

<i>Sorszám:</i> Ny/14.	<i>Tárgy:</i> Pályázati kiírás önkormányzati ingatlanok értékesítésére
<i>Döntéshozatal módja:</i> Minősített többség a vagyonrendelet 10. § (4) bekezdése alapján	<i>Véleményező bizottság:</i> Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság
<i>Tárgyalás módja:</i> Nyilvános ülés	<i>Előkészítette:</i> Nánási Zsolt osztályvezető, Városüzemeltetési Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 109/2026. (V. 21.) határozatában foglaltak szerint úgy döntött, hogy az önkormányzati vagyonról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 18/2021. (XI. 2.) önkormányzati rendelet 12. § (1) bekezdése alapján, az előterjesztés 1. mellékletét képező pályázati felhívás szerint versenyeztetés útján értékesíti az 5630 Békés, Petőfi Sándor u. 35. szám alatt található, 812 helyrajzi számú, az 5630 Békés, Csabai u. 42. szám alatt található, 3258 helyrajzi számú, valamint az 5630 Békés, Oláh Mihály u. 5. szám alatt található, 3494 helyrajzi számú ingatlanokat a legmagasabb ajánlatot tevő részére.

A pályázatok benyújtásának határideje 2026. június 8. napja volt, azonban a megjelölt határidőig a fenti ingatlanokra vonatkozóan ajánlat nem érkezett. Erre tekintettel javasoljuk a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a fent megjelölt ingatlanok vonatkozásában a korábban meghatározott feltételekkel egyező tartalmú pályázati felhívást ismételten írjon ki, oly módon, hogy a pályázatok benyújtására nyitva álló határidő hosszabb időtartamban kerüljön meghatározásra. Javasoljuk továbbá, hogy a korábbi ingatlanértékesítési pályázat kerüljön kiegészítésre további olyan önkormányzati tulajdonú ingatlanokkal, amelyek jelenleg nem hasznosítottak.

Az 5630 Békés, Gyékény utca 8. szám alatt található, 4906 helyrajzi számú ingatlan korábban szociális bérlakásként került hasznosításra. Az ingatlanon található lakóépület műszaki állapota azonban az évek során oly mértékben leromlott, hogy annak fenntartása és felújítása már nem volt gazdaságosan megvalósítható, ezért az épület elbontására került sor. Az ingatlan jelenleg beépítetlen telekként áll rendelkezésre.

Hosszabb ideje hasznosítatlan továbbá az **5630 Békés, Szabadkai utca 55. szám alatt található, 2760 helyrajzi számú, az 5630 Békés, Sirály utca 3. szám alatt található, 5031 helyrajzi számú, valamint az 5630 Békés, 7033/23 helyrajzi számú (Tavasz utca) és az 5630 Békés, 6379/7 helyrajzi számú (Csallóközi utca) telekingatlan is.** Tekintettel arra, hogy ezen ingatlanok önkormányzati feladatellátást jelenleg nem szolgálnak, hasznosításukra

irányuló igény nem merült fel, továbbá tartósan kihasználatlanok, javasoljuk azok értékesítésre történő kijelölését és azok pályázati úton történő értékesítését.

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati vagyonról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 18/2021. (XI. 2.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 7. § (1) bekezdése alapján a tulajdonosi jogokat az Önkormányzat Képviselő-testülete, vagy átruházott hatáskörben a polgármester gyakorolja.

Az 5630 Békés, Petőfi Sándor u. 35., az 5630 Békés, Csabai u. 42., az 5630 Békés, Gyékény utca 8. az 5630 Békés, 7033/23 hrsz.-ú (Tavaszi utca) és az 5630 Békés, 6379/7 hrsz.-ú (Csallóközi utca) szám alatt található ingatlanok a Vagyonrendelet 3. számú mellékletében található üzleti vagyonelemek. Az 5630 Békés, Oláh Mihály u. 5. szám alatti ingatlan a Vagyonrendelet 5. § (2) bekezdése alapján korlátozottan forgalomképes vagyon, melyet elidegeníteni vagy rendeltetésétől eltérő célra hasznosítani a képviselő-testület minősített többségű döntése alapján csak akkor lehet, ha az önkormányzati feladat ellátásához már nem szükséges vagy a feladat ellátása más módon is biztosítható, és a vagyontárgy értékesítése, más célú hasznosítása nem veszélyezteti az önkormányzat kötelező feladatainak ellátását. Az 5630 Békés, Szabadkai utca 55. a Vagyonrendelet 1. számú mellékletében található forgalomképtelen vagyonelem. A törzsvagyon körébe tartozó vagyontárgyak a képviselő-testület minősített többséggel hozott egyedi döntésével sorolhatók át az üzleti vagyon körébe, amennyiben a vagyontárgy rendeltetése vagy jogi helyzete megváltozik.

Az ingatlanok forgalmi értékének megállapítását a TAYLOR 71 Kft., Szabó Bálint ingatlanvagyon-értékelő végezte el, mely alapján az

- 1) 5630 Békés, Csabai u. 42. szám alatti ingatlan forgalmi értéke 19.000.000,- Ft,
- 2) 5630 Békés, Oláh Mihály u. 5. szám alatti ingatlan forgalmi értéke 15.000.000,- Ft,
- 3) 5630 Békés, Gyékény utca 8. szám alatti ingatlan forgalmi értéke 2.150.000,- Ft,
- 4) 5630 Békés, Szabadkai utca 55. szám alatti ingatlan forgalmi értéke 2.400.000,- Ft,
- 5) 5630 Békés, Sirály utca 3. szám alatti ingatlan forgalmi értéke 1.600.000,- Ft,
- 6) 5630 Békés, 7033/23 helyrajzi szám alatti ingatlan forgalmi értéke 1.600.000,- Ft,
- 7) 5630 Békés, 6379/7 helyrajzi szám alatti ingatlan forgalmi értéke 2.200.000,- Ft,

összegeben került meghatározásra.

Annak érdekében, hogy csak tényleges vételi szándékkal bíró személyek nyújtsanak be pályázatot, javasoljuk, hogy a pályázati kiírás egészüljön ki azzal, hogy a pályázat benyújtásának feltétele az ingatlan megállapított forgalmi értékének 15%-ával megegyező összeg megfizetése. Abban az esetben, amennyiben a pályázaton nyertes pályázó vételi szándékától eláll, vagy az adásvételi szerződés megkötésére nyitva álló határidőt elmulasztja, úgy a megfizetett ajánlati biztosíték összegét elveszti. Amennyiben a nyertes pályázóval szerződéskötésre kerül sor, úgy a fizetendő vételár a pályázat benyújtásakor megfizetett összeggel csökken.

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

Határozati javaslatok:

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

- a) az 5630 Békés, Petőfi Sándor u. 35. szám alatt található, 812 helyrajzi számú,
- b) az 5630 Békés, Csabai u. 42. szám alatt található, 3258 helyrajzi számú,
- c) az 5630 Békés, Oláh Mihály u. 5. szám alatt található, 3494 helyrajzi számú,
- d) az 5630 Békés, Gyékény utca 8. szám alatt található, 4906 helyrajzi számú,
- e) az 5630 Békés, Szabadkai utca 55. szám alatt található, 2760 helyrajzi számú,
- f) az 5630 Békés, Sirály utca 3. szám alatt található, 5031 helyrajzi számú,
- g) az 5630 Békés, 7033/23 helyrajzi számú és
- h) az 5630 Békés, 6379/7 helyrajzi számú

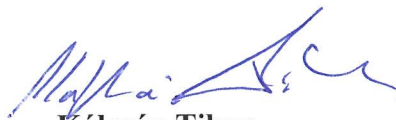
ingatlanokat a legmagasabb ajánlatot tevő részére.

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

Határidő: intézkedésre azonnal

Felelős: Kálmán Tibor polgármester

Békés, 2026. június 22.


Kálmán Tibor
polgármester


Jogi ellenjegyző


Pénzügyi ellenjegyző

1. melléklet Pályázati felhívás - Önkormányzati ingatlanok értékesítése

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

1. A pályázatot kiíró neve, székhelye:

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

Telefonszám: 66/411-011

2. A pályázat célja: Önkormányzati ingatlan értékesítése.

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

4. Pályáztatásra kerülő ingatlanok adatai:

I. 5630 Békés, Petőfi Sándor u. 35.

megnevezése: kivett kollégium

fekvése: Békés belterület, helyrajzi száma: 812

tulajdoni hányad: 1/1

jellege: lakóingatlan

Legalacsonyabb vételi ajánlat összege: 10.000.000,- Ft

II. 5630 Békés, Csabai u. 42.

megnevezése: kivett általános iskola

fekvése: Békés belterület, helyrajzi száma: 3258

tulajdoni hányad: 1/1

jellege: lakóingatlan

Legalacsonyabb vételi ajánlat összege: 19.000.000,- Ft

III. 5630 Békés, Oláh Mihály utca 5.

megnevezése: kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület

fekvése: Békés belterület, helyrajzi száma: 3494

tulajdoni hányad: 1/1

jellege: lakóingatlan

Legalacsonyabb vételi ajánlat összege: 15.000.000,- Ft

IV. 5630 Békés, Gyékény utca 8.

megnevezése: kivett / lakóház, udvar

fekvése: Békés belterület, helyrajzi száma: 4906

tulajdoni hányad: 1/1

jellege: építési telek

telek alapterülete: 1102 m²

Legalacsonyabb vételi ajánlat összege: 2.150.000,- Ft

V. 5630 Békés, Szabadkai utca 55.

megnevezése: kivett / beépítetlen terület

fekvése: Békés belterület, helyrajzi száma: 2760

tulajdoni hányad: 1/1

jellege: építési telek

telek alapterülete: 1065 m²

Legalacsonyabb vételi ajánlat összege: 2.400.000,- Ft

VI. 5630 Békés, Sirály utca 3.

megnevezése: kivett / lakóház, udvar

fekvése: Békés belterület, helyrajzi száma: 5031

tulajdoni hányad: 1/1

jellege: építési telek

telek alapterülete: 831 m²

Legalacsonyabb vételi ajánlat összege: 1.600.000,- Ft

VII. 5630 Békés, 7033/23 helyrajzi számú ingatlan

megnevezése: kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület

fekvése: Békés belterület, helyrajzi száma: 7033/23

tulajdoni hányad: 1/1

jellege: építési telek

telek alapterülete: 765 m²

Legalacsonyabb vételi ajánlat összege: 1.600.000,- Ft

VIII. 5630 Békés, 6379/7 helyrajzi számú ingatlan

megnevezése: kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület

fekvése: Békés belterület, helyrajzi száma: 6379/7

tulajdoni hányad: 1/1

jellege: építési telek

telek alapterülete: 965 m²

Legalacsonyabb vételi ajánlat összege: 2.200.000,- Ft

5. Pályázati feltételek:

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

A pályázathoz csatolni kell:

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

6. Az ajánlatok benyújtásának helye:

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

7. Az ajánlatok benyújtásának módja:

Az ajánlatok benyújthatók személyesen vagy postai úton. Az ajánlatot zárt borítékban kell benyújtani, melynek minden oldalát aláírással kell ellátni. A borítékon a következő

szövegrészt kérjük feltüntetni: „**Pályázati ajánlat a Békés [utca, házszám] szám alatti, [helyrajzi szám] hrsz.-ú, ingatlan megvásárlására**”

8. A pályázatok elbírálásának szempontjai:

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

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

9. Fizetési feltételek:

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

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

10. Az ajánlat minimális tartalmi elemei a következők:

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

11. Az ajánlatok benyújtásának határideje:

2026. augusztus 31. hétfő

12. Az ajánlati kötöttség minimális időtartama:

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

13. A kiíró jogai:

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

14. Pályázatok elbírálása:

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

15. Egyéb információ:

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

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

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

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

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

A késve érkezett pályázatokat a kiíró érvénytelennek minősíti.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELÜLVIZSGÁLATI JELENTÉS

a(z)

5630 Békés, Petőfi Sándor utca 35.
alatt található

812
helyrajzi számú belterületi ingatlanról



Értékbecslő cég/szakértő neve, címe:

TAYLOR 71 Kft.
Szabó Bálint
Ügyvezető, Ingatlanvagyon-értékelő
Engedély/Névjegyzék szám: S-007/2011; 900802/2022
5600 Békéscsaba, Vajda utca 17.
Tel: 20/9752-383

Készítés dátuma:

2026-02-08.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő adatai

Megrendelő neve: Békés Város Önkormányzata
Fiók/szervezeti egység cím: 5630 Békés, Petőfi Sándor utca 2.

Ügyfél neve: Békés Város Önkormányzata
Kapcsolata az ingatlannal: tulajdonos

Megrendelés azonosító: BEKVÖ20260205.

Értékelés típusa: Felülvizsgálat értékelésre

Értékelés tárgya

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám:	5630
Település:	Békés
Helyrajzi szám:	812
Utca:	Petőfi Sándor utca
Házszám, emelet-ajtó:	35.
Művelési ág:	kivett kollégium
Teherlap bejegyzés:	Nincs
Széljegyek:	Nincs
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

Az ingatlan várható címe:

Helyszíni szemle dátuma: 2026.02.05.

A szakvélemény érvényessége: 180 nap

Az értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása, adásvétel miatti értékelés

Az értékelés alapja: Piaci összehasonlító módszer

Értékesíthetőség: 180-360 nap

Kiinduló adatok, információk: A kiinduló adatokat és információkat a helyszíni bejárás során végzett felmérés és adatgyűjtés képezte.

Területi adatok összesítése

Belterületi földrészlet(ek) összesen: 1479 m²

Épület összesen:

Bruttó alapterülete:	205,16 m ²
Nettó alapterülete:	176,86 m ²
Redukált alapterülete:	73,09 m ²

Megjegyzés: az ingatlan teljes pontossággal beazonosítható, közterületre a Petőfi Sándor utcán keresztül nyitott.

Az ingatlanon található épület két részre tagolható. A korábban (feltételezésünk szerint) 2 db szolgálati lakásra osztható épület utcafronti lakása közepes, míg a belső lakás gyenge/rossz állapotú, állagú. A belső lakás megállapított használhatósági foka 25-30%, ennek megfelelően az adott épületrész bontása indokolt lehet, melynek statikai szempontból állékonysága kérdéses. A belső lakás értéket nem képez. Teljes körű felújítása gazdaságtalan. Az ingatlan egyéb épületrésze (toldalékrész) korábban elbontásra került. A lakások a lakhatósági követelményeknek nem felelnek meg.

A felülvizsgálati jelentéssel együttesen érvényes dokumentumok: A 2025. január 8-án készült értékelési szakvélemény.

Jelen felülvizsgálati jelentésben nem említett adatok, tények, információk változatlan formában, érvényben maradnak a korábbi értékelési szakvéleményekben meghatározottak szerint, így az abban foglaltakat jelen felülvizsgálatban is elfogadottnak tekintjük. Tulajdoni viszonyokban – a tulajdonos nyilatkozata szerint – változás nem történt, ezért frisstulajdoni lap csatolását mellőzzük.

Rögzítjük, hogy a szemle időpontjában az ingatlan teljes körű bejárása megtörtént. Az időközben bekövetkezett változásokat jelen szakvéleményben ismertetjük.

Az ingatlan piaci értékének megállapítása során aktuális kínálati adatokkal számolunk, melyek alapján ismételtlen meghatározzuk az ingatlan piaci értékét.

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke: 10.000.000 Ft
azaz: Tízmillió Forint

A forgalmi érték Áfa-t tartalmaz.

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

Megbízott: TAYLOR 71 Kft. Szabó Bálint ingatlanvagyon-értékelő

Kelt: 2026. február 8.



TAYLOR 71 KFT
5600 Békéscsaba, Vajda utca 17.

.....
aláírás

Tulajdoni lap adatai – változás nem történt

Tulajdoni lap adatai (812 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Utca:	Petőfi Sándor utca
Házzszám:	35.
Helyrajzi szám:	812
Területe:	1479 m ²
Művelési ág:	kivett kollégium
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2025.01.06.
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	Belterület
Széljegyek:	Nincs
Teherlap bejegyzés:	Nincs

Természetbeni adatok (812 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Utca:	Petőfi Sándor utca
Házzszám:	35.
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Békés Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányada, összesen 1/1 tulajdoni hányad.

Belterületi földrészlet

Változás nem történt.

Épület, felépítmény adatok: Kollégium (szolgálati lakás) az értékelt lakás esetében

Változás nem történt.

Azonosítás

Épület típusa:	Lakóház/lakás
Épület jellege:	Használt épület, nem lakott, földszintes kialakítás
Bruttó alapterület:	102,49 m ²
Nettó alapterület:	88,35 m ²
Redukált alapterülete:	73,09 m ²

Építési adatok

Építésének éve:	kb. 1920
Építési mód:	Hagyományos
Kivitelezés minősége:	Közepes

1/1 példány

Építészeti kialakítás:	Átlagos
Komfortfokozat:	Komfort nélküli – felújítás után összkomfortos lehet
Fizikai állapot:	Használton kívüli ingatlan. Nem lakott. Minőségi osztály közepes. Megállapított használhatósági foka 60 %.
Felújítás éve:	nem történt felújítás
Felújítás leírása:	
Leírás:	Az ingatlan a Petőfi Sándor utca felől nyitott közterületre. Az ingatlan 2 részre osztható, az utcafronti lakásra és a belső lakásra. Minkét lakás önálló bejárattal rendelkezik. A belső lakás rossz állagú, értéket nem képez. Az utcafronti lakás teljes körű felújításra szorul. Hagyományos épületszerkezet, vályog falazat, fa földem és tető, cserép fedéssel, hagyományos, hőszigetelés nélküli nyílászárókkal, részleges közművel. Teljes közmű megvalósítható az ingatlan előtt kiépített közművekről. Lakhatási célra jelenlegi állapotában nem alkalmas. A természetes elhasználódás mértékén felül további értékcsökkentő hatás is tapasztalható: minden épületszerkezeti elemekben és gépészeti rendszerben teljes körű felújítás szükséges.

Közművesítettség

Összközmű:	Nem
Elektromos energia:	nem
Vízellátás:	nem található
Gázellátás:	részben
Szennyvízelvezetés:	igen

Szerkezeti és műszaki leírás

Alapozás, szigetelés

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

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés

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

Hőszigetelés: nincs

Teherhordó szerkezetek

Függőleges: vályog
Vízszintes: fa
Teherhordó szerkezetek állapota: többségében megfelelő
Szerkezeti hiba leírása: részleges falrepedések

Válaszfalak

Válaszfalak: vályog

Nyílászárók

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

Épületgépészet

Fűtési mód: nincs – egyedi fűtés volt
Fűtési mód típusa: gázkonvektoros volt
Egyéb jelentős értékű berendezések: nincs
Épületgépészet állapota: kiépítendő
Épületgépészet állapotának jellemzése: nem működőképes
Melegvízellátás: nincs
Hőleadó felületek: nincsenek

Tetőszerkezet

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

Tetőszerkezet/Tetőfedés jellemzése: a tetőszerkezet funkcióját betölti

Homlokzat

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
vakolt, meszelt	felújítandó	felújítandó

Egyéb építmények

Nincsenek, korábban elbontásra kerültek.

Helyiséglista: Szolgálati lakások *Változás nem történt.*

Lakás 1 földszint	Nettó ter. Hasznos.alapt.		Korr. Tényező Red.alapt.		Padozatburkolat Falfelület képzés	Belmagasság
Helyiség	28,95	m2	100%	m2	nem felel meg	3,44 m
	28,95	m2	28,95	m2	nem felel meg	
Helyiség	15,6	m2	100%	m2	nem felel meg	3,44 m
	15,6	m2	15,6	m2	nem felel meg	
Helyiség	4,89	m2	100%	m2	nem felel meg	3,44 m
	4,89	m2	4,89	m2	nem felel meg	
Helyiség	2,41	m2	100%	m2	nem felel meg	3,44 m
	2,41	m2	2,41	m2	nem felel meg	
Helyiség	10,82	m2	100%	m2	nem felel meg	3,44 m
	10,82	m2	10,82	m2	nem felel meg	
Helyiség	6,6	m2	100%	m2	nem felel meg	3,44 m
	6,6	m2	6,6	m2	nem felel meg	
Tornác	19,08	m2	20%	m2	nem felel meg	megfelelő
	19,08	m2	3,816	m2	nem felel meg	
Összesen:	88,35	m2				
	88,35	m2	73,09	m2		

Lakás 2 földszint	Nettó ter. Hasznos.alapt.		Korr. Tényező Red.alapt.		Padozatburkolat Falfelület képzés	Belmagasság
Helyiség	18,66	m2	0%	m2	nem felel meg	3,27 m
	18,66	m2	0	m2	nem felel meg	
Helyiség	28,51	m2	0%	m2	nem felel meg	3,27 m
	28,51	m2	0	m2	nem felel meg	
Helyiség	14,75	m2	0%	m2	nem felel meg	3,27 m
	14,75	m2	0	m2	nem felel meg	
Helyiség	3,35	m2	0%	m2	nem felel meg	3,27 m
	3,35	m2	0	m2	nem felel meg	
Helyiség	4,35	m2	0%	m2	nem felel meg	3,27 m
	4,35	m2	0	m2	nem felel meg	
Helyiség	3,64	m2	0%	m2	nem felel meg	3,27 m
	3,64	m2	0	m2	nem felel meg	
Helyiség	1,33	m2	0%	m2	nem felel meg	3,27 m
	1,33	m2	0	m2	nem felel meg	
Tornác	13,92	m2	0%	m2	nem felel meg	megfelelő
	13,92	m2	0	m2	nem felel meg	
Összesen:	88,51	m2				
	88,51	m2	0	m2		

Mindösszesen:	176,86	m2	73,09	m2		
---------------	--------	----	-------	----	--	--

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK ÁTTEKINTÉSE

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

Bármilyen típusú ingatlan érték meghatározásánál használható, ha van megfelelő számú összehasonlító adat.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat szabad összehasonlítani.

Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve.

Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

Műszaki szempontok: károsodások, kivitelezési hibák, alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbenső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.

Építészeti szempontok: felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, egyéb építészeti előírások.

Használati szempontok: építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.

Telekadottságok: telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

Infrastruktúra: villany, víz, gázellátás, csatorna, szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megálló, utcaburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

Környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

Alternatív hasznosítás szempontjai: funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

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

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni.

Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

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

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

- A módszer alapja, hogy megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek áraiból indulunk ki.

- A módszer lényege, hogy az értékelendő ingatlanhoz hasonló ingatlanok és az értékelendő ingatlan jogi, fizikai, fekvésbeli, gazdasági stb. jellemzőiben mutatkozó hasonlóságok és különbségek elemzése után becsüli meg az adott ingatlan forgalmi értékét.

A módszer alkalmazhatósága minden esetben szóba jöhet, amennyiben megfelelő mennyiségű és „minőségű” összehasonlító adat áll rendelkezésünkre ahhoz, hogy az így becsült forgalmi érték megbízható és reális legyen.

EVS – 2012 3. -as bekezdése

3.1. Ha a jogszabályok másképp nem rendelkeznek, a „piaci érték” a következőt jelenti: „Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.”

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

Bevételtermelő ingatlanok értékelésénél használható. Alternatív hasznosítás esetén, mivel nincs összehasonító adat e módszerrel állapítható meg legpontosabban az ingatlan forgalmi értéke.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként

Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat, mely utóbbihoz hasonló, de gyakran külön kezelt, a felújítási kiadás.

A befektetési kiadások közé tartoznak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások: a tervezési és szakértői díjak, az építési kivitelezési költségek, a beruházást terhelő adók és illetékek, a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás), pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

Az üzemeltetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Az üzemeltetési kiadások közé tartoznak például: a közüzemi díjak, a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja, egyéb infrastrukturális szolgáltatások, a gondnok számára fizetett összeg, biztonsági szolgáltatások, a takarítás, a javítások, a kezelési és menedzselési költségek.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában vagy becsült összeggel kell megadni.

A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon, figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni.

Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módoként

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

A tőkésítési kamatláb meghatározása

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

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

A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

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

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

A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

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

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

A módszer alkalmazhatósága elsősorban jövedelemtermelő ingatlanoknál jöhet szóba, de jövedelemtermelő ingatlanként tekinthető akár egy lakásingatlan is, amennyiben pl. bérbeadás útján jövedelmet termel.

A hozamelvű értékelésnek a gyakorlatban két módszere alkalmazott

- a direkt tőkésítés
- Diszkontált Cash Flow (DCF) módszer

EVS – 2012

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

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

Költségalapú módszer:

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

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A telekérték meghatározása

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

A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény adta, a vizsgált létesítményhez képest többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultság becslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni

A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségápolon számított forgalmi érték.

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

Két fő módszere alkalmazott a gyakorlatban:

- a nettó újraelőállítási érték meghatározáson alapuló értékelés
- a nettó pótlási (helyettesítési) költségen alapuló értékelés

A nettó pótlási költségen alapuló értékelésnél az értékelés során az eszköz nettó pótlási (helyettesítési) költségéből levonjuk a fizikai-, funkcionális- és gazdasági-, környezeti avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez mi értékelésen alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. A nettó újraelőállítási értéken történő értékelésnél az újraelőállítási költségéből vonjuk le az avulást, és ehhez adjuk hozzá a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

A Költség alapú módszer általában a következő esetekben szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket:

Új építésű, vagy viszonylag új ingatlanok értékelése, amikor még a piaci érték és a költség rendszerint szoros kapcsolatban van egymással.

Különleges célú eszközök értékbecslése, amikor a vásárló a fizetni kívánt árat gyakran egy helyettesítő eszköz költségeihez méri.

Olyan eszközök értékelése, melyek nem cserélnek sűrűn gazdát a piacon, és megfelelő adatok állnak a rendelkezésre a halmozott értékcsökkenés számbavételéhez.

A költségalapú értékelés lényeges szerepet kaphat a megvalósíthatósági tanulmányoknál, ahol annak meghatározására szolgál, hogy a piaci érték felülmúlja-e a fejlesztési költségeket, és létrejön-e a vállalkozói profit számára megfelelő különbség.

Módszerválasztásnál figyelembe vett szempontok:

Az értékelést azoknak a körülményeknek a figyelembevételével végeztük, amelyek az értékelés határnapján érvényesek voltak. Figyelembe vettünk minden olyan nyilvános és bizalmas információt, amely rendelkezésünkre állt ebben az időpontban.

A helyszín bejárása alkalmával fényképfelvételek készültek, amelyek az értékelés szerves részét képezik. A helyszíni szemlén bejártuk az ingatlant, szemrevételeztük az épületek szerkezeteit, szóbeli felvilágosítást kaptunk az ingatlan jelenlegi állapotáról.

Az értékbecslést a vonatkozó jogszabályok, a vagyonértékeléssel foglalkozó hazai- és nemzetközi szakmai szervezetek ajánlásai szerint végeztük. Ennek során figyelembe vettük a Megbízótól kapott tájékoztatást, valamint a helyszíni bejárás során tapasztaltakat is.

A fentiekén túl az ingatlan forgalmi értékének meghatározása során figyelembe vettük:

- az adott településrészre és hasznosítási módra jellemző ingatlanértéket,
- az alternatív hasznosítási módok lehetőségét illetve hiányát,
- az ingatlanhoz tartozó földterület illetve épületek, építmények értékét és értékbefolyásoló szerepét,
- az értékelt ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti besorolását.

Az értékelésnél figyelembe vett legfontosabb szempontok

A földterület értéke a fekvésétől, közművesítésétől, beépíthetőségétől, infrastrukturális ellátottságától (iparvágány, úthálózat, vízi szállítás, a nyersanyag, a munkaerő közelsége), környezetvédelmi szempontoktól stb. függ. A belvárosi és külvárosi, a nagy- és kisvárosi telek értéke, a környezet, fekvés, idegenforgalom lehetősége stb. miatt is jelentősen eltérhet egymástól.

Az épületek esetén abból indultam ki, hogy minden épített ingatlannak a technikai és környezeti változások miatt korlátozott az élettartama. Ezeket az ingatlanokat a még hátralévő, hasznos élettartam alapján kell értékelni. A jövőbeni gazdaságilag hasznos élettartam megállapításához az alábbiakat vettem figyelembe:

Fizikai elhasználódás: kor, állapot, jövőbeni fenntartás valószínű költségei

Funkcionális elavulás: a jelenlegi hasznosításra való alkalmasság és jövőbeli kilátások ennek folytatására, illetve más, alternatív célra való felhasználásra

Környezeti tényezők: a környező területek megítélésének, a hatósági előírásoknak, a piaci kilátásoknak az alakulása.

A KIVÁLASZTOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

A telekingatlanról, az épületekről és a beépített épülettartozékot képviselő berendezésekről, részletes értékelő anyagot készítettem a vonatkozó előírások és rendeletek alapján.

A konkrét értékelői tevékenység során áttekintettem az ingatlant és bejártam, az egyéb épületrészeket is.

Jelen esetben az ingatlan érték-megállapításánál a **piaci összehasonlító értékelési módszer**éből indultam ki.

Indokolás:

- megfelelő számú adat áll rendelkezésre.

JOGSZABÁLYHELYEK, FOGALMAK

Jogszabályhelyek:

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

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

Fogalmak:

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

Bruttó alapterület: épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.

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

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

Összes hasznos alapterület: az összes építményszint hasznos alapterülete.

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

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

Piaci összehasonlító adatok alapján

Összehasonlító adatok: Lakóház, lakás

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

Fajlagos alapár:

144.621 Ft/m²

Korrekciók:

lásd mellékletben

Korrigált fajlagos alapár:

135.084 Ft/m²

Ingatlan értéke:

9.873.310 Ft

Ingatlan értéke kerekítve:

10.000.000 Ft

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

2026. 02. 05. 12:25

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

ingatlan.com

Nagy János
Városi Ingatlaniroda



+36 70 942 7652



Békés, Békés megye

Eladó családi ház

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
21,90 millió Ft	135 m²	1085 m²	4

Ingatlan állapota	közepes állapotú	Fürdő és wc	külön helyiségben
Építés éve	1950 előtt	Kilátás	nincs megadva
Komfort	nincs megadva	Tetőtér	nincs megadva
Épület szintjei	földszintes	Pince	nincs
Légkondicionáló	nincs	Parkolás	udvari beálló
Akadálymentesített	nincs megadva	Fűtés	gázkazán
Átlag gázfogyasztás	nincs megadva	Napelem	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	E
Közös költség	nincs megadva		

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

2026. 02. 05. 12:25

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

villanybojler gondoskodik.

