

|  |  |
|--|--|
| <i>Sorszám:</i>  | <i>Tárgy:</i>  |
| <b>Ny/14.</b>  | <b>Az 5630 Békés, Szarvasi u. 2. szám (4003/11/A/21 hrsz.) alatti üzlethelyiség értékesítése</b> |
| <i>Döntéshozatal módja:</i>                              | <i>Véleményező bizottság:</i>  |
| <b>Polgármester, a Katv. 46. § (4) bekezdése szerint</b> | -  |
| <i>Tárgyalás módja:</i>                                  | <i>Előkészítette:</i>  |
|  | <b>Nánási Zsolt osztályvezető,<br/>Gazdasági Osztály</b>   |

## Tisztelt Polgármester Úr!

2021. január 18. napján érkezett Darányi János Zoltán (szül: 1973. 06. 20., an.: Pataki Anna) és felesége Darányiné Máté Krisztina (szül.: 1975. 09. 15., an.: Wágner Rozália) 5630 Békés, Damjanich u. 28. szám alatti lakosok kérelme Békés Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képező, az 5630 Békés, Szarvasi u. 2. szám (4003/11/A/21 hrsz.) alatti üzlethelyiség (egykori „Patyolat”) megvásárlására vonatkozóan.

Az üzlethelyiséget Békés Város Önkormányzata bérbeadás útján hasznosította, azonban az elmúlt időszakban huzamosabb ideig üresen állt (2013. január 28. napjától 2018. január 15. napjáig, majd 2019. június 30. napjától a mai napig). Bérbevételére több érdeklődő is jelentkezett, azonban annak megtekintése után elálltak bérleti szándékuktól, tekintve, hogy az ingatlan csak jelentős ráfordítással lenne hasznosítható. Figyelembe véve azt, hogy az üresen álló ingatlan állapota folyamatosan romlik, jelentős ráfordítás nélkül várhatóan továbbra sem lesz bére adható, célszerű azt értékesíteni.

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati vagyonról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 21/2012. (VI. 29.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: *Vagyonrendelet*) 7. § (1) alapján a tulajdonosi jogokat az Önkormányzat Képviselő-testülete, vagy átruházott hatáskörben a polgármester gyakorolja.

A Rendelet 12. § (2) bekezdése alapján a forgalomképes vagyontárgyak esetén a képviselő-testület minősített többséggel dönt az értékesítésre kerülő vagyontárgyak köréről, az értékesítés módjáról, és a szerződés lényeges elemeiről.

A kérelmező által megvásárolni kívánt 5630 Békés, Szarvasi u. 2. szám (4003/11/A/21 hrsz.) alatti üzlethelyiség a Vagyonrendelet 3. számú mellékletének 264. sorában található, az üzleti vagyon részét képezi.

Az ingatlan értékbecslését a FAZEKAS TERRA Kft. végezte el, amely értékbecslés alapján a megállapított forgalmi érték 13.700.000,- Ft.

Mivel az értékbecslő által megállapított forgalmi érték nem éri el a Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) b) pontjában meghatározott 25 millió forintos összeghatárt, ezért a fent megnevezett vagyonelem a Vagyonrendelet 13. §-ban foglaltak szerint értékesíthető.

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

Kérem a Tisztelt Polgármester Urat, hogy - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján, veszélyhelyzetben a közgyűlés feladat- és hatáskörét gyakorolva - döntését a határozati javaslatban foglaltak szerint szíveskedjen meghozni.

#### **Határozati javaslatok:**

**1. Békés Város Polgármestere a katasztrófavédelemről szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, amely szerint a Képviselő-testületi jogköröket jelenleg a polgármester gyakorolja, úgy dönt, hogy az önkormányzati vagyonról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 21/2012. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 13. § d) pontja alapján az 5630 Békés, Szarvasi u. 2. szám alatti, 4003/11/A/21 hrsz alatti ingatlan értékesítése kapcsán a pályázatástól eltekint.**


**2. Békés Város Polgármestere a katasztrófavédelemről szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, amely szerint a Képviselő-testületi jogköröket jelenleg a polgármester gyakorolja, úgy dönt, hogy értékesíti a kizárólagos tulajdonát képező, az 5630 Békés, Szarvasi u. 2. szám alatti, 4003/11/A/21 hrsz alatti ingatlant Darányi János Zoltán (szül.: 1973. 06. 20., an.: Pataki Anna) és Darányiné Máté Krisztina (szül.: 1975. 09. 15., an.: Wágner Rozália) 5630 Békés, Damjanich u. 28. szám alatti lakosok részére nettó 16.000.000,- Ft vételár, valamint az ingatlan értékesítése során felmerülő valamennyi költség (földhivatali eljárás díja, földmérői és ügyvédi költségek) megfizetése ellenében.**

**Határidő: intézkedésre azonnal**

**Felelős: Kálmán Tibor polgármester**

Békés, 2021. január 21.

