

<p>Sorszám:</p> <h1 style="text-align: center;">Ny/15.</h1> <p>Döntéshozatal módja:</p> <p style="text-align: center;"><b>Polgármester, a Kat. 46. § (4) szerint</b></p> <p>Tárgyalás módja:</p> <p style="text-align: center;">--</p>	<p>Tárgy:</p> <p style="text-align: center;"><b>A Békés, Kossuth u. 32. szám (5431/A/1 hrsz.) alatti ingatlan értékesítésére vonatkozó döntés</b></p> <p>Véleményező bizottság:</p> <p style="text-align: center;">-</p> <p>Előkészítette:</p> <p style="text-align: center;"><b>Nánási Zsolt osztályvezető, Gazdasági Osztály</b></p>
--	--

## Tisztelt Polgármester Úr!

2021. március hónapban érkezett Ásós Géza (szül. helye, ideje: Békéscsaba, 2002. 07. 09., an.: Antóni Klára) 5630 Békés, Dankó Pista utca 24. szám alatti lakos kérelme a Békés Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képező, Békés, Kossuth u. 32. szám (5431/A/1 hrsz.) alatti ingatlan megvásárlására vonatkozóan.

A Vagyonszerződés 12. § (2) alapján a forgalomképes vagyontárgyak esetén a képviselő-testület minősített többséggel dönt az értékesítésre kerülő vagyontárgyak köréről, az értékesítés módjáról, és a szerződés lényeges elemeiről. Az ingatlan az üzleti vagyonelem részét képezi, a Képviselő-testület döntésétől függően értékesíthető.

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

Az ingatlan értékbecslését a Moling Kft. végezte el, mely értékbecslés alapján a megállapított forgalmi érték 7.000.000,- Ft. Az üzlethelyiség a korábbi években raktárhelyiségként üzemelt, állaga folyamatosan romlik, csak jelentős ráfordítással lenne bérbe adható.

Mivel az értékbecslő által megállapított forgalmi érték nem éri el a Magyarország 2020. évi központi költségvetéséről szóló 2019. évi LXXI. törvény 5. § (3) b) pontjában meghatározott 25 millió forintos összeghatárt, ezért a fent megnevezett vagyonelem a Vagyonszerződés 13. §-ban foglaltak szerint értékesíthető.

A Vagyonszerződés 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.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben (a továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2) bekezdése értelmében helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg. Az Nvtv. 14. § (5) alapján (5) Az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére

történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

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 javaslat:**

- 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 a Békés, Kossuth u. 32. szám (5431/A/1 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 Békés, Kossuth u. 32. szám (5431/A/1 hrsz.) alatti ingatlant Ásós Géza (szül. helye, ideje: Békéscsaba, 2002. 07. 09., an.: Antóni Klára) 5630 Békés, Dankó Pista utca 24. szám alatti lakos részére bruttó 7.000.000,- Ft vételár, valamint az ingatlan értékesítése során felmerülő valamennyi költség (földhivatali eljárás díja, földmérői és ügyvédi költségek) megfizetése ellenében, azzal hogy a vevő 2.100.000,- Ft vételárat az adásvételi szerződés aláírásától számított 8 napon belül, míg a fennmaradó 4.900.000,- Ft vételárat legkésőbb 2021. július 30. napjáig megfizet az eladó részére.**

**Határidő:** intézkedésre azonnal

**Felelős:** Kálmán Tibor polgármester

**Békés, 2021. március 4.**

  
Jogi ellenjegyző

  
Pénzügyi ellenjegyző

  
Nánási Zsolt  
osztályvezető

SZÁNDÉK NYILATKOZAT!

Alulírott ASZÓCS RITA (Békéscsaba 2002.04.09. Békés  
Dobos P. 24. sz. An. Andri Klára).

Veteli nyilatkozatom szeretném kifejezni az önök  
tulajdonában álló Békés belt. KASSUTH L. 32 sz.  
alatti ingatlanra!

Tisztelettel: Ászócs Rita

Békés 2021.03.01.