A körbekerített, 1085 m²-es, gondozott telken melléképületek, tárolók, valamint termő gyümölcsfák találhatók. Kedvező elhelyezkedésének köszönhetően Békés központja pár perc sétával elérhető, a Körös folyó, a Békési Gyógyfürdő és a Dánfoki Üdülőközpont pedig szinte karnyújtásnyira helyezkedik el.

Az ingatlanról készült külső képeket telefonos egyeztetést követően e-mailben elérhetőek.

Amennyiben felkeltette érdeklődését ez a szerkezetileg jó állapotú, békési, nagy családi ház, keressen bizalommal akár hétvégén is!

Irodánk teljes körű segítséget nyújt leendő és meglévő ügyfelei számára! Díjmentes bankfüggetlen hitelügyintézés, ingyenes ügyvédi véleményezés, energetikai tanúsítvány készítése!

(További képekért és információkért kérem hívjon!)



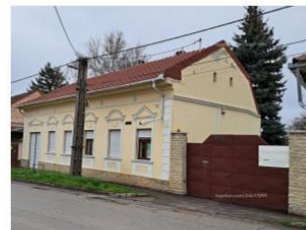
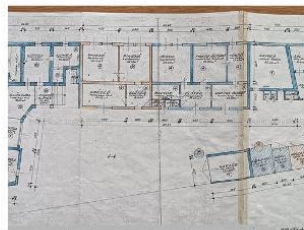
Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34913335>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Salamon László
OTP Ingatlanpont Keleti
régión 6



+36 70 636 8018



Békés, Csabai utca

Eladó családi ház

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

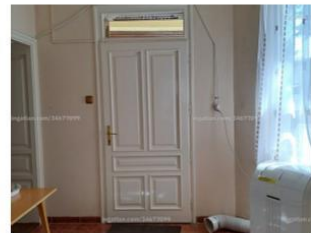
Ingatlan állapota	felújított	Fürdő és wc	külön helyiségben
Építés éve	1950 előtt	Kilátás	utcai
Komfort	összkomfortos	Tetőtér	beépíthető
Épület szintjei	földszintes	Pince	van
Légkondicionáló	nincs megadva	Parkolás	önálló garázs
Akadálymentesített	nincs megadva	Fűtés	gázkazán, egyéb kazán, padlófűtés
Átlag gázfogyasztás	nincs megadva	Napelem	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva		

Kiváló BEFEKTETÉSI lehetőség! Békés vármegye, Békés város belvárosi részén eladásra kínálok az alábbi ingatlant. A polgári jellegű ház, - utcára nyíló üzlethelyiséggel kialakított, az 1900-as évek elején épült téglafalazattal. Az épületen 10 évvel ezelőtt jelentős felújítás és korszerűsítés történt,

2026. 02. 05. 12:29

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

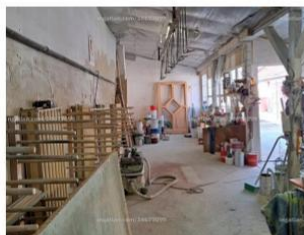
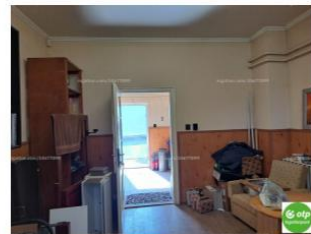
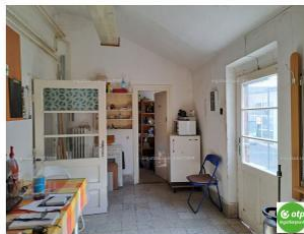
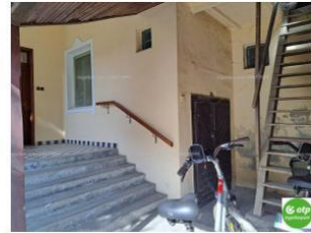
amelynek keretein belül felújításra került a tetőszerkezet, a héjalás, a gépészet, a burkolatok, és a külső és belső nyílászárókat is kicserélték egyedi szakiparos által készített fából készült szerkezetekre, amelyek kiváló hőtechnikai képességekkel rendelkeznek, hőszigeteltek, a fűtés és melegvíz ellátás falrészre szerelt kombi kazánal működik. Az utcáfronti főépület igényesen kialakított 120 m-es, 3 szobás összkomfortos. padlófűtéses LAKÁS. A felépítmény udvari szárnya (~276 m²) szintén téglából épült, jelenleg MŰHELYKÉNT funkcionál, ipari árammal is ellátott. A kiszolgáló helyiségek az iroda, kazánház és a szükséges szociális helyiségek is kialakításra kerültek. Található még a telken egy 17 m²-es garázs épület is, valamint a főépület alatt egy 15 m²-es száraz pincehelyiség is jó szolgálatot tesz igény esetén. Az ingatlan 2 társasházi albetétként szerepel az ingatlan nyilvántartásban LAKÁS elnevezéssel. Amennyiben felkeltette érdeklődését ez a kiváló adottságokkal rendelkező ingatlan hívjon bizalommal, időpont egyeztetés után rövid időn belül megtekinthető az épület. OTP Bank finanszírozási lehetőségeivel kapcsolatban kérjen személyre szabott ajánlatot! Keresünk ügyfeleinknek eladó és kiadó ingatlanokat!



1/1 példány

2026. 02. 05. 12:29

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34677099>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

2026. 02. 05. 12:32

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 939 7734



Békés, Rákóczi utca

Eladó családi ház

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
26 millió Ft	212 m²	830 m²	5
Ingatlan állapota	felújítandó	Fürdő és wc	egy helyiségben
Építés éve	1950 előtt	Kilátás	utcai
Komfort	komfortos	Tetőtér	nem beépíthető
Épület szintjei	földszintes	Pince	nincs
Légkondicionáló	nincs	Parkolás	önálló garázs - benne van az árban
Akadálymentesített	nem		
Átlag gázfogyasztás	nincs megadva	Fűtés	gáz (konvektor)
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva	Napelem	nincs
Rezsiköltség	nincs megadva	Szigetelés	nincs
Közös költség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	H

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

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

2026. 02. 05. 12:32

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

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

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

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

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

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

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

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

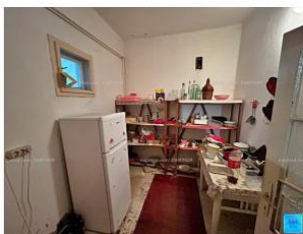
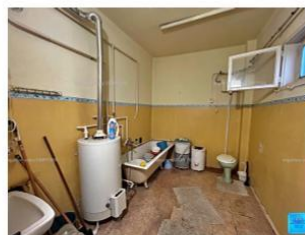
INGATLANKÖZVETÍTŐK NAGYON KÉREN NE KERESSENEK!



1/1 példány

2026. 02. 05. 12:32

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád



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

1/1 példány

Megnevezés: Páros összehasonlítás

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Cím	Békés, Petőfi S. utca 35.	Békés	Békés, Csabai utca	Békés, Rákóczi utca
Művelési ág	kivett kollégium	lakóház, udvar, gazdasági épület	lakóház, udvar, gazdasági épület	lakóház, udvar, gazdasági épület
Elhelyezkedés	belterület	belterület	belterület	belterület
Tranzakció/Kínálati ár ideje	2026	2026	2026	2026
Leírás	1950 előtt épület, vályog, teljes körűen felújítandó épület, közepes állapot	1950 előtt épület, vályog, részben felújítandó épület, közepes állapot	1950 előtt épület, vályog, részben felújított épület, közepes-jó állapot	1950 előtt épület, vegyes falazat, felújítandó épület, közepes állapot
Redukált terület (m2)	73,09	135	400	212
Telekméret (m2)	1479	1085	892	830
Ár/Kínálati ár (Ft)		21 900 000	59 600 000	26 000 000
Fajlagos érték (Ft/m2)	144 621	162 222	149 000	122 642
Adat forrása		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com

Kínálati korrekció (%)

-10

-10

-10

Korrekciós tényezők				
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Kínálattal korrigált fajlagos érték (Ft/m2)		146 000	134 100	110 377
Alapterület (%)				
Telekadottság (%)				
Szerkezet (%)			-10	-10
Gépészet (%)				
Komfortfokozat (%)				
Műszaki állapot (%)		5	10	
Hasznosíthatóság (%)				
Elhelyezkedés (%)				-10
Infrastruktúra (%)				
Falrepedések (%)				
Egyéb: térkép rendezetlen (%)				
Összes módosítás (%)		5	0	-20
Módosított alapár Ft/m2	135 084	138 700	134 100	132 453
Módosított alapár kerekítés után Ft/m2	135 084			

Értékelt ingatlan piaci forgalmi értéke:

9 873 310

Ft

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Piaci helyzetelemzés

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

Forgalmi érték:	10.000.000 Ft
------------------------	----------------------

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

ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK

Feltételezések:

Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtam. Feltételezem, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, ill. nincsenek olyan rendezetlen ügyek, melyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.

A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségére vonatkozik.

Mint megbízott értékbecslő nem vállalom felelősséget olyan később (az értékbecslést követően) jelentkező bármilyen nemű változásért – bontás, gazdasági vagy erkölcsi avulás, gazdasági környezeti körülmények változása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építkezés –, melyek befolyásolhatják az itt megadott értéket.

Nem végeztem geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat, feltárásokat.

Az értékbecslő szakembernek nincs meg az a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes és egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte az épületben és környezetében befolyásolhatja az ingatlan értékét.

Az értékelés per-, teher-, és igénymentességre vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni-lapon bejegyzetteken kívül nincs tudomásom, ezekért felelősséget nem vállalom.

Korlátozások:

Ezen szakvélemény előzetes írásbeli engedélyem nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható, nem adható ki harmadik személynek. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kivagdalni és önmagukban felhasználni nem szabad. Az értékelés alulírott készítőjének díjazása nincsen semminemű kapcsolatban sem a megállapított értékkel.

Az értékbecslés más jellegű felhasználásáról csak a szakvéleményt készítő rendelkezhet!

A szakvélemény érvényességi ideje: 180 nap.

Az értékelést végzőnek személyes érdeke nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságát semmi sem befolyásolja.

A megállapított forgalmi érték Áfa-t tartalmaz.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték csak a valós vevő, és eladó közötti alku során alakulhat ki.

„Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.”

MELLÉKLET

Megnevezés: Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Békés Vármegyei Körmányhivatal
Békés 5631 Kossuth utca 4.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 200031/130/2025

2025.01.06

Szektor: 53

BÉKÉS

Belterület 812 helyrajzi szám

5630 BÉKÉS Petőfi Sándor utca 35.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2 k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett kollégium

0

1479

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30423/1991.02.14

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

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.

TULAJDONI LAP VÉGE

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELÜLVIZSGÁLATI JELENTÉS

a(z)

5630 Békés, Csabai utca 42.
alatt található

3258
helyrajzi számú belterületi ingatlanról



Értékbecslő cég/szakértő neve, címe:

TAYLOR 71 Kft.
Szabó Bálint
Ügyvezető, Ingatlanvagyon-értékelő
Engedély/Névjegyzék szám: S-007/2011; 900802/2022
5600 Békéscsaba, Vajda utca 17.
Tel: 20/9752-383

Készítés dátuma:

2026-02-08.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő adatai

Megrendelő neve: Békés Város Önkormányzata
Fiók/szervezeti egység cím: 5630 Békés, Petőfi Sándor utca 2.

Ügyfél neve: Békés Város Önkormányzata
Kapcsolata az ingatlannal: tulajdonos

Megrendelés azonosító: BEKVÖ20260205.

Értékelés típusa: Felülvizsgálat értékelésre

Értékelés tárgya

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:

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

Az ingatlan várható címe:

Helyszíni szemle dátuma: 2026.02.05.

A szakvélemény érvényessége: 180 nap

Az értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása, adásvétel miatti értékelés

Az értékelés alapja: Piaci összehasonlító módszer

Értékesíthetőség: 180-360 nap

Kiinduló adatok, információk: A kiinduló adatokat és információkat a helyszíni bejárás során végzett felmérés és adatgyűjtés képezte.

Területi adatok összesítése

Belterületi földrészlet(ek) összesen: 1240 m²

Épület összesen:

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

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

A felülvizsgálati jelentéssel együttesen érvényes dokumentumok: A 2025. január 28-án készült értékelési szakvélemény.

Jelen felülvizsgálati jelentésben nem említett adatok, tények, információk változatlan formában, érvényben maradnak a korábbi értébecslési szakvéleményekben meghatározottak szerint, így az abban foglaltakat jelen felülvizsgálatban is elfogadottnak tekintjük. Tulajdoni viszonyokban – a tulajdonos nyilatkozata szerint – változás nem történt, ezért frisstulajdoni lap csatolását mellőzzük.

Rögzítjük, hogy a szemle időpontjában az ingatlan teljes körű bejárása megtörtént. Az időközben bekövetkezett változásokat jelen szakvéleményben ismertetjük.

Az ingatlan piaci értékének megállapítása során aktuális kínálati adatokkal számolunk, melyek alapján ismételtlen meghatározzuk az ingatlan piaci értékét.

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke: 19.000.000 Ft
azaz: Tizenkilencmillió Forint

A forgalmi érték Áfa-t tartalmaz.

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

Megbízott: TAYLOR 71 Kft. Szabó Bálint ingatlanvagyon-értékelő

Kelt: 2026. február 8.


TAYLOR 71 KFT
5600 Békéscsaba, Vajda utca 17.

.....
aláírás

Tulajdoni lap adatai – változás nem történt

Tulajdoni lap adatai (3258 Hrsz.)

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

Természetbeni adatok (3258 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Utca:	Csabai utca
Házzszám:	42.
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Békés Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányada, összesen 1/1 tulajdoni hányad.

Belterületi földrészlet

Változás nem történt.

Épület, felépítmény adatok: kivett Általános iskola

Változás nem történt.

Azonosítás

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

Építési adatok

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

1/1 példány

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

Közművesítettsége

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

Szerkezeti és műszaki leírás

Alapozás, szigetelés

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

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés

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

1/1 példány

Hőszigetelés: nincs

Tetherhordó szerkezetek

Függőleges: vályog

Vízszintes: fa

Tetherhordó szerkezetek állapota: statikai vizsgálat indokolt lehet

Szerkezeti hiba leírása: falrepedések

Válaszfalak

Válaszfalak: vályog

Nyílászárók

Ablakok szerkezete: fa hagyományos szerkezetek

Ablakok üvegezése: hőszigetelés nélküli

Ajtószerkezetek: fa hagyományos előre gyártott szerkezetek

Nyílászárók jellemzése: avulások

Épületgépészet

Fűtési mód: központi

Fűtési mód típusa: lakásokban gáz falikazán, egyebekben
nincs

Egyéb jelentős értékű berendezések: nincs

Épületgépészet állapota: funkcióját betölti

Épületgépészet állapotának jellemzése: részben működőképes

Melegvízellátás: gáz kombikészülékről a lakásokban

Hőleadó felületek: radiátorok a lakásokban

Tetőszerkezet

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

Tetőszerkezet/Tetőfedés jellemzése: a tetőszerkezet funkcióját betölti

Homlokzat

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
vakolt, meszelt	felújítandó	felújítandó

Egyéb építmények

Nincsenek, korábban elbontásra kerültek.

1/1 példány

Helyiséglista: *Változás nem történt.*

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

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

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

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK ÁTTEKINTÉSE

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

Bármilyen típusú ingatlan érték meghatározásánál használható, ha van megfelelő számú összehasonlító adat.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végösszeg érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat szabad összehasonlítani.

Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve.

Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

Műszaki szempontok: károsodások, kivitelezési hibák, alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbenső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.

Építészeti szempontok: felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, egyéb építészeti előírások.

Használati szempontok: építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.

Telekadottságok: telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

Infrastruktúra: villany, víz, gázellátás, csatorna, szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megálló, utcaburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

Környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

Alternatív hasznosítás szempontjai: funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

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

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni.

Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

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

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

- A módszer alapja, hogy megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek áraiból indulunk ki.

- A módszer lényege, hogy az értékelendő ingatlanhoz hasonló ingatlanok és az értékelendő ingatlan jogi, fizikai, fekvésbeli, gazdasági stb. jellemzőiben mutatkozó hasonlóságok és különbségek elemzése után becsüli meg az adott ingatlan forgalmi értékét.

A módszer alkalmazhatósága minden esetben szóba jöhet, amennyiben megfelelő mennyiségű és „minőségű” összehasonlító adat áll rendelkezésünkre ahhoz, hogy az így becsült forgalmi érték megbízható és reális legyen.

EVS – 2012 3. -as bekezdése

3.1. Ha a jogszabályok másképp nem rendelkeznek, a „piaci érték” a következőt jelenti: „Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.”

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

Bevételtermelő ingatlanok értékelésénél használható. Alternatív hasznosítás esetén, mivel nincs összehasonító adat e módszerrel állapítható meg legpontosabban az ingatlan forgalmi értéke.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként

Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat, mely utóbbihoz hasonló, de gyakran külön kezelt, a felújítási kiadás.

A befektetési kiadások közé tartoznak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások: a tervezési és szakértői díjak, az építési kivitelezési költségek, a beruházást terhelő adók és illetékek, a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás), pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

Az üzemeltetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Az üzemeltetési kiadások közé tartoznak például: a közüzemi díjak, a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja, egyéb infrastrukturális szolgáltatások, a gondnok számára fizetett összeg, biztonsági szolgáltatások, a takarítás, a javítások, a kezelési és menedzselési költségek.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában vagy becsült összeggel kell megadni.

A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon, figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni.

Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módoként

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

A tőkésítési kamatláb meghatározása

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

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

A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

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

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

A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

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

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

A módszer alkalmazhatósága elsősorban jövedelemtermelő ingatlanoknál jöhet szóba, de jövedelemtermelő ingatlanként tekinthető akár egy lakásingatlan is, amennyiben pl. bérbeadás útján jövedelmet termel.

A hozamelvű értékelésnek a gyakorlatban két módszere alkalmazott

- a direkt tőkésítés
- Diszkontált Cash Flow (DCF) módszer

EVS – 2012

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

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

Költségalapú módszer:

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

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A telekérték meghatározása

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

A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény adta, a vizsgált létesítményhez képest többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultság becslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni

A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségápolan számított forgalmi érték.

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

Két fő módszere alkalmazott a gyakorlatban:

- a nettó újraelőállítási érték meghatározáson alapuló értékelés
- a nettó pótlási (helyettesítési) költségen alapuló értékelés

A nettó pótlási költségen alapuló értékelésnél az értékelés során az eszköz nettó pótlási (helyettesítési) költségéből levonjuk a fizikai-, funkcionális- és gazdasági-, környezeti avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez mi értékelésen alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. A nettó újraelőállítási értéken történő értékelésnél az újraelőállítási költségéből vonjuk le az avulást, és ehhez adjuk hozzá a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

A Költség alapú módszer általában a következő esetekben szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket:

Új építésű, vagy viszonylag új ingatlanok értékelése, amikor még a piaci érték és a költség rendszerint szoros kapcsolatban van egymással.

Különleges célú eszközök értékbecslése, amikor a vásárló a fizetni kívánt árat gyakran egy helyettesítő eszköz költségeihez méri.

Olyan eszközök értékelése, melyek nem cserélnek sűrűn gazdát a piacon, és megfelelő adatok állnak a rendelkezésre a halmozott értékcsökkenés számbavételéhez.

A költségalapú értékelés lényeges szerepet kaphat a megvalósíthatósági tanulmányoknál, ahol annak meghatározására szolgál, hogy a piaci érték felülmúlja-e a fejlesztési költségeket, és létrejön-e a vállalkozói profit számára megfelelő különbség.

Módszerválasztásnál figyelembe vett szempontok:

Az értékelést azoknak a körülményeknek a figyelembevételével végeztük, amelyek az értékelés határnapján érvényesek voltak. Figyelembe vettünk minden olyan nyilvános és bizalmas információt, amely rendelkezésünkre állt ebben az időpontban.

A helyszín bejárása alkalmával fényképfelvételek készültek, amelyek az értékelés szerves részét képezik. A helyszíni szemlén bejártuk az ingatlant, szemrevételeztük az épületek szerkezeteit, szóbeli felvilágosítást kaptunk az ingatlan jelenlegi állapotáról.

Az értékbecslést a vonatkozó jogszabályok, a vagyonértékeléssel foglalkozó hazai- és nemzetközi szakmai szervezetek ajánlásai szerint végeztük. Ennek során figyelembe vettük a Megbízótól kapott tájékoztatást, valamint a helyszíni bejárás során tapasztaltakat is.

A fentiekén túl az ingatlan forgalmi értékének meghatározása során figyelembe vettük:

- az adott településrészre és hasznosítási módra jellemző ingatlanértéket,
- az alternatív hasznosítási módok lehetőségét illetve hiányát,
- az ingatlanhoz tartozó földterület illetve épületek, építmények értékét és értékbefolyásoló szerepét,
- az értékelt ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti besorolását.

Az értékelésnél figyelembe vett legfontosabb szempontok

A földterület értéke a fekvésétől, közművesítésétől, beépíthetőségétől, infrastrukturális ellátottságától (iparvágány, úthálózat, vízi szállítás, a nyersanyag, a munkaerő közelsége), környezetvédelmi szempontoktól stb. függ. A belvárosi és külvárosi, a nagy- és kisvárosi telek értéke, a környezet, fekvés, idegenforgalom lehetősége stb. miatt is jelentősen eltérhet egymástól.

Az épületek esetén abból indultam ki, hogy minden épített ingatlannak a technikai és környezeti változások miatt korlátozott az élettartama. Ezeket az ingatlanokat a még hátralévő, hasznos élettartam alapján kell értékelni. A jövőbeni gazdaságilag hasznos élettartam megállapításához az alábbiakat vettem figyelembe:

Fizikai elhasználódás: kor, állapot, jövőbeni fenntartás valószínű költségei

Funkcionális elavulás: a jelenlegi hasznosításra való alkalmasság és jövőbeli kilátások ennek folytatására, illetve más, alternatív célra való felhasználásra

Környezeti tényezők: a környező területek megítélésének, a hatósági előírásoknak, a piaci kilátásoknak az alakulása.

A KIVÁLASZTOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

A telekingatlanról, az épületekről és a beépített épülettartozékot képviselő berendezésekről, részletes értékelő anyagot készítettem a vonatkozó előírások és rendeletek alapján.

A konkrét értékelői tevékenység során áttekintettem az ingatlant és bejártam, az egyéb épületrészeket is.

Jelen esetben az ingatlan érték-megállapításánál a **piaci összehasonlító értékelési módszer**éből indultam ki.

Indokolás:

- megfelelő számú adat áll rendelkezésre.

JOGSZABÁLYHELYEK, FOGALMAK

Jogszabályhelyek:

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

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

Fogalmak:

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

Bruttó alapterület: épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.

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

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

Összes hasznos alapterület: az összes építményszint hasznos alapterülete.

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

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

Piaci összehasonlító adatok alapján

Összehasonlító adatok: Lakóház

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

Fajlagos alapár:

144.621 Ft/m²

Korrekciók:

lásd mellékletben

Korrigált fajlagos alapár:

126.341 Ft/m²

Ingatlan értéke:

19.045.954 Ft

Ingatlan értéke kerekítve:

19.000.000 Ft

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

2026. 02. 05. 12:25

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

ingatlan.com

Nagy János
Városi Ingatlaniroda



+36 70 942 7652



Békés, Békés megye

Eladó családi ház

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
21,90 millió Ft	135 m²	1085 m²	4

Ingatlan állapota	közepes állapotú	Fürdő és wc	külön helyiségben
Építés éve	1950 előtt	Kilátás	nincs megadva
Komfort	nincs megadva	Tetőtér	nincs megadva
Épület szintjei	földszintes	Pince	nincs
Légkondicionáló	nincs	Parkolás	udvari beálló
Akadálymentesített	nincs megadva	Fűtés	gázkazán
Átlag gázfogyasztás	nincs megadva	Napelem	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	E
Közös költség	nincs megadva		

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

2026. 02. 05. 12:25

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

villanybojler gondoskodik.

A körbekerített, 1085 m²-es, gondozott telken melléképületek, tárolók, valamint termő gyümölcsfák találhatók. Kedvező elhelyezkedésének köszönhetően Békés központja pár perc sétával elérhető, a Körös folyó, a Békési Gyógyfürdő és a Dánfoki Üdülőközpont pedig szinte karnyújtásnyira helyezkedik el.

Az ingatlanról készült külső képeket telefonos egyeztetést követően e-mailben elérhetőek.

Amennyiben felkeltette érdeklődését ez a szerkezetileg jó állapotú, békési, nagy családi ház, keressen bizalommal akár hétvégén is!

Irodánk teljes körű segítséget nyújt leendő és meglévő ügyfelei számára! Díjmentes bankfüggetlen hitelügyintézés, ingyenes ügyvédi véleményezés, energetikai tanúsítvány készítése!

(További képekért és információkért kérem hívjon!)



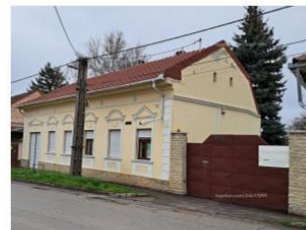
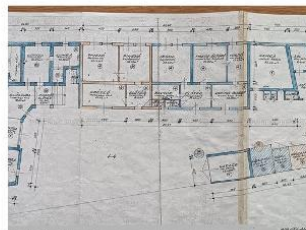
Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34913335>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Salamon László
OTP Ingatlanpont Keleti
régión 6



+36 70 636 8018



Békés, Csabai utca

Eladó családi ház

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

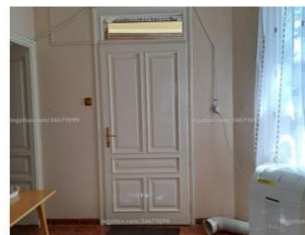
Ingatlan állapota	felújított	Fürdő és wc	külön helyiségben
Építés éve	1950 előtt	Kilátás	utcai
Komfort	összkomfortos	Tetőtér	beépíthető
Épület szintjei	földszintes	Pince	van
Légkondicionáló	nincs megadva	Parkolás	önálló garázs
Akadálymentesített	nincs megadva	Fűtés	gázkazán, egyéb kazán, padlófűtés
Átlag gázfogyasztás	nincs megadva	Napelem	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva		

Kiváló BEFEKTETÉSI lehetőség! Békés vármegye, Békés város belvárosi részén eladásra kínálok az alábbi ingatlant. A polgári jellegű ház, - utcára nyíló üzlethelyiséggel kialakított, az 1900-as évek elején épült téglafalazattal. Az épületen 10 évvel ezelőtt jelentős felújítás és korszerűsítés történt,

2026. 02. 05. 12:29

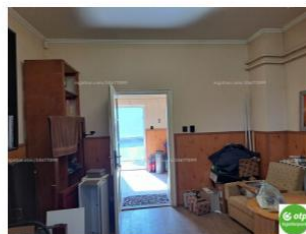
ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

amelynek keretein belül felújításra került a tetőszerkezet, a héjalás, a gépészet, a burkolatok, és a külső és belső nyílászárókat is kicserélték egyedi szakiparos által készített fából készült szerkezetekre, amelyek kiváló hőtechnikai képességekkel rendelkeznek, hőszigeteltek, a fűtés és melegvíz ellátás falrészre szerelt kombi kazánal működik. Az utcáfronti főépület igényesen kialakított 120 m-es, 3 szobás összkomfortos. padlófűtéses LAKÁS. A felépítmény udvari szárnya (~276 m²) szintén téglából épült, jelenleg MŰHELYKÉNT funkcionál, ipari árammal is ellátott. A kiszolgáló helyiségek az iroda, kazánház és a szükséges szociális helyiségek is kialakításra kerültek. Található még a telken egy 17 m²-es garázs épület is, valamint a főépület alatt egy 15 m²-es száraz pincehelyiség is jó szolgálatot tesz igény esetén. Az ingatlan 2 társasházi albetétként szerepel az ingatlan nyilvántartásban LAKÁS elnevezéssel. Amennyiben felkeltette érdeklődését ez a kiváló adottságokkal rendelkező ingatlan hívjon bizalommal, időpont egyeztetés után rövid időn belül megtekinthető az épület. OTP Bank finanszírozási lehetőségeivel kapcsolatban kérjen személyre szabott ajánlatot! Keresünk ügyfeleinknek eladó és kiadó ingatlanokat!



2026. 02. 05. 12:29

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34677099>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

2026. 02. 05. 12:32

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 939 7734



Békés, Rákóczi utca

Eladó családi ház

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
26 millió Ft	212 m²	830 m²	5
Ingatlan állapota	felújítandó	Fürdő és wc	egy helyiségben
Építés éve	1950 előtt	Kilátás	utcai
Komfort	komfortos	Tetőtér	nem beépíthető
Épület szintjei	földszintes	Pince	nincs
Légkondicionáló	nincs	Parkolás	önálló garázs - benne van az árban
Akadálymentesített	nem		
Átlag gázfogyasztás	nincs megadva	Fűtés	gáz (konvektor)
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva	Napelem	nincs
Rezsiköltség	nincs megadva	Szigetelés	nincs
Közös költség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	H

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

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

2026. 02. 05. 12:32

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

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

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

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

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

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

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

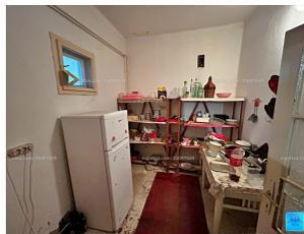
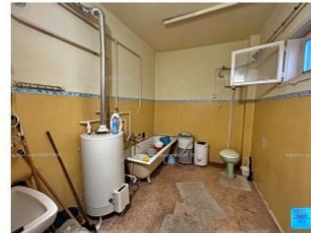
A jelen hirdetésben rögzített, az ingatlannal kapcsolatos adatok az Eladó/Megbízó tájékoztatása alapján kerültek meghatározásra.

