés módja:	beépítetlen
Domborzati és lejtésviszonyok:	Sík
Fák, telepítmények:	Nincsenek, nincs, elhanyagolt terület

Közművesítettsége

Összközmű:	Nem
Elektromos energia:	nem
Vízellátás:	nem
Gázellátás:	közmű csonk telekhatáron belül
Szennyvízelvezetés:	nem
Csapadékvíz elvezetés:	megoldott



közműtérkép

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

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. 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 záródödémek 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, megállók, utcaburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és

középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.
Környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.
Alternatív hasznosítás szempontjai: funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.
Jogi szempontok, hatósági szabályozás: tulajdonviszonyok rendezettsége, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, OÉSZ és a helyi építési szabályozás.

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

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

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést lehetőség szerint a már megtörtént és ismert, konkrét (illetékhivatali adatok) adásvételek során kialakult (piaci) áraknak a vizsgált ingatlanra való kiterjesztésével és összehasonlításával végezzük.
- A módszer alapja, hogy megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek áraiból indulunk ki.
- A módszer lényege, hogy az értékelendő ingatlanhoz hasonló ingatlanok és az értékelendő ingatlan jogi, fizikai, fekvésbeli, gazdasági stb. jellemzőiben mutatkozó hasonlóságok és különbözőségek elemzése után becsüli meg az adott ingatlan forgalmi értékét.

A módszer alkalmazhatósága minden esetben szóba jöhet, amennyiben megfelelő mennyiségű és „minőségű" összehasonlító adat áll rendelkezésünkre ahhoz, hogy az így becsült forgalmi érték megbízható és reális legyen.
EVS – 2012 3. -as bekezdése
3.1. Ha a jogszabályok másképp nem rendelkeznek, a „piaci érték" a következőt jelenti:
„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el."

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:
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 (tiszta 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 előirányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

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

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

A módszer alkalmazhatósága elsősorban jövedelemtermelő ingatlanoknál jöhet szóba, de jövedelemtermelő ingatlanként tekinthető akár egy lakásingatlan is, amennyiben pl. bérbeadás útján jövedelmet termel.
A hozamelvű értékelésnek a gyakorlatban két módszere alkalmazott
- a direkt tőkésítés
- Diszkontált Cash Flow (DCF) módszer
EVS – 2012
Ennek következményeként és a piaci érték definíciójának a bérleti érdekeltségre történő alkalmazásával, a TEGoVA által a “piaci bérleti díj” elfogadott definíciója, amelyet rendszerint éves számadatként fejeznek ki, a következő:

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

Költségalapú módszer:

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

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. A módszer fő lépései:
1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

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

A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása
A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének 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 tégla 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 többletszolgáltatásait, 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 költségalapon számított forgalmi érték.

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

Két fő módszere alkalmazott a gyakorlatban:
- a nettó újraelőállítási értékmeghatározáson 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.

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 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 fentieken 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 a **piaci összehasonlító értékelési módszer**éből indultam ki.
Indokolás:

- megfelelő számú adat áll rendelkezésre.

JOGSZABÁLYHELYEK, FOGALMAK

Jogszabályhelyek:

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

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

Fogalmak:
Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. számú melléklete szerint.
Bruttó alapterület: épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.
Belmagasság: a padlószint és a födém vakolt (burkolt) vagy az álmennyezet alsó síkja közötti függőleges távolság.
Hasznos alapterület: a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.
Összes hasznos alapterület: az összes építményszint hasznos alapterülete.
Nettó alapterület: helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

Piaci összehasonlító adatok alapján

Összehasonlító adatok: Belterületi földrészlet (hrsz: 1867/2)

NAV adatbázis

	A	B	C	G	I	K	M	N	O
1	Irányító-szám	Település	Megye rövi	Ingatlan jellege	Illeték köt	Telek területe/nm/	Részarány	Megállapított érték/Ft/	Fajlagos érték (Ft/m2)
2568	5630	BÉKÉS	Békés	telek	2025Q3	378	1/1	4000000	10 582
2576	5630	BÉKÉS	Békés	telek	2025Q3	480	1/1	3000000	6 250
2577	5630	BÉKÉS	Békés	telek	2025Q3	447	1/1	3100000	6 935
3392	5630	BÉKÉS	Békés	telek	2025Q1	502	1/1	3600000	7 171
3406	5630	BÉKÉS	Békés	telek	2025Q1	390	1/1	3850000	9 872
5012									
5013								Összesített fajlagos érték:	8 162
5014								Korrekciók összesen:	30%
5015								Vízparti:	100%
5016								Beépíthetőség:	-70%
5017								**Korrigált fajlagos érték:**	**10 611**
5018								Telek területe:	457
5019									
5020								**Piaci érték:**	**4 849 073**
5021									

Ingatlan értéke kerekítve: **5.000.000 Ft**

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Piaci helyzetelemzés

Település ingatlanforgalma:	átlagos, részben átlag alatt
Forgalomképesség:	Forgalomképes
Hosszú távú értékállóság:	Értéktartás prognosztizálható
Az ingatlan fedezetnek:	ALKALMAS
Megjegyzés:	Beépítetlen telekterület, elhanyagolt telek, beépíthetőségi lehetőségek korlátozottak.

Forgalmi érték:	**5.000.000 Ft**

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
A piaci 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, készültségére vonatkozik.

Mint megbízott értékbecslő nem vállalok 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 vállalok.

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: 120 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.„

1/1 példány

MELLÉKLET

Megnevezés: Tulajdoni lap

Elektronikusan hitelesítve: 2026.10.12. 15:59:44
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

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

Tulajdonilap-másolat (szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20261012/22824
2026.10.12

Oldal 1/1
Békés
Belterület, 1867/2 helyrajzi szám

"CÍMKÉPZÉS ALATT"
Békés, Belterület, 1867/2

I. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 999989/1994.05.10**
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / közterület	0	457	0

II. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 30423/1991.02.14**
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: tulajdonba adás, 30423/1991.02.14 Név: BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 5630 BÉKÉS, Petőfi utca 2

III. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 33876/2010.08.05**
	Vezetékjog
	2416/BÉKÉS kisfeszültségű vezeték és a biztonsági övezet által érintett 18 négyzetméter nagyságú területre. Engedély száma: VM-098/2010 Név: MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 6724 SZEGED, Kossuth Lajos sugárút 64-66.

2.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 32365/2011.05.03**
	Vezetékjog
	A 2724/Békés KÖF középfeszültségű vezeték és a biztonsági övezet által érintett 204 négyzetméter nagyságú területre. Engedély száma: SZEMMBH/01321-2/2011/MU. Név: MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. Jogosult címe: 6724 SZEGED, Kossuth Lajos sugárút 64-66.

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

1/1 példány

Megnevezés: Térképmásolat

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Békés Megyei Kormányhivatal
Békés 5631 Kossuth utca 4.

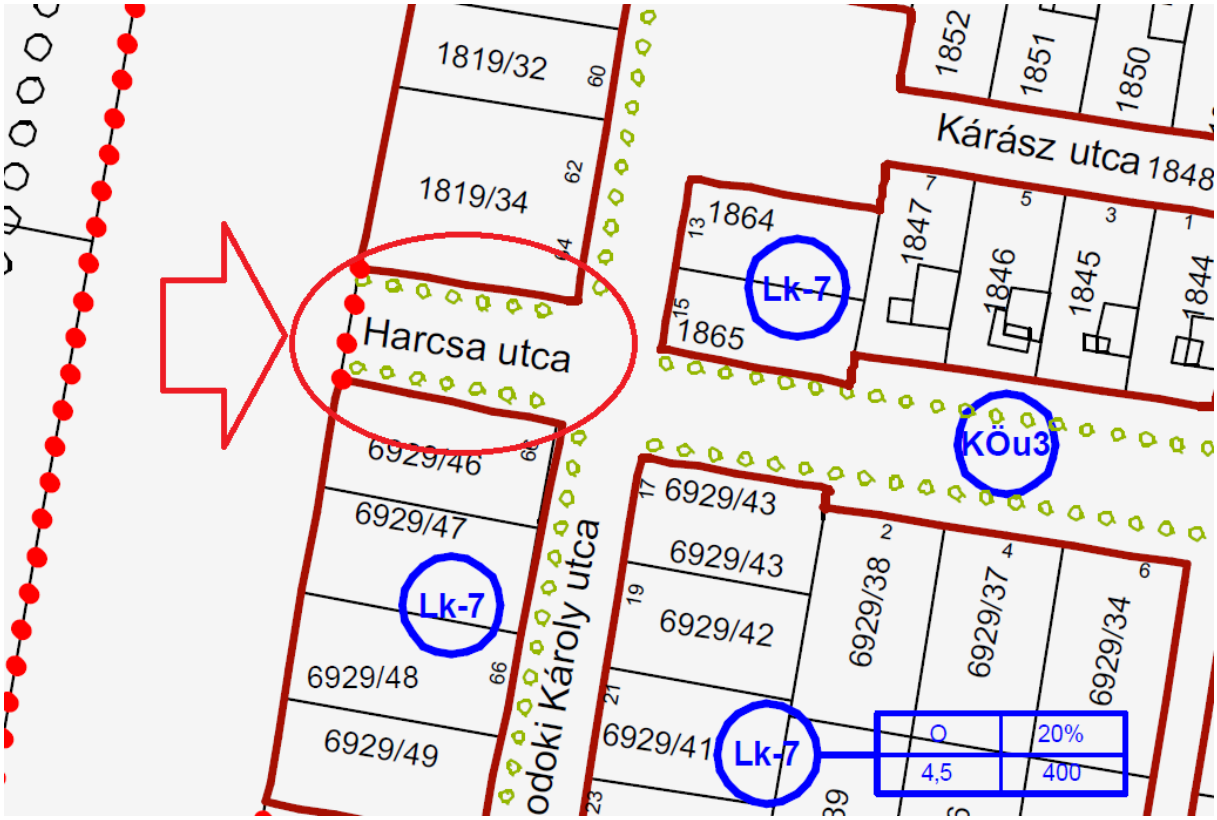
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2026.10.12 15:47:04

Helyrajzi szám: BÉKÉS belterület 1867/2
Megrendelés szám: 71/288/2026
Méretarány: 1 : 1000
Térrajzszám: 10247440002026

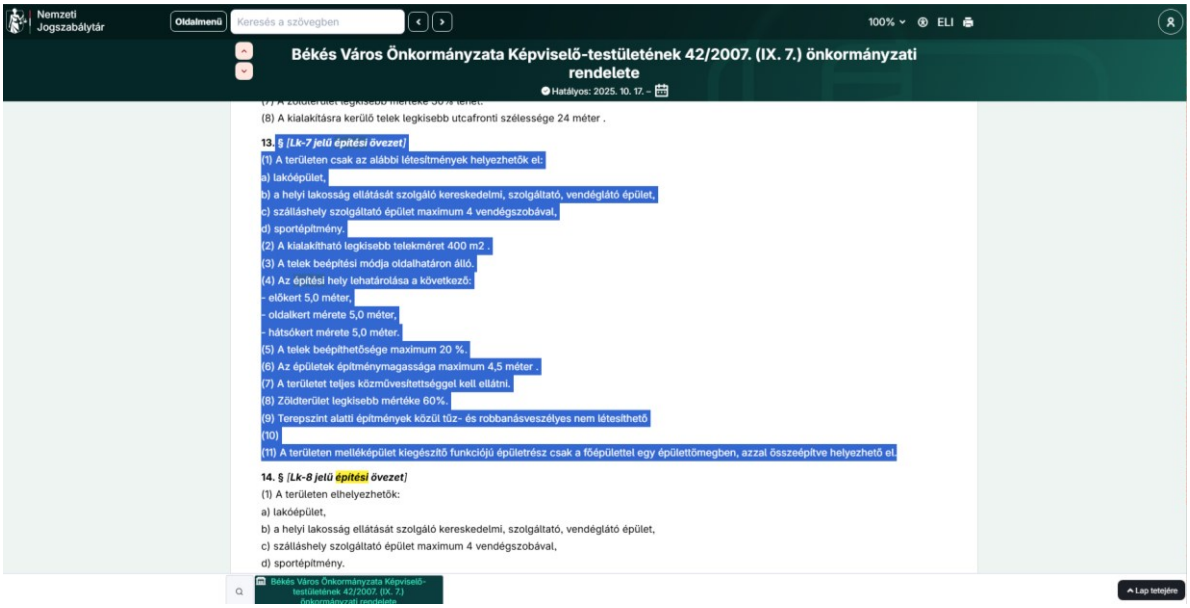
A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Megnevezés: Rendezési terv

