

<i>Sorszám:</i> Ny/16.	<i>Tárgy:</i> A Békés, Petőfi u. 22. szám alatti ingatlan értékesítése
<i>Döntéshozatal módja:</i> Minősített többség a Vagyonszabályzat 10. § (4) bekezdése alapján	<i>Véleményező bizottság:</i> Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság
<i>Tárgyalás módja:</i> Nyílt ülés	<i>Előkészítette:</i> Nánási Zsolt osztályvezető, Gazdasági Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

2021. november hónapban érkezett Barkász Sándor (szül. helye, ideje: Gyula, 1963. március 20., a.n.: Czégény Irén) 5630 Békés, Petőfi u. 20. szám alatti lakos kérelme a Békés Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képező, 2255 helyrajzi számú, természetben az 5630 Békés, Petőfi u. 22. szám alatti ingatlan megvásárlására vonatkozóan.

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

A Vagyonszabályzat 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 5630 Békés, Petőfi 22. szám alatti ingatlan, három elkülönített lakásból áll, melyet az elmúlt években bérbeadás útján hasznosította az Önkormányzat, állapotánál fogva azonban főként átmeneti elhelyezés keretében került bérbeadásra. Korábban időszakban a tervek szerint az ingatlan az EFOP-1.2.11-16-2017-00046 azonosítószámú „Esélyt a fiataloknak – Békés város ifjúságsegítő programja” elnevezésű pályázat keretében újult volna meg, azonban a pályázatban megszabott feltételek miatt ez nem valósult meg. Elmondható, hogy az ingatlant csak jelentős ráfordítással lehetne olyan állapotba hozni, hogy az hosszútávon lakható legyen.

Az ingatlan értékbecslését a Fazekas Terra Kft. végezte el, amely értékbecslés alapján a megállapított forgalmi érték 14.900.000,- Ft.

A Vagyonszabályzat 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 vagyonszabályzat 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

Előterjesztés Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2019. január 31-i ülésére

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 gyakorlására 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 Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az önkormányzati vagyonról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 18/2021. (XI. 2.) önkormányzati rendelet 13. § d) pontja alapján a Békés 2255 helyrajzi számú, természetben az 5630 Békés, Petőfi u. 22. szám alatt lévő ingatlan értékesítése kapcsán a pályáztatástól eltekint.
2. Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy értékesíti a kizárólagos tulajdonát képező, Békés 2255 helyrajzi számú, természetben az 5630 Békés, Petőfi u. 22. szám alatti ingatlant Barkász Sándor (szül. helye, ideje: Gyula, 1963. március 20., a.n.: Czégény Irén) 5630 Békés, Petőfi u. 20. szám alatti lakos részére 16.000.000,- Ft bruttó vételár valamint az ingatlan értékesítése során felmerülő valamennyi költség (földhivatali eljárás díja, ügyvédi költségek) megfizetése ellenében.
3. Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza polgármesterét, hogy az adásvétellel kapcsolatosan az Önkormányzat képviselőjében aláírjon, valamint a szükséges jognyilatkozatokat megtegye.

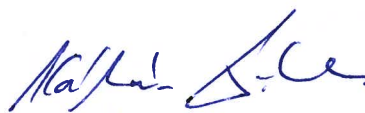
Határidő: intézkedésre azonnal

Felelős: Kálmán Tibor polgármester

Békés, 2021. december 9.


Jogi ellenjegyző:


Pénzügyi ellenjegyző:


Kálmán Tibor
polgármester

Békés Város Önkormányzata

Békés, Petőfi u. 2.

5630

Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott Barkász Sándor (szül. helye, ideje: Gyula, 1963 március 20., édesanyja neve: Czégé Irén) 5630 Békés, Petőfi utca 20. szám alatti lakos a Békés, 2255 helyrajzi számú, 5630 Békés, Petőfi u. 22. szám alatti ingatlan megvásárlására 16.000.000 Ft vételárat ajánlok. Az értékesítés során felmerülő valamennyi költség (értékbecslés díja, ügyvédi költség, stb.) megtérítését vállalom.