INGATLANKÖZVETÍTŐK NAGYON KÉREN NE KERESSENEK!



2026. 02. 05. 12:32

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád



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

1/1 példány

Megnevezés: Páros összehasonlítás

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Cím	Békés, Csabai utca 42.	Békés	Békés, Csabai utca	Békés, Rákóczi utca
Művelési ág	kivett általános iskola	lakóház, udvar, gazdasági épület	lakóház, udvar, gazdasági épület	lakóház, udvar, gazdasági épület
Elhelyezkedés	belterület	belterület	belterület	belterület
Tranzakció/Kínálati ár ideje	2026	2026	2026	2026
Leírás	1950 előtt épült, vályog, teljes körűen felújítandó épület, gyenge-közepes állapot	1950 előtt épület, vályog, részben felújítandó épület, közepes állapot	1950 előtt épület, vályog, részben felújított épület, közepes-jó állapot	1950 előtt épület, vegyes falazat, felújítandó épület, közepes állapot
Redukált terület (m2)	150,75	135	400	212
Telekméret (m2)	1240	1085	892	830
Ár/Kínálati ár (Ft)		21 900 000	59 600 000	26 000 000
Fajlagos érték (Ft/m2)	144 621	162 222	149 000	122 642
Adat forrása		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com

Kínálati korrekció (%)

-10

-10

-10

Korrekciós tényezők				
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Kínálattal korrigált fajlagos érték (Ft/m2)		146 000	134 100	110 377
Alapterület (%)				
Telekadottság (%)			-5	-5
Szerkezet (%)				
Gépészet (%)				
Komfortfokozat (%)				
Műszaki állapot (%)		10	10	
Hasznosíthatóság (%)			5	
Elhelyezkedés (%)				-10
Infrastruktúra (%)				
Falrepedések (%)				
Egyéb: térkép rendezetlen (%)				
Összes módosítás (%)		10	10	-15
Módosított alapár Ft/m2	126 341	131 400	120 690	126 934
Módosított alapár kerekítés után Ft/m2	126 341			

Értékelt ingatlan piaci forgalmi értéke:

19 045 954

Ft

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Piaci helyzetelemzés

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

Forgalmi érték:	19.000.000 Ft
------------------------	----------------------

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

ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK

Feltételezések:

Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtam. Feltételezem, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, ill. nincsenek olyan rendezetlen ügyek, melyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.

A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készülségére vonatkozik.

Mint megbízott értékbecslő nem vállalom felelősséget olyan később (az értékbecslést követően) jelentkező bármilyen nemű változásért – bontás, gazdasági vagy erkölcsi avulás, gazdasági környezeti körülmények változása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építkezés –, melyek befolyásolhatják az itt megadott értéket.

Nem végeztem geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat, feltárásokat.

Az értékbecslő szakembernek nincs meg az a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes és egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte az épületben és környezetében befolyásolhatja az ingatlan értékét.

Az értékelés per-, teher-, és igénymentességre vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni-lapon bejegyzetteken kívül nincs tudomásom, ezekért felelősséget nem vállalom.

Korlátozások:

Ezen szakvélemény előzetes írásbeli engedélyem nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható, nem adható ki harmadik személynek. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kivagdalni és önmagukban felhasználni nem szabad. Az értékelés alulírott készítőjének díjazása nincsen semminemű kapcsolatban sem a megállapított értékkel.

Az értékbecslés más jellegű felhasználásáról csak a szakvéleményt készítő rendelkezhet!

A szakvélemény érvényességi ideje: 180 nap.

Az értékelést végzőnek személyes érdeke nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságát semmi sem befolyásolja.

A megállapított forgalmi érték Áfa-t tartalmaz.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték csak a valós vevő, és eladó közötti alku során alakulhat ki.

„Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.”

MELLÉKLET

Megnevezés: Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Békés Vármegyei Kormányhivatal
Békés 5631 Kossuth utca 4.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 200031/862/2025

2025.01.21

Szektor: 53

BÉKÉS

Belterület 3258 helyrajzi szám

5630 BÉKÉS Csabai utca 42.		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
				ha m2	k.fill

. Kivett általános iskola	0	1240	0.00		
		II. RÉSZ			
2. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 35252/2015.12.11					
jogcím: csere					
jogállás: tulajdonos					
név: BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 5630 BÉKÉS Petőfi út 2					

III. RÉSZ					
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST					

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

TULAJDONI LAP VÉGE

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELÜLVIZSGÁLATI JELENTÉS

a(z)

5630 Békés, Oláh Mihály utca 5.
alatt található

3494
helyrajzi számú belterületi ingatlanról



Értékbecsítő cég/szakértő neve, címe:

TAYLOR 71 Kft.
Szabó Bálint
Ügyvezető, Ingatlanvagyon-értékelő
Engedély/Névjegyzék szám: S-007/2011; 900802/2022
5600 Békéscsaba, Vajda utca 17.
Tel: 20/9752-383

Készítés dátuma:

2026-02-08.

ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő adatai

Megrendelő neve: Békés Város Önkormányzata
Fiók/szervezeti egység cím: 5630 Békés, Petőfi Sándor utca 2.

Ügyfél neve: Békés Város Önkormányzata
Kapcsolata az ingatlannal: tulajdonos

Megrendelés azonosító: BEKVÖ20260205.

Értékelés típusa: Felülvizsgálat értékelésre

Értékelés tárgya

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám:	5630
Település:	Békés
Helyrajzi szám:	3494
Utca:	Oláh Mihály utca
Házszám, emelet-ajtó:	5.
Művelési ág:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Teherlap bejegyzés:	Nincs
Széljegyek:	Nincs
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

Helyszíni szemle dátuma:	2026.02.05.
A szakvélemény érvényessége:	180 nap
Az értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározása, adásvétel miatti értékelés
Az értékelés alapja:	Piaci összehasonlító módszer
Értékesíthetőség:	180-360 nap
Kiinduló adatok, információk:	A kiinduló adatokat és információkat a helyszíni bejárás során végzett felmérés és adatgyűjtés képezte.

Területi adatok összesítése

Belterületi földrészlet(ek) összesen:	843 m ²
Épület összesen:	
Bruttó alapterülete:	202,52 m ²
Nettó alapterülete:	174,59 m ²
Redukált alapterülete:	174,59 m ²

Megjegyzés: az ingatlan teljes pontossággal beazonosítható, közterületre az Oláh Mihály utcán keresztül nyitott.

Az ingatlanon található épület két részre tagolható. Az ingatlan 2 db külön bejárattal rendelkező lakást (HÁZRÉSzt) tartalmaz.

A felülvizsgálati jelentéssel együttesen érvényes dokumentumok: A 2025. május 12-én készült értékelési szakvélemény.

Jelen felülvizsgálati jelentésben nem említett adatok, tények, információk változatlan formában, érvényben maradnak a korábbi értébecslési szakvéleményekben meghatározottak szerint, így az abban foglaltakat jelen felülvizsgálatban is elfogadottnak tekintjük. Tulajdoni viszonyokban – a tulajdonos nyilatkozata szerint – változás nem történt, ezért friss tulajdoni lap csatolását mellőzzük.

Rögzítjük, hogy a szemle időpontjában az ingatlan teljes körű bejárása megtörtént. Az időközben bekövetkezett változásokat jelen szakvéleményben ismertetjük.

Az ingatlan piaci értékének megállapítása során aktuális kínálati adatokkal számolunk, melyek alapján ismételtlen meghatározzuk az ingatlan piaci értékét.

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

15.000.000 Ft

azaz: Tizenötmillió Forint

A forgalmi érték Áfa-t tartalmaz.

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

Megbízott: TAYLOR 71 Kft. Szabó Bálint ingatlanvagyon-értékelő

Kelt: 2026. február 8.



TAYLOR 71 KFT
5600 Békéscsaba, Vajda utca 17.

.....
aláírás

Tulajdoni lap adatai – változás nem történt

Tulajdoni lap adatai (3494 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Utca:	Oláh Mihály utca
Házzszám:	5.
Helyrajzi szám:	3494
Területe:	843 m ²
Művelési ág:	kivett lakóház, udvar és gazdasági épület
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2025.10.08.
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingtatlan fekvése:	Belterület
Széljegyek:	Nincs
Teherlap bejegyzés:	Nincs

Természetbeni adatok (3494 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Utca:	Oláh Mihály utca
Házzszám:	5.
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Békés Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányada, összesen 1/1 tulajdoni hányad.

Belterületi földrészlet

Változás nem történt.

Épület, felépítmény adatok: Lakóház

Változás nem történt.

Azonosítás

Épület típusa:	Lakóház
Épület jellege:	Használt épület, részben lakott, földszintes kialakítás
Bruttó alapterület:	202,52 m ²
Nettó alapterület:	174,59 m ²
Redukált alapterülete:	174,59 m ²

Építési adatok

Építésének éve:	kb. 1960
Építési mód:	Hagyományos
Kivitelezés minősége:	Közepes

1/1 példány

Építészeti kialakítás:	Átlag alatt
Komfortfokozat:	Komfortos
Fizikai állapot:	Részben lakott épület. Minőségi osztály gyenge-közepes. A lakások megállapított használhatósági foka 60 %. A garázs és toldalék épületrész értéket nem képez.

Felújítás éve:	nem történt felújítás
Felújítás leírása:	

Leírás:	Az ingatlan az Oláh Mihály utca felől nyitott közterületre. Az ingatlan 2 részre osztható, az utcafronti 1 db lakást tartalmazó házrészre és a belső, jelenleg nem lakott, 1 db lakást tartalmazó házrészre. Minkét lakás önálló bejárattal rendelkezik. Az utcafronti házrész megközelítése közvetlen a közterületről, a belső házrész megközelítése a korábban kialakított nyeles telken keresztül lehetséges. Hagyományos épületszerkezet, többségében vályog falazat, fa födém és tető, cserép fedéssel, hagyományos, hőszigetelés nélküli nyílászárókkal. 1. lakás víz, gáz, áram és csatorna közmű, 2. lakás víz, áram és csatorna közmű. A természetes elhasználódás mértékén felül további értékcsökkentő hatás is tapasztalható: minden épületszerkezeti elemekben és gépészeti rendszerben jelentős felújítás szükséges.
---------	--

Közművesítettsége

Összközmű:	Igen
Elektromos energia:	igen
Vízellátás:	igen
Gázellátás:	igen – csak az 1. lakás
Szennyvízelvezetés:	igen

Szerkezeti és műszaki leírás

Alapozás, szigetelés

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

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés

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

Hőszigetelés: nincs

Teherhordó szerkezetek

Függőleges: vályog és tégl
Vízszintes: fa
Teherhordó szerkezetek állapota: statikai vizsgálat indokolt lehet
Szerkezeti hiba leírása: falrepedések

Válaszfalak

Válaszfalak: vegyes

Nyílászárók

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

Épületgépészet

Fűtési mód: központi
Fűtési mód típusa: utcafronti házrészben gáz falikazán, belső házrészben szilárd tüzeléses kazán
Egyéb jelentős értékű berendezések: nincs
Épületgépészet állapota: funkcióját betölti
Épületgépészet állapotának jellemzése: felújítandó
Melegvízellátás: utcafront gáz kombikészülékről, belső házrész elektromos bojler
Hőleadó felületek: radiátorok

Tetőszerkezet

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

Tetőszerkezet/Tetőfedés jellemzése: a tetőszerkezet funkcióját betölti

Homlokzat

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
vakolt, kőporos	felújítandó	felújítandó

Egyéb építmények

Befolyásoló értéket nem képeznek.

Helyiséglista: *Változás nem történt.*

Lakás 1. földszint	Nettó ter. Hasznos.alapt.		Korr. Tényező Red.alapt.		Padozatburkolat Falfelület képzés	Belmagasság
Szoba	24,4	m2	100%	m2	hajópadló	2,61 m
	24,4	m2	24,4	m2	meszelt	
Szoba	17,08	m2	100%	m2	parketta	2,61 m
	17,08	m2	17,08	m2	meszelt	
Fürdő és WC	6,27	m2	100%	m2	kerámia	2,61 m
	6,27	m2	6,27	m2	csempe és meszelt	
Lakóelőtér	13,73	m2	100%	m2	kerámia	2,61 m
	13,73	m2	13,73	m2	meszelt	
Szoba	13,22	m2	100%	m2	beton és szőnyeg	2,61 m
	13,22	m2	13,22	m2	meszelt	
Kamra	9,71	m2	100%	m2	PVC	2,61 m
	9,71	m2	9,71	m2	meszelt	
Közlekedő	2,51	m2	100%	m2	PVC	2,61 m
	2,51	m2	2,51	m2	meszelt	
Étkezős konyha	22,61	m2	100%	m2	beton és szőnyeg	2,61 m
	22,61	m2	22,61	m2	meszelt	
Közlekedő	7,93	m2	100%	m2	kőlap	2,61 m
	7,93	m2	7,93	m2	meszelt	
Összesen:	117,46	m2				
	117,46	m2	117,46	m2		
Lakás 2. földszint	Nettó ter. Hasznos.alapt.		Korr. Tényező Red.alapt.		Padozatburkolat Falfelület képzés	Belmagasság
Szoba	14,84	m2	100%	m2	beton	2,40-2,55 m között
	14,84	m2	14,84	m2	meszelt	
Szoba	18,34	m2	100%	m2	laminált padló	
	18,34	m2	18,34	m2	meszelt	
Előszoba	6,35	m2	100%	m2	PVC	
	6,35	m2	6,35	m2	meszelt	
Kamra	3,64	m2	100%	m2	mettlachi	
	3,64	m2	3,64	m2	meszelt	
Fürdő, WC és mosdó	6,38	m2	100%	m2	mettlachi	
	6,38	m2	6,38	m2	csempe és meszelt	
Konyha	7,58	m2	100%	m2	laminált padló	
	7,58	m2	7,58	m2	meszelt	
Összesen:	57,13	m2				
	57,13	m2	57,13	m2		
Mindösszesen:	174,59	m2	174,59	m2		

ÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK ÁTTEKINTÉSE

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

Bármilyen típusú ingatlan érték meghatározásánál használható, ha van megfelelő számú összehasonlító adat.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat szabad összehasonlítani.

Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve.

Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

Műszaki szempontok: károsodások, kivitelezési hibák, alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbenső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.

Építészeti szempontok: felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, egyéb építészeti előírások.

Használati szempontok: építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.

Telekadottságok: telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

Infrastruktúra: villany, víz, gázellátás, csatorna, szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megálló, utcaburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

Környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

Alternatív hasznosítás szempontjai: funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

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

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni.

Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

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

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

- A módszer alapja, hogy megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek áraiból indulunk ki.

- A módszer lényege, hogy az értékelendő ingatlanhoz hasonló ingatlanok és az értékelendő ingatlan jogi, fizikai, fekvésbeli, gazdasági stb. jellemzőiben mutatkozó hasonlóságok és különbségek elemzése után becsüli meg az adott ingatlan forgalmi értékét.

A módszer alkalmazhatósága minden esetben szóba jöhet, amennyiben megfelelő mennyiségű és „minőségű” összehasonlító adat áll rendelkezésünkre ahhoz, hogy az így becsült forgalmi érték megbízható és reális legyen.

EVS – 2012 3. -as bekezdése

3.1. Ha a jogszabályok másképp nem rendelkeznek, a „piaci érték” a következőt jelenti: „Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.”

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

Bevételtermelő ingatlanok értékelésénél használható. Alternatív hasznosítás esetén, mivel nincs összehasonító adat e módszerrel állapítható meg legpontosabban az ingatlan forgalmi értéke.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisza jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként

Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat, mely utóbbihoz hasonló, de gyakran külön kezelt, a felújítási kiadás.

A befektetési kiadások közé tartoznak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások: a tervezési és szakértői díjak, az építési kivitelezési költségek, a beruházást terhelő adók és illetékek, a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás), pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

Az üzemeltetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Az üzemeltetési kiadások közé tartoznak például: a közüzemi díjak, a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja, egyéb infrastrukturális szolgáltatások, a gondnok számára fizetett összeg, biztonsági szolgáltatások, a takarítás, a javítások, a kezelési és menedzselési költségek.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában vagy becsült összeggel kell megadni.

A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon, figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni.

Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módoként

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

A tőkésítési kamatláb meghatározása

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

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

A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

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

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

A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

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

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

A módszer alkalmazhatósága elsősorban jövedelemtermelő ingatlanoknál jöhet szóba, de jövedelemtermelő ingatlanként tekinthető akár egy lakásingatlan is, amennyiben pl. bérbeadás útján jövedelmet termel.

A hozamelvű értékelésnek a gyakorlatban két módszere alkalmazott

- a direkt tőkésítés
- Diszkontált Cash Flow (DCF) módszer

EVS – 2012

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

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

Költségalapú módszer:

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

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A telekérték meghatározása

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

A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előíranyozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény adta, a vizsgált létesítményhez képest többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultság becslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni

A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségápolan számított forgalmi érték.

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

Két fő módszere alkalmazott a gyakorlatban:

- a nettó újraelőállítási érték meghatározáson alapuló értékelés
- a nettó pótlási (helyettesítési) költségen alapuló értékelés

A nettó pótlási költségen alapuló értékelésnél az értékelés során az eszköz nettó pótlási (helyettesítési) költségéből levonjuk a fizikai-, funkcionális- és gazdasági-, környezeti avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez mi értékelésen alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. A nettó újraelőállítási értéken történő értékelésnél az újraelőállítási költségéből vonjuk le az avulást, és ehhez adjuk hozzá a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

A Költség alapú módszer általában a következő esetekben szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket:

Új építésű, vagy viszonylag új ingatlanok értékelése, amikor még a piaci érték és a költség rendszerint szoros kapcsolatban van egymással.

Különleges célú eszközök értékbecslése, amikor a vásárló a fizetni kívánt árat gyakran egy helyettesítő eszköz költségeihez méri.

Olyan eszközök értékelése, melyek nem cserélnek sűrűn gazdát a piacon, és megfelelő adatok állnak a rendelkezésre a halmozott értékcsökkenés számbavételéhez.

A költségalapú értékelés lényeges szerepet kaphat a megvalósíthatósági tanulmányoknál, ahol annak meghatározására szolgál, hogy a piaci érték felülmúlja-e a fejlesztési költségeket, és létrejön-e a vállalkozói profit számára megfelelő különbség.

Módszerválasztásnál figyelembe vett szempontok:

Az értékelést azoknak a körülményeknek a figyelembevételével végeztük, amelyek az értékelés határnapján érvényesek voltak. Figyelembe vettünk minden olyan nyilvános és bizalmas információt, amely rendelkezésünkre állt ebben az időpontban.

A helyszín bejárása alkalmával fényképfelvételek készültek, amelyek az értékelés szerves részét képezik. A helyszíni szemlén bejártuk az ingatlant, szemrevételeztük az épületek szerkezeteit, szóbeli felvilágosítást kaptunk az ingatlan jelenlegi állapotáról.

Az értékbecslést a vonatkozó jogszabályok, a vagyonértékeléssel foglalkozó hazai- és nemzetközi szakmai szervezetek ajánlásai szerint végeztük. Ennek során figyelembe vettük a Megbízótól kapott tájékoztatást, valamint a helyszíni bejárás során tapasztaltakat is.

A fentiekén túl az ingatlan forgalmi értékének meghatározása során figyelembe vettük:

- az adott településrészre és hasznosítási módra jellemző ingatlanértéket,
- az alternatív hasznosítási módok lehetőségét illetve hiányát,
- az ingatlanhoz tartozó földterület illetve épületek, építmények értékét és értékbefolyásoló szerepét,
- az értékelt ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti besorolását.

Az értékelésnél figyelembe vett legfontosabb szempontok

A földterület értéke a fekvésétől, közművesítésétől, beépíthetőségétől, infrastrukturális ellátottságától (iparvágány, úthálózat, vízi szállítás, a nyersanyag, a munkaerő közelsége), környezetvédelmi szempontoktól stb. függ. A belvárosi és külvárosi, a nagy- és kisvárosi telek értéke, a környezet, fekvés, idegenforgalom lehetősége stb. miatt is jelentősen eltérhet egymástól.

Az épületek esetén abból indultam ki, hogy minden épített ingatlannak a technikai és környezeti változások miatt korlátozott az élettartama. Ezeket az ingatlanokat a még hátralévő, hasznos élettartam alapján kell értékelni. A jövőbeni gazdaságilag hasznos élettartam megállapításához az alábbiakat vettem figyelembe:

Fizikai elhasználódás: kor, állapot, jövőbeni fenntartás valószínű költségei

Funkcionális elavulás: a jelenlegi hasznosításra való alkalmasság és jövőbeli kilátások ennek folytatására, illetve más, alternatív célra való felhasználásra

Környezeti tényezők: a környező területek megítélésének, a hatósági előírásoknak, a piaci kilátásoknak az alakulása.

A KIVÁLASZTOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

A telekingatlanról, az épületekről és a beépített épülettartozékot képviselő berendezésekről, részletes értékelő anyagot készítettem a vonatkozó előírások és rendeletek alapján.

A konkrét értékelői tevékenység során áttekintettem az ingatlant és bejártam, az egyéb épületrészeket is.

Jelen esetben az ingatlan érték-megállapításánál a **piaci összehasonlító értékelési módszeréből** indultam ki.

Indokolás:

- megfelelő számú adat áll rendelkezésre.

JOGSZABÁLYHELYEK, FOGALMAK

Jogszabályhelyek:

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

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

Fogalmak:

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

Bruttó alapterület: épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.

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

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

Összes hasznos alapterület: az összes építményszint hasznos alapterülete.

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

Piaci összehasonlító adatok alapján

Összehasonlító adatok: Lakóház

Irsz.	Település Művelési ág	Utca Helyrajzi szám	Épület területe (m ²)	Adásvétel/Kínálat éve
5630	Békés lakóház	belterület	116	2026
5630	Békés lakóház	belterület	100	2026
5630	Békés lakóház	belterület	97	2026

Fajlagos alapár: 156.949 Ft/m²
Korrekciók: lásd mellékletben
Korrigált fajlagos alapár: 85.156 Ft/m²

Ingatlan értéke: 14.867.434 Ft
Ingatlan értéke kerekítve: 15.000.000 Ft

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

2026. 02. 05. 15:27

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 939 7734



Békés, Meggy utca

Eladó családi ház

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
17,90 millió Ft	116 m²	534 m²	3

Ingatlan állapota	felújítandó	Fürdő és wc	külön helyiségben
Építés éve	1950 és 1980 között	Kilátás	udvari
Komfort	összkomfortos	Tetőtér	nem beépíthető
Épület szintjei	földszintes	Pince	nincs
Légkondicionáló	nincs	Parkolás	önálló garázs - benne van az árban
Akadálymentesített	nem	Fűtés	gázkazán, vegyes tüzelésű kazán
Átlag gázfogyasztás	nincs megadva	Napelem	nincs
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva	Szigetelés	nincs
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	H
Közös költség	nincs megadva		

Árcsökkenés!

Eladásra kínálok egy felújítást igénylő téglá építésű családi házat.

2026. 02. 05. 15:27

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

A ház Békés város egyik csendes utcájában, Újváros városrészben található, téglafalazatú, közepes állapotú, felújítást, korszerűsítést igénylő.

Per, teher és igénymentes!

Az ingatlan főbb jellemzői:

Ház hasznos alapterülete: 116 m² + 30 m² garázs/műhely

Telek mérete: 534 m²

Az ingatlan leírása:

A családi ház 2 szobával, nappali+ebédlővel, főzőfülke, fürdőszoba, külön WC-vel, előszobával, kamrával és egyéb helyiségekkel rendelkezik. A ház téglafalazatú, sáttortetős kialakítású, faszerkezetű ablakok redőnyözöttek, a bejárati ajtó fából készült duplaszárnyas, a szobák lamináltpadlós, a nappali ebédlővel linóleum, a többi helyiségek hideg burkolattal rendelkeznek. A ház melegét gázkazán és/vagy vegyes tüzelésű kazán biztosítja, a használati melegvíz ellátást gázbojler szolgáltatja.

Az udvaron még egyéb melléképületek is vannak.

Szíves ajánlom fiatalok részére, akik szeretnék az életüket egy ilyen békés, nyugodt környezetben élni, és a saját elképzeléseik szerint szeretnék felújítani a családi házukat!

Amennyiben az ingatlan felkeltette az érdeklődését, forduljon hozzám bizalommal, keressen a + telefonszámon.

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



1/1 példány

2026. 02. 05. 15:27

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34550117>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 283 5446



Békés, Darányi utca

Eladó családi ház

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
13,20 millió Ft	100 m²	800 m²	2
Ingatlan állapota	nincs megadva	Fürdő és wc	nincs megadva
Építés éve	nincs megadva	Kilátás	nincs megadva
Komfort	nincs megadva	Tetőtér	nincs megadva
Épület szintjei	nincs megadva	Pince	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva	Parkolás	nincs megadva
Akadálymentesített	nincs megadva		
Átlag gázfogyasztás	nincs megadva	Fűtés	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás	nincs megadva	Napelem	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva

Eladó felújítandó 2 szobás téglafalazatú családi ház Békésen a Darányi utcában. A fűtésről gázkonvektorok gondoskodnak. Ingatlanközvetítők kérem ne keressenek.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34655396>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

2026. 02. 05. 15:36

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 591 5155



Békés, Szélső utca

Eladó családi ház

Ár	Alapterület	Telekterület	Szobák
17,90 millió Ft	97 m²	1066 m²	2 + 1 fél

Ingatlan állapota	jó állapotú	Fürdő és wc	egy helyiségben
Építés éve	nincs megadva	Kilátás	nincs megadva
Komfort	nincs megadva	Tetőtér	nem beépíthető
Épület szintjei	földszintes	Pince	nincs megadva
Légkondicionáló	nincs megadva	Parkolás	nincs megadva
Akadálymentesített	nincs megadva	Fűtés	házközponti
Átlag gázfogyasztás 	Nincs gáz bekötve az ingatlanba	Napelem	nincs megadva
Átlag áramfogyasztás 	nincs megadva	Szigetelés	nincs megadva
Rezsiköltség	nincs megadva	Energetikai tanúsítvány	nincs megadva
Közös költség	nincs megadva		

ÁRON ALUL

2026. 02. 05. 15:36

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

Vízpart közeli, azonnal költözhető családi ház eladó – Dánfok szívében!

Ha régóta álmodozol egy tágas kerttel rendelkező otthonról, ahol a természet közelsége, a nyugalom és a vízpart adja a mindennapok hangulatát, akkor ne keresgélj tovább – ez az ingatlan most Rád vár!

Az ingatlan főbb adatai:

- Lakóterület: 97 m²
- Telek mérete: 1.066 m²
- Falazat: tégl
- Közművek: víz, villany, gáz, csatorna bevezetve
- Fűtés: kandalló központi rendszerrel
- Elrendezés: 2 teljes értékű szoba (utcafronti szoba redőnnel felszerelt), konyha, étkező, közlekedő folyosó, fürdőszoba, tárolóhelyiség, terasz kiülővel
- Extra: nemrég szigetelt padlás, 30 méter mély fúrt kút a telken belül

A telek kínálta lehetőségek:

- Hatalmas fészer és tároló
- Állattartásra alkalmas ólak (disznóól, tyúkól)
- Gondosan ápoltság udvar és kert, ahol bőséges hely áll rendelkezésre veteményesnek, gyümölcsfáknak vagy akár egy saját kis oázis kialakítására

Miért különleges ez az ingatlan?

- A Dánfok és a Kettős-Körös pár perc sétára található – horgászat, vízparti séták, pihenés bármikor elérhető
- Csendes, barátságos környék, rendezett szomszédsággal
- Az ingatlan per- és tehermentes, azonnal birtokba vehető

Ez a ház tökéletes választás mindazoknak, akik szeretnék elszakadni a város zajától, és értékelik a természet közelségét, ugyanakkor fontos számukra a komfort és a praktikum.

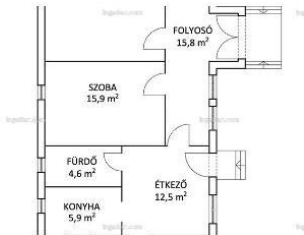
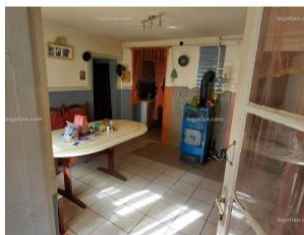
Ne hagyd ki ezt a lehetőséget – ritkán kerül a piacra ilyen adottságokkal rendelkező, költözésre kész otthon Dánfokon!

Ingatlan közvetítők segítségét nem kérem!



2026. 02. 05. 15:36

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34956700>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

1/1 példány

Megnevezés: Páros összehasonlítás

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Cím	Békés, Oláh M. u. 5.	Békés, Meggy utca	Békés, Darányi utca	Békés, Szélső utca
Művelési ág	lakóház, udvar, gazdasági épület	lakóház, udvar, gazdasági épület	lakóház, udvar, gazdasági épület	lakóház, udvar, gazdasági épület
Elhelyezkedés	belterület	belterület	belterület	belterület
Tranzakció/Kínálati ár ideje		2026	2026	2026
Leírás	1960-as években épült, főként vályog, felújítandó épület, gyenge-közepes állapot, 2 db házzal	1950-1980 között épült, téglafalazat, részben felújítandó épület, közepes állapot	1950-1980 között épült, téglafalazat, részben felújítandó épület, közepes állapot	1950-1980 között épült, téglafalazat, jó állapot
Redukált terület (m ²)	174,59	116	100	97
Telekméret (m ²)	843	534	800	1066
Ár/Kínálati ár (Ft)		17 900 000	13 200 000	17 900 000
Fajlagos érték (Ft/m ²)	156 949	154 310	132 000	184 536
Adat forrása		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com

Kínálati korrekció (%)

-10

-10

-10

Korrekciós tényezők				
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Kínálattal korrigált fajlagos érték (Ft/m ²)		138 879	118 800	166 082
Alapterület (%)				
Telekadottság (%)				5
Szerkezet (%)		20	20	20
Gépészet (%)				
Komfortfokozat (%)				
Műszaki állapot (%)		10	5	15
Hasznosíthatóság (%)				
Elhelyezkedés (%)			-10	
Infrastruktúra (%)				
Falrepedések (%)		10	10	10
Egyéb: térkép rendezetlen (%)				
Összes módosítás (%)		40	25	50
Módosított alapár Ft/m ²	85 156	83 328	89 100	83 041
Módosított alapár kerekítés után Ft/m ²	85 156			

Értékelt ingatlan piaci forgalmi értéke:

14 867 434

Ft

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Piaci helyzetelemzés

Település ingatlanforgalma:	átlagos, részben átlag alatt
Forgalomképesség:	Forgalomképes
Hosszú távú értékállóság:	Értéktartás prognosztizálható
Az ingatlan fedezetnek:	ALKALMAS
Megjegyzés:	Gyenge-közepes állapot.

