

01

Sorszám: 11/2

Tárgy: Önkormányzati bérlakások értékesítésre kijelölése
Előterjesztő: Siklósi István polgármester
Készítette: dr. Fábián Judit titkársági referens
Véleményező Bizottság: Pénzügyi, Gazdasági Bizottság
Tervezett döntés: 6 db határozat
Döntés: Egyszerű többségi, nyílt szavazással

Előterjesztés
Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete
2017. szeptember 25-i ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások és helyiségek elidegenítésére vonatkozó eljárásokat a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 6/2006.(III.01.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: bérlakás rendelet), valamint az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 16/2007. (VI.19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) szabályozza.

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete 257/2017.(VI.26.) sz. határozatával felhatalmazta a polgármestert, hogy a nevezett ingatlanok eladási árának meghatározásához független ingatlanforgalmi értékbecslő szakvéleményét kérje meg, valamint a beérkező ingatlanvételi ajánlatokat terjessze a Képviselő-testület elé. Az ingatlanok értékelési szakvéleményei jelen előterjesztés mellékletét képezik.

Mezőberény Város Önkormányzata értékesítésre kijelöli a tulajdonában lévő alábbi bérlakásokat, amelyek főbb adatait az alábbi táblázat tartalmazza:

Sorszám	Bérlakás címe	Helyrajzi száma	Nettó alapterület	Értékbecslő által meghatározott forgalmi érték (+ 27 % ÁFA)
1.	Mezőberény, Luther u. 1. 1/5/A	1026/A/5 (1026/1/5/A)	62,59 m ²	5.600.000 + 27% ÁFA= 7.112.000 Ft
2.	Mezőberény, Luther u. 1. 1/5/B	1026/A/5 (1026/1/5/B)	62,61 m ²	5.900.000 + 27 % ÁFA= 7.493.000 Ft
3.	Mezőberény, Luther u. 1. 1/5/C	1026/A/5 (1026/1/5/C)	62,59 m ²	5.200.000 + 27% ÁFA= 6.604.000 Ft
4.	Mezőberény, Luther u. 1. 1/3.	1026/A/3	104,14 m ²	7.600.000 + 27 % ÁFA= 9.652.000 Ft
5.	Mezőberény, Gyomai út 1/B. 1/9.	2424/A/9	80,50 m ²	5.600.000 + 27 % ÁFA= 7.112.000 Ft
6.	Mezőberény, Gyomai út 1/B. 2/10.	2424/A/10	77,80 m ²	5.300.000 + 27 % ÁFA= 6.731.000 Ft

Az érintett ingatlanok a Vagyonrendelet 3. sz. mellékletében, üzleti vagyunként vannak nyilvántartva, értékesítésüknek nincs jogszabályi akadálya.

A bérlakás rendelet 44. § (3) bekezdés értelmében a független ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított 5 millió forint forgalmi érték feletti lakást, vagy helyiséget kizárólag versenyeztetési eljárás útján lehet értékesíteni. Versenyeztetési eljárás lefolytatása esetén a vagyonrendelet szabályozása az irányadó.

Az értékesítésre kijelölt ingatlanok független ingatlanforgalmi értékbecslő által megállapított forgalmi értéke az 5 millió forintot meghaladja, így a Vagyonrendelet 18. §-ban foglalt szabályozásnak megfelelően, a versenyeztetési eljárás részeként az értékesítendő vagyont pályázati hirdetményként közzé kell tenni. A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell a következőket:

- a) a pályázatot kiíró szerv megnevezését, székhelyét;
- b) az értékesítendő vagyon megnevezését, lényeges adatait;
- c) a további információk beszerezhetőségének helyét;
- d) a pályázatok benyújtásának határidejét;

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (3) bekezdése alapján a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény szerinti volt állami (tanácsi) és önkormányzati bérlakások esetében az állam elővásárlási joga a lakásban élő

- a) bérlő;
- b) bérlőtárs;
- c) társbérlő;
- d) az a)–c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokona, valamint örökbe fogadott gyermeke elővásárlási jogát követi. Ebben az esetben az ajánlatot meg kell küldeni az MNV Zrt-nek, aki dönt arról, hogy az állam kíván-e élni elővásárlási jogával.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés megtárgyalását követően fogadja el az alábbi határozati javaslatokat.

1. Határozati javaslat:

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete az 5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1/5/A. sz. alatti önkormányzati tulajdonú ingatlant kijelöli értékesítésre 2018.12.31.-ig bérleti jogviszonnyal terhelten, azzal, hogy az értékesítés az Önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 16/2007. (VI.19.) sz. rendelet 17.§ (3) bekezdése alapján versenyeztetési eljárás lefolytatásával történjen.

A Képviselő-testület felhatalmazza Siklósi István polgármestert, hogy az ingatlan versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítése céljából az alábbi hirdetmény közzétételéről gondoskodjon:

„HIRDETMÉNY

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 16/2007. (VI.19.) sz. rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) alapján versenyeztetési eljárás keretében értékesítésre kínálja az 5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1/5/A. sz. alatti, 1026/A/5 (1026/1/5/A) hrsz-ú, 62,59 m²

alapterületű önkormányzati tulajdonban álló ingatlant, minimum bruttó 5.600.000 + 27% ÁFA = 7.112.000 Ft (hétmillió-száztizenkettőezer forint) eladási áron.

Nevezett ingatlanok tekintetében a pályázat benyújtási határideje 2017. hó nap.

A vételi ajánlatot tartalmazó pályázatokat Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete részére, az 5650 Mezőberény, Kossuth Lajos tér 1. sz. alatti címre kérjük benyújtani. Az ingatlanokkal kapcsolatban további információ kérhető Siklósi István polgármestertől, a 66/515-515 – ös telefonszámon, vagy személyesen a Mezőberényi Polgármesteri Hivatalban, ügyfélfogadási időben.”

Felelős: Siklósi István polgármester

Határidő: intézkedésre azonnal

2. Határozati javaslat:

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete az 5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1/5/B. sz. alatti önkormányzati tulajdonú ingatlant kijelöli értékesítésre, azzal, hogy az értékesítés az Önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 16/2007. (VI.19.) sz. rendelet 17.§ (3) bekezdése alapján versenyeztetési eljárás lefolytatásával történjen.

A Képviselő-testület felhatalmazza Siklósi István polgármestert, hogy az ingatlan versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítése céljából az alábbi hirdetmény közzétételéről gondoskodjon:

„HIRDETMÉNY

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 16/2007. (VI.19.) sz. rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) alapján versenyeztetési eljárás keretében értékesítésre kínálja az 5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1/5/B sz. alatti, (1026/A/5 (1026/1/5/B) hrsz-ú, 62,61 m² alapterületű önkormányzati tulajdonban álló ingatlant, minimum bruttó 5.900.000 + 27 % ÁFA = 7.493.000 Ft (hétmillió-négyszázkilencvenháromezer forint) eladási áron.

Nevezett ingatlanok tekintetében a pályázat benyújtási határideje 2017. hó nap.

A vételi ajánlatot tartalmazó pályázatokat Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete részére, az 5650 Mezőberény, Kossuth Lajos tér 1. sz. alatti címre kérjük benyújtani. Az ingatlanokkal kapcsolatban további információ kérhető Siklósi István polgármestertől, a 66/515-515 – ös telefonszámon, vagy személyesen a Mezőberényi Polgármesteri Hivatalban, ügyfélfogadási időben.”

Felelős: Siklósi István polgármester

Határidő: intézkedésre azonnal

3. Határozati javaslat:

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete az 5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1/5/C sz. alatti önkormányzati tulajdonú ingatlant kijelöli értékesítésre, határozatlan időre szóló bérleti jogviszonnyal terhelt, azzal, hogy az értékesítés az Önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 16/2007. (VI.19.) sz. rendelet 17.§ (3) bekezdése alapján versenyeztetési eljárás lefolytatásával történjen.

A Képviselő-testület felhatalmazza Siklósi István polgármestert, hogy az ingatlan versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítése céljából az alábbi hirdetmény közzétételéről gondoskodjon:

„HIRDETMÉNY

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 16/2007. (VI.19.) sz. rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) alapján versenyeztetési eljárás keretében értékesítésre kínálja

az 5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1/5/C sz. alatti, 1026/A/5 (1026/1/5/C) hrsz-ú, 62,59 m² alapterületű önkormányzati tulajdonban álló ingatlant, minimum bruttó 5.200.000 + 27 % ÁFA = 6.604.000 Ft (hatmillió-hatszáznégyezer forint) eladási áron.

Nevezett ingatlanok tekintetében a pályázat benyújtási határideje 2017. hó nap.

A vételi ajánlatot tartalmazó pályázatokat Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete részére, az 5650 Mezőberény, Kossuth Lajos tér 1. sz. alatti címre kérjük benyújtani.

Az ingatlanokkal kapcsolatban további információ kérhető Siklósi István polgármestertől, a 66/515-515 – ös telefonszámon, vagy személyesen a Mezőberényi Polgármesteri Hivatalban, ügyfélfogadási időben.”

Felelős: Siklósi István polgármester

Határidő: intézkedésre azonnal

4. Határozati javaslat:

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete az 5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1/3. sz. alatti önkormányzati tulajdonú ingatlant kijelöli értékesítésre, azzal, hogy az értékesítés az Önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 16/2007. (VI.19.) sz. rendelet 17.§ (3) bekezdése alapján versenyeztetési eljárás lefolytatásával történjen.

A Képviselő-testület felhatalmazza Siklósi István polgármestert, hogy az ingatlan versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítése céljából az alábbi hirdetmény közzétételéről gondoskodjon:

„HIRDETMÉNY

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 16/2007. (VI.19.) sz. rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) alapján versenyeztetési eljárás keretében értékesítésre kínálja az 5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1/3. sz. alatti, 1026/A/3 hrsz-ú, 104,14 m² alapterületű önkormányzati tulajdonban álló ingatlant, minimum bruttó 7.600.000 + 27 % ÁFA = 9.652.000 Ft (kilencmillió-hatszázötvenkettőezer forint) eladási áron.

Nevezett ingatlanok tekintetében a pályázat benyújtási határideje 2017. hó nap.

A vételi ajánlatot tartalmazó pályázatokat Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete részére, az 5650 Mezőberény, Kossuth Lajos tér 1. sz. alatti címre kérjük benyújtani.

Az ingatlanokkal kapcsolatban további információ kérhető Siklósi István polgármestertől, a 66/515-515 – ös telefonszámon, vagy személyesen a Mezőberényi Polgármesteri Hivatalban, ügyfélfogadási időben.”

Felelős: Siklósi István polgármester

Határidő: intézkedésre azonnal

5. Határozati javaslat:

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete az 5650 Mezőberény, Gyomai út 1/B. 1/9. sz. alatti önkormányzati tulajdonú ingatlant kijelöli értékesítésre, azzal, hogy az értékesítés az Önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 16/2007. (VI.19.) sz. rendelet 17.§ (3) bekezdése alapján versenyeztetési eljárás lefolytatásával történjen.

A Képviselő-testület felhatalmazza Siklósi István polgármestert, hogy az ingatlan versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítése céljából az alábbi hirdetmény közzétételéről gondoskodjon:

„HIRDETMÉNY

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 16/2007. (VI.19.) sz. rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) alapján versenyeztetési eljárás keretében értékesítésre kínálja

az 5650 Mezőberény, Gyomai út 1/B. 1/9. sz. alatti, 2424/A/9 hrsz-ú, 80,50 m² alapterületű önkormányzati tulajdonban álló ingatlant, minimum bruttó 5.600.000 + 27 % ÁFA = 7.112.000 Ft (hétmillió-száztizenkettőezer forint) eladási áron.

Nevezett ingatlanok tekintetében a pályázat benyújtási határideje 2017. hó nap.

A vételi ajánlatot tartalmazó pályázatokat Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete részére, az 5650 Mezőberény, Kossuth Lajos tér 1. sz. alatti címre kérjük benyújtani.

Az ingatlanokkal kapcsolatban további információ kérhető Siklósi István polgármestertől, a 66/515-515 – ös telefonszámon, vagy személyesen a Mezőberényi Polgármesteri Hivatalban, ügyfélfogadási időben.”

Felelős: Siklósi István polgármester

Határidő: intézkedésre azonnal

6. Határozati javaslat:

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete az 5650 Mezőberény, Gyomai út 1/B. 2/10. sz. alatti önkormányzati tulajdonú ingatlant kijelöli értékesítésre határozatlan időre szóló bérleti jogviszonnyal terhelt, azzal, hogy az értékesítés az Önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 16/2007. (VI.19.) sz. rendelet 17.§ (3) bekezdése alapján versenyeztetési eljárás lefolytatásával történjen.

A Képviselő-testület felhatalmazza Siklósi István polgármestert, hogy az ingatlan versenyeztetési eljárás keretében történő értékesítése céljából az alábbi hirdetmény közzétételéről gondoskodjon:

„HIRDETMEY

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 16/2007. (VI.19.) sz. rendelete (a továbbiakban: Vagyonrendelet) alapján versenyeztetési eljárás keretében értékesítésre kínálja az 5650 Mezőberény, Gyomai út 1/B. 2/10. sz. alatti, 2424/A/10 hrsz-ú, 77,80 m² alapterületű önkormányzati tulajdonban álló ingatlant, minimum bruttó 5.300.000 + 27 % ÁFA = 6.731.000 Ft (hatmillió-hétszázharmincegyezer forint) eladási áron.

Nevezett ingatlanok tekintetében a pályázat benyújtási határideje 2017. hó nap.

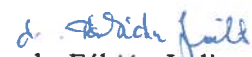
A vételi ajánlatot tartalmazó pályázatokat Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete részére, az 5650 Mezőberény, Kossuth Lajos tér 1. sz. alatti címre kérjük benyújtani.

Az ingatlanokkal kapcsolatban további információ kérhető Siklósi István polgármestertől, a 66/515-515 – ös telefonszámon, vagy személyesen a Mezőberényi Polgármesteri Hivatalban, ügyfélfogadási időben.”

Felelős: Siklósi István polgármester

Határidő: intézkedésre azonnal

Mezőberény, 2017. szeptember 12.



dr. Fábián Judit
titkársági referens

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

PH-9176
ÉRKEZETI 2017 JÚL 17

1/1 példány

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

5650 MEZŐBERÉNY, Luther utca 1. 1. emelet 5. ajtó
alatt található,

1026/A/5 (1026/1/5/A)
helyrajzi számú belterületi ingatlanról

Mezőberényi Polgármesteri Hivatal			
Iktatási szám: I-1724-1		Melléklet: 103 db	
Erkezett: 2017 JÚL 17.			
Előszám:	Utószám:	Előadó:	S.I. 464.



Értékbecsülő neve, címe:

Szabó Bálint
Ingatlanvagyon-értékelő
5600 Békéscsaba, Csorba utca 1.
Tel: 20/97-52-383

Készítés dátuma:

2017-07-17.

Tartalomjegyzék

Címlap	1
Tartalomjegyzék	2
Értékelési bizonyítvány	3
Alapadatok	5
Értékmeghatározás	10
Piaci összehasonlító módszer	10
Lakás	10
 Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés	 11
Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	12
 Mellékletek	
Melléklet_Tulajdoni lap	13
Melléklet_Rendezési terv	14
Melléklet_Alaprajz	15
Melléklet_Megye/Település térkép	16
Melléklet_Kínálati/Adásvétel során megvalósult konkrét adatok	17
Melléklet_Páros összehasonlítás	19
Melléklet_Fényképek	20

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

1/1 példány

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő adatai

Megrendelő neve: Mezőberény Város Önkormányzata

Megrendelő:	Siklósi István polgármester
Kapcsolata az ingatlannal:	vevő
Címe:	5650 Mezőberény, Kossuth tér 1.

Megrendelés azonosító: 20170629.

Értékelés típusa: Elsődleges értékelés

Értékelés tárgya

Az ingatlan címe:	5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. em. 5. A.
Az ingatlan helyrajzi száma:	1026/A/5
Művelési ág:	Lakás
Teherlap bejegyzés:	Nincs
Széljegyek:	Nincs
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

Helyszíni szemle dátuma: 2017.07.03.

A szakvélemény érvényessége:	120 nap
Az értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározása, értékesítés miatti értékelés
Az értékelés alapja:	Piaci összehasonlító módszer

Értékesíthetőség: 360 napon túli

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

Területi adatok összesítése

Belterületi földrészletek(ek) összesen: 0 m²

Lakás összesen:

Nettó alapterülete:	62,59 m ²
Redukált alapterülete:	58,46 m ²



ÉRTÉKELESI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

1/1 példány

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

5.600.000 Ft

Azaz: Ötmillió-hatszázezer Forint

A forgalmi érték Áfa-t nem tartalmaznak.

Megbízott: Szabó Bálint ingatlanvagyon-értékelő e.v.

Kelt: 2017. július 17.

Szabó Bálint
INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELŐ
5600 Békéscsaba, Csorba u. 1.
Eng. szám: S-007/2011
Adószám: 44718239-1-24



aláírás

Alapadatok

KÖRNYEZET

Település területi elhelyezkedése, település jellemzése:

Békés megye Magyarország délkeleti részén fekszik. Északról Hajdú-Bihar megye határolja, nyugatról Jász-Nagykun-Szolnok és Csongrád megyék, délről és keletről a román határ. Székhelye Békéscsaba.

Mezőberény város Békés megyében, a Békési kistérségben.

Fekvése

Békéscsabától északra, Békés és Köröstarcsa közt fekvő település.

Megközelíthetősége

Közúton elérhető a 46-os, a 470-es és a 47-es főúton. Vonattal a MÁV 120-as számú Budapest–Szolnok–Békéscsaba–Lökösháza-vasútvonalán érhető el. A vasútállomás Csárdaszállás és Murony között található.

Népessége

10.345 fő (2015.január 1.)

Területe

118,5 km²

Népességcsoportok

2001-ben a város lakosságának 91%-a magyar, 4%-a cigány, 3%-a szlovák és 2%-a német nemzetiségűnek vallotta magát.

Mezőberény rövid története

Mezőberény már a kőkorszakban is lakott hely volt. Az Árpád-korban a mai település helyén állt Berény nevű falu a török hódoltság idején elpusztult. Az elhagyott település 1723-tól települt újra, szlovák, német és magyar lakosokkal. A népesség gyorsan növekedett (1800-ban 5000, 1910-ben közel 14000 fő).

KÉPEK A XIX.SZ. KULTÚRÁLIS ÉLETÉBŐL A város igen korán szellemi központtá vált, itt működött Békés megye első gimnáziuma 1802-1834 között. A Wenckheim-kastélyban működő leánynevelő tanulója volt Szendrei Júlia 1838-tól 1840-ig. Mezőberény fontos Petőfi emlékhely, mivel a költőt rokoni és baráti szálak fűzték a városhoz. Többször vendégeskedett Orlai Petrics Soma festőművésznél. Orlai több portrét is festett róla. A költő Mezőberényből indult Bem Táborába. Erre emlékeztet a Kettős-Körös hídjánál állított emlékmű.

A VÁROS XX. SZÁZADI TÖRTÉNETE A századfordulón az intenzívvé váló gazdálkodás mellett az ipar fejlődése is felgyorsult. Malmok épültek, téglaszövőgyárak létesültek. A gazdasági mutatók alapján Mezőberény ebben az időben a negyedik helyet foglalta el a megyében. A fejlődést segítette a vasút kiépítése, a Körös-híd megépítése, a pénzintézetek és a polgári iskola létrehozása is. A népesség nagyrészt a protestáns felekezetekhez tartozott. A két világháborúban nagy veszteségek érték a

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

1/1 példány

települést. A 2. világháborút követő lakosságcsere és kitelepítések átalakították a település etnikai arculatát. Az elmúlt 40-50 év szocialista korszakában az addig agrár jellegű településen felgyorsult az iparosítás. A 70-es és 80-as években 9 ipari üzem működött az akkori nagyközségben. Új, emeletes lakások épültek, 1962-ben gimnázium 1984-ben egészségügyi központ létesült. 1989-ben kapta meg Mezőberény a városi rangot. Az elmúlt 10 évben a rendszerváltás során az átalakuló gazdasági helyzet ellenére még intenzívebb fejlődés indult meg a városban. Az infrastruktúra kiépítettsége egyik legjobb a térségben. Az utak 98%-a szilárd burkolatú, magas a gáz és a telefon bekötések száma. Új kerékpárutak segítik a közlekedést. A közelmúlt jelentősebb beruházásai mellett a kis- és középvállalkozások kerültek előtérbe.

Nevezetességei

- Bodoki Károly Vízügyi Múzeum – a Hosszú foki csatorna és a Kettős-Körös találkozásánál levő szivattyútelepen
- Orlai Petrich Soma Múzeum – néprajzi gyűjtemény udvarán a **Holokauszt-emlékmű**
- Zsidó temető és ravatalozó épület, Gyomai út.
- Mezőberényi Termálfürdő
- Wenckheim–Fejérváry-kastély

Ingatlan településen belüli elhelyezkedése:

Az értékelt ingatlanra közvetlen környezeti hatást gyakorló terület Mezőberény központi területe és annak környezete.

Területi határok:

Mezőberény e területe, a város gazdasági területének közepes részét foglalja magába, ami döntő részben beépített, közepes gazdasági aktivitással rendelkező terület.

Közbiztonság:

A település, de a közvetlen környezet közbiztonsága is jónak mondható.