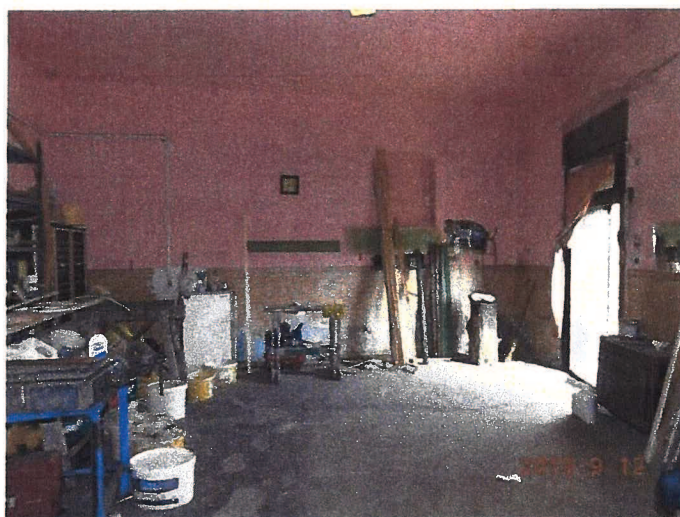


1. számú példány

# SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY AKTUALIZÁLÁS

az

**5630 Békés, Kossuth Lajos utca 32. szám alatt lévő  
5431/A/1 hrsz-ú ingatlan piaci értékéről**



Készítette:

MOLING Kft. *Molnár*  
5600 Békéscsaba Hargita u. 4.  
2021-03-03.



FIABCI

**MOLING Ingatlanközvetítő és Értébecslő Kft.**

*a Magyar Ingatlanszövetség tagja, FIABCI tag*

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



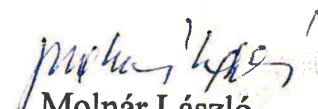
## INGATLANÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az értékelő társaság:	<b>MOLING Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Kft.</b>
Szakértő(k) neve:	Molnár László
Helyszíni szemle időpontja:	2019. szeptember 12.
Értékelés dátuma:	2021. március 03.
Értékelés célja:	Piaci érték meghatározás
Megbízó neve:	Békés Város Polgármesteri Hivatala
Megbízó címe:	5630 Békés, Petőfi u. 2.
Az ingatlan helyrajzi száma:	Békés 5431/A/1
Az ingatlan címe:	5630 Békés, Kossuth Lajos utca 32.

### Piaci (forgalmi) érték meghatározása

Értékelési módszerek	
Piaci összehasonlító adat elemzéses módszer	7.000.000,-
Piaci költségalapú értékelési módszer	7.000.000,-
Hozam értékelés módszere	-----
<b>PIACI érték:</b>	<b>7.000.000,- Ft</b> azaz hétmillió forint

Felhasznált melléletek:	
1. Tulajdoni lap	X
2. Hivatalos térképmásolat	X
3. Társasház alapító okirat	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 2019. szeptemberében, amelynek értékaktualizálását kéri az idő múlása okán. Az értékialakítást helyszíni szemle nélkül a korábbi információk és helyszíni szemle tapasztalata alapján végezzük el.

### **1.2 Az értékelés tárgya**

5630 Békés, Kossuth Lajos utca 32. szám alatt lévő 5431/A/1 helyrajzi számú, lakás művelési ágú, műhelyként hasznosított ingatlan.

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

Az értékbecslés adjon objektív és hiteles információt az alapító okiratban jelzett albetét állapotáról jelenlegi piaci értékéről, azonnali 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 (2019.09.04.)
- hivatalos térképmásolat
- társasház alapító okirat

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

### **2.1. Alapfogalmak, nyilatkozat, helyszíni vizsgálat**

Az ingatlan helyszíni bejárására 2019. augusztus 16-án került sor. A helyszíni szemle során bejártuk az ingatlant és megtekintettük a környezetet is.

A bejárás során felhasználtuk a tulajdonos képviselőjének szóbeli információit is.

A vizsgálat során feltételeztük, hogy az ingatlannak nincsenek olyan rejtett vagy eltakart tulajdonságai, amelyek azt értékesebbé vagy kevésbé értékessé teszik.

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

Jelen értékelési szakvélemény aktualizálás kiadásának időpontjában pandémiás (világméretű) járvány van. A koronavírus járvány gazdasági – és ingatlanpiaci hatásai jelen pillanatban nem ismert következményekkel járnak a jövőre nézve, így az ingatlanok piaci értékének változására sem lehet egyértelmű jelzést adni, az értékbecsúlyásoló tényezők a korábbi értékbecsúlyást támasztja alá.

