Sorszám: **Ny/25.**	*Tárgy:* **A Békés, Kossuth u. 32. szám (5431/A/1 hrsz.) alatti ingatlan értékesítésére vonatkozó döntés**
Döntéshozatal módja: **Minősített többség az SZMSZ 23. §-a alapján**	*Véleményező bizottság:* **Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság**
Tárgyalás módja: **Nyilvános ülés**	*Előkészítette:* **Nánási Zsolt osztályvezető, Gazdasági Osztály**

Tisztelt Képviselő-testület!

2019. november hónapban ismételten kérelem érkezett a Cigány Vendéglő Kft. (cégjegyzékszám: 04-09-013998, adószám: 25855254-2-04, székhely: 5630 Békés, Dankó Pista utca 24., képviselő: Ásós Géza ügyvezető) részéről, a Békés Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képező, **Békés, Kossuth u. 32.** szám (5431/A/1 hrsz.) alatti ingatlan megvásárlására vonatkozóan. A kérelmező az ingatlant abban az esetben vásárolná meg, amennyiben az általa benyújtott „Út a jövőbe" – Innovatív munkahelyek, képzett munkaerő biztosítása mikro-, kis- és középvállalkozásoknál elnevezésű pályázat pozitív elbírálásban részesül.

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

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

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

Mivel az értékbecslő által megállapított forgalmi érték nem éri el a Magyarország 2019. évi központi költségvetéséről szóló 2018. évi L. törvény 5. § (5) c) pontjában meghatározott 25 millió forintos összeghatárt, ezért a fent megnevezett vagyonelem a Vagyonrendelet 13. §-ban foglaltak szerint értékesíthető.

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

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben (a továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2) bekezdése értelmében helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog

illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg. Az Nvtv. 14. § (5) alapján (5) Az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében. A 35 napos határidőt az ajánlat vagy a szerződés személyes átadása esetén az átadás igazolt napjától, postai küldemény esetén a küldemény feladásának igazolt napjától kell számítani. A határidő elmulasztása jogvesztő.

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

Határozati javaslat:

1. **Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az önkormányzati vagyonról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 21/2012 (VI. 29) önkormányzati rendelet 13. § d) pontja alapján a Békés, Kossuth u. 32. szám (5431/A/1 hrsz.) alatti ingatlan értékesítése kapcsán a pályáztatástól eltekint.**

2. **Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy értékesíti a kizárólagos tulajdonát képező Békés, Kossuth u. 32. szám (5431/A/1 hrsz.) alatti ingatlant a Cigány Vendéglő Kft. (cégjegyzékszám: 04-09-013998, adószám: 25855254-2-04, székhely: 5630 Békés, Dankó Pista utca 24., képviselő: Ásós Géza ügyvezető) részére bruttó 7.000.000,- Ft. vételár megfizetése ellenében azzal, hogy az adásvételi szerződés megkötésére 2020. június 30. napjáig van lehetősége a Cigány Vendéglő Kft.-nek.**

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

Határidő: intézkedésre azonnal
Felelős: Kálmán Tibor polgármester

Békés, 2019. november 21.

Kálmán Tibor
polgármester

Jogi ellenjegyző

Pénzügyi ellenjegyző

Nánási Zsolt

Feladó: Ásós Géza <asosgipsz@vipmail.hu>
Küldve: 2019. november 21. 7:41
Címzett: Nánási Zsolt
Tárgy: Re:Dominó kérelem

Alulírott Ásós Géza ügyvezető, a Békési Cigányvendéglő Kft. képviseletében eljárva vételi szándékomat fejezem ki a Békés Város Önkormányzata tulajdonában lévő, Békés, Kossuth u. 32. szám alatti ingatlan megvásárlására. Az ingatlan megvásárlására abban az esetben kerülne sor, ha a Békési Cigányvendéglő Kft. által benyújtott ,, Út a jövőbe " Innovatív munkahelyek,képzett munkaerő biztosítása mikro,kis-ésközépvállalkozásoknál elnevezésűközponti munkaerőpiaci program, megnevezésű pályázat pozitív elbírálásban részesül.