Árterület:	nem
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	lakások
Jelenlegi hasznosítás:	lakás
Legcélszerűbb hasznosítás:	lakás
Építési övezet:	lakó (Lk)
Építési övezet típusa:	kisvárosias lakó
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:	1600 m
Távolsági busz megállójának távolsága:	500 m

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

1/1 példány

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település:	5650 Mezőberény
Helyrajzi szám:	1026/A/5
Utca:	Luther utca
Házszám, emelet, ajtó:	1.1. emelet 5. ajtó. A.
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2017.06.28.
Lakás területe:	62,59 m ²
Eszmei hányad:	
Egész szoba szám:	2
Fél szoba szám:	0
Tulajdoni forma:	önkormányzati
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	Belterület
Széljegyek:	nincs
Teherlap bejegyzés:	nincs

Természetbeni adatok

Irányítószám, település:	5650 Mezőberény
Utca:	Luther utca
Házszám, emelet, ajtó:	1.1. em.5. A.
Művelési ág:	Lakás (Társasház)
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Mezőberény Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányada

Épület, felépítmény adatok: Lakás (hrs:1026/A/5) 1026/1/5/A

Azonosítás

Épület típusa:	Társasházi lakás
Lakás jellege:	Lépcsőház felőli szélső lakás
Nettó alapterület:	62,59 m ²
Redukált alapterülete:	58,46 m ²

Építési adatok

Építésének éve:	1984; 2002-ben teljes körű felújítás történt.
Építési mód:	Hagyományos, téglablokkos
Kivitelezés minősége:	Jó
Építészeti kialakítás:	Jó
Komfortfokozat:	Összkomfortos
Fizikai állapot:	Jó állapotú lakás. Megállapított használhatósági foka 90 %.
Leírás:	Korának megfelelő állagú, a természetes elhasználódás mértékén felül más értékcsökkentő hatás nem tapasztalható.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

1/1 példány

Közművesítettsége

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

Szerkezeti és műszaki leírás

Alapozás, szigetelés

Alapozás:	beton sáv és pilléralap
Alapozás állapota:	megfelelő
Alapozási hiba leírása:	szemrevételezéssel hiba nem tapasztalható

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés:	van
Szigetelés állapota:	megfelelő
Szigetelési hiba leírása:	szemrevételezéssel hiba nem tapasztalható
Hőszigetelés:	nem

Teherhordó szerkezetek

Függőleges:	blokk tégl
Vízszintes:	vb.
Teherhordó szerkezetek állapota:	megfelelő
Szerkezeti hiba leírása:	szemrevételezéssel hiba nem tapasztalható

Válaszfalak

Válaszfalak:	tégla
--------------	-------

Nyílászárók

Ablakok szerkezete:	fa hagyományos előre gyártott szerkezetek
Ablakok üvegezése:	hőszigetelt, redőnyös
Ajtószerkezetek:	fa hagyományos előre gyártott szerkezetek
Nyílászárók jellemzése:	szemrevételezéssel hiba nem tapasztalható

Épületgépészet

Fűtési mód:	központi (lakáshoz tartozó fűtési rendszer)
Fűtési mód típusa:	gázüzemű
Egyéb jelentős értékű berendezések:	nincs
Épületgépészet állapota:	megfelelő
Épületgépészet állapotának jellemzése:	szemrevételezéssel hiba nem tapasztalható
Melegvízellátás:	fűtésre is használt kombi készülékről
Hőleadó felületek:	radiátorok

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

1/1 példány

Tetőszerkezet

Tető kialakítása	Tetőszerkezet	Tetőfedés, héjalás	Tetőszerkezet/Tetőfedés állapota
lapostető	lapostető	bitumenes nehézlemez	megfelelő

Homlokzat

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
vakolt, festett	kisebb felújítást igényel, attika fal találkozásánál repedések, kisebb vakolatomlások	megfelelő

Helyiséglista: Lakás (hrs:1026/A/5)

Lakótér Luther u. 1. 1/5/A.	Nettó ter. Hasznos.alapt.		Korr. Tényező Red.alapt.		Padozatburkolat Falfelület képzés	Belmagasság
Szoba	12,22	m2	100%	m2	laminált padló	2,69 m
	12,22	m2	12,22	m2	festett	
Szoba	18,63	m2	100%	m2	laminált padló	2,69 m
	18,63	m2	18,63	m2	festett	
Kamra	1,85	m2	100%	m2	lapburkolat	2,69 m
	1,85	m2	1,85	m2	festett	
Konyha	7,92	m2	100%	m2	lapburkolat	2,69 m
	7,92	m2	7,92	m2	festett	
Szélfogó	2,53	m2	100%	m2	lapburkolat	2,69 m
	2,53	m2	2,53	m2	festett	
WC	1,44	m2	100%	m2	lapburkolat	2,69 m
	1,44	m2	1,44	m2	festett	
Előszoba	5,49	m2	100%	m2	lapburkolat	2,69 m
	5,49	m2	5,49	m2	festett	
Fürdőszoba	4,25	m2	100%	m2	lapburkolat	2,69 m
	4,25	m2	4,25	m2	festett	
Loggia	8,26	m2	50%	m2	lapburkolat	2,69 m
	8,26	m2	4,13	m2	festett	
Helyiségcsoport adatai	62,59	m2				
	62,59	m2				
Összesen:	62,59	m2	58,46	m2		

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

1/1 példány

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

Piaci összehasonlító adatok alapján

Összehasonlító adatok: Lakás (hrsz: 1026/A/5)

Irsz.	Település Művelési ág	Utca Helyrajzi szám	Lakóépület r. területe (m ²)	Adásvétel éve
5650	Mezőberény lakás	belterület Hősök útja	64	2017
5650	Mezőberény lakás	belterület Belváros	59	2017
5650	Mezőberény lakás	belterület Központ	63	2017

Lakás értéke:

5.589.769 Ft

Lakás értéke kerekítve:

5.600.000 Ft

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Piaci helyzetelemzés

Település ingatlanforgalma:	átlagos
Forgalomképesség:	Forgalomképes
Hosszú távú értékállóság:	Értéktartás prognosztizálható
Az ingatlan fedezetnek:	ALKALMAS
Megjegyzés:	Kisebb felújítást igénylő, jó-kiváló állapotban lévő összkomfortos lakás. Bérlet útján hasznosítva. 2002-ben teljes körű felújítás történt.

Az ingatlan forgalmi értéke:

5.600.000 Ft

Azaz: Ötmillió-hatszázezer Forint

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

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: 120 nap.

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

A megállapított forgalmi érték Áfa-t nem tartalmaz.

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

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

1/1 példány

MELLÉKLET

Megnevezés: Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/8627/2017

2017.06.28

MEZŐBERÉNY

Belterület 1026/A/5 helyrajzi szám

társasház különlap

5650 MEZŐBERÉNY Luther utca 1. 1. emelet. ajtó/5. "Földfúvargálat alatt"				
I.R.E.S.Z				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Éfél	eszméi hányad	tulajdoni forma
orvosi rendelő	191	0 0	1335/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat:	43293/1994.12.02			
2. bejegyző határozat:	43293/1994.12.02			
Társasház				
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.				

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

II.R.E.S.Z				
1. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 43293/1994.12.02				
jogcím: tulajdonbaadás tulajdoni hányad: 0/1	30994/2/1991.01.24			
jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1	43293/1994.12.02			
jogállás: tulajdonos				
név: MEZŐBERÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA				
cím: 5650 MEZŐBERÉNY Kossuth tér 1.				

III.R.E.S.Z				
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32678/2013.10.08				
Önálló szövegbe bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (KII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Békéscsabai Járási Földhivaltól a Gyulai Járási Földhivatal Békési Kirendeltségéhez.				

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

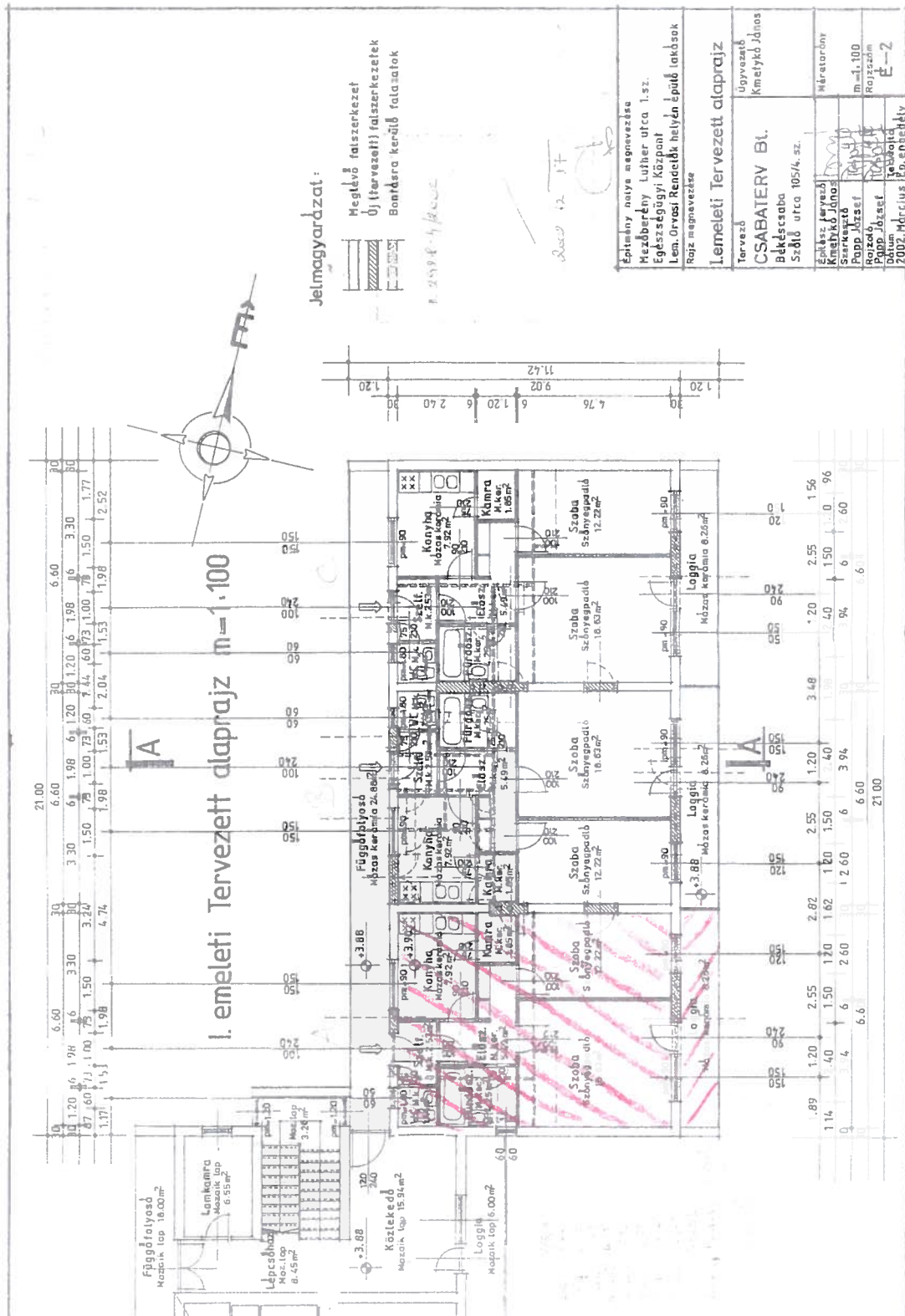
Nem hiteles tulajdoni lap

1/1 példány

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

1/1 példány

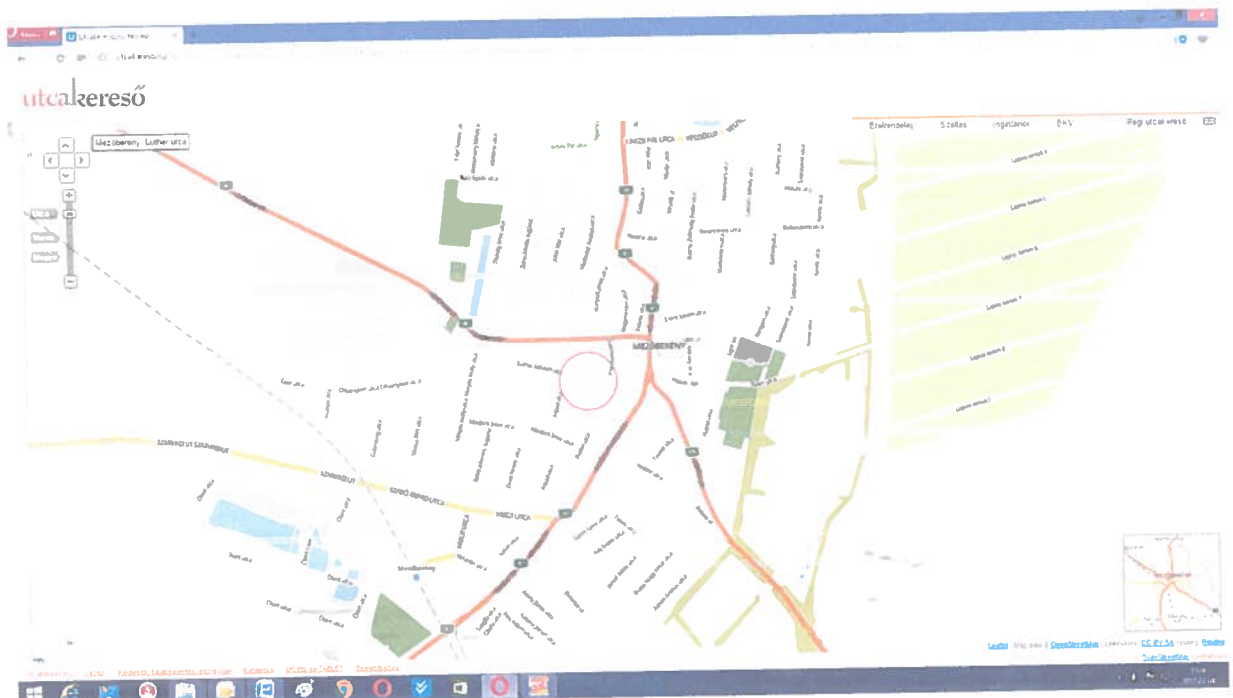
Megnevezés: Alaprajz



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

1/1 példány

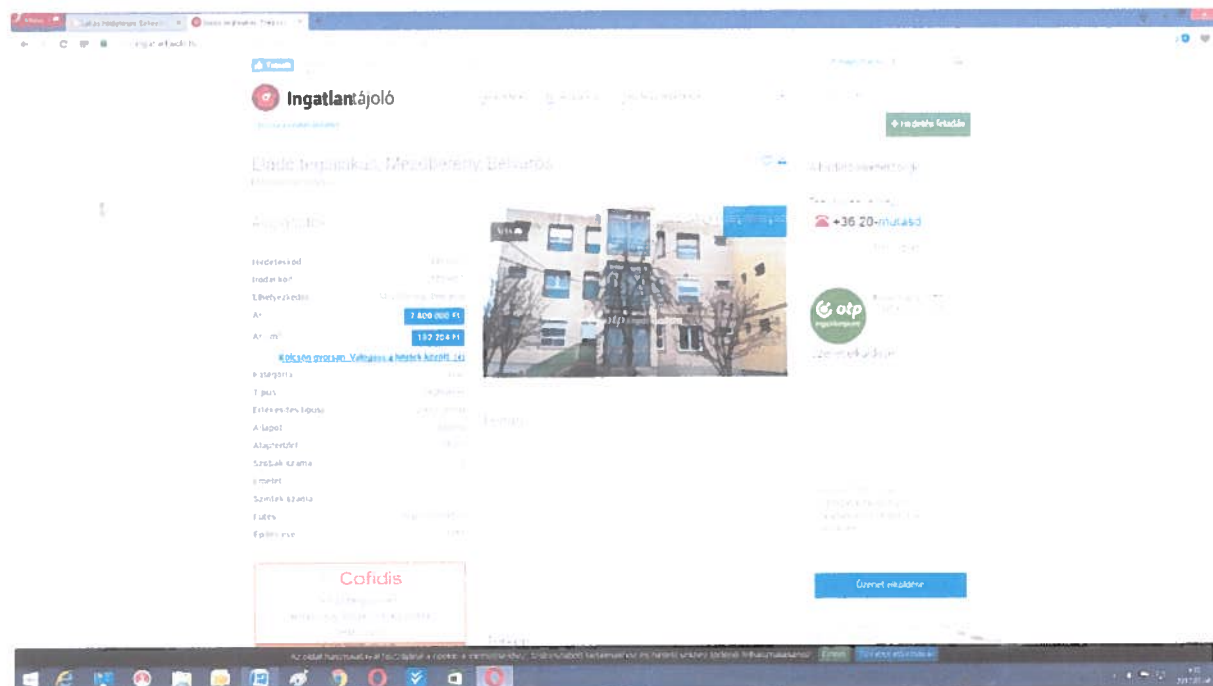
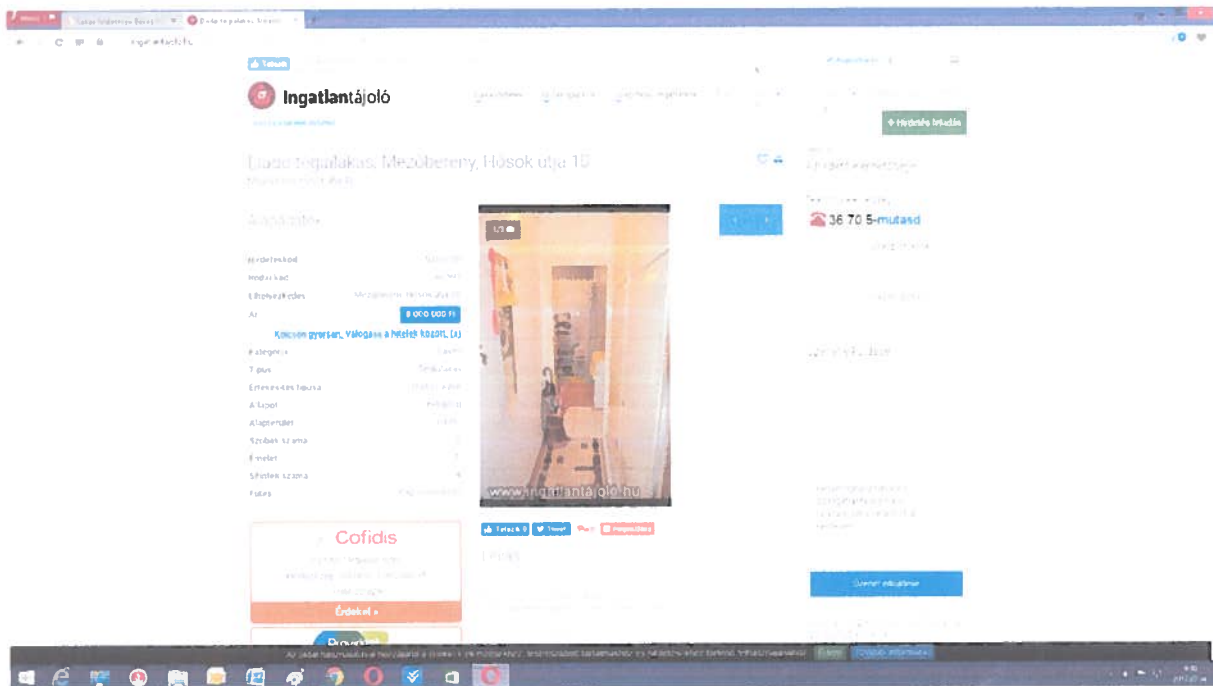
Megnevezés: Megye/Település térkép



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

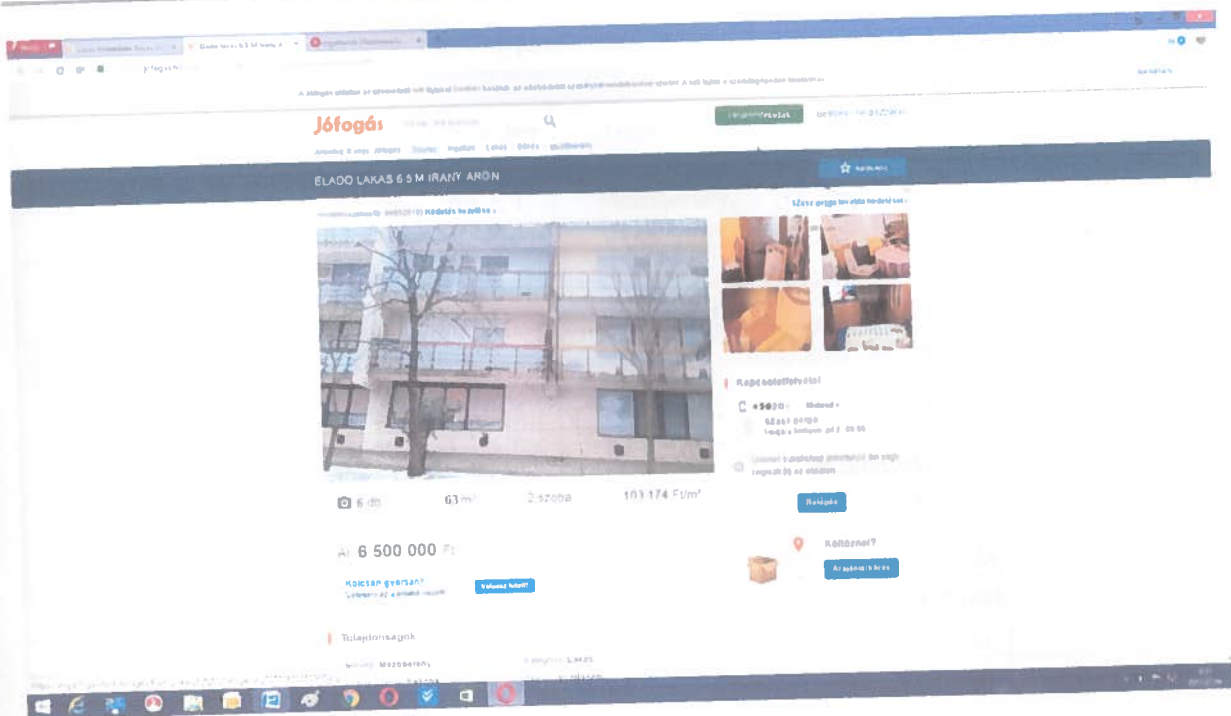
1/1 példány

Megnevezés: Kínálati/Adásvétel során megvalósult konkrét adatok



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

1/1 példány



ÉRTÉKELESI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

1/1 példány

Megnevezés: Páros összehasonlítás

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Cím	Mezőberény, Luther utca 1. 1. em. 5/A.	Mezőberény, Hősök útja	Mezőberény, belváros	Mezőberény központ
Művelési ág	lakás	lakás	lakás	lakás
Elhelyezkedés	belterület	belterület	belterület	belterület
Tranzakció/Kínálati ár ideje		2017	2017	2017
Leírás	2. emelet, kiváló állapot, kombikazános fűtés, összkomfortos	2. emelet, felújított állapot, gázkonvektoros fűtés	2. emelet, újszerű állapot, gázkonvektoros fűtés	2. emelet, jó állapot, gázkonvektoros fűtés
Redukált terület (m2)	58,46	64	59	63
Ár/Kínálati ár (Ft)		8 000 000	7 800 000	6 500 000
Fajlagos érték (Ft/m2)	120 126	125 000	132 203	103 175
Adat forrása		ingatlantajoló.hu	ingatlantajoló.hu	jófogás.hu

Korrektíós tényezők				
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Kínálati ár (%)		-15	-15	-15
Alapterület (%)				
Telekadottság (%)				
Szerkezet (%)				
Gépészet (%)				
Komfortfokozat (%)				
Műszaki állapot (%)		-5	-5	5
Hasznosíthatóság (%)				
Elhelyezkedés (%)		5		
Infrastruktúra (%)				
Környezet (%)				
Egyéb: bérleti szerződéssel		-5	-5	-5
Összes módosítás (%)		-20	-25	-15
Módosított alapár Ft/m2	95 617	100 000	99 153	87 698
Módosított alapár kerekítés után Ft/m2	95 617			

Értékelt ingatlan piaci forgalmi értéke:

5 589 769 Ft

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőherény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

1/1 példány

Megnevezés: Fényképek



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

1/1 példány



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

1/1 példány

PH-2115
ÉRKEZETT 2017 JÚL 17.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

5650 MEZŐBERÉNY, Luther utca 1. 1. emelet 5. ajtó
alatt található,

1026/A/5 (1026/1/5/B)
helyrajzi számú belterületi ingatlanról

Mezőberényi Polgármesteri Hivatal			
I. 1725-1			Melléklet: 10 db
Érkezett: 2017 JÚL 17.			
Előszám:	Utószám:	Előadó:	S.1. 471.