Kérem a benyújtott vételi szándéknyilatkozatom pozitív elbírálását.

Békés, 2021. november 22.



aláírás

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY
A
BÉKÉS 2255 Helyrajzszámú,
5630 Békés Petőfi utca 22 számú
INGATLANRÓL



Készítette:	FAZEKAS TERRA KFT INGATLAN ÉS HITELIRODA
cgj.szám:	04-09-007859
adószám:	14184178-2-04
e-mail:	fazekas.laszlo2@freemail.hu
telefon:	06 70 3912711

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

Handwritten signature: Tamás Kovács

I.ÉRTÉKBECSLÉSI TANÚSÍTVÁNY

A Békés 2255 helyrajzszámú
5630 Békés Petőfi utca 22 szám alatti
ingatlanról

Az ingatlan kerekített forgalmi értékét
14 900 000 ,- Ft
azaz
Tizennégymilliókilencszázezer forintban
határoztam meg

Az értékbecslés elkészítése során felhasznált okmányok, adatok, információk:

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

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

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

A keltezéstől számított 365 nap!

Békés 2021-12-09

FAZEKAS TERRA KFT

Fazekas László
ingatlanforgalmi értékbecslő

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

Tartalomjegyzék

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

Mellékletek: Tulajdoni lap
Térképmásolat
Alaprajz
Fotók

II. MEGBÍZÁS, ELŐZMÉNYEK:

Értékbecslő cég adatai	
Név:	Fazekas Terra Kft.
Cím:	5630 Békés Kossuth u.7.
Központi e-mail cím:	fazekas.laszlo2@freemail.hu
Központi telefonszám:	+36703912711
Megrendelő neve:	BÉKÉS POLGÁRMESTERI HIVATAL
Megrendelő címe:	Békés Petőfi Sándor u.2

Értékbecslés célja	
értékesítés előkészítése	
Értékelendő ingatlan címe	5630 Békés Petőfi utca 22
Helyrajzi szám(ok):	2255
Értékelendő tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan típusa (tulajdoni lap szerint):	kivett.lakóház udvar.gazdasági épület
Ingatlan típusa (természetben):	u.a.

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

1.3. A helyszíni bejárás ideje, módja: 2021-12-08
Műszaki szemrevételezés, felmérés, helyszíni adatfelvétellel kiegészítve.
A helyszíni bejárason a megbízó képviselője és a megbízott van jelen

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

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

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

1.7. Oldalak száma: 20

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	KOS2014 (Lejárat:2022.02.19)	Kilépés
-----------------	--------------	------------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 200031/16329/2021
2021. 11. 22

BÉKÉS
Belterület 2255 helyrajzi szám
5630 BÉKÉS Petőfi Sándor utca 22.

Szektor : 53

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/ min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alrészlet adat kat.jöv k.fill
Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület	0	1300	0.00

2. bejegyző határozat: 3580/1/1972.12.20
illeti a BÉKÉS Belterület 2281 HRSZ-t terhelő Vízügyetési szolgáltatás

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új k
Vissza a

A megrendelés eddigi d

Megnevezés	Egységár	L
Adatérték tíj: BÉKÉS belterület 2255 (5630 BÉKÉS Petőfi Sándor utca 22.)	1000 Ft	
Összesen		

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Súgó

Bizonyító erővel nem rendelkezik

III. AZ ÉRTÉKEKELÉS MÓDSZERE:

Módszerek: Nettó pótlási költség alapú értékelés

Az ingatlan újraépítési költségének a meghatározása a föld értékének a hozzáadásával.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés

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

Hozamszámításon alapuló értékelés

Az értékbecslőnek az ingatlan befektetésből befolyó bevételt, illetve a piaci értéket kell megbecsülnie, azzal a feltétellel, hogy az ingatlan tehermentes és bérbe adható.

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

IV. Az ingatlan nyilvántartás adatai.

V. AZ INGATLAN ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA:

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

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

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

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

Az értékelte ingatlanra Békéscsaba felől Békésre érkezve az első fényjelző készüléknél balra fordulunk a Petőfi utcára. Haladunk a központ felé körülbelül 500 méter után balra található a Békés 2255 helyrajzszámú ingatlan.