**NYILATKOZAT** : Az értékbecsúlyás megfelel a TEGoVA által kiadott, European Valuation Standards (2012.-2016.) szerinti előírásoknak, valamint a többször módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. rendelete szerint a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elveknek az óvatosság és a valóság elvét követve,

**Piaci érték (EVS 2016. EVS1 szabvány)** : „az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne az értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna”.

Az értékeléséhez szükséges adatokat megbízó bocsátotta rendelkezésünkre

## 2.2 Az ingatlan-nyilvántartás adatai

<b>Az ingatlan helyrajzi száma:</b>	<i>Békés 5431/A/1</i>
<b>Az ingatlan címe:</b>	<i>5630 Békés, Kossuth Lajos utca 32.</i>
<b>üzlethelyiség :</b>	<i>198 m2</i>
<b>Tulajdonos :</b>	<i>Békés Város Önkormányzata 1/1-ed</i>
<b>Szerzés jogcíme:</b>	<i>tulajdonba adás</i>
<b>Az esetleges széljegyzet tartalma:</b>	<i>Nincs</i>
<b>Szolgalmi jogok, hasznélvezet:, 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 19 444 fő ( KSH 2019. 01.01.). A város a Kettős-Körös bal partján terül el, a D-i részén található Dánfok üdülőtelep. A város Békéscsabától 10 km-re északra található.

Tárgyi ingatlan Békés városközpontjától 800 m-re É-ra a Kossuth Lajos

utca (470-es főút) és a Hídvégi utca sarkán lévő régi vendéglátó hely, amely ma karbantartó műhelyként funkcionál.

### 3.2. Közmű ellátottsága

Az ingatlan részlegesen közművesített be van kötve az ivóvíz, az elektromos energia és a földgáz hálózatba, a szennyvizet udvari szikkasztó gyűjtőbe helyezik el.

### 3.3. A telek

Szabálytalan sokszög alakú, 2 269 m<sup>2</sup>, amely társasház tulajdon, az értékelt társasházi egységre 32/100-ad tulajdoni hányad van telekkönyvezve, ami 726 m<sup>2</sup>.

### 3.4. Felépítmények, kerítés, térburkolatok:

A sarokbeépítéses ingatlanon 7 db földszintes társasházi egység található. Tárgyi ingatlan nagyobb részt a Kossuth Lajos utcán és egy 8 m-es szakaszon a Hídvégi utcán helyezkedik el. Az épületet becslésünk szerint 1930-ban építették. Szerkezetileg téglá sávalapon vályog és téglá falazat, fa gerendás saralt földém, fa szerkezetű tető és kerámia cserép héjalás.

<b>Alap</b>	<i>tégla sávalap</i>
<b>Függőleges teherhordó szerkezetek</b>	<i>vályog és téglá falazat</i>
<b>Vízszintes teherhordó szerkezetek</b>	<i>gerendás saralt földém</i>
<b>Tetőzet</b>	<i>lapos tető kontyolt nyeregtető</i>
<b>Héjazat</b>	<i>kerámia cserép fedés</i>
<b>Nyílászáró szerkezetek</b>	<i>asztalos szerkezetű egyrétegű üvegezéssel</i>
<b>Padlóburkolatok</b>	<i>simított beton, mozaik lap</i>
<b>Külső burkolat</b>	<i>vakolt fal ( felvizesedett, málik</i>
<b>Belső burkolat</b>	<i>Vakolt, festett fal, fali csempe, felvizesedett</i>
<b>Fűtés</b>	<i>gázkonvektor és központi fűtés, fali gázkazánnal</i>
<b>Meleg vízellátás</b>	<i>fali gázkazán,</i>
<b>Egyéb (kapucsenő, riasztó, légkondicionáló stb.)</b>	<i>---</i>

### Alapterület

üzlet	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
üzlettér	92,37				
fűtőtér	12,43				
gázóra	1,53				
közlekedő	5,12				



előtér	2,35				
WC	1,32				
öltöző	4,42				
zuhanyzó	2,42				
<b>ÖSSZESEN</b>	<b>121,96</b>	<b>ÖSSZESEN</b>	<b>0,00</b>	<b>ÖSSZESEN</b>	<b>0,00</b>

Nettó alapterület összesen

122

### 3.5. Forgalmi értéket befolyásoló tényezők:

- A városközponttól mintegy 800 m-re a főutcán lévő gyenge műszaki állapotú lakásnak telekkönyvezett, műhelyként használt épület.
- Nagy alapterületű, több utcafronti egységre is bontható.
- Az ingatlan gépészete elavult, falai felvizesednek, nyílászáróinak cseréje és az épület teljes felújítása indokolt.