Forgalmi érték:	15.000.000 Ft
------------------------	----------------------

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

ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK

Feltételezések:

Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtam. Feltételezem, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, ill. nincsenek olyan rendezetlen ügyek, melyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.

A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségére vonatkozik.

Mint megbízott értékbecslő nem vállalom felelősséget olyan később (az értékbecslést követően) jelentkező bármilyen nemű változásért – bontás, gazdasági vagy erkölcsi avulás, gazdasági környezeti körülmények változása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építkezés –, melyek befolyásolhatják az itt megadott értéket.

Nem végeztem geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat, feltárásokat.

Az értékbecslő szakembernek nincs meg az a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes és egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte az épületben és környezetében befolyásolhatja az ingatlan értékét.

Az értékelés per-, teher-, és igénymentességre vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni-lapon bejegyzetteken kívül nincs tudomásom, ezekért felelősséget nem vállalom.

Korlátozások:

Ezen szakvélemény előzetes írásbeli engedélyem nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható, nem adható ki harmadik személynek. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kivagdalni és önmagukban felhasználni nem szabad. Az értékelés alulírott készítőjének díjazása nincsen semminemű kapcsolatban sem a megállapított értékkel.

Az értékbecslés más jellegű felhasználásáról csak a szakvéleményt készítő rendelkezhet!

A szakvélemény érvényességi ideje: 180 nap.

Az értékelést végzőnek személyes érdeke nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságát semmi sem befolyásolja.

A megállapított forgalmi érték Áfa-t tartalmaz.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték csak a valós vevő, és eladó közötti alku során alakulhat ki.

„Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.”

MELLÉKLET

Megnevezés: Tulajdoni lap



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

Tulajdonilap-másolat
(szemle, ügyleti)
Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20251008/221643
2025.10.08

Oldal 1/1

Békés
Belterület, 3494 helyrajzi szám

5630 BÉKÉS, OLÁH MIHÁLY UTCA 5.
Békés, Belterület, 3494

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999980/1994.11.04				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / lakóház, udvar, gazdasági épület	0	843	0

II. RÉSZ

5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31668/2002/2001.12.06	
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel Név: BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 5630 BÉKÉS, Petőfi utca 2	

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

5630 Békés, Gyékény utca 8.

4906
helyrajzi számú belterületi ingatlanról



Értébecslő cég/szakértő neve, címe:

TAYLOR 71 Kft.
Szabó Bálint
Ügyvezető, Ingatlanvagyon-értékelő
Engedély/Névjegyzék szám: S-007/2011; 900802/2022
5600 Békéscsaba, Vajda utca 17.
Tel: 20/9752-383

Készítés dátuma:

2026-06-16.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő adatai

Megrendelő neve: Békés Város Önkormányzata
Fiók/szervezeti egység cím: 5630 Békés, Petőfi Sándor utca 2.

Ügyfél neve: Békés Város Önkormányzata
Kapcsolata az ingatlannal: tulajdonos

Megrendelés azonosító: BEKVÖ20260609.

Értékelés típusa: Elsődleges értékelés

Értékelés tárgya

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:

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

Helyszíni szemle dátuma: 2026.06.11.

A szakvélemény érvényessége: 90 nap

Az értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása, adásvétel miatti értékelés

Az értékelés alapja: Piaci összehasonlító módszer

Értékesíthetőség: 180-360 nap

Kiinduló adatok, információk: A kiinduló adatokat és információkat a helyszíni bejárás során végzett felmérés és adatgyűjtés képezte.

Területi adatok összesítése

Értékelt belterületi földrészlet: 1102 m²

Épület(ek) összesen: 0

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

Az ingatlan forgalmi értéke: 2.150.000 Ft
azaz Kétmillió-százötvenezer Forint

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

Megbízott: TAYLOR 71 Kft. Szabó Bálint ingatlanvagyon-értékelő

Kelt: 2026. június 16.



TAYLOR 71 KFT
5600 Békéscsaba, Vajda utca 17.

.....
aláírás

Alapadatok

Környezet

Település területi elhelyezkedése: Békés város Békés megyében. A Békési járás központja.

Gyulától északnyugatra, Békéscsaba és Mezőberény közt fekvő település. Szomszédjai: északnyugat és észak felől Mezőberény, északkelet felől Tarhos, délkelet felől Doboz, dél felől Békéscsaba, nyugat felől pedig Murony.

Természetföldrajzi szempontból a Körös menti sík déli peremén, a Kettős-Körös bal partján, a Békési-hát szomszédságában terül el

Legfontosabb megközelítési útvonala a Mezőberénytől Békéscsabaig húzódó 470-es főút, mindkét város felől ezen közelíthető meg. (Az útvonal korábban a 47-es főút része volt, de annak a közelmúltban egy elkerülő szakasza épült, részben Békés tehermentesítésére, részben a sok közlekedési problémát jelentő békési kanyarok és szűkületek kiváltására, azóta a 47-es számozást az elkerülő út viseli.)

A környező települések közül Muronnyal és Kétsopronnyal a 4644-es, Tarhossal és Gerlával a 4238-as út kapcsolja össze. Rosszerdő nevű külterületi városrészére a tarhosi országútból délnek kiágazó 42 143-as számú mellékút vezet.

Békés vasútállomás a hivatalos megfogalmazás szerint szünetelő személyforgalmú Murony–Békés-vasútvonal végállomása, amely az Alföldi kisvasút átrakója is volt.

Település jellemzése: Lakosságának száma 17282 fő (2025. január 1.). Népsűrűsége 151,25 fő/km². A város ingatlanpiaca átlagos, főként lakáscélú és mezőgazdasági (termőföld) ingatlanok adásvétele jellemzi. Kis számban kereskedelmi és egyéb ingatlanok adásvétele is realizálódik.

Ingatlan elhelyezkedése: Az értékelt ingatlan a település központjától ÉNy-i irányban cca. 2200 m-re helyezkedik el, közvetlenül a Gyékény utca páros oldalán. Környezetében lakóépületek és beépítetlen területek találhatók. Közintézmények, bevásárló helyek 2,5 km-en belül elérhetők.

Árterület:

nem

1/1 példány

Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	lakó és beépítetlen
Jelenlegi hasznosítás:	nincs hasznosítva
Legcélszerűbb hasznosítás:	építési telek
Építési övezet:	Lf
Építési övezet típusa:	Falusias
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:	Forgalomképes ingatlan. A megállapított forgalmi érték per-, teher-, igénymentes és kiürített állapotra vonatkozik.

Megközelíthetőség

Az ingatlan megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton, majd földúton
Közlekedési eszközök:	Személygépkocsival, egyéb járművekkel
Vasútállomás távolsága:	nincs utasforgalom
Távolsági busz megállójának távolsága:	1200 m

Tulajdoni lap adatai (4906 Hrsz.)

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

Természeti adatok (4906 Hrsz.)

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

Belterületi földrészlet

Belterületi földrészlet összesen: 1102 m²

Azonosítás

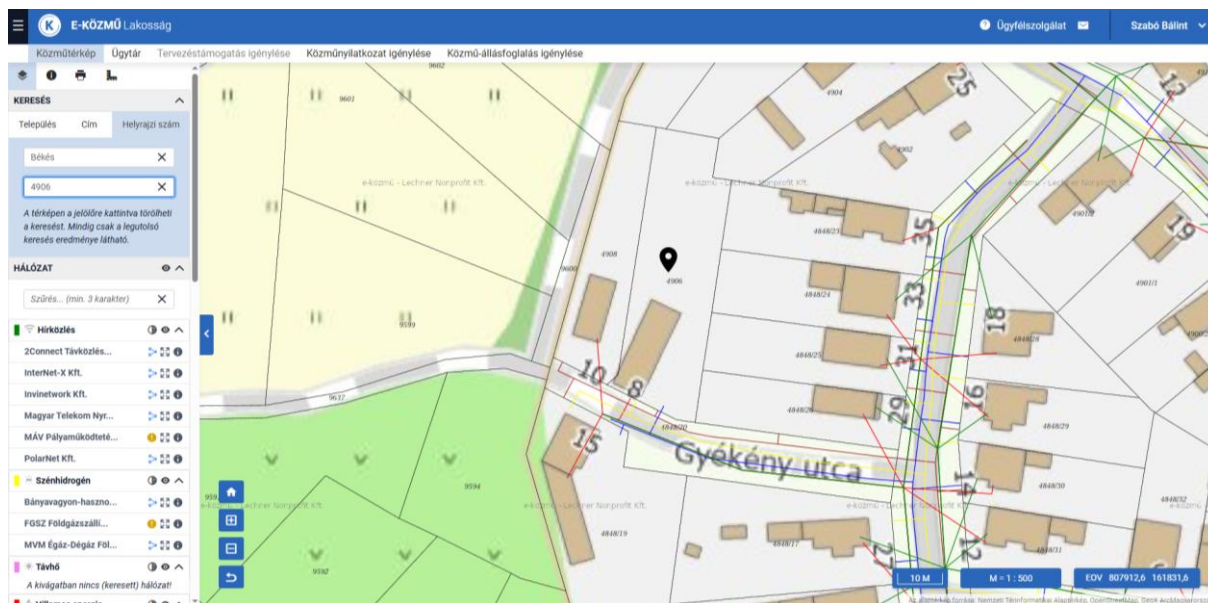
Telek alapterülete: 1102 m²

Jellemzés

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

Közművesítettsége

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



AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

Bármilyen típusú ingatlan érték meghatározásánál használható, ha van megfelelő számú összehasonlító adat.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat szabad összehasonlítani.

Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve.

Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

Műszaki szempontok: károsodások, kivitelezési hibák, alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbenső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.

Építészeti szempontok: felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, egyéb építészeti előírások.

Használati szempontok: építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.

Telekadottságok: telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

Infrastruktúra: villany, víz, gázellátás, csatorna, szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megállók, utcaburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és

1/1 példány

középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

Környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

Alternatív hasznosítás szempontjai: funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

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

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni.

Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

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

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

- A módszer alapja, hogy megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek áraiból indulunk ki.

- A módszer lényege, hogy az értékelendő ingatlanhoz hasonló ingatlanok és az értékelendő ingatlan jogi, fizikai, fekvésbeli, gazdasági stb. jellemzőiben mutatkozó hasonlóságok és különbségek elemzése után becsüli meg az adott ingatlan forgalmi értékét.

A módszer alkalmazhatósága minden esetben szóba jöhet, amennyiben megfelelő mennyiségű és „minőségű” összehasonlító adat áll rendelkezésünkre ahhoz, hogy az így becsült forgalmi érték megbízható és reális legyen.

EVS – 2012 3. -as bekezdése

3.1. Ha a jogszabályok másképp nem rendelkeznek, a „piaci érték” a következőt jelenti: „Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.”

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

Bevélteltermelő ingatlanok értékelésénél használható. Alternatív hasznosítás esetén, mivel nincs összehasonlító adat e módszerrel állapítható meg legpontosabban az ingatlan forgalmi értéke.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként

Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

Ingtalanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat, mely utóbbihoz hasonló, de gyakran külön kezelt, a felújítási kiadás.

A befektetési kiadások közé tartoznak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások: a tervezési és szakértői díjak, az építési kivitelezési költségek, a beruházást terhelő adók és illetékek, a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás), pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

Az üzemeltetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Az üzemeltetési kiadások közé tartoznak például: a közüzemi díjak, a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja, egyéb infrastrukturális szolgáltatások, a gondnok számára fizetett összeg, biztonsági szolgáltatások, a takarítás, a javítások, a kezelési és menedzselési költségek.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában vagy becsült összeggel kell megadni.

A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon, figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni.

Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállítással, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

A tőkésítési kamatláb meghatározása

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

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

A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

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

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

A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

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

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

A módszer alkalmazhatósága elsősorban jövedelemtermelő ingatlanoknál jöhet szóba, de jövedelemtermelő ingatlanként tekinthető akár egy lakásingatlan is, amennyiben pl. bérbeadás útján jövedelmet termel.

A hozamelvű értékelésnek a gyakorlatban két módszere alkalmazott

- a direkt tőkésítés
- Diszkontált Cash Flow (DCF) módszer

EVS – 2012

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

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

Költségalapú módszer:

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

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A telekérték meghatározása

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

A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény adta, a vizsgált létesítményhez képest többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultság becslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni

A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségápolan számított forgalmi érték.

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

Két fő módszere alkalmazott a gyakorlatban:

- a nettó újraelőállítási érték meghatározáson ápoluló értékelés
- a nettó pótlási (helyettesítési) költségen ápoluló értékelés

A nettó pótlási költségen ápoluló értékelésnél az értékelés során az eszköz nettó pótlási (helyettesítési) költségéből levonjuk a fizikai-, funkcionális- és gazdasági-, környezeti avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez mi értékelésen ápoluló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. A nettó újraelőállítási értéken történő értékelésnél az újraelőállítási költségéből vonjuk le az avulást, és ehhez adjuk hozzá a földterület forgalmi értékelésen ápoluló értékét.

A Költség ápolú módszer általában a következő esetekben szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket:

Új építésű, vagy viszonylag új ingatlanok értékelése, amikor még a piaci érték és a költség rendszerint szoros kapcsolatban van egymással.

Különleges célú eszközök értékbecslése, amikor a vásárló a fizetni kívánt árat gyakran egy helyettesítő eszköz költségeihez méri.

Olyan eszközök értékelése, melyek nem cserélnek sűrűn gazdát a piacon, és megfelelő adatok állnak a rendelkezésre a halmozott értékcsökkenés számbavételéhez.

A költségalapú értékelés lényeges szerepet kaphat a megvalósíthatósági tanulmányoknál, ahol annak meghatározására szolgál, hogy a piaci érték felülmúlja-e a fejlesztési költségeket, és létrejön-e a vállalkozói profit számára megfelelő különbség.

Módszerválasztásnál figyelembe vett szempontok:

Az értékelést azoknak a körülményeknek a figyelembevételével végeztük, amelyek az értékelés határnapján érvényesek voltak. Figyelembe vettünk minden olyan nyilvános és bizalmas információt, amely rendelkezésünkre állt ebben az időpontban.

A helyszín bejárása alkalmával fényképfelvételek készültek, amelyek az értékelés szerves részét képezik. A helyszíni szemlén bejártuk az ingatlant, szemrevételeztük az épületek szerkezeteit, szóbeli felvilágosítást kaptunk az ingatlan jelenlegi állapotáról.

Az értékbecslést a vonatkozó jogszabályok, a vagyonértékeléssel foglalkozó hazai- és nemzetközi szakmai szervezetek ajánlásai szerint végeztük. Ennek során figyelembe vettük a Megbízótól kapott tájékoztatást, valamint a helyszíni bejárás során tapasztaltakat is.

A fentiekén túl az ingatlan forgalmi értékének meghatározása során figyelembe vettük:

- az adott településrészre és hasznosítási módra jellemző ingatlanértéket,
- az alternatív hasznosítási módok lehetőségét illetve hiányát,
- az ingatlanhoz tartozó földterület illetve épületek, építmények értékét és értékbefolyásoló szerepét,
- az értékelt ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti besorolását.

Az értékelésnél figyelembe vett legfontosabb szempontok

A földterület értéke a fekvésétől, közművesítésétől, beépíthetőségétől, infrastrukturális ellátottságától (iparvágány, úthálózat, vízi szállítás, a nyersanyag, a munkaerő közelsége), környezetvédelmi szempontoktól stb. függ. A belvárosi és külvárosi, a nagy- és kisvárosi telek értéke, a környezet, fekvés, idegenforgalom lehetősége stb. miatt is jelentősen eltérhet egymástól.

Az épületek esetén abból indultam ki, hogy minden épített ingatlannak a technikai és környezeti változások miatt korlátozott az élettartama. Ezeket az ingatlanokat a még hátralévő, hasznos élettartam alapján kell értékelni. A jövőbeni gazdaságilag hasznos élettartam megállapításához az alábbiakat vettem figyelembe:

Fizikai elhasználódás: kor, állapot, jövőbeni fenntartás valószínű költségei

Funkcionális elavulás: a jelenlegi hasznosításra való alkalmasság és jövőbeli kilátások ennek folytatására, illetve más, alternatív célra való felhasználásra

Környezeti tényezők: a környező területek megítélésének, a hatósági előírásoknak, a piaci kilátásoknak az alakulása.

A KIVÁLASZTOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

A telekingatlanról, az épületekről és a beépített épülettartozékot képviselő berendezésekről, részletes értékelő anyagot készítettem a vonatkozó előírások és rendeletek alapján.

A konkrét értékelői tevékenység során áttekintettem az ingatlant és bejártam, az egyéb épületrészeket is.

Jelen esetben az ingatlan érték-megállapításánál a **piaci összehasonlító értékelési módszeréből** indultam ki.

Indokolás:

- megfelelő számú adat áll rendelkezésre.

JOGSZABÁLYHELYEK, FOGALMAK

Jogszabályhelyek:

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

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

Fogalmak:

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

Bruttó alapterület: épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.

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

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

Összes hasznos alapterület: az összes építményszint hasznos alapterülete.

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

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

Piaci összehasonlító adatok alapján

Összehasonlító adatok: Belterületi földrészlet (hrsz: 4906)

NAV adatbázis

	A	B	D	G	H	I	K	M	N	O
1	Irányító-szám	Település	Megye	Ingatlan jellege	Ingatlan típusa	Illeték kötv.	Telek területe/nm/	Részarán	Megállapított érték/Ft/	Fajlagos érték (Ft/m ²)
2568	5630 BÉKÉS	Békés	telek	lakóház építésére 2025Q3			378 1/1		400000	1 058
2569	5630 BÉKÉS	Békés	telek	lakóház építésére 2025Q3			1050 1/1		1100000	1 048
2570	5630 BÉKÉS	Békés	telek	lakóház építésére 2025Q3			1061 1/1		1100000	1 037
2576	5630 BÉKÉS	Békés	telek	lakóház építésére 2025Q3			900 1/1		3000000	3 333
3392	5630 BÉKÉS	Békés	telek	lakóház építésére 2025Q1			816 1/1		800000	980
5012										
5013									Összesített fajlagos érték:	1 491

Fajlagos alapérték kerekítve:

1.500 Ft/m²

Korrekciók összesen:	30 %
Gazdasági változás miatt (infláció, lakásépítési kedvezmények, hitelek):	50 %
Elhanyagolt terület, ingatlan előtti útburkolat:	-30 %
Elhelyezkedés:	10 %
Korrigált fajlagos alapár:	1.950 Ft/m²

Ingatlan értéke kerekítve:

2.150.000 Ft

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Piaci helyzetelemzés

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

Forgalmi érték:	2.150.000 Ft
------------------------	---------------------

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

ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK

Feltételezések:

Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtam. Feltételezem, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, ill. nincsenek olyan rendezetlen ügyek, melyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.

A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségére vonatkozik.

Mint megbízott értékbecslő nem vállalom felelősséget olyan később (az értékbecslést követően) jelentkező bármilyen nemű változásért – bontás, gazdasági vagy erkölcsi avulás, gazdasági környezeti körülmények változása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építkezés –, melyek befolyásolhatják az itt megadott értéket.

Nem végeztem geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat, feltárásokat.

Az értékbecslő szakembernek nincs meg az a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes és egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte az épületben és környezetében befolyásolhatja az ingatlan értékét.

Az értékelés per-, teher-, és igénymentességre vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni-lapon bejegyzetteken kívül nincs tudomásom, ezekért felelősséget nem vállalom.

Korlátozások:

Ezen szakvélemény előzetes írásbeli engedélyem nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható, nem adható ki harmadik személynek. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kivagdalni és önmagukban felhasználni nem szabad. Az értékelés alulírott készítőjének díjazása nincsen semminemű kapcsolatban sem a megállapított értékkel.

Az értékbecslés más jellegű felhasználásáról csak a szakvéleményt készítő rendelkezhet!

A szakvélemény érvényességi ideje: 90 nap.

Az értékelést végzőnek személyes érdeke nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságát semmi sem befolyásolja.

A megállapított forgalmi érték Áfa-t tartalmaz.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték csak a valós vevő, és eladó közötti alku során alakulhat ki.

„Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.”

MELLÉKLET

Megnevezés: Tulajdoni lap



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

Tulajdonilap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260609/11087
2026.06.09



Oldal 1/1

Békés
Belterület, 4906 helyrajzi szám

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

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
999979/1995.01.02

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

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

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
30423/1991.02.14

Tulajdonjog

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

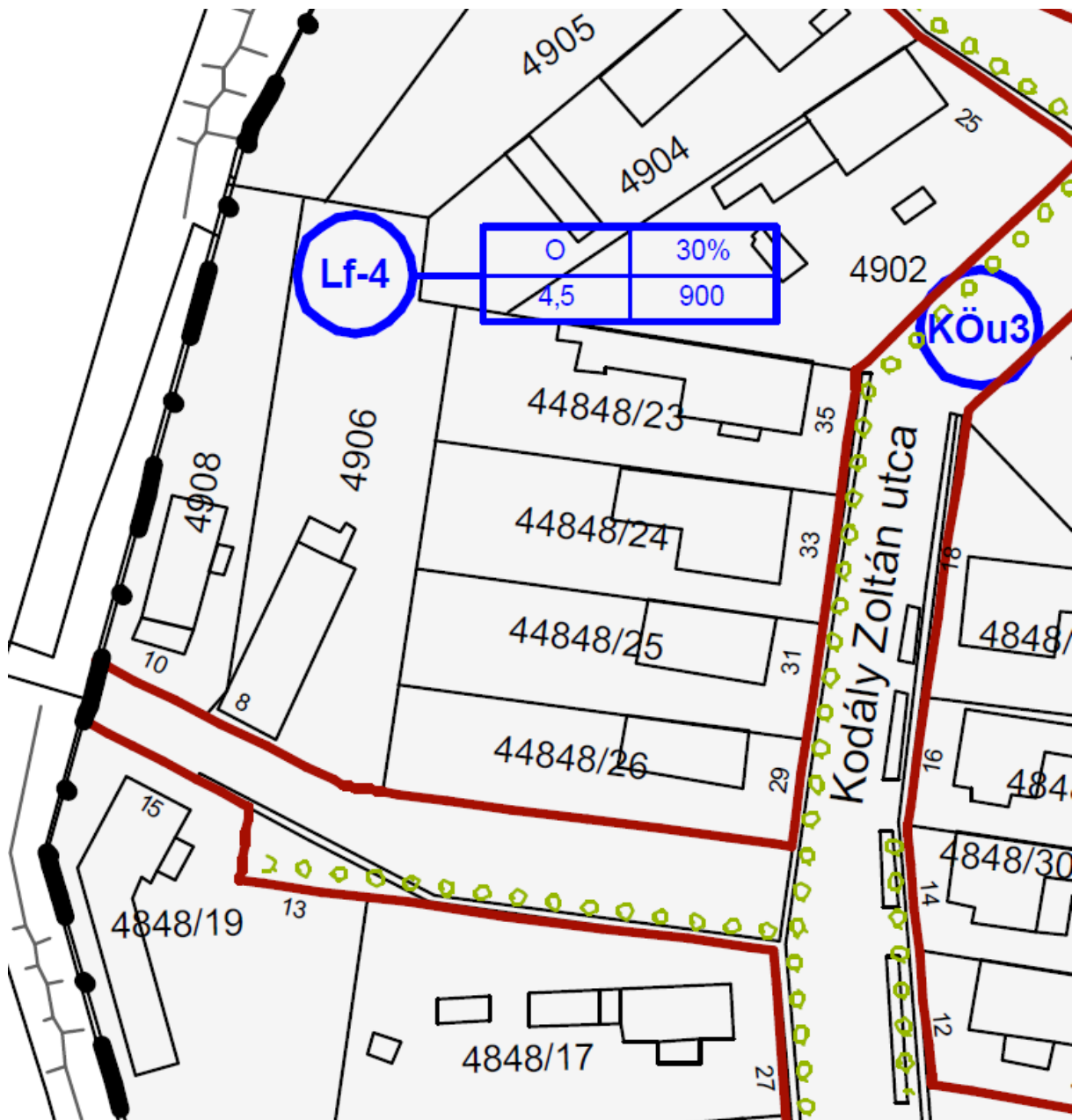
Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű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

TULAJDONI LAP VÉGE

Megnevezés: Térképmásolat

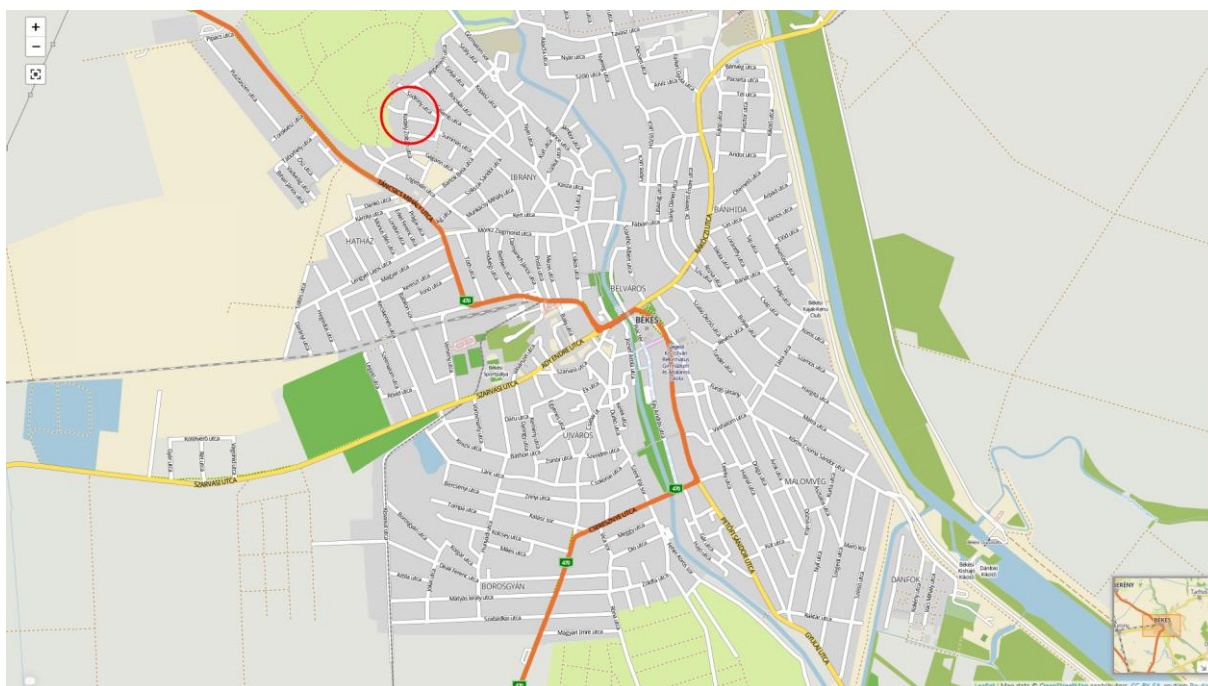


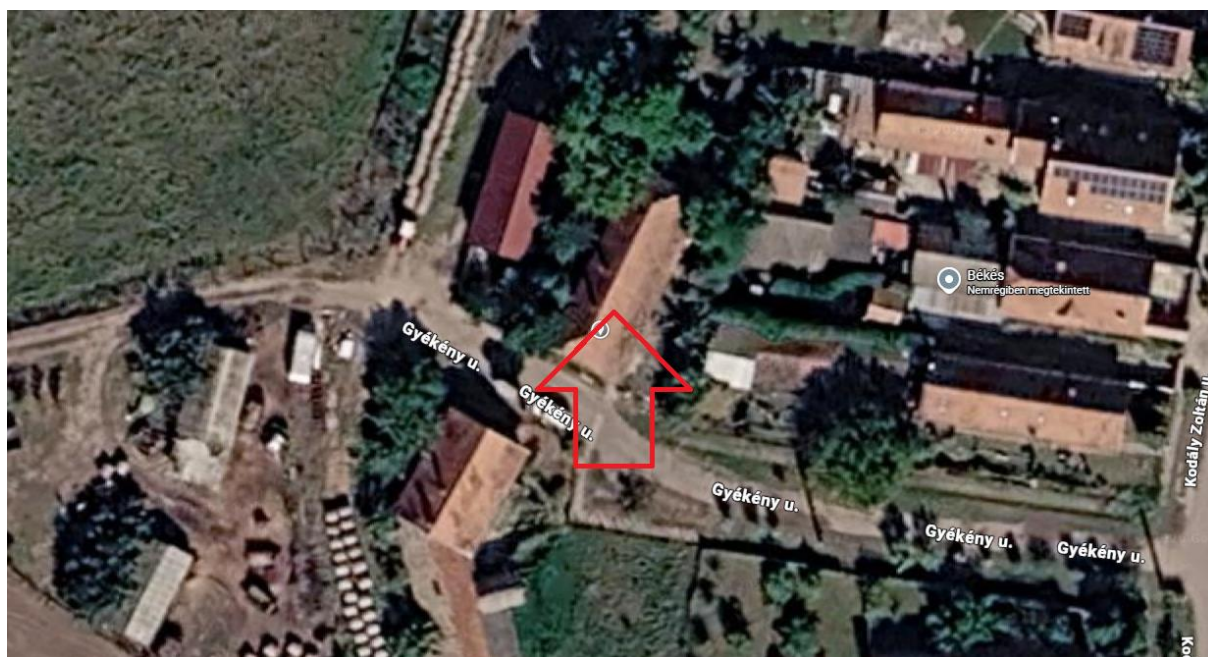
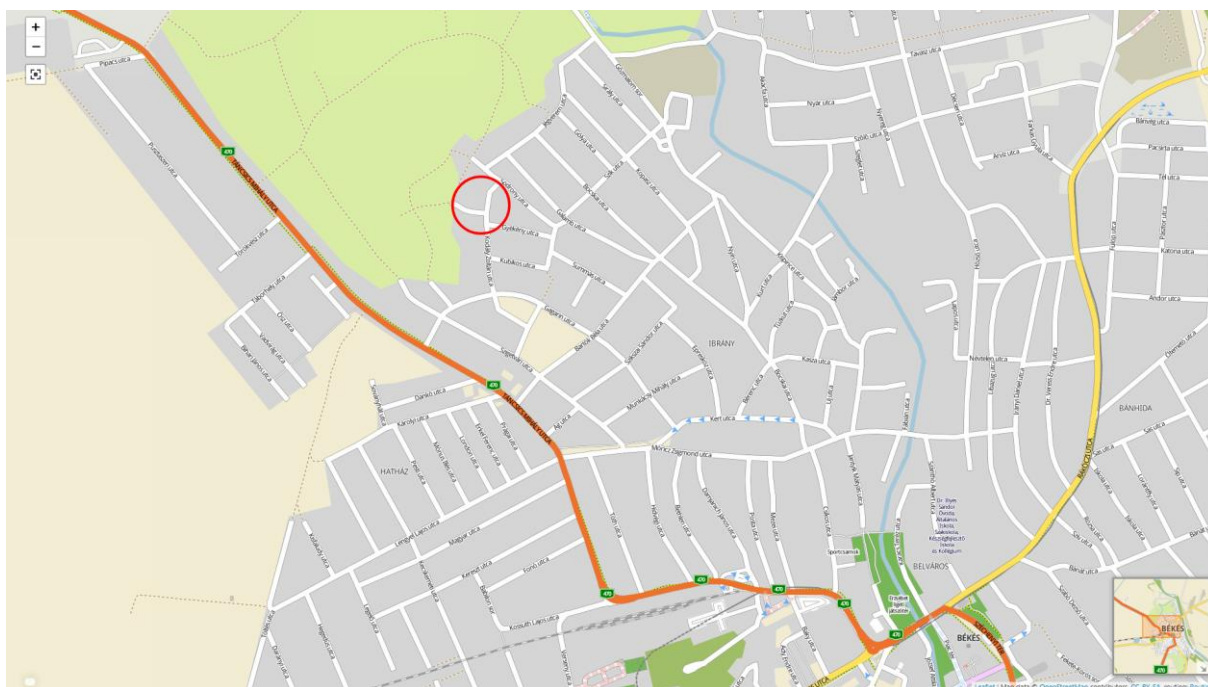
Megnevezés: Rendezési terv



1/1 példány

Megnevezés: Megye/Település térkép





Megnevezés: Fényképek

	
utcakép	utcakép
	
4906 Hrsz.	4906 Hrsz.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

5630 Békés, Szabadkai utca 55.

2760
helyrajzi számú belterületi ingatlanról



Értékbecslő cég/szakértő neve, címe:

TAYLOR 71 Kft.
Szabó Bálint
Ügyvezető, Ingatlanvagyon-értékelő
Engedély/Névjegyzék szám: S-007/2011; 900802/2022
5600 Békéscsaba, Vajda utca 17.
Tel: 20/9752-383

Készítés dátuma:

2026-06-16.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő adatai

Megrendelő neve: Békés Város Önkormányzata
Fiók/szervezeti egység cím: 5630 Békés, Petőfi Sándor utca 2.