Az ingatlant köves úton lehet megközelíteni. Szomszédságában Tűzoltóság valamint családi házak találhatóak. Központtól mért távolsága kb 300 méter. A busz pályaudvar távolsága is kb 1 km. A bevásárló központok, iskolák, egészségügyi intézmények távolsága 1 km. A városrész az ÚJVÁROS nevet viseli. A város nyugati részén fekszik.

Az ingatlan művelési ága „kivett, lakóház, udvar, gazdasági épület”. A telek szabálytalan alakú sík terület. A helyszíni bejárás alapján megállapítottam, hogy az ingatlan nyilvántartás adatai megegyeznek a természetbeni állapottal.

.

.

V.2. Közműellátottsága: *Az ingatlan teljesen közművesített.*

Elektromos energia ellátás: az ingatlan a városi elektromos hálózatra rákapcsolva mérőórán keresztül.(230 v) A helyszíni szemle során működött

Vízellátás: az ingatlan a városi hálózatra rákapcsolva. A helyszíni szemle során működött.

Szennyvízelvezetés: a városi szennyvízrendszerre kapcsolva

Gázszolgáltatás: A város gázvezeték rendszerére kapcsolva. A helyszíni szemle során működött.

Csapadékvíz elvezetés : eresz csatornán keresztül csapadékgyűjtő árokban

V.3 . A telek:

A telek nyugat-keleti fekvésű, szabályos alakú 1300 négyzetméter területű sík terület. A telek szabálytalan alakú.

Szomszédságában a városi Tűzoltóság valamint lakóházak találhatóak.

A telken 2 db felépítmény található. A főépületben 3 db lakórész lett kialakítva a hasznos négyzetméter 270. A lakások közül az utca felőli a legjobb állapotú majd a középső lakás követi a harmadik lakás a legjobban elhanyagolt. A lakások külön közüzemi mérőórákkal vannak ellátva.

V.4. Felépítmények adatai leírása:

V.4.1 Lakóház műszaki leírása

V.4.2. Melléképület

V.4.3. Kerítés

V.4.1. Lakóház műszaki leírása

Lakóépület lakások.

Redukált nettó alapterület:270 m²

(1-2 lakás alapterület 100% ,3.lakás alapterület 70%.1-2-3 tornác 20 % ,pince 0 %.

A lakóépület hagyományos építési móddal (kb 100 éves) feltehetőleg téglalappal ,vegyes falazattal, fa földémmel és fa szerkezetű magas tető kialakítással és cserép fedéssel készült.

Külső homlokzata vakolt, festett , a külső nyílászárók fa szerkezetűek, hagyományos üvegezéssel ellátva. A belső felületek festett , részben csempézett felületek. A helységek padozata parketta , mázas kerámia.

Az 1-2 lakás fűtése jelenleg gázkazános központi fűtésű radiátorral, míg a harmadik lakás fűtése gázkonvektoros megoldású.

A melegvíz ellátás az 1-2 lakás gázbojlerről történik míg a harmadik lakásban villanybojler szolgáltat meleg vizet.

A csapadékvíz elvezetése megoldott jó állapotú eresz csatorna és lefolyó található az épületen.

Az épület egészen a sok felújítás ellenére látszik az építése korának megfelelő módok nyomai , amely mára elavultnak számítanak. Épületgépészet , elektromos hálózat is elavult teljes korszerűsítésre szorul.

V.4.2 A melléképület

A melléképület téglalap és vályogtégla az építőanyaga. Lebontásra ítélt az értékeléskor nem vettem figyelembe.

V.4.3. Kerítés

A vasoszlop és vas keret fa betéttel. Tégla alapja van. Jó állapotú..