  
Jogi ellenjegyző:

  
Pénzügyi ellenjegyző:

  
Nánási Zsolt  
osztályvezető

## Kérelem

Alulírott Darányi János Zoltán (szül: 1973. 06. 20., an.: Pataki Anna) (lakcím: 5630 Békés Damjanich utca 28.) és felesége Darányiné Máté Krisztina (szül: 1975. 09. 15., an: Wágner Rozália) (lakcím: 5630 Békés Damjanich utca 28.) azzal a kéréssel fordulunk a Békés Város Önkormányzata felé, hogy az eladásra meghirdetett 5630 Békés, Szarvasi utca 2. szám alatti, 4003/11/A/21 helyrajzi számú, 122 m2-es üzlethelyiség megnevezésű ingatlant megvásárolni szeretnénk.

Az ingatlan vételárát 16.000.000.- forintot, azaz tizenhatmillió forintot az alábbiak szerint szeretnénk kifizetni:

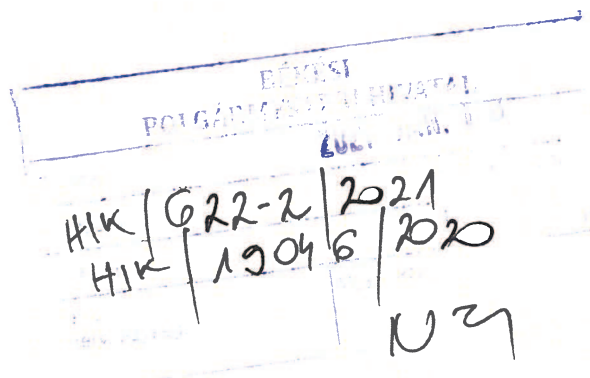
1. részlet: 2021. február 28-ig
2. részlet: 2021. április 30-ig
3. részlet: 2021. június 30-ig

Köszönettel:

*Darányi János Zoltán*  
Darányi János Zoltán

*Darányiné Máté Krisztina*  
Darányiné Máté Krisztina

Békés, 2021. 01. 18.



**SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**  
**A**  
**BÉKÉS 4003/11/A/21 Helyrajzszámú,**  
**5630 Békés Szarvasi u 2 számú**  
**INGATLANRÓL**



|             |  |
|-------------|--|
| Készítette: | FAZEKAS TERRA KFT<br>INGATLAN ÉS HITELIRODA                                |
| egj.szám:   | 04-09-007859   |
| adószám:    | 14184178-2-04  |
| e-mail:     | <a href="mailto:fazekas.laszlo@freemail.hu">fazekas.laszlo@freemail.hu</a> |
| telefon:    | 06.70 3912711  |

|                         |    |
|-------------------------|----|
| FÉLÉVI<br>FOLGÓNYELVÉNY |    |
| 2020 DEC. 12            |    |
| H1K/19046-3             |    |
| db                      | N3 |

*Fazekas László*  
FAZEKAS TERRA KFT.  
5630 Békés, Kossuth u. 7. fsz. 7.  
Adószám: 14184178-2-04  
Banksz.: 53200077-11078438

# I.ÉRTÉKBECSLÉSI TANÚSÍTVÁNY

A Békés 4003/11/A/21 helyrajzszámú  
5630 Békés Szarvasi u 2 szám alatti  
ingatlanról

|  |
|--|
| <b>Az ingatlan kerekített forgalmi értékét</b> |
| <b>13 700 000 ,- Ft</b>                        |
| azaz   |
| <b>Tizenhárommillióhétszáz ezer forintban</b>  |
| <b>határoztam meg</b>                          |

Az értékbecslés elkészítése során felhasznált okmányok, adatok, információk:

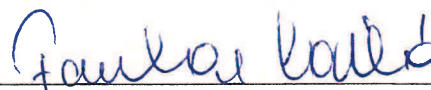
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Helyszíni bejárás tapasztalatai
- Tulajdonos megbízottjának szóbeli közlései
- Piaci viszonyok elemzése

Az ingatlan forgalmi értékét a látottak alapján a piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés módszerével állapítottam meg.

A értékbecslés érvényessége, változatlan műszaki tartalom és gazdasági környezet mellett:

**A keltezéstől számított 365 nap!**

Békés 2020. 11. 18.



