

<i>Sorszám:</i> <b>Ny/19.</b>	<i>Tárgy:</i> <b>Bérlakás értékesítése</b>
<i>Döntéshozatal módja:</i> <b>Egyszerű többség</b>	<i>Véleményező bizottság:</i> <b>Pénzügyi Bizottság Ügyrendi, Lakásügyi, Egészségügyi és Szociális Bizottság</b>
<i>Tárgyalás módja:</i> <b>Nyílt ülés</b>	<i>Előkészítette:</i> <b>Nánási Zsolt osztályvezető Gazdasági Osztály</b>

## Tisztelt Képviselő-testület!

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 22/2011. (VIII. 26.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: Rendelet) 45.-52. §-ai tartalmazzák az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályait.

2018. október 4. napján érkezett Horváth Sándor és neje kérelmében jelezte, hogy meg kívánják vásárolni az általuk bérelt, **5630 Békés, Kossuth u. 10/a. 1/6.** szám alatti lakást. A bérlők a vételár megfizetését egy összegben vállalják, így a Rendelet 47. § (1) b) pontja alapján a vételár egyösszegű megfizetése esetén a vevőt 25 % vételárengedmény illeti meg. Az ingatlan forgalmi értékének megállapítását a Moling Kft. végezte el. Az ingatlan értékbecsléssel megállapított forgalmi értéke: 5.500.000,- Ft.

A fentiek alapján az alábbi határozati javaslatot terjesztjük a Tisztelt Képviselő-testület elé.

### Határozati javaslat:

**1. Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 22/2011. (VIII. 26.) önkormányzati rendelet 6. mellékletében értékesítésre kijelölt lakások közül az 5630 Békés, Kossuth u. 10/a. 1/6., hrsz: 5624/A/18 lakás vételárát az értékbecsléssel megállapított forgalmi érték, valamint a Rendelet 47. § (1) b) pontja alapján egyösszegű fizetés esetén a vevőt megillető 25 % vételárengedmény levonásával 4.125.000,- Ft. összegben állapítja meg.**

2. A Képviselő-testület felhatalmazza Izsó Gábor polgármestert az adásvételi szerződés előkészítésére, a szükséges jognyilatkozatok megtételére az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 22/2011. (VIII. 26.) önkormányzati rendelet 46-47. §-aiban foglaltak alapján.

**Határidő:** értelem szerint

**Felelős:** Izsó Gábor polgármester

Békés, 2018. október 19.

  
Jogi ellenjegyző

  
Pénzügyi ellenjegyző

  
Izsó Gábor  
polgármester



1. számú példány

# SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

az

5630 Békés, Kossuth Lajos utca 10/A. 1.em. 6. szám alatt lévő  
5624/A/18 hrsz-ú lakás piaci értékéről



FIABCI

**MOLING Ingatlanközvetítő és Értébecslő Kft.**

*a Magyar Ingatlanszövetség tagja, FIABCI tag*

5600 Békéscsaba, Hargita u.4. Pf.:145 e-mail: [ingatlan@moling.axelero.net](mailto:ingatlan@moling.axelero.net). T/F.: 66/540-620.



# INGATLANÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az értékelő társaság:	MOLING Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Kft.
Szakértő(k) neve:	Molnár László
Helyszíni szemle időpontja:	2018. október 08.
Értékelés dátuma:	2018. október 08.
Értékelés célja:	Piaci érték meghatározása
Megbízó neve:	Békés Város Polgármesteri Hivatala
Megbízó címe:	5630 Békés, Petőfi u. 2.
Az ingatlan helyrajzi száma:	Békés 5624/A/18
Az ingatlan címe:	5630 Békés, Kossuth tér 10/A. 1.em. 6.

## Piaci (forgalmi) érték meghatározása

Értékelési módszerek	
Piaci összehasonlító adat elemzéses módszer	5.500.000,-
Piaci költségalapú értékelési módszer	-----
Hozam (maradvány) értékelés módszere	-----
<b>Nettó Piaci Érték :</b>	<b>5.500.000,- Ft</b> azaz ötmillió-ötszázezer forint

Felhasznált melléletek:	
1. Tulajdoni lap	X
2. Hivatalos térképmásolat	--
3. Alaprajz	X
4. Fotók	X
5. Egyéb:	-

  
Molnár László  
ügyvezető

## **1. Bevezetés**

### **1.1 Előzmények**

Békés Város Polgármesteri Hivatala (Békés) megbízást adott tárgyi ingatlan piaci értékének meghatározására .