VI. Forgalmi érték meghatározása

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelés

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

VI. Forgalmi értéket befolyásoló tényezők

VI.1 Az ingatlan piac elemzése adott térségben:

VI.2. Összehasonlító adatok

VI.3. Korrekciók

VI.4 A felépítmény értékének meghatározása

VI.4. Érték meghatározás fajlagos ár alapján

VI.1. Ingatlan piac elemzése adott térségben:

Az elmúlt két gazdasági évet elemezve a következőket lehet megállapítani. A lakáspiac a 2019 év végére kifulladt. Elsősorban befektetői oldal miatt sok külföldön dolgozó fiatal tette pénzét lakóingatlanokba lakásokba. Az árak is felkúsztok a 140-150 000 Ft/m² árig. A 2020-as év elején a kereslet visszaesett és erre COVID második hulláma még negatív hatást fejtett ki. Jelenleg kínálati árban nem ritka a 200 000 Ft/m² ,de kereslet nincs. Újra nehéz a legfelső emeleti lakások értékesítése.

Családi házak esetébe a CSOK és a BABAVÁRÓ gazdaságpolitikai intézkedések nagyon jót tettek az ingatlan piacnak. A „KÁDÁR KOCKA” típusú házak iránt továbbra is nagy a kereslet, de természetesen városrészenként más –más az ár. A legkeresettebb a „BÁNHIDA, MALOMVÉG”, része a városnak majd az „ÚJVÁROS” és végül a „HATHÁZ” követi a rangsorban. Szinte alig maradt kínálati oldalon ház. Vagy a nagyon rossz állapotú és túl árazott vagy a nagyon rossz helyen lévő és túlárazott ingatlanok maradtak, amelyek már több hónapja várnak értékesítésre. Azért itt is a 2020-as év őszére a COVID hatására elfogyott az érdeklődés bezáróknak az emberek.

A régi építésű magas belmagasságú ingatlan értékesítési vesztesége nagy. A nagy alapterületű lakások amelyek 70-90 évvel ezelőtt épültek nehezen eladhatóak és nagy az értékesítési veszteség. Ezek az ingatlanok a város kiemelt részén vannak és ennek ellenére el járt az idő .

Ipari, kereskedelmi ingatlanok kereslete nem nagy. Kevés az eladó ilyen típusú ingatlan.

Az albérleti piac nem nagy. Irodámban csak havonta keresnek albérletet.

Általában újság hirdetések útján kötődnek üzletek.

A telek árak változók. A gazdaságpolitikai intézkedések a tömeges építkezéseket nem tudják a városban segíteni. A hasznos négyzetméterenként 350 000 Ft és a telek ,amely ha város jobb részein épít akkor 4-6 mFt.

Nem sok új ház épül a városban. Jellemző, hogy a drágább jó helyen lévő jó állapotú családi házak 20-35 MFT megnőtt.

Mezőgazdasági ingatlanok közül a termőföld forgalma töretlen. Az árak változók. Hektáronként a legdrágább a Békés- Békéscsaba rész itt 3 MFT /hektárral is kötődtek szerződések. A Ludad ,DÉLO, Törökszigeti részen 1,7-2 MFT/hektár körül alakulnak az árak. A marói részen 2-2,5 MFT/hektár árak alakultak ki. A föld haszonbéreket nem követik a föld áremelkedést. Az 50 000 Ft –és 80 000 Ft/hektár mozgó árak a jellemzőek. A bérlők a tartós hosszú időtartamú szerződésekkel biztosították maguknak a föld művelési jogát. Az új szerződéseknel már látható, hogy a 100 000 Ft/hektár bérleti díjak is megjelennek.

A zártkertek forgalma aránylag nagynek mondható. A Malomasszonykert van az érdeklődés központjában. Az árak a 2019-es évekhez képest visszaestek. A 150-180 Ft/m² árhoz képest 100 Ft/m² áron kötődnek szerződések.

VI.2. Összehasonlító adatok

Az ingatlan értékének megállapítását piaci összehasonlító módszer alapján végeztem. Az összehasonlító adatbázisban szereplő ingatlanok hasonló életkorú és építési mód

Az adatok két éven belüliek. Az adatok a FAZEKAS TERRA Kft adatbázisából származnak.