**FAZEKAS TERRA KFT**

**Fazekas László**  
**ingatlanforgalmi értékbecslő**

## Tartalomjegyzék

- I. Értékbecslési tanúsítvány
- II. Megbízás, előzmények
- III. Értékbecslés módszere
- IV. Az ingatlan nyilvántartás adatai
- V. Az ingatlan általános leírása
- VI. Forgalmi érték meghatározása

Mellékletek: Tulajdoni lap  
Térképmásolat  
Alaprajz  
Fotók

## II. MEGBÍZÁS, ELŐZMÉNYEK:

|                               |  |
|-------------------------------|--|
| <b>Értékbecslő cég adatai</b> |  |
| Név:                          | <b>Fazekas Terra Kft.</b>  |
| Cím:                          | 5630 Békés Kossuth u.7.fsz. 7  |
| Központi e-mail cím:          | <a href="mailto:fazekas.laszlo2@freemail.hu">fazekas.laszlo2@freemail.hu</a> |
| Központi telefonszám:         | +36703912711   |
| Megrendelő neve:              | <b>BÉKÉS POLGÁRMESTERI HIVATAL</b>   |
| Megrendelő címe:              | <b>Békés Petőfi Sándor u.2</b>   |

|  |   |
|--|---|
| <b>Értékbecslés célja</b>                | <b>értékesítés előkészítése</b>         |
| <b>Értékelendő ingatlan címe</b>         | <a href="#">5630 Békés Szarvasi u 2</a> |
| Helyrajzi szám(ok):                      | <a href="#">2921</a>                    |
| Értékelendő tulajdoni hányad:            | <a href="#">1/1</a>                     |
| Ingatlan típusa (tulajdoni lap szerint): | <a href="#">üzlethelyiség</a>           |
| Ingatlan típusa (természetben):          | <a href="#">u.a.</a>                    |

**1.2. Az értékbecslés célja:** Az ingatlan forgalmi értékének a meghatározása, értékesítés céljából .

**1.3. A helyszíni bejárás ideje, módja:** 2020. 11. 11.  
Műszaki szemrevételezés, felmérés, helyszíni adatfelvétellel kiegészítve.  
A helyszíni bejáráson a megbízott és képviselője van jelen

**1.4. Közzététel:** Az értékbecslés a Megbízott önálló szellemi terméke.  
Az értékbecslés, valamint a benne szereplő adatok, információk csak a megbízó és a megbízott külön írásos megegyezése és engedélye alapján publikálható, vagy adható ki harmadik fél részére.

**1.5. Példányszám:** Az értékbecslés 2 példányban készül.  
A megbízó az elkészült értékbecslésből 1 példányra tart igényt

**1.6. Érvényesség:** A keltezéstől számított 365 nap.  
(Változatlan műszaki tartalom és gazdasági környezet mellett.)

**1.7. Oldalak száma:** 19

### III. AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE:

- Módszerek: Nettó pótlási költség alapú értékelés  
Az ingatlan újraépítési költségének a meghatározása a föld értékének a hozzáadásával.
- Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés  
Megtörtént adás-vételek összehasonlításán alapszik a módszer, mely során az ezeket, a tényezőket számba véve kerül meghatározásra a piaci forgalmi érték.
- Hozamszámításon alapuló értékelés  
Az értékbecslőnek az ingatlan befektetésből befolyó bevételt, illetve a piaci értéket kell megbecsülnie, azzal a feltétellel, hogy az ingatlan tehermentes és bérbe adható.

Az ingatlan forgalmi értéke piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés módszerének felhasználásával kerül meghatározásra.

### IV. Az ingatlan nyilvántartás adatai.

| Az ingatlan nyilvántartás adatai |                      |  |  |  |
|----------------------------------|----------------------|--|--|--|
| Békés                            | 4003/11/A/21         |  |  |  |
| belterület                       |                      |  |  |  |
| 5630 Békés Szarvasi u 2          |                      |  |  |  |
| I.rész                           |                      |  |  |  |
| az ingatlan adatai               | terület m2           |  |  |  |
| üzlethelyiség                    | 122                  |  |  |  |
| II.rész                          |                      |  |  |  |
| tulajdoni hányad                 | 1/1,                 |  |  |  |
| bejegyző határozat:              | 33990/1995.11.<br>24 |  |  |  |
| jogcím:                          | eredeti felvétel     |  |  |  |
| jogállás:                        | tulajdonos           |  |  |  |
| NÉV:                             | BÉKÉS VÁROS          |  |  |  |
|                                  | ÖNKORMÁNYZA<br>TA    |  |  |  |
| CÍM:                             | 5630 Békés           |  |  |  |
|                                  | Petőfi S.u.2         |  |  |  |
|                                  |                      |  |  |  |
|                                  | III.rész             |  |  |  |
| bejegyzést nem tartalmaz         |                      |  |  |  |



## **V. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA:**

- V.1. Az ingatlan megyeszékhelytől való távolsága, településen belüli fekvése, megközelíthetősége, környezetre vonatkozó megállapítások.
- V.2. Közmű ellátottság
- V.3 A telek adottságai.
- V.4 Felépítmények leírása

### **V.1. Az ingatlan megyeszékhelytől való távolsága, településen belüli fekvése, megközelíthetősége, környezetre vonatkozó megállapítások:**

Békéscsabára, Békés megye székhelyére Budapestről a 44-es főútvonalon keresztül érkezünk.