### **1.2 Az értékelés tárgya**

5630 Békés, Kossuth Lajos u. 10/A. 1. em. 6. szám alatt lévő Békés 5624/A/18 helyrajzi szám alatt lévő társasházi lakás.

### **Az értékelés célja és felhasználása**

Az értékbecslés adjon objektív és hiteles információt az lakás állapotáról jelenlegi piaci értékéről, értékesítési ár kialakítása céljából.

## **2. Adatszolgáltatás**

Az ingatlan értékeléséhez szükséges adatokat a Megbízó bocsátotta rendelkezésünkre. Az értékelés során a következő adatok álltak a rendelkezésünkre:

- tulajdoni lap másolat (2018.10.02.)
- alaprajz

Azokban az esetekben, amikor az adatszolgáltatás nem volt teljes, az általános szakmai gyakorlatban elfogadott közelítéseket alkalmaztuk.

### **2.1 Helyszíni vizsgálat**

Az ingatlan helyszíni bejárására 2018. október 08-án került sor. A helyszíni szemle során bejártuk az ingatlant, megvizsgáltuk az eltérő funkciójú helyiségek és épületrészek műszaki állapotát. A helyszíni szemle kiterjedt az értékelt ingatlan környezetének szemrevételezésére is. A bejárás során felhasználtuk a bérlő szóbeli információit is.

A vizsgálat során feltételeztük, hogy az ingatlannak nincsenek olyan rejtett vagy eltakart tulajdonságai, amelyek azt értékesebbé vagy kevésbé értékessé teszik. A megbízás értelmében nem alkalmaztunk feltáráson, mintavételen, vagy műszeres bemérésen alapuló diagnosztikai eljárást és statikai számításokat.

Az épület és az ahhoz kapcsolódó épületgépészeti berendezések műszaki állapotát szemrevételezéssel becsültük meg, a felépítmények területét



méréssel állapítottuk meg.

Az ingatlan forgalmi értékének megállapításánál annak fekvését, megközelíthetőségét és a hasonló adottságú ingatlanok iránt megmutatkozó keresleti-kínálati viszonyok alakulását is figyelembe vettük.

Az ingatlan piaci forgalmi értékének megállapítását a többször módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. rendelete szerint a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvek figyelembe vételével végezzük, az óvatosság és a valóság elvét követve.

A piaci forgalmi érték alatt azt a becsült összeget értjük, amelyért az ingatlan, az értékelés napján gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és eladó között megfelelő marketingtevékenységet és értékesítési időtartamot követő tranzakció keretében, ahol a felek, tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül járnak el.

## 2.2 Az ingatlan-nyilvántartás adatai

<b>Az ingatlan helyrajzi száma:</b>	<i>Békés 5624/A/18</i>
<b>Az ingatlan címe:</b>	<i>5630 Békés, Kossuth u. 10/A. 1.em. 6.</i>
<b>lakás területe</b>	<i>51 m<sup>2</sup> + 268/10 000-ed eszmei hányad</i>
<b>Az ingatlan megnevezése:</b>	<i>lakás</i>
<b>Tulajdonos :</b>	<i>Békés Város Önkormányzata 1/1-ed</i>
<b>Szerzés jogcíme:</b>	<i>eredeti felvétel</i>
<b>Az esetleges széljegyzet (ek) tartalma:</b>	<i>Nincs</i>
<b>Szolgalmi jogok, haszonélvezet; ill. egyéb terhek:</b>	<i>Bejegyzést nem tartalmaz</i>
<b>Szolgalmi jog</b>	<i>nincs</i>

## 3. Az értékelt ingatlan bemutatása

### 3.1 Az ingatlan településen belüli fekvése, megközelíthetősége, környezetére vonatkozó megállapítások

Békés alföldi város, a lakosainak a száma 19 930 fő ( KSH 2017.01.01.).

A város a Kettős-Körös mellett terül el, a D-i részén található Dánfok üdülőtelep. A város Békéscsabától 10 km-re, északra fekszik.

Tárgyi ingatlan Békés város belvárosához közel a városon áthaladó 470-es főút mellett (Kossuth u.) a Csikos utca és az Ady Endre utca közötti szakaszon, jó alapellátású, jól megközelíthető területen fekszik.