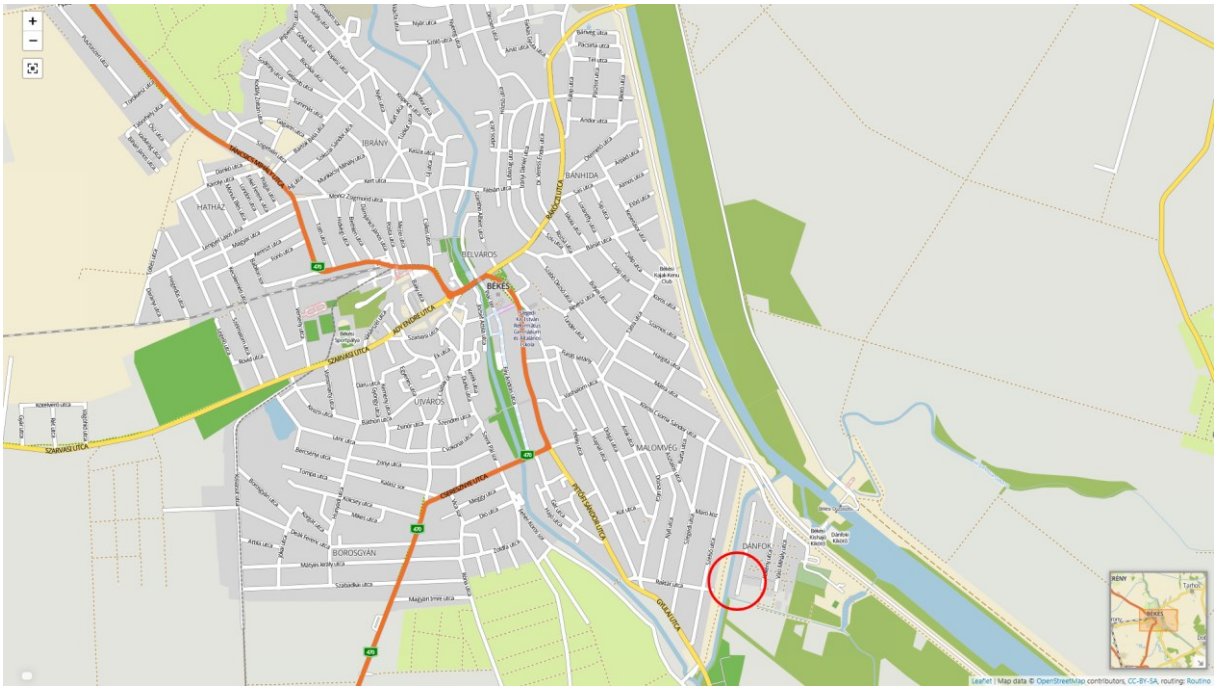


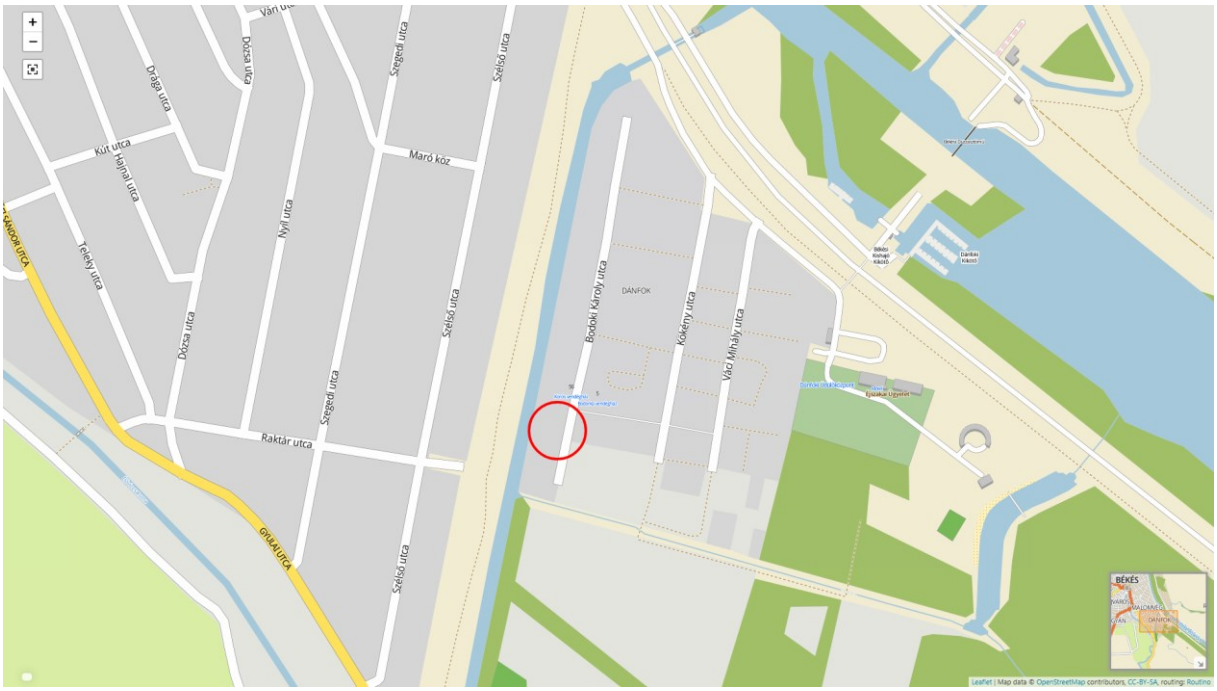
1/1 példány

Megnevezés: HÉSZ kivonat



Megnevezés: Megye/Település térkép


BÉKÉS
BELVÁROS
ÚJVÁROS
BOROSGYÁN
MALOMVÉG
DÁNFOK
BÁNHIDA
IBRÁNY
HATHÁZ
GYULAI UTCA
SZARVASI UTCA
CSANÁDI UTCA
ORSZÁGÚTI UTCA
FÜRDŐKERTI UTCA
NAGY UTCA


Maró köz
Kút utca
Hajnal utca
Drága utca
Tolnay utca
Dózsa utca
Nyíl utca
Szeged utca
Szélső utca
Raktár utca
Bodoki Károly utca
Kökény utca
Vad Mihály utca
DÁNFOK
GYULAI UTCA
CSANÁDI UTCA

Megnevezés: Fényképek

<table>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>utcakép</td><td>utcakép</td></tr>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>utcakép</td><td>utcakép</td></tr>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>utcafront</td><td>gázcsonk</td></tr>
<tr><td> </td><td> </td></tr>
<tr><td>elhanyagolt telek</td><td>utcafront</td></tr>
</table>

elhanyagolt telek

vízparti rész

beépítést akadályozó felsővezeték

beépítést akadályozó felsővezeték

beépítést akadályozó villanyoszlop

vízpart

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

5630 Békés,

11016/3
helyrajzi számú zártkerti 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:

2026-10-18.

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: BEKVÖ20261012.

Értékelés típusa: Elsődleges értékelés

Értékelés tárgya

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:	
Irányítószám:	5630
Település:	Békés
Helyrajzi szám:	**11016/3**
Utca:	
Házszám, emelet-ajtó:	
Művelési ág:	Szántó
Teherlap bejegyzés:	Nincs
Széljegyek:	Nincs
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

Helyszíni szemle dátuma:	2026.10.17.
A szakvélemény érvényessége:	120 nap
Az értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározása, adásvétel miatti értékelés
Az értékelés alapja:	Piaci összehasonlító módszer
Értékesíthetőség:	180-360 nap
Kiinduló adatok, információk:	A kiinduló adatokat és információkat a helyszíni bejárás során végzett felmérés és adatgyűjtés képezte.

Területi adatok összesítése

Értékelt zártkerti földrészlet:	**6476 m^2**
Kataszteri jövedelem:	**28,11 AK**
Épület(ek) összesen:	***0***

Megjegyzés: Az ingatlan teljes pontossággal beazonosítható, közterületi kapcsolata közvetlen. Zártkerti, mezőgazdasági földterület. Jogilag rendezett.

Az ingatlan forgalmi értéke: **2.300.000 Ft**

azaz Kétmillió-háromszázezer Forint

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

Megbízott: TAYLOR 71 Kft. Szabó Bálint ingatlanvagyon-értékelő

Kelt: 2026. október 18.

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 Békéscsabáig húzódó 470-es főút, mindkét város felől ezen közelíthető meg. (Az útvonal korábban a 47-es főút része volt, de annak a közelmúltban egy elkerülő szakasza épült, részben Békés tehermentesítésére, részben a sok közlekedési problémát jelentő békési kanyarok és szűkületek kiváltására, azóta a 47-es számozást az elkerülő út viseli.) A környező települések közül Muronnyal és Kétsopronnyal a 4644-es, Tarhossal és Gerlával a 4238-as út kapcsolja össze. Rosszerdő nevű külterületi városrészére a tarhosi országútból délnek kiágazó 42 143-as számú mellékút vezet. Békés vasútállomás a hivatalos megfogalmazás szerint szünetelő személyforgalmú Murony–Békés-vasútvonal végállomása, amely az Alföldi kisvasút átrakója is volt.
Település jellemzése:	Lakosságának száma 17282 fő (2025. január 1.). Népsűrűsége 151,25 fő/km^2. 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 É, ÉK-i irányban cca. 3200 m-re helyezkedik el, közvetlenül a Csallóközi utca mögötti területen. Belterülettel határos zártkerti (mezőgazdasági) terület. Környezetében lakóépületek, beépítetlen területek és mezőgazdasági területek találhatók. Közintézmények, bevásárló helyek 3,2-3,8 km-en belül elérhetők.

Árterület:	nem
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	lakó és beépítetlen és mezőgazdasági
Jelenlegi hasznosítás:	szántó
Legcélszerűbb hasznosítás:	szántó
Építési övezet:	MK-1
Építési övezet típusa:	Mezőgazdasági zártkerti
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:	Forgalomképes ingatlan. A megállapított forgalmi érték per-, teher-, igénymentes és kiürített állapotra vonatkozik.

Megközelíthetőség

Az ingatlan megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton
Közlekedési eszközök:	Személygépkocsival, egyéb járművekkel
Vasútállomás távolsága:	nincs utasforgalom
Távolsági busz megállójának távolsága:	1800 m

Tulajdoni lap adatai (11016/3 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Utca, házszám:	
Helyrajzi szám:	11016/3
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2026.10.12.
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	Belterület
Területe:	6476 m^2
Minőségi osztály:	1
Kataszteri jövedelem:	28,11 AK
Széljegyek:	Nincs
Teherlap bejegyzés:	Nincs

Természetbeni adatok (11016/3 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Utca, házszám:	
Művelési ág:	szántó
Értékelt földrészlet összesen:	6476 m^2
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Békés Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányada, összesen 1/1 tulajdoni hányad.

Zártkerti földrészlet

Zártkerti földrészlet összesen: **6476 m²**

Azonosítás

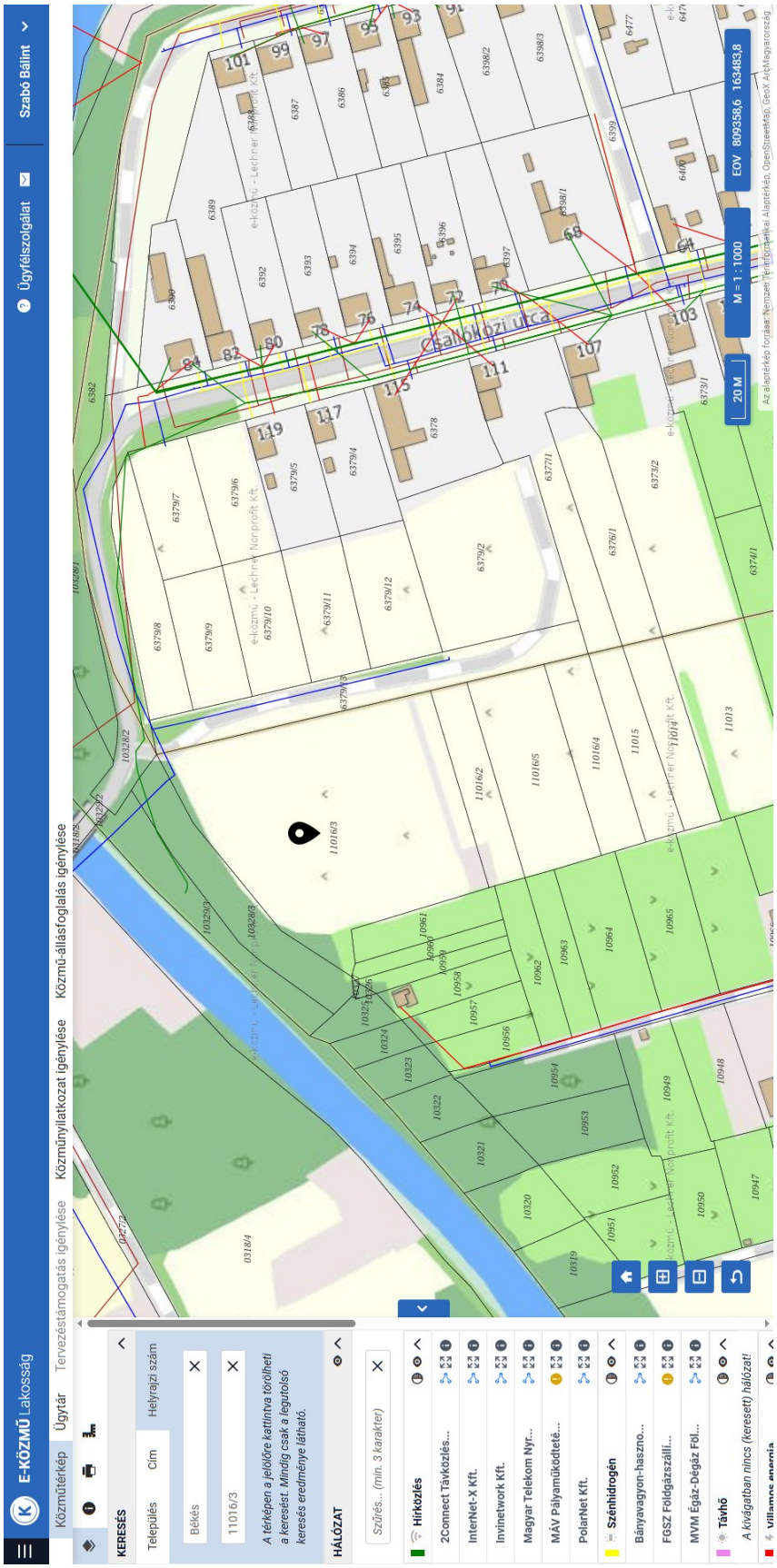
Földrészlet területe: 6476 m²

Jellemzés

Alak, forma, területi méret:	Szabálytalan
Fekvés:	Zártkert
Elhelyezkedés:	dűlőút mellett
Megközelíthetőség:	Kedvező
Domborzati és lejtésviszonyok:	Síkterület
Vízjárás rendezettsége:	Megoldott
Művelést gátló tereptárgyak, infrastruktúra:	Nincs, külterületi ingatlannak megfelelő
Esztétikai benyomás:	Átlagos
Szokásost meghaladó fagy, jég, vadkár valószínűsége:	Nem jellemző, nem várható
Meglévő és megvalósítható közművek:	Nincsenek, villamos energia
Kerítettség:	kerítetlen területek
Üzemszerű művelést szolgáló építmények:	Nincsenek
Gazdasági környezet:	Fejlesztés alatt
Megélhetési, kereseti viszonyok:	Átlagosnál alacsonyabb
A föld művelése utáni hajlandóság:	Átlagosnál magasabb
Demográfiai viszonyok:	Csökkenő
Tápanyag gazdálkodás:	Megfelelő
Agrokémiai beavatkozások:	Általános
Kultúraállapot:	Szántónak megfelelő
Gyomflóra, nem kívánt idegen kultúra:	Nem releváns
Környezeti szennyezettség, tartós környezetkárosodás:	Nem tapasztalható
A földterület természeti védettsége:	Nem védett
Értéknövelő, tartós, beruházás jellegű agrotechnikai beavatkozások:	Nincsenek