Az értékelt ingatlanra Békéscsaba felől érkezve a Cseresznye utca végén található rendőrlámpánál balra fordulunk a Petőfi S. utcára. A következő rendőr lámpánál ismét balra fordulunk a Kossuth L. utca irányába. A körforgalomhoz érve a Murony felé vezető útra térve bal oldalon található az értékelt ingatlan a Szarvasi u.2. Az ingatlan társasház földszintjén található. Gyalogosan a Szarvasi út felől is megközelíthető. Az ingatlan hátsó bejáratát gépjárművel is meg lehet közelíteni.

Szomszédságában nem üzemelő üzlethelység található. Központtól mért távolsága kb 0,2 km. A busz pályaudvar távolsága is kb 0,4 km. A bevásárló központok ,iskolák, egészségügyi intézmények távolsága 0,1 km. A városrész az ÚJVÁROS nevet viseli. A városközponti részén. A társasház ingatlanjai nagyobb részt magán tulajdonban vannak, rendezett környék. A társasházzal szemben az un.” Görög keleti templom áll az épület déli része felől a Békés Takarékszövetkezet található. A nyugati részen a Békési Pálinka centrum az északi részén társasházak találhatóak.

Békés város Békés megye keleti részén a megyeszékhelytől keletre a 470-es útvonal mellett helyezkedik el. Területe: 12 723 Ha, lakóinak száma: 18465 fő.

## V.2. Közműellátottság

*Az ivóvíz a város ivóvíz hálózatára kapcsolva*

*A fűtés rendszer: gázellátás a városi rendszerre kapcsolva*

*Elektromos áram: a városi rendszerre kapcsolva, Ipari áram található.*

*Szennyvíz: a városi rendszerre kapcsolva.*

## V.3 . A telek:

A telek észak-déli fekvésű, szabálytalan alakú sík terület.

## V.4. 1 Felépítmény adatai leírása:

| műszaki jellemzők                 |   |
|-----------------------------------|---|
| alap                              | mélyalapozás, talpgerendával                      |
| Függőleges teherhordó szerkezetek | vasbeton szerkezet, blokk téglá                   |
| Vízszintes teherhordó szerkezetek | vasbeton födém                                    |
| tetőzet                           | lapos tető  |
| Héjazat                           | bitumenes lemezfedés                              |
| Nyílászáró szerkezetek            | fém és fa szerkezetű hőszigetelt üvegezéssel      |
| Padló burkolatok                  | csúszás mentes lap                                |
| Külső burkolat                    | Kőporos vakolat utólagos hőszigeteléssel          |
| Belső burkolatok                  | vakolt festett fal, fali csempe kerámia lap       |
| Fűtés                             | 2 db ETI-100-as gázkazán csőregiszter hőleadókkal |
| Melegvíz ellátás                  | fali vízmelegítő                                  |
|                                   |   |
|                                   |   |

#### V.4.2 Helységek területe:

| helységek | m2    | korrekció | m2    |
|-----------|-------|-----------|-------|
| üzlettér  | 92,37 | 0         | 92,37 |
| fűtőtér   | 12,43 | 0         | 12,43 |
| mérőhely  | 1,53  | 0         | 1,53  |
| közlekedő | 5,12  | 0         | 5,12  |
| előtér    | 2,35  | 0         | 2,35  |
| wc        | 1,32  | 0         | 1,32  |
| öltöző    | 4,42  | 0         | 4,42  |
| zuhanyzó  | 2,42  | 0         | 2,42  |
| összesen: | 122   |           | 122   |

#### VI. Forgalmi érték meghatározása

##### Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés

Megtörtént adás-vételek összehasonlításán alapszik a módszer, mely során az ezeket, a tényezőket számba véve kerül meghatározásra a piaci forgalmi érték.

#### VI. Forgalmi értéket befolyásoló tényezők

**VI.1 Az ingatlan piac elemzése adott térségben:**

**VI.2. Összehasonlító adatok**

**VI.3. Korrekciók**

**VI.4 A felépítmény értékének meghatározása**

**VI.4. Érték meghatározás fajlagos ár alapján**

### **VI.1. Ingatlan piac elemzése adott térségben:**

Békés város még 25-30 évvel ezelőtt egy komoly gazdasági környezettel rendelkezett.

A munka lehetőségek miatt a környező településekből (Tarhos, Murony, Vésztő, Bélmegyer, Kamut) érkeztek a dolgozni akarók. Sajnos a rendszerváltozás után a térség a város munka lehetőségei sorra megszűntek.

Jelentős foglalkoztató jelenleg (75 fő) a DRÉN kft, de a többi munka adó AGRO-DÉLO, MARATON KFT, HIDASHÁTI zrt, IS 30-50 főt foglalkoztat.