Tisztelettel

Ásós Géza

1. számú példány

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

az

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

FIABCI **MOLING Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Kft.**
a Magyar Ingatlanszövetség tagja, FIABCI tag
5600 Békéscsaba Hargita utca 4. Pf.:145 e-mail: ingatlan@moling.hu, T/F.: 66/540-620

INGATLANÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

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

Piaci (forgalmi) érték meghatározása

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

Felhasznált mellékletek:	
1. Tulajdoni lap	X
2. Hivatalos térképmásolat	X
3. Társasház alapító okirat	X
4. Fotók	X
5. Egyéb:	-

Molnár László
ügyvezető

1. Bevezetés

1.1 Előzmények

Békés Város Polgármesteri Hivatala (Békés) megbízást adott tárgyi ingatlan piaci értékének meghatározására, azonnali értékesítési ár kialakítása céljából.

1.2 Az értékelés tárgya

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

Az értékelés célja és felhasználása

Az értékbecslés adjon objektív és hiteles információt az alapító okiratban jelzett albetét állapotáról jelenlegi piaci értékéről, azonnali értékesítési ár kialakítása céljából.

2. Adatszolgáltatás

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

- tulajdoni lap másolat (2019.09.04.)
- hivatalos térképmásolat
- társasház alapító okirat

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

2.1. Alapfogalmak, nyilatkozat, helyszíni vizsgálat

Az ingatlan helyszíni bejárására 2019. augusztus 16-án került sor.
A helyszíni szemle során bejártuk az ingatlant és megtekintettük a környezetet is.
A bejárás során felhasználtuk a tulajdonos képviselőjének szóbeli információit is.
A vizsgálat során feltételeztük, hogy az ingatlannak nincsenek olyan rejtett vagy eltakart tulajdonságai, amelyek azt értékesebbé vagy kevésbé értékessé teszik. Az ingatlan piaci értékének megállapításánál annak fekvését, megközelíthetőségét és a hasonló adottságú ingatlanok iránt megmutatkozó keresleti-kínálati viszonyok alakulását is figyelembe vettük.

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

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

Az értékeléséhez szükséges adatokat megbízó bocsátotta rendelkezésünkre

2.2 Az ingatlan-nyilvántartás adatai

Az ingatlan helyrajzi száma:	*Békés 5431/A/1*
Az ingatlan címe:	*5630 Békés, Kossuth Lajos utca 32.*
üzlethelyiség :	*198 m2*
Tulajdonos :	*Békés Város Önkormányzata 1/1-ed*
Szerzés jogcíme:	*tulajdonba adás*
Az esetleges széljegyzet tartalma:	*Nincs*
Szolgalmi jogok, haszonélvezet:, ill. egyéb terhek:	*Bejegyzést nem tartalmaz*
Szolgalmi jog	*nincs*

3. Az értékelt ingatlan bemutatása

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

Békés alföldi város, a lakosainak a száma 19 622 fő (KSH 2018. 01.01.). A város a Kettős-Körös bal partján terül el, a D-i részén található Dánfok üdülőtelep. A város Békéscsabától 10 km-re északra található.

Tárgyi ingatlan Békés városközpontjától 800 m-re É-ra a Kossuth Lajos utca (470-es főút) és a Hídvégi utca sarkán lévő régi vendéglátó hely, amely ma karbantartó műhelyként funkcionál.

3.2. Közmű ellátottsága

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

3.3. A telek

Szabálytalan sokszög alakú, 2 269 m2, amely társasház tulajdon, az értékelt társasházi egységre 32/100-ad tulajdoni hányad van telekkönyvezve, ami 726 m2.