Értékbecsítő neve, címe:

Szabó Bálint
Ingatlanvagyon-értékelő
5600 Békéscsaba, Csorba utca 1.
Tel: 20/97-52-383

Készítés dátuma:

2017-07-17.

Szabó Bálint
INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELŐ
5600 Békéscsaba, Csorba u. 1.
Tél-szám: 20/97-52-383
Adószám: 44/18239-1-23

Tartalomjegyzék

Címlap	1
Tartalomjegyzék	2
Értékelési bizonyítvány	3
Alapadatok	5
Értékmeghatározás	10
Piaci összehasonlító módszer	10
Lakás	10
 Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés	11
Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	12
 Mellékletek	
Melléklet_Tulajdoni lap	13
Melléklet_Rendezési terv	14
Melléklet_Alaprajz	15
Melléklet_Megye/Település térkép	16
Melléklet_Kínálati/Adásvétel során megvalósult konkrét adatok	17
Melléklet_Páros összehasonlítás	19
Melléklet_Fényképek	20

ÉRTÉKELESI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

1/1 példány

1. ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő adatai

Megrendelő neve: Mezőberény Város Önkormányzata

Megrendelő:	Siklósi István polgármester
Kapcsolata az ingatlannal:	vevő
Címe:	5650 Mezőberény, Kossuth tér 1.

Megrendelés azonosító: 20170629.

Értékelés típusa: Elsődleges értékelés

Értékelés tárgya

Az ingatlan címe:	5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. em. 5. B.
Az ingatlan helyrajzi száma:	1026/A/5
Művelési ág:	Lakás
Teherlap bejegyzés:	Nincs
Széljegyek:	Nincs
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

Helyszíni szemle dátuma: 2017.07.03.

A szakvélemény érvényessége:	120 nap
Az értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározása, értékesítés miatti értékelés
Az értékelés alapja:	Piaci összehasonlító módszer

Értékesíthetőség: 360 napon túli

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

Területi adatok összesítése

Belterületi földrészletek(ek) összesen: 0 m²

Lakás összesen:

Nettó alapterülete:	62,61 m ²
Redukált alapterülete:	58,48 m ²



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

1/1 példány

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

5.900.000 Ft

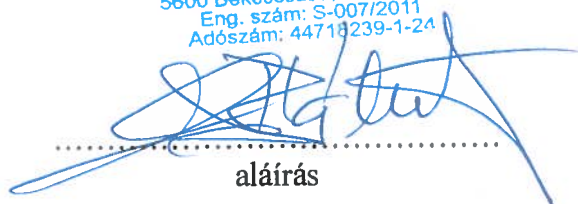
Azaz: Ötmillió-kilencszázezer Forint

A forgalmi érték Áfa-t nem tartalmaznak.

Megbízott: Szabó Bálint ingatlanvagyon-értékelő e.v.

Kelt: 2017. július 17.

Szabó Bálint
INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELŐ
5600 Békéscsaba, Csorba u. 1.
Eng. szám: S-007/2011
Adószám: 44718239-1-24



.....
aláírás

Alapadatok

KÖRNYEZET

Település területi elhelyezkedése, település jellemzése:

Békés megye Magyarország délkeleti részén fekszik. Északról Hajdú-Bihar megye határolja, nyugatról Jász-Nagykun-Szolnok és Csongrád megyék, délről és keletről a román határ. Székhelye Békéscsaba.

Mezőberény város Békés megyében, a Békési kistérségben.

Fekvése

Békéscsabától északra, Békés és Köröstarcsa közt fekvő település.

Megközelíthetősége

Közúton elérhető a 46-os, a 470-es és a 47-es főúton. Vonattal a MÁV 120-as számú Budapest–Szolnok–Békéscsaba–Lökösháza-vasútvonalán érhető el. A vasútállomás Csárdaszállás és Murony között található.

Népessége

10.345 fő (2015.január 1.)

Területe

118,5 km²

Népességcsoportok

2001-ben a város lakosságának 91%-a magyar, 4%-a cigány, 3%-a szlovák és 2%-a német nemzetiségűnek vallotta magát.

Mezőberény rövid története

Mezőberény már a kőkorszakban is lakott hely volt. Az Árpád-korban a mai település helyén állt Berény nevű falu a török hódoltság idején elpusztult. Az elhagyott település 1723-tól települt újra, szlovák, német és magyar lakosokkal. A népesség gyorsan növekedett (1800-ban 5000, 1910-ben közel 14000 fő).

KÉPEK A XIX.SZ. KULTÚRÁLIS ÉLETÉBŐL A város igen korán szellemi központtá vált, itt működött Békés megye első gimnáziuma 1802-1834 között. A Wenckheim-kastélyban működő leánynevelő tanulója volt Szendrei Júlia 1838-tól 1840-ig. Mezőberény fontos Petőfi emlékhely, mivel a költőt rokoni és baráti szálak fűzték a városhoz. Többször vendégeskedett Orlai Petrics Soma festőművésznél. Orlai több portrét is festett róla. A költő Mezőberényből indult Bem Táborába. Erre emlékeztet a Kettős-Körös hídjánál állított emlékmű.

A VÁROS XX. SZÁZADI TÖRTÉNETE A századfordulón az intenzívvé váló gazdálkodás mellett az ipar fejlődése is felgyorsult. Malmok épültek, téglaszövőgyárak létesültek. A gazdasági mutatók alapján Mezőberény ebben az időben a negyedik helyet foglalta el a megyében. A fejlődést segítette a vasút kiépítése, a Körös-híd megépítése, a pénzügyintézetek és a polgári iskola létrehozása is. A népesség nagyrészt a protestáns felekezetekhez tartozott. A két világháborúban nagy veszteségek érték a

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

1/1 példány

települést. A 2. világháborút követő lakosságcserek és kitelepítések átalakították a település etnikai arculatát. Az elmúlt 40-50 év szocialista korszakában az addig agrár jellegű településen felgyorsult az iparosítás. A 70-es és 80-as években 9 ipari üzem működött az akkori nagyközségben. Új, emeletes lakások épültek, 1962-ben gimnázium 1984-ben egészségügyi központ létesült. 1989-ben kapta meg Mezőberény a városi rangot. Az elmúlt 10 évben a rendszerváltás során az átalakuló gazdasági helyzet ellenére még intenzívebb fejlődés indult meg a városban. Az infrastruktúra kiépítettsége egyik legjobb a térségben. Az utak 98%-a szilárd burkolatú, magas a gáz és a telefon bekötések száma. Új kerékpárutak segítik a közlekedést. A közelmúlt jelentősebb beruházásai mellett a kis- és közép vállalkozások kerültek előtérbe.

Nevezetességei

- Bodoki Károly Vízügyi Múzeum – a Hosszú foki csatorna és a Kettős-Körös találkozásánál levő szivattyútelepen
- Orlai Petrich Soma Múzeum – néprajzi gyűjtemény udvarán a **Holokauszt-emlékmű**
- Zsidó temető és ravatalozó épület, Gyomai út.
- Mezőberényi Termálfürdő
- Wenckheim–Fejérváry-kastély

Ingatlan településen belüli elhelyezkedése:

Az értékelt ingatlanra közvetlen környezeti hatást gyakorló terület Mezőberény központi területe és annak környezete.

Területi határok:

Mezőberény e területe, a város gazdasági területének közepes részét foglalja magába, ami döntő részben beépített, közepes gazdasági aktivitással rendelkező terület.

Közbiztonság:

A település, de a közvetlen környezet közbiztonsága is jónak mondható.

Árterület:	nem
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	lakások
Jelenlegi hasznosítás:	lakás
Legcélszerűbb hasznosítás:	lakás
Építési övezet:	lakó (Lk)
Építési övezet típusa:	kisvárosias lakó
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:	1600 m
Távolsági busz megállójának távolsága:	500 m

ÉRTÉKELESI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

1/1 példány

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település:	5650 Mezőberény
Helyrajzi szám:	1026/A/5
Utca:	Luther utca
Házszám, emelet, ajtó:	1.1. emelet 5. ajtó. B.

Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2017.06.28.
Lakás területe:	62,61 m ²
Eszmei hányad:	
Egész szoba szám:	2
Fél szoba szám:	0
Tulajdoni forma:	önkormányzati
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	Belterület
Széljegyek:	nincs
Teherlap bejegyzés:	nincs

Természetbeni adatok

Irányítószám, település:	5650 Mezőberény
Utca:	Luther utca
Házszám, emelet, ajtó:	1.1. em.5. B.
Művelési ág:	Lakás (Társasház)
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Mezőberény Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányada

Épület, felépítmény adatok: Lakás (hrszt:1026/A/5) 1026/1/5/B

Azonosítás

Épület típusa:	Társasházi lakás
Lakás jellege:	Közbenső lakás
Nettó alapterület:	62,61 m ²
Redukált alapterülete:	58,48 m ²

Építési adatok

Építésének éve:	1984; 2002-ben teljes körű felújítás történt.
Építési mód:	Hagyományos, téglablokkos
Kivitelezés minősége:	Jó
Építészeti kialakítás:	Jó
Komfortfokozat:	Összkomfortos
Fizikai állapot:	Jó állapotú lakás. Megállapított használhatósági foka 95 %.
Leírás:	Korának megfelelő állagú, a természetes elhasználódás mértékén felül más értékcsökkentő hatás nem tapasztalható.

ÉRTÉKELESI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

1/1 példány

Közművesítettsége

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

Szerkezeti és műszaki leírás

Alapozás, szigetelés

Alapozás:	beton sáv és pilléralap
Alapozás állapota:	megfelelő
Alapozási hiba leírása:	szemrevételezéssel hiba nem tapasztalható

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés:	van
Szigetelés állapota:	megfelelő
Szigetelési hiba leírása:	szemrevételezéssel hiba nem tapasztalható
Hőszigetelés:	nem

Teherhordó szerkezetek

Függőleges:	blokktéglá
Vízszintes:	vb.
Teherhordó szerkezetek állapota:	megfelelő
Szerkezeti hiba leírása:	szemrevételezéssel hiba nem tapasztalható

Válaszfalak

Válaszfalak:	tégla
--------------	-------

Nyílászárók

Ablakok szerkezete:	fa hagyományos előre gyártott szerkezetek
Ablakok üvegezése:	hőszigetelt, redőnyös
Ajtószerkezetek:	fa hagyományos előre gyártott szerkezetek
Nyílászárók jellemzése:	szemrevételezéssel hiba nem tapasztalható

Épületgépészet

Fűtési mód:	központi (lakáshoz tartozó fűtési rendszer)
Fűtési mód típusa:	gázüzemű
Egyéb jelentős értékű berendezések:	nincs
Épületgépészet állapota:	megfelelő
Épületgépészet állapotának jellemzése:	szemrevételezéssel hiba nem tapasztalható
Melegvízellátás:	fűtésre is használt kombi készülékről
Hőleadó felületek:	radiátorok

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

1/1 példány

Tetőszerkezet

Tető kialakítása	Tetőszerkezet	Tetőfedés, héjalás	Tetőszerkezet/Tetőfedés állapota
lapostető	lapostető	bitumenes nehézlemez	megfelelő

Homlokzat

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
vakolt, festett	kisebb felújítást igényel, attika fal találkozásánál repedések, kisebb vakolatomlások	megfelelő

Helyiséglista: Lakás (hrs:1026/A/5)

Lakótér Luther u. 1. 1/5/B.	Nettó ter. Hasznos.alapt.		Korr. Tényező Red.alapt.		Padozatburkolat Falfelület képzés	Belmagasság
Szoba	12,22	m2	100%	m2	laminált padló	2,69 m
	12,22	m2	12,22	m2	festett	
Szoba	18,63	m2	100%	m2	laminált padló	2,69 m
	18,63	m2	18,63	m2	festett	
Kamra	1,85	m2	100%	m2	lapburkolat	2,69 m
	1,85	m2	1,85	m2	festett	
Konyha	7,92	m2	100%	m2	lapburkolat	2,69 m
	7,92	m2	7,92	m2	festett	
Szélfogó	2,53	m2	100%	m2	lapburkolat	2,69 m
	2,53	m2	2,53	m2	festett	
WC	1,46	m2	100%	m2	lapburkolat	2,69 m
	1,46	m2	1,46	m2	festett	
Előszoba	5,49	m2	100%	m2	lapburkolat	2,69 m
	5,49	m2	5,49	m2	festett	
Fürdőszoba	4,25	m2	100%	m2	lapburkolat	2,69 m
	4,25	m2	4,25	m2	festett	
Loggia	8,26	m2	50%	m2	lapburkolat	2,69 m
	8,26	m2	4,13	m2	festett	
Helyiségcsoport adatai	62,61	m2				
	62,61	m2				
Összesen:	62,61	m2	58,48	m2		

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

1/1 példány

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

Piaci összehasonlító adatok alapján

Összehasonlító adatok: Lakás (hrszt: 1026/A/5)

Irszt.	Település Művelési ág	Utca Helyrajzi szám	Lakóépület r. területe (m ²)	Adásvétel éve
5650	Mezőberény lakás	belterület Hősök útja	64	2017
5650	Mezőberény lakás	belterület Belváros	59	2017
5650	Mezőberény lakás	belterület Központ	63	2017

Lakás értéke:

5.942.929 Ft

Lakás értéke kerekítve:

5.900.000 Ft

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Piaci helyzetelemzés

Település ingatlanforgalma:	átlagos
Forgalomképesség:	Forgalomképes
Hosszú távú értékállóság:	Értéktartás prognosztizálható
Az ingatlan fedezetnek:	ALKALMAS
Megjegyzés:	Kisebb felújítást igénylő, jó-kiváló állapotban lévő összkomfortos lakás. Bérlet útján hasznosítva. 2002-ben teljes körű felújítás történt.

Az ingatlan forgalmi értéke:

5.900.000 Ft

Azaz: Ötmillió-kilencszázezer Forint

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

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 értékesítő nem vállalom felelősséget olyan később (az értékesítést 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 értékesítő 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 bejegyzettek kivül 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 értékesítés más jellegű felhasználásáról csak a szakvéleményt készítő rendelkezhet!

A szakvélemény érvényességi ideje: 120 nap.

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

A megállapított forgalmi érték Áfa-t nem tartalmaz.

Az értékesítés 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.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

1/1 példány

MELLÉKLET

Megnevezés: Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/8627/2017

2017.06.28

MEZŐBERÉNY

Belterület 1026/A/5 helyrajzi szám

társasház különlap

5650 MEZŐBERÉNY Luther utca 1. 1. emelet, ajtó 5. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	szomsz. hányad	tulajdoni forma
------------	---------------	----------------------------	----------------	-----------------

orvosi rendelő	191	0 0	1335/10000	önkormányzat
----------------	-----	-----	------------	--------------

Bejegyző határozat: 43293/1994.12.02

2. bejegyző határozat: 43293/1994.12.02

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek:

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 43293/1994.12.02

jogcím: tulajdonbaadás tulajdoni hányad: 0/1 30994/2/1991.01.24

jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1 43293/1994.12.02

jogállás: tulajdonos

név: MEZŐBERÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5650 MEZŐBERÉNY Kossuth tér 1.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32678/2013.10.08

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékeségi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átnevezése a Békéscsabai Járási Földhivataltól a Gyulai Járási Földhivatal Békési Kirendeltségéhez.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

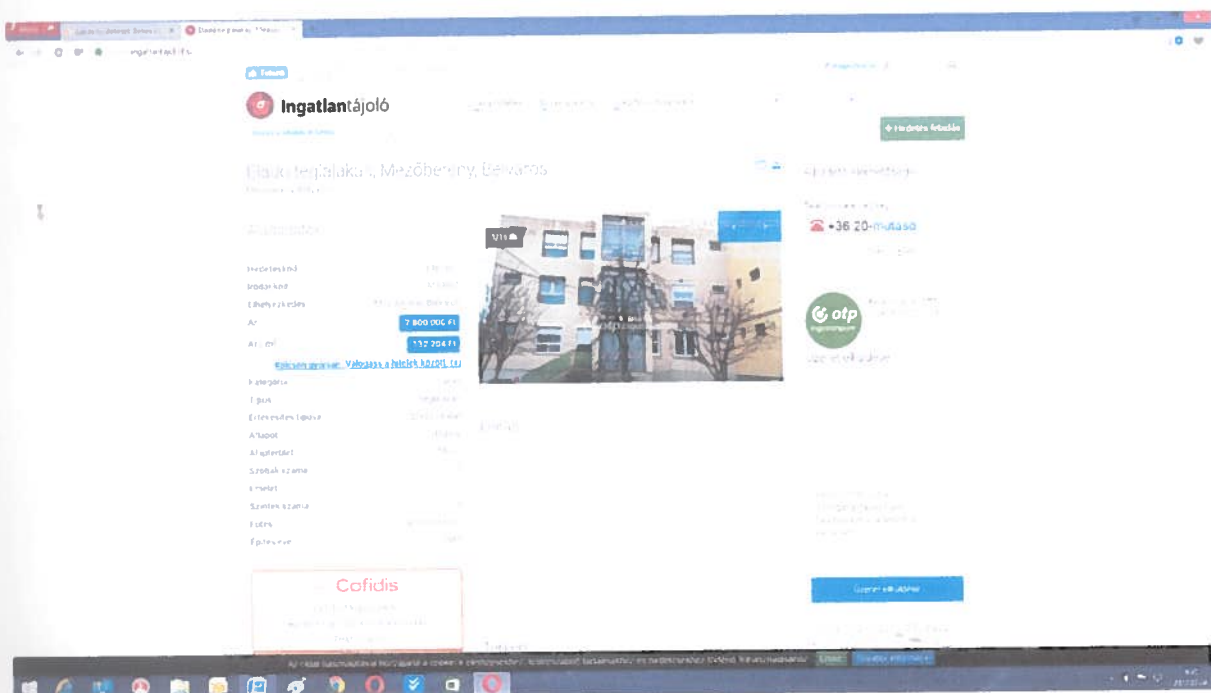
1/1 példány

Megnevezés: Megye/Település térkép



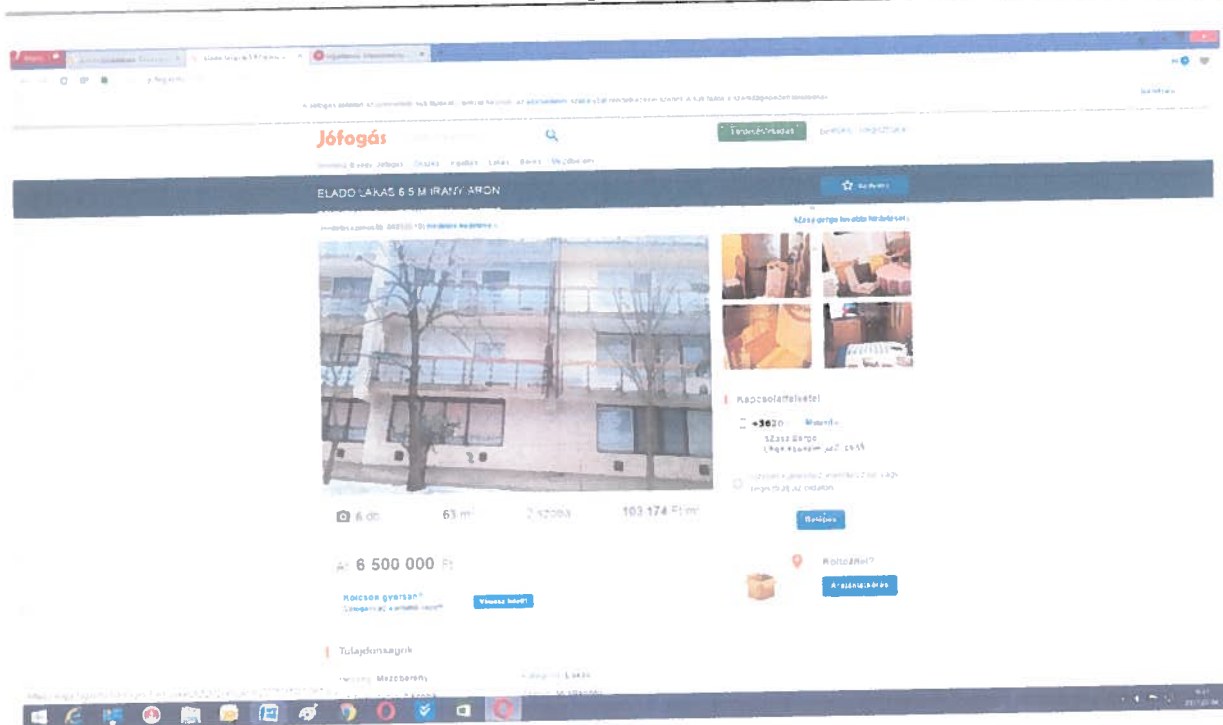
1/1 példány

The screenshot shows the Ingatlanlajó website interface. At the top, there's a navigation bar with the site logo and search options. The main heading is 'Eladó teglalakas, Mezőberény, Hősök útja 10'. Below this, there's a sidebar with various filters like 'Rendelői kód', 'Házak típusa', 'Építési évek', etc. The central part of the page features a large image of the property, which is a small house with a red roof. To the right of the image, there's a 'Rendelői Működés' button. The bottom of the page has a footer with contact information and a 'Rendelői Működés' button.



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

1/1 példány



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

1/1 példány

Megnevezés: Páros összehasonlítás

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Cím	Mezőberény, Luther utca 1. 1. em. 5/B.	Mezőberény, Hősök útja	Mezőberény, belváros	Mezőberény központ
Művelési ág	lakás	lakás	lakás	lakás
Elhelyezkedés	belterület	belterület	belterület	belterület
Tranzakció/Kínálati ár ideje		2017	2017	2017
Leírás	2. emelet, kiváló állapot, kombikazános fűtés, összskomfortos	2. emelet, felújított állapot, gázkonvektoros fűtés	2. emelet, újszerű állapot, gázkonvektoros fűtés	2. emelet, jó állapot, gázkonvektoros fűtés
Redukált terület (m2)	58,48	64	59	63
Ár/Kínálati ár (Ft)		8 000 000	7 800 000	6 500 000
Fajlagos érték (Ft/m2)	120 126	125 000	132 203	103 175
Adat forrása		ingatlantajoló.hu	ingatlantajoló.hu	jófogás.hu

Korrekciós tényezők				
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Kínálati ár (%)		-15	-15	-15
Alapterület (%)				
Telekadottság (%)				
Szerkezet (%)				
Gépészet (%)				
Komfortfokozat (%)				
Műszaki állapot (%)				10
Hasznosíthatóság (%)				
Elhelyezkedés (%)		5		
Infrastruktúra (%)				
Környezet (%)				
Egyéb: bérleti szerződéssel		-5	-5	-5
Összes módosítás (%)		-15	-20	-10
Módosított alapár Ft/m2	101 623	106 250	105 763	92 857
Módosított alapár kerekítés után Ft/m2	101 623			

Értékelt ingatlan piaci forgalmi értéke:

5 942 929 Ft

ÉRTÉKELESI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

1/1 példány

Megnevezés: Fényképek



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

1/1 példány



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

1/1 példány

PH-9185
ÉRKEZETT 2017 JÚL 17.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY E-1726-1

a(z)

5650 MEZŐBERÉNY, Luther utca 1.
alatt található,

1026/A/5 (1026/1/5/C)
helyrajzi számú belterületi ingatlanról

Mezőberényi Polgármesteri Hivatal			
Értékelési szám: E-1726-1			Melléklet: 1cs db
Érkezett: 2017 JÚL 17.			
Előszám:	Utószám:	Előadó:	
1. emelet 5. ajtó		S.I.	470



Értékbecsülő neve, címe:

Szabó Bálint
Ingatlanvagyon-értékelő
5600 Békéscsaba, Csorba utca 1.
Tel: 20/97-52-383

Készítés dátuma:

2017-07-17.