Település	közterület	dátum	hasznos m2	fajlagos ár Ft/m2
BÉKÉS	Hajnal utca	2021.08.hó	130	62307
BÉKÉS	Rákóczi utca	2021.10.hó	230	65210
BÉKÉS	Rákóczi utca	2020.10.hó	170	52823
BÉKÉS	Nyiri utca	2021.11.hó	120	50000
BÉKÉS	Szabó Dezső utca	202.07.hó	90	45000
		összesen:	740	275340
				55068 Ft/m2

VI.3 Korrekciók

MEGNEVEZÉS	%		
KÖZMŰ HIÁNYA	0%		
TERÜLET NAGYSÁGA	0%		
TERÜLETI ELHELYEZKEDÉS	0%		
HŐSZIGETELÉS HIÁNYA	0%		
KARBANTARTOTTSÁGA	0%		
TERÜLET ALAKJA	0%		
INGATLAN HASZNOSÍTÁSA	0%		
GAZDASÁGI KÖRNYEZET	0%		
INGATLAN PIAC HELYZETE	0%		
ÉRTÉKESÍTÉSI LEHETŐSÉG	0%		
ÖSSZESEN.	0%		

Az értékelés elvégzése során megállapítottam, hogy az összehasonlító adatok és az értékelt ingatlan között lényeges különbség nincs . A korrekció 0 %.

VI. 4. Forgalmi érték meghatározása

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

$$62307 \text{ Ft/m}^2 + 65210 \text{ Ft/m}^2 + 52823 \text{ Ft/m}^2 + 50000 \text{ Ft/m}^2 + 45000 \text{ Ft/m}^2 = 275340$$

$$275340 \text{ Ft/m}^2 / 5 = 55068 \text{ Ft/m}^2$$

Az értékelt ingatlan hasznos négyzetmétere : 270 m²

$$270 \text{ m}^2 \times 55068 \text{ Ft/m}^2 = 14\,868\,360 \text{ Ft} \sim 14\,900\,000 \text{ Ft}$$

Korrekció 0 %

A Békés 2555 helyrajzszámú Békés Petőfi Sándor utca 22 számú ingatlan kerekített forgalmi értékét

14 900 000 Ft

azaz

**Tizennégymilliókilencszázezer forintban
állapítom meg.**

ZÁRADÉK:

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

Békés, 2021-12-09

Fazekas László

Fazekas László
ingatlanforgalmi értékbecslő

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

MELLÉKLETEK

- 1./Fotók
- 2./Térkép másolatok
- 3./Tulajdoni lap

FOTÓK



1.számú kép(Tűzoltóság)



2.számú kép (udvar)



3.számú kép(lakóépület)



4.számú kép (lakóépület 2.sz.)



5.számú kép(1.sz lakás szoba)



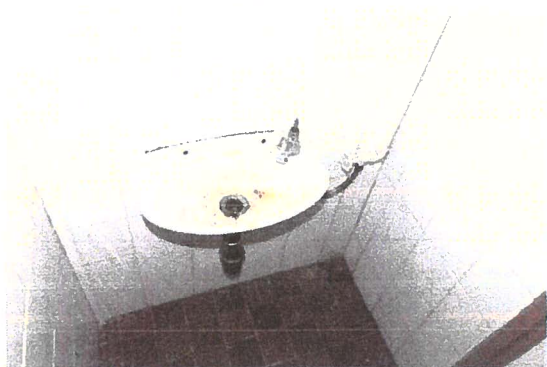
6.számúkép (1.sz.lakás fürdőszoba)



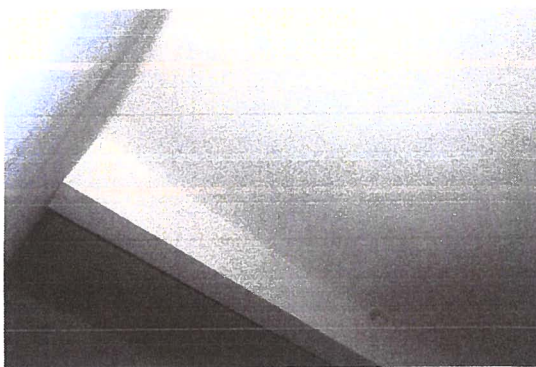
7.számú kép (1.lakás hátsó bejárat)