Ügyfél neve: Békés Város Önkormányzata
Kapcsolata az ingatlannal: tulajdonos

Megrendelés azonosító: BEKVÖ20260609.

Értékelés típusa: Elsődleges értékelés

Értékelés tárgya

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:

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

Helyszíni szemle dátuma: 2026.06.11.

A szakvélemény érvényessége: 90 nap

Az értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása, adásvétel miatti értékelés

Az értékelés alapja: Piaci összehasonlító módszer

Értékesíthetőség: 180-360 nap

Kiinduló adatok, információk: A kiinduló adatokat és információkat a helyszíni bejárás során végzett felmérés és adatgyűjtés képezte.

Területi adatok összesítése

Értékelt belterületi földrészlet: **1065 m²**

Épület(ek) összesen: **0**

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

Az ingatlan forgalmi értéke: **2.400.000 Ft**
azaz Kétmillió-négyszázezer Forint

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

Megbízott: TAYLOR 71 Kft. Szabó Bálint ingatlanvagyon-értékelő

Kelt: 2026. június 16.



TAYLOR 71 KFT
5600 Békéscsaba, Vajda utca 17.

.....
aláírás

Alapadatok

Környezet

Település területi elhelyezkedése: Békés város Békés megyében. A Békési járás központja.

Gyulától északnyugatra, Békéscsaba és Mezőberény közt fekvő település. Szomszédjai: északnyugat és észak felől Mezőberény, északkelet felől Tarhos, délkelet felől Doboz, dél felől Békéscsaba, nyugat felől pedig Murony.

Természetföldrajzi szempontból a Körös menti sík déli peremén, a Kettős-Körös bal partján, a Békési-hát szomszédságában terül el

Legfontosabb megközelítési útvonala a Mezőberénytől Békéscsabaig húzódó 470-es főút, mindkét város felől ezen közelíthető meg. (Az útvonal korábban a 47-es főút része volt, de annak a közelmúltban egy elkerülő szakasza épült, részben Békés tehermentesítésére, részben a sok közlekedési problémát jelentő békési kanyarok és szűkületek kiváltására, azóta a 47-es számozást az elkerülő út viseli.)

A környező települések közül Muronnyal és Kétsopronnyal a 4644-es, Tarhossal és Gerlával a 4238-as út kapcsolja össze. Rosszerdő nevű külterületi városrészére a tarhosi országútból délnek kiágazó 42 143-as számú mellékút vezet.

Békés vasútállomás a hivatalos megfogalmazás szerint szünetelő személyforgalmú Murony–Békés-vasútvonal végállomása, amely az Alföldi kisvasút átrakója is volt.

Település jellemzése: Lakosságának száma 17282 fő (2025. január 1.). Népsűrűsége 151,25 fő/km². A város ingatlanpiaca átlagos, főként lakáscélú és mezőgazdasági (termőföld) ingatlanok adásvétele jellemzi. Kis számban kereskedelmi és egyéb ingatlanok adásvétele is realizálódik.

Ingatlan elhelyezkedése: Az értékelt ingatlan a település központjától DNy-i irányban cca. 2000 m-re helyezkedik el, közvetlenül a Szabadkai utca páratlan oldalán. Környezetében lakóépületek és beépítetlen területek találhatók. Közintézmények, bevásárló helyek 2,5 km-en belül elérhetők.

Árterület:

nem

1/1 példány

Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	lakó és beépítetlen
Jelenlegi hasznosítás:	nincs hasznosítva
Legcélszerűbb hasznosítás:	építési telek
Építési övezet:	Lf
Építési övezet típusa:	Falusias
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:	Forgalomképes ingatlan. A megállapított forgalmi érték per-, teher-, igénymentes és kiürített állapotra vonatkozik.

Megközelíthetőség

Az ingatlan megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton, majd töltött úton
Közlekedési eszközök:	Személygépkocsival, egyéb járművekkel
Vasútállomás távolsága:	nincs utasforgalom
Távolsági busz megállójának távolsága:	400 m

Tulajdoni lap adatai (2760 Hrsz.)

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

Természetbeni adatok (2760 Hrsz.)

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

Belterületi földrészlet

Belterületi földrészlet összesen: 1065 m²

Azonosítás

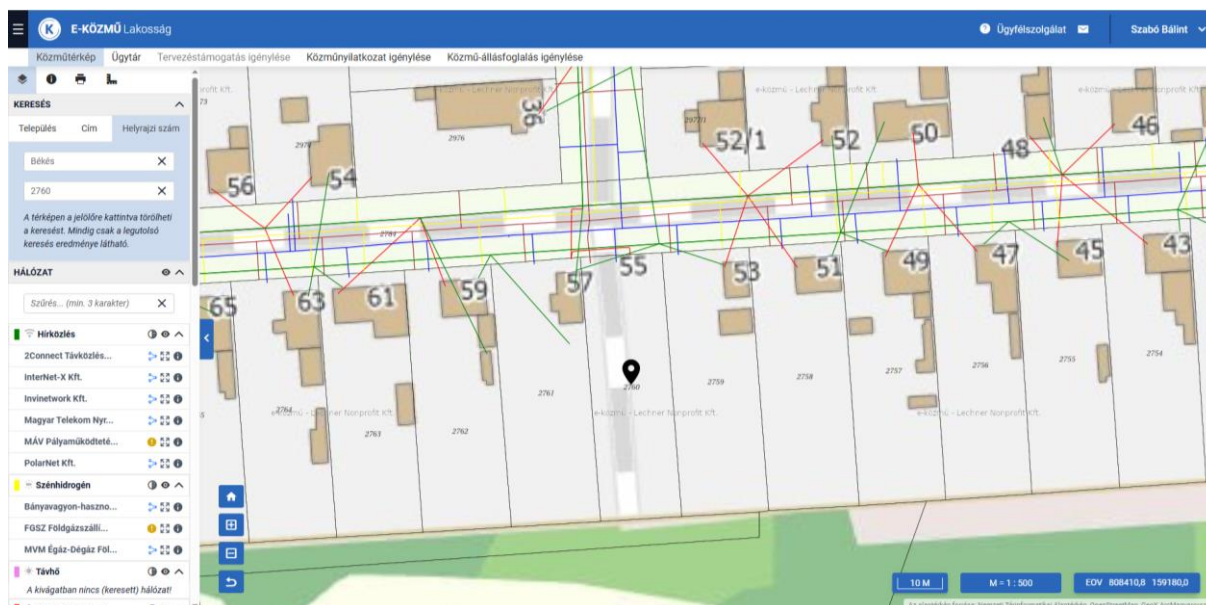
Telek alapterülete: 1065 m²

Jellemzés

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

Közművesítettség

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



AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

Bármilyen típusú ingatlan érték meghatározásánál használható, ha van megfelelő számú összehasonlító adat.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat szabad összehasonlítani.

Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve.

Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

Műszaki szempontok: károsodások, kivitelezési hibák, alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbenső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.

Építészeti szempontok: felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, egyéb építészeti előírások.

Használati szempontok: építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.

Telekadottságok: telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

Infrastruktúra: villany, víz, gázellátás, csatorna, szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megállók, utcaburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és

1/1 példány

középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

Környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

Alternatív hasznosítás szempontjai: funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

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

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni.

Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

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

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

- A módszer alapja, hogy megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek áraiból indulunk ki.

- A módszer lényege, hogy az értékelendő ingatlanhoz hasonló ingatlanok és az értékelendő ingatlan jogi, fizikai, fekvésbeli, gazdasági stb. jellemzőiben mutatkozó hasonlóságok és különbségek elemzése után becsüli meg az adott ingatlan forgalmi értékét.

A módszer alkalmazhatósága minden esetben szóba jöhet, amennyiben megfelelő mennyiségű és „minőségű” összehasonlító adat áll rendelkezésünkre ahhoz, hogy az így becsült forgalmi érték megbízható és reális legyen.

EVS – 2012 3. -as bekezdése

3.1. Ha a jogszabályok másképp nem rendelkeznek, a „piaci érték” a következőt jelenti: „Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.”

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

Bevélteltermelő ingatlanok értékelésénél használható. Alternatív hasznosítás esetén, mivel nincs összehasonlító adat e módszerrel állapítható meg legpontosabban az ingatlan forgalmi értéke.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként

Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

Ingtalanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat, mely utóbbihoz hasonló, de gyakran külön kezelt, a felújítási kiadás.

A befektetési kiadások közé tartoznak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások: a tervezési és szakértői díjak, az építési kivitelezési költségek, a beruházást terhelő adók és illetékek, a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás), pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

Az üzemeltetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Az üzemeltetési kiadások közé tartoznak például: a közüzemi díjak, a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja, egyéb infrastrukturális szolgáltatások, a gondnok számára fizetett összeg, biztonsági szolgáltatások, a takarítás, a javítások, a kezelési és menedzselési költségek.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában vagy becsült összeggel kell megadni.

A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon, figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni.

Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállítással, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

A tőkésítési kamatláb meghatározása

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

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

A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

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

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

A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

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

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

A módszer alkalmazhatósága elsősorban jövedelemtermelő ingatlanoknál jöhet szóba, de jövedelemtermelő ingatlanként tekinthető akár egy lakásingatlan is, amennyiben pl. bérbeadás útján jövedelmet termel.

A hozamelvű értékelésnek a gyakorlatban két módszere alkalmazott

- a direkt tőkésítés
- Diszkontált Cash Flow (DCF) módszer

EVS – 2012

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

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

Költségalapú módszer:

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

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A telekérték meghatározása

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

A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény adta, a vizsgált létesítményhez képest többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultság becslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni

A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségápolan számított forgalmi érték.

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

Két fő módszere alkalmazott a gyakorlatban:

- a nettó újraelőállítási érték meghatározáson ápoluló értékelés
- a nettó pótlási (helyettesítési) költségen ápoluló értékelés

A nettó pótlási költségen ápoluló értékelésnél az értékelés során az eszköz nettó pótlási (helyettesítési) költségéből levonjuk a fizikai-, funkcionális- és gazdasági-, környezeti avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez mi értékelésen ápoluló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. A nettó újraelőállítási értéken történő értékelésnél az újraelőállítási költségéből vonjuk le az avulást, és ehhez adjuk hozzá a földterület forgalmi értékelésen ápoluló értékét.

A Költség ápolú módszer általában a következő esetekben szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket:

Új építésű, vagy viszonylag új ingatlanok értékelése, amikor még a piaci érték és a költség rendszerint szoros kapcsolatban van egymással.

Különleges célú eszközök értékbecslése, amikor a vásárló a fizetni kívánt árat gyakran egy helyettesítő eszköz költségeihez méri.

Olyan eszközök értékelése, melyek nem cserélnek sűrűn gazdát a piacon, és megfelelő adatok állnak a rendelkezésre a halmozott értékcsökkenés számbavételéhez.

A költségalapú értékelés lényeges szerepet kaphat a megvalósíthatósági tanulmányoknál, ahol annak meghatározására szolgál, hogy a piaci érték felülmúlja-e a fejlesztési költségeket, és létrejön-e a vállalkozói profit számára megfelelő különbség.

Módszerválasztásnál figyelembe vett szempontok:

Az értékelést azoknak a körülményeknek a figyelembevételével végeztük, amelyek az értékelés határnapján érvényesek voltak. Figyelembe vettünk minden olyan nyilvános és bizalmas információt, amely rendelkezésünkre állt ebben az időpontban.

A helyszín bejárása alkalmával fényképfelvételek készültek, amelyek az értékelés szerves részét képezik. A helyszíni szemlén bejártuk az ingatlant, szemrevételeztük az épületek szerkezeteit, szóbeli felvilágosítást kaptunk az ingatlan jelenlegi állapotáról.

Az értékbecslést a vonatkozó jogszabályok, a vagyonértékeléssel foglalkozó hazai- és nemzetközi szakmai szervezetek ajánlásai szerint végeztük. Ennek során figyelembe vettük a Megbízótól kapott tájékoztatást, valamint a helyszíni bejárás során tapasztaltakat is.

A fentiekén túl az ingatlan forgalmi értékének meghatározása során figyelembe vettük:

- az adott településrészre és hasznosítási módra jellemző ingatlanértéket,
- az alternatív hasznosítási módok lehetőségét illetve hiányát,
- az ingatlanhoz tartozó földterület illetve épületek, építmények értékét és értékbefolyásoló szerepét,
- az értékelt ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti besorolását.

Az értékelésnél figyelembe vett legfontosabb szempontok

A földterület értéke a fekvésétől, közművesítésétől, beépíthetőségétől, infrastrukturális ellátottságától (iparvágány, úthálózat, vízi szállítás, a nyersanyag, a munkaerő közelsége), környezetvédelmi szempontoktól stb. függ. A belvárosi és külvárosi, a nagy- és kisvárosi telek értéke, a környezet, fekvés, idegenforgalom lehetősége stb. miatt is jelentősen eltérhet egymástól.

Az épületek esetén abból indultam ki, hogy minden épített ingatlannak a technikai és környezeti változások miatt korlátozott az élettartama. Ezeket az ingatlanokat a még hátralévő, hasznos élettartam alapján kell értékelni. A jövőbeni gazdaságilag hasznos élettartam megállapításához az alábbiakat vettem figyelembe:

Fizikai elhasználódás: kor, állapot, jövőbeni fenntartás valószínű költségei

Funkcionális elavulás: a jelenlegi hasznosításra való alkalmasság és jövőbeli kilátások ennek folytatására, illetve más, alternatív célra való felhasználásra

Környezeti tényezők: a környező területek megítélésének, a hatósági előírásoknak, a piaci kilátásoknak az alakulása.

A KIVÁLASZTOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

A telekingatlanról, az épületekről és a beépített épülettartozékot képviselő berendezésekről, részletes értékelő anyagot készítettem a vonatkozó előírások és rendeletek alapján.

A konkrét értékelői tevékenység során áttekintettem az ingatlant és bejártam, az egyéb épületrészeket is.

Jelen esetben az ingatlan érték-megállapításánál a **piaci összehasonlító értékelési módszeréből** indultam ki.

Indokolás:

- megfelelő számú adat áll rendelkezésre.

JOGSZABÁLYHELYEK, FOGALMAK

Jogszabályhelyek:

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

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

Fogalmak:

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

Bruttó alapterület: épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.

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

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

Összes hasznos alapterület: az összes építményszint hasznos alapterülete.

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

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

Piaci összehasonlító adatok alapján

Összehasonlító adatok: Belterületi földrészlet (hrsz: 2760)

NAV adatbázis

	A	B	D	G	H	I	K	M	N	O
1	Irányító-szám	Település	Megye	Ingtatlan jellege	Ingtatlan típusa	Illeték kötv.	Telek területe/nm/	Részarán	Megállapított érték/Ft/	Fajlagos érték (Ft/m ²)
2568	5630 BÉKÉS	Békés	telek	lakóház építésére 2025Q3			378 1/1		400000	1 058
2569	5630 BÉKÉS	Békés	telek	lakóház építésére 2025Q3			1050 1/1		1100000	1 048
2570	5630 BÉKÉS	Békés	telek	lakóház építésére 2025Q3			1061 1/1		1100000	1 037
2576	5630 BÉKÉS	Békés	telek	lakóház építésére 2025Q3			900 1/1		3000000	3 333
3392	5630 BÉKÉS	Békés	telek	lakóház építésére 2025Q1			816 1/1		800000	980
5012										
5013									Összesített fajlagos érték:	1 491

Fajlagos alapérték kerekítve:

1.500 Ft/m²

Korrekciók összesen:	50 %
Gazdasági változás miatt (infláció, lakásépítési kedvezmények, hitelek):	50 %
Korrigált fajlagos alapár:	2.250 Ft/m ²

Ingtatlan értéke kerekítve:

2.400.000 Ft

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Piaci helyzetelemzés

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

Forgalmi érték:	2.400.000 Ft
------------------------	---------------------

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

ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK

Feltételezések:

Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtam. Feltételezem, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, ill. nincsenek olyan rendezetlen ügyek, melyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.

A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségére vonatkozik.

Mint megbízott értékbecslő nem vállalom felelősséget olyan később (az értékbecslést követően) jelentkező bármilyen nemű változásért – bontás, gazdasági vagy erkölcsi avulás, gazdasági környezeti körülmények változása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építkezés –, melyek befolyásolhatják az itt megadott értéket.

Nem végeztem geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat, feltárásokat.

Az értékbecslő szakembernek nincs meg az a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes és egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte az épületben és környezetében befolyásolhatja az ingatlan értékét.

Az értékelés per-, teher-, és igénymentességre vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni-lapon bejegyzetteken kívül nincs tudomásom, ezekért felelősséget nem vállalom.

Korlátozások:

Ezen szakvélemény előzetes írásbeli engedélyem nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható, nem adható ki harmadik személynek. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kivagdalni és önmagukban felhasználni nem szabad. Az értékelés alulírott készítőjének díjazása nincsen semminemű kapcsolatban sem a megállapított értékkel.

Az értékbecslés más jellegű felhasználásáról csak a szakvéleményt készítő rendelkezhet!

A szakvélemény érvényességi ideje: 90 nap.

Az értékelést végzőnek személyes érdeke nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságát semmi sem befolyásolja.

A megállapított forgalmi érték Áfa-t tartalmaz.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték csak a valós vevő, és eladó közötti alku során alakulhat ki.

„Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.”

MELLÉKLET

Megnevezés: Tulajdoni lap



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

Tulajdonilap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260609/11087
2026.06.09



Oldal 1/1

Békés
Belterület, 2760 helyrajzi szám

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

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
999979/1994.11.24

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

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

II. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
30423/1991.02.14

Tulajdonjog

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

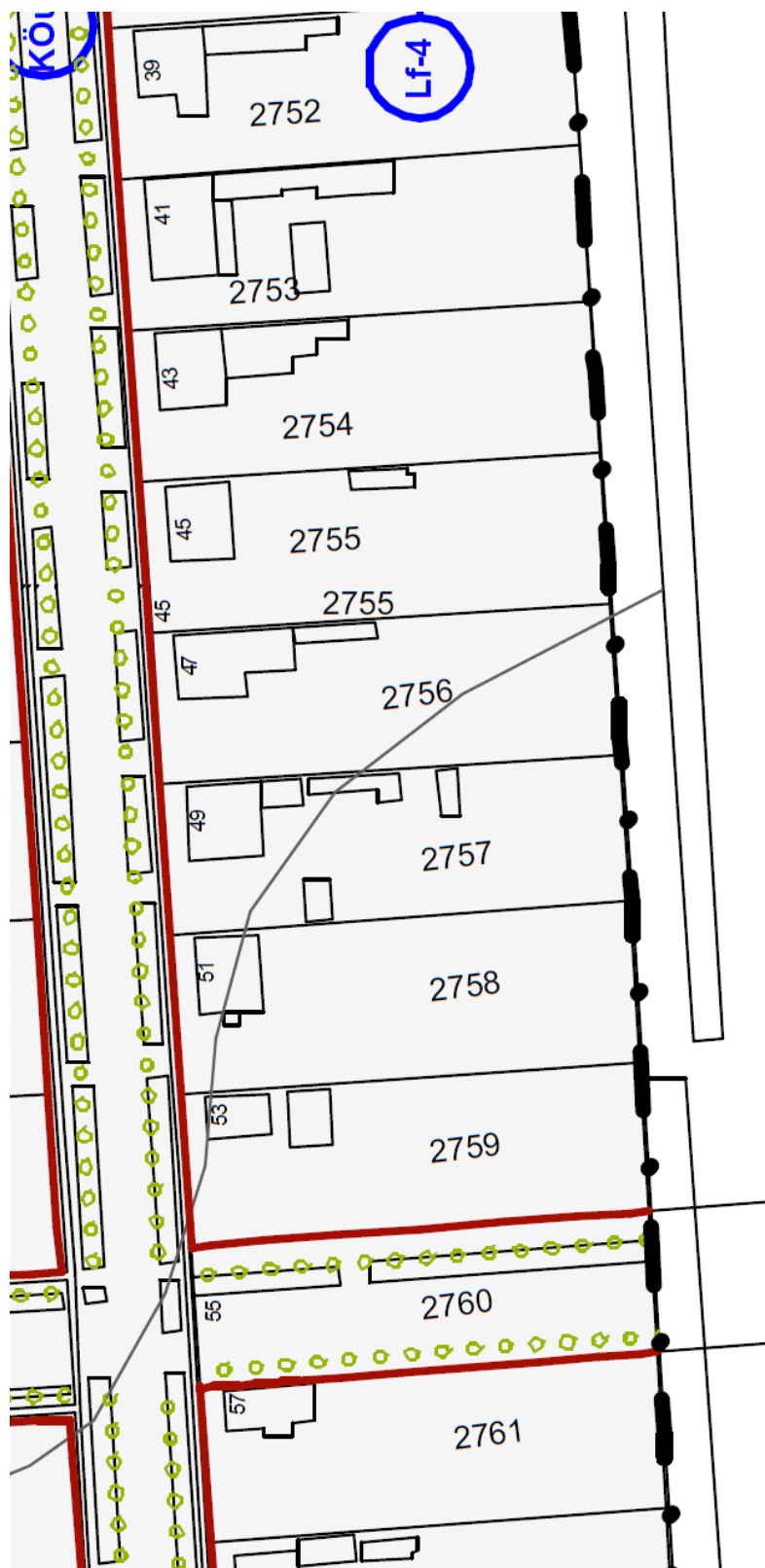
Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű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

TULAJDONI LAP VÉGE

Megnevezés: Térképmásolat

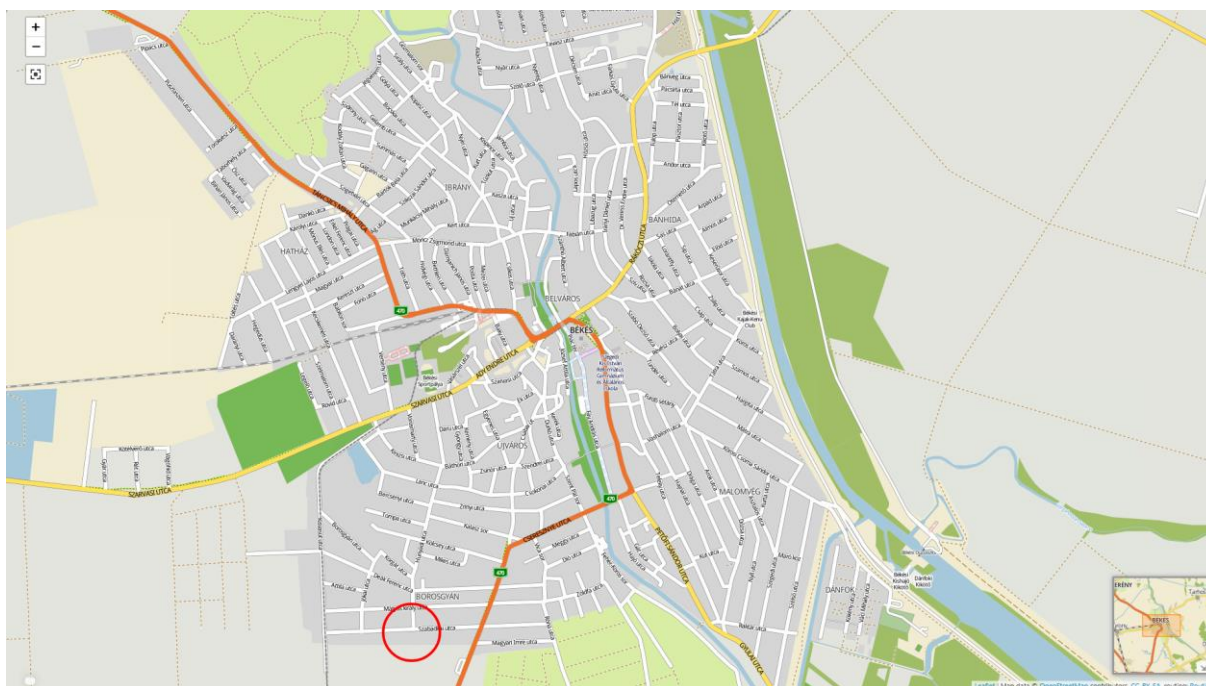


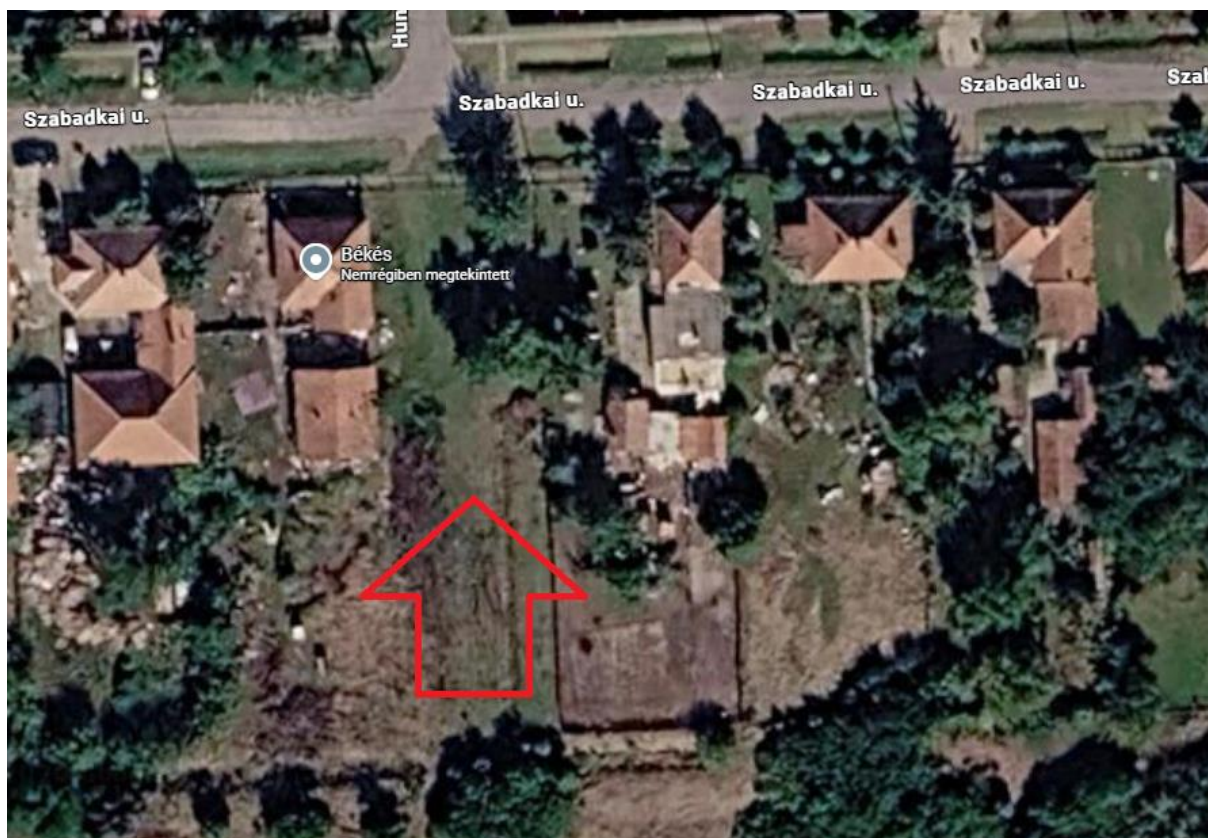
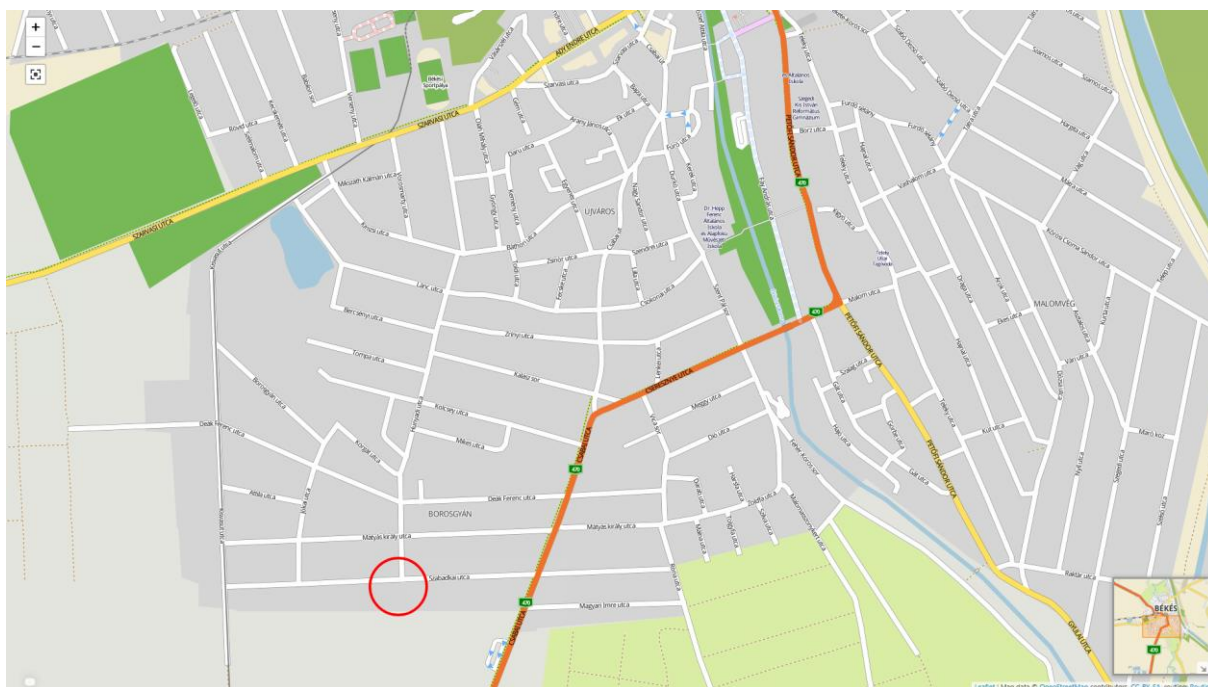
Megnevezés: Rendezési terv