3.4. Felépítmények, kerítés, térburkolatok:

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

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

Alapterület

üzlet	m²		m²		m²
üzlettér	92,37				
fűtőtér	12,43				
gázóra	1,53				
közlekedő	5,12				
előtér	2,35				
WC	1,32				
öltöző	4,42				
zuhanyzó	2,42				
ÖSSZESEN	**121,96**	**ÖSSZESEN**	**0,00**	**ÖSSZESEN**	**0,00**

Nettó alapterület összesen **122**

3.5. Forgalmi értéket befolyásoló tényezők:

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

4. Értékelési módszerek

4.1 Általánosan elfogadott értékelési módszerek

Az értékelés során a nemzetközi gyakorlatban elfogadott értékelési módszert a piaci összehasonlító megközelítést vettük figyelembe, ellenörző módszerként a költségalapú módszert alkalmazzuk.
Az említett értékelési módszereket az alábbiakban részletesen ismertetjük.

Piaci összehasonlító megközelítés

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

Földterület, vagy beépített ingatlanok értékelélésénél az értékelési módszerek közül a piaci megközelítésnek jelentős szerepe van, amikor is az értékelendő vagyontárgy bizonyos körzetében, hasonló tulajdonságokkal rendelkező ingatlanokkal végzünk összehasonlításokat. Amennyiben közvetlen összehasonlításra alkalmas értékesítési információk nem állnak rendelkezésre, akkor ezek hiányában, egyéb hasonló vagyontárgyakat is figyelembe veszünk, mivel így kijelölhetünk egy olyan egységártartományt, amelyen belül a jelenlegi piac mozog, és amelyen belül a szóban forgó vagyontárgy várhatóan értékesíthető lesz a nyílt piacon. Ezen technika

megbízhatósága az egyes értékesítéseknek a szóban forgó vagyontárggyal való hasonlósági fokától, az értékelés és az értékesítés időpontjának viszonyától függ, figyelembe véve az időközben bekövetkezett piaci változásokat valamint az árat, vagy az értékesítés feltételeit befolyásoló bármilyen szokatlan körülményt.

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

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

A fizikai elavulás a működés során fellépő kopás és elhasználódás, valamint a természet elemeinek hatása következtében fellépő értékcsökkenés. A funkcionális elavulás általában a módszerek, tervezés, anyaghasználat, illetve technológia fejlődése következtében lép fel, és az adott eszköz esetében elégtelenséget, túlzott megfelelést, többletkapacitást, felesleges költségeket, gazdaságtalan működést okoz. A környezeti elavulást olyan, a vagyontárgyon kívül álló negatív tényezők okozzák, mint pl. a kereslet változása, a térség általános gazdasági feltételeinek megváltozása, a finanszírozás és kormányzati szabályozás átalakulása, és ebből eredően a vagyontárgy nem hatékony hasznosítása. Ez az értékcsökkenés elsősorban külső gazdasági, környezeti tényezők következtében jelentkezik.

5. Forgalmi érték kialakítása
5.1 Piaci összehasonlító megközelítés

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

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

	Az ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
Adat forrása		adásvétel	adásvétel	adásvétel
Postai irányítószám	5630	5630	5630	5630
Település neve	Békés	Békés	Békés	Békés
Ingatlan címe	Kossuth L. u.32.	Rákóczi u.	Veress E.	Szélmalom
művelési ág	lakás	lakóház	lakóház	lakóház
Szintszám	1	1	1	1
Telek alapterülete (m2)	726	772	450	479
Összes számított hasznos alapterület	198	110	120	100
Építés éve/felújítás	1930	1975	1970	1965
Elhelyezkedés, megközelíthetőség	0%	5%	5%	10%
Infrastruktúra	0%	0%	0%	0%
Műszaki kivitel, állapot	0%	-30%	-30%	-30%
Alapterület	0%	-20%	-20%	-20%
Kor	0%	0%	0%	0%
Hasznosíthatóság	0%	0%	0%	0%
Jogi helyzet	0%	0%	0%	0%
Telek méret miatt korrekció		-5%	-5%	-5%
Egyéb	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció		-50%	-50%	-45%
Eladási ár		9 800 000	6 800 000	6 500 000
adásvétel / kínálat éve		2018/IV. név.	2018/III. név.	2018/III. név
Kínálati ár korrekció		0%	0%	0%
Jelen ár (HUF)		9 800 000	6 800 000	6 500 000
Fajlagos alapterületi ár (HUF/m2)	0	89 091	56 667	65 000
Korrigált fajlagos érték (HUF/m2)		44 545	28 333	35 750
Korrigált átlagos érték (HUF/m2)	36 210			