### 4. Értékelési módszerek

#### 4.1 Általánosan elfogadott értékelési módszerek

Az értékelés során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott értékelési módszert a piaci összehasonlító megközelítést vettük figyelembe, ellenőrző módszerként a költségalapú módszert alkalmazzuk.

Az említett értékelési módszereket az alábbiakban részletesen ismertetjük.

#### *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. Amernyiben 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.

*Költség-megközelítés* A költségelemzésen alapuló megközelítés azon az elven alapszik, hogy a piaci szereplők az értéket a költséghez viszonyítják, vagyis a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállításának költsége, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt eszköz hasznosságával. Ennek a módszernek az alkalmazásánál az adott eszköz értékét úgy határozzuk meg, hogy egy költségbecslőtől, költségkiadványokból, katalógusokból, építőktől illetve gyártóktól összegyűjtött adathalmaz alapján megállapítjuk az eszköz újraelőállítási, illetve helyettesítési költségét. A vagyontárgy teljes újraelőállítási költségéből, illetve helyettesítési költségéből ezután levonjuk az esetleg fellépő fizikai kopás, funkcionális illetve környezeti elavulás becsült mértékét.

Az újraelőállítási költség az a becsült költség, amellyel az értékelt eszköz pontos másolata vagy másodpéldánya, folyó áron, az értékelés időpontjában, ugyanazon anyagok, alkatrészek, mérnöki előírások, gyártási szabványok, tervek, elrendezés és munkaminőség felhasználásával elkészíthető. A reprodukált eszköz megtestesíti a vizsgált vagyontárgy valamennyi hiányosságát, előnyeit és avulásait. A helyettesítési költség az a becsült költség, amellyel az értékelt eszközzel egyenértékű hasznosságú eszköz hozható létre, folyó áron az értékelés időpontjában, korszerű anyagok és alkatrészek, aktuális normák, modern technológia alkalmazásával, modern szabványok, tervek és elrendezés szerint.

A fizikai elavulás a működés során fellépő kopás és elhasználódás, valamint a természet elemeinek hatása következtében fellépő értékcsökkenés. A funkcionális elavulás általában a módszerek, tervezés, anyaghasználat,

illetve technológia fejlődése következtében lép fel, és az adott eszköz esetében elégtelenséget, túlzott megfelelést, többletkapacitást, felesleges költségeket, gazdaságtalan működést okoz. A környezeti elavulást olyan, a vagyontárgyon kívül álló negatív tényezők okozzák, mint pl. a kereslet változása, a térség általános gazdasági feltételeinek megváltozása, a finanszírozás és kormányzati szabályozás átalakulása, és ebből eredően a vagyontárgy nem hatékony hasznosítása. Ez az értékcsökkenés elsősorban külső gazdasági, környezeti tényezők következtében jelentkezik.

## 5. Forgalmi érték kialakítása

### 5.1 Piaci összehasonlító megközelítés

INGATLAN MEGNEVEZÉSE	lakás		
Város	Békés	Irányítószám	5630
Utca/út/tér, házszám	Kossuth L. u.32.		
Helyrajzi szám	5431/A/1		
Telek alapterülete (m2)	726		

Épület hasznos területe	Nettó/Bruttó		100%	
			Redukulás	Red. terület
műhely		198,00	100%	198
<b>ÖSSZESEN</b>		<b>198</b>		<b>198</b>