1/1 példány

Megnevezés: Megye/Település térkép





1/1 példány

Megnevezés: Fényképek

	
utcakép	utcakép
	
2760 Hrsz.	2760 Hrsz.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

5630 Békés, Sirály utca 3.

5031
helyrajzi számú belterületi ingatlanról



Értékbecslő cég/szakértő neve, címe:

TAYLOR 71 Kft.
Szabó Bálint
Ügyvezető, Ingatlanvagyon-értékelő
Engedély/Névjegyzék szám: S-007/2011; 900802/2022
5600 Békéscsaba, Vajda utca 17.
Tel: 20/9752-383

Készítés dátuma:

2026-06-16.

ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő adatai

Megrendelő neve: Békés Város Önkormányzata
Fiók/szervezeti egység cím: 5630 Békés, Petőfi Sándor utca 2.

Ügyfél neve: Békés Város Önkormányzata
Kapcsolata az ingatlannal: tulajdonos

Megrendelés azonosító: BEKVÖ20260609.

Értékelés típusa: Elsődleges értékelés

Értékelés tárgya

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám:	5630
Település:	Békés
Helyrajzi szám:	5031
Utca:	Sirály utca
Házszám, emelet-ajtó:	3.
Művelési ág:	Kivett lakóház, udvar
Teherlap bejegyzés:	Nincs
Széljegyek:	Nincs
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

Helyszíni szemle dátuma: 2026.06.11.

A szakvélemény érvényessége: 90 nap

Az értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása, adásvétel miatti értékelés

Az értékelés alapja: Piaci összehasonlító módszer

Értékesíthetőség: 180-360 nap

Kiinduló adatok, információk: A kiinduló adatokat és információkat a helyszíni bejárás során végzett felmérés és adatgyűjtés képezte.

Területi adatok összesítése

Értékelt belterületi földrészlet: 831 m²

Épület(ek) összesen: 0

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

Az ingatlan forgalmi értéke: 1.600.000 Ft
azaz Egymillió-hatszázezer Forint

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

Megbízott: TAYLOR 71 Kft. Szabó Bálint ingatlanvagyon-értékelő

Kelt: 2026. június 16.



TAYLOR 71 KFT
5600 Békéscsaba, Vajda utca 17.

.....
aláírás

Alapadatok

Környezet

Település területi elhelyezkedése: Békés város Békés megyében. A Békési járás központja.

Gyulától északnyugatra, Békéscsaba és Mezőberény közt fekvő település. Szomszédjai: északnyugat és észak felől Mezőberény, északkelet felől Tarhos, délkelet felől Doboz, dél felől Békéscsaba, nyugat felől pedig Murony.

Természetföldrajzi szempontból a Körös menti sík déli peremén, a Kettős-Körös bal partján, a Békési-hát szomszédságában terül el

Legfontosabb megközelítési útvonala a Mezőberénytől Békéscsabaig húzódó 470-es főút, mindkét város felől ezen közelíthető meg. (Az útvonal korábban a 47-es főút része volt, de annak a közelmúltban egy elkerülő szakasza épült, részben Békés tehermentesítésére, részben a sok közlekedési problémát jelentő békési kanyarok és szűkületek kiváltására, azóta a 47-es számozást az elkerülő út viseli.)

A környező települések közül Muronnyal és Kétsopronnyal a 4644-es, Tarhossal és Gerlával a 4238-as út kapcsolja össze. Rosszerdő nevű külterületi városrészére a tarhosi országútból délnek kiágazó 42 143-as számú mellékút vezet.

Békés vasútállomás a hivatalos megfogalmazás szerint szünetelő személyforgalmú Murony-Békés-vasútvonal végállomása, amely az Alföldi kisvasút átrakója is volt.

Település jellemzése: Lakosságának száma 17282 fő (2025. január 1.). Népsűrűsége 151,25 fő/km². A város ingatlanpiaca átlagos, főként lakáscélú és mezőgazdasági (termőföld) ingatlanok adásvétele jellemzi. Kis számban kereskedelmi és egyéb ingatlanok adásvétele is realizálódik.

Ingatlan elhelyezkedése: Az értékelt ingatlan a település központjától ÉNy-i irányban cca. 1800 m-re helyezkedik el, közvetlenül a Sirály utca páratlan oldalán. Környezetében lakóépületek találhatók. Közintézmények, bevásárló helyek 2,0 km-en belül elérhetők.

Árterület: nem

1/1 példány

Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	lakó
Jelenlegi hasznosítás:	nincs hasznosítva
Legcélszerűbb hasznosítás:	építési telek
Építési övezet:	Lf
Építési övezet típusa:	Falusias
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:	Forgalomképes ingatlan. A megállapított forgalmi érték per-, teher-, igénymentes és kiürített állapotra vonatkozik.

Megközelíthetőség

Az ingatlan megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton, majd földúton
Közlekedési eszközök:	Személygépkocsival, egyéb járművekkel
Vasútállomás távolsága:	nincs utasforgalom
Távolsági busz megállójának távolsága:	1000 m

Tulajdoni lap adatai (5031 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Utca, házszám:	Sirály utca 3.
Helyrajzi szám:	5031
Változási vázrajz kiállításának dátuma:	2026.06.09.
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	Belterület
Területe:	831 m ²
Széljegyek:	Nincs
Teherlap bejegyzés:	Nincs

Természetbeni adatok (5031 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Utca, házszám:	Sirály utca 3.
Művelési ág:	kivett lakóház, udvar
Értékelt földrészlet összesen:	831 m ²
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Békés Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányada, összesen 1/1 tulajdoni hányad.

Belterületi földrészlet

Belterületi földrészlet összesen:

831 m²

Azonosítás

Telek alapterülete:

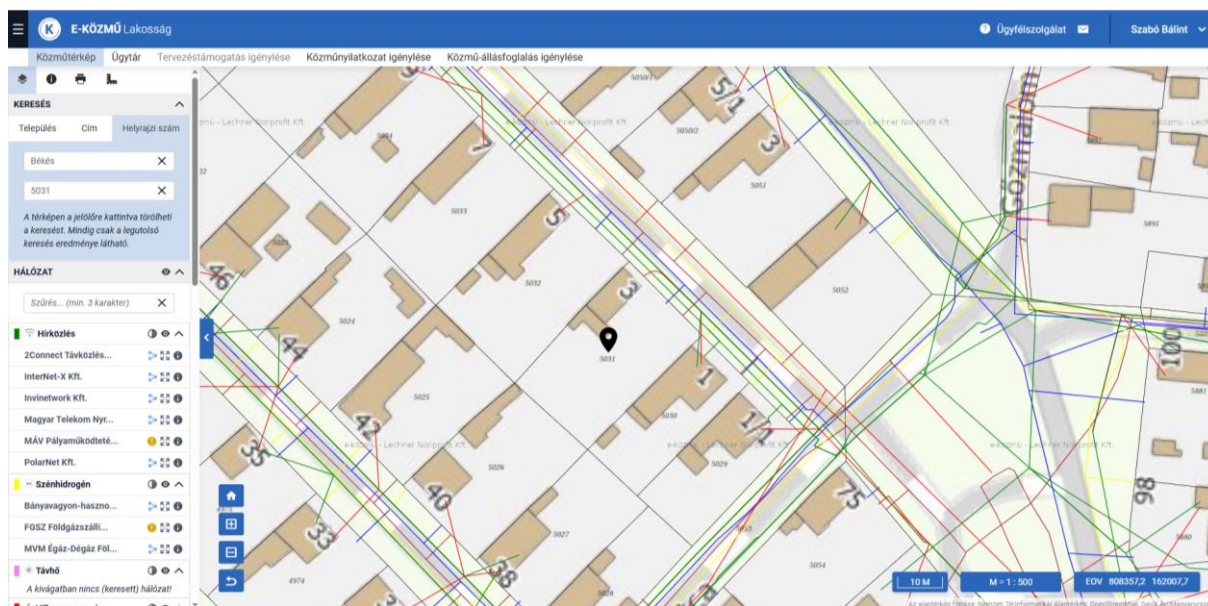
831 m²

Jellemzés

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

Közművesítettsége

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



AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

Bármilyen típusú ingatlan érték meghatározásánál használható, ha van megfelelő számú összehasonlító adat.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat szabad összehasonlítani.

Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve.

Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

Műszaki szempontok: károsodások, kivitelezési hibák, alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbenső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.

Építészeti szempontok: felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, egyéb építészeti előírások.

Használati szempontok: építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.

Telekadottságok: telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

Infrastruktúra: villany, víz, gázellátás, csatorna, szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megállók, utcaburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és

1/1 példány

középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

Környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

Alternatív hasznosítás szempontjai: funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

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

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni.

Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

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

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

- A módszer alapja, hogy megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek áraiból indulunk ki.

- A módszer lényege, hogy az értékelendő ingatlanhoz hasonló ingatlanok és az értékelendő ingatlan jogi, fizikai, fekvésbeli, gazdasági stb. jellemzőiben mutatkozó hasonlóságok és különbségek elemzése után becsüli meg az adott ingatlan forgalmi értékét.

A módszer alkalmazhatósága minden esetben szóba jöhet, amennyiben megfelelő mennyiségű és „minőségű” összehasonlító adat áll rendelkezésünkre ahhoz, hogy az így becsült forgalmi érték megbízható és reális legyen.

EVS – 2012 3. -as bekezdése

3.1. Ha a jogszabályok másképp nem rendelkeznek, a „piaci érték” a következőt jelenti: „Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.”

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

Bevéeltermelő ingatlanok értékelésénél használható. Alternatív hasznosítás esetén, mivel nincs összehasonlító adat e módszerrel állapítható meg legpontosabban az ingatlan forgalmi értéke.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként

Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

Ingatlanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat, mely utóbbihoz hasonló, de gyakran külön kezelt, a felújítási kiadás.

A befektetési kiadások közé tartoznak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások: a tervezési és szakértői díjak, az építési kivitelezési költségek, a beruházást terhelő adók és illetékek, a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás), pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

Az üzemeltetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Az üzemeltetési kiadások közé tartoznak például: a közüzemi díjak, a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja, egyéb infrastrukturális szolgáltatások, a gondnok számára fizetett összeg, biztonsági szolgáltatások, a takarítás, a javítások, a kezelési és menedzselési költségek.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában vagy becsült összeggel kell megadni.

A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon, figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni.

Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

A bevételek és kiadások idősorainak felállítással, időszakos (éves vagy rövidebb) egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

A tőkésítési kamatláb meghatározása

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

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

A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

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

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

A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

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

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

A módszer alkalmazhatósága elsősorban jövedelemtermelő ingatlanoknál jöhet szóba, de jövedelemtermelő ingatlanként tekinthető akár egy lakásingatlan is, amennyiben pl. bérbeadás útján jövedelmet termel.

A hozamelvű értékelésnek a gyakorlatban két módszere alkalmazott

- a direkt tőkésítés
- Diszkontált Cash Flow (DCF) módszer

EVS – 2012

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

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

Költségalapú módszer:

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

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A telekérték meghatározása

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

A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény adta, a vizsgált létesítményhez képest többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultság becslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni

A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségápolan számított forgalmi érték.

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

Két fő módszere alkalmazott a gyakorlatban:

- a nettó újraelőállítási érték meghatározáson ápoluló értékelés
- a nettó pótlási (helyettesítési) költségen ápoluló értékelés

A nettó pótlási költségen ápoluló értékelésnél az értékelés során az eszköz nettó pótlási (helyettesítési) költségéből levonjuk a fizikai-, funkcionális- és gazdasági-, környezeti avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez mi értékelésen ápoluló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. A nettó újraelőállítási értéken történő értékelésnél az újraelőállítási költségéből vonjuk le az avulást, és ehhez adjuk hozzá a földterület forgalmi értékelésen ápoluló értékét.

A Költség ápolú módszer általában a következő esetekben szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket:

Új építésű, vagy viszonylag új ingatlanok értékelése, amikor még a piaci érték és a költség rendszerint szoros kapcsolatban van egymással.

Különleges célú eszközök értékbecslése, amikor a vásárló a fizetni kívánt árat gyakran egy helyettesítő eszköz költségeihez méri.

Olyan eszközök értékelése, melyek nem cserélnek sűrűn gazdát a piacon, és megfelelő adatok állnak a rendelkezésre a halmozott értékcsökkenés számbavételéhez.

A költségalapú értékelés lényeges szerepet kaphat a megvalósíthatósági tanulmányoknál, ahol annak meghatározására szolgál, hogy a piaci érték felülmúlja-e a fejlesztési költségeket, és létrejön-e a vállalkozói profit számára megfelelő különbség.

Módszerválasztásnál figyelembe vett szempontok:

Az értékelést azoknak a körülményeknek a figyelembevételével végeztük, amelyek az értékelés határnapján érvényesek voltak. Figyelembe vettünk minden olyan nyilvános és bizalmas információt, amely rendelkezésünkre állt ebben az időpontban.

A helyszín bejárása alkalmával fényképfelvételek készültek, amelyek az értékelés szerves részét képezik. A helyszíni szemlén bejártuk az ingatlant, szemrevételeztük az épületek szerkezeteit, szóbeli felvilágosítást kaptunk az ingatlan jelenlegi állapotáról.

Az értékbecslést a vonatkozó jogszabályok, a vagyonértékeléssel foglalkozó hazai- és nemzetközi szakmai szervezetek ajánlásai szerint végeztük. Ennek során figyelembe vettük a Megbízótól kapott tájékoztatást, valamint a helyszíni bejárás során tapasztaltakat is.

A fentiekén túl az ingatlan forgalmi értékének meghatározása során figyelembe vettük:

- az adott településrészre és hasznosítási módra jellemző ingatlanértéket,
- az alternatív hasznosítási módok lehetőségét illetve hiányát,
- az ingatlanhoz tartozó földterület illetve épületek, építmények értékét és értékbefolyásoló szerepét,
- az értékelt ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti besorolását.

Az értékelésnél figyelembe vett legfontosabb szempontok

A földterület értéke a fekvésétől, közművesítésétől, beépíthetőségétől, infrastrukturális ellátottságától (iparvágány, úthálózat, vízi szállítás, a nyersanyag, a munkaerő közelsége), környezetvédelmi szempontoktól stb. függ. A belvárosi és külvárosi, a nagy- és kisvárosi telek értéke, a környezet, fekvés, idegenforgalom lehetősége stb. miatt is jelentősen eltérhet egymástól.

Az épületek esetén abból indultam ki, hogy minden épített ingatlannak a technikai és környezeti változások miatt korlátozott az élettartama. Ezeket az ingatlanokat a még hátralévő, hasznos élettartam alapján kell értékelni. A jövőbeni gazdaságilag hasznos élettartam megállapításához az alábbiakat vettem figyelembe:

Fizikai elhasználódás: kor, állapot, jövőbeni fenntartás valószínű költségei

Funkcionális elavulás: a jelenlegi hasznosításra való alkalmasság és jövőbeli kilátások ennek folytatására, illetve más, alternatív célra való felhasználásra

Környezeti tényezők: a környező területek megítélésének, a hatósági előírásoknak, a piaci kilátásoknak az alakulása.

A KIVÁLASZTOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

A telekingatlanról, az épületekről és a beépített épülettartozékot képviselő berendezésekről, részletes értékelő anyagot készítettem a vonatkozó előírások és rendeletek alapján.

A konkrét értékelői tevékenység során áttekintettem az ingatlant és bejártam, az egyéb épületrészeket is.

Jelen esetben az ingatlan érték-megállapításánál a **piaci összehasonlító értékelési módszer**éből indultam ki.

Indokolás:

- megfelelő számú adat áll rendelkezésre.

JOGSZABÁLYHELYEK, FOGALMAK

Jogszabályhelyek:

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

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

Fogalmak:

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

Bruttó alapterület: épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.

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

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

Összes hasznos alapterület: az összes építményszint hasznos alapterülete.

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

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

Piaci összehasonlító adatok alapján

Összehasonlító adatok: Belterületi földrészlet (hrsz: 5031)

NAV adatbázis

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

Fajlagos alapérték kerekítve:

1.500 Ft/m²

Korrekciók összesen:	30 %
Gazdasági változás miatt (infláció, lakásépítési kedvezmények, hitelek):	50 %
Elhanyagolt terület, ingatlan előtti útburkolat:	-30 %
Elhelyezkedés:	10 %
Korrigált fajlagos alapár:	1.950 Ft/m ²

Ingatlan értéke kerekítve:

1.600.000 Ft

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Piaci helyzetelemzés

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

Forgalmi érték:	1.600.000 Ft
------------------------	---------------------

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

ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK

Feltételezések:

Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtam. Feltételezem, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, ill. nincsenek olyan rendezetlen ügyek, melyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.

A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségére vonatkozik.

Mint megbízott értékbecslő nem vállalom felelősséget olyan később (az értékbecslést követően) jelentkező bármilyen nemű változásért – bontás, gazdasági vagy erkölcsi avulás, gazdasági környezeti körülmények változása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építkezés –, melyek befolyásolhatják az itt megadott értéket.

Nem végeztem geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat, feltárásokat.

Az értékbecslő szakembernek nincs meg az a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes és egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte az épületben és környezetében befolyásolhatja az ingatlan értékét.

Az értékelés per-, teher-, és igénymentességre vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni-lapon bejegyzetteken kívül nincs tudomásom, ezekért felelősséget nem vállalom.

Korlátozások:

Ezen szakvélemény előzetes írásbeli engedélyem nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható, nem adható ki harmadik személynek. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kivagdalni és önmagukban felhasználni nem szabad. Az értékelés alulírott készítőjének díjazása nincsen semminemű kapcsolatban sem a megállapított értékkel.

Az értékbecslés más jellegű felhasználásáról csak a szakvéleményt készítő rendelkezhet!

A szakvélemény érvényességi ideje: 90 nap.

Az értékelést végzőnek személyes érdeke nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságát semmi sem befolyásolja.

A megállapított forgalmi érték Áfa-t tartalmaz.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték csak a valós vevő, és eladó közötti alku során alakulhat ki.

„Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.”

MELLÉKLET

Megnevezés: Tulajdoni lap



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

Tulajdonilap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260609/11087
2026.06.09



Oldal 1/1

Békés
Belterület, 5031 helyrajzi szám

5630 BÉKÉS, SIRÁLY UTCA 3.
Békés, Belterület, 5031

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999979/1995.01.02				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Mínőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)	
	Kivett / lakóház, udvar	0	831	0	

II. RÉSZ

15.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 34230/3/2023.09.12
Tulajdonjog	
Jogállás: TULAJDONOS	
Tulajdoni hányad: 1/1	
Jogcím: adásvétel	
Név: BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA	
Jogosult címe: 5630 BÉKÉS, Petőfi Sándor utca 2.	

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

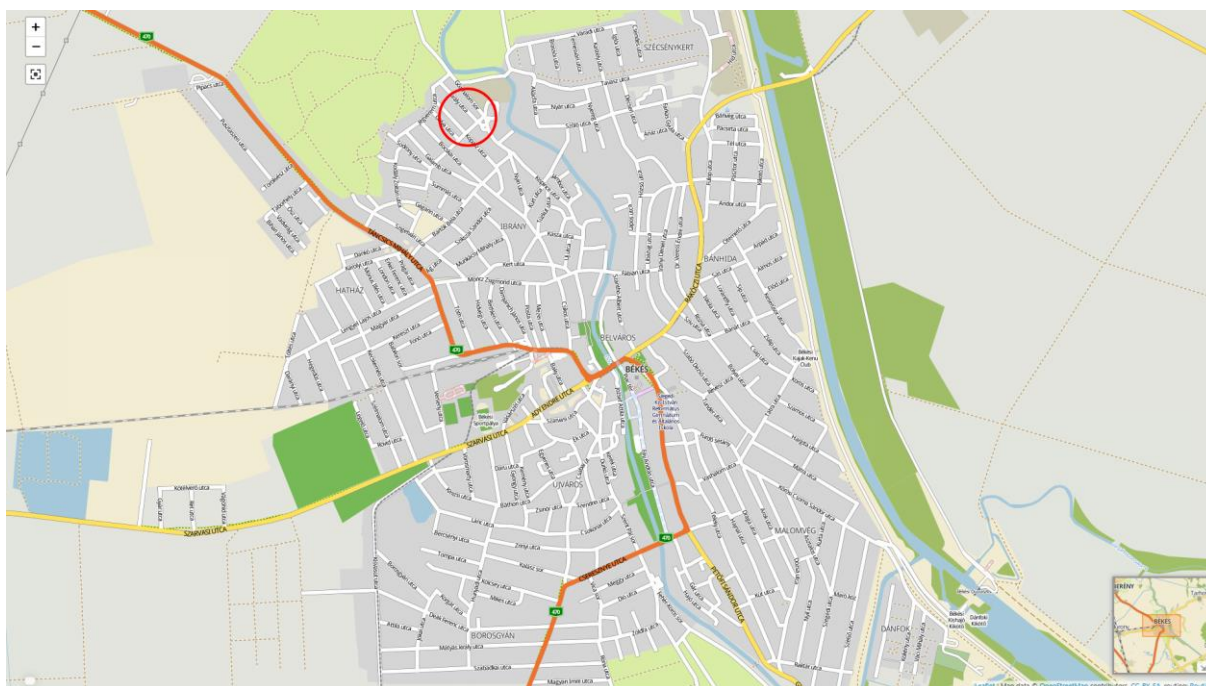
Megnevezés: Térképmásolat

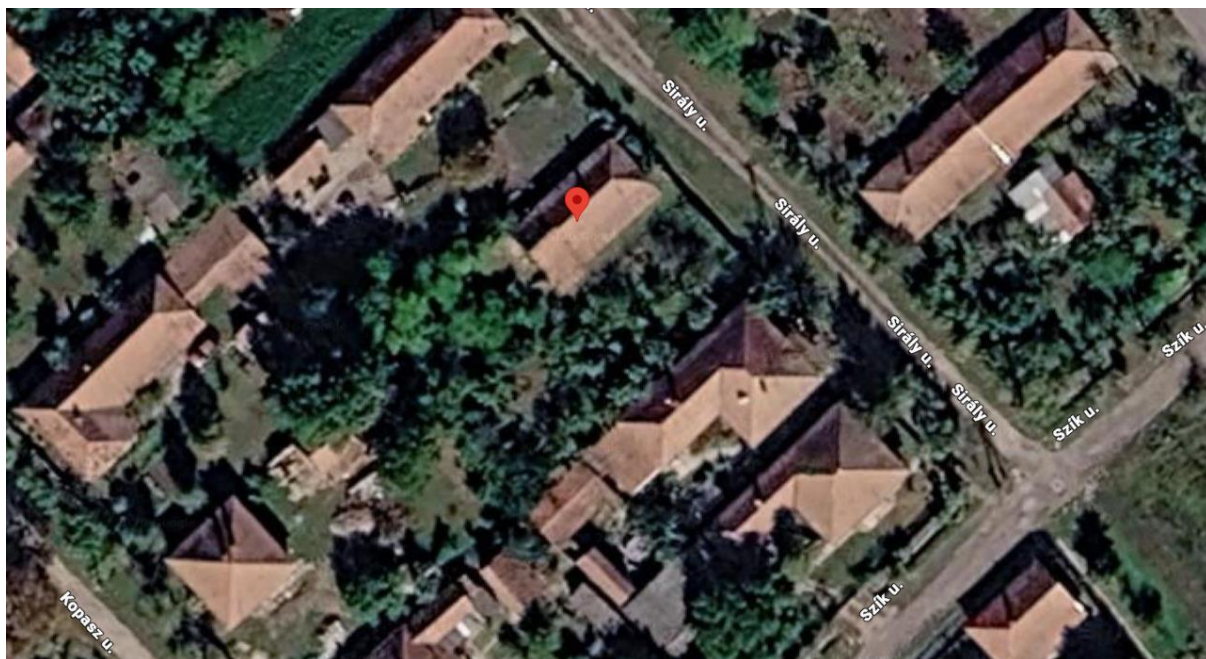
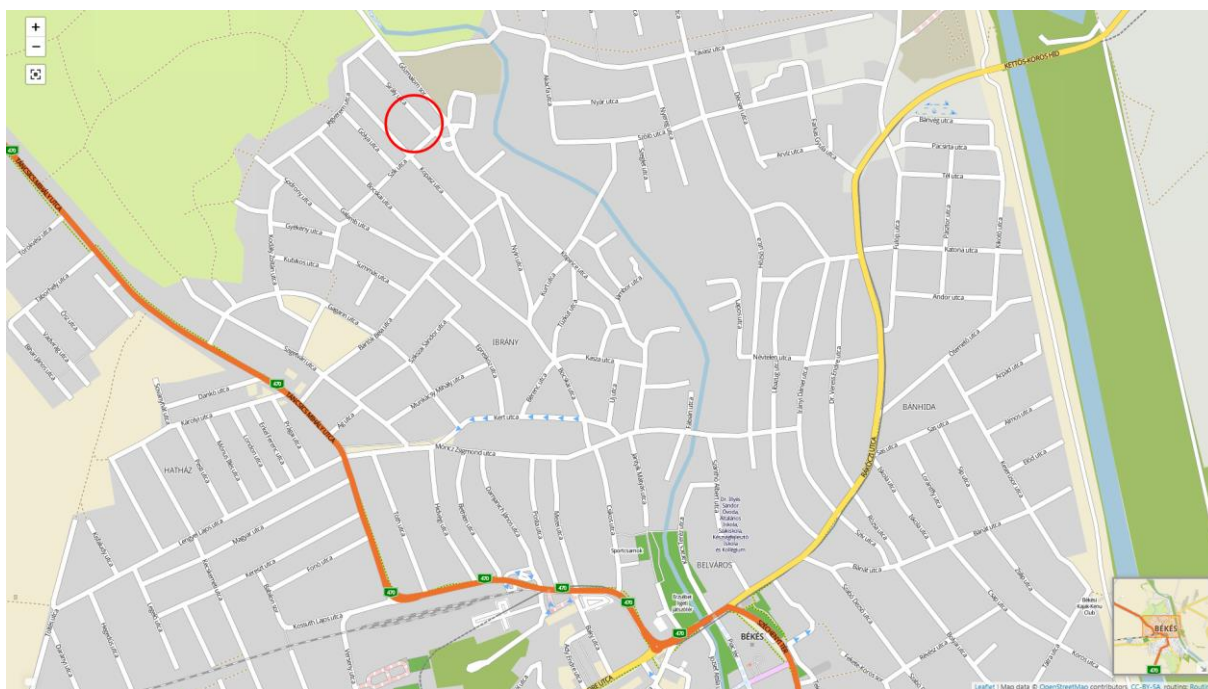


Megnevezés: Rendezési terv



Megnevezés: Megye/Település térkép





Megnevezés: Fényképek

	
utcakép	utcakép
	
5031 Hrsz.	5031 Hrsz.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

5630 Békés,

7033/23

helyrajzi számú belterületi ingatlanról



Értékbecslő cég/szakértő neve, címe:

TAYLOR 71 Kft.
Szabó Bálint
Ügyvezető, Ingatlanvagyon-értékelő
Engedély/Névjegyzék szám: S-007/2011; 900802/2022
5600 Békéscsaba, Vajda utca 17.
Tel: 20/9752-383

Készítés dátuma:

2026-06-16.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő adatai

Megrendelő neve: Békés Város Önkormányzata
Fiók/szervezeti egység cím: 5630 Békés, Petőfi Sándor utca 2.