Tartalomjegyzék

Címlap	1
Tartalomjegyzék	2
Értékelési bizonyítvány	3
Alapadatok	5
Értékmeghatározás	10
Piaci összehasonlító módszer	10
Lakás	10
Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés	11
Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	12
Mellékletek	
Melléklet_Tulajdoni lap	13
Melléklet_Rendezési terv	14
Melléklet_Alaprajz	15
Melléklet_Megye/Település térkép	16
Melléklet_Kínálati/Adásvétel során megvalósult konkrét adatok	17
Melléklet_Páros összehasonlítás	19
Melléklet_Fényképek	20

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

1/1 példány

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő adatai

Megrendelő neve: Mezőberény Város Önkormányzata

Megrendelő:	Siklósi István polgármester
Kapcsolata az ingatlannal:	vevő
Címe:	5650 Mezőberény, Kossuth tér 1.

Megrendelés azonosító: 20170629.

Értékelés típusa: Elsődleges értékelés

Értékelés tárgya

Az ingatlan címe:	5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. em. 5. C.
Az ingatlan helyrajzi száma:	1026/A/5
Művelési ág:	Lakás
Téherlap bejegyzés:	Nincs
Széljegyek:	Nincs
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

Helyszíni szemle dátuma: 2017.07.11.

A szakvélemény érvényessége:	120 nap
Az értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározása, értékesítés miatti értékelés
Az értékelés alapja:	Piaci összehasonlító módszer

Értékesíthetőség: 360 napon túli

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

Területi adatok összesítése

Belterületi földrészletek(ek) összesen: 0 m²

Lakás összesen:

Nettó alapterülete:	62,59 m ²
Redukált alapterülete:	58,46 m ²



Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

5.200.000 Ft

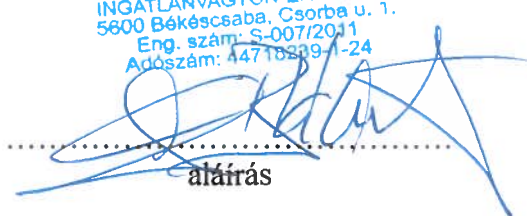
Azaz: Ötmillió-kétszázezer Forint

A forgalmi érték Áfa-t nem tartalmaznak.

Megbízott: Szabó Bálint ingatlanvagyon-értékelő e.v.

Kelt: 2017. július 17.

Szabó Bálint
INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELŐ
5600 Békéscsaba, Csorba u. 1.
Eng. szám: S-007/2011
Adószám: 44718239-1-24



.....
aláírás

Alapadatok

KÖRNYEZET

Település területi elhelyezkedése, település jellemzése:

Békés megye Magyarország délkeleti részén fekszik. Északról Hajdú-Bihar megye határolja, nyugatról Jász-Nagykun-Szolnok és Csongrád megyék, délről és keletről a román határ. Székhelye Békéscsaba.

Mezőberény város Békés megyében, a Békési kistérségben.

Fekvése

Békéscsabától északra, Békés és Köröstarcsa közt fekvő település.

Megközelíthetősége

Közúton elérhető a 46-os, a 470-es és a 47-es főúton. Vonattal a MÁV 120-as számú Budapest–Szolnok–Békéscsaba–Lőkösháza-vasútvonalán érhető el. A vasútállomás Csárdaszállás és Murony között található.

Népessége

10.345 fő (2015.január 1.)

Területe

118,5 km²

Népcsoportok

2001-ben a város lakosságának 91%-a magyar, 4%-a cigány, 3%-a szlovák és 2%-a német nemzetiségűnek vallotta magát.

Mezőberény rövid története

Mezőberény már a kőkorszakban is lakott hely volt. Az Árpád-korban a mai település helyén állt Berény nevű falu a török hódoltság idején elpusztult. Az elhagyott település 1723-tól települt újra, szlovák, német és magyar lakosokkal. A népesség gyorsan növekedett (1800-ban 5000, 1910-ben közel 14000 fő).

KÉPEK A XIX.SZ. KULTÚRÁLIS ÉLETÉBŐL A város igen korán szellemi központtá vált, itt működött Békés megye első gimnáziuma 1802-1834 között. A Wenckheim-kastélyban működő leánynevelő tanulója volt Szendrei Júlia 1838-tól 1840-ig. Mezőberény fontos Petőfi emlékhely, mivel a költőt rokoni és baráti szálak fűzték a városhoz. Többször vendégeskedett Orlai Petrics Soma festőművésznél. Orlai több portrét is festett róla. A költő Mezőberényből indult Bem Táborába. Erre emlékeztet a Kettős-Körös hídjánál állított emlékmű.

A VÁROS XX. SZÁZADI TÖRTÉNETE A századfordulón az intenzívvé váló gazdálkodás mellett az ipar fejlődése is felgyorsult. Malmok épültek, téglá - szövőgyárak létesültek. A gazdasági mutatók alapján Mezőberény ebben az időben a negyedik helyet foglalta el a megyében. A fejlődést segítette a vasút kiépítése, a Körös-híd megépítése, a pénzügyintézetek és a polgári iskola létrehozása is. A népesség nagyrészt a protestáns felekezetekhez tartozott. A két világháborúban nagy veszteségek érték a

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

1/1 példány

települést. A 2. világháborút követő lakosságcserek és kitelepítések átalakították a település etnikai arculatát. Az elmúlt 40-50 év szocialista korszakában az addig agrár jellegű településen felgyorsult az iparosítás. A 70-es és 80-as években 9 ipari üzem működött az akkori nagyközségben. Új, emeletes lakások épültek, 1962-ben gimnázium 1984-ben egészségügyi központ létesült. 1989-ben kapta meg Mezőberény a városi rangot. Az elmúlt 10 évben a rendszerváltás során az átalakuló gazdasági helyzet ellenére még intenzívebb fejlődés indult meg a városban. Az infrastruktúra kiépítettsége egyik legjobb a térségben. Az utak 98%-a szilárd burkolatú, magas a gáz és a telefon bekötések száma. Új kerékpárutak segítik a közlekedést. A közelmúlt jelentősebb beruházásai mellett a kis- és középvállalkozások kerültek előtérbe.

Nevezetességei

- Bodoki Károly Vízügyi Múzeum – a Hosszú foki csatorna és a Kettős-Körös találkozásánál levő szivattyútelepen
- Orlai Petrich Soma Múzeum – néprajzi gyűjtemény udvarán a **Holokausz- emlékmű**
- Zsidó temető és ravatalozó épület, Gyomai út.
- Mezőberényi Termálfürdő
- Wenckheim–Fejérváry-kastély

Ingatlan településen belüli elhelyezkedése:

Az értékelt ingatlanra közvetlen környezeti hatást gyakorló terület Mezőberény központi területe és annak környezete.

Területi határok:

Mezőberény e területe, a város gazdasági területének közepes részét foglalja magába, ami döntő részben beépített, közepes gazdasági aktivitással rendelkező terület.

Közbiztonság:

A település, de a közvetlen környezet közbiztonsága is jónak mondható.

Árterület:	nem
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	lakások
Jelenlegi hasznosítás:	lakás
Legcélszerűbb hasznosítás:	lakás
Építési övezet:	lakó (Lk)
Építési övezet típusa:	kisvárosias lakó
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:	1600 m
Távolsági busz megállójának távolsága:	500 m

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

1/1 példány

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település:	5650 Mezőberény
Helyrajzi szám:	1026/A/5
Utca:	Luther utca
Házszám, emelet, ajtó:	1.1. emelet 5. ajtó. C.

Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2017.06.28.
Lakás területe:	62,59 m ²
Eszmei hányad:	
Egész szoba szám:	2
Fél szoba szám:	0
Tulajdoni forma:	önkormányzati
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	Belterület
Széljegyek:	nincs
Teherlap bejegyzés:	nincs

Természetbeni adatok

Irányítószám, település:	5650 Mezőberény
Utca:	Luther utca
Házszám, emelet, ajtó:	1.1. em.5. C.
Művelési ág:	Lakás (Társasház)
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Mezőberény Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányada

Épület, felépítmény adatok: Lakás (hrs:1026/A/5) 1026/1/5/A

Azonosítás

Épület típusa:	Társasházi lakás
Lakás jellege:	Szélső lakás
Nettó alapterület:	62,59 m ²
Redukált alapterülete:	58,46 m ²

Építési adatok

Építésének éve:	1984; 2002-ben teljes körű felújítás történt.
Építési mód:	Hagyományos, téglablokkos
Kivitelezés minősége:	Jó
Építészeti kialakítás:	Jó
Komfortfokozat:	Összkomfortos
Fizikai állapot:	Jó állapotú lakás. Megállapított használhatósági foka 85 %.
Leírás:	Korának megfelelő állagú, a természetes elhasználódás mértékén felül más értékcsökkentő hatás is tapasztalható:

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

1/1 példány

konyhaablak amortizációja, kisebb hőhidas jelenségek..

Közművesítettség

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

Szerkezeti és műszaki leírás

Alapozás, szigetelés

Alapozás:	beton sáv és pilléralap
Alapozás állapota:	megfelelő
Alapozási hiba leírása:	szemrevételezéssel hiba nem tapasztalható

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés:	van
Szigetelés állapota:	megfelelő
Szigetelési hiba leírása:	szemrevételezéssel hiba nem tapasztalható
Hőszigetelés:	nem

Téherhordó szerkezetek

Függőleges:	blokk tégl
Vízszintes:	vb.
Téherhordó szerkezetek állapota:	megfelelő
Szerkezeti hiba leírása:	szemrevételezéssel hiba nem tapasztalható

Válaszfalak

Válaszfalak:	tégla
--------------	-------

Nyílászárók

Ablakok szerkezete:	fa hagyományos előre gyártott szerkezetek
Ablakok üvegezése:	hőszigetelt, redőnyös. konyhai ablak hagyományos kivitelben
Ajtószerkezetek:	fa hagyományos előre gyártott szerkezetek
Nyílászárók jellemzése:	szemrevételezéssel hiba nem tapasztalható, konyhai ablak avult

Épületgépészet

Fűtési mód:	központi (lakáshoz tartozó fűtési rendszer)
Fűtési mód típusa:	gázüzemű
Egyéb jelentős értékű berendezések:	nincs
Épületgépészet állapota:	megfelelő
Épületgépészet állapotának jellemzése:	szemrevételezéssel hiba nem tapasztalható
Melegvízellátás:	fűtésre is használt kombi készülékről
Hőleadó felületek:	radiátorok

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

1/1 példány

Tetőszerkezet

Tető kialakítása	Tetőszerkezet	Tetőfedés, héjalás	Tetőszerkezet/Tetőfedés állapota
lapostető	lapostető	bitumenes nehézlemez	megfelelő

Homlokzat

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
vakolt, festett	kisebb felújítást igényel, attika fal találkozásánál repedések, kisebb vakolatomlások	megfelelő

Helyiséglista: Lakás (hrs:1026/A/5)

Lakótér Luther u. 1. 1/5/C.	Nettó ter. Hasznos.alapt.		Korr. Tényező Red.alapt.		Padozatburkolat Falfelület képzés	Belmagasság
Szoba	12,22	m2	100%	m2	laminált padló	2,69 m
	12,22	m2	12,22	m2	festett	
Szoba	18,63	m2	100%	m2	laminált padló	2,69 m
	18,63	m2	18,63	m2	festett	
Kamra	1,85	m2	100%	m2	lapburkolat	2,69 m
	1,85	m2	1,85	m2	festett	
Konyha	7,92	m2	100%	m2	lapburkolat	2,69 m
	7,92	m2	7,92	m2	festett	
Szélfogó	2,53	m2	100%	m2	lapburkolat	2,69 m
	2,53	m2	2,53	m2	festett	
WC	1,44	m2	100%	m2	lapburkolat	2,69 m
	1,44	m2	1,44	m2	festett	
Előszoba	5,49	m2	100%	m2	lapburkolat	2,69 m
	5,49	m2	5,49	m2	festett	
Fürdőszoba	4,25	m2	100%	m2	lapburkolat	2,69 m
	4,25	m2	4,25	m2	festett	
Loggia	8,26	m2	50%	m2	lapburkolat	2,69 m
	8,26	m2	4,13	m2	festett	
Helyiségcsoport adatai	62,59	m2				
	62,59	m2				
Összesen:	62,59	m2	58,46	m2		

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

1/1 példány

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

Piaci összehasonlító adatok alapján

Összehasonlító adatok: Lakás (hrsz: 1026/A/5)

Irsz.	Település Művelési ág	Utca Helyrajzi szám	Lakóépület r. területe (m ²)	Adásvétel éve
5650	Mezőberény lakás	belterület Hősök útja	64	2017
5650	Mezőberény lakás	belterület Belváros	59	2017
5650	Mezőberény lakás	belterület Központ	63	2017

Lakás értéke:

5.238.641 Ft

Lakás értéke kerekítve:

5.200.000 Ft

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Piaci helyzetelemzés

Település ingatlanforgalma:	átlagos
Forgalomképesség:	Forgalomképes
Hosszú távú értékállóság:	Értéktartás prognosztizálható
Az ingatlan fedezetnek:	ALKALMAS
Megjegyzés:	Kisebb felújítást igénylő, jó állapotban lévő összkomfortos lakás. Bérlet útján hasznosítva. 2002-ben részleges felújítás történt.

Az ingatlan forgalmi értéke:

5.200.000 Ft

Azaz: Ötmillió-kétszázezer Forint

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

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: 120 nap.

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

A megállapított forgalmi érték Áfa-t nem tartalmaz.

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

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

1/1 példány

MELLÉKLET

Megnevezés: Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Béke: Megyei Kormányhivatal Békés Járás Hivatal
Béke: 5631 Kossuth utca 4. Pf.: 11

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 20005/8627/2017
2017.06.28

MEZŐBERÉNY
Belterület: 1026/A/5 helyrajzi szám

társasház különlap

5650 MEZŐBERÉNY Luther utca 1. 1. emelet. ajtó: 5. "Élelvi vizsgálat alatt"				
I. RÉSZ				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:				
megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/Fél	szomsz. hányad	tulajdoni forma
orvosi rendelő	191	0 0	1335/10000	önkormányzati
Bejegyző határozat: 43293/1994.12.02				

2. bejegyző határozat: 43293/1994.12.02
Társasház
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 43293/1994.12.02
jogcím: tulajdonbaadás tulajdoni hányad: 0/1 30994/2/1991.01.24
jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 0/1 43293/1994.12.02
jogállás: tulajdonos
név: MEZŐBERÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 5650 MEZŐBERÉNY Kossuth tér 1.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32678/2013.10.08

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékeségi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XIX. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Békéscsabai Járási Földhivataltól a Gyulai Járási Földhivatal Békési Kirendeltségéhez.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

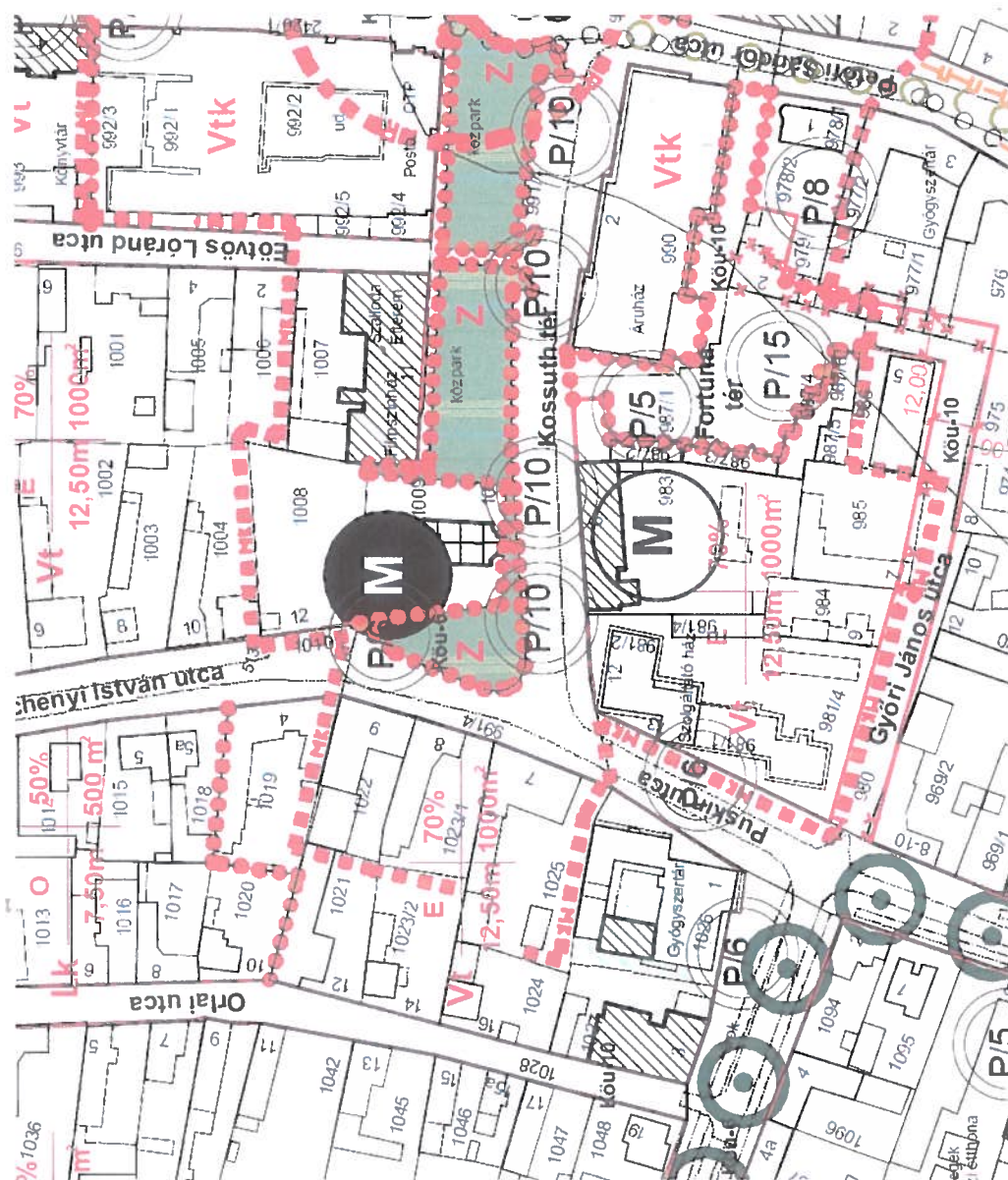
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