Adat forrása	Az ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
		adásvétel	adásvétel	adásvétel
Postai irányítószám	<b>5630</b>	5630	5630	5630
Település neve	<b>Békés</b>	Békés	Békés	Békés
Ingatlan címe	<b>Kossuth L. u.32.</b>	Rákóczi u.	Veress E.	Szélmalom
művelési ág	<b>lakás</b>	lakóház	lakóház	lakóház
Szintszám	<b>1</b>	1	1	1
Telek alapterülete (m2)	<b>726</b>	772	450	479
Összes számított hasznos alapterület	<b>198</b>	110	120	100
Építés éve/felújítás	<b>1930</b>	1975	1970	1965
Elhelyezkedés, megközelíthetőség	<b>0%</b>	5%	5%	10%
Infrastruktúra	<b>0%</b>	0%	0%	0%
Műszaki kivitel, állapot	<b>0%</b>	-30%	-30%	-30%
Alapterület	<b>0%</b>	-20%	-20%	-20%
Kor	<b>0%</b>	0%	0%	0%
Hasznosíthatóság	<b>0%</b>	0%	0%	0%
Jogi helyzet	<b>0%</b>	0%	0%	0%
Telek méret miatt korrekció		-5%	-5%	-5%
Egyéb	<b>0%</b>	0%	0%	0%
Összes korrekció		<b>-50%</b>	<b>-50%</b>	<b>-45%</b>
Eladási ár		9 800 000	6 800 000	6 500 000
adásvétel / kínálat éve		2018/IV. név.	2018/III. név.	2018/III. név.

Kínálati ár korrekció		0%	0%	0%
Jelen ár (HUF)		9 800 000	6 800 000	6 500 000
Fajlagos alapterületi ár (HUF/m2)	0	89 091	56 667	65 000
Korrigált fajlagos érték (HUF/m2)		44 545	28 333	35 750
Korrigált átlagos érték (HUF/m2)	36 210			
<b>Az ingatlan becsült forgalmi értéke</b>		<b>7 169 500</b>		
Becsült fajlagos érték	HUF/m2	36 210		
Összes számított hasznos alapterület	m2	198		
Kerekített forgalmi érték		7 000 000		

## 5.2. Költség alapú megközelítés

### Telek

<b>INGATLAN MEGNEVEZÉSE</b>	<b>lakás</b>		
Város	Békés	Irányítószám	5630
Utca/út/tér, házszám	Kossuth L. u. 32.		
Helyrajzi szám	5431/A/1		
Telek alapterülete (m2)	726		

	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 L. u. 32.	belterület	belterület	belterület
művelési ág	telek	telek	telek	telek
Szintszám	1	0	0	0
Telek alapterülete (m2)	726	870	1 054	1 081
Összes számított hasznos alapterület	0	0	0	0
Fekvés, elhelyezkedés		5%	10%	5%
megközelíthetőség		5%	0%	0%
alak, forma, méret		0%	10%	10%
beépítettség		0%	0%	0%
beépíthetőség		0%	0%	0%
esztétikai benyomás		0%	0%	0%
közművesítettség		-5%	0%	0%
kerítettség		0%	0%	0%
gazdasági környezet		0%	0%	0%
hasznosíthatóság		0%	0%	0%
domborzat, lejtés viszonyok		0%	0%	0%
Infrastruktúra		0%	0%	0%
Összes korrekció		5%	20%	15%
Eladási ár		2 000 000	1 500 000	1 500 000
adásvétel / kínálat éve		2018	2017	2018
Árváltozási korrekció		0%	0%	0%
Jelen ár (HUF)		2 000 000	1 500 000	1 500 000
Fajlagos alapterületi ár (HUF/m2)	0	2 299	1 423	1 388

Korrigált fajlagos érték (HUF/m <sup>2</sup> )		2 414	1 708	1 596
Korrigált átlagos érték (HUF/m <sup>2</sup> )	1 906			
Az ingatlan becsült forgalmi értéke		1 383 591		
Becsült fajlagos érték	HUF/m <sup>2</sup>	1 906		
Kerekített forgalmi érték		1 400 000		