Környezetében kereskedelmi és lakó ingatlanok találhatóak.

Az autóbusz pályaudvar mintegy 100m-re van az ingatlantól. Az napi élelmiszer beszerzés az épülettől 300m-re lévő Penny Marketből megoldott. Megközelíthető minden évszakban aszfaltozott közúton.

### 3.2. Közmű ellátottsága

Összközműves, egyedi fogyasztásmérők.

### 3.3. A telek

A telek társasházi közös tulajdon, parkolás az udvarbelsőben biztosított. Sík területen fekszik, környezetszennyezés nem tapasztalható.

### 3.4. Felépítmények, kerítés, térburkolatok:

Egy 1975-ben épített négyemeletes lapos tetős, vasbeton tartószerkezetű, téglakitöltő falazatú épület első emeletén lévő, 2 szobás erkélyes lakás.

A lakás korának megfelelően jó szerkezetű, burkolatai és belső állapota jónak mondható. A bérlő elmondása szerint 2018-ban amindkét szobában laminált parketta lett lerakva, festést és mázolászt végeztetett, véleményünk szerint mintegy 500.000,- azaz ötszázezer forintot költött a lakásra.

#### Alapterület kimutatás:

lakás	m <sup>2</sup>	erkély	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
előszoba	5,04				
szoba 1.	18,16				
szoba 2.	12,15				
konyha	7,49				
kamra	1,37				
fürdőszoba	3,92				
WC	0,87				
erkély 50%-on	2,06				
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>51,06</b>	<b>ÖSSZESEN</b>	<b>0,00</b>	<b>ÖSSZESEN</b>	<b>0,00</b>

Nettó alapterület

52,12

Hasznos alapterület

49

Számított alapterület

51

### Az épület műszaki jellemzői:

Alap	<i>vasbeton tömbalap talpgerendával</i>
Függőleges teherhordó szerkezetek	<i>vasbeton szerkezet, téglablokk</i>
Vízszintes teherhordó szerkezetek	<i>vasbeton szerkezet</i>
Tetőzet	<i>lapos tető</i>
Héjazat	<i>többrétegű bitumenes lemezfedés</i>
Nyílászáró szerkezetek	<i>asztalos szerkezetű, nem hőszigetelt üvegezés</i>
Padlóburkolatok	<i>kerámia lap, laminált parketta</i>
Külső burkolat	<i>kőporos vakolat</i>
Belső burkolat	<i>festett, fali csempe</i>
Fűtés	<i>gázkonvektor</i>
Meleg vízellátás	<i>fali, gáz üzemű vízmelegítő</i>
Egyéb (kapucengő, riasztó, légkondicionáló stb.)	<i>nincs</i>

### 3.5. Forgalmi értéket befolyásoló tényezők:

- Városközponthoz közel, jó alapellátású területen fekszik
- Az épület közös tulajdonú részei megfelelő állapotúak
- A lakás burkolatai és gépészete megfelelő állapotúak, a lakás egésze jól karbantartott
- Két szobában új laminált parketta burkolás készült, 2018-ban festés és mázolást végeztek

### 4. Értékelési módszerek

#### 4.1 Általánosan elfogadott értékelési módszerek

Az értékelés során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott értékelési módszert a piaci összehasonlító megközelítést vettük figyelembe.

#### *Piaci összehasonlító megközelítés*

A piaci összehasonlításon alapuló érték-megközelítés az a folyamat, amelynek során a hasonló ingatlanok piacának elemzése és ezen eszközöknek a vizsgált vagyontárggyal való összehasonlítása révén készül piaci értékbecslés. Az összehasonlító elemzés az eszközök és az értékre ható tényezők közötti hasonlóságokra és eltérésekre összpontosít. Az értékelő az értékelt ingatlan és az összehasonlító piaci adatok közötti hasonlóság, illetve különbség fokát az összehasonlítás különböző szempontjainak figyelembe vételével becsüli meg, és kiigazításokat végez az olyan tényezőkülönbségek kiküszöbölésére, mint az értékesítés időpontja; elhelyezkedés; az ingatlan



fizikai jellemzői, jellege, állaga és kora; jövőbeni hasznosíthatóság; gazdasági, környezeti tényezők; valamint pénzügyi feltételek.