Az ingatlan becsült forgalmi értéke		
Becsült fajlagos érték	HUF/m2	7 169 500
Összes számított hasznos alapterület	m2	36 210
Kerekített forgalmi érték		198
		7 000 000

5.2. Költségalapú megközelítés

Telek

INGATLAN MEGNEVEZÉSE	lakás		
Város	Békés	Irányítószám	5630
Utca/út/tér, házszám	Kossuth L. u. 32.		
Helyrajzi szám	5431/A/3		
Telek alapterülete (m2)	726		

Adat forrása	Az ingatlan	Ingatlan 1 adásvétel	Ingatlan 2 adásvétel	Ingatlan 3 adásvétel
Postai irányítószám	5630	5630	5630	5630
Település neve	Békés	Békés	Békés	Békés
Ingatlan címe	Kossuth L u. 32.	belterület	belterület	belterület
művelési ág	telek	telek	telek	telek
Szintszám	1	0	0	0
Telek alapterülete (m2)	726	870	1 054	1 081
Összes számított hasznos alapterület	0	0	0	0
Fekvés, elhelyezkedés		5%	10%	5%
megközelíthetőség		5%	0%	0%
alak, forma, méret		0%	10%	10%
beépítettség		0%	0%	0%
beépíthetőség		0%	0%	0%
esztétikai benyomás		0%	0%	0%
közművesítettség		-5%	0%	0%
kerítettség		0%	0%	0%
gazdasági környezet		0%	0%	0%
hasznosíthatóság		0%	0%	0%
domborzat, lejtés viszonyok		0%	0%	0%
Infrastruktúra		0%	0%	0%
Összes korrekció		5%	20%	15%
Eladási ár		2 000 000	1 500 000	1 500 000
adásvétel / kínálat éve		2018	2017	2018
Árváltozási korrekció		0%	0%	0%
Jelen ár (HUF)		2 000 000	1 500 000	1 500 000
Fajlagos alapterületi ár (HUF/m2)	0	2 299	1 423	1 388
Korrigált fajlagos érték (HUF/m2)		2 414	1 708	1 596
Korrigált átlagos érték (HUF/m2)	1 906			

Az ingatlan becsült forgalmi értéke		
Becsült fajlagos érték	HUF/m2	**1 383 591**
		1 906
Kerekített forgalmi érték		**1 400 000**

Költségalapú összesítő

Épület, építmény megnevezése	Alapterület (m²)	Fajlagos újraelőállítási költség (Ft/m²)	Épület újraelőállítási érték	Fizikai avulás	Funkcionális avulás	Környezeti avulás	Piaci avulás	Épület avultsága	Korrekció	Avultatott fajlagos újraelőállítási költség (Ft/m²)	Épület értéke (Ft)
műhely	198,00	160 000	31 680 000	75%	10%	0%	20%	82%	18,00%	28 800	5 702 400
0	0,00	50 000	0	60%	20%	0%	30%	78%	22,40%	11 200	-
0	0,00	55 000	0	60%	15%	0%	30%	76%	23,80%	13 090	-
0	0,00	30 000	0	80%	20%	0%	30%	89%	11,20%	3 360	-
0	0,00	10 000	0	50%	0%	0%	30%	65%	35,00%	3 500	-
0	0,00	50 000	0	10%	0%	0%	20%	28%	72,00%	36 000	-
0	0,00	0	0	60%	40%	10%	50%	89%	10,80%	-	-
0	0,00	0	0	60%	30%	10%	30%	82%	17,64%	-	-
0	0,00	0	0	50%	30%	10%	30%	78%	22,05%	-	-
0	0,00	0	0	50%	20%	10%	30%	75%	25,20%	-	-
ÉPÜLET ÉRTÉK	198		31 680 000	0%	0%	0%	0%	0%	0,00%	-	-
TELEK ÉRTÉK											5 702 400
ÖSSZESEN											1 400 000
											7 000 000