### Költségalapú összesítő

Épület, építmény megnevezése	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Fajlagos újraelállítási költség (Ft/m <sup>2</sup> )	Épület újraelállítási érték	Fizikai avulás	Funkcionális avulás	Környezeti avulás	Piaci avulás	Épület avultsága	Korrekció	Avultatott fajlagos újraelállítási költség (Ft/m <sup>2</sup> )	Épület értéke (Ft)
műhely	198,00	160 000	31 680 000	75%	10%	0%	20%	82%	18,00%	28 800	5 702 400
0	0,00	50 000	0	60%	20%	0%	30%	78%	22,40%	11 200	-
0	0,00	55 000	0	60%	15%	0%	30%	76%	23,80%	13 090	-
0	0,00	30 000	0	80%	20%	0%	30%	89%	11,20%	3 360	-
0	0,00	10 000	0	50%	0%	0%	30%	65%	35,00%	3 500	-
0	0,00	50 000	0	10%	0%	0%	20%	28%	72,00%	36 000	-
0	0,00	0	0	60%	40%	10%	50%	89%	10,80%	-	-
0	0,00	0	0	60%	30%	10%	30%	82%	17,64%	-	-
0	0,00	0	0	50%	30%	10%	30%	78%	22,05%	-	-
0	0,00	0	0	50%	20%	10%	30%	75%	25,20%	-	-
0	0,00	0	0	0%	0%	0%	0%	0%	0,00%	-	-
<b>ÉPÜLET ÉRTÉK</b>	<b>198</b>		<b>31 680 000</b>								
<b>TELEK ÉRTÉK</b>											<b>5 702 400</b>
<b>ÖSSZESEN</b>											<b>1 400 000</b>
											<b>7 000 000</b>

### Főösszesítő

Módszer megnevezés	Súlyozás	Érték
Piaci összehasonlító módszer	100%	7 000 000 Ft
Költségalapú módszer (ell. módszer)	0%	7 000 000 Ft
Direkt tőkésítés módszere	0%	0 Ft
DCF módszer	0%	0 Ft
<b>Piaci érték</b>		<b>7 000 000,- forint</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 1 évig érvényes.
- Az értékelés során minden teher és visszatartási jog mentes ingatlant/eszközt vettünk figyelembe.
- A megállapított érték nem 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 11 számozott és szárazbélyegzővel hitelesített oldalt tartalmaz és csak így érvényes, 1 elektronikus és 1 eredeti példányban készült.

Békéscsaba, 2021. március 03.

