



## **Előterjesztés Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2026. április 29-i soron kívüli ülésére**

A Vagyonrendelet 7. § (1) bekezdése alapján a tulajdonosi jogokat az Önkormányzat Képviselő-testülete, vagy átruházott hatáskörben a polgármester gyakorolja. A vagyonrendelet 10. § (1) bekezdése alapján a képviselő-testület a 25 millió forint értékhatár alatti önkormányzati tulajdonú vagyon hasznosításának jogát átengedheti. A Vagyonrendelet 10. § (6) bekezdése alapján a 25 millió forintos értékhatár alatti önkormányzati vagyon hasznosítására irányuló kérelem beérkezése esetén a Képviselő-testület minősített többségű döntéssel a pályáztatás alól felmentést adhat

Az ingatlan a Vagyonrendelet 3. számú mellékletének 283. sorában található, az üzleti vagyon részét képezi, a Képviselő-testület döntésétől függően értékesíthető. Az Ingatlan forgalmi értékének megállapítását a Kővágó - Ingatlan Bt. végezte el, mely értékbecslés alapján a megállapított forgalmi érték 3.200.000,- Ft.

Mivel az értékbecslő által megállapított forgalmi érték nem éri el a Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi értéket, ezért a fent megnevezett vagyonelem a fent leírtak szerint a Képviselő-testület minősített többségű döntésével pályáztatás nélkül értékesíthető.

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben (a továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2) bekezdése alapján 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. § (4) bekezdése alapján a (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át (5.000.000,-Ft bruttó érték) el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

Az Nvtv. 14. § (5) bekezdése alapján 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.

Tekintettel arra, hogy az ingatlan vételára nem éri el az Nvtv 14. § (4) bekezdésében meghatározott összeghatárt, az ingatlan értékesítése során az elővásárlási jog gyakorolására vonatkozó az Nvtv 14. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezését nem kell alkalmazni.

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

### **Határozati javaslat:**

- I. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az önkormányzati vagyronról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 18/2021. (XI. 2.) önkormányzati rendelet 13. § d) pontja alapján az 5630 Békés, belterület 6597/17 hrsz. alatti ingatlan értékesítése kapcsán a pályáztatástól eltekint.**
- II. Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy értékesíti a kizárólagos tulajdonát képező 5630 Békés, belterület 6597/17 hrsz. alatti ingatlan 1/2**

Előterjesztés Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2026. április 29-i soron kívüli ülésére

arányú tulajdoni hányadát Clusmann Dorina ( [REDACTED] )  
[REDACTED] szám alatti lakos részére bruttó 1.600.000,- Ft vételár megfizetése ellenében.

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza polgármesterét a szükséges jognyilatkozatok megkötésére és aláírására.

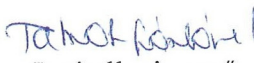
III. Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy értékesíti a kizárólagos tulajdonát képező 5630 Békés, belterület 6597/17 hrsz. alatti ingatlan 1/2 arányú tulajdoni hányadát Polgár Zoltán ( [REDACTED] )  
[REDACTED] szám alatti lakos részére bruttó 1.600.000,- Ft vételár megfizetése ellenében.

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza polgármesterét a szükséges jognyilatkozatok megkötésére és aláírására.


**Határidő:** intézkedésre azonnal

**Felelős:** Kálmán Tibor polgármester

Békés, 2026. április 29.

  
Jogi ellenjegyző

  
Pénzügyi ellenjegyző

  
Kálmán Tibor  
polgármester

# ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

**5630 Békés, Belterület 6597/17.**  
alatt található,

**6597/17**  
helyrajzi számú ingatlanról.



Értékbecslő cég neve: Kövágó – Ingatlan Bt.  
Értékbecslő cég címe: 5553 Kondoros, Hősök útja 38.  
Készítés dátuma: 2026.02.12.  
Készült: 2 eredeti példányban

Kövágó-Ingatlan Bt.  
5553 Kondoros, Hősök útja 38.  
Tel: +36 30 233 9972  
E-mail: info@kovago-ingatlan.hu

Kövágó 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, Belterület 6597/17** helyrajzi számon nyilvántartott **kivett beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan értékbecslését végezzem el, az ingatlan forgalmi értékének meghatározása – értékesítés - céljából.