Közművesítettsége

Összközmű:	Nem
Elektromos energia:	nincs
Vízellátás:	nincs
Gázellátás:	nincs
Szennyvízelvezetés:	nincs
Csapadékvíz elvezetés:	megoldott


E-KÖZMŰ Lakosság
Szabó Bálint
Ügyfélszolgálat
Közműtérkép
Ügytár
Tervezéstámogatás igénylése
Közműnyilatkozat igénylése
Közmű-állásfoglalás igénylése
KERESÉS
Település
Cím
Helyrajzi szám
Békés
11016/3
A térképen a jelölőre kattintva törölheti a keresést. Mindig csak a legutolsó keresés eredménye látható.
HÁLÓZAT
Szűrés... (min. 3 karakter)
Hírközlés
2Connect Távközlés...
InterNet-X Kft.
Invitenetwork Kft.
Magyar Telekom Nyr...
MÁV Pályaműködtető...
PolarNet Kft.
Szénhidrogén
Bányavagyon-haszno...
FGSZ Földgázszállí...
MVM Égáz-Dégáz Föl...
Távhő
A kivágatban nincs (keresett) hálózat!
Villamos energia
Csalóközi utca
EOV 809358,6 163483,8
M = 1 : 1000
20 M

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

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. 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 záródödémek 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, megállók, utcaburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és

középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.
Környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.
Alternatív hasznosítás szempontjai: funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.
Jogi szempontok, hatósági szabályozás: tulajdonviszonyok rendezettsége, az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, OÉSZ és a helyi építési szabályozás.

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

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

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést lehetőség szerint a már megtörtént és ismert, konkrét (illetékhivatali adatok) adásvételek során kialakult (piaci) áraknak a vizsgált ingatlanra való kiterjesztésével és összehasonlításával végezzük.
- A módszer alapja, hogy megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek áraiból indulunk ki.
- A módszer lényege, hogy az értékelendő ingatlanhoz hasonló ingatlanok és az értékelendő ingatlan jogi, fizikai, fekvésbeli, gazdasági stb. jellemzőiben mutatkozó hasonlóságok és különbözőségek elemzése után becsüli meg az adott ingatlan forgalmi értékét.

A módszer alkalmazhatósága minden esetben szóba jöhet, amennyiben megfelelő mennyiségű és „minőségű” összehasonlító adat áll rendelkezésünkre ahhoz, hogy az így becsült forgalmi érték megbízható és reális legyen.
EVS – 2012 3. -as bekezdése
3.1. Ha a jogszabályok másképp nem rendelkeznek, a „piaci érték” a következőt jelenti:
„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.”

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:
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 (tiszta 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 előirányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

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

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

A módszer alkalmazhatósága elsősorban jövedelemtermelő ingatlanoknál jöhet szóba, de jövedelemtermelő ingatlanként tekinthető akár egy lakásingatlan is, amennyiben pl. bérbeadás útján jövedelmet termel.
A hozamelvű értékelésnek a gyakorlatban két módszere alkalmazott
- a direkt tőkésítés
- Diszkontált Cash Flow (DCF) módszer
EVS – 2012
Ennek következményeként és a piaci érték definíciójának a bérleti érdekeltségre történő alkalmazásával, a TEGoVA által a “piaci bérleti díj” elfogadott definíciója, amelyet rendszerint éves számadatként fejeznek ki, a következő:

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

Költségalapú módszer:

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

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. A módszer fő lépései:
1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

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

A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása
A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének 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 tégla 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 többletszolgáltatásait, 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 költségalapon számított forgalmi érték.

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

Két fő módszere alkalmazott a gyakorlatban:
- a nettó újraelőállítási értékmeghatározáson 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.

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 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 fentieken 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 a **piaci összehasonlító értékelési módszer**éből indultam ki.
Indokolás:

- megfelelő számú adat áll rendelkezésre.

JOGSZABÁLYHELYEK, FOGALMAK

Jogszabályhelyek:

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

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

Fogalmak:
Az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII. 20.) Korm. rendelet 1. számú melléklete szerint.
Bruttó alapterület: épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.
Belmagasság: a padlószint és a födém vakolt (burkolt) vagy az álmennyezet alsó síkja közötti függőleges távolság.
Hasznos alapterület: a nettó alapterületnek azon része, amelyen a belmagasság legalább 1,90 m.
Összes hasznos alapterület: az összes építményszint hasznos alapterülete.
Nettó alapterület: helyiség vagy épületszerkezettel részben vagy egészben közrefogott tér vízszintes vetületben számított területe.

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

Piaci összehasonlító adatok alapján

Összehasonlító adatok: Zártkerti földrészlet (hrsz: 11016/3)

NAV adatbázis

	A	B	C	H	I	K	M	N	O
1	Irányító-szám	Település	Megye rövi	Ingatlan típusa	Illeték kö	Telek területe/nm/	Részarány	Megállapított érték/Ft/	Fajlagos érték (Ft/m2)
3370	5630	BÉKÉS	Békés	mezőgazdasági célokra hasznosított ingatlan	2025Q1	5737	1/1	1522000	265
3372	5630	BÉKÉS	Békés	mezőgazdasági célokra hasznosított ingatlan	2025Q1	11486	1/1	2450000	213
3376	5630	BÉKÉS	Békés	mezőgazdasági célokra hasznosított ingatlan	2025Q1	6799	1/1	1100000	162
3377	5630	BÉKÉS	Békés	mezőgazdasági célokra hasznosított ingatlan	2025Q1	3518	1/1	550000	156
3379	5630	BÉKÉS	Békés	mezőgazdasági célokra hasznosított ingatlan	2025Q1	3545	1/1	600000	169
3381	5630	BÉKÉS	Békés	mezőgazdasági célokra hasznosított ingatlan	2025Q1	6999	1/1	1123000	160
3384	5630	BÉKÉS	Békés	mezőgazdasági célokra hasznosított ingatlan	2025Q1	5188	1/1	5000000	611
3386	5630	BÉKÉS	Békés	mezőgazdasági célokra hasznosított ingatlan	2025Q1	7666	1/1	1919200	250
3387	5630	BÉKÉS	Békés	mezőgazdasági célokra hasznosított ingatlan	2025Q1	8308	1/1	2080000	250
4397	5630	BÉKÉS	Békés	mezőgazdasági célokra hasznosított ingatlan	2024Q4	6704	1/1	1900000	283
4401	5630	BÉKÉS	Békés	mezőgazdasági célokra hasznosított ingatlan	2024Q4	11786	1/1	2500000	212
4407	5630	BÉKÉS	Békés	mezőgazdasági célokra hasznosított ingatlan	2024Q4	4111	1/1	1070200	260
4408	5630	BÉKÉS	Békés	mezőgazdasági célokra hasznosított ingatlan	2024Q4	11570	1/1	2661100	230
4410	5630	BÉKÉS	Békés	mezőgazdasági célokra hasznosított ingatlan	2024Q4	7365	1/1	2798700	380
4412	5630	BÉKÉS	Békés	mezőgazdasági célokra hasznosított ingatlan	2024Q4	3491	1/1	1700000	487
5012									
5013								**Összesített fajlagos érték:**	**273**
5014									
5015								Korrekciók összesen:	30%
5016								Gazdasági:	10%
5017								Elhelyezkedés, megkölelítés:	20%
5018									
5019								**Korrigált fajlagos érték:**	**355**
5020								Földrészlet területe:	6 476
5021								**Piaci érték:**	**2 295 871**

Ingatlan értéke kerekítve: 2.300.000 Ft

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Piaci helyzetelemzés

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

Forgalmi érték:	**2.300.000 Ft**

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.
A piaci 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, készültségére vonatkozik.

Mint megbízott értékbecslő nem vállalok 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 vállalok.

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: 120 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

Elektronikusan hitelesítve: 2026.10.12. 15:53:46
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

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

Tulajdonilap-másolat (szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20261012/22824
2026.10.12

Oldal 1/1
Békés
Zártkert, 11016/3 helyrajzi szám

Békés, Zártkert, 11016/3

I. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 999986/1995.01.03**				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	**Művelési ág / Kivett Megnevezés**	**Minőségi osztályok**	**Terület (ha nm)**	**Kataszteri jövedelem (AK)**
		Szántó	1 osztály	6476	28,11

II. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő: 30423/1991.02.14**
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: tulajdonba adás, 30423/1991.02.14 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

1/1 példány

Megnevezés: Térképmásolat

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal
Szigná

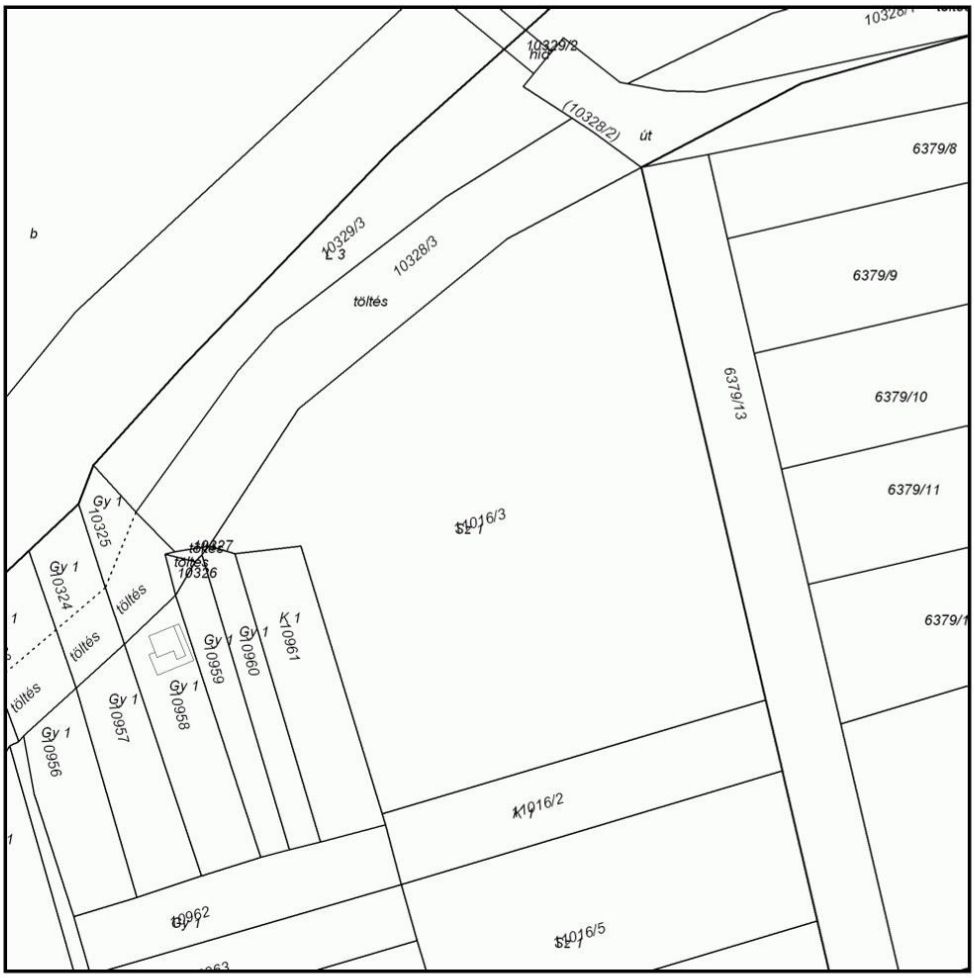
Békés Megyei Kormányhivatal
Békés 5631 Kossuth utca 4.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2026.10.12 15:48:59