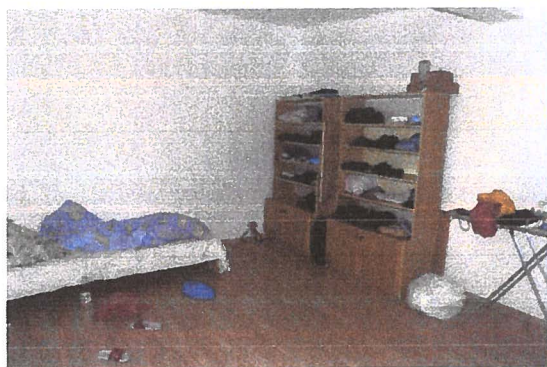
8.számúkép(raktár)



9.számú kép (1.lakás mosdó)



10.számúkép (2.lakás mennyezet .)



11.számú kép (2.sz.lakás ,szoba)



12.számúkép(2.lakás konyha)



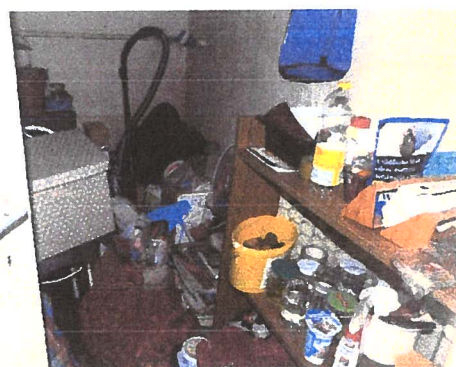
13.számú kép. (2.lakás ,fürdőszoba)



14.számú kép (2.lakás,kamra)



15.számú kép (3.lakás,konyha)



16.számú kép: 3.sz.lakás kamra



17.sz.kép (3.sz.lakás előszoba)