Főösszesítő

Módszer megnevezés	Súlyozás	Érték
Piaci összehasonlító módszer	*100%*	*7 000 000 Ft*
Költségalapú módszer (ell. módszer)	*0%*	*7 000 000 Ft*
Direkt tőkésítés módszere	*0%*	*0 Ft*
DCF módszer	*0%*	*0 Ft*
Piaci érték		***7 000 000,- forint***

6. Értékelési feltételek

- Az értékelést a TEGoVA által kiadott European Valuation Standards (2012-2016.) szerinti előírásoknak megfelelően készítettük.
- Az értékelési következtetések az értékelő olyan független becslését tükrözik, amelyet legjobb tudása, a megbízási szerződésben rögzített értékelési módszerek, valamint az értékelési jelentésben felsorolt általános és speciális feltételezések alapján alakított ki. Az értékelési következtetés - mint szakmai vélemény – objektív tényeket és szubjektív értékítéletet ötvöz.
- Hacsak erről az értékelési jelentés másképp nem rendelkezik az értékelési következtetés a meghatározott értékelési időponttól számított 1 évig érvényes.
- Az értékelés során minden teher és visszatartási jog mentes ingatlant/eszközt vettünk figyelembe.
- A megállapított érték nem tartalmazza az ÁFA-t, az átruházási illetéket, a tőkenövekményre fizetendő adókat, vagy bármilyen más adózási és illeték kötelezettséget, mely az ingatlan/eszköz értékesítése

során fizetendő. Nem vettük figyelembe az értékesítés során fellépő egyéb költségeket sem.

- Az ingatlan forgalomképes, reális értékesíthetősége 90-180 nap.
- Jelen szakvélemény 8 számozott és szárazbélyegzővel hitelesített oldalt tartalmaz és csak így érvényes, 1 elektronikus és 1 eredeti példányban készült.

Békéscsaba, 2019. szeptember 14.