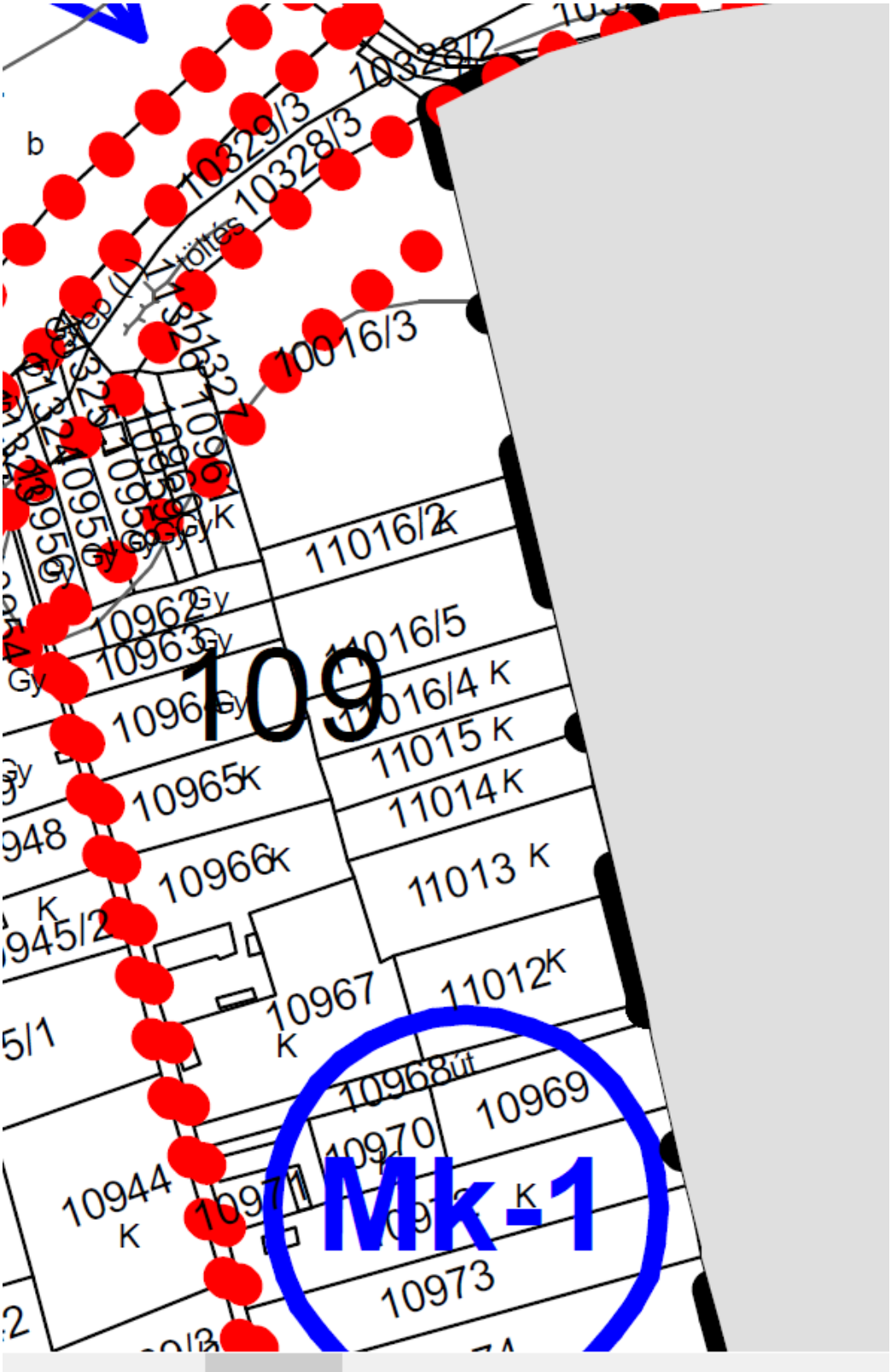
Helyrajzi szám: BÉKÉS zártkert 11016/3 Megrendelés szám: 71/289/2026

Méretarány: 1 : 1000 Térrajzszám: 10247450002026

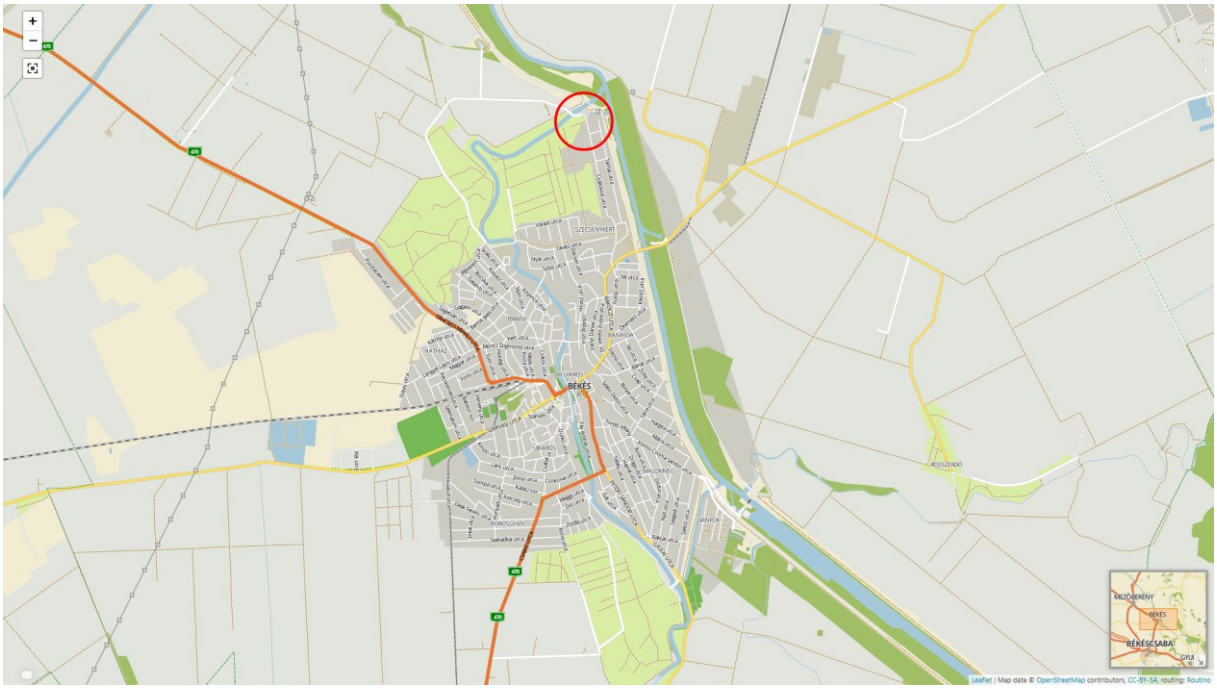


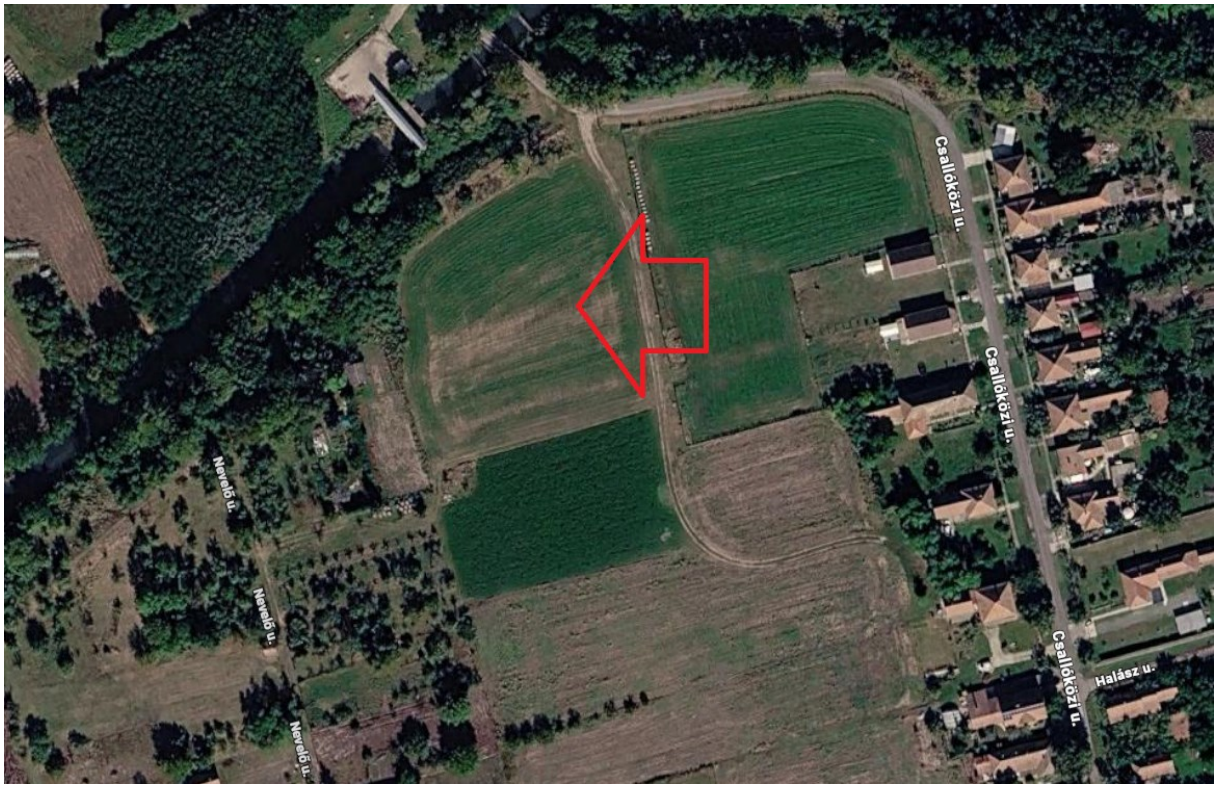
A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Megnevezés: Rendezési terv



Megnevezés: Megye/Település térkép




Csallóközi u.
Csallóközi u.
Csallóközi u.
Halász u.
Nevelő u.
Nevelő u.
Nevelő u.

Megnevezés: Fényképek

ingatlan közeli út	dűéőút
11016/3 Hrsz.	11016/3 Hrsz.
11016/3 Hrsz.	11016/3 Hrsz.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

5630 Békés, Kossuth Lajos utca 26.
alatt található,

5494/A/2
helyrajzi számú ingatlanról.

Értékbecslő cég neve:	Kővágó – Ingatlan Bt.
Értékbecslő cég címe:	5553 Kondoros, Hősök útja 38.
Készítés dátuma:	2026.október 19.

Készült: 2 eredeti példányban

Kővágó-Ingatlan Bt.
5553 Kondoros, Hősök útja 38.
Adószám: 25183762-1-04
Bsz.: 10402609-50526775-88811007

Kővágó Bertold
Ingatlanvagyon - értékelő
5553 Kondoros, Hősök útja 38.
Telefonszám: + 36 30 233 9972

1./ ELŐZMÉNYEK:

Megbízás:

Megbízást kaptam, hogy a Békés Vármegyei Kormányhivatalnál az **5630 Békés, Kossuth Lajos utca 26. szám alatti 5494/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott **üzlethelyiség** megnevezésű ingatlan értékbecslését végezzem el, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása céljából.

Megbízás tárgya:

Az értékbecslés az **5630 Békés, Kossuth Lajos utca 26. szám alatti 5494/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott **üzlethelyiség** megnevezésű ingatlanra vonatkozik, az ott lévő berendezésekre és felszerelési tárgyakra megbízásom nem terjed ki. A megbízás az ingatlan értékesítése céljából, az ingatlan jelenlegi állapota valós forgalmi értékének meghatározására terjed ki.

Adatszolgáltatás, információk:

Az értékbecslés elkészítéséhez a megrendelő rendelkezésemre bocsátotta az ingatlan tulajdoni lap másolatát (2026.03.06.) térképmásolatát (2026.03.03.), továbbá körvonalazta az ingatlan hasznosításával kapcsolatos elvárásokat, feltételezéseket.

A rendelkezésemre álló iratanyagok tanulmányozásával egy időben, **2026. október 19-én** helyszíni szemlét tartottam. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a megbízó biztosította, s egyben tájékoztatott az épület állapotáról, gondoskodott annak megtekinthetőségéről. A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettem.

Az értékbecslés: 1-től 15-ig sorszámozott oldalt tartalmaz

AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS ADATAI:

Címe:	5630 Békés, Kossuth Lajos utca 26.
Helyrajzi száma:	5494/A/2
Tulajdonos:	Békés Város Önkormányzata 1/1
Jogcím:	tulajdonba adás

A szakértői vélemény 2 eredeti példányban készült.

Az értékbecslés során alkalmazott módszerek

A **piaci összehasonlító megközelítés** lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező épületegyüttessel. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbözőségek ismeretében kiigazítjuk az olyan eltéréseket, mint pl. az ingatlan fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja, az értékesítés vagy ajánlat feltételei, továbbá az értéknek a piaccal összefüggő vagy az ingatlantól független összetevői. Az így elvégzett számítások eredményei többnyire kijelölik a vizsgált ingatlan értékének lehetséges tartományát.

Az összehasonlító elemzés körébe több, a vizsgált épületegyütteshez leginkább hasonló ingatlant vontunk be. Összehasonlítási egységnek 1 m^2 épület területet választottunk.

Az összehasonlítás elemeit az ingatlanok azon jellemzői alkotják, melyek a vételárat és ajánlati árat leginkább befolyásolják. A figyelembe vehető összes tényezőt a következő 6 összehasonlítási alapelemmel lehet lefedni:

- eladás/ajánlat ideje,
- eladás/ajánlat körülményei,
- környezet, az ingatlan elhelyezkedése,
- az adott ingatlan típusra ható piaci körülmények,
- fizikai jellemzők,
- használati mód.

A vizsgált épületegyüttes és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti különbözőségekből adódó kiigazításokat százalékokban fejezzük ki.

A **költségalapú megközelítés** során az ingatlan értékét úgy határozzuk meg, hogy a telek becsült értékéhez hozzáadjuk az épületek újjáépítésének vagy pótlásának mindenkori költségét, amiből előzőleg levontuk az épületek bármely okból bekövetkezett értékcsökkenésének összegét.