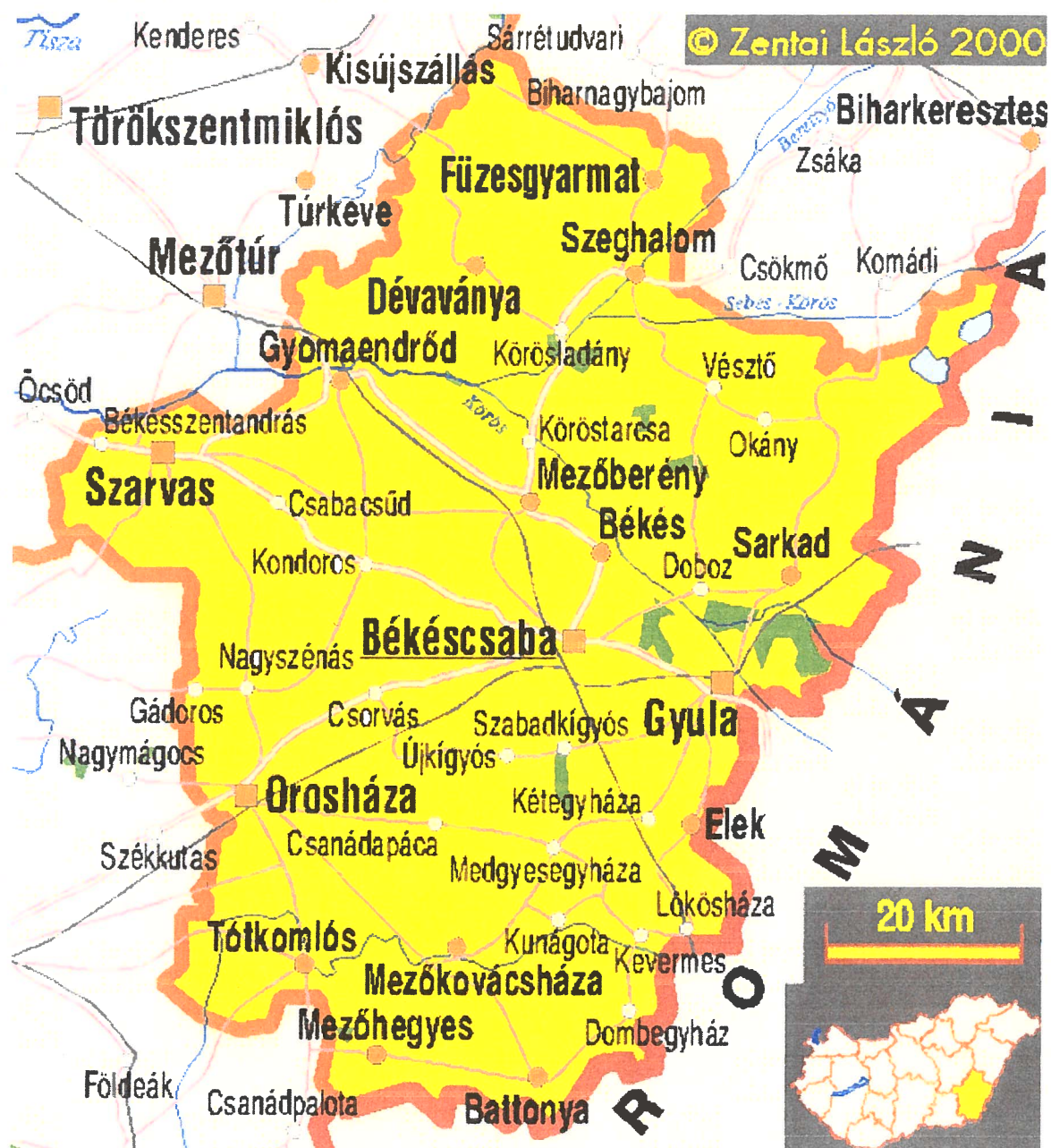


18.sz.kép. (3.lakás ,szoba)

Magyarország térképe



Békés megye térképe





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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.11.22 12:58:32