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

1. SZÁMÚ FÉNYKÉPMELLÉKLET

Környezet

környezet

környezet

bejárat az ingatlanra

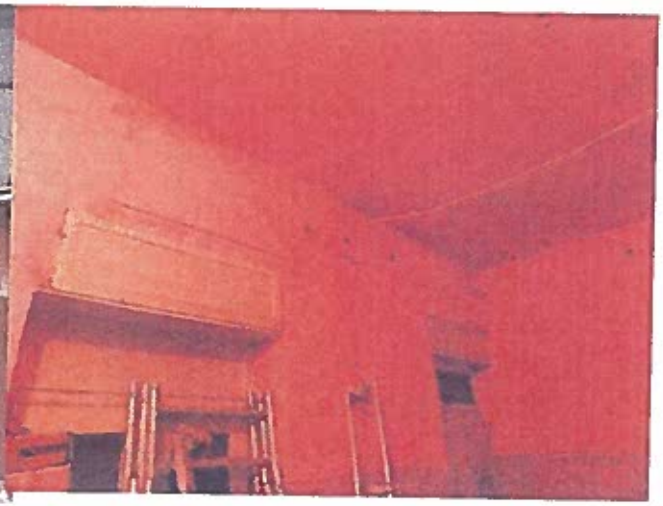
utcai homlokzat

homlokzat

2. SZÁMÚ FÉNYKÉPMELLÉKLET

homlokzat	bejárattól amühely

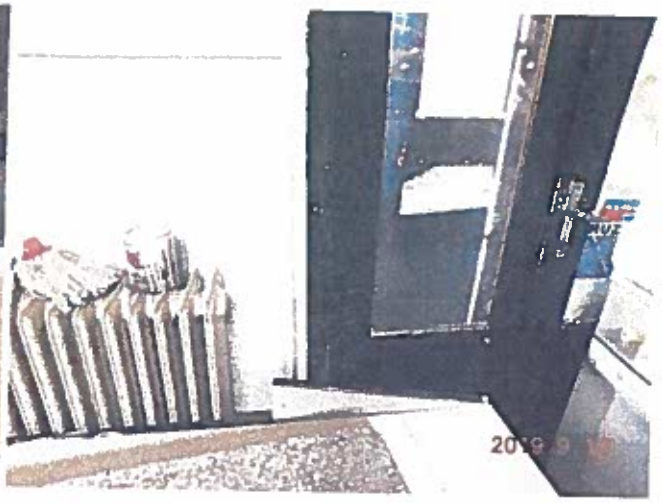
épület belső	épület belső



épület belső	abalakok

3. SZÁMÚ FÉNYKÉPMELLÉKLET

épület belső



középső utcai ajtó

vizesblokk

gázóra szekrény

vízóra

szennyvíz szikkasztó a kis udvarban

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni la

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/11099/2019

2019.09.04

BÉKÉS

Belterület 5431 helyrajzi szám

Szektor : 61

5630 BÉKÉS Kossuth Lajos utca 32. "felülvizsgálat alatt" társasház törzslap

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai; alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.ő	terület ha n2	kat.t.jöv. k.fill.	alapterület adatok tpr. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	2269	0.00	

2. bejegyző határozat: 2543/1972.08.21
Társasház
A földrészlethez tartozó, közös tulajdonban álló épületrészek helyisége ket az alapító okirat tartalmazza.

II.RÉSZ

1. hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 2543/1972.08.21
jogcím: társasház alakítás
jogállás: társasháztulajdon
A tulajdonosokat a 5431/A/1-7.hrszámú ingatlanok tartalmazzák.

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Igazolvány erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap Nem hiteles tulajdoni la

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/11100/2019
2019.09.04

BÉKÉS
Belterület 5431/A/1 helyrajzi szám

5630 BÉKÉS Kossuth Lajos utca 32. "felülvizsgálat alatt" társasház különlap

I.RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/fél		önrészi hányad	tulajdoni forma
lakás	198	0	0	32/100	magán

Bejegyző határozat: 999979/1995.01.02

2. bejegyző határozat: 2543/1972.08.21
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Tájékoztató erővel nem rendelkezik