Nagy foglalkoztatónak számítanak az ú.n. REHABOS cégek, de a létszámok nagyon változó.

A mezőgazdasági ingatlanok forgalmára kettősség a jellemző.

A termőföld iránti kereslet töretlen, de az árak viszont megálltak illetve már nem lineárisan emelkednek. A piac a jobb földekért akár 3,5 – 4 MFt is ad, de a gyengébb adottságú földek 1,2 -2 MFt –ért cserélnek gazdát

A lakó ingatlanok forgalma a 2016-os év és azt követő évek gazdasági intézkedéseknek köszönhetően javult. A CSOK valamint a „BABAVÁRÓ” támogatási lehetőségek meg mozgatták az ingatlan piacot. Elsősorban a használt lakások és családi házak tekintetében. Természetesen az ország területein más-más arányban. Ahol munka lehetőségek vannak (Dunántúl, Budapest, Kecskemét, Hatvan) jelentősebb mértékben, ahol nincs annyi munkalehetőség ott kisebb mértékben nőtt a forgalom. Az árak alakulása is hasonlóan terület és munkalehetőség függő. Békés megyében jellemzően a kevésebb a munkalehetőség még a megyeszékhely Békéscsabán is. A fiatalok mennek a munka után. Az elvándorlás meghaladja az évi 1 %-ot. Az ingatlanok ára településen belüli elhelyezkedéstől függően akár 80-100 %-al is emelkedtek. A lakások ár emelkedése viszont a 2019 év végén megállt. Tapasztalatom szerint nagyon sok külföldön élő fiatal lakás ingatlanba fektette megtakarított pénzét.

Az építési telkek iránti kereslet nagyon gyenge. Elsősorban a város jobb részein található lebontásra ítélt ingatlanokat veszik meg és oda építenek.

A vállalkozás célú ingatlanok iránti kereslet javult, de az árak a elmaradnak a megye városainak áraitól. Az üzletek nagy része a város központjában találhatóak. Itt a túl kínálat a jellemző. Az üzletek 25-30 m<sup>2</sup> területűek és aránylag magasabban cserélnek gazdát (180 000 -200 000 Ft/m<sup>2</sup>). A bérletek esetében a legnagyobb bérbeadó az ÁFÉSZ és az Önkormányzat. Az értékelt ingatlant huzamosabb ideig patyolat céljából bérelték a mellett található helységeket lottózóként használták. Jelenleg bérlő nélküliek a helységek.

## VI.2. Összehasonlító adatok

Az ingatlan értékének megállapítását piaci összehasonlító módszer alapján végeztem.

Az adatok egy éven belüliek. Az adatbázis saját FAZEKAS TERRA KFT valamint az Ingatlan.com adathalmazából származnak.

| TELEPÜLÉS      | KÖZTERÜLET   | FAJLAGOS ÁR<br>FT/m <sup>2</sup> |
|----------------|--------------|----------------------------------|
| GYULA          | MÁRIAFALVA   | 131757                           |
| MEZŐKOVÁCSHÁZA | OROSHÁZI U.  | 130883                           |
| SARKAD         | KOSSUTH U    | 133533                           |
| BÉKÉSCSABA     | KINIZSI U    | 151515                           |
| BÉKÉS          | PIAC         | 122222                           |
| ELEK           | LÖKÖSHÁZI U. | 114024                           |
|                |              | 783934                           |

## VI.3. KORREKCIÓK.

A korrekciók az összehasonlító adatokban található ingatlanokat és az értékelt ingatlanok közti különbségeket vettem figyelembe és érték megállapításnál ezt az értéket vettem figyelembe.

| MEGNEVEZÉS             | %   |  |
|------------------------|-----|--|
| KARBANTARTOTTSÁG       | -3  |  |
| INGATLANPIACI HELYZET  | -3  |  |
| TERÜLETI ELHELYEZKEDÉS | -2  |  |
| PARKOLÁSI LEHETŐSÉG    | -4  |  |
| HASZNOSÍTÁS            | -2  |  |
| összesen:              | -14 |  |
|                        |     |  |

## VI. 4. Forgalmi érték meghatározása

Az ingatlan forgalmi értéket piaci összehasonlító adatok alapján állapítottam meg. A fajlagos árak számtani közepét vettem majd ezzel a kapott számmal az értékelt ingatlan négyzetméterét megszoroztam. Az így kapott értéket szoroztam a korrekciós százalékkal.

$$131757 \text{ Ft/m}^2 + 130883 \text{ Ft/m}^2 + 133533 \text{ Ft/m}^2 + 151515 \text{ Ft/m}^2 + 122222 \text{ Ft/m}^2 + 114024 \text{ Ft/m}^2 = 783934 \text{ Ft/m}^2$$

$$783934 \text{ Ft/m}^2 / 6 = 130656 \text{ Ft/m}^2$$

Az értékelt ingatlan hasznos m<sup>2</sup>: 122 m<sup>2</sup>

$$122 \text{ m}^2 \times 130656 \text{ Ft/m}^2 = 15\,940\,032 \text{ Ft} \sim 15\,900\,000 \text{ Ft}$$