Ügyfél neve: Békés Város Önkormányzata
Kapcsolata az ingatlannal: tulajdonos

Megrendelés azonosító: BEKVÖ20260609.

Értékelés típusa: Elsődleges értékelés

Értékelés tárgya

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám:	5630
Település:	Békés
Helyrajzi szám:	7033/23
Utca:	
Házszám, emelet-ajtó:	
Művelési ág:	Kivett beépítetlen terület
Teherlap bejegyzés:	Nincs
Széljegyek:	Nincs
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

Helyszíni szemle dátuma: 2026.06.11.

A szakvélemény érvényessége: 90 nap

Az értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása, adásvétel miatti értékelés

Az értékelés alapja: Piaci összehasonlító módszer

Értékesíthetőség: 180-360 nap

Kiinduló adatok, információk: A kiinduló adatokat és információkat a helyszíni bejárás során végzett felmérés és adatgyűjtés képezte.

Területi adatok összesítése

Értékelt belterületi földrészlet: 765 m²

Épület(ek) összesen: 0

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

Az ingatlan forgalmi értéke: 1.600.000 Ft
azaz Egymillió-hatszázezer Forint

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

Megbízott: TAYLOR 71 Kft. Szabó Bálint ingatlanvagyon-értékelő

Kelt: 2026. június 16.



TAYLOR 71 KFT
5600 Békéscsaba, Vajda utca 17.

.....
aláírás

Alapadatok

Környezet

Település területi elhelyezkedése: Békés város Békés megyében. A Békési járás központja.

Gyulától északnyugatra, Békéscsaba és Mezőberény közt fekvő település. Szomszédjai: északnyugat és észak felől Mezőberény, északkelet felől Tarhos, délkelet felől Doboz, dél felől Békéscsaba, nyugat felől pedig Murony.

Természetföldrajzi szempontból a Körös menti sík déli peremén, a Kettős-Körös bal partján, a Békési-hát szomszédságában terül el

Legfontosabb megközelítési útvonala a Mezőberénytől Békéscsabaig húzódó 470-es főút, mindkét város felől ezen közelíthető meg. (Az útvonal korábban a 47-es főút része volt, de annak a közelmúltban egy elkerülő szakasza épült, részben Békés tehermentesítésére, részben a sok közlekedési problémát jelentő békési kanyarok és szűkületek kiváltására, azóta a 47-es számozást az elkerülő út viseli.)

A környező települések közül Muronnyal és Kétsopronnyal a 4644-es, Tarhossal és Gerlával a 4238-as út kapcsolja össze. Rosszerdő nevű külterületi városrészére a tarhosi országútból délnek kiágazó 42 143-as számú mellékút vezet.

Békés vasútállomás a hivatalos megfogalmazás szerint szünetelő személyforgalmú Murony–Békés-vasútvonal végállomása, amely az Alföldi kisvasút átrakója is volt.

Település jellemzése: Lakosságának száma 17282 fő (2025. január 1.). Népsűrűsége 151,25 fő/km². A város ingatlanpiaca átlagos, főként lakáscélú és mezőgazdasági (termőföld) ingatlanok adásvétele jellemzi. Kis számban kereskedelmi és egyéb ingatlanok adásvétele is realizálódik.

Ingatlan elhelyezkedése: Az értékelt ingatlan a település központjától É, ÉK-i irányban cca. 2200 m-re helyezkedik el, közvetlenül a Tavaszi utca páratlan oldalán. Környezetében lakóépületek és beépítetlen területek találhatók. Közintézmények, bevásárló helyek 2,5 km-en belül elérhetők.

Árterület:

nem

1/1 példány

Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	lakó és beépítetlen
Jelenlegi hasznosítás:	nincs hasznosítva
Legcélszerűbb hasznosítás:	építési telek
Építési övezet:	Lf
Építési övezet típusa:	Falusias
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:	Forgalomképes ingatlan. A megállapított forgalmi érték per-, teher-, igénymentes és kiürített állapotra vonatkozik.

Megközelíthetőség

Az ingatlan megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton, majd földúton
Közlekedési eszközök:	Személygépkocsival, egyéb járművekkel
Vasútállomás távolsága:	nincs utasforgalom
Távolsági busz megállójának távolsága:	1000 m

Tulajdoni lap adatai (7033/23 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Utca, házszám:	
Helyrajzi szám:	7033/23
Változási vázrajz kiállításának dátuma:	2026.06.09.
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	Belterület
Területe:	765 m ²
Széljegyek:	Nincs
Teherlap bejegyzés:	Nincs

Természeti adatok (7033/23 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Utca, házszám:	Tavaszi utca 5.
Művelési ág:	kivett beépítetlen terület
Értékelt földrészlet összesen:	765 m ²
Értékelt tulajdoni hányad	Békés Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányada, összesen 1/1 tulajdoni hányad.
szöveges jellemzés:	

Belterületi földrészlet

Belterületi földrészlet összesen: 765 m²

Azonosítás

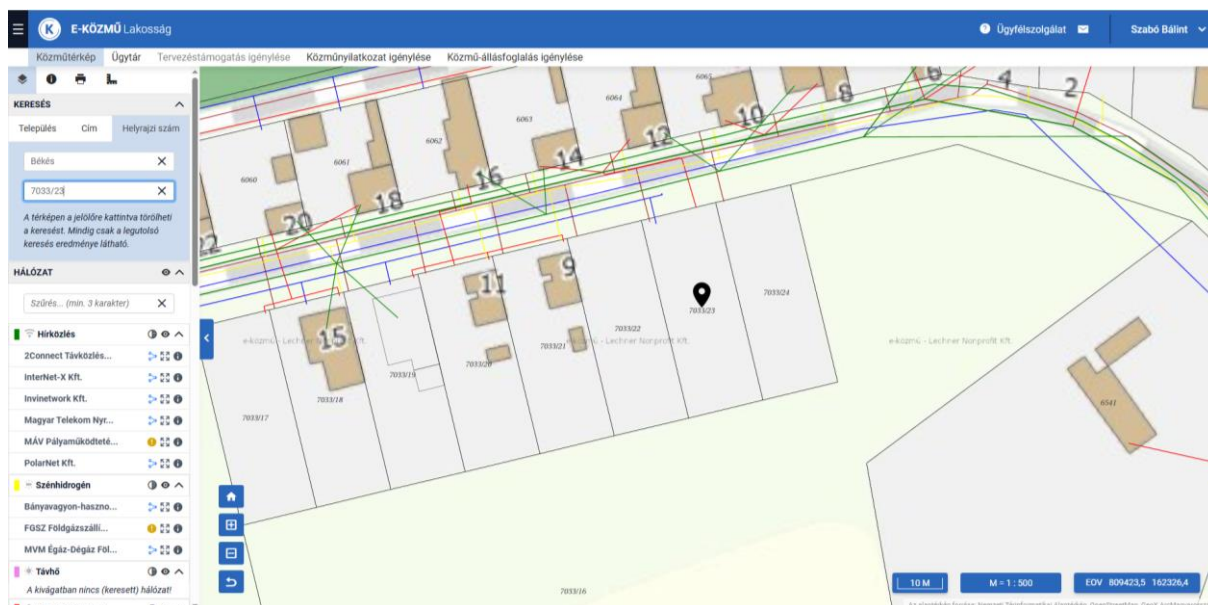
Telek alapterülete: 765 m²

Jellemzés

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

Közművesítettsége

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



AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

Bármilyen típusú ingatlan érték meghatározásánál használható, ha van megfelelő számú összehasonlító adat.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat szabad összehasonlítani.

Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve.

Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

Műszaki szempontok: károsodások, kivitelezési hibák, alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbenső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.

Építészeti szempontok: felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, egyéb építészeti előírások.

Használati szempontok: építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.

Telekadottságok: telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

Infrastruktúra: villany, víz, gázellátás, csatorna, szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megállók, utcaburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és

középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

Környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

Alternatív hasznosítás szempontjai: funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

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

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni.

Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

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

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

- A módszer alapja, hogy megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek áraiból indulunk ki.

- A módszer lényege, hogy az értékelendő ingatlanhoz hasonló ingatlanok és az értékelendő ingatlan jogi, fizikai, fekvésbeli, gazdasági stb. jellemzőiben mutatkozó hasonlóságok és különbségek elemzése után becsüli meg az adott ingatlan forgalmi értékét.

A módszer alkalmazhatósága minden esetben szóba jöhet, amennyiben megfelelő mennyiségű és „minőségű” összehasonlító adat áll rendelkezésünkre ahhoz, hogy az így becsült forgalmi érték megbízható és reális legyen.

EVS – 2012 3. -as bekezdése

3.1. Ha a jogszabályok másképp nem rendelkeznek, a „piaci érték” a következőt jelenti: „Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.”

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

Bevéeltermelő ingatlanok értékelésénél használható. Alternatív hasznosítás esetén, mivel nincs összehasonlító adat e módszerrel állapítható meg legpontosabban az ingatlan forgalmi értéke.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként

Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

Ingtalanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat, mely utóbbihoz hasonló, de gyakran külön kezelt, a felújítási kiadás.

A befektetési kiadások közé tartoznak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások: a tervezési és szakértői díjak, az építési kivitelezési költségek, a beruházást terhelő adók és illetékek, a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás), pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

Az üzemeltetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Az üzemeltetési kiadások közé tartoznak például: a közüzemi díjak, a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja, egyéb infrastrukturális szolgáltatások, a gondnok számára fizetett összeg, biztonsági szolgáltatások, a takarítás, a javítások, a kezelési és menedzselési költségek.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában vagy becsült összeggel kell megadni.

A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon, figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni.

Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

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

A tőkésítési kamatláb meghatározása

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

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

A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

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

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

A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

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

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

A módszer alkalmazhatósága elsősorban jövedelemtermelő ingatlanoknál jöhet szóba, de jövedelemtermelő ingatlanként tekinthető akár egy lakásingatlan is, amennyiben pl. bérbeadás útján jövedelmet termel.

A hozamelvű értékelésnek a gyakorlatban két módszere alkalmazott

- a direkt tőkésítés
- Diszkontált Cash Flow (DCF) módszer

EVS – 2012

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

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

Költségalapú módszer:

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

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A telekérték meghatározása

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

A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény adta, a vizsgált létesítményhez képest többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultság becslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni

A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségápolan számított forgalmi érték.

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

Két fő módszere alkalmazott a gyakorlatban:

- a nettó újraelőállítási érték meghatározáson ápoluló értékelés
- a nettó pótlási (helyettesítési) költségen ápoluló értékelés

A nettó pótlási költségen ápoluló értékelésnél az értékelés során az eszköz nettó pótlási (helyettesítési) költségéből levonjuk a fizikai-, funkcionális- és gazdasági-, környezeti avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez mi értékelésen ápoluló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. A nettó újraelőállítási értéken történő értékelésnél az újraelőállítási költségéből vonjuk le az avulást, és ehhez adjuk hozzá a földterület forgalmi értékelésen ápoluló értékét.

A Költség ápolú módszer általában a következő esetekben szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket:

Új építésű, vagy viszonylag új ingatlanok értékelése, amikor még a piaci érték és a költség rendszerint szoros kapcsolatban van egymással.

Különleges célú eszközök értékbecslése, amikor a vásárló a fizetni kívánt árat gyakran egy helyettesítő eszköz költségeihez méri.

Olyan eszközök értékelése, melyek nem cserélnek sűrűn gazdát a piacon, és megfelelő adatok állnak a rendelkezésre a halmozott értékcsökkenés számbavételéhez.

A költségalapú értékelés lényeges szerepet kaphat a megvalósíthatósági tanulmányoknál, ahol annak meghatározására szolgál, hogy a piaci érték felülmúlja-e a fejlesztési költségeket, és létrejön-e a vállalkozói profit számára megfelelő különbség.

Módszerválasztásnál figyelembe vett szempontok:

Az értékelést azoknak a körülményeknek a figyelembevételével végeztük, amelyek az értékelés határnapján érvényesek voltak. Figyelembe vettünk minden olyan nyilvános és bizalmas információt, amely rendelkezésünkre állt ebben az időpontban.

A helyszín bejárása alkalmával fényképfelvételek készültek, amelyek az értékelés szerves részét képezik. A helyszíni szemlén bejártuk az ingatlant, szemrevételeztük az épületek szerkezeteit, szóbeli felvilágosítást kaptunk az ingatlan jelenlegi állapotáról.

Az értékbecslést a vonatkozó jogszabályok, a vagyonértékeléssel foglalkozó hazai- és nemzetközi szakmai szervezetek ajánlásai szerint végeztük. Ennek során figyelembe vettük a Megbízótól kapott tájékoztatást, valamint a helyszíni bejárás során tapasztaltakat is.

A fentiekén túl az ingatlan forgalmi értékének meghatározása során figyelembe vettük:

- az adott településrészre és hasznosítási módra jellemző ingatlanértéket,
- az alternatív hasznosítási módok lehetőségét illetve hiányát,
- az ingatlanhoz tartozó földterület illetve épületek, építmények értékét és értékbefolyásoló szerepét,
- az értékelt ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti besorolását.

Az értékelésnél figyelembe vett legfontosabb szempontok

A földterület értéke a fekvésétől, közművesítésétől, beépíthetőségétől, infrastrukturális ellátottságától (iparvágány, úthálózat, vízi szállítás, a nyersanyag, a munkaerő közelsége), környezetvédelmi szempontoktól stb. függ. A belvárosi és külvárosi, a nagy- és kisvárosi telek értéke, a környezet, fekvés, idegenforgalom lehetősége stb. miatt is jelentősen eltérhet egymástól.

Az épületek esetén abból indultam ki, hogy minden épített ingatlannak a technikai és környezeti változások miatt korlátozott az élettartama. Ezeket az ingatlanokat a még hátralévő, hasznos élettartam alapján kell értékelni. A jövőbeni gazdaságilag hasznos élettartam megállapításához az alábbiakat vettem figyelembe:

Fizikai elhasználódás: kor, állapot, jövőbeni fenntartás valószínű költségei

Funkcionális elavulás: a jelenlegi hasznosításra való alkalmasság és jövőbeli kilátások ennek folytatására, illetve más, alternatív célra való felhasználásra

Környezeti tényezők: a környező területek megítélésének, a hatósági előírásoknak, a piaci kilátásoknak az alakulása.

A KIVÁLASZTOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

A telekingatlanról, az épületekről és a beépített épülettartozékot képviselő berendezésekről, részletes értékelő anyagot készítettem a vonatkozó előírások és rendeletek alapján.

A konkrét értékelői tevékenység során áttekintettem az ingatlant és bejártam, az egyéb épületrészeket is.

Jelen esetben az ingatlan érték-megállapításánál a **piaci összehasonlító értékelési módszeréből** indultam ki.

Indokolás:

- megfelelő számú adat áll rendelkezésre.

JOGSZABÁLYHELYEK, FOGALMAK

Jogszabályhelyek:

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

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

Fogalmak:

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

Bruttó alapterület: épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.

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

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

Összes hasznos alapterület: az összes építményszint hasznos alapterülete.

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

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

Piaci összehasonlító adatok alapján

Összehasonlító adatok: Belterületi földrészlet (hrsz: 7033/23)

NAV adatbázis

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

Fajlagos alapérték kerekítve:

1.500 Ft/m²

Korrekciók összesen:	40 %
Gazdasági változás miatt (infláció, lakásépítési kedvezmények, hitelek):	50 %
Elhanyagolt terület, ingatlan előtti útburkolat:	-30 %
Elhelyezkedés:	20 %
Korrigált fajlagos alapár:	2.100 Ft/m ²

Ingyen értéke kerekítve:

1.600.000 Ft

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Piaci helyzetelemzés

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

Forgalmi érték:	1.600.000 Ft
------------------------	---------------------

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

ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK

Feltételezések:

Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtam. Feltételezem, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, ill. nincsenek olyan rendezetlen ügyek, melyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.

A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségére vonatkozik.

Mint megbízott értékbecslő nem vállalom felelősséget olyan később (az értékbecslést követően) jelentkező bármilyen nemű változásért – bontás, gazdasági vagy erkölcsi avulás, gazdasági környezeti körülmények változása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építkezés –, melyek befolyásolhatják az itt megadott értéket.

Nem végeztem geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat, feltárásokat.

Az értékbecslő szakembernek nincs meg az a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes és egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte az épületben és környezetében befolyásolhatja az ingatlan értékét.

Az értékelés per-, teher-, és igénymentességre vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni-lapon bejegyzetteken kívül nincs tudomásom, ezekért felelősséget nem vállalom.

Korlátozások:

Ezen szakvélemény előzetes írásbeli engedélyem nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható, nem adható ki harmadik személynek. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kivagdalni és önmagukban felhasználni nem szabad. Az értékelés alulírott készítőjének díjazása nincsen semminemű kapcsolatban sem a megállapított értékkel.

Az értékbecslés más jellegű felhasználásáról csak a szakvéleményt készítő rendelkezhet!

A szakvélemény érvényességi ideje: 90 nap.

Az értékelést végzőnek személyes érdeke nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságát semmi sem befolyásolja.

A megállapított forgalmi érték Áfa-t tartalmaz.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték csak a valós vevő, és eladó közötti alku során alakulhat ki.

„Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.”

MELLÉKLET

Megnevezés: Tulajdoni lap



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

Tulajdonilap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260609/11087
2026.06.09

Elektronikusan hitelesítve: 2026.06.09. 11:40:50



Oldal 1/1

Békés
Belterület, 7033/23 helyrajzi szám

Békés, Belterület, 7033/23

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33931/1995.11.20				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	765	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33931/1995.11.20				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	A 7033/11 hrsz.megosztásából keletkezett				

II. RÉSZ

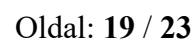
1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30423/1991.02.14
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: tulajdonba adás, 30423/1991.02.14 Név: BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 5630 BÉKÉS, Petőfi utca 2

III. RÉSZ

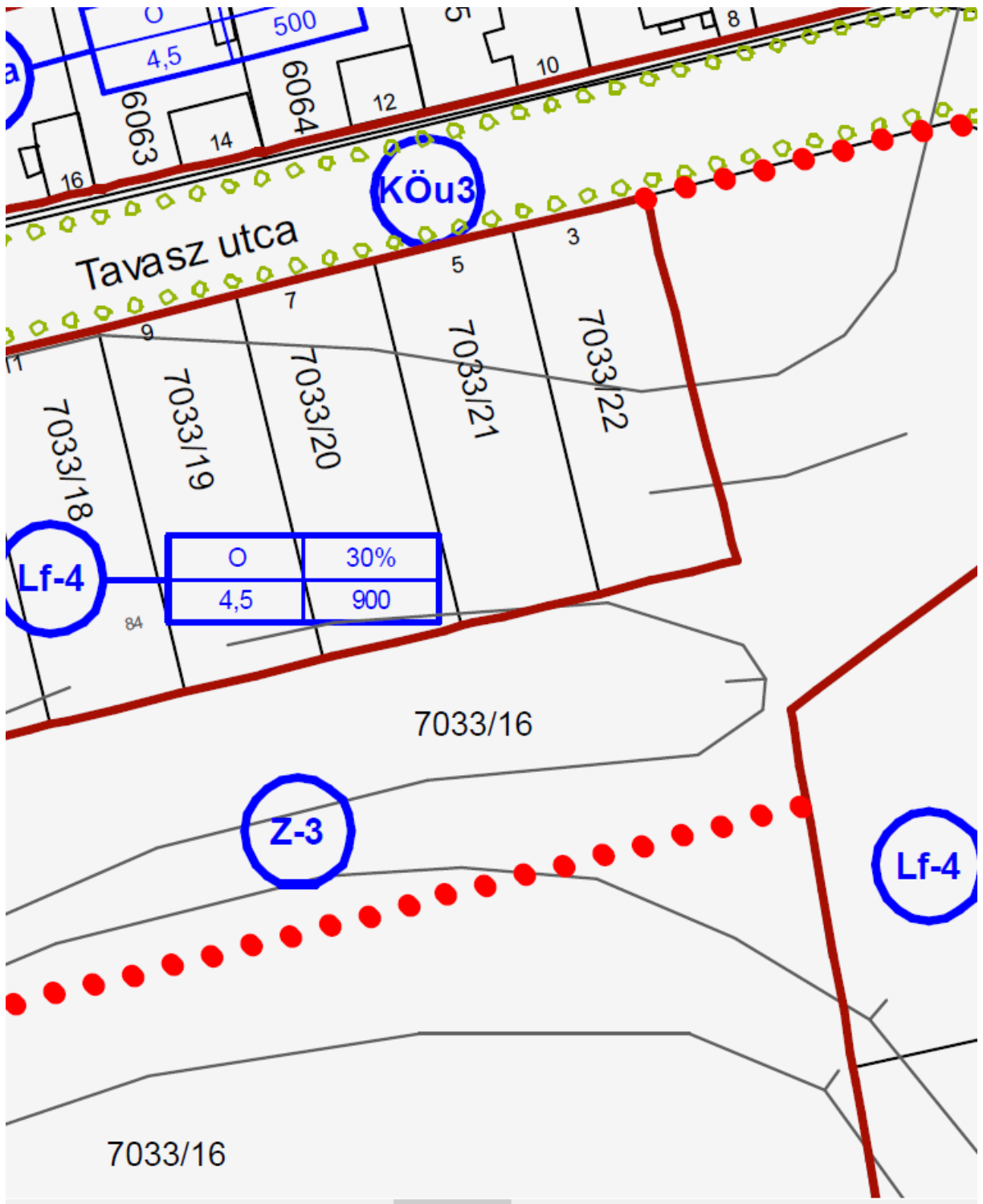
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

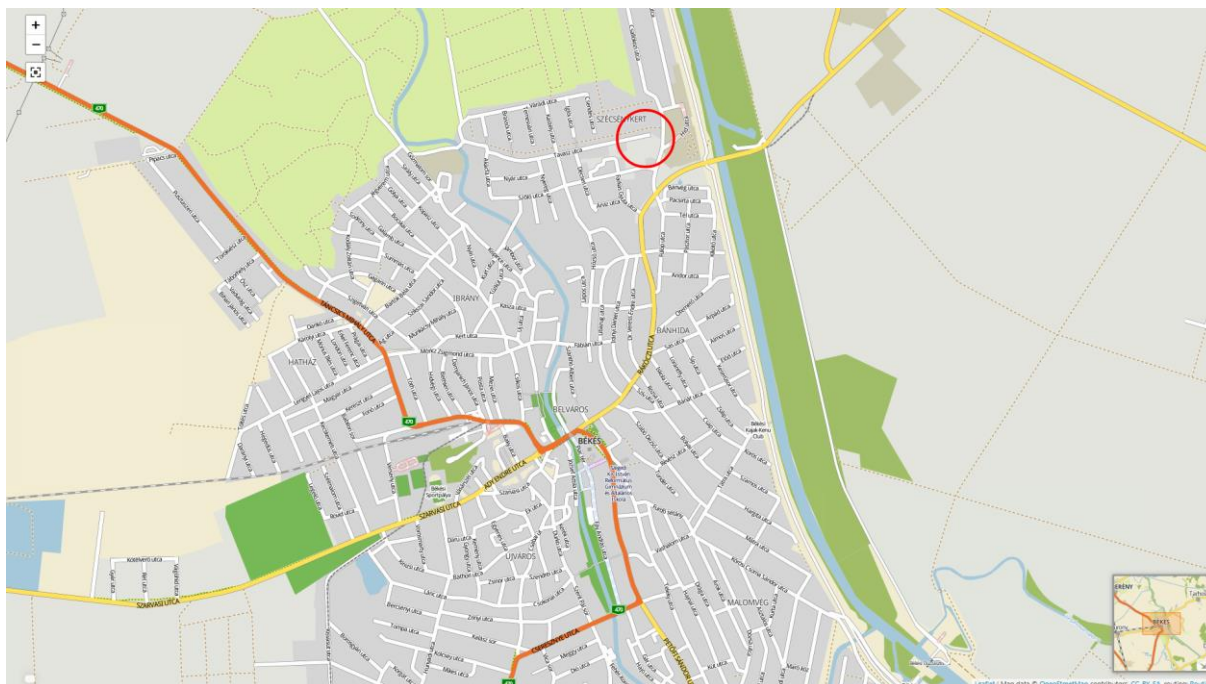
TULAJDONI LAP VÉGE



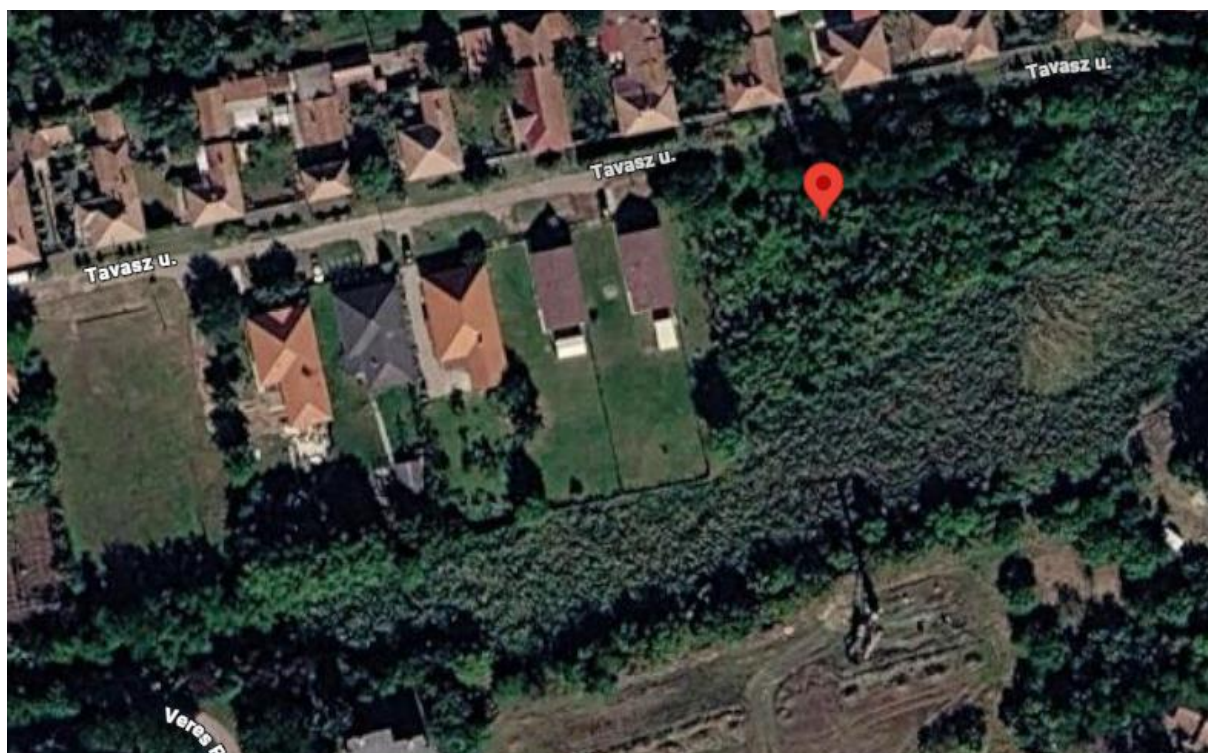
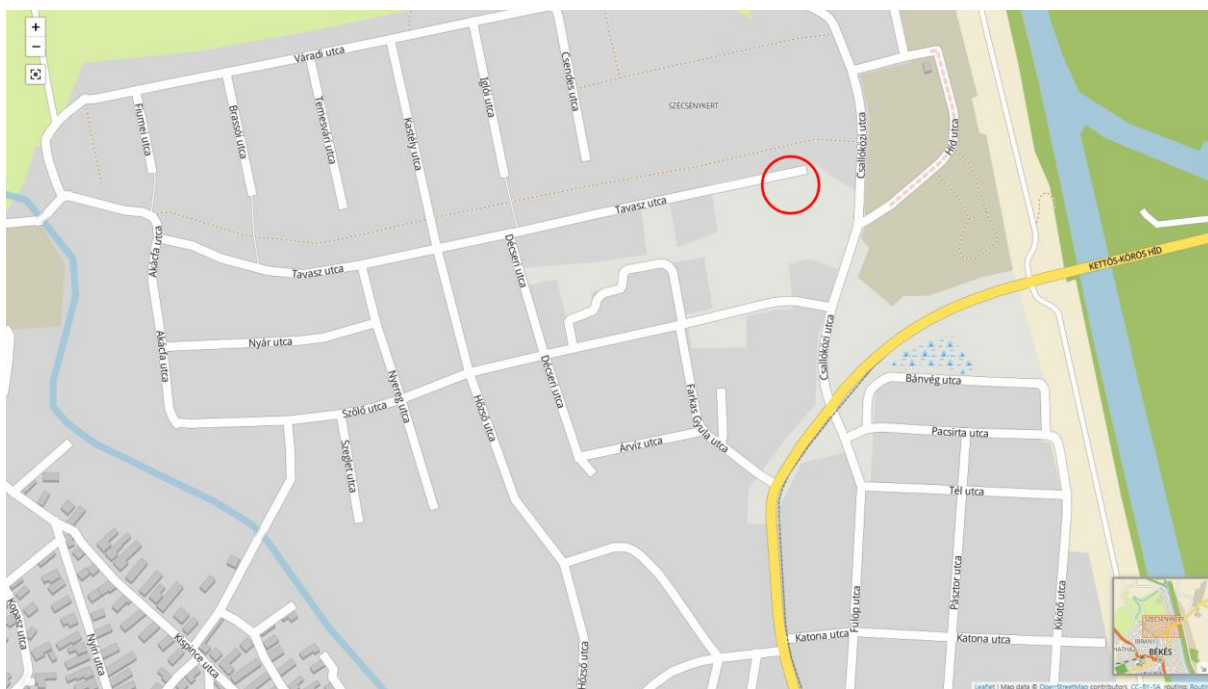
Megnevezés: Rendezési terv



Megnevezés: Megye/Település térkép



1/1 példány



Megnevezés: Fényképek

	
utcakép	utcakép
	
7033/23 Hrsz.	7033/23 Hrsz.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

5630 Békés,

6379/7

helyrajzi számú belterületi ingatlanról



Értékbecslő cég/szakértő neve, címe:

TAYLOR 71 Kft.
Szabó Bálint
Ügyvezető, Ingatlanvagyon-értékelő
Engedély/Névjegyzék szám: S-007/2011; 900802/2022
5600 Békéscsaba, Vajda utca 17.
Tel: 20/9752-383

Készítés dátuma:

2026-06-16.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő adatai

Megrendelő neve: Békés Város Önkormányzata
Fiók/szervezeti egység cím: 5630 Békés, Petőfi Sándor utca 2.