1/1 példány

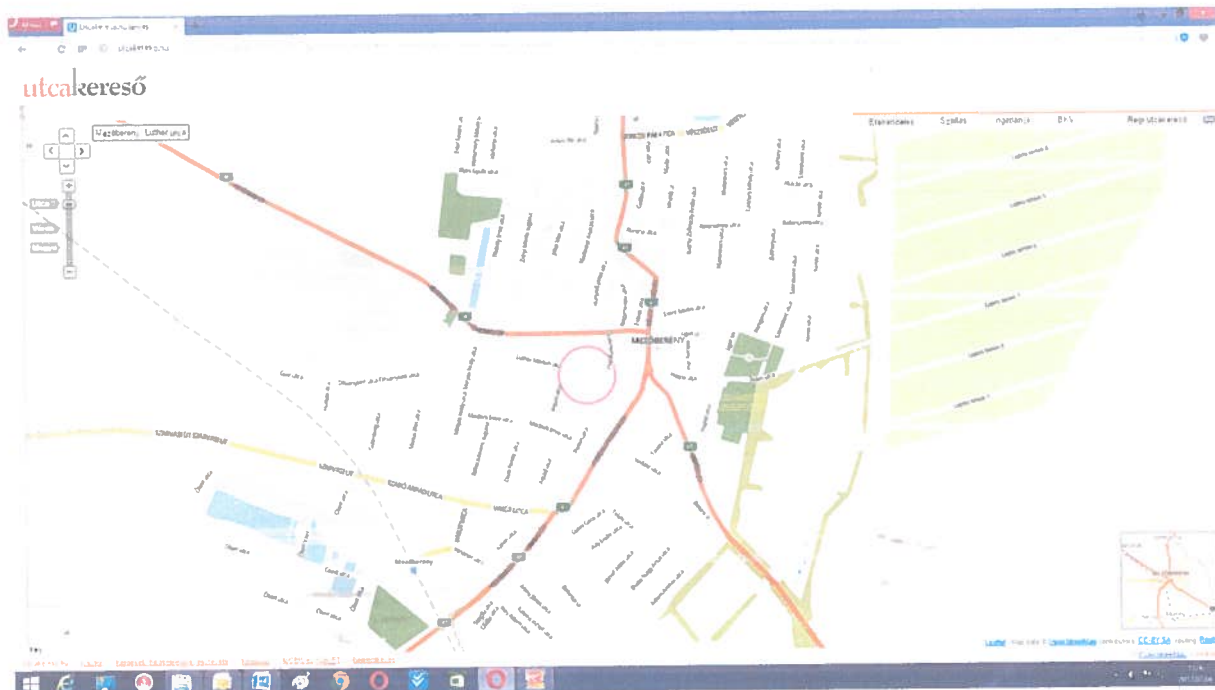
Megnevezés: Rendezési terv



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

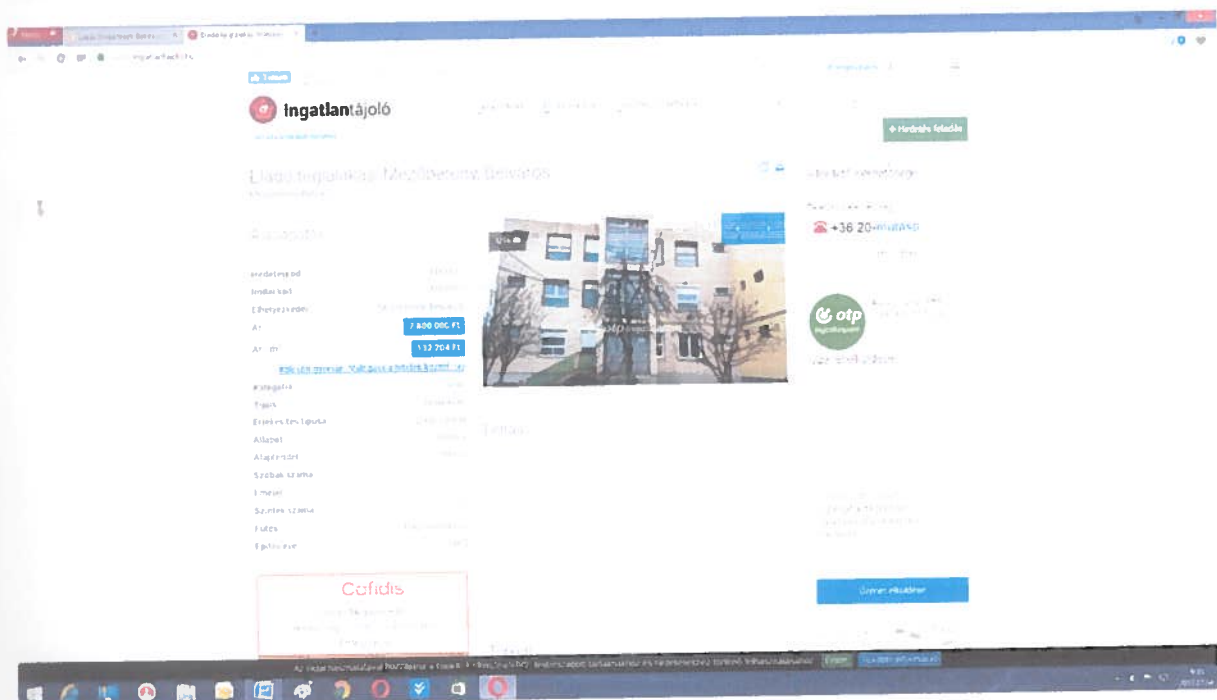
1/1 példány

Megnevezés: Megye/Település térkép



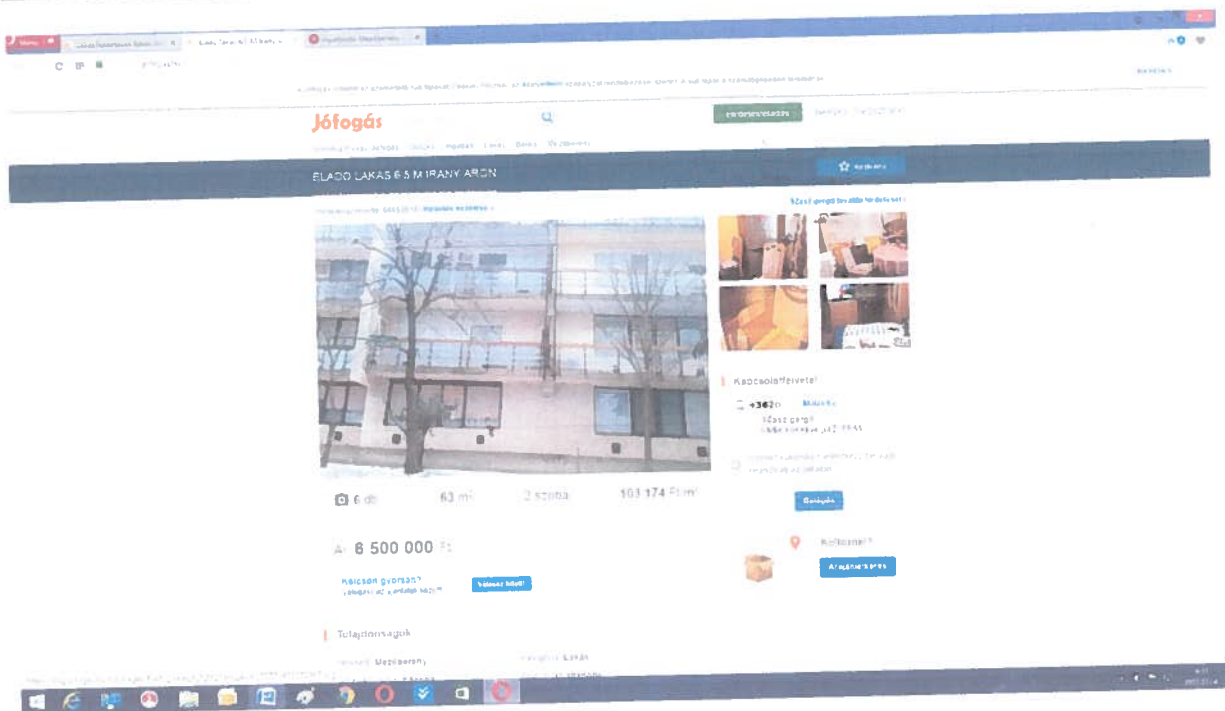
1/1 példány

The screenshot shows the homepage of the Ingatlantársuló real estate website. The header includes the company logo and name, along with navigation links. The main content area features a large image of a property, a sidebar with filters, and a list of properties. The website is displayed on a desktop browser with a Windows taskbar visible at the bottom.



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

1/1 példány



ÉRTÉKELESI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

1/1 példány

Megnevezés: Páros összehasonlítás

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Cím	Mezőberény, Luther utca 1. 1/5/C.	Mezőberény, Hősök útja	Mezőberény, belváros	Mezőberény központ
Művelési ág	lakás	lakás	lakás	lakás
Elhelyezkedés	belterület	belterület	belterület	belterület
Tranzakció/Kínálati ár ideje		2017	2017	2017
Leírás	2. emelet, jó állapot, kombikazános fűtés, részlegesen felújítva	2. emelet, felújított állapot, gázkonvektoros fűtés	2. emelet, újszerű állapot, gázkonvektoros fűtés	2. emelet, jó állapot, gázkonvektoros fűtés
Redukált terület (m2)	58,46	64	59	63
Ár/Kínálati ár (Ft)		8 000 000	7 800 000	6 500 000
Fajlagos érték (Ft/m2)	120 126	125 000	132 203	103 175
Adat forrása		ingatlantajoló.hu	ingatlantajoló.hu	jófogás.hu

Korrektíós tényezők				
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Kínálati ár (%)		-15	-15	-15
Alapterület (%)				
Telekadottság (%)				
Szerkezet (%)				
Gépészet (%)				
Komfortfokozat (%)				
Műszaki állapot (%)		-10	-10	
Hasznosíthatóság (%)				
Elhelyezkedés (%)		5		
Infrastruktúra (%)				
Környezet (%)				
Egyéb: bérleti szerződéssel		-5	-5	-5
Összes módosítás (%)		-25	-30	-20
Módosított alapár Ft/m2	89 611	93 750	92 542	82 540
Módosított alapár kerekítés után Ft/m2	89 611			

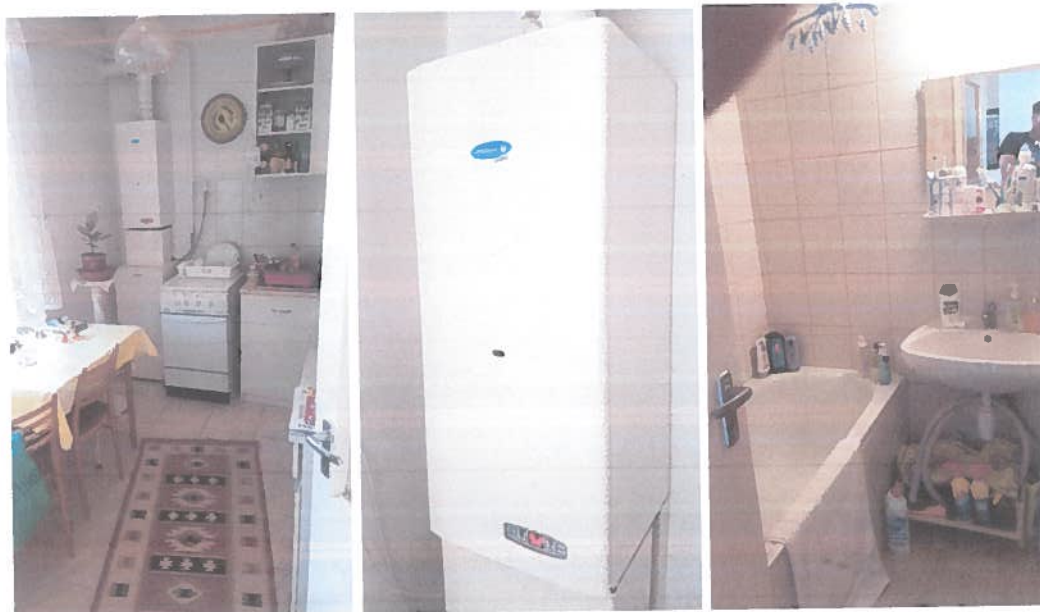
Értékelt ingatlan piaci forgalmi értéke:

5 238 641 Ft

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

1/1 példány

Megnevezés: Fényképek



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 5.
Helyrajzi szám: 1026/A/5.

1/1 példány



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 3.
Helyrajzi szám: 1026/A/3.

PH-5192
ÉRKEZETT 2017 JÚL 17.

1/1 példány

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY 2017 JÚL 17.

a(z)

5650 MEZŐBERÉNY, Luther utca 1. 1. emelet 3. ajtó
alatt található,

1026/A/3
helyrajzi számú belterületi ingatlanról

Mezőberényi Polgármesteri Hivatal			
Határozatszám: I. 1722-1		Melléklet: 1 db	
Értékelési dátum: 2017 JÚL 17.			
Előszám:	Utószám:	Előadó:	UCC.



Értékbecsítő neve, címe:

Szabó Bálint
Ingatlanvagyon-értékelő
5600 Békéscsaba, Csorba utca 1.
Tel: 20/97-52-383

Készítés dátuma:

2017-07-17.

Szabó Bálint
INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELŐ
5600 Békéscsaba, Csorba u. 1.
Értékelési dátum: 2017.07.17.
Adószám: 14710239-1-24

Tartalomjegyzék

Címlap	1
Tartalomjegyzék	2
Értékelési bizonyítvány	3
Alapadatok	5
Értékmeghatározás	10
Piaci összehasonlító módszer	10
Lakás	10
 Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés	 11
Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	12
 Mellékletek	
Melléklet_Tulajdoni lap	13
Melléklet_Rendezési terv	14
Melléklet_Alaprajz	15
Melléklet_Megye/Település térkép	16
Melléklet_Kínálati/Adásvétel során megvalósult konkrét adatok	17
Melléklet_Páros összehasonlítás	19
Melléklet_Fényképek	20

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 3.
Helyrajzi szám: 1026/A/3.

1/1 példány

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő adatai

Megrendelő neve: Mezőberény Város Önkormányzata

Megrendelő:	Siklósi István polgármester
Kapcsolata az ingatlannal:	vevő
Címe:	5650 Mezőberény, Kossuth tér 1.

Megrendelés azonosító: 20170629.

Értékelés típusa: Elsődleges értékelés

Értékelés tárgya

Az ingatlan címe:	5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. em. 3.
Az ingatlan helyrajzi száma:	1026/A/3
Művelési ág:	Lakás
Teherlap bejegyzés:	Nincs
Széljegyek:	Nincs
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

Helyszíni szemle dátuma:

2017.07.11. (Kizárólag külső szemle történt, háromszori egyeztetés ellenére a bérlő nem állt rendelkezésre a teljes körű szemle elvégzéséhez. Az értékbecslésben szereplő adatokat a bérlő szóban bocsájtotta az értékbecslő rendelkezésére, ill. a szakvéleményben szereplő megállapítások az általánosság elvét követik).

A szakvélemény érvényessége:

120 nap

Az értékelés célja:

Forgalmi érték meghatározása, értékesítés miatti értékelés

Az értékelés alapja:

Piaci összehasonlító módszer

Értékesíthetőség:

360 napon túli

Kiinduló adatok, információk:

A kiinduló adatokat és információkat a helyszíni bejárás során végzett felmérés és adatgyűjtés képezte.



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 3.
Helyrajzi szám: 1026/A/3.

1/1 példány

Területi adatok összesítése

Belterületi földrészletek(ek) összesen: **0 m²**

Lakás összesen:

Nettó alapterülete:	104,14 m²
Redukált alapterülete:	93,34 m²

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

7.600.000 Ft

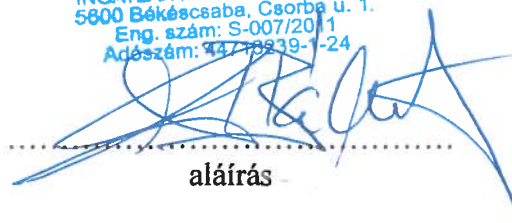
Azaz: Hétmillió-hatszázezer Forint

A forgalmi érték Áfa-t nem tartalmaznak.

Megbízott: Szabó Bálint ingatlanvagyon-értékelő e.v.

Kelt: 2017. július 17.

Szabó Bálint
INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELŐ
5600 Békéscsaba, Csorba u. 1.
Eng. szám: S-007/2011
Adószám: 94 78939-1-24


aláírás

Alapadatok

KÖRNYEZET

Település területi elhelyezkedése, település jellemzése:

Békés megye Magyarország délkeleti részén fekszik. Északról Hajdú-Bihar megye határolja, nyugatról Jász-Nagykun-Szolnok és Csongrád megyék, délről és keletről a román határ. Székhelye Békéscsaba.

Mezőberény város Békés megyében, a Békési kistérségben.

Fekvése

Békéscsabától északra, Békés és Köröstarcsa közt fekvő település.

Megközelíthetősége

Közúton elérhető a 46-os, a 470-es és a 47-es főúton. Vonattal a MÁV 120-as számú Budapest–Szolnok–Békéscsaba–Lőkösháza-vasútvonalán érhető el. A vasútállomás Csárdaszállás és Murony között található.

Népessége

10.345 fő (2015.január 1.)

Területe

118,5 km²

Népességcsoportok

2001-ben a város lakosságának 91%-a magyar, 4%-a cigány, 3%-a szlovák és 2%-a német nemzetiségűnek vallotta magát.

Mezőberény rövid története

Mezőberény már a kőkorszakban is lakott hely volt. Az Árpád-korban a mai település helyén állt Berény nevű falu a török hódoltság idején elpusztult. Az elhagyott település 1723-tól települt újra, szlovák, német és magyar lakosokkal. A népesség gyorsan növekedett (1800-ban 5000, 1910-ben közel 14000 fő).

KÉPEK A XIX.SZ. KULTÚRÁLIS ÉLETÉBŐL A város igen korán szellemi központtá vált, itt működött Békés megye első gimnáziuma 1802-1834 között. A Wenckheim-kastélyban működő leánynevelő tanulója volt Szendrei Júlia 1838-tól 1840-ig. Mezőberény fontos Petőfi emlékhely, mivel a költőt rokoni és baráti szálak fűzték a városhoz. Többször vendégeskedett Orlai Petrics Soma festőművésznél. Orlai több portrét is festett róla. A költő Mezőberényből indult Bem Táborába. Erre emlékeztet a Kettős-Körös hídjánál állított emlékmű.

A VÁROS XX. SZÁZADI TÖRTÉNETE A századfordulón az intenzívvé váló gazdálkodás mellett az ipar fejlődése is felgyorsult. Malmok épültek, téglaszövőgyárak létesültek. A gazdasági mutatók alapján Mezőberény ebben az időben a negyedik helyet foglalta el a megyében. A fejlődést segítette a vasút kiépítése, a Körös-híd megépítése, a pénzügyintézetek és a polgári iskola létrehozása is. A népesség nagyrészt a protestáns felekezetekhez tartozott. A két világháborúban nagy veszteségek érték a

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 3.
Helyrajzi szám: 1026/A/3.

1/1 példány

települést. A 2. világháborút követő lakosságcserek és kitelepítések átalakították a település etnikai arculatát. Az elmúlt 40-50 év szocialista korszakában az addig agrár jellegű településen felgyorsult az iparosítás. A 70-es és 80-as években 9 ipari üzem működött az akkori nagyközségben. Új, emeletes lakások épültek, 1962-ben gimnázium 1984-ben egészségügyi központ létesült. 1989-ben kapta meg Mezőberény a városi rangot. Az elmúlt 10 évben a rendszerváltás során az átalakuló gazdasági helyzet ellenére még intenzívebb fejlődés indult meg a városban. Az infrastruktúra kiépítettsége egyik legjobb a térségben. Az utak 98%-a szilárd burkolatú, magas a gáz és a telefon bekötések száma. Új kerékpárutak segítik a közlekedést. A közelmúlt jelentősebb beruházásai mellett a kis- és középvállalkozások kerültek előtérbe.

Nevezetességei

- Bodoki Károly Vízügyi Múzeum – a Hosszú foki csatorna és a Kettős-Körös találkozásánál levő szivattyútelepen
- Orlai Petrich Soma Múzeum – néprajzi gyűjtemény udvarán a **Holokauszt-emlékmű**
- Zsidó temető és ravatalozó épület, Gyomai út.
- Mezőberényi Termálfürdő
- Wenckheim–Fejérváry-kastély

Ingatlan településen belüli elhelyezkedése:

Az értékelt ingatlanra közvetlen környezeti hatást gyakorló terület Mezőberény központi területe és annak környezete.

Területi határok:

Mezőberény e területe, a város gazdasági területének közepes részét foglalja magába, ami döntő részben beépített, közepes gazdasági aktivitással rendelkező terület.

Közbiztonság:

A település, de a közvetlen környezet közbiztonsága is jónak mondható.

Árterület:	nem
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	lakások
Jelenlegi hasznosítás:	lakás
Legcélszerűbb hasznosítás:	lakás
Építési övezet:	lakó (Lk)
Építési övezet típusa:	kisvárosias lakó
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:	1600 m
Távolsági busz megállójának távolsága:	500 m

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 3.
Helyrajzi szám: 1026/A/3.

1/1 példány

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település:	5650 Mezőberény
Helyrajzi szám:	1026/A/3
Utca:	Luther utca
Házzszám, emelet, ajtó:	1.1. emelet 3. ajtó.

Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2017.06.28.
Lakás területe:	99 m ²
Eszmei hányad:	692/10000
Egész szoba szám:	3
Fél szoba szám:	0
Tulajdoni forma:	önkormányzati
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	Belterület
Széljegyek:	nincs
Teherlap bejegyzés:	nincs

Természetbeni adatok

Irányítószám, település:	5650 Mezőberény
Utca:	Luther utca
Házzszám, emelet, ajtó:	1.1.em.3.
Művelési ág:	Lakás (Társasház)
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Mezőberény Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányada

Épület, felépítmény adatok: Lakás (hrsz:1026/A/3)

Azonosítás

Épület típusa:	Társasházi lakás
Lakás jellege:	Szélső lakás
Nettó alapterület:	104,14 m ²
Redukált alapterülete:	93,34 m ²

Építési adatok

Építésének éve:	1984 (2010-ben részleges felújítás történt)
Építési mód:	Hagyományos, téglablokkos
Kivitelezés minősége:	Jó
Építészeti kialakítás:	Jó
Komfortfokozat:	Komfortos
Fizikai állapot:	Jó állapotú lakás. Megállapított használhatósági foka 90 %.
Leírás:	Korának megfelelő állagú, a természetes elhasználódás mértékén felül más

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 3.
Helyrajzi szám: 1026/A/3.

1/1 példány

értékcsökkentő hatás is tapasztalható:
hagyományos fa nyílászárók
amortizációja, kisebb karbantartottsági
hiányok, burkolatok a mai kor
követelményeinek kevésbé felelnek meg.

Közművesítettsége

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

Szerkezeti és műszaki leírás

Alapozás, szigetelés

Alapozás:	beton sáv és pilléralap
Alapozás állapota:	megfelelő
Alapozási hiba leírása:	szemrevételezéssel hiba nem tapasztalható

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés:	van
Szigetelés állapota:	megfelelő
Szigetelési hiba leírása:	szemrevételezéssel hiba nem tapasztalható
Hőszigetelés:	nem

Teherhordó szerkezetek

Függőleges:	blokk tégl
Vízszintes:	vb.
Teherhordó szerkezetek állapota:	megfelelő
Szerkezeti hiba leírása:	szemrevételezéssel hiba nem tapasztalható

Válaszfalak

Válaszfalak:	tégla
--------------	-------

Nyílászárók

Ablakok szerkezete:	fa hagyományos előre gyártott szerkezetek
Ablakok üvegezése:	hőszigetelés nélküli
Ajtószerkezetek:	fa hagyományos előre gyártott szerkezetek
Nyílászárók jellemzése:	avultak, tömítetlenek, cserére szorulnak

Épületgépészet

Fűtési mód:	egyedi
Fűtési mód típusa:	gázkonvektoros
Egyéb jelentős értékű berendezések:	nincs
Épületgépészet állapota:	megfelelő
Épületgépészet állapotának jellemzése:	szemrevételezéssel hiba nem tapasztalható
Melegvízellátás:	gázbojler

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 3.
Helyrajzi szám: 1026/A/3.

1/1 példány

Hőleadó felületek: nincsenek

Tetőszerkezet

Tető kialakítása	Tetőszerkezet	Tetőfedés, héjalás	Tetőszerkezet/Tetőfedés állapota
lapostető	lapostető	bitumenes nehézlemez	megfelelő

Homlokzat

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
vakolt, festett	kisebb felújítást igényel, attika fal találkozásánál repedések, kisebb vakolatomlások	megfelelő

Helyiséglista: Lakás (hrs:1026/A/3)

Lakótér Luther u. 1. 1/4.	Nettó ter. Hasznos.alapt.		Korr. Tényező Red.alapt.		Padozatburkolat Falfelület képzés	Belmagasság
Szoba	17,3	m2	100%	m2	laminált padló	2,71 m
	17,3	m2	17,3	m2	festett	
Szoba	17,3	m2	100%	m2	laminált padló	2,71 m
	17,3	m2	17,3	m2	festett	
Szoba	20,16	m2	100%	m2	laminált padló	2,71 m
	20,16	m2	20,16	m2	festett	
WC	1,08	m2	100%	m2	mettlachi	2,71 m
	1,08	m2	1,08	m2	festett	
Fürdőszoba	5,58	m2	100%	m2	mettlachi	2,71 m
	5,58	m2	5,58	m2	festett	
Gardrób	8,32	m2	100%	m2	mettlachi	2,71 m
	8,32	m2	8,32	m2	festett	
Szélfogó	1,8	m2	100%	m2	mettlachi	2,71 m
	1,8	m2	1,8	m2	festett	
Előszoba	4,92	m2	100%	m2	mettlachi	2,71 m
	4,92	m2	4,92	m2	festett	
Konyha	8,96	m2	100%	m2	mettlachi	2,71 m
	8,96	m2	8,96	m2	festett	
Kamra	3,12	m2	100%	m2	mettlachi	2,71 m
	3,12	m2	3,12	m2	festett	
Loggia	6	m2	50%	m2	mettlachi	2,71 m
	6	m2	3	m2	festett	

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 3.
Helyrajzi szám: 1026/A/3.

1/1 példány

Erkély	9,6	m2	50%	m2	mettlachi	2,71 m
	9,6	m2	4,8	m2	festett	
Helyiségcsoport adatai	104,14	m2				
	104,14	m2				
Összesen:	104,14	m2	93,34	m2		

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 3.
Helyrajzi szám: 1026/A/3.