Korrekció: -14 %

$$15\,900\,000 \text{ Ft} / 100 \times 86 = 13\,674\,000 \text{ Ft} \sim 13\,700\,000 \text{ Ft}$$

A Békés 4003/11/A/21 helyrajzszámú Békés Szarvasi u.2 ingatlan kerekített forgalmi értékét

**13 700 000 Ft**

**azaz**

**Tizenhárommillióhétszáz ezer forintban  
állapítom meg.**

**ZÁRADÉK:**

- 1./ Megrendelő tudomásul veszi, hogy az értébecslés során diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem került sor.
- 2./ Semmi olyan nem jutott tudomásomra, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek.
- 3./ Nem vállalok felelősséget mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.
- 4./ Ez a jelentés csak a meghatározott célt szolgálja semmi másra nem használható.
- 5./ Szakértői véleményem kialakításához olyan szóbeli és írásbeli információkat kaptam, amelye helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtam.

Békés, 2020. 11. 18.

FAZEKAS TERRA KFT.  
5630 Békés, Kossuth u. 7. fsz. 7.  
Adószám: 14184178-2-04  
Banksz.: 53200077-11078438

*Fazekas László*

**Fazekas László**  
**ingatlanforgalmi értébecslő**

# MELLÉKLETEK

1./Fotók

2./Térkép másolatok

3./Tulajdoni lap



## FOTÓK



1.számú kép(ügyféltér))



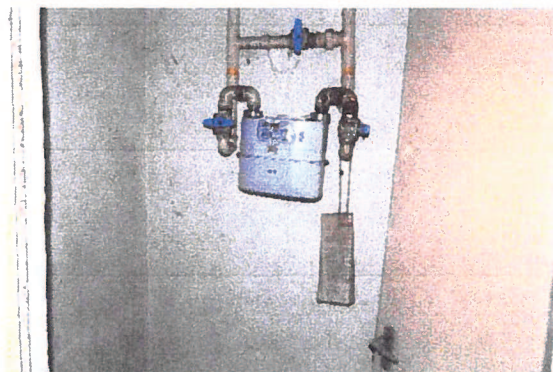
2.számú kép (ügyféltér)



3.számú kép(gázkazán csőradiátor)



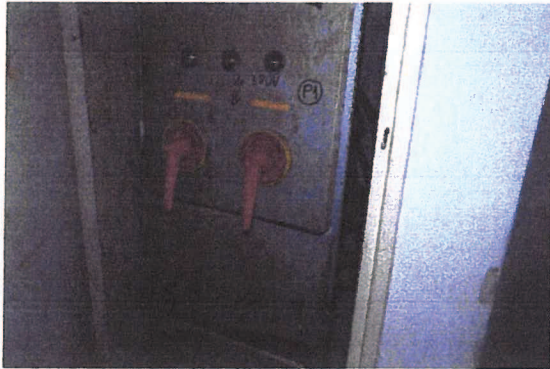
4.számú kép (ügyféltér)



5.számú kép(gázóra)



6.számúkép (iroda)



**7.számú kép (elektromos kapcsoló)**

**8.számúkép( mosdó )**



**9.számú kép (wc)**



**10.számúkép (a zuhanyzó.)**



**11.számú kép (az ingatlan északi o.)**



**12.számúkép(keleti oldali szomszéd)**



**13.számú kép (északi szomszéd)**



**14.számú kép ( nyugati oldali szomszéd)**



**15.számú kép ( hátsó bejárat)**



**16.számú kép ( déli szomszéd )**



**17.számú kép (bejárat a Szarvasi út felől)**

# Magyarország térképe



## Békés megye térképe





|                  |             |                               |       |
|------------------|-------------|-------------------------------|-------|
| TAKARNET v.5.4.1 | Felhasználó | KOS2014 (Lejárta: 2022.02.19) | Békes |
|------------------|-------------|-------------------------------|-------|

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Békes Megyei Kormányhivatal  
Békes 5631 Kossuth utca 4. Pf.: 40.