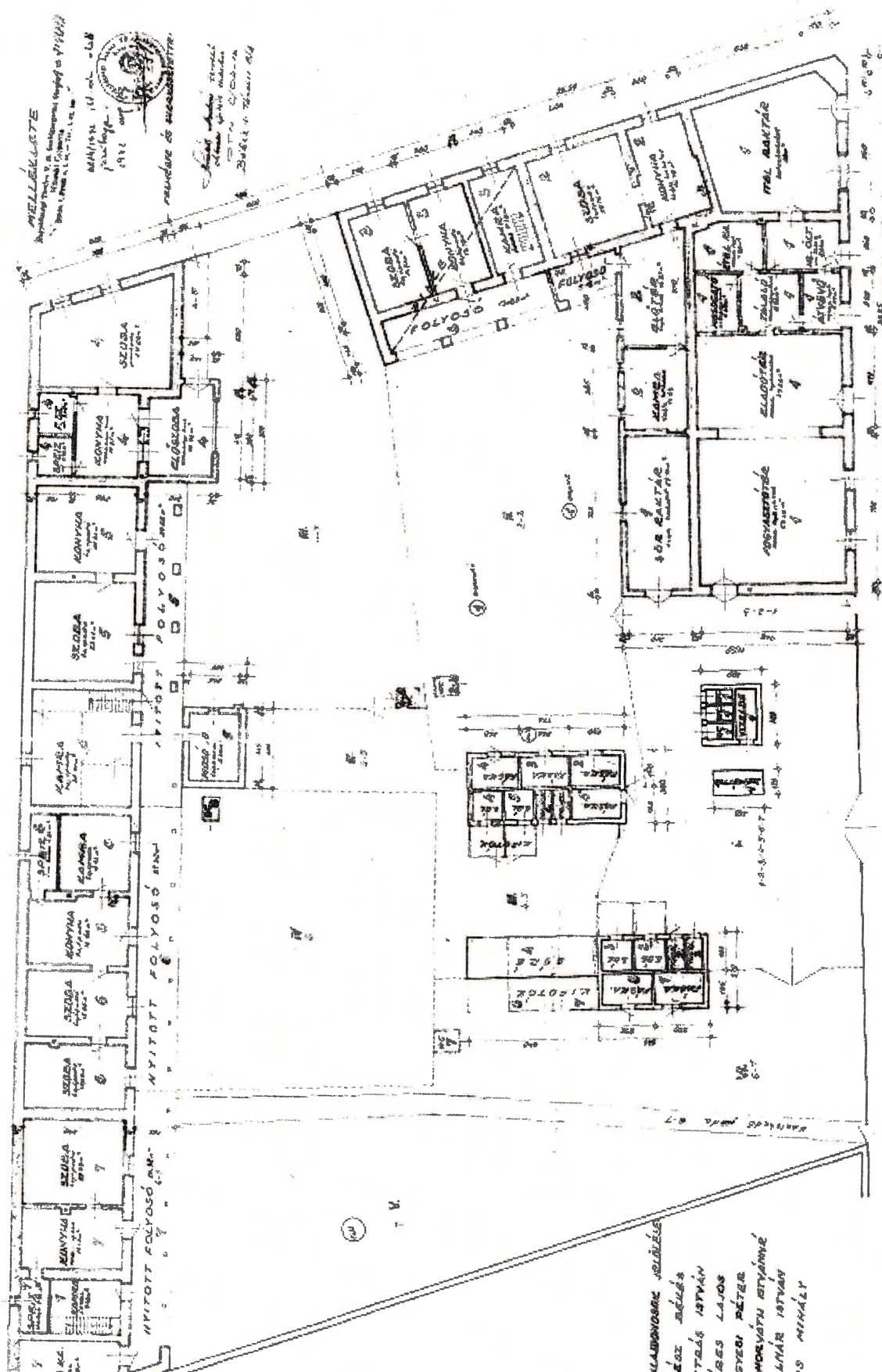
  
Molnár László  
jogi szakokleveles közgazdász  
felsőszintű ingatlanértékelő  
EUFIM ingatlanértékelő  
névj.: szám II.5899-2/1993



MELLEKLET  
 Budapesti Építési és Építészeti Kamara  
 Budapest, V. ker. 1053. sz. utca, 1. sz. ikt. sz.  
 1932. évi május 11. napján  
 1932. évi május 11. napján



Építési és Építészeti Kamara  
 Budapest, V. ker. 1053. sz. utca, 1. sz. ikt. sz.  
 1932. évi május 11. napján



TULAJDONOSOK NEVÉN  
 FÉLŐZ BÉLŐS  
 ESTERÁZ ISTVÁN  
 ÉDES LAJOS  
 ESTERÁZ PÉTER  
 HORVÁTH ISTVÁN  
 OLÁH ISTVÁN  
 '35 MIHÁLY