Helyrajzi szám: BÉKÉS belterület 2255

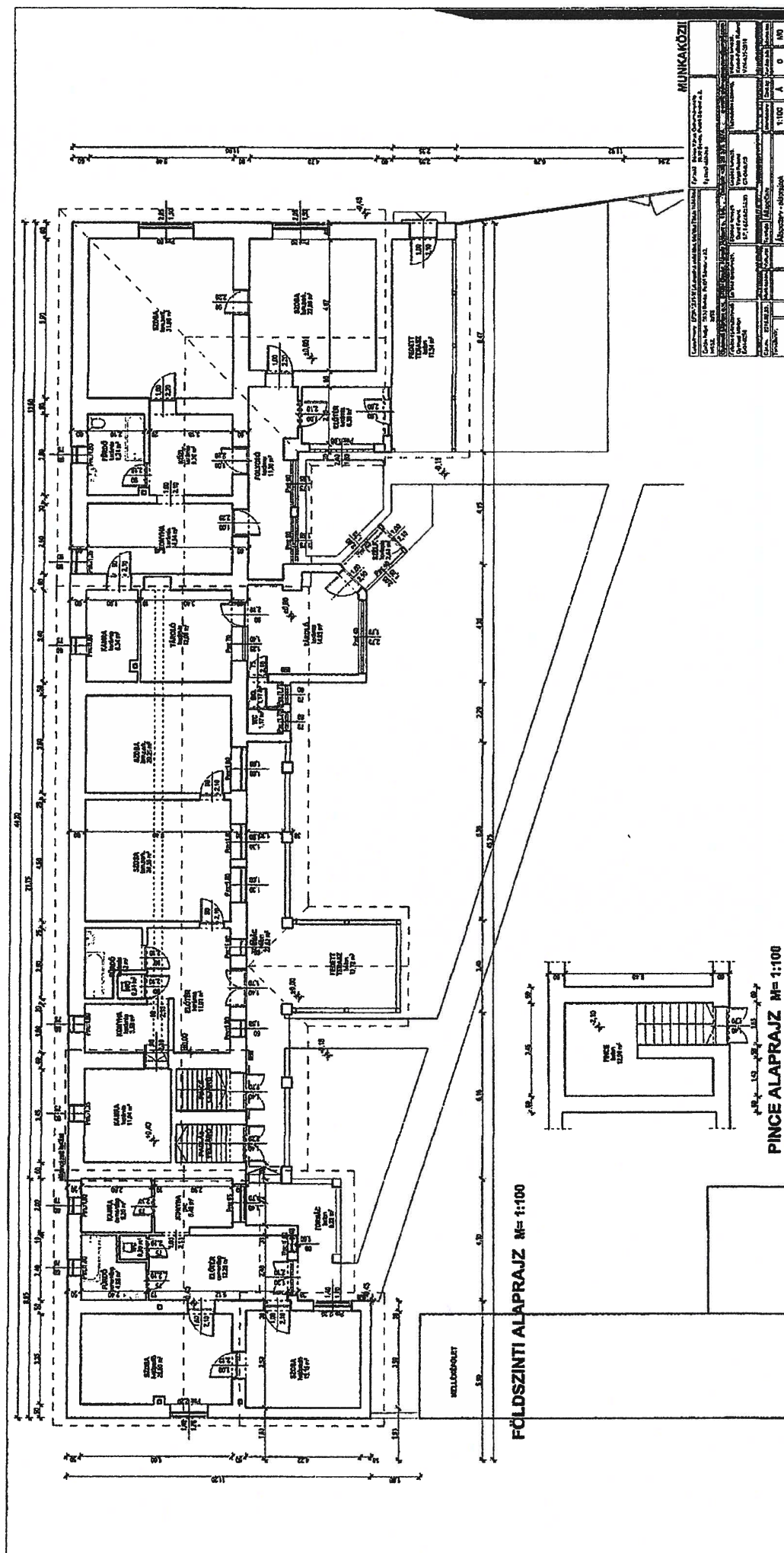
Megrendelés szám: 71/630/2021

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzs szám: 08255260002021



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





BÉKÉSCSABA MEGYEI JOGÚ VÁROS

JEGYZŐJE

Békéscsaba, Szent István tér 7.

Ikt. sz.: II. 2716/2017.

Ügyintéző: Csukás Zsolt

Mell.:

Hiv. sz:

Tárgy: Üzletszerű ingatlanvagyon-értékelő és
közvetítői névjegyzékbe történő felvétel

IGAZOLÁS NYILVÁNTARTÁSBA VÉTELÉRŐL

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

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

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

Sorozatjel: PT M

Sorszám: **131988**

Törzslap száma: **03/06 /2006**

BIZONYÍTVÁNY

FAZEKAS HÁSZLÓ

aki **BÉKÉS**

19**56** év **SZEPTEMBER** hó **17** napján született,

(anya születési neve: **BOGA JULIANNÁ**)

szakmai tanulmányait a(z)

FÜTI OMEGA Kft.

1012 Budapest, Kuny Domonkos u. 13-15.

végzetle.

A(z)

FÜTI OMEGA Kft.

1012 Budapest, Kuny Domonkos u. 13-15.

mellett működő szakmai vizsgabizottság előtt szakmai vizsgát tett:

szakmai elméletből:

5 (JELES)

szakmai gyakorlatból:

3 (KÖZEPES)

eredményvel.

Iz a bizonyítvány az 1993. évi LXXVI. törvény 12. §-a értelmében az **Országos Képzési Bizottság** által megadott

3433402

INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELŐ jogosító számú

ÉS KÖZVETÍTŐ

megnevezésű szakképesítést igazol.

SZEGED, 2006 év **04** hó **22** n.

CSISZÉK HÁSZLÓ SK

a szakmai vizsgabizottság
elnöke

NETKOVSKY KÁLMÁN SK

a vizsgaszervező vezetője

HÁSZLÓ H. H. H.

BUDAPEST, 2010. 04. 04.



A. TÖ. 570. F. SZ. - 001698
Pálffy György Zrt. - (Reg.: 5-8985)
Látta: SZNA részről N. M. 2006. XII. 18.

FÜTI OMEGA Kft.
1012 Budapest,
Kuny Domonkos u. 13-15.