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 200031/10815/2020  
2020.11.04

BÉKÉS  
Belterület 4003/11/A/21 helyrajzi szám

társasház különlap

5630 BÉKÉS Szarvasi utca 2. földszint. "Felülvizsgálat alatt"  
I R E S Z

| 1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:  |               |                           |               |                 |  |
|--------------------------------------|---------------|---------------------------|---------------|-----------------|--|
| megnevezés                           | terület<br>m2 | szobák száma<br>egész/fél | eszméi hányad | tulajdoni forma |  |
| születhelység                        | 122           | 0 0                       | 947/10000     | önkormányzati   |  |
| Bejegyző határozat: 33990/1995.11.24 |               |                           |               |                 |  |

2. bejegyző határozat: 33990/1995.11.24  
Társasház  
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

## II. R E S Z

Nem hiteles tulajdoni lap

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 33990/1995.11.24  
jogcím: eredeti felvétel  
jogállás: tulajdonos  
név: BÉKES VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 5630 BÉKÉS Petőfi utca 2  
törzsszám: 15343006

## III. R E S Z

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

|          |
|----------|
| Új k     |
| Vissza a |

A megrendelés eddigi d

| Megnevezés   | Egységár | É |
|--|----------|---|
| Adatátvitel díj BÉKÉS belterület 4003/11/A/21 (5630 BÉKÉS Szarvasi utca 2 földszint) | 1000 Ft  |   |
| Összesen   |          |   |

Sűgő

Békés Megyei Kormányhivatal  
Békés 5631 Kossuth utca 4. Pf.: 40.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

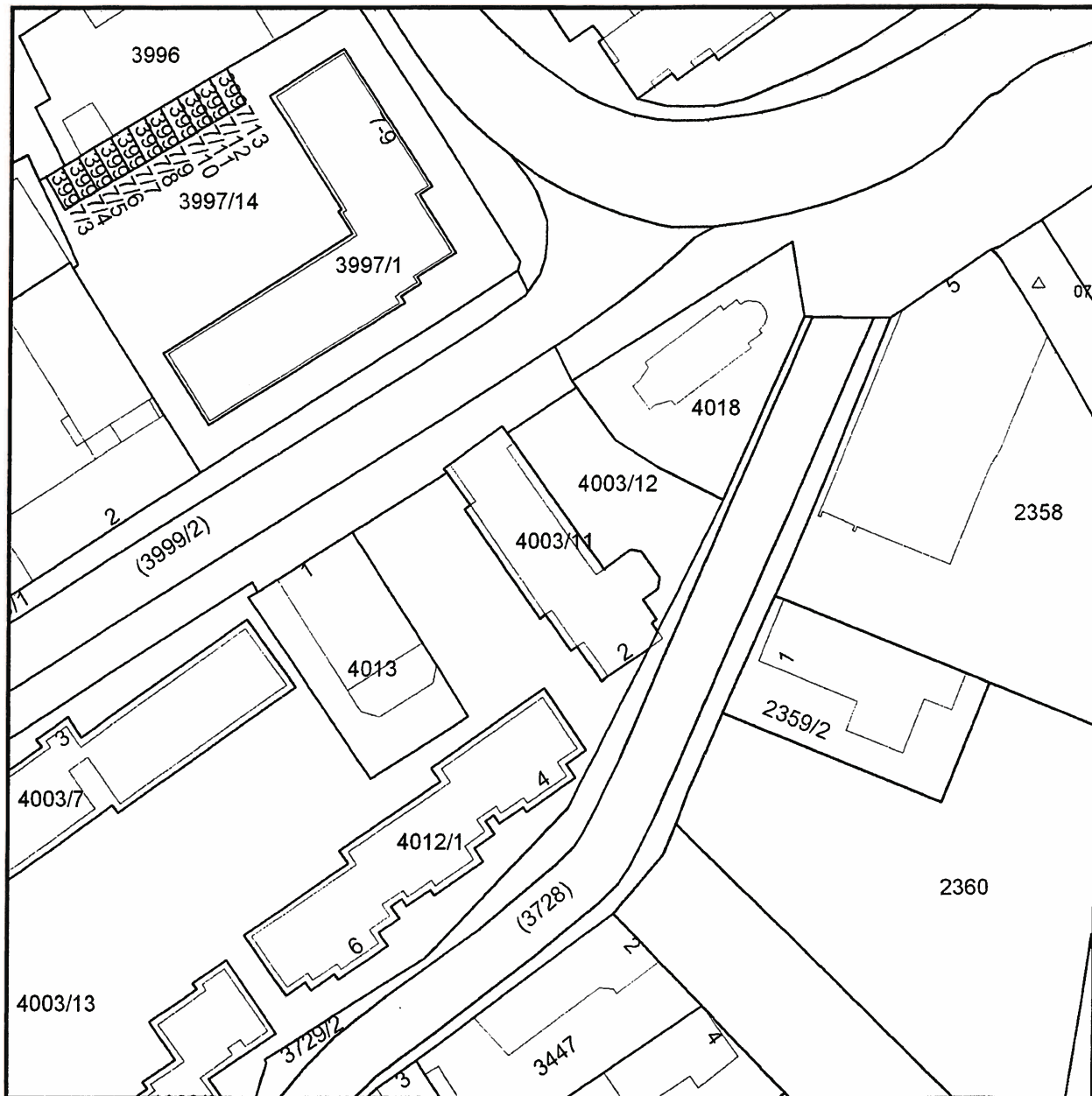
2020.11.04 12:58:57

Helyrajzi szám: BÉKÉS belterület 4003/11

Megrendelés szám: 1071/440/2020

Méretarány: 1 : 1000

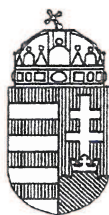
Térrajzsám: 07779420002020



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







**BÉKÉSCSABA MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
**JEGYZŐJE**

Békéscsaba, Szent István tér 7.