### **Megbízás tárgya:**

Az értékbecslés az **5630 Békés, Belterület 6597/17** helyrajzi számon nyilvántartott **kivett beépítetlen terület** 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 (2024.11.18.) térképmásolatát (2024.11.18.), továbbá körvonalazta az ingatlan hasznosításával kapcsolatos elvárásokat, feltételezéseket.

A rendelkezésemre álló iratanyagok tanulmányozásával egy időben, **2026. február 10-én** helyszíni szemlét tartottam. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a megbízó biztosította, s egyben tájékoztatót az épület állapotáról, gondoskodott annak megtekinthetőségéről. A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettem.

Az értékbecslés: 1-től 14-ig sorszámozott oldalt tartalmaz

### **AZ INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS ADATAI:**

<b>Címe:</b>	5630 Békés, Belterület 6597/17 hrsz.
<b>Helyrajzi száma:</b>	6597/17
<b>Tulajdonos:</b>	Békés Város Önkormányzata 1/1
<b>Jogcím:</b>	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 különbségek 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<sup>2</sup> 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 **költség alapú megközelítés** során az ingatlan értékét úgy határozzuk meg, hogy a telek becsült értékéhez hozzáadjuk az épületek újjáépítésének vagy pótlásának mindenkorai 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 avulása** 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 költség alapú 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 értékbecslés befolyásoló 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 közművezetéseket 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, az Élővíz-csatorna mellett. Gépjárművel jól megközelíthető, a Lapos utcán keresztül, szilárd burkolatú úton. Környezetében családi házak találhatóak.

### 2.3. Közműellátottsága:

Az ingatlan *közmű nélküli*.

- **Elektromos energiaellátás:** az ingatlan elektromos energia ellátása nincs a város rendszerére kapcsolva
- **Vízellátás:** az ingatlan vízellátása nincs a város vezetékes rendszerére kapcsolva
- **Szennyvízelvezetés:** az ingatlan szennyvízelvezetése nincs a város vezetékes rendszerére kapcsolva
- **Gázellátás:** az ingatlan gázellátása nincs 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 ingatlanon felépítmény nem található, részben körbekerített. Gépjárművel jól megközelíthető, környezetében családi házak találhatóak.

## SZERKEZETI FELÉPÍTÉSE

Alapozás:	---
Szerkezeti rendszer:	---
Tetőszerkezet, héjazat:	---
Födém szerkezet:	---
Válaszfalak:	---
Belső felületek:	---
Külső felület:	---
Nyílászáró szerkezetek:	---

### 2.6. Forgalmi értéket befolyásoló tényezők:

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

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

Cím	Felép. m <sup>2</sup>	Ár Ft		Fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>
5630 Békés Belterület	1250	2 100 000	K	1 680

**Korrektív tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján**

kínálati ár miatt	-10%
fekvés/méret miatt	-5%
műszaki tartalom miatt	0%
<b>Korrigált fajlagos alapár:</b>	<b>1 428 Ft/m<sup>2</sup></b>

Cím	Felép. m <sup>2</sup>	Ár Ft		Fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>
5630 Békés Belterület	4200	5 000 000	K	1 190

**Korrektív tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján**

kínálati ár miatt	-10%
fekvés/méret miatt	-5%
műszaki tartalom miatt	0%
<b>Korrigált fajlagos alapár:</b>	<b>1 012 Ft/m<sup>2</sup></b>

Cím	Felép. m <sup>2</sup>	Ár Ft		Fajlagos ár Ft/m <sup>2</sup>
5630 Békés Belterület	889	1 050 000	K	1 181

**Korrektív tényezők az értékelt ingatlannal való összehasonlítás alapján**

kínálati ár miatt	-10%
fekvés/méret miatt	-5%
műszaki tartalom miatt	0%
<b>Korrigált fajlagos alapár:</b>	<b>1 004 Ft/m<sup>2</sup></b>