Földterület, vagy beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci megközelítésnek jelentős szerepe van, amikor is az értékelendő vagyontárgy bizonyos körzetében, hasonló tulajdonságokkal rendelkező ingatlanokkal végzünk összehasonlításokat. Amennyiben közvetlen összehasonlításra alkalmas értékesítési információk nem állnak rendelkezésre, akkor ezek hiányában, egyéb hasonló vagyontárgyakat is figyelembe veszünk, mivel így kijelölhetünk egy olyan egységártartományt, amelyen belül a jelenlegi piac mozog, és amelyen belül a szóban forgó vagyontárgy várhatóan értékesíthető lesz a nyílt piacon. Ezen technika megbízhatósága az egyes értékesítéseknek a szóban forgó vagyontárggyal való hasonlósági fokától, az értékelés és az értékesítés időpontjának viszonyától függ, figyelembe véve az időközben bekövetkezett piaci változásokat valamint az árat, vagy az értékesítés feltételeit befolyásoló bármilyen szokatlan körülményt.

## 5. Forgalmi érték kialakítása

### 5.1 Piaci összehasonlító megközelítés

<b>INGATLAN MEGNEVEZÉSE</b>	lakás		
Város	Békés	Irányítószám	5630
Utca/út/tér, házszám	Kossuth u. 10. A. 1. em. 6		
Helyrajzi szám	5624/A418		
Telék alapterülete (m <sup>2</sup> )			

Épület hasznos területe	Redukulás		Red. terület
lakás	51,06	100%	51,055
erkély	0,00	50%	0
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>51</b>		<b>51</b>

	Az ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
Adat forrása		adásvétel	adásvétel	adásvétel
Postai irányítószám	5630	5630	5630	5630
Település neve	Békés	Békés	Békés	Békés
Ingatlan címe	Kossuth u. 10. A. 1. em. 6	Kossuth u.3.em	Kossuth u.2. em.	Kossuth u. 4. em.
művelési ág	lakás	lakás	lakás	lakás
Szintszám	4	4	4	4
Telék alapterülete (m <sup>2</sup> )	0	társasház	társasház	társasházi
Összes számított hasznos alapterület	51	51	48	48

Építés éve	1975	1975	1975	1975
<b>KORREKCIÓS TÉNYEZŐK:</b>				
Elhelyezkedés, megközelíthetőség	0%	-10%	-5%	-15%
Infrastruktúra	0%	0%	0%	0%
Műszaki kivitel, állapot	0%	5%	5%	5%
Alapterület	0%	0%	0%	0%
Kor	0%	0%	0%	0%
Egyéb korrekció:	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció		-5%	0%	-10%
Eladási ár		5 200 000	5 200 000	4 600 000
Értékesítés éve		2017	2017	2017
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Kínálási ár, korrekció		0%	0%	0%
Jelen ár (HUF)		5 200 000	5 200 000	4 600 000
Fajlagos alapterületi ár (HUF/m <sup>2</sup> )		101 961	108 333	95 833
Korrigált fajlagos érték (HUF/m <sup>2</sup> )		107 059	108 333	105 417
Korrigált átlagos érték (HUF/m <sup>2</sup> )	106 936			
<b>Az ingatlan becsült forgalmi értéke</b>				
Becsült fajlagos érték	HUF/m <sup>2</sup>	106 936		
Összes számított hasznos alapterület	m <sup>2</sup>	51		
Kerekített forgalmi érték		5 500 000		
<b>MAGYARÁZAT A SZÁMOLÁSHOZ:</b> A korrekciós tényezők sortól lefelé a pozitív előjel tárgyi ingatlanhoz viszonyított fajlagos értékcsökkenést eredményez, hiszen az öh. adatunk a jobb, így csökkenteni fogja a korrigált fajlagos m <sup>2</sup> értékét az oszlop alján. Az eladási ár alatt lévő sor negatív korrekciói tényleges csökkentést eredményeznek.				

### Főösszesítő

Módszer megnevezés	Súlyozás	Érték
Piaci összehasonlító módszer	100%	5.500 000 Ft
Költségalapú módszer	0%	0 Ft
Direkt tőkésítés módszere	0%	0 Ft
DCF módszer	0%	0 Ft
<b>Piaci érték :</b>		<b>5 500 000,-</b>


### 6. Értékelési feltételek


- Az értékelést a TEGoVA által kiadott European Valuation Standards (2012-2016.) szerinti előírásoknak megfelelően készítettük.
- Az értékelési következtetések az értékelő olyan független becslését tükrözik, amelyet legjobb tudása, a megbízási szerződésben rögzített értékelési módszerek, valamint az értékelési jelentésben felsorolt általános és speciális feltételezések alapján alakított ki. Az értékelési

következtetés - mint szakmai vélemény – objektív tényeket és szubjektív értékítéletet ötvöz.