1/1 példány

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

Piaci összehasonlító adatok alapján

Összehasonlító adatok: Lakás (hrsz: 1026/A/3)

Irsz.	Település Művelési ág	Utca Helyrajzi szám	Lakóépület r. területe (m ²)	Adásvétel éve
5650	Mezőberény lakás	belterület Hősök útja	64	2017
5650	Mezőberény lakás	belterület Belváros	59	2017
5650	Mezőberény lakás	belterület Központ	63	2017

Lakás értéke:

7.609.175 Ft

Lakás értéke kerekítve:

7.600.000 Ft

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Piaci helyzetelemzés

Település ingatlanforgalma:	átlagos
Forgalomképesség:	Forgalomképes
Hosszú távú értékállóság:	Értéktartás prognosztizálható
Az ingatlan fedezetnek:	ALKALMAS
Megjegyzés:	Kisebb felújítást igénylő, jó állapotban lévő komfortos lakás. Bérlet útján hasznosítva. 2010-ben részleges felújítás történt.

Az ingatlan forgalmi értéke:

7.600.000 Ft

Azaz: Hétmillió-hatszázezer Forint

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

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 bejegyzettekén 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: 120 nap.

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

A megállapított forgalmi érték Áfa-t nem tartalmaz.

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

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 3.
Helyrajzi szám: 1026/A/3.

1/1 példány

MELLÉKLET

Megnevezés: Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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: 30005/8618/2017

2017.06.28

MEZŐBERÉNY

Belterület 1026/A/3 helyrajzi szám

társasház különlap

5650 MEZŐBERÉNY Luther utca 1. 1. emelet. Ajtó: 3. "Földhivatal alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai: megnevezés	terület m2	szobák száma egész/Efél	szemle hányad	tulajdoni forma
lakás	99	3 0	692/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 43293/1994.12.02				

2. bejegyző határozat: 43293/1994.12.02

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az ala pító okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 43293/1994.12.02
jogcím: tulajdonba adás tulajdoni hányad: 0/1 30994/2/1991.01.24
jogcím: eredeti felvételi tulajdoni hányad: 0/1 43293/1994.12.02
jogállás: tulajdonos
név: MEZŐBERÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 5650 MEZŐBERÉNY Kossuth tér 1.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32678/2017.10.08

Önálló épületes bejegyzés a járási Földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 29.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Békéscsabai Járási Földhivaltól a Gyulai Járási Földhivatal Békés. Kirendeltségéhez.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

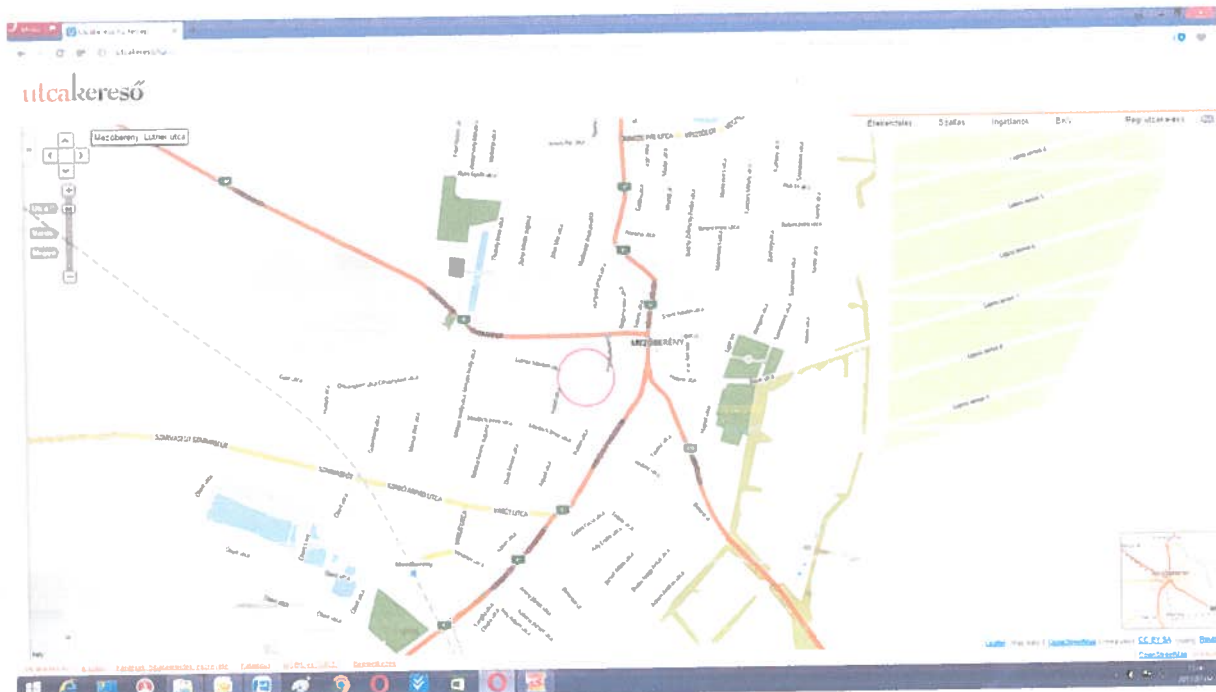
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ÉRTÉKELESI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 3.
Helyrajzi szám: 1026/A/3.

1/1 példány

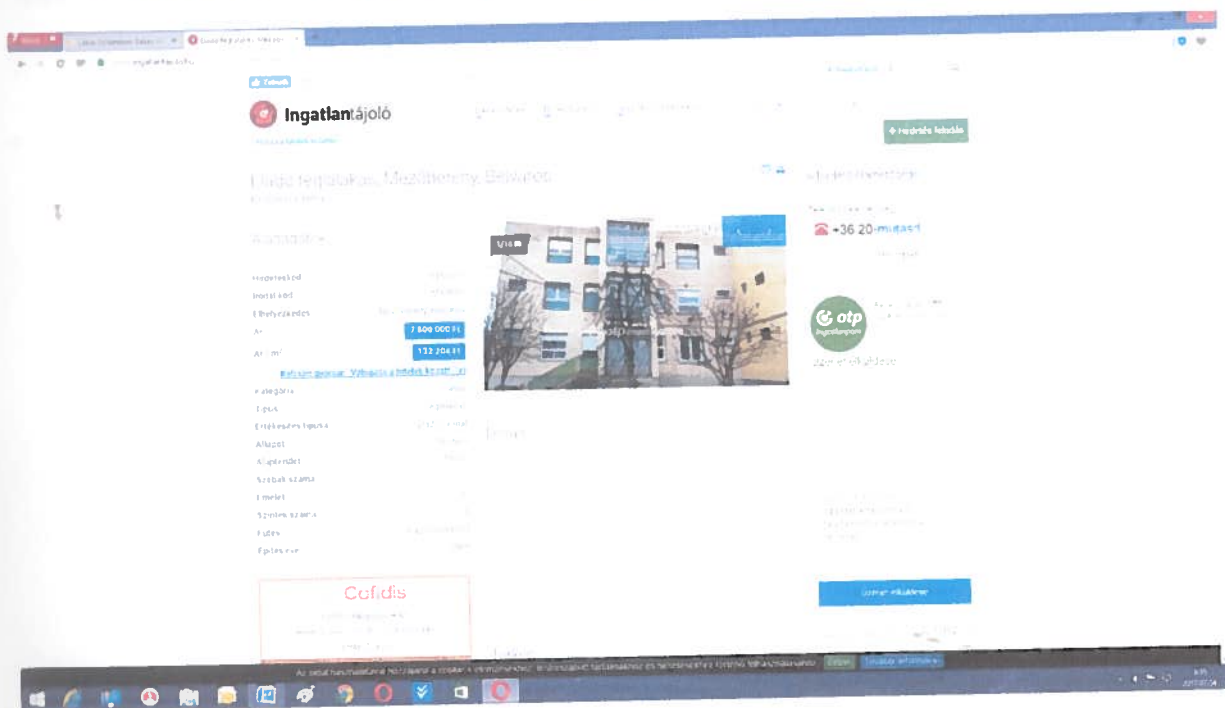
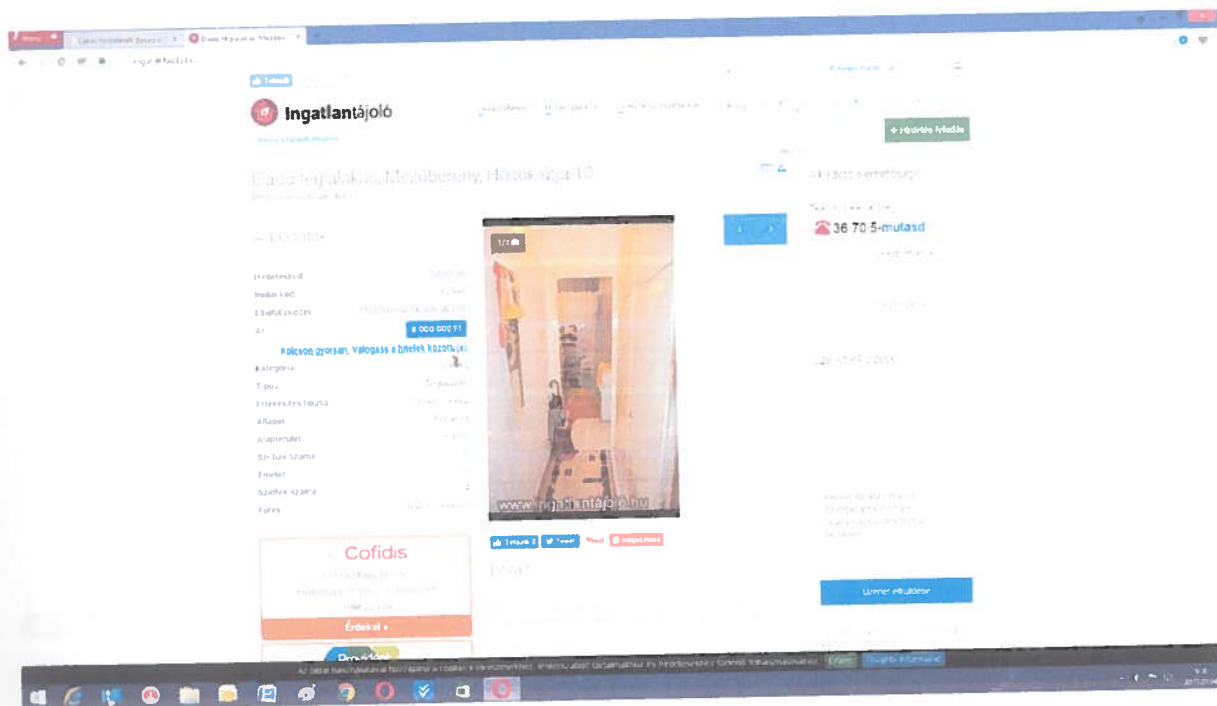
Megnevezés: Megye/Település térkép



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 3.
Helyrajzi szám: 1026/A/3.

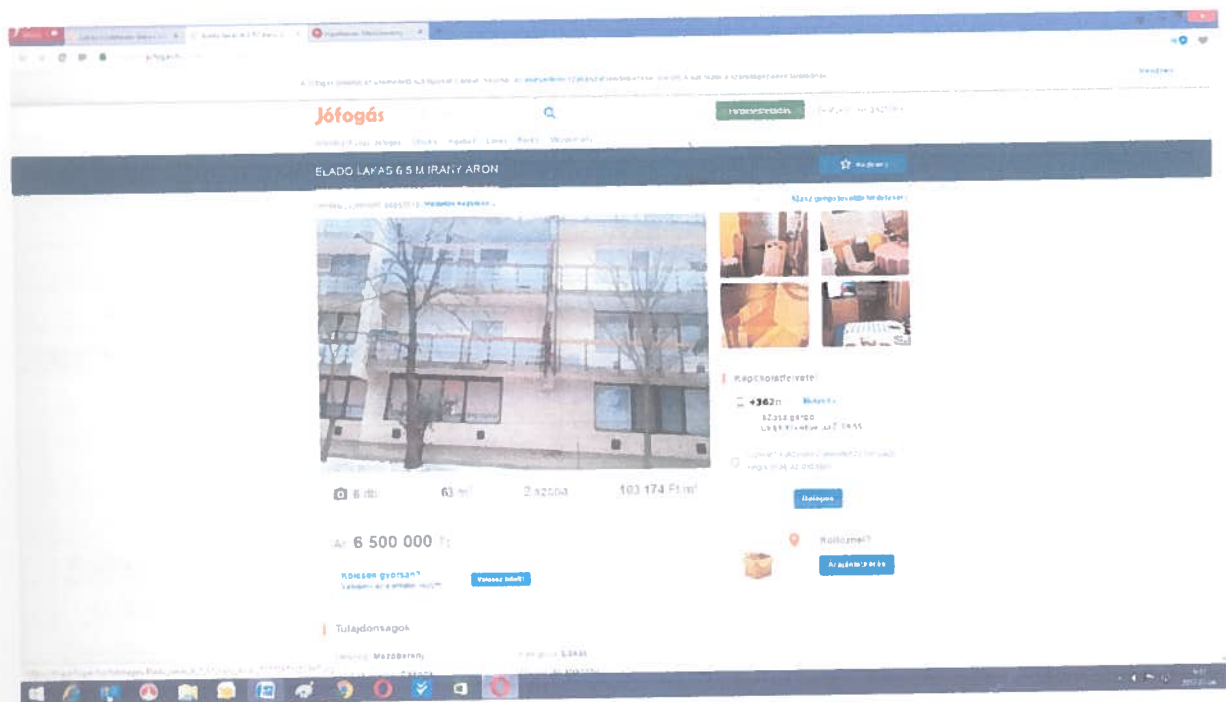
1/1 példány

Megnevezés: Kínálati/Adásvétel során megvalósult konkrét adatok



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 3.
Helyrajzi szám: 1026/A/3.

1/1 példány



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 3.
Helyrajzi szám: 1026/A/3.

1/1 példány

Megnevezés: Páros összehasonlítás

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Cím	Mezőberény, Luther utca 1. 1. em.3.	Mezőberény, Hősök útja	Mezőberény, belváros	Mezőberény központ
Művelési ág	lakás	lakás	lakás	lakás
Elhelyezkedés	belterület	belterület	belterület	belterület
Tranzakció/Kínálati ár ideje		2017	2017	2017
Leírás	1. emelet, jó állapot, gázkonvektoros fűtés, részlegesen felújítva	2. emelet, felújított állapot, gázkonvektoros fűtés	2. emelet, újszerű állapot, gázkonvektoros fűtés	2. emelet, jó állapot, gázkonvektoros fűtés
Redukált terület (m2)	93,34	64	59	63
Ár/Kínálati ár (Ft)		8 000 000	7 800 000	6 500 000
Fajlagos érték (Ft/m2)	120 126	125 000	132 203	103 175
Adat forrása		ingatlantajoló.hu	ingatlantajoló.hu	jófogás.hu

Korrektelés tényezők				
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Kínálati ár (%)		-15	-15	-15
Alapterület (%)				
Telekadottság (%)				
Szerkezet (%)				
Gépészet (%)				
Komfortfokozat (%)				
Műszaki állapot (%)		-20	-15	-5
Hasznosíthatóság (%)				
Elhelyezkedés (%)		5		
Infrastruktúra (%)				
Környezet (%)				
Egyéb: bérleti szerződéssel		-5	-5	-5
Összes módosítás (%)		-35	-35	-25
Módosított alapár Ft/m2	81 521	81 250	85 932	77 381
Módosított alapár kerekítés után Ft/m2	81 521			

Értékelt ingatlan piaci forgalmi értéke:

7 609 175 Ft

ÉRTÉKELESI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Luther u. 1. 1. emelet 3.
Helyrajzi szám: 1026/A/3.

1/1 példány

Megnevezés: Fényképek



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Gyomai utca 1. B. 1. emelet 9.
Helyrajzi szám: 2424/A/9.

1/1 példány

PH-9180
ÉRKEZT: 2017 JÚL 17.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

5650 MEZŐBERÉNY, Gyomai utca 1. B. 1. emelet 9. ajtó
alatt található,

2424/A/9

helyrajzi számú belterületi ingatlanról

Mezőberényi Polgármesteri Hivatal		
Uktaioszám: S.1717-1	Melléklet: 165	db
Érkezett: 2017 JÚL 17.		
Előszám:	Előszám:	Előadó: S.1. 463.



Értékbecsítő neve, címe:

Szabó Bálint
Ingatlanvagyon-értékelő
5600 Békéscsaba, Csorba utca 1.
Tel: 20/97-52-383

Készítés dátuma:

2017-07-17.

Szabó Bálint
INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELŐ
5600 Békéscsaba, Csorba u. 1.
Értékelési szám: S.0072011
Adószám: 18239-1-24

Tartalomjegyzék

Címlap	1
Tartalomjegyzék	2
Értékelési bizonyítvány	3
Alapadatok	5
Értékmeghatározás	11
Piaci összehasonlító módszer	11
Lakás	11
 Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés	12
Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	13
 Mellékletek	
Melléklet_Tulajdoni lap	14
Melléklet_Rendezési terv	15
Melléklet_Alaprajz	16
Melléklet_Megye/Település térkép	18
Melléklet_Kínálati/Adásvétel során megvalósult konkrét adatok	19
Melléklet_Páros összehasonlítás	21
Melléklet_Fényképek	22

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Gyomai utca 1. B. 1. emelet 9.
Helyrajzi szám: 2424/A/9.

1/1 példány

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő adatai

Megrendelő neve: Mezőberény Város Önkormányzata

Megrendelő:	Siklósi István polgármester
Kapcsolata az ingatlannal:	vevő
Címe:	5650 Mezőberény, Kossuth tér 1.

Megrendelés azonosító: 20170629.

Értékelés típusa: Elsődleges értékelés

Értékelés tárgya

Az ingatlan címe:	5650 Mezőberény, Gyomai utca 1. B. 1. em. 9.
Az ingatlan helyrajzi száma:	2424/A/9
Művelési ág:	Lakás
Teherlap bejegyzés:	Nincs
Széljegyek:	Nincs
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

Helyszíni szemle dátuma: 2017.07.03.

A szakvélemény érvényessége: 120 nap

Az értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása,
értékesítés miatti értékelés

Az értékelés alapja: Piaci összehasonlító módszer

Értékesíthetőség: 360 napon túli

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

Területi adatok összesítése

Belterületi földrészletek(ek) összesen: 0 m²

Lakás összesen:

Nettó alapterülete:	80,50 m²
Redukált alapterülete:	79,30 m²



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Gyomai utca 1. B. 1. emelet 9.
Helyrajzi szám: 2424/A/9.

1/1 példány

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

5.600.000 Ft

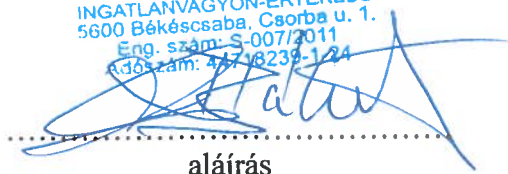
Azaz: Ötmillió-hatszáz ezer Forint

A forgalmi érték Áfa-t nem tartalmaznak.

Megbízott: Szabó Bálint ingatlanvagyon-értékelő e.v.

Kelt: 2017. július 17.

Szabó Bálint
INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELŐ
5600 Békéscsaba, Csorba u. 1.
Eng. szám: S-007/2011
Adószám: 44716238-1-24



.....

aláírás

Alapadatok

KÖRNYEZET

Település területi elhelyezkedése, település jellemzése:

Békés megye Magyarország délkeleti részén fekszik. Északról Hajdú-Bihar megye határolja, nyugatról Jász-Nagykun-Szolnok és Csongrád megyék, délről és keletről a román határ. Székhelye Békéscsaba.

Mezőberény város Békés megyében, a Békési kistérségben.

Fekvése

Békéscsabától északra, Békés és Köröstarcsa közt fekvő település.

Megközelíthetősége

Közúton elérhető a 46-os, a 470-es és a 47-es főúton. Vonattal a MÁV 120-as számú Budapest–Szolnok–Békéscsaba–Lökösháza-vasútvonalán érhető el. A vasútállomás Csárdaszállás és Murony között található.

Népessége

10.345 fő (2015.január 1.)

Területe

118,5 km²

Népességcsoportok

2001-ben a város lakosságának 91%-a magyar, 4%-a cigány, 3%-a szlovák és 2%-a német nemzetiségűnek vallotta magát.

Mezőberény rövid története

Mezőberény már a kőkorszakban is lakott hely volt. Az Árpád-korban a mai település helyén állt Berény nevű falu a török hódoltság idején elpusztult. Az elhagyott település 1723-tól települt újra, szlovák, német és magyar lakosokkal. A népesség gyorsan növekedett (1800-ban 5000, 1910-ben közel 14000 fő).

KÉPEK A XIX.SZ. KULTÚRÁLIS ÉLETÉBŐL A város igen korán szellemi központtá vált, itt működött Békés megye első gimnáziuma 1802-1834 között. A Wenckheim-kastélyban működő leánynevelő tanulója volt Szendrei Júlia 1838-tól 1840-ig. Mezőberény fontos Petőfi emlékhely, mivel a költőt rokoni és baráti szálak fűzték a városhoz. Többször vendégeskedett Orlai Petrics Soma festőművésznél. Orlai több portrét is festett róla. A költő Mezőberényből indult Bem Táborába. Erre emlékeztet a Kettős-Körös hídjánál állított emlékmű.

A VÁROS XX. SZÁZADI TÖRTÉNETE A századfordulón az intenzívvé váló gazdálkodás mellett az ipar fejlődése is felgyorsult. Malmok épültek, téglaszövőgyárak létesültek. A gazdasági mutatók alapján Mezőberény ebben az időben a negyedik helyet foglalta el a megyében. A fejlődést segítette a vasút kiépítése, a Körös-híd megépítése, a pénzintézetek és a polgári iskola létrehozása is. A népesség nagyrészt a protestáns felekezetekhez tartozott. A két világháborúban nagy veszteségek érték a

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Gyomai utca 1. B. 1. emelet 9.
Helyrajzi szám: 2424/A/9.

1/1 példány

települést. A 2. világháborút követő lakosságcserek és kitelepítések átalakították a település etnikai arculatát. Az elmúlt 40-50 év szocialista korszakában az addig agrár jellegű településen felgyorsult az iparosítás. A 70-es és 80-as években 9 ipari üzem működött az akkori nagyközségben. Új, emeletes lakások épültek, 1962-ben gimnázium 1984-ben egészségügyi központ létesült. 1989-ben kapta meg Mezőberény a városi rangot. Az elmúlt 10 évben a rendszerváltás során az átalakuló gazdasági helyzet ellenére még intenzívebb fejlődés indult meg a városban. Az infrastruktúra kiépítettsége egyik legjobb a térségben. Az utak 98%-a szilárd burkolatú, magas a gáz és a telefon bekötések száma. Új kerékpárutak segítik a közlekedést. A közelmúlt jelentősebb beruházásai mellett a kis- és középvállalkozások kerültek előtérbe.