**Átlagos korrigált fajlagos alapár: 1 148 Ft/m<sup>2</sup>**

**Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása:**

Forgalmi érték mindösszesen:				
Tertület (m <sup>2</sup> )	x	Fajl. alapár (Ft/m <sup>2</sup> )	=	Forgalmi érték
2803		1 148		3 200 000

**Piaci alapú forgalmi érték (M Ft): 3,20 M Ft**

## 2.7/B. Pótlás elvű értékelés:

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

A telek értékének T<sub>É</sub> meghatározása:  $TÉ = T_{fa} \times T_t \times (1 + \sum mt)$ ,

ahol T<sub>É</sub> = telek értéke; T<sub>fa</sub> = fajlagos alapár; T<sub>t</sub> = telek területe; mt = módosító tényezők;

A hasonlító adatok közlése:

Békésen elkelt 3 db telek alapján 1148,- Ft/m<sup>2</sup> értéken lett figyelembe véve:

$$2803 \text{ m}^2 \times 1148,- \text{ Ft/m}^2 = 3.217.844,- \text{ Ft}$$

---

A telek értéke (T<sub>É</sub>) : 3,20 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/m<sup>2</sup> engedélyezett.

Jelen költség számításnál a nettó alapterületet vettük figyelembe, és külön bontottuk a helyiségek funkciót, annak alapján csökkentettük a megengedett építési (pótlási) költséget.

$É = E \times at \times fa \times ea \times ka \times pa$ ,

		Egyéb	Összesen
<i>at</i> = alapterület			
<i>E</i> = az épület pótlási költsége	190.000,- Ft./m <sup>2</sup>		190.000,- Ft./m <sup>2</sup>
<i>at</i> = alapterület	0 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>
<i>fa</i> = Műszaki avultság	0 %		0 %
<i>ea</i> = Funkcionális avultság	0 %		0 %
<i>ka</i> = Környezeti avultság	0 %		0 %
<i>pa</i> = piaci helyzet miatti korrekció	0 %		0 %
<b>É = Műszaki érték (kerekített)</b>	<b>0,- Ft.</b>	<b>0 - Ft.</b>	<b>0,- Ft.</b>

Ké = 3.200.000,- Ft + 0,- Ft = 3.200.000,- Ft

---

**Költség alapú érték kerekítve (ellenőrző módszer)**

**3,20 M Ft**

---

**Végső forgalmi érték: 3,20 M Ft**

**(A piaci összehasonlító adatok alapján)**

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az **5630 Békés, Belterület 6597/17 hrsz.** szám alatti, **6597/17** helyrajzi számon nyilvántartott **kivett beépítetlen terület** 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:

**3.200.000,- Ft**  
azaz Hárommillió-kétszázezer 00/100 forintban, határozom meg.

### Záradék:

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

**A keltezésétől számított 90 nap.**

Kondoros, 2026. február 12.

Kövágó-Ingatlan Bt.  
5553 Kondoros, Hősök útja 38.  
Tél: +36 30 267 753-1-04  
E-mail: info@kovago-ingatlan.hu



**Kövágó 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 értébecslésemben.

A vagyoneértékelő 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 vagyoneértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

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

Ezen vagyoneértékelő 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. február 12.

Kövágó-Ingatlan Bt.  
5553 Kondoros, Hősök útja 38.  
Telefon: 061877524-04  
E-mail: kovago@kovago-ingatlan.hu



**Kövágó Bertold**  
**Ingatlanvagyon – értékelő és - közvetítő**

## Fotómelléklet



## 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: 200031/16153/2024  
2024.11.18

Szektor: 53

**BÉKÉS**  
Belterület 6597/17 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatak ter. kat.jöv. ha m2 k.fill	
-----					
. Kivett beépítetlen terület	0	2803	0.00		
2. bejegyző határozat: 34833/5/2024.09.23 Helyi jelentőségű védett természeti terület - kocsányos tölgy, (átjegyezve a 6597 hrsz-ról a 31669/2006.04.07. ikt.sz.).					
3. bejegyző határozat: 34833/5/2024.09.23 A Békés 6597/11 helyrajzi számú ingatlan megosztása során keletkezett.					
		II. RÉSZ			
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 34833/5/2024.09.23 eredeti határozat: 31594/2021.04.06 jogcím: tulajdonba adás 30423/1991.02.14 jogállás: tulajdonos név: BÉKES VÁROS ONKORMÁNYZATA cím: 5630 BÉKÉS Petőfi utca 2 törzsszám: 15343006					
		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.					
TULAJDONILAP VÉGE					