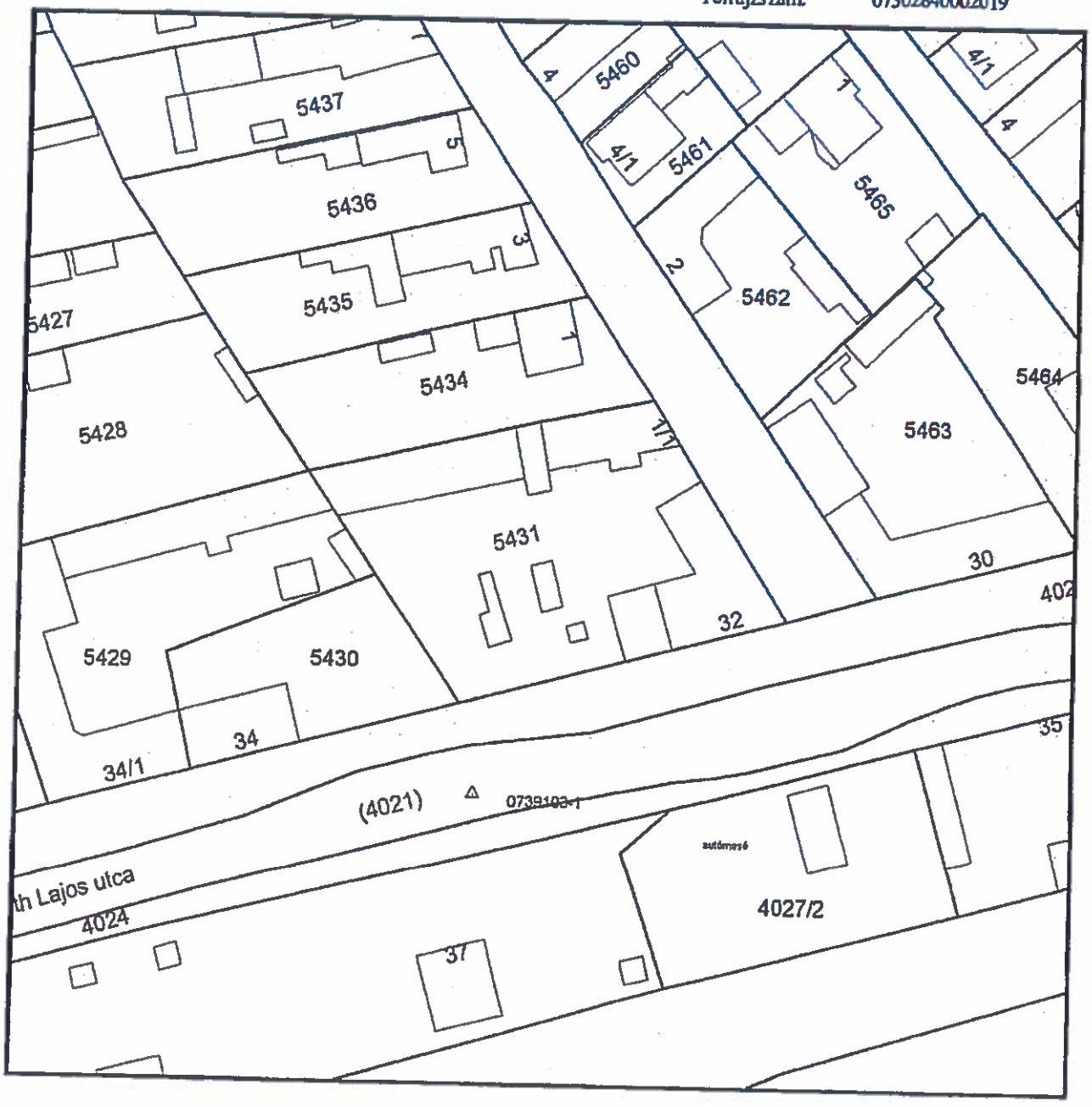
Békés Megyei Kormányhivatal Békési Járási Hivatal
Békés 5631 Kossuth utca 4. Pf.: 11.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