**1. SZÁMÚ FÉNYKÉPMELLÉKLET**



**Környezet**

**környezet**



**környezet**

**bejárat az ingatlanra**

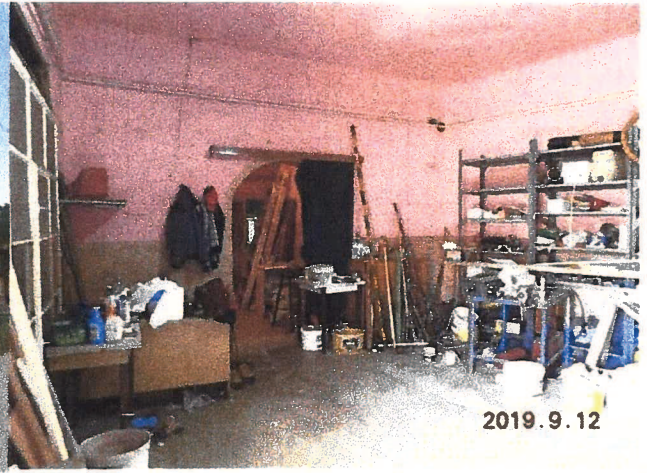


**utcai homlokzat**

**homlokzat**

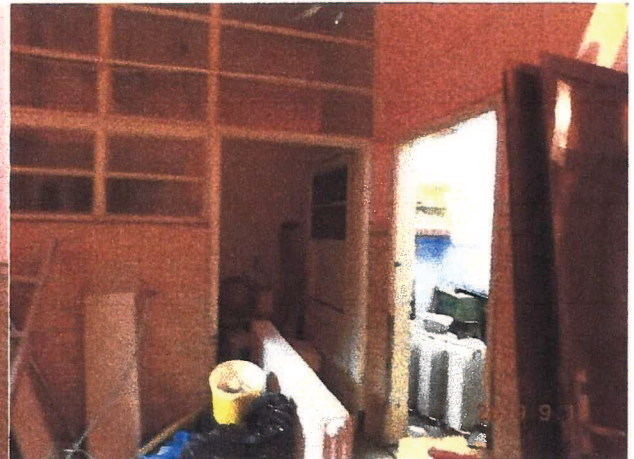


**2. SZÁMÚ FÉNYKÉPMELLÉKLET**



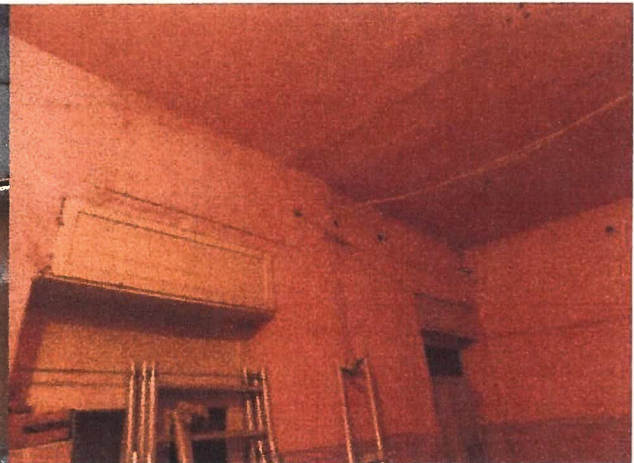
**homlokzat**

**bejáratnál arműhely**



**épület belső**

**épület belső**



**épület belső**

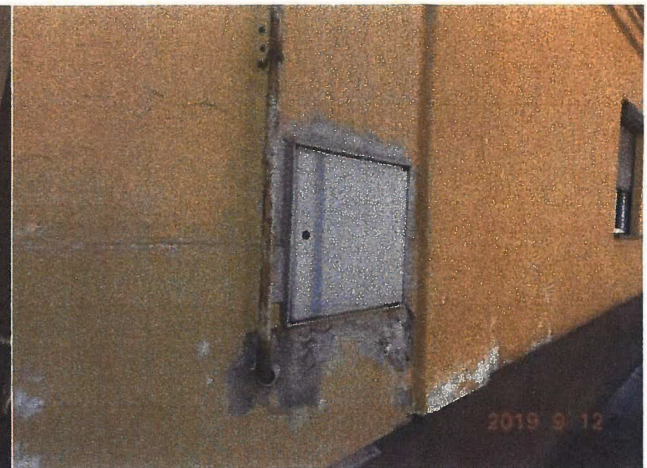
**abalakok**

**3. SZÁMÚ FÉNYKÉPMELLÉKLET**



**épület belső**

**középső utcai ajtó**



**vizesblokk**

**gázóra szekrény**



**vízóra**

**szennyvíz szikkasztó a kis udvarban**

ONK/1-3/2021. ikt.sz.

**H A T Á R O Z A T**

*Békés Város Önkormányzatának 2021. március 4. napján hozott határozata*

**Tárgy:** A Békés, Kossuth u. 32. szám alatti ingatlan értékesítésére vonatkozó döntés


**Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének**  
**86/2021. (III. 4.) 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 a Békés, Kossuth u. 32. szám (5431/A/1 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 Békés, Kossuth u. 32. szám (5431/A/1 hrsz.) alatti ingatlant Ásós Géza (szül. helye, ideje: Békéscsaba, 2002. 07. 09., an.: Antóni Klára) 5630 Békés, Dankó Pista utca 24. szám alatti lakos részére bruttó 7.000.000,- Ft. vételár, valamint az ingatlan értékesítése során felmerülő valamennyi költség (földhivatali eljárás díja, földmérői és ügyvédi költségek) megfizetése ellenében, azzal hogy a vevő 2.100.000,- Ft vételárat az adásvételi szerződés aláírásától számított 8 napon belül, míg a fennmaradó 4.900.000,- Ft vételárat legkésőbb 2021. július 30. napjáig megfizet az eladó részére.

**Határidő:** intézkedésre azonnal

**Felelős:** Kálmán Tibor polgármester

  
Kálmán Tibor  
polgármester



  
Tárnok Lászlóné  
jegyző