- Hacsak erről az értékelési jelentés másképp nem rendelkezik az értékelési következtetés a meghatározott értékelési időponttól számított 90 napig érvényes.
- Az értékelés során minden teher és visszatartási jog mentes ingatlant/eszközt vettünk figyelembe.
- Felelős tulajdonosi magatartást és hozzáértő ingatlan/eszköz kezelést feltételeztünk.
- Minden további vizsgálat nélkül feltételeztük, hogy a Megbízó által rendelkezésre bocsátott adatok helytállóak és azokat csak a megbízás jellegének megfelelően vizsgáltuk, de nem auditáltuk.
- Feltételeztük, hogy az ingatlannak és egyéb értékelt eszközöknek, a föld alatti építményeknek és épületszerkezeteknek nincsenek olyan rejtett vagy eltakart tulajdonságai, amelyek azt értékesebbé vagy kevésbé értékessé teszik.
- A megállapított érték tartalmazza az ÁFA-t, az átruházási illetéket, a tőkenövekményre fizetendő adókat, vagy bármilyen más adózási és illeték kötelezettséget, mely az ingatlan/eszköz értékesítése során fizetendő. Nem vettük figyelembe az értékesítés során fellépő egyéb költségeket sem.
- Az ingatlan forgalomképes, reális értékesíthetősége 90-180 nap.
- Jelen szakvélemény 9 számozott és szárazbélyegzővel hitelesített oldalt tartalmaz, 1 elektronikus és nyomtatott példányban készült és csak így érvényes.

Békéscsaba, 2018. október 10.

  
Molnár László  
jogi szakokleveles közgazdász  
EUFIM ingatlanértékelő  
névj.: szám II.5899-2/1993



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Békés Megyei Kormányhivatal Békési Járási Hivatal  
Békés 5631 Kossuth utca 4. Fl.: 11.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Mégrendelés szám: 30005/12387/2018  
2018.10.02.

Békés

Bolterület 5624/A/18 helyrajzi szám

lakóház különlep

5630 BÉKÉS Kossuth Lajos utca 10/A. 1. emelet, ajtó:6. "felülviszogat alatti  
TEREZS

1. Az egyéb önálló ingatlan adatair

megnevezés	terület m <sup>2</sup>	szobák száma	területi hányad	területi hányad	területi hányad
		egység/Eál			
lakás	51	2 0	268/10000		Békési Járási Hivatal
Bejegyző határozat: 33564/1995.10.24.					

2. bejegyző határozat: 33564/1995.10.24.

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alá írt okirathoz meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 33564/1995.10.24.  
jogalmi eredeti felvétel  
jegyző: tulajdonos  
név: BÉKÉS LÁRÓS ÖRÖKSZÁRVÁZARA  
cím: 5630 BÉKÉS Petőfi utca 2  
közvetlen: 15343006