Ikt. sz.: II. 2716/2017.

Ügyintéző: Csukás Zsolt

Mell.:

Hiv. sz.:

**Tárgy:** Üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői névjegyzékébe történő felvétel

### IGAZOLÁS NYILVÁNTARTÁSBA VÉTELÉRŐL

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 64/C. § és 64/D. § alapján **Fazekas László János**, 5630 Békés, Zsilip utca 15. szám alatti lakost az **ingatlanvagyon-értékelő és közvetítői névjegyzékbe „IVM-020/2017/F”** szám alatt 2017. július 31. napi dátummal bejegyzem.

A szolgáltatási tevékenység megkezdésének és folytatásának általános szabályairól szóló 2009. évi LXXVI. törvény 26. § (2) bekezdése, az Ltv. 64/D. § (1) bekezdése és a társasházkezelő, az ingatlankezelő, az ingatlanközvetítő, valamint az ingatlanvagyon-értékelő és –közvetítő szolgáltatói tevékenység üzletszerűen történő végzésének feltételeiről és a nyilvántartásba vétel részletes szabályairól szóló 23/2013. (VI. 28.) NGM rendelet alapján nyilvántartásba veszem az alábbi adatokkal:

- A szolgáltatást nyújtó neve: Fazekas László János (születési neve: Fazekas László János)
- Születés helye, ideje: Békés, 1956. 09. 17.
- Anyja neve: Bora Julianna
- Állampolgársága: Magyar
- Lakcíme: 5630 Békés, Zsilip utca 15.
- Értesítési címe: 5630 Békés, Zsilip utca 15.
- Szakképesítése: Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
- Szakképesítés OKJ azonosító száma: 54 3439 02
- Szakképesítést tanúsító bizonyítvány
  - Kiállító intézmény: FÜTI OMEGA Kft.
  - Kiadás helye, időpontja: Szeged, 2006. 07. 22.
  - Sorozatjele: PTM
  - Sorszám: 131988
  - Törzslap száma: 03/06/2006
- Engedélyezett szolgáltatási tevékenysége: Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő
- Hatósággal való kapcsolattartás módja: e-mail: fazekas.laszlo@freemail.hu
- Szolgáltatás nyújtása során használni kívánt nyelv: Magyar
- A szolgáltató munkáltatójának neve, székhelye: FAZEKAS TERRA Kft., 5630 Békés, Kossuth u. 7. fsz. 7.
- Nyilvántartásba vétel időpontja: 2017. július 31.
- Nyilvántartási száma: IVM-020/2017/F

ONK/1/2021. ikt.sz.

**HATÁROZAT**

*Békés Város Polgármesterének 2021. január 25. napján hozott határozata*

**Tárgy:** Az 5630 Békés, Szarvasi u. 2. szám (4003/11/A/21 hrsz.) alatti üzlethelyiség értékesítése

**Békés Város Polgármesterének**  
**13/2021. (I. 25.) határozata**

1. Békés Város Polgármestere a katasztrófavédelemről szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, amely szerint a Képviselő-testületi jogköröket jelenleg a polgármester gyakorolja, úgy dönt, hogy az önkormányzati vagyronról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 21/2012. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 13. § d) pontja alapján az 5630 Békés, Szarvasi u. 2. szám alatti, 4003/11/A/21 hrsz alatti ingatlan értékesítése kapcsán a pályáztatástól eltekint.


2. Békés Város Polgármestere a katasztrófavédelemről szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, amely szerint a Képviselő-testületi jogköröket jelenleg a polgármester gyakorolja, úgy dönt, hogy értékesíti a kizárólagos tulajdonát képező, az 5630 Békés, Szarvasi u. 2. szám alatti, 4003/11/A/21 hrsz alatti ingatlant Darányi János Zoltán (szül.: 1973. 06. 20., an.: Pataki Anna) és Darányiné Máté Krisztina (szül.: 1975. 09. 15., an.: Wágner Rozália) 5630 Békés, Damjanich u. 28. szám alatti lakosok részére nettó 16.000.000,- Ft vételár, valamint az ingatlan értékesítése során felmerülő valamennyi költség (földhivatali eljárás díja, földmérői és ügyvédi költségek) megfizetése ellenében.

Határidő: intézkedésre azonnal  
Felelős: Kálmán Tibor polgármester

K. m. f.

  
Kálmán Tibor  
polgármester



  
Tárnok Lászlóné  
jegyző