Ez a megközelítés rendkívül hasznos új vagy majdnem új épületek, speciális funkciójú ingatlanok, valamint olyan ingatlanok értékelésére, melyek csak ritkán cserélnek gazdát a piacon.

Az **újraelőállítási költség** az ugyanolyan vagyontárgy felépítésének költsége, folyó áron számolva, ugyanolyan anyagok, építési, gyártási szabványok, tervek, elrendezés és munkaerő felhasználásával.

Az **értékcsökkenés** mértékét három összetevő: a fizikai romlás, a funkcionális elavulás és a külső okokra visszavezethető gazdasági elavulás alkotja.

Az épületek **fizikai avulás**a a létesítmény rendeltetésszerű használatából származó, valamint a természeti tényezők hatásaként bekövetkezett értékcsökkenés.

A **funkcionális elavulás** az építőanyagokban, építési technológiában bekövetkezett változásokat, a vizsgált épületek működtetésében jelentkező többletráfordításokat, kihasználatlan területeket tartalmazza, amelyek behatárolják a korszerűsítés és a bővítés lehetőségeit. Funkcionális avulást okoznak olyan belső ingatlanjellemzők is, mint a nem megfelelő alaprajz és gépészeti felszerelés, továbbá a méter vagy más jellemzők okozta funkcionális elégtelenség, illetve túlméretezettség.

A **külső okokra visszavezethető elavulás** időleges vagy végleges értékcsökkenés, amely a vagyontárgyon kívüli negatív hatások miatt áll elő. Ilyen hatás lehet az általános gazdasági helyzet romlása, e kereslet hiánya vagy a térségben megvalósuló ingatlanfejlesztés, melynek következtében módosul az építési övezeti besorolás és az ingatlan eredeti funkciója.

A **földingatlan** értékét a költségalapú közelítésnél is piaci összehasonlító módszer felhasználásával állapítjuk meg. Ennek során a környéken az értékbecslés időszakában jellemző eladási árakból indulunk ki, különös tekintettel az alább felsorolt értékbefolyásoló tényezőkre:

- a telek elhelyezkedése és környezete,
- a megközelítés módja,
- a közművekre való csatlakozás lehetősége,
- fejlesztési, beépíthetőségi lehetőségek,
- jelenlegi hasznosítás módja,
- az ingatlant terhelő korlátozások,

- jövőbeni hasznosításra vonatkozó lehetőségek,
- piaci keresleti-kínálat viszonyok.

A föld és az épületek értékelése általában magában foglalja az épületgépészeti berendezések és a közművezetékeket is. A tulajdonos ezeket is az ingatlant működtető üzleti vállalkozás rendelkezésére bocsátja, hogy az épületeket és az ingatlan határain belül lévő szabad földterületet a lehető legjobban tudja használni.

Az ilyen épületgépészeti berendezések általában beépülnek az épület szerkezetébe vagy a földbe, illetve az épület szerkezeteihez vagy a talajhoz vannak rögzítve. Így ezekre külön értékelés nem készül, értékük az épületek értékében benne foglaltatik.

A **jövedelem-tőkésítési megközelítés** módszerének lényege az, hogy bizonyos vagyontárgyak úgy is értékelhetők, mint a bérleti piacon jelen lévő ingatlanok. Ez esetben az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosításából származó éves adózott nettó jövedelem tőkésítésével becsüljük annak piaci értékét. Ekkor az épületegyüttest, mint befektetési típusú vagyontárgyat vesszük figyelembe. E módszer használhatóságának feltétele, hogy az ingatlan jelenlegi jövedelemtermelő képessége legyen a jövőre vonatkozóan is. Más szóval azt feltételezzük, hogy komolyabb átalakítás nélkül, jelenlegi funkciójában és állapotában hasonló haszonnal működtethető tovább.

Ezen eljárás korrekt alkalmazásának két fontos lépése van: egyrészt a tőkésítendő jövedelem, másrészt a tőkésítési ráta helyes megválasztása. A tőkésítendő jövedelemre a múltbeli tényadatok alapján olyan becslés fogadható el, amelyet az eseti, rendkívüli tételektől megtisztítottunk és jelenértékre számítottunk. A tőkésítési rátában pedig ki kell fejeződnie a befektető-tulajdonos hozamelvárásának, az ingatlan bérbeadással történő hasznosításával vállalt kockázatnak.

A tőkésítendő jövedelem számításánál a bérleti díj bevételének és a költségek becsült értékéből indulunk ki. A bérleti díjra vonatkozó becslés a vizsgált ingatlanok környékén, a hozzá hasonló színvonalú és funkciójú ingatlanok bérleti díjainak elemzésén alapult. A bérleti díjak a rezsiköltségeket nem tartalmazzák, ezt a bérlők fizetik. A működési költségek számbavételénél a közös költség, a hasznosítási funkcióhoz kapcsolódó egyéb tevékenységek, továbbá a fenntartás, felújítás, a biztosítás és az adók becsült költségeit vesszük figyelembe.

Jelen esetben az ingatlan jelenlegi állapota forgalmi értékének megállapításánál a **piaci összehasonlító adatokon alapuló és a hozamszámításon alapuló** módszert alkalmaztam.

2./ SZEMREVÉTELEZÉSI ÉS VIZSGÁLATI SZEMPONTOK:

Az ingatlan helyszíni megtekintésekor vizsgáltam a környezeti sajátosságokat, a közúton való megközelítés lehetőségét, az infrastrukturális ellátottságot, a közművesítés mértékét. Az ingatlan szemrevételezésénél rögzítettem a műszaki állapotra vonatkozó adatokat, összehasonlítva a hasonló adottságú ingatlanok adataival. A területi adatokat a rendelkezésemre bocsátott tervek alapján rögzítettem, s azokat alapadatként kezeltem.
A forgalmi érték a szokásos értékelési módszerek alkalmazásával meghatározható, figyelembe véve hasonló adottságú ingatlanok iránti keresletet és kínálatot, mely a jelenlegi kiegyensúlyozott piaci viszonyokat tükrözi.
Az ingatlan forgalmi értéke hasonló adottságú ingatlanok piaci kínálati árainak korrekciójával került megállapításra.
A forgalmi érték meghatározásához saját és társ ingatlanforgalmazók, valamint a internetes adatbázisból vett adatokat használtam fel.

2.1 Helyszíni szemle módja

2.2 Az ingatlan településen belüli fekvése, megközelíthetősége, környezetre vonatkozó megállapítások

2.3 Közműellátottság

2.4 A telek adottságai

2.5 Felépítmények, kerítés, térburkolatok

2.6 Forgalmi értéket befolyásoló tényezők

2.7 Forgalmi érték megállapítása

Mellékletek

2.1. Helyszíni szemle módja: műszaki szemrevételezés.

2.2. Az ingatlan településen belüli fekvése, megközelíthetősége, környezetre vonatkozó megállapítások:

Békés város Békés vármegyében található, 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.
Legfontosabb megközelítési útvonala a Mezőberénytől Békéscsabáig húzódó 470-es főút, mindkét város felől ezen közelíthető meg. (Az útvonal korábban a 47-es főút része volt, de annak a közelmúltban egy elkerülő szakasza épült, részben Békés tehermentesítésére, részben a sok közlekedési problémát jelentő békési kanyarok és szűkületek kiváltására, azóta a 47-es számozást az elkerülő út viseli.)
A környező települések közül Muronnyal és Kétsopronnyal a 4644-es, Tarhossal és Gerlával a 4238-as út kapcsolja össze. Rosszerdő nevű külterületi városrészére a tarhosi országútból délnek kiágazó 42143-as számú mellékút vezet.
A vizsgált ingatlan Békés város belterületén helyezkedik el, a város központjában, a Kossuth Lajos utcában. Gépjárművel jól megközelíthető, szilárd burkolatú úton. Környezetében családi házak, üzemagyag töltő állomás, üzletek találhatóak.

2.3. Közműellátottsága:

Az ingatlan ***összközműves*.**

- ***Elektromos energiaellátás*:** az ingatlan elektromos energia ellátása a város rendszerére kapcsolva
- ***Vízellátás:*** az ingatlan vízellátása a város vezetékes rendszerére kapcsolva
- ***Szennyvízelvezetés:*** az ingatlan szennyvízelvezetése a város vezetékes rendszerére kapcsolva
- ***Gázellátás:*** az ingatlan gázellátása a város rendszerére kapcsolva

2.4. A telek adottságai:

Önálló tulajdonú telek. Fekvése a funkciójával összhangban van, megközelíthetősége jó, környezete rendezett.

2.5. Felépítmények, kerítés, térburkolatok:

A vizsgált ingatlan jelenleg használtruha boltként funkcionál. Gépjárművel jól megközelíthető, környezetében családi házak, üzletek, töltőállomás található.

SZERKEZETI FELÉPÍTÉSE

Alapozás:	sávalap
Szerkezeti rendszer:	tégla felmenő falszerkezet
Tetőszerkezet, héjazat:	fa tetőszerkezet, cserép pikkelyfedés
Födém szerkezet:	saralt födémszerkezet
Válaszfalak:	tégla válaszfalak
Belső felületek:	festett, csempézett
Külső felület:	vakolt, festett
Nyílászáró szerkezetek:	fa szerkezetű nyílászárók, sík üvegezés

Alapterülete kerekítve: Nettó: 139 m^2

2.6. Forgalmi értéket befolyásoló tényezők:

Az értékelés folyamán figyelemmel voltunk a régióban kialakult hasonló funkciójú ingatlanok kínálati áraira.

Az érték megállapításánál figyelembe vettük az ingatlan elhelyezkedését, a funkció és telepítés összhangját, környezetét és az ingatlan műszaki állapotát.

A kínálati adatok közül azokat használtuk fel, ahol az alternatív hasznosítása megvalósítható a vizsgált ingatlannál.

2.7. Forgalmi érték meghatározása:

2.7/A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

Piaci érték (PÉ) = hasznos összterület (H) X módosított alapérték

1.	Cím	Felép. m2	Ár Ft		Fajlagos ár Ft/m2
	5630 Békés Belterület	160	32 000 000	K	200 000
Korrekciós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján					
	kínálati ár miatt	-5%			
	fekvés/méret miatt	0%			
	műszaki tartalom miatt	-10%			
	Korrigált fajlagos alapár:	170 000	Ft/m2		

2.	Cím	Felép m2	Ár Ft		Fajlagos ár Ft/m2
	5630 Békés Belterület	240	29 500 000	K	122 917
Korrekciós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján					
	kínálati ár miatt	0%			
	fekvés/méret miatt	5%			
	műszaki taratalom miatt	-10%			
	Korrigált fajlagos alapár:	116 771	Ft/m2		

3.	Cím	Felép. m2	Ár Ft		Fajlagos ár Ft/m2
	5630 Békés Belterület	130	16 500 000	K	126 923
Korrekciós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján					
	kínálati ár miatt	0%			
	fekvés/méret miatt	5%			
	műszaki tartalom miatt	-5%			
	Korrigált fajlagos alapár:	126 923	Ft/m2		
	Átlagos korrigált fajlagos alapár:	**137 898**	Ft/m2		

Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása:

	Forgalmi érték mindösszesen:				
	Terület (m2)		Fajl. alapár (Ft/m2)		**Forgalmi érték kerekítve**
	139	x	**137 898**	=	**19 200 000**

Piaci alapú forgalmi érték (M Ft): 19,20 M Ft

2.7/B. Pótlás elvű értékelés:

Költség alapú érték (Ké) = telekérték (Té) + Építményérték (É)

A telek értékének TÉ meghatározása: TÉ = Tfa x Tt x (1+Σ mt),

ahol TÉ= telek értéke; Tfa= fajlagos alapár; Tt = telek területe; mt = módosító tényezők;

A hasonlító adatok közlése:

A telek értéke (TÉ) : 0 M Ft

2.7/C. Az épület aktuális műszaki értékének (É) meghatározása:

Az épület számított értéke a 245/2006. (XII.5.) Korm. rendelet 1. melléklet 6.1. alapján bruttó alapterület figyelembe vételével 190 e Ft/m2 engedélyezett.
Jelen költségszámításnál a nettó alapterületet vettük figyelembe, és külön bontottuk a helyiségek funkciót, annak alapján csökkentettük a megengedett építési (pótlási) költséget.

É = E x at x fa x ea x ka x pa ,

at = alapterület		*Egyéb*	***Összesen***
E = az épület pótlási költsége	*190.000,- Ft./m²*		*190.000,- Ft./m²*
at = alapterület	*139 m2*		*139 m2*
fa = Műszaki avultság	*-5 %*		*-5 %*
ea = Funkcionális avultság	*-5 %*		*-5 %*
ka =Környezeti avultság	*-5 %*		*-5 %*
pa =piaci helyzet miatti korrekció	*-5 %*		*-5 %*
É = Műszaki érték (kerekített)	***21.150.000,- Ft.***	***0 - Ft.***	***21.150.000,- Ft.***

Ké = 0,- Ft + 21.150.000,- Ft= 21.150.000,- Ft

Költség alapú érték kerekítve (ellenőrző módszer) 21,15 M Ft

Végső forgalmi érték: 19,20 M Ft

(A piaci összehasonlító adatok alapján)

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az **5630 Békés, Kossuth Lajos utca 26.** szám alatti, **5626/A/2** helyrajzi számon nyilvántartott **üzlethelyiség** művelési ágú ingatlan nettó forgalmi értékét a helyszíni szemle, a tulajdonos adatszolgáltatása alapján és a településen kialakult ingatlanárakra figyelemmel határoztuk meg. Jelen szakértői véleményünk nem tartalmazza az ingatlanon található gépek és technológiai berendezések értékét.