Nevezetességei

- Bodoki Károly Vízügyi Múzeum – a Hosszú foki csatorna és a Kettős-Körös találkozásánál levő szivattyútelepen
- Orlai Petrich Soma Múzeum – néprajzi gyűjtemény udvarán a **Holokauszt-emlékmű**
- Zsidó temető és ravatalozó épület, Gyomai út.
- Mezőberényi Termálfürdő
- Wenckheim–Fejérváry-kastély

Ingatlan településen belüli elhelyezkedése:

Az értékelt ingatlanra közvetlen környezeti hatást gyakorló terület Mezőberény központi területe és annak környezete.

Területi határok:

Mezőberény e területe, a város gazdasági területének közepes részét foglalja magába, ami döntő részben beépített, közepes gazdasági aktivitással rendelkező terület.

Közbiztonság:

A település, de a közvetlen környezet közbiztonsága is jónak mondható.

Árterület:	nem
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	lakások
Jelenlegi hasznosítás:	lakás
Legcélszerűbb hasznosítás:	lakás
Építési övezet:	lakó (Lk)
Építési övezet típusa:	kisvárosias lakó
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:	2000 m
Távolsági busz megállójának távolsága:	150 m

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Gyomai utca 1. B. 1. emelet 9.
Helyrajzi szám: 2424/A/9.

1/1 példány

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település:	5650 Mezőberény
Helyrajzi szám:	2424/A/9
Utca:	Gyomai utca
Házszám, emelet, ajtó:	1. ép: B. 1. emelet 9. ajtó.
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2017.06.28.
Lakás területe:	81 m ²
Eszmei hányad:	1148/10000
Egész szoba szám:	2
Fél szoba szám:	2
Tulajdoni forma:	önkormányzati
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	Belterület
Széljegyek:	nincs
Tetherlap bejegyzés:	nincs

Természetbeni adatok

Irányítószám, település:	5650 Mezőberény
Utca:	Gyomai utca
Házszám, emelet, ajtó:	1. B. 1. em. 9.
Művelési ág:	Lakás (Társasház)
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Mezőberény Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányada

Épület, felépítmény adatok: Lakás (hrs:2424/A/9)

Azonosítás

Épület típusa:	Társasházi lakás
Lakás jellege:	Kétszintes, szélső lakás
Nettó alapterület:	80,50 m ²
Redukált alapterülete:	79,30 m ²

Építési adatok

Építésének éve:	1987
Építési mód:	Hagyományos, téglablokkos
Kivitelezés minősége:	Jó
Építészeti kialakítás:	Jó
Komfortfokozat:	Komfortos
Fizikai állapot:	Jó állapotú lakás. Megállapított használhatósági foka 75 %.
Leírás:	Korának megfelelő állagú, a természetes elhasználódás mértékén felül más

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Gyomai utca 1. B. 1. emelet 9.
Helyrajzi szám: 2424/A/9.

1/1 példány

értékcsökkentő hatás is tapasztalható: hagyományos fa nyílászárók amortizációja, kisebb karbantartottsági hiányok, burkolatok a mai kor követelményeinek kevésbé felelnek meg, külső homlokzati sérülések, tetőtéri szint feletti tetőszerkezet, héjalás kisebb javítása szükséges.

Közművesítettsége

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

Szerkezeti és műszaki leírás

Alapozás, szigetelés

Alapozás:	beton sáv és pilléralap
Alapozás állapota:	megfelelő
Alapozási hiba leírása:	szemrevételezéssel hiba nem tapasztalható

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés:	van
Szigetelés állapota:	megfelelő
Szigetelési hiba leírása:	szemrevételezéssel hiba nem tapasztalható
Hőszigetelés:	nem

Teherhordó szerkezetek

Függőleges:	blokk tégl
Vízszintes:	vb.
Teherhordó szerkezetek állapota:	megfelelő
Szerkezeti hiba leírása:	szemrevételezéssel hiba nem tapasztalható

Válaszfalak

Válaszfalak:	tégla
--------------	-------

Nyílászárók

Ablakok szerkezete:	fa és műanyag hagyományos előre gyártott szerkezetek
Ablakok üvegezése:	fa ablakok hőszigetelés nélkül, műanyag nyílászárók hőszigetelt kivitelben
Ajtószerkezetek:	fa hagyományos előre gyártott szerkezetek
Nyílászárók jellemzése:	fából készültek avultak, tömítetlenek, cserére szorulnak

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Gyomai utca 1. B. 1. emelet 9.
Helyrajzi szám: 2424/A/9.

1/1 példány

Épületgépészet

Fűtési mód:	egyedi
Fűtési mód típusa:	gázkonvektoros
Egyéb jelentős értékű berendezések:	nincs
Épületgépészet állapota:	megfelelő
Épületgépészet állapotának jellemzése:	szemrevételezéssel hiba nem tapasztalható
Melegvízellátás:	gázbojler
Hőleadó felületek:	nincsenek

Tetőszerkezet

Tető kialakítása	Tetőszerkezet	Tetőfedés, héjalás	Tetőszerkezet/Tetőfedés állapota
manzárd tető	kisebb javítást igényel	palafedés	kisebb javítást igényel

Homlokzat

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
vakolt festett	vakolatomlások	megfelelő

Helyiséglista: Lakás (hrsz:2424/A/9)

Lakótér Gyomai u. 1. B. 1/9.	Nettó ter. Hasznos.alapt.		Korr. Tényező Red.alapt.		Padozatburkolat Falfelület képzés	Belmagasság
Dolgozó	7,2	m2	100%	m2	laminált padló	2,76 m
	7,2	m2	7,2	m2	festett	
Nappali	22,1	m2	100%	m2	laminált padló	2,76 m
	22,1	m2	22,1	m2	festett	
Étkező	10,7	m2	100%	m2	PVC	2,76 m
	10,7	m2	10,7	m2	festett	
Konyha	4,2	m2	100%	m2	PVC	2,76 m
	4,2	m2	4,2	m2	festett	
Kamra	1	m2	100%	m2	PVC	2,76 m
	1	m2	1	m2	festett	
Előszoba	1,9	m2	100%	m2	PVC	2,76 m
	1,9	m2	1,9	m2	festett	
WC	1,2	m2	100%	m2	mettlachi	2,76 m
	1,2	m2	1,2	m2	festett	
Szoba	15,3	m2	100%	m2	szőnyegpadló	2,82 m
	15,3	m2	15,3	m2	festett	
Fürdőszoba	4,2	m2	100%	m2	mettlachi	2,82 m
	4,2	m2	4,2	m2	festett	

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Gyomai utca 1. B. 1. emelet 9.
Helyrajzi szám: 2424/A/9.

1/1 példány

Gardrób	3,1	m2	100%	m2	lapburkolat	2,82 m
	3,1	m2	3,1	m2	festett	
Szoba	7,2	m2	100%	m2	szőnyegpadló	2,82 m
	7,2	m2	7,2	m2	festett	
Erkély	2,4	m2	50%	m2	lapburkolat	2,76 m
	2,4	m2	1,2	m2	festett	
Helyiségcsoport adatai	80,5	m2				
	80,5	m2				
Összesen:	80,5	m2	79,30	m2		

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Gyomai utca 1. B. 1. emelet 9.
Helyrajzi szám: 2424/A/9.

1/1 példány

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

Piaci összehasonlító adatok alapján

Összehasonlító adatok: Lakás (hrszt: 2424/A/9)

Irszt.	Település Művelési ág	Utca Helyrajzi szám	Lakóépület r. területe (m ²)	Adásvétel éve
5650	Mezőberény lakás	belterület Gyomai utca	64	2017
5650	Mezőberény lakás	belterület Belváros	59	2017
5650	Mezőberény lakás	belterület Központ	63	2017

Lakás értéke:

5.632.592 Ft

Lakás értéke kerekítve:

5.600.000 Ft

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Piaci helyzetelemzés

Település ingatlanforgalma:	átlagos
Forgalomképesség:	Forgalomképes
Hosszú távú értékállóság:	Értéktartás prognosztizálható
Az ingatlan fedezetnek:	ALKALMAS
Megjegyzés:	Kisebb felújítást igénylő, közepes-jó állapotban lévő komfortos lakás. 2015-ben első szint nyílászárók cserélve lettek. Bérlet útján hasznosítva.

Az ingatlan forgalmi értéke:

5.600.000 Ft

Azaz: Ötmillió-hatszázezer Forint

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

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: 120 nap.

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

A megállapított forgalmi érték Áfa-t nem tartalmaz.

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

ÉRTÉKELESI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Gyomai utca 1. B. 1. emelet 9.
Helyrajzi szám: 2424/A/9.

1/1 példány

MELLÉKLET

Megnevezés: Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/8612/2017

2017.06.28

MEZŐBERÉNY

Belterület 2424/A/9 helyrajzi szám

tárgyszám különlap

5650 MEZŐBERÉNY Gyomai utca 1. ép:B. 1. emelet. ajtó:9. "feldolgozás alatt"			
I. RÉSZ			
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:	terület	szobák száma	szomsz. hányad
megnevezés	m ²	egész/Fél	terület
lakás	81	2 2	1148/10000
Bejegyző határozat: 31643/2002.01.23			önkormányzati
2. bejegyző határozat: 31643/2002.01.23			
Tárgyszám:			
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.			

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érvényesítés idő: 31643/2002.01.23
eredeti határozat: 30994/2/1991.01.24
jogcím tulajdonbaadás tulajdoni hányad: 0/1 30994/2/1991.01.24
jogcím eredeti felvétel tulajdoni hányad: 1/1
jogállás: tulajdonos
név: MEZŐBERÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 5650 MEZŐBERÉNY Kossuth tér 1.

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érvényesítés idő: 32678/2013.10.09

Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékeségi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Békés megyei Járási Földhivataltól a Gyulai Járási Földhivatal Békési Kirendeltségéhez.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

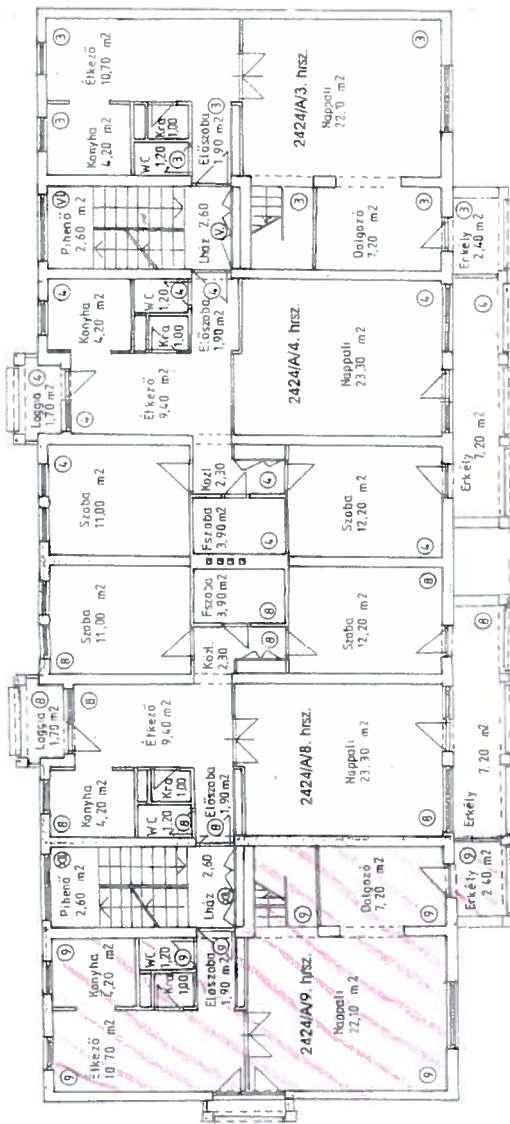
1/1 példány

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Gyomai utca 1. B. 1. emelet 9.
Helyrajzi szám: 2424/A/9.

1/1 példány

Megnevezés: Alaprajz

1. FENELÉTI ALAPRAJZ
M = 1:100



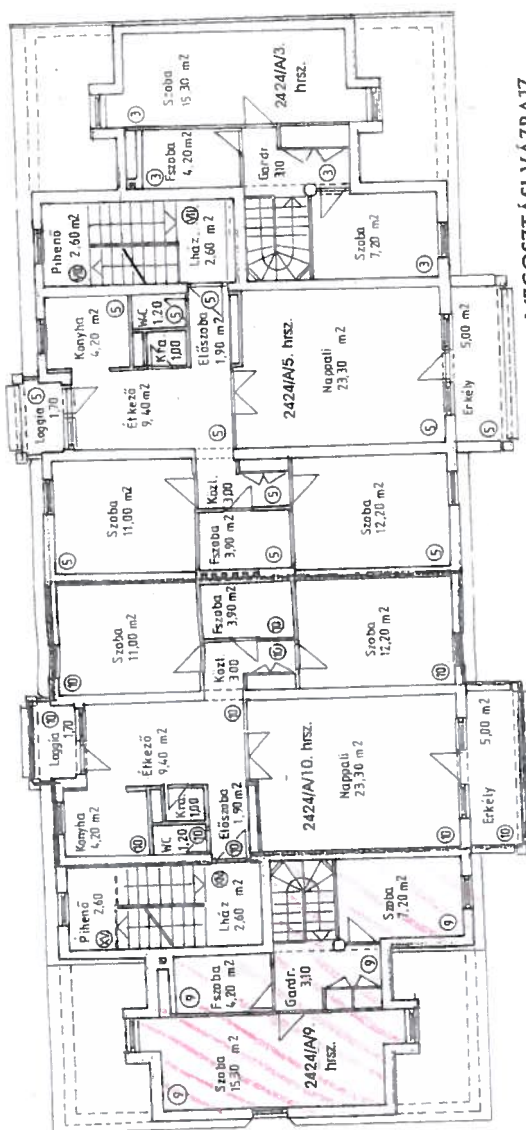
MEGOSZTÁSI VÁZRAJZ

A Mezőberény, Gyomai út 1. számú, a mezőberényi 2424. hrsz. alatt vezetett ingatlanról az 1997. évi CLVII. törvény, valamint az azt kiegészítő jogszabályoknak megfelelő összeállításban tulajdonosi alaprakhoz való csatolására.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Gyomai utca 1. B. 1. emelet 9.
Helyrajzi szám: 2424/A/9.

1/1 példány

II. EMELETI ALAPRAJZ
 M = 1 : 100



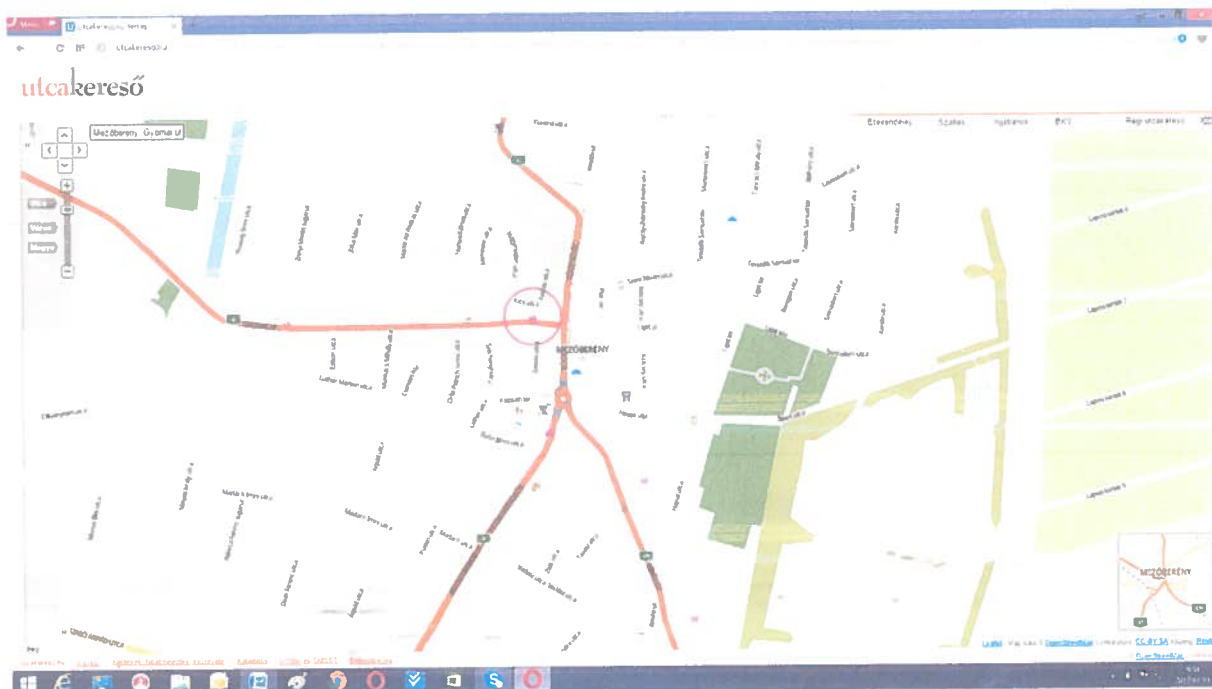
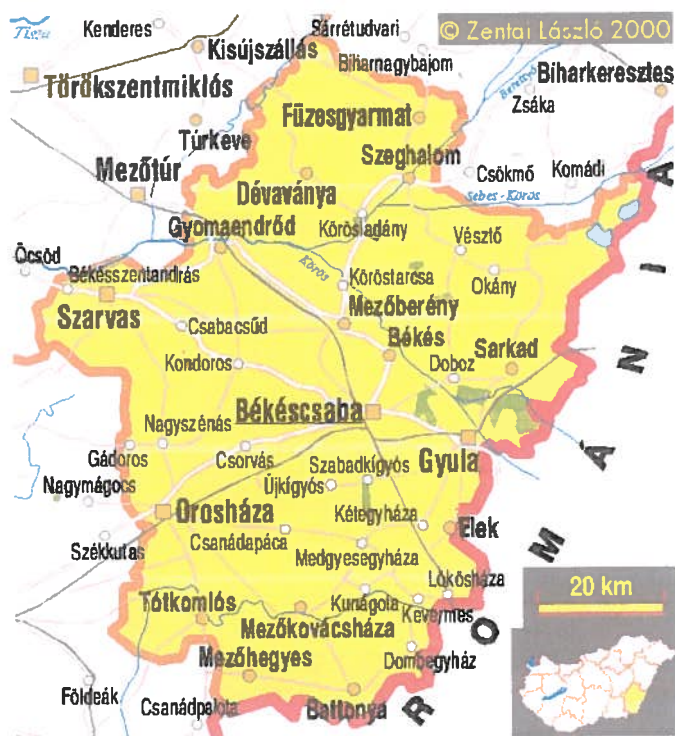
MEGOSZTÁSI VÁZRAJZ

A Mezőberény, Gyomai ut. 1. számú, a mezőberényi 2424. hrsz. alatt vezetett ingatlanról az 1997. évi CLVII. törvény, valamint az azt kiegészítő jogszabályoknak megfelelő összeállításban tulajdon alapító okirathoz való csatolására.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Gyomai utca 1. B. 1. emelet 9.
Helyrajzi szám: 2424/A/9.

1/1 példány

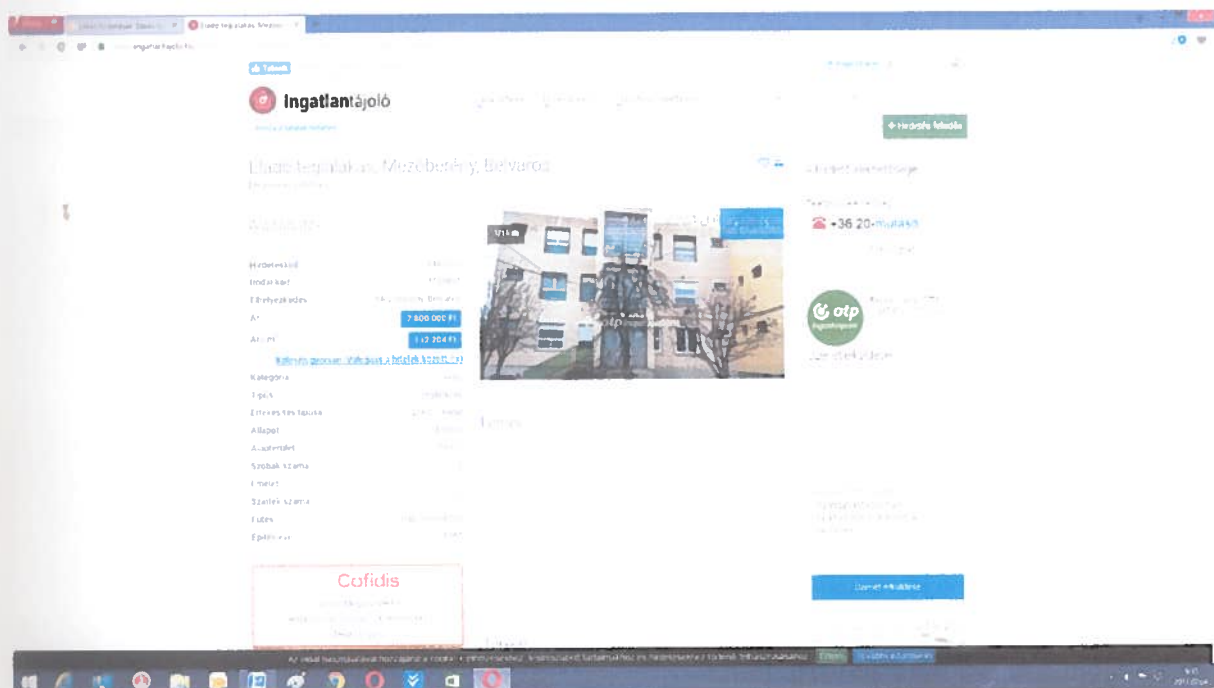
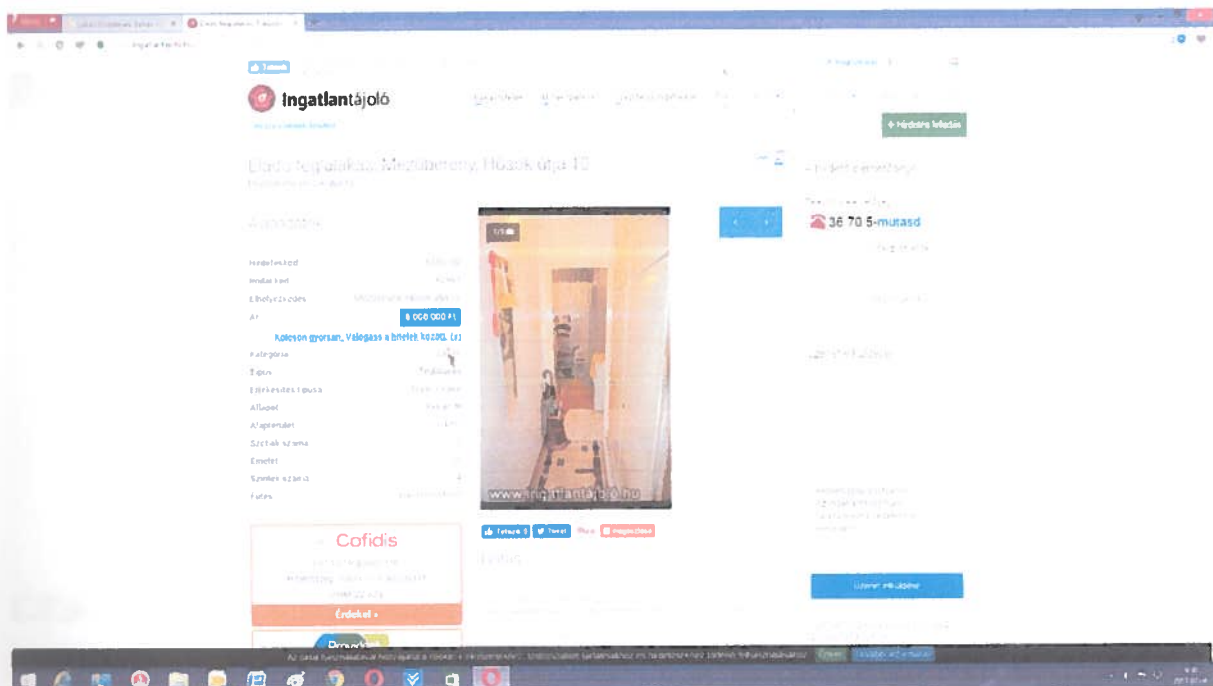
Megnevezés: Megye/Település térkép



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Gyomai utca 1. B. 1. emelet 9.
Helyrajzi szám: 2424/A/9.

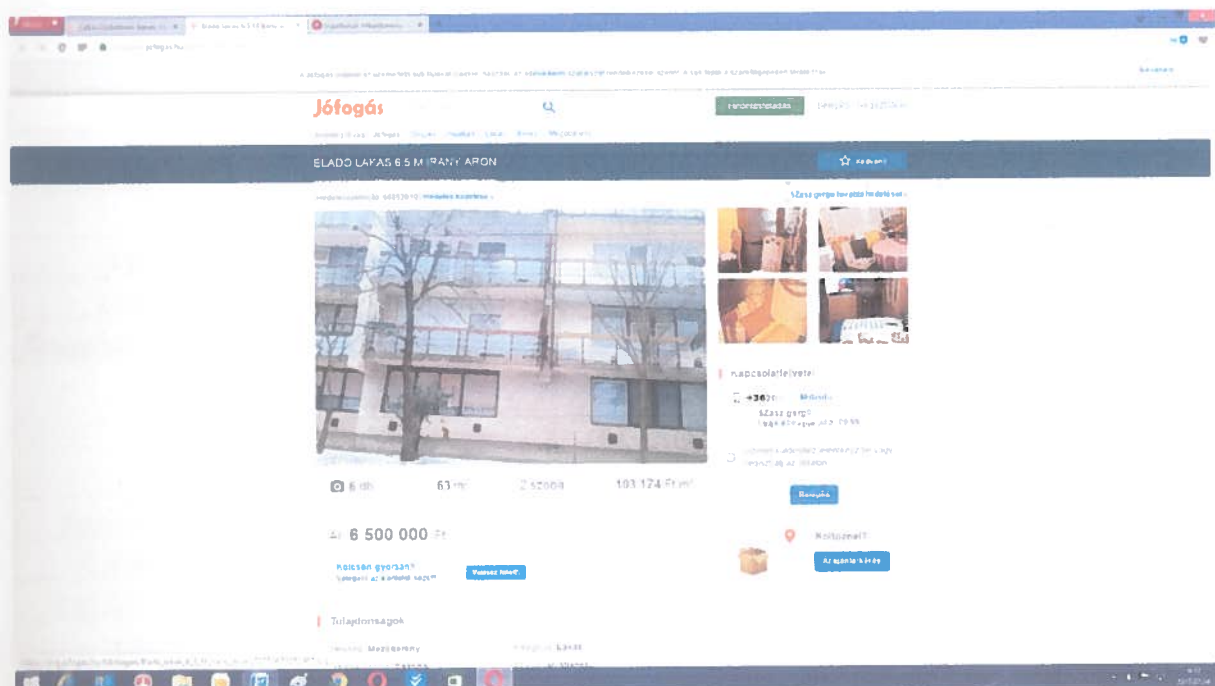
1/1 példány

Megnevezés: Kínálati/Adásvétel során megvalósult konkrét adatok



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Gyomai utca 1. B. 1. emelet 9.
Helyrajzi szám: 2424/A/9.

1/1 példány



ÉRTÉKELESI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Gyomai utca 1. B. 1. emelet 9.
Helyrajzi szám: 2424/A/9.

1/1 példány

Megnevezés: Páros összehasonlítás

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Cím	Mezőberény, Gyomai utca 1.B. 1. em. 9.	Mezőberény, Hősök útja	Mezőberény, belváros	Mezőberény központ
Művelési ág	lakás	lakás	lakás	lakás
Elhelyezkedés	belterület	belterület	belterület	belterület
Tranzakció/Kínálati ár ideje		2017	2017	2017
Leírás	Két szintes, közepes-jó állapot, gázkonvektoros fűtés	2. emelet, felújított állapot, gázkonvektoros fűtés	2. emelet, újszerű állapot, gázkonvektoros fűtés	2. emelet, jó állapot, gázkonvektoros fűtés
Redukált terület (m2)	79,3	64	59	63
Ár/Kínálati ár (Ft)		8 000 000	7 800 000	6 500 000
Fajlagos érték (Ft/m2)	120 126	125 000	132 203	103 175
Adat forrása		ingatlantajoló.hu	ingatlantajoló.hu	jófogas.hu

Korrekciós tényezők				
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Kínálati ár (%)		-15	-15	-15
Alapterület (%)				
Telekadottság (%)				
Szerkezet (%)				
Qépészet (%)				
Komfortfokozat (%)				
Műszaki állapot (%)		-20	-15	-5
Hasznosíthatóság (%)				
Elhelyezkedés (%)		-5	-5	-5
Infrastruktúra (%)				
Környezet (%)		-2	-2	-2
Egyéb: bérleti szerződéssel		-5	-5	-5
Összes módosítás (%)		-47	-42	-32
Módosított alapár Ft/m2	71 029	66 250	76 678	70 159
Módosított alapár kereslet után Ft/m2	71 029			

Értékelt ingatlan piaci forgalmi értéke:

5 632 592 Ft

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Gyomai utca 1. B. 1. emelet 9.
Helyrajzi szám: 2424/A/9.

1/1 példány

Megnevezés: Fényképek



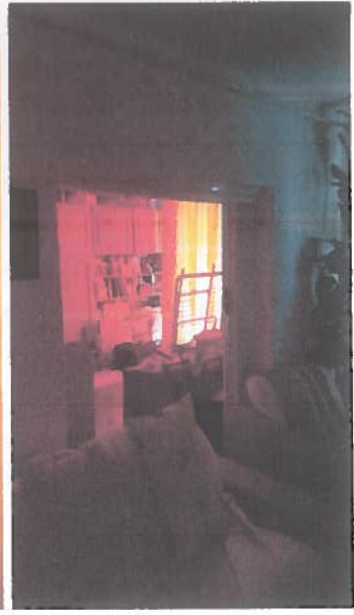
ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Gyomai utca 1. B. 1. emelet 9.
Helyrajzi szám: 2424/A/9.

1/1 példány



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Gyomai utca 1. B. 1. emelet 9.
Helyrajzi szám: 2424/A/9.

1/1 példány



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Gyomai utca 1. B. 2. emelet 10.
Helyrajzi szám: 2424/A/10.

PH-3179
ERKEZETT 2017 JÚL 17.

1/1 példány

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

5650 MEZŐBERÉNY, Gyomai utca 1. B. 2. emelet 10. ajtó
alatt található,

2424/A/10

helyrajzi számú belterületi ingatlanról

Mezőberényi Polgármesteri Hivatal			
Iktatószám: D. 1718-1	Melléklet: 123 db		
Erkezett: 2017 JÚL 17.			
Előszám:	Utószám:	Előadó:	462.



Szabó Bálint
INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELŐ
5600 Békéscsaba, Csorba u. 1.
Eng. szám: S-007/2011
Adószám: 44718239-1-24

Értékbecsítő neve, címe:

Szabó Bálint
Ingatlanvagyon-értékelő
5600 Békéscsaba, Csorba utca 1.
Tel: 20/97-52-383

Készítés dátuma:

2017-07-17.

Tartalomjegyzék

Címlap	1
Tartalomjegyzék	2
Értékelési bizonyítvány	3
Alapadatok	5
Értékmeghatározás	11
Piaci összehasonlító módszer	11
Lakás	11
 Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés	12
Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	13
 Mellékletek	
Melléklet_Tulajdoni lap	14
Melléklet_Rendezési terv	15
Melléklet_Alaprajz	16
Melléklet_Megye/Település térkép	17
Melléklet_Kínálati/Adásvétel során megvalósult konkrét adatok	18
Melléklet_Páros összehasonlítás	20
Melléklet_Fényképek	21

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Gyomai utca 1. B. 2. emelet 10.
Helyrajzi szám: 2424/A/10.

1/1 példány

1. ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő adatai

Megrendelő neve: Mezőberény Város Önkormányzata

Megrendelő:	Siklósi István polgármester
Kapcsolata az ingatlannal:	vevő
Címe:	5650 Mezőberény, Kossuth tér 1.

Megrendelés azonosító: 20170629.

Értékelés típusa: Elsődleges értékelés

Értékelés tárgya

Az ingatlan címe:	5650 Mezőberény, Gyomai utca 1. B. 2. em. 10.
Az ingatlan helyrajzi száma:	2424/A/10
Művelési ág:	Lakás
Teljesítés bejegyzés:	Nincs
Széljegyek:	Nincs
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

Helyszíni szemle dátuma: 2017.07.06.

A szakvélemény érvényessége:	120 nap
Az értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározása, értékesítés miatti értékelés
Az értékelés alapja:	Piaci összehasonlító módszer

Értékesíthetőség: 360 napon túli

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

Területi adatok összesítése

Belterületi földrészletek(ek) összesen: 0 m²

Lakás összesen:

Nettó alapterülete:	77,80 m ²
Redukált alapterülete:	74,45 m ²



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Gyomai utca 1. B. 2. emelet 10.
Helyrajzi szám: 2424/A/10.

1/1 példány

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

5.300.000 Ft

Azaz: Ötmillió-háromszázezer Forint

A forgalmi érték Áfa-t nem tartalmaznak.

Megbízott: Szabó Bálint ingatlanvagyon-értékelő e.v.

Kelt: 2017. július 17.

Szabó Bálint
INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELŐ
5600 Békéscsaba, Csorba u. 1.
Eng. szám: S-007/2011
A jószáma: 44718239/-24

.....
aláírás

Alapadatok

KÖRNYEZET

Település területi elhelyezkedése, település jellemzése:

Békés megye Magyarország délkeleti részén fekszik. Északról Hajdú-Bihar megye határolja, nyugatról Jász-Nagykun-Szolnok és Csongrád megyék, délről és keletről a román határ. Székhelye Békéscsaba.

Mezőberény város Békés megyében, a Békési kistérségben.

Fekvése

Békéscsabától északra, Békés és Köröstarcsa közt fekvő település.

Megközelíthetősége

Közúton elérhető a 46-os, a 470-es és a 47-es főúton. Vonattal a MÁV 120-as számú Budapest–Szolnok–Békéscsaba–Lökösháza-vasútvonalán érhető el. A vasútállomás Csárdaszállás és Murony között található.

Népessége

10.345 fő (2015.január 1.)

Területe

118,5 km²

Népességcsoportok

2001-ben a város lakosságának 91%-a magyar, 4%-a cigány, 3%-a szlovák és 2%-a német nemzetiségűnek vallotta magát.

Mezőberény rövid története

Mezőberény már a kőkorszakban is lakott hely volt. Az Árpád-korban a mai település helyén állt Berény nevű falu a török hódoltság idején elpusztult. Az elhagyott település 1723-tól települt újra, szlovák, német és magyar lakosokkal. A népesség gyorsan növekedett (1800-ban 5000, 1910-ben közel 14000 fő).

KÉPEK A XIX.SZ. KULTÚRÁLIS ÉLETÉBŐL A város igen korán szellemi központtá vált, itt működött Békés megye első gimnáziuma 1802-1834 között. A Wenckheim-kastélyban működő leánynevelő tanulója volt Szendrei Júlia 1838-tól 1840-ig. Mezőberény fontos Petőfi emlékhely, mivel a költőt rokoni és baráti szálak fűzték a városhoz. Többször vendégeskedett Orlai Petrics Soma festőművésznél. Orlai több portrét is festett róla. A költő Mezőberényből indult Bem Táborába. Erre emlékeztet a Kettős-Körös hídjánál állított emlékmű.

A VÁROS XX. SZÁZADI TÖRTÉNETE A századfordulón az intenzívvé váló gazdálkodás mellett az ipar fejlődése is felgyorsult. Malmok épültek, téglaszövőgyárak létesültek. A gazdasági mutatók alapján Mezőberény ebben az időben a negyedik helyet foglalta el a megyében. A fejlődést segítette a vasút kiépítése, a Körös-híd megépítése, a pénzintézetek és a polgári iskola létrehozása is. A népesség nagyrészt a protestáns felekezetekhez tartozott. A két világháborúban nagy veszteségek érték a

ÉRTÉKELESI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Gyomai utca 1. B. 2. emelet 10.
Helyrajzi szám: 2424/A/10.

1/1 példány

települést. A 2. világháborút követő lakosságcserek és kitelepítések átalakították a település etnikai arculatát. Az elmúlt 40-50 év szocialista korszakában az addig agrár jellegű településen felgyorsult az iparosítás. A 70-es és 80-as években 9 ipari üzem működött az akkori nagyközségben. Új, emeletes lakások épültek, 1962-ben gimnázium 1984-ben egészségügyi központ létesült. 1989-ben kapta meg Mezőberény a városi rangot. Az elmúlt 10 évben a rendszerváltás során az átalakuló gazdasági helyzet ellenére még intenzívebb fejlődés indult meg a városban. Az infrastruktúra kiépítettsége egyik legjobb a térségben. Az utak 98%-a szilárd burkolatú, magas a gáz és a telefon bekötések száma. Új kerékpárutak segítik a közlekedést. A közelmúlt jelentősebb beruházásai mellett a kis- és középvállalkozások kerültek előtérbe.

Nevezetességei

- Bodoki Károly Vízügyi Múzeum – a Hosszú foki csatorna és a Kettős-Körös találkozásánál levő szivattyútelepen
- Orlai Petrich Soma Múzeum – néprajzi gyűjtemény udvarán a **Holokauszt-emlékmű**
- Zsidó temető és ravatalozó épület, Gyomai út.
- Mezőberényi Termálfürdő
- Wenckheim–Fejérváry-kastély

Ingatlan településen belüli elhelyezkedése:

Az értékelt ingatlanra közvetlen környezeti hatást gyakorló terület Mezőberény központi területe és annak környezete.

Területi határok:

Mezőberény e területe, a város gazdasági területének közepes részét foglalja magába, ami döntő részben beépített, közepes gazdasági aktivitással rendelkező terület.

Közbiztonság:

A település, de a közvetlen környezet közbiztonsága is jónak mondható.

Árterület:	nem
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	lakások
Jelenlegi hasznosítás:	lakás
Legcélszerűbb hasznosítás:	lakás
Építési övezet:	lakó (Lk)
Építési övezet típusa:	kisvárosias lakó
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:	2000 m
Távolsági busz megállójának távolsága:	150 m

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Gyomai utca 1. B. 2. emelet 10.
Helyrajzi szám: 2424/A/10.

1/1 példány

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település:	5650 Mezőberény
Helyrajzi szám:	2424/A/10
Utca:	Gyomai utca
Házszám, emelet, ajtó:	1. ép: B. 2. emelet 10. ajtó.

Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2017.06.28.
Lakás területe:	74 m ²
Eszmei hányad:	1075/10000
Egész szoba szám:	2
Fél szoba szám:	1
Tulajdoni forma:	önkormányzati
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	Belterület
Széljegyek:	nincs
Teherlap bejegyzés:	nincs

Természetbeni adatok

Irányítószám, település:	5650 Mezőberény
Utca:	Gyomai utca
Házszám, emelet, ajtó:	1. B. 2. em. 10.
Művelési ág:	Lakás (Társasház)
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Mezőberény Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányada

Épület, felépítmény adatok: Lakás (hrsz:2424/A/10)

Azonosítás

Épület típusa:	Társasházi lakás
Lakás jellege:	Záró szinten lévő lakás
Nettó alapterület:	77,80 m ²
Redukált alapterülete:	74,45 m ²

Építési adatok

Építésének éve:	1987
Építési mód:	Hagyományos, téglablokkos
Kivitelezés minősége:	Jó
Építészeti kialakítás:	Jó
Komfortfokozat:	Komfortos
Fizikai állapot:	Jó állapotú lakás. Megállapított használhatósági foka 75 %.
Leírás:	Korának megfelelő állagú, a természetes elhasználódás mértékén felül más

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Gyomai utca 1. B. 2. emelet 10.
Helyrajzi szám: 2424/A/10.

1/1 példány

értékcsökkentő hatás is tapasztalható: hagyományos fa nyílászárók amortizációja, kisebb karbantartottsági hiányok, burkolatok a mai kor követelményeinek kevésbé felelnek meg, tetőtéri szint feletti tetőszerkezet, héjalás kisebb javítása szükséges.

Közművesítettsége

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

Szerkezeti és műszaki leírás

Alapozás, szigetelés

Alapozás:	beton sáv és pilléralap
Alapozás állapota:	megfelelő
Alapozási hiba leírása:	szemrevételezéssel hiba nem tapasztalható

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés:	van
Szigetelés állapota:	megfelelő
Szigetelési hiba leírása:	szemrevételezéssel hiba nem tapasztalható
Hőszigetelés:	nem

Teherhordó szerkezetek

Függőleges:	blokktéglá
Vízszintes:	vb.
Teherhordó szerkezetek állapota:	megfelelő
Szerkezeti hiba leírása:	szemrevételezéssel hiba nem tapasztalható

Válaszfalak

Válaszfalak:	tégla
--------------	-------

Nyílászárók

Ablakok szerkezete:	fa hagyományos előre gyártott szerkezetek
Ablakok üvegezése:	fa ablakok hőszigetelés nélküli kivitelben
Ajtószerkezetek:	fa hagyományos előre gyártott szerkezetek
Nyílászárók jellemzése:	fából készültek avultak, tömítetlenek, cserére szorulnak

Épületgépészet

Fűtési mód:	egyedi
Fűtési mód típusa:	gázkonvektoros
Egyéb jelentős értékű berendezések:	nincs

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Gyomai utca 1. B. 2. emelet 10.
Helyrajzi szám: 2424/A/10.

1/1 példány

Épületgépészet állapota:	megfelelő
Épületgépészet állapotának jellemzése:	szemrevételezéssel hiba nem tapasztalható
Melegvízellátás:	gázbojler
Hőleadó felületek:	nincsenek

Tetőszerkezet

Tető kialakítása	Tetőszerkezet	Tetőfedés, héjalás	Tetőszerkezet/Tetőfedés állapota
manzárd tető	kisebb javítást igényel	palafedés	kisebb javítást igényel

Homlokzat

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
vakolt festett	vakolatomlások	megfelelő

Helyiséglista: Lakás (hrs:2424/A/10)

Lakótér Gyomai u. 1. B. 2/10.	Nettó ter. Hasznos.alapt.		Korr. Tényező Red.alapt.		Padozatburkolat Falfelület képzés	Belmagasság
Nappali	23,3	m2	100%	m2	szőnyegpadló	2,74 m
	23,3	m2	23,3	m2	festett	
Szoba	12,2	m2	100%	m2	szőnyegpadló	2,74 m
	12,2	m2	12,2	m2	festett	
Közlekedő	3	m2	100%	m2	PVC	2,74 m
	3	m2	3	m2	festett	
Fürdőszoba	3,9	m2	100%	m2	mettlachi	2,74 m
	3,9	m2	3,9	m2	festett	
Szoba	11	m2	100%	m2	szőnyegpadló	2,74 m
	11	m2	11	m2	festett	
Étkező	9,4	m2	100%	m2	PVC	2,74 m
	9,4	m2	9,4	m2	festett	
Konyha	4,2	m2	100%	m2	PVC	2,74 m
	4,2	m2	4,2	m2	festett	
Kamra	1	m2	100%	m2	mettlachi	2,74 m
	1	m2	1	m2	festett	
WC	1,2	m2	100%	m2	mettlachi	2,74 m
	1,2	m2	1,2	m2	festett	
Előszoba	1,9	m2	100%	m2	PVC	2,74 m
	1,9	m2	1,9	m2	festett	
Erkély	5	m2	50%	m2	mettlachi	2,74 m
	5	m2	2,5	m2	festett	

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Gyomai utca 1. B. 2. emelet 10.
Helyrajzi szám: 2424/A/10.

1/1 példány

Loggia	1,7	m2	50%	m2	lapburkolat	2,74 m
	1,7	m2	0,85	m2		
Helyiségcsoport adatai	77,8	m2				
	77,8	m2				
Összesen:	77,8	m2	74,45	m2		

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Gyomai utca 1. B. 2. emelet 10.
Helyrajzi szám: 2424/A/10.

1/1 példány

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

Piaci összehasonlító adatok alapján

Összehasonlító adatok: Lakás (hrszt: 2424/A/10)

Irsz.	Település Művelési ág	Utca Helyrajzi szám	Lakóépület r. területe (m ²)	Adásvétel éve
5650	Mezőberény lakás	belterület Gyomai utca	64	2017
5650	Mezőberény lakás	belterület Belváros	59	2017
5650	Mezőberény lakás	belterület Központ	63	2017

Lakás értéke:

5.288.102 Ft

Lakás értéke kerekítve:

5.300.000 Ft

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Piaci helyzetelemzés

Település ingatlanforgalma:	átlagos
Forgalomképesség:	Forgalomképes
Hosszú távú értékállóság:	Értéktartás prognosztizálható
Az ingatlan fedezetnek:	ALKALMAS
Megjegyzés:	Kisebb felújítást igénylő, közepes-jó állapotban lévő komfortos lakás. Bérlet útján hasznosítva.

Az ingatlan forgalmi értéke:

5.300.000 Ft

Azaz: Ötmillió-háromszázezer Forint

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

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 bejegyzettek kivül 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: 120 nap.

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

A megállapított forgalmi érték Áfa-t nem tartalmaz.

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

ÉRTÉKELESI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Gyomai utca 1. B. 2. emelet 10.
Helyrajzi szám: 2424/A/10.

1/1 példány

MELLÉKLET

Megnevezés: Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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: 30005/8614/2017

2017.06.28

MEZŐBERÉNY

Belterület 2424/A/10 helyrajzi szám

társasház különlap

5650 MEZŐBERÉNY Gyomai utca 1. ép.B. 2. emelet. ajtó:10