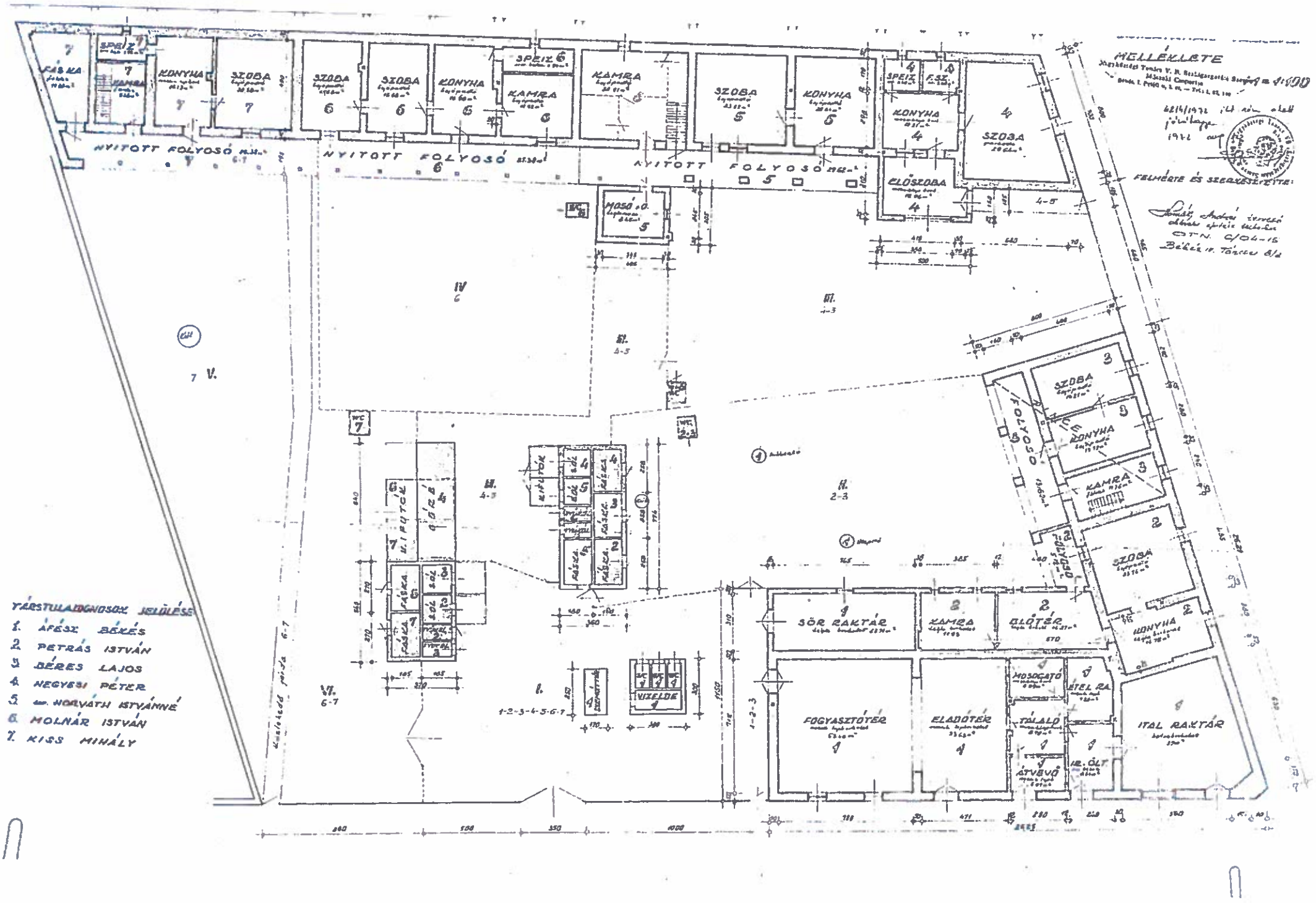
2019.09.04 15:43:38

Helyrajzi szám: BÉKÉS belterület 5431
Méretarány: 1 : 1000

Megrendelés szám: 7/372/2019
Térrajzszám: 07302840002019



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


MELLÉKLETE
NYITOTT FOLYOSÓ
SZOBA
KONYHA
KAMRA
SPEIZ
FÁSKA
MOSÓ HELYISÉG
CLÓSZOBA
FOLYOSÓ
SÖR RAKTÁR
KAMRA
ELŐTÉR
FOGYASZTÓTÉR
ELADÓTÉR
MOSOGATÓ
ÉTELLIFT
TÁLALÓ
ÁTVEVŐ
IR. ÉLT
ITAL RAKTÁR
VIZELDE
FELMÉRTE ÉS SZERKESZTETTE:
Lőrincz András
CT-N. C/04-15
Békés u. Tárcsa d/2
TÁRSTULAJDONOSOK JELÖLÉSE
1. ÁFÉSZ BÉKÉS
2. PETRÁS ISTVÁN
3. BÉRES LAJOS
4. NEGYESI PÉTER
5. ... HORVÁTH ISTVÁNNÉ
6. MOLNÁR ISTVÁN
7. KISS MIHÁLY