Ügyfél neve: Békés Város Önkormányzata
Kapcsolata az ingatlannal: tulajdonos

Megrendelés azonosító: BEKVÖ20260609.

Értékelés típusa: Elsődleges értékelés

Értékelés tárgya

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:

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

Helyszíni szemle dátuma: 2026.06.11.

A szakvélemény érvényessége: 90 nap

Az értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása, adásvétel miatti értékelés

Az értékelés alapja: Piaci összehasonlító módszer

Értékesíthetőség: 180-360 nap

Kiinduló adatok, információk: A kiinduló adatokat és információkat a helyszíni bejárás során végzett felmérés és adatgyűjtés képezte.

Területi adatok összesítése

Értékelt belterületi földrészlet: 965 m²

Épület(ek) összesen: 0

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

Az ingatlan forgalmi értéke: 2.200.000 Ft
azaz Kétmillió-kétszázezer Forint

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

Megbízott: TAYLOR 71 Kft. Szabó Bálint ingatlanvagyon-értékelő

Kelt: 2026. június 16.



TAYLOR 71 KFT
5600 Békéscsaba, Vajda utca 17.

.....
aláírás

Alapadatok

Környezet

Település területi elhelyezkedése: Békés város Békés megyében. A Békési járás központja.

Gyulától északnyugatra, Békéscsaba és Mezőberény közt fekvő település. Szomszédjai: északnyugat és észak felől Mezőberény, északkelet felől Tarhos, délkelet felől Doboz, dél felől Békéscsaba, nyugat felől pedig Murony.

Természetföldrajzi szempontból a Körös menti sík déli peremén, a Kettős-Körös bal partján, a Békési-hát szomszédságában terül el

Legfontosabb megközelítési útvonala a Mezőberénytől Békéscsabaig húzódó 470-es főút, mindkét város felől ezen közelíthető meg. (Az útvonal korábban a 47-es főút része volt, de annak a közelmúltban egy elkerülő szakasza épült, részben Békés tehermentesítésére, részben a sok közlekedési problémát jelentő békési kanyarok és szűkületek kiváltására, azóta a 47-es számozást az elkerülő út viseli.)

A környező települések közül Muronnyal és Kétsopronnyal a 4644-es, Tarhossal és Gerlával a 4238-as út kapcsolja össze. Rosszerdő nevű külterületi városrészére a tarhosi országútból délnek kiágazó 42 143-as számú mellékút vezet.

Békés vasútállomás a hivatalos megfogalmazás szerint szünetelő személyforgalmú Murony–Békés-vasútvonal végállomása, amely az Alföldi kisvasút átrakója is volt.

Település jellemzése: Lakosságának száma 17282 fő (2025. január 1.). Népsűrűsége 151,25 fő/km². A város ingatlanpiaca átlagos, főként lakáscélú és mezőgazdasági (termőföld) ingatlanok adásvétele jellemzi. Kis számban kereskedelmi és egyéb ingatlanok adásvétele is realizálódik.

Ingatlan elhelyezkedése: Az értékelt ingatlan a település központjától É, ÉK-i irányban cca. 3000 m-re helyezkedik el, közvetlenül a Csallóközi utca páratlan oldalán. Környezetében lakóépületek és beépítetlen területek találhatók. Közintézmények, bevásárló helyek 3-3,5 km-en belül elérhetők.

Árterület:

nem

1/1 példány

Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	lakó és beépítetlen
Jelenlegi hasznosítás:	nincs hasznosítva
Legcélszerűbb hasznosítás:	építési telek
Építési övezet:	Lf
Építési övezet típusa:	Falusias
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:	Forgalomképes ingatlan. A megállapított forgalmi érték per-, teher-, igénymentes és kiürített állapotra vonatkozik.

Megközelíthetőség

Az ingatlan megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton
Közlekedési eszközök:	Személygépkocsival, egyéb járművekkel
Vasútállomás távolsága:	nincs utasforgalom
Távolsági busz megállójának távolsága:	1600 m

Tulajdoni lap adatai (6379/7 Hrsz.)

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

Természeti adatok (6379/7 Hrsz.)

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

Belterületi földrészlet

Belterületi földrészlet összesen: 965 m²

Azonosítás

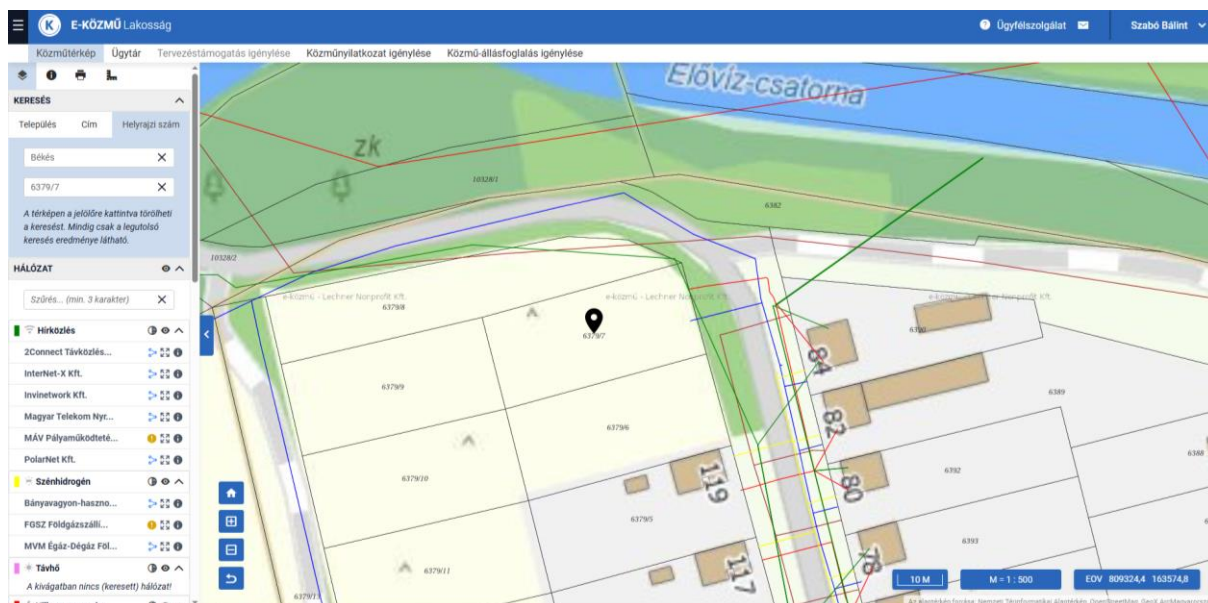
Telek alapterülete: 965 m²

Jellemzés

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

Közművesítettség

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



AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

Bármilyen típusú ingatlan érték meghatározásánál használható, ha van megfelelő számú összehasonlító adat.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat szabad összehasonlítani.

Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve.

Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

Műszaki szempontok: károsodások, kivitelezési hibák, alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbenső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.

Építészeti szempontok: felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, egyéb építészeti előírások.

Használati szempontok: építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.

Telekadottságok: telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

Infrastruktúra: villany, víz, gázellátás, csatorna, szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megállók, utcaburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és

1/1 példány

középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

Környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

Alternatív hasznosítás szempontjai: funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

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

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni.

Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

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

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

- A módszer alapja, hogy megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek áraiból indulunk ki.

- A módszer lényege, hogy az értékelendő ingatlanhoz hasonló ingatlanok és az értékelendő ingatlan jogi, fizikai, fekvésbeli, gazdasági stb. jellemzőiben mutatkozó hasonlóságok és különbségek elemzése után becsüli meg az adott ingatlan forgalmi értékét.

A módszer alkalmazhatósága minden esetben szóba jöhet, amennyiben megfelelő mennyiségű és „minőségű” összehasonlító adat áll rendelkezésünkre ahhoz, hogy az így becsült forgalmi érték megbízható és reális legyen.

EVS – 2012 3. -as bekezdése

3.1. Ha a jogszabályok másképp nem rendelkeznek, a „piaci érték” a következőt jelenti: „Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az eszköz gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.”

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

Bevélteltermelő ingatlanok értékelésénél használható. Alternatív hasznosítás esetén, mivel nincs összehasonlító adat e módszerrel állapítható meg legpontosabban az ingatlan forgalmi értéke.

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan (jogi, műszaki, valamint finanszírozhatósági szempontú) lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként

Tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni.

Ingalanértékelésnél a bérleti díjak nagysága, illetve az ingatlan hasznosításából származó rendszeres bevételek képezik a bevételek becslésének az alapját. A bevételek egy további része kiegészítő, az ingatlanhoz kapcsolható tevékenységekből adódik.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható, a nem fizetésből és a kihasználatlanságból adódó bevételkiesést.

A kiadásokon belül el kell különíteni a befektetés jellegű és az üzemeltetés jellegű kiadásokat, mely utóbbihoz hasonló, de gyakran külön kezelt, a felújítási kiadás.

A befektetési kiadások közé tartoznak az ingatlan-beruházás megvalósulásához szükséges egyszeri kiadások: a tervezési és szakértői díjak, az építési kivitelezési költségek, a beruházást terhelő adók és illetékek, a beruházással kapcsolatos közösségi kifizetések (pl. közmű-hozzájárulás), pénzügyi költségek: hitelek törlesztése és kamatai stb.

Az üzemeltetési kiadások a működés során, több-kevesebb rendszerességgel merülnek fel. Az üzemeltetési kiadások közé tartoznak például: a közüzemi díjak, a telekommunikációs hálózatok igénybevételének díja, egyéb infrastrukturális szolgáltatások, a gondnok számára fizetett összeg, biztonsági szolgáltatások, a takarítás, a javítások, a kezelési és menedzselési költségek.

A felújítási kiadásokat vagy a pótlási költség százalékában vagy becsült összeggel kell megadni.

A tiszta jövedelem számításakor az általános forgalmi adót mind a bevétel, mind a kiadás oldalon, figyelmen kívül kell hagyni, míg az ingatlanadót és az ingatlant magát terhelő közteherviselési tételeket figyelembe kell venni. A kiszámított tiszta jövedelemből a jövedelemadót vagy a társasági adót nem lehet levonni.

Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként

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

A tőkésítési kamatláb meghatározása

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

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

A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása

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

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

A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték

A piaci érték meghatározására az ingatlan leggazdaságosabb és legjobb hasznosítását kell előírányozni, függetlenül a jelenlegi hasznosítástól, és ennek megfelelően a legmagasabb jelenértékű hasznosítási formát kell az ingatlan értékeként elfogadni.

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

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

A módszer alkalmazhatósága elsősorban jövedelemtermelő ingatlanoknál jöhet szóba, de jövedelemtermelő ingatlanként tekinthető akár egy lakásingatlan is, amennyiben pl. bérbeadás útján jövedelmet termel.

A hozamelvű értékelésnek a gyakorlatban két módszere alkalmazott

- a direkt tőkésítés
- Diszkontált Cash Flow (DCF) módszer

EVS – 2012

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

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

Költségalapú módszer:

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

A költségalapú érték-megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A telekérték meghatározása

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

A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

Avulások számítása

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- kertvárosi, családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény adta, a vizsgált létesítményhez képest többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni. Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultság becslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni

A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése

Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költség alapján számított forgalmi érték.

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

Két fő módszere alkalmazott a gyakorlatban:

- a nettó újraelőállítási érték meghatározáson alapuló értékelés
- a nettó pótlási (helyettesítési) költségen alapuló értékelés

A nettó pótlási költségen alapuló értékelésnél az értékelés során az eszköz nettó pótlási (helyettesítési) költségéből levonjuk a fizikai-, funkcionális- és gazdasági-, környezeti avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez mi értékelésen alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. A nettó újraelőállítási értéken történő értékelésnél az újraelőállítási költségéből vonjuk le az avulást, és ehhez adjuk hozzá a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

A Költség alapú módszer általában a következő esetekben szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket:

Új építésű, vagy viszonylag új ingatlanok értékelése, amikor még a piaci érték és a költség rendszerint szoros kapcsolatban van egymással.

Különleges célú eszközök értékbecslése, amikor a vásárló a fizetni kívánt árat gyakran egy helyettesítő eszköz költségeihez méri.

Olyan eszközök értékelése, melyek nem cserélnek sűrűn gazdát a piacon, és megfelelő adatok állnak a rendelkezésre a halmozott értékcsökkenés számbavételéhez.

A költségalapú értékelés lényeges szerepet kaphat a megvalósíthatósági tanulmányoknál, ahol annak meghatározására szolgál, hogy a piaci érték felülmúlja-e a fejlesztési költségeket, és létrejön-e a vállalkozói profit számára megfelelő különbség.

Módszerválasztásnál figyelembe vett szempontok:

Az értékelést azoknak a körülményeknek a figyelembevételével végeztük, amelyek az értékelés határnapján érvényesek voltak. Figyelembe vettünk minden olyan nyilvános és bizalmas információt, amely rendelkezésünkre állt ebben az időpontban.

A helyszín bejárása alkalmával fényképfelvételek készültek, amelyek az értékelés szerves részét képezik. A helyszíni szemlén bejártuk az ingatlant, szemrevételeztük az épületek szerkezeteit, szóbeli felvilágosítást kaptunk az ingatlan jelenlegi állapotáról.

Az értékbecslést a vonatkozó jogszabályok, a vagyonértékeléssel foglalkozó hazai- és nemzetközi szakmai szervezetek ajánlásai szerint végeztük. Ennek során figyelembe vettük a Megbízótól kapott tájékoztatást, valamint a helyszíni bejárás során tapasztaltakat is.

A fentiekén túl az ingatlan forgalmi értékének meghatározása során figyelembe vettük:

- az adott településrészre és hasznosítási módra jellemző ingatlanértéket,
- az alternatív hasznosítási módok lehetőségét illetve hiányát,
- az ingatlanhoz tartozó földterület illetve épületek, építmények értékét és értékbefolyásoló szerepét,
- az értékelt ingatlan ingatlan-nyilvántartás szerinti besorolását.

Az értékelésnél figyelembe vett legfontosabb szempontok

A földterület értéke a fekvésétől, közművesítésétől, beépíthetőségétől, infrastrukturális ellátottságától (iparvágány, úthálózat, vízi szállítás, a nyersanyag, a munkaerő közelsége), környezetvédelmi szempontoktól stb. függ. A belvárosi és külvárosi, a nagy- és kisvárosi telek értéke, a környezet, fekvés, idegenforgalom lehetősége stb. miatt is jelentősen eltérhet egymástól.

Az épületek esetén abból indultam ki, hogy minden épített ingatlannak a technikai és környezeti változások miatt korlátozott az élettartama. Ezeket az ingatlanokat a még hátralévő, hasznos élettartam alapján kell értékelni. A jövőbeni gazdaságilag hasznos élettartam megállapításához az alábbiakat vettem figyelembe:

Fizikai elhasználódás: kor, állapot, jövőbeni fenntartás valószínű költségei

Funkcionális elavulás: a jelenlegi hasznosításra való alkalmasság és jövőbeli kilátások ennek folytatására, illetve más, alternatív célra való felhasználásra

Környezeti tényezők: a környező területek megítélésének, a hatósági előírásoknak, a piaci kilátásoknak az alakulása.

A KIVÁLASZTOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER

A telekingatlanról, az épületekről és a beépített épülettartozékot képviselő berendezésekről, részletes értékelő anyagot készítettem a vonatkozó előírások és rendeletek alapján.

A konkrét értékelői tevékenység során áttekintettem az ingatlant és bejártam, az egyéb épületrészeket is.

Jelen esetben az ingatlan érték-megállapításánál a **piaci összehasonlító értékelési módszeréből** indultam ki.

Indokolás:

- megfelelő számú adat áll rendelkezésre.

JOGSZABÁLYHELYEK, FOGALMAK

Jogszabályhelyek:

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

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

Fogalmak:

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

Bruttó alapterület: épületszerkezetek alapterületével növelt nettó alapterület.

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

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

Összes hasznos alapterület: az összes építményszint hasznos alapterülete.

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

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

Piaci összehasonlító adatok alapján

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

NAV adatbázis

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

Fajlagos alapérték kerekítve:

1.500 Ft/m²

Korrekciók összesen:	50 %
Gazdasági változás miatt (infláció, lakásépítési kedvezmények, hitelek):	50 %
Korrigált fajlagos alapár:	2.250 Ft/m ²

Ingtatlan értéke kerekítve:

2.200.000 Ft

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Piaci helyzetelemzés

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

Forgalmi érték:	2.200.000 Ft
------------------------	---------------------

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

ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK

Feltételezések:

Az értékelt vagyontárgyra vonatkozó tulajdonviszonyok tekintetében a tulajdoni lap adataira, és a megbízótól kapott információkra támaszkodtam. Feltételezem, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonviszonyok rendezettek, ill. nincsenek olyan rendezetlen ügyek, melyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatók.

A szakvélemény tárgyi ingatlan, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra, készültségére vonatkozik.

Mint megbízott értékbecslő nem vállalom felelősséget olyan később (az értékbecslést követően) jelentkező bármilyen nemű változásért – bontás, gazdasági vagy erkölcsi avulás, gazdasági környezeti körülmények változása, gondatlanság, funkciótól eltérő használat, állagromlás, műszaki-fizikai elváltozás, engedély nélküli építkezés –, melyek befolyásolhatják az itt megadott értéket.

Nem végeztem geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat, feltárásokat.

Az értékbecslő szakembernek nincs meg az a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes és egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte az épületben és környezetében befolyásolhatja az ingatlan értékét.

Az értékelés per-, teher-, és igénymentességre vonatkozik.

Jogi vizsgálatot az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően nem végeztem. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozottságáról a tulajdoni-lapon bejegyzetteken kívül nincs tudomásom, ezekért felelősséget nem vállalom.

Korlátozások:

Ezen szakvélemény előzetes írásbeli engedélyem nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható, nem adható ki harmadik személynek. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kivagdalni és önmagukban felhasználni nem szabad. Az értékelés alulírott készítőjének díjazása nincsen semminemű kapcsolatban sem a megállapított értékkel.

Az értékbecslés más jellegű felhasználásáról csak a szakvéleményt készítő rendelkezhet!

A szakvélemény érvényességi ideje: 90 nap.

Az értékelést végzőnek személyes érdeke nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, pártatlanságát semmi sem befolyásolja.

A megállapított forgalmi érték Áfa-t tartalmaz.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték csak a valós vevő, és eladó közötti alku során alakulhat ki.

„Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.”

MELLÉKLET

Megnevezés: Tulajdoni lap



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

Tulajdonilap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260609/11087
2026.06.09



Oldal 1/1

Békés
Belterület, 6379/7 helyrajzi szám

Békés, Belterület, 6379/7

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33932/1995.11.20				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / beépítetlen terület	0	965	0
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 33932/1995.11.20				
	Őnálló szöveges bejegyzés				
	A 6379/3. hrsz megosztásából keletkezett				

II. RÉSZ

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

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

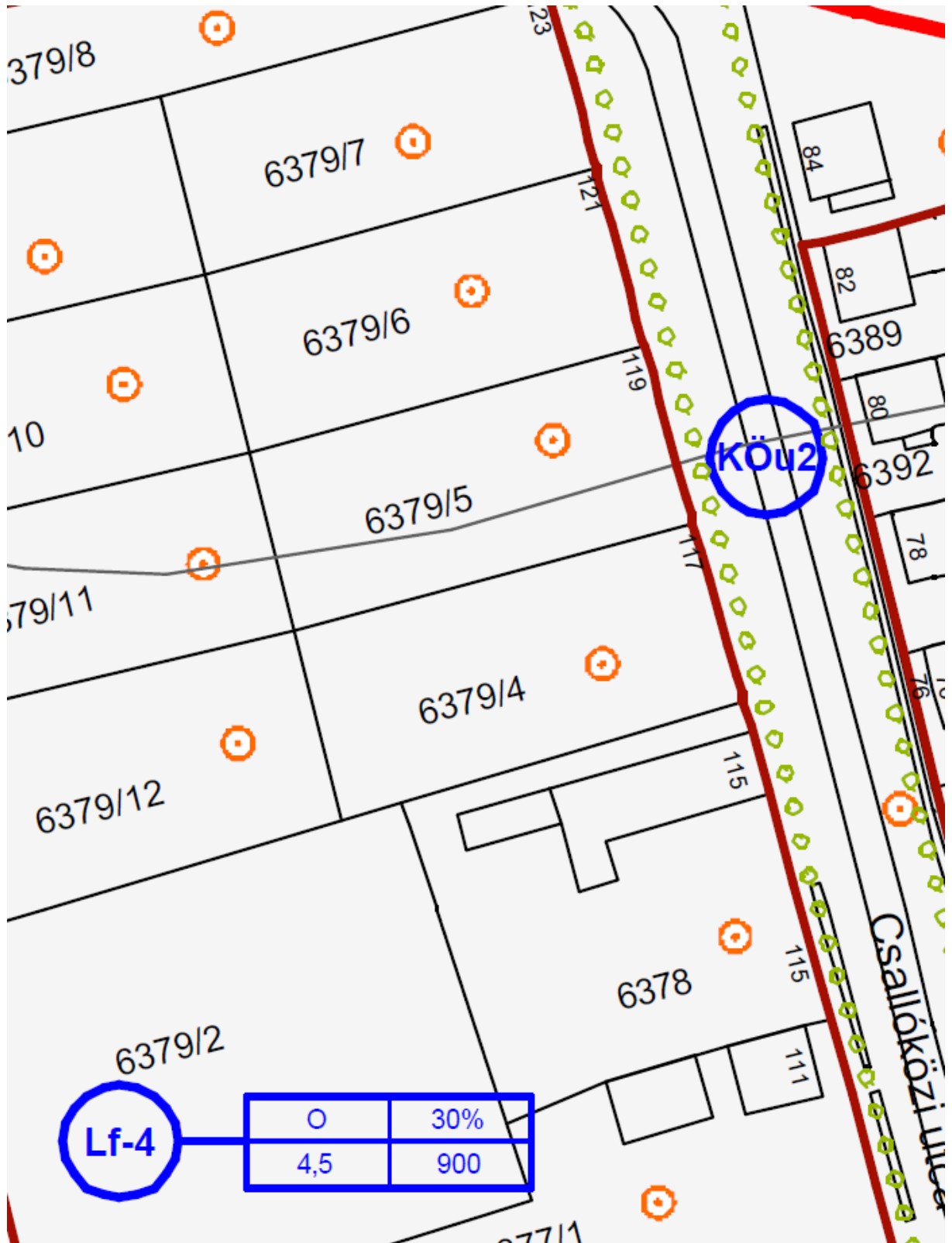
Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű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

TULAJDONI LAP VÉGE

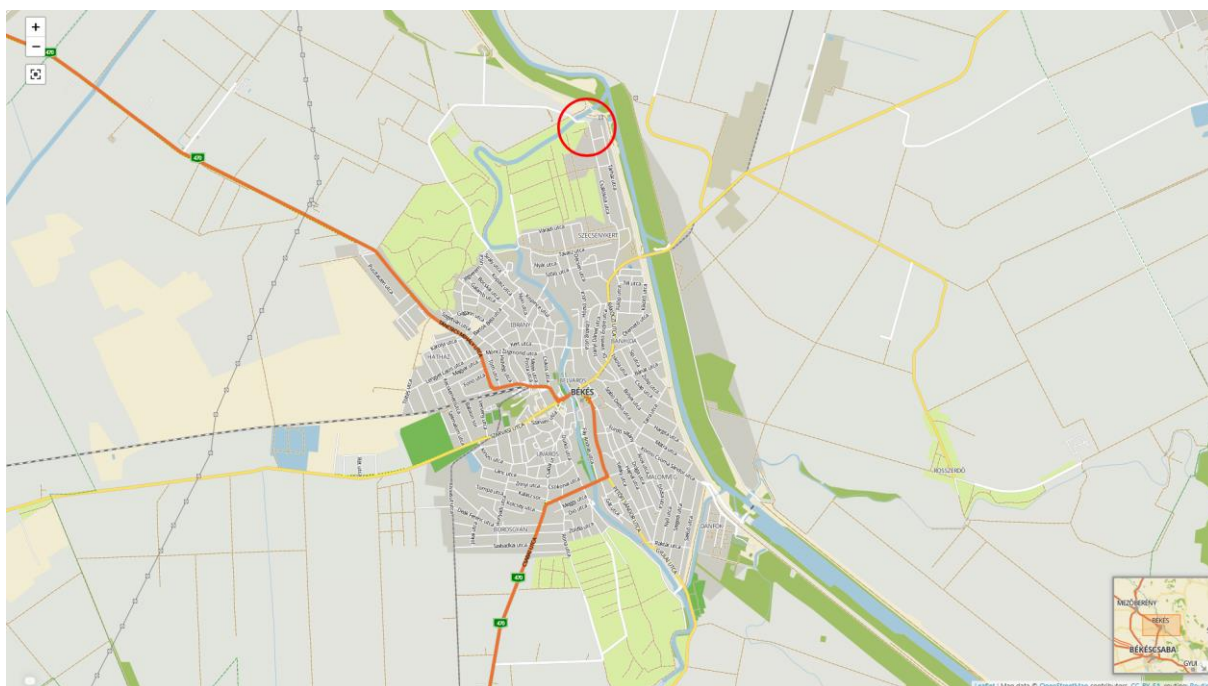
Megnevezés: Térképmásolat

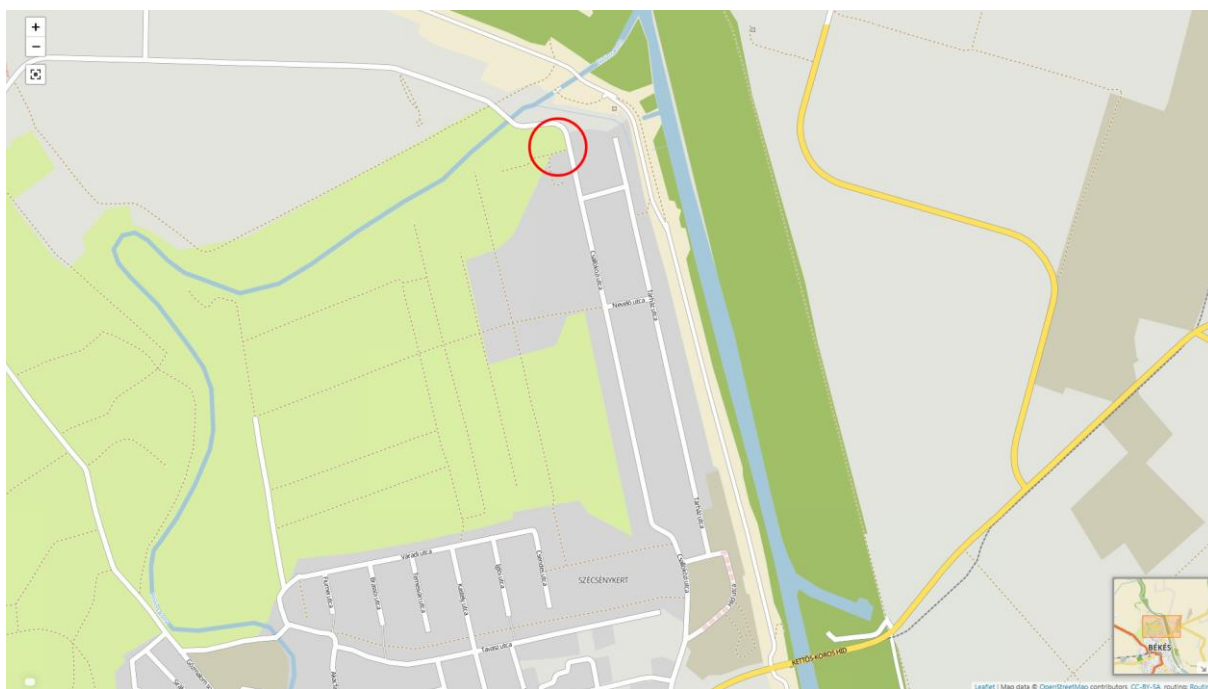


Megnevezés: Rendezési terv



Megnevezés: Megye/Település térkép





Megnevezés: Fényképek

	
utcakép	utcakép
	
6379/7 Hrsz.	6379/7 Hrsz.