III. RÉSZ

NEM KARTALMAZOTT ÉRTÉKELÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**



2. SZÁMÚ FÉNYKÉPMELLÉKLET



Előszoba	kamra
----------	-------



konyha	konyha
--------	--------



fürdőszoba	fürdőszobában a vízóra
------------	------------------------

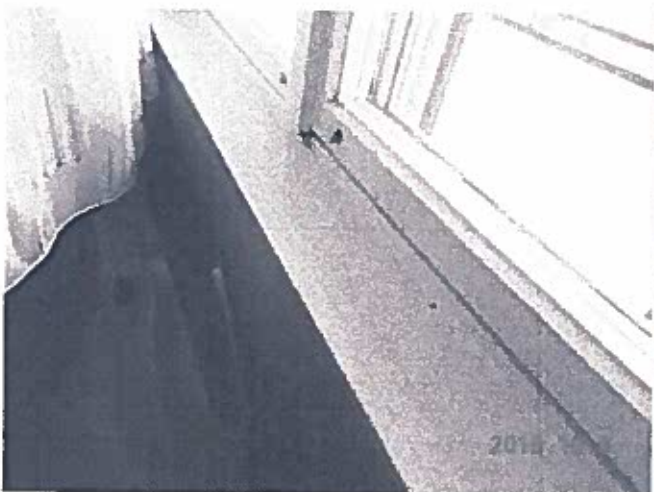


**3. SZÁMÚ FÉNYKÉPMELLÉKLET**



**fürdőszoba**

**szoba 2**



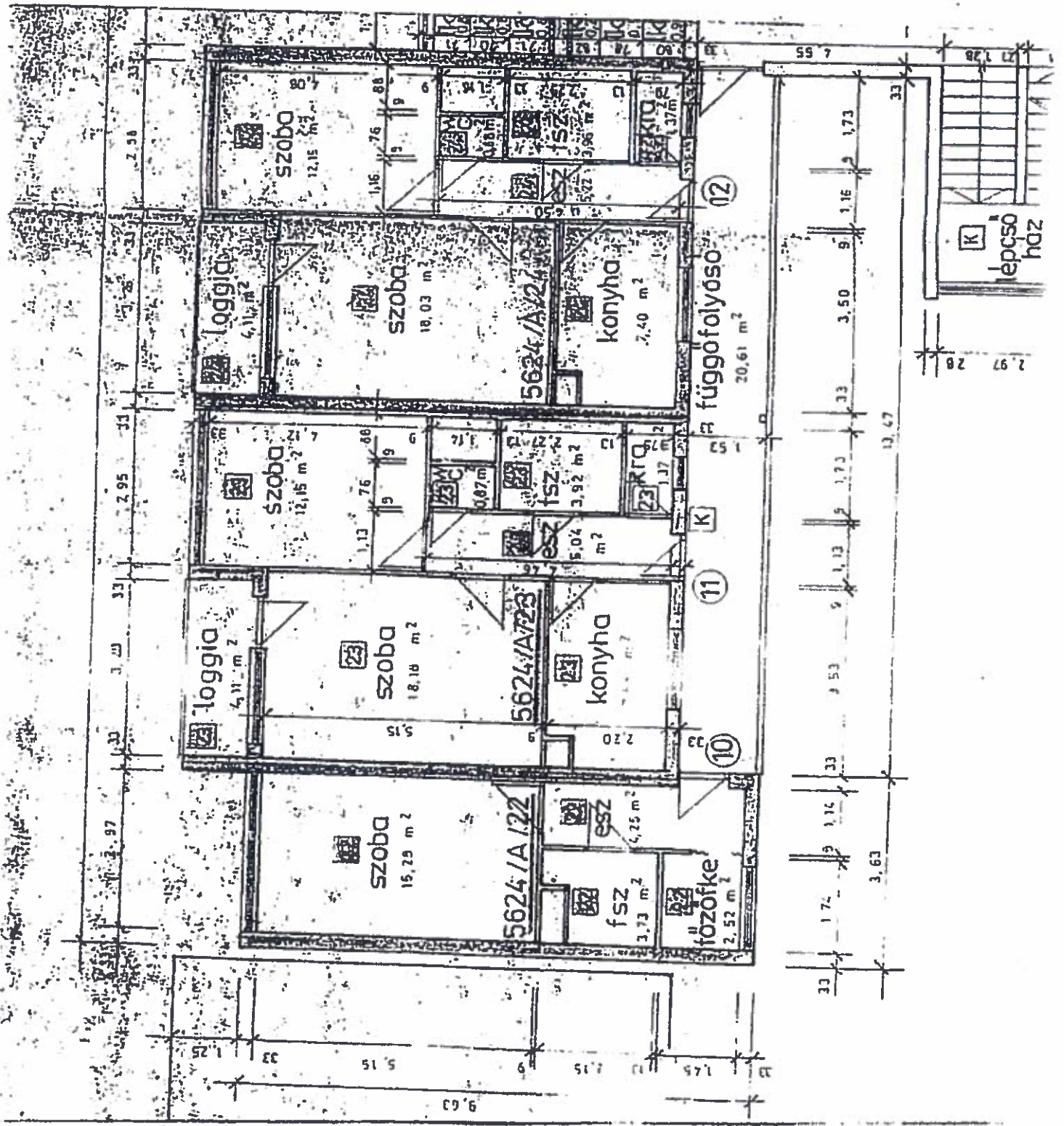
**ablak részlet**

**ablak részlet**



**szoba 1**

**loggia**



lépcsőház