Az ingatlan kerekített nettó forgalmi értékét:

19.200.000,- Ft,
azaz Tizenkilencmillió-kétszázezer 00/100 forintban, határozom meg.

Záradék:

A megrendelő tudomásul veszi, hogy az értékbecslés során diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem került sor.
A forgalmi érték becslésének érvényessége:

A keltezéstől számított 90 nap.

Kondoros, 2026. október 19.

Kővágó-Ingatlan Bt.
5553 Kondoros, Hősök útja 38.
Adószám: 25183762-1-04
Bsz.: 10402609-50526775-88811007

Kővágó Bertold
ingatlanvagyon – értékelő és - közvetítő

www.kovago-ingatlan.hu info@kovago-ingatlan.hu

Korlátozó feltételek és nyilatkozat

Korlátozó feltételek

Az értékelést végző személyek nem vállalnak felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értéket.

Véleményt nem nyilvánítok jogi ügyekben.

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásokból kaptam.
Feltételeztem, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettem értékbecslésemben.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattam be. Nem végeztem talajmechanikát, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.

Minden számomra megadott információt megbízhatónak tekintettem, de valódiságukért nem vállalok felelősséget. Vizsgáltam az adatszolgáltatótól kapott adatok valóságtartalmát, a méter és a területi adatok valódiságát. Nem vizsgáltam a gazdasági és üzemeltetési, bérbeadási jellegű adatokat.
A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

A vagyonértékelő szakembereknek nincs meg a képesítésük arra, hogy felismerjék a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte befolyásolhatja az ingatlan értékét.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyem nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

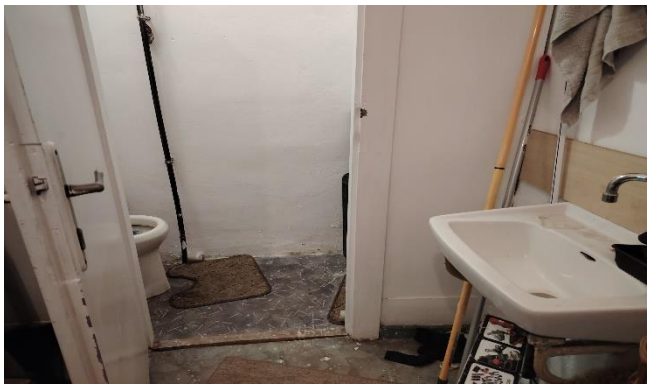
Az értékelési szakvélemény a 32/2000. (VIII.29.) PM és a 26/2005. (VIII.11.) PM Rendelettel módosított 25/1997. PM Rendelet előírásainak megfelelően készült.

Kondoros, 2026. október 19.

Kővágó-Ingatlan Bt.
5553 Kondoros, Hősök útja 38.
Adószám: 25183762-1-04
Bsz.: 10402609-50526775-88811007

Kővágó Bertold
ingatlanvagyon – értékelő és - közvetítő

Fotómelléklet



Tulajdoni lap

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

Tulajdonilap-másolat (szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260306/18322
2026.03.06

Oldal 1/1
Békés
Belterület, 5494/A/2 helyrajzi szám

5630 BÉKÉS, KOSSUTH LAJOS UTCA 26. "FELÜLVIZSGÁLAT ALATT" **társasház különlap**
Békés, Belterület, 5494/A/2

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 999979/1995.01.02**

AZ EGYÉB ÖNÁLLÓ INGATLAN ADATAI:

Rendeltetési mód	Terület (m2)	Szobák sz.	Félszobák sz.	Eszmei hányad
üzlethelyiség	139	0	0	139/243

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 32676/1989.11.03**

Jogi jelleg: Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő: 30423/1991.02.14**

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: tulajdonba adás, 30423/1991.02.14
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

Térképmásolat

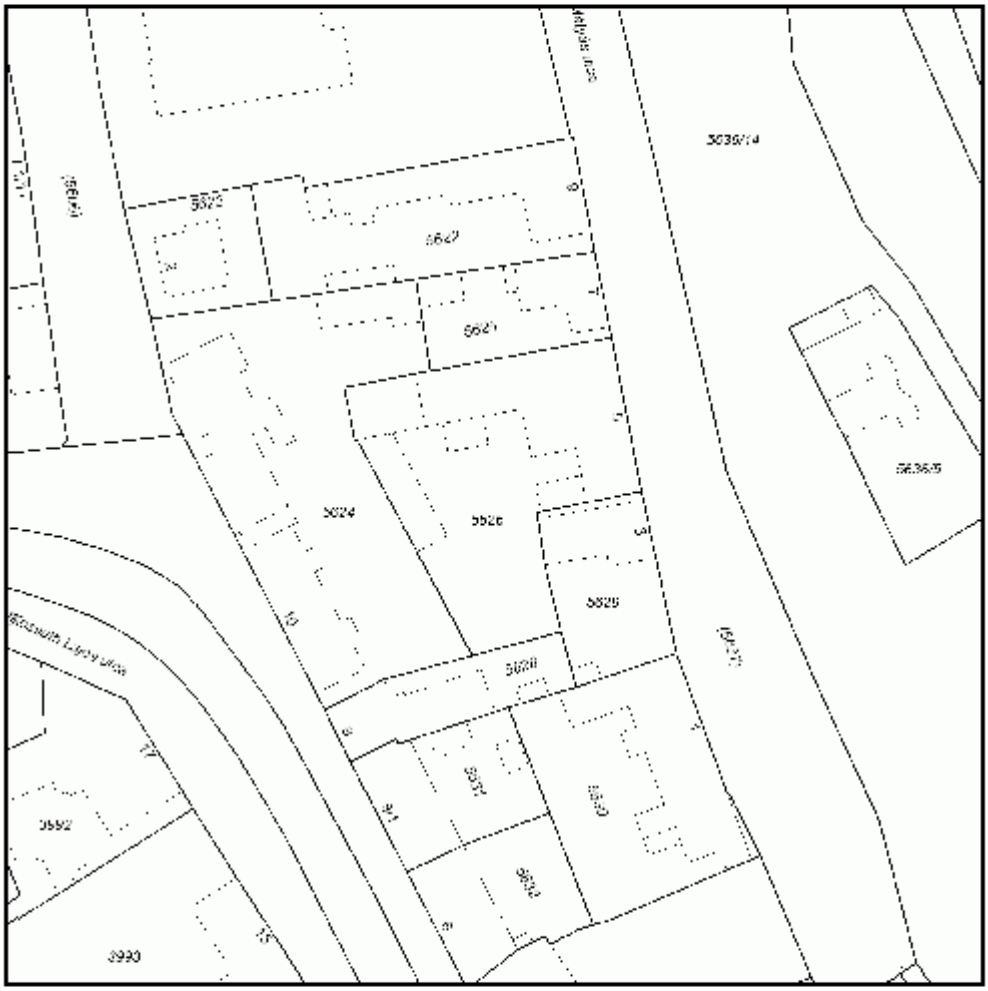
Békés Vármegyei Kormányhivatal
Békés 5631 Kossuth utca 4.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2026.03.03 15:24:26

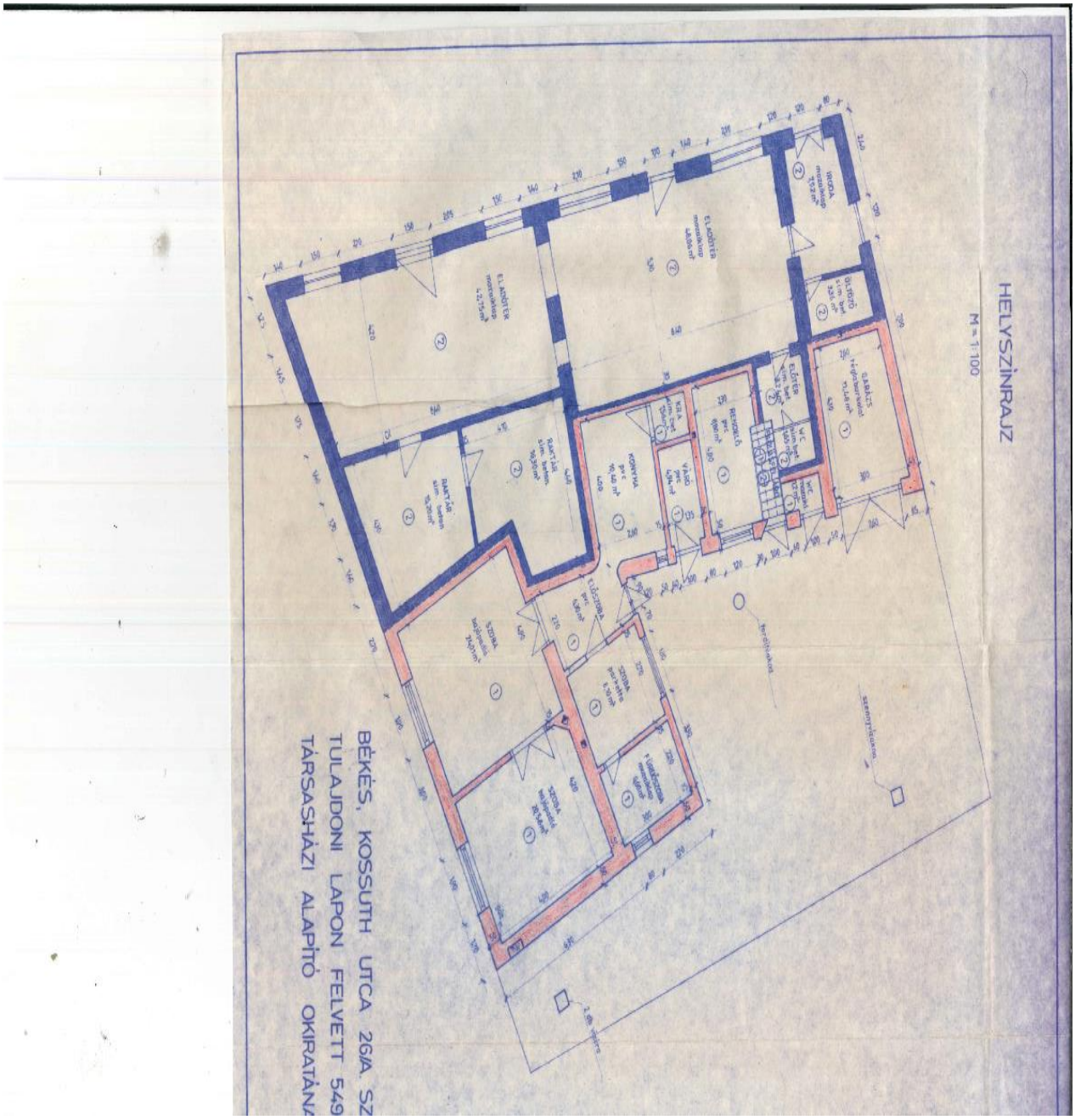
Helyrajzi szám: BÉKÉS belterület 5626 Megrendelés szám: 71/70/2026

Méretarány: 1 : 1000 Térrajzszám: 10199300002026



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Helyszínrajz



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

5630 Békés, Jantyik Mátyás utca 5.
alatt található,

5626
helyrajzi számú ingatlanról.

Értékbecslő cég neve:	Kővágó – Ingatlan Bt.
Értékbecslő cég címe:	5553 Kondoros, Hősök útja 38.
Készítés dátuma:	2026.október 19.

Készült: 2 eredeti példányban

Kővágó-Ingatlan Bt.
5553 Kondoros, Hősök útja 38.
Adószám: 25183762-1-04
Bsz.: 10402609-50526775-88811007

Kővágó Bertold
Ingatlanvagyon - értékelő
5553 Kondoros, Hősök útja 38.
Telefonszám: + 36 30 233 9972

1./ ELŐZMÉNYEK:

Megbízás:

Megbízást kaptam, hogy a Békés Vármegyei Kormányhivatalnál az **5630 Békés, Jantyik Mátyás utca 5. szám alatti 5626** helyrajzi számon nyilvántartott **kivett általános iskola** megnevezésű ingatlan értékbecslését végezzem el, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása céljából.

Megbízás tárgya:

Az értékbecslés az **5630 Békés, Jantyik Mátyás utca 5. szám alatti 5626** helyrajzi számon nyilvántartott **kivett általános iskola** megnevezésű ingatlanra vonatkozik, az ott lévő berendezésekre és felszerelési tárgyakra megbízásom nem terjed ki. A megbízás az ingatlan értékesítése céljából, az ingatlan jelenlegi állapota valós forgalmi értékének meghatározására terjed ki.

Adatszolgáltatás, információk:

Az értékbecslés elkészítéséhez a megrendelő rendelkezésemre bocsátotta az ingatlan tulajdoni lap másolatát (2026.03.03.) térképmásolatát (2026.03.03.), továbbá körvonalazta az ingatlan hasznosításával kapcsolatos elvárásokat, feltételezéseket.

A rendelkezésemre álló iratanyagok tanulmányozásával egy időben, **2026. október 19-én** helyszíni szemlét tartottam. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a megbízó biztosította, s egyben tájékoztatott az épület állapotáról, gondoskodott annak megtekinthetőségéről. A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettem.

Az értékbecslés: 1-től 16-ig sorszámozott oldalt tartalmaz

AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS ADATAI:

Címe:	5630 Békés, Jantyik Mátyás utca 5.
Helyrajzi száma:	5626
Tulajdonos:	Békés Város Önkormányzata 1/1
Jogcím:	tulajdonba adás

A szakértői vélemény 2 eredeti példányban készült.

Az értékbecslés során alkalmazott módszerek

A **piaci összehasonlító megközelítés** lényege az, hogy a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat összehasonlítjuk a jelen értékbecslés tárgyát képező épületegyüttessel. Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok és a vizsgált vagyontárgy közötti különbözőségek ismeretében kiigazítjuk az olyan eltéréseket, mint pl. az ingatlan fizikai és gazdasági jellemzői, használati módja, az értékesítés vagy ajánlat feltételei, továbbá az értéknek a piaccal összefüggő vagy az ingatlantól független összetevői. Az így elvégzett számítások eredményei többnyire kijelölik a vizsgált ingatlan értékének lehetséges tartományát.

Az összehasonlító elemzés körébe több, a vizsgált épületegyütteshez leginkább hasonló ingatlant vontunk be. Összehasonlítási egységnek 1 m^2 épület területet választottunk.

Az összehasonlítás elemeit az ingatlanok azon jellemzői alkotják, melyek a vételárat és ajánlati árat leginkább befolyásolják. A figyelembe vehető összes tényezőt a következő 6 összehasonlítási alapelemmel lehet lefedni:

- eladás/ajánlat ideje,
- eladás/ajánlat körülményei,
- környezet, az ingatlan elhelyezkedése,
- az adott ingatlan típusra ható piaci körülmények,
- fizikai jellemzők,
- használati mód.

A vizsgált épületegyüttes és az összehasonlításba bevont ingatlanok közötti különbözőségekből adódó kiigazításokat százalékokban fejezzük ki.

A **költségalapú megközelítés** során az ingatlan értékét úgy határozzuk meg, hogy a telek becsült értékéhez hozzáadjuk az épületek újjáépítésének vagy pótlásának mindenkori költségét, amiből előzőleg levontuk az épületek bármely okból bekövetkezett értékcsökkenésének összegét.

Ez a megközelítés rendkívül hasznos új vagy majdnem új épületek, speciális funkciójú ingatlanok, valamint olyan ingatlanok értékelésére, melyek csak ritkán cserélnek gazdát a piacon.

Az **újraelőállítási költség** az ugyanolyan vagyontárgy felépítésének költsége, folyó áron számolva, ugyanolyan anyagok, építési, gyártási szabványok, tervek, elrendezés és munkaerő felhasználásával.

Az **értékcsökkenés** mértékét három összetevő: a fizikai romlás, a funkcionális elavulás és a külső okokra visszavezethető gazdasági elavulás alkotja.

Az épületek **fizikai avulás**a a létesítmény rendeltetésszerű használatából származó, valamint a természeti tényezők hatásaként bekövetkezett értékcsökkenés.

A **funkcionális elavulás** az építőanyagokban, építési technológiában bekövetkezett változásokat, a vizsgált épületek működtetésében jelentkező többletráfordításokat, kihasználatlan területeket tartalmazza, amelyek behatárolják a korszerűsítés és a bővítés lehetőségeit. Funkcionális avulást okoznak olyan belső ingatlanjellemzők is, mint a nem megfelelő alaprajz és gépészeti felszerelés, továbbá a méter vagy más jellemzők okozta funkcionális elégtelenség, illetve túlméretezettség.

A **külső okokra visszavezethető elavulás** időleges vagy végleges értékcsökkenés, amely a vagyontárgyon kívüli negatív hatások miatt áll elő. Ilyen hatás lehet az általános gazdasági helyzet romlása, e kereslet hiánya vagy a térségben megvalósuló ingatlanfejlesztés, melynek következtében módosul az építési övezeti besorolás és az ingatlan eredeti funkciója.

A **földingatlan** értékét a költségalapú közelítésnél is piaci összehasonlító módszer felhasználásával állapítjuk meg. Ennek során a környéken az értékbecslés időszakában jellemző eladási árakból indulunk ki, különös tekintettel az alább felsorolt értékbefolyásoló tényezőkre:

- a telek elhelyezkedése és környezete,
- a megközelítés módja,
- a közművekre való csatlakozás lehetősége,
- fejlesztési, beépíthetőségi lehetőségek,
- jelenlegi hasznosítás módja,
- az ingatlant terhelő korlátozások,

- jövőbeni hasznosításra vonatkozó lehetőségek,
- piaci keresleti-kínálat viszonyok.

A föld és az épületek értékelése általában magában foglalja az épületgépészeti berendezések és a közművezetékeket is. A tulajdonos ezeket is az ingatlant működtető üzleti vállalkozás rendelkezésére bocsátja, hogy az épületeket és az ingatlan határain belül lévő szabad földterületet a lehető legjobban tudja használni.

Az ilyen épületgépészeti berendezések általában beépülnek az épület szerkezetébe vagy a földbe, illetve az épület szerkezeteihez vagy a talajhoz vannak rögzítve. Így ezekre külön értékelés nem készül, értékük az épületek értékében benne foglaltatik.

A **jövedelem-tőkésítési megközelítés** módszerének lényege az, hogy bizonyos vagyontárgyak úgy is értékelhetők, mint a bérleti piacon jelen lévő ingatlanok. Ez esetben az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosításából származó éves adózott nettó jövedelem tőkésítésével becsüljük annak piaci értékét. Ekkor az épületegyüttest, mint befektetési típusú vagyontárgyat vesszük figyelembe. E módszer használhatóságának feltétele, hogy az ingatlan jelenlegi jövedelemtermelő képessége legyen a jövőre vonatkozóan is. Más szóval azt feltételezzük, hogy komolyabb átalakítás nélkül, jelenlegi funkciójában és állapotában hasonló haszonnal működtethető tovább.

Ezen eljárás korrekt alkalmazásának két fontos lépése van: egyrészt a tőkésítendő jövedelem, másrészt a tőkésítési ráta helyes megválasztása. A tőkésítendő jövedelemre a múltbeli tényadatok alapján olyan becslés fogadható el, amelyet az eseti, rendkívüli tételektől megtisztítottunk és jelenértékre számítottunk. A tőkésítési rátában pedig ki kell fejeződnie a befektető-tulajdonos hozamelvárásának, az ingatlan bérbeadással történő hasznosításával vállalt kockázatnak.

A tőkésítendő jövedelem számításánál a bérleti díj bevételének és a költségek becsült értékéből indulunk ki. A bérleti díjra vonatkozó becslés a vizsgált ingatlanok környékén, a hozzá hasonló színvonalú és funkciójú ingatlanok bérleti díjainak elemzésén alapult. A bérleti díjak a rezsiköltségeket nem tartalmazzák, ezt a bérlők fizetik. A működési költségek számbavételénél a közös költség, a hasznosítási funkcióhoz kapcsolódó egyéb tevékenységek, továbbá a fenntartás, felújítás, a biztosítás és az adók becsült költségeit vesszük figyelembe.

Jelen esetben az ingatlan jelenlegi állapota forgalmi értékének megállapításánál a **piaci összehasonlító adatokon alapuló és a hozamszámításon alapuló** módszert alkalmaztam.

2./ SZEMREVÉTELEZÉSI ÉS VIZSGÁLATI SZEMPONTOK:

Az ingatlan helyszíni megtekintésekor vizsgáltam a környezeti sajátosságokat, a közúton való megközelítés lehetőségét, az infrastrukturális ellátottságot, a közművesítés mértékét. Az ingatlan szemrevételezésénél rögzítettem a műszaki állapotra vonatkozó adatokat, összehasonlítva a hasonló adottságú ingatlanok adataival. A területi adatokat a rendelkezésemre bocsátott tervek alapján rögzítettem, s azokat alapadatként kezeltem.
A forgalmi érték a szokásos értékelési módszerek alkalmazásával meghatározható, figyelembe véve hasonló adottságú ingatlanok iránti keresletet és kínálatot, mely a jelenlegi kiegyensúlyozott piaci viszonyokat tükrözi.
Az ingatlan forgalmi értéke hasonló adottságú ingatlanok piaci kínálati árainak korrekciójával került megállapításra.
A forgalmi érték meghatározásához saját és társ ingatlanforgalmazók, valamint a internetes adatbázisból vett adatokat használtam fel.

2.1 Helyszíni szemle módja

2.2 Az ingatlan településen belüli fekvése, megközelíthetősége, környezetre vonatkozó megállapítások

2.3 Közműellátottság

2.4 A telek adottságai

2.5 Felépítmények, kerítés, térburkolatok

2.6 Forgalmi értéket befolyásoló tényezők

2.7 Forgalmi érték megállapítása

Mellékletek

2.1. Helyszíni szemle módja: műszaki szemrevételezés.

2.2. Az ingatlan településen belüli fekvése, megközelíthetősége, környezetre vonatkozó megállapítások:

Békés város Békés vármegyében található, 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.
Legfontosabb megközelítési útvonala a Mezőberénytől Békéscsabáig húzódó 470-es főút, mindkét város felől ezen közelíthető meg. (Az útvonal korábban a 47-es főút része volt, de annak a közelmúltban egy elkerülő szakasza épült, részben Békés tehermentesítésére, részben a sok közlekedési problémát jelentő békési kanyarok és szűkületek kiváltására, azóta a 47-es számozást az elkerülő út viseli.)
A környező települések közül Muronnyal és Kétsopronnyal a 4644-es, Tarhossal és Gerlával a 4238-as út kapcsolja össze. Rosszerdő nevű külterületi városrészére a tarhosi országútból délnek kiágazó 42143-as számú mellékút vezet.
A vizsgált ingatlan Békés város belterületén helyezkedik el, a város központjában, a Jantyik Mátyás utcában. Gépjárművel jól megközelíthető, szilárd burkolatú úton. Környezetében családi házak találhatóak.
Az épület rossz állapotú, felújításra szorul.

2.3. Közműellátottsága:

Az ingatlan ***összközműves.***

- ***Elektromos energiaellátás*:** az ingatlan elektromos energia ellátása a város rendszerére kapcsolva
- ***Vízellátás:*** az ingatlan vízellátása a város vezetékes rendszerére kapcsolva
- ***Szennyvízelvezetés:*** az ingatlan szennyvízelvezetése a város vezetékes rendszerére kapcsolva
- ***Gázellátás:*** az ingatlan gázellátása a város rendszerére kapcsolva

2.4. A telek adottságai:

Önálló tulajdonú telek. Fekvése a funkciójával összhangban van, megközelíthetősége jó, környezete rendezett.

2.5. Felépítmények, kerítés, térburkolatok:

A vizsgált ingatlan valamikori általános iskola, jelenleg raktárként funkcionál. A telekterület körbekerített, gépjárművel jól megközelíthető, környezetében családi házak találhatóak.

SZERKEZETI FELÉPÍTÉSE

Alapozás:	sávalap
Szerkezeti rendszer:	tégla felmenő falszerkezet
Tetőszerkezet, héjazat:	fa tetőszerkezet, cserép pikkelyfedés
Födém szerkezet:	saralt födémszerkezet
Válaszfalak:	tégla válaszfalak
Belső felületek:	festett, csempézett
Külső felület:	vakolt, festett
Nyílászáró szerkezetek:	fa szerkezetű nyílászárók, sík üvegezés

Alapterülete kerekítve: Nettó: 355 m^2 (főépület) + 335 m^2 (melléképület)

2.6. Forgalmi értéket befolyásoló tényezők:

Az értékelés folyamán figyelemmel voltunk a régióban kialakult hasonló funkciójú ingatlanok kínálati áraira.

Az érték megállapításánál figyelembe vettük az ingatlan elhelyezkedését, a funkció és telepítés összhangját, környezetét és az ingatlan műszaki állapotát.

A kínálati adatok közül azokat használtuk fel, ahol az alternatív hasznosítása megvalósítható a vizsgált ingatlannál.

2.7. Forgalmi érték meghatározása:

2.7/A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

Piaci érték (PÉ) = hasznos összterület (H) X módosított alapérték

1.	Cím	Felép. m2	Ár Ft		Fajlagos ár Ft/m2
	5630 Békés Belterület	250	25 000 000	K	100 000

Korrekciós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján

kínálati ár miatt	0%	
fekvés/méret miatt	-5%	
műszaki tartalom miatt	-20%	
Korrigált fajlagos alapár:	75 000	Ft/m2

2.	Cím	Felép m2	Ár Ft		Fajlagos ár Ft/m2
	5630 Békés Belterület	680	45 000 000	K	66 176

Korrekciós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján

kínálati ár miatt	0%	
fekvés/méret miatt	5%	
műszaki taratalom miatt	-25%	
Korrigált fajlagos alapár:	52 941	Ft/m2

3.	Cím	Felép. m2	Ár Ft		Fajlagos ár Ft/m2
	5630 Békés Belterület	185	16 500 000	K	89 189

Korrekciós tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján

kínálati ár miatt	0%	
fekvés/méret miatt	5%	
műszaki tartalom miatt	-25%	
Korrigált fajlagos alapár:	71 351	Ft/m2
Átlagos korrigált fajlagos alapár:	**66 431**	Ft/m2

Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása:

Forgalmi érték mindösszesen:				
Terület (m2)		Fajl. alapár (Ft/m2)		**Forgalmi érté kerekítve**
355	x	**66 431**	=	**23 600 000**

Piaci alapú forgalmi érték (M Ft): 23,60 M Ft

www.kovago-ingatlan.hu info@kovago-ingatlan.hu

2.7/B. Pótlás elvű értékelés:

Költség alapú érték (Ké) = telekérték (Té) + Építményérték (É)

A telek értékének TÉ meghatározása: TÉ = Tfa x Tt x (1+Σ mt),

ahol TÉ= telek értéke; Tfa= fajlagos alapár; Tt = telek területe; mt = módosító tényezők;

A hasonlító adatok közlése:

Békésen elkelt 3 db telek alapján 1148,- Ft/m2 értéken lett figyelembe véve:

1688 m2 x 1148,- Ft/m2 = 1.937.824,- Ft

A telek értéke (TÉ) : 1,90 M Ft

2.7/C. Az épület aktuális műszaki értékének (É) meghatározása:

Az épület számított értéke a 245/2006. (XII.5.) Korm. rendelet 1. melléklet 6.1. alapján bruttó alapterület figyelembe vételével 190 e Ft/m2 engedélyezett.
Jelen költségszámításnál a nettó alapterületet vettük figyelembe, és külön bontottuk a helyiségek funkciót, annak alapján csökkentettük a megengedett építési (pótlási) költséget.

É = E x at x fa x ea x ka x pa ,

		Egyéb	**Összesen**
at = alapterület			
E = az épület pótlási költsége	*190.000,- Ft./m²*		*190.000,- Ft./m²*
at = alapterület	*355 m2*		*355 m2*
fa = Műszaki avultság	*-25 %*		*-25 %*
ea = Funkcionális avultság	*-20 %*		*-20 %*
ka =Környezeti avultság	*-5 %*		*-5 %*
pa =piaci helyzet miatti korrekció	*-5 %*		*-5 %*
É = Műszaki érték (kerekített)	***30.350.000,- Ft.***	***0 - Ft.***	***30.350.000,- Ft.***

Ké = 1.900.000,- Ft + 30.350.000,- Ft= 32.250.000,- Ft

Költség alapú érték kerekítve (ellenőrző módszer) 32,25 M Ft

Végső forgalmi érték: 23,60 M Ft

(A piaci összehasonlító adatok alapján)

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az **5630 Békés, Jantyik Mátyás utca 5.** szám alatti, **5626** helyrajzi számon nyilvántartott **kivett általános iskola** művelési ágú ingatlan nettó forgalmi értékét a helyszíni szemle, a tulajdonos adatszolgáltatása alapján és a településen kialakult ingatlanárakra figyelemmel határoztuk meg. Jelen szakértői véleményünk nem tartalmazza az ingatlanon található gépek és technológiai berendezések értékét.

Az ingatlan kerekített nettó forgalmi értékét:

23.600.000,- Ft,
azaz Huszonhárommillió-hatszázezer 00/100 forintban, határozom meg.

Záradék:

A megrendelő tudomásul veszi, hogy az értékbecslés során diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem került sor.
A forgalmi érték becslésének érvényessége:

A keltezéstől számított 90 nap.

Kondoros, 2026. október 19.

Kővágó-Ingatlan Bt.
5553 Kondoros, Hősök útja 38.
Adószám: 25183762-1-04
Bsz.: 10402609-50526775-88811007

Kővágó Bertold
ingatlanvagyon – értékelő és - közvetítő

Korlátozó feltételek és nyilatkozat

Korlátozó feltételek

Az értékelést végző személyek nem vállalnak felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értéket.

Véleményt nem nyilvánítok jogi ügyekben.

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat megbízhatónak tekintett forrásokból kaptam.
Feltételeztem, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettem értékbecslésemben.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattam be. Nem végeztem talajmechanikát, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.

Minden számomra megadott információt megbízhatónak tekintettem, de valódiságukért nem vállalok felelősséget. Vizsgáltam az adatszolgáltatótól kapott adatok valóságtartalmát, a méter és a területi adatok valódiságát. Nem vizsgáltam a gazdasági és üzemeltetési, bérbeadási jellegű adatokat.
A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

A vagyonértékelő szakembereknek nincs meg a képesítésük arra, hogy felismerjék a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte befolyásolhatja az ingatlan értékét.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyem nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Az értékelési szakvélemény a 32/2000. (VIII.29.) PM és a 26/2005. (VIII.11.) PM Rendelettel módosított 25/1997. PM Rendelet előírásainak megfelelően készült.

Kondoros, 2026. október 19.

Kővágó-Ingatlan Bt.
5553 Kondoros, Hősök útja 38.
Adószám: 25183762-1-04
Bsz.: 10402609-50526775-88811007

Kővágó Bertold
ingatlanvagyon – értékelő és - közvetítő

Fotómelléklet

WC

Tulajdoni lap

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

Tulajdonilap-másolat (szemle)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260303/24864
2026.03.03

Oldal 1/1
Békés
Belterület, 5626 helyrajzi szám

5630 BÉKÉS, JANTYIK MÁTYÁS UTCA 5.
Békés, Belterület, 5626

I. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
999979/1995.01.02

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / általános iskola	0	1688	0

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
1170/1959.05.13

Jogi jelleg: Műemlék

3. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
919/1965.04.23

Szennyvízvezetési szolgalmi jog

Terheli a(z) BÉKÉS belterület 5629 hrsz-ú ingatlant illető Szennyvízvezetési szolgalmi jog

4. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
919/1965.04.23

Szennyvízvezetési szolgalmi jog

Illeti a(z) BÉKÉS belterület 5624 hrsz-ú ingatlant terhelő Szennyvízvezetési szolgalmi jog

5. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
30894/2012/2011.12.23

Gyalog- és kocsi bejárási szolgalmi jog

Terheli a(z) BÉKÉS belterület 5628 hrsz-ú ingatlant illető Gyalog- és kocsi bejárási szolgalmi jog
a 2713/1949.07.05ikt.sz. határozat alapján

II. RÉSZ

1. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
30423/1991.02.14

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: tulajdonba adás, 30423/1991.02.14
Név: BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: 5630 BÉKÉS, Petőfi utca 2

III. RÉSZ

2. **Bejegyző határozat, érkezési idő:**
1170/1959.05.13

Egyéb

Műemlék jellegű épület. Mindenféle át- alakításhoz, homlokzat helyreállítás- hoz az Országos Műemléki Felügyelőség véleménye szükséges.
Név: ORSZÁGOS MŰEMLÉKI FELÜGYELŐSÉG
Jogosult címe: 1903 BUDAPEST,

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

Térképmásolat

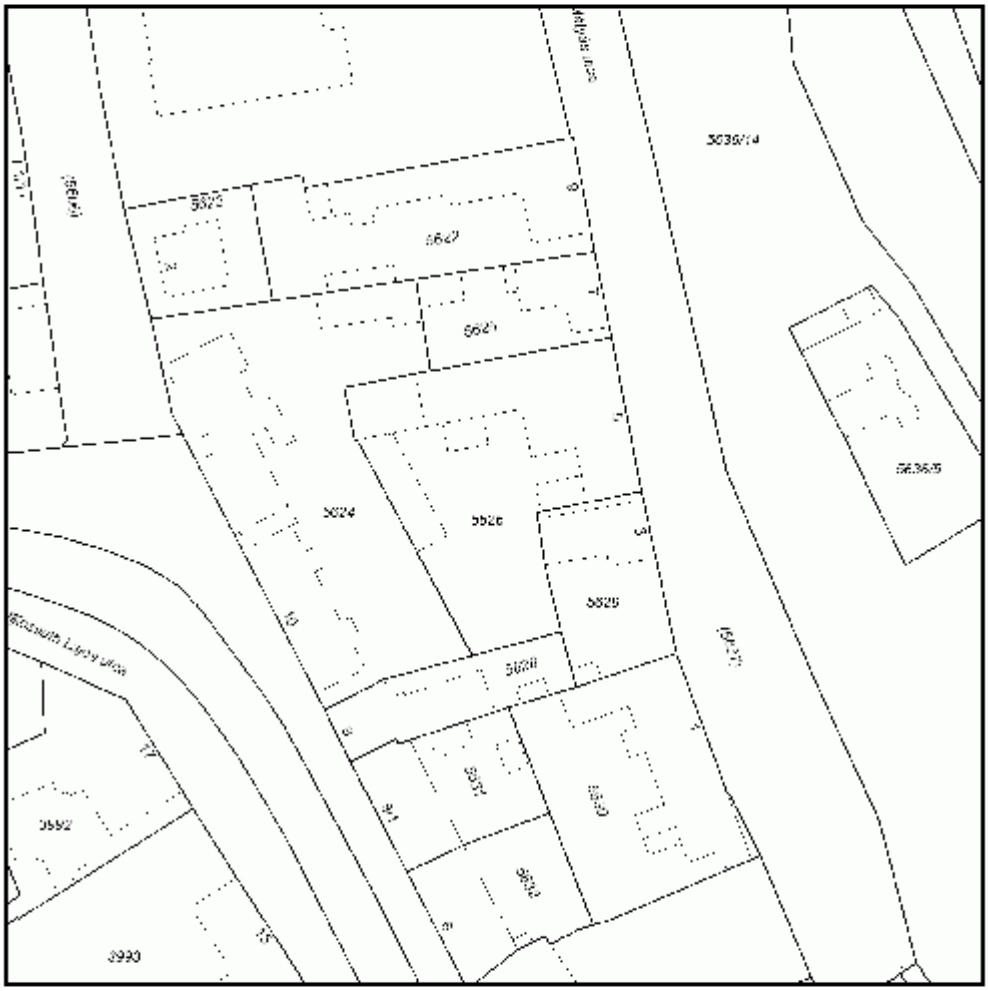
Békés Vármegyei Kormányhivatal
Békés 5631 Kossuth utca 4.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2026.03.03 15:24:26

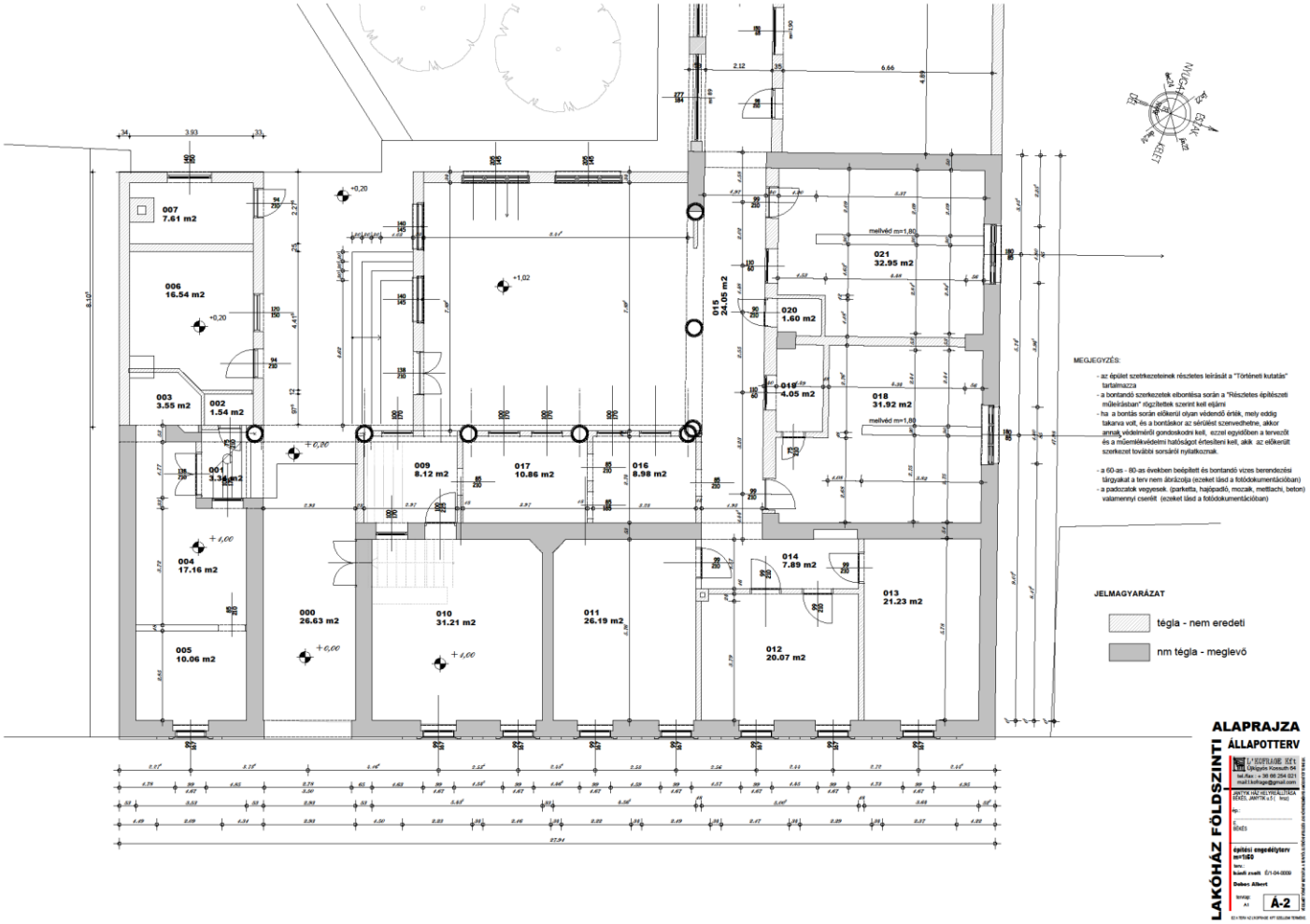
Helyrajzi szám: BÉKÉS belterület 5626 Megrendelés szám: 71/70/2026

Méretarány: 1 : 1000 Térrajzszám: 10199300002026



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Alaprajz


007
7.61 m2
006
16.54 m2
003
3.55 m2
002
1.54 m2
001
3.34 m2
004
17.16 m2
005
10.06 m2
000
26.63 m2
009
8.12 m2
017
10.86 m2
016
8.98 m2
010
31.21 m2
011
26.19 m2
015
24.05 m2
021
32.95 m2
020
1.60 m2
019
4.05 m2
018
31.92 m2
014
7.89 m2
013
21.23 m2
012
20.07 m2
MEGJEGYZÉS:
JELMAGYARÁZAT
tégla - nem eredeti
nm tégla - meglevő
ALAPRAJZA
ÁLLAPOTTERV
LAKÓHÁZ FÖLDSZINTI
A-2