## Térképmásolat

Elektronikusan aláírta:  
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



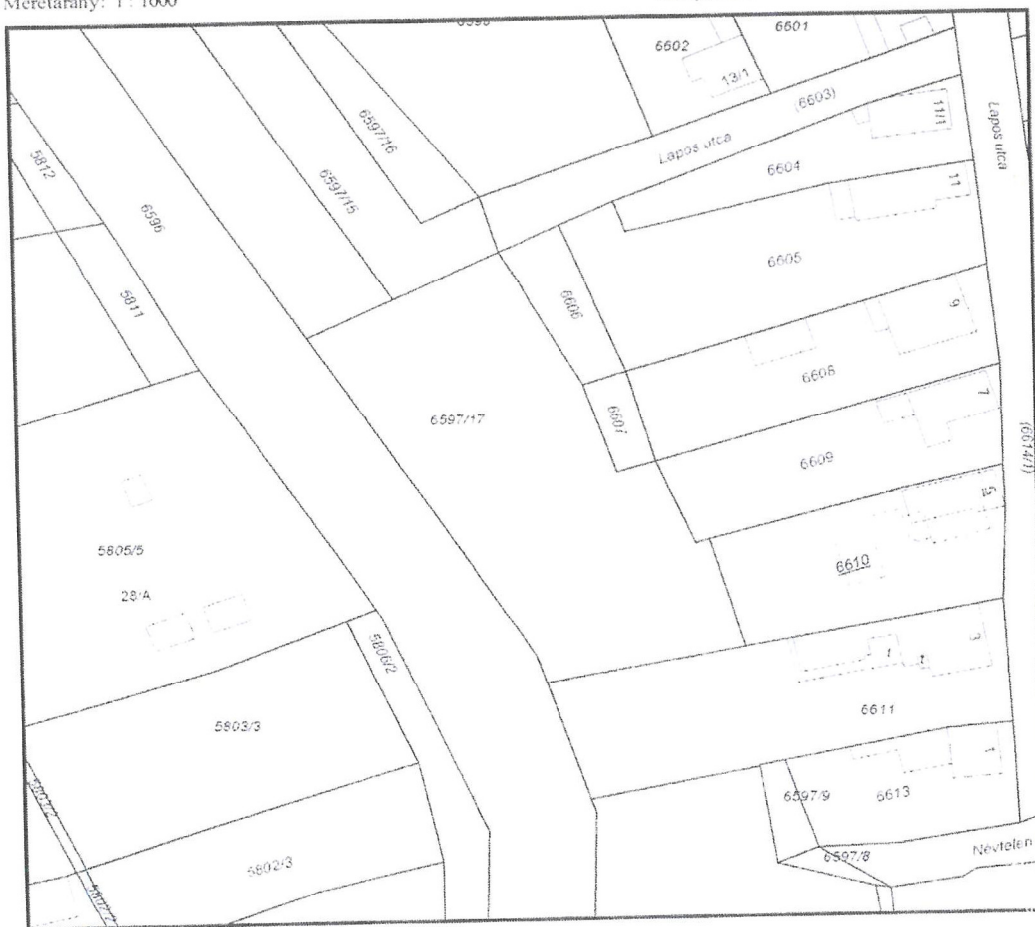
Békés Vármegyei Kormányhivatal  
Békés 5631 Kossuth utca 4.

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.11.18 16:07:03

Helyrajzi szám: BÉKÉS belterület 6597/17  
Méretarány: 1 : 1000

Megrendelés szám: 71/431/2024  
Térrajzs szám: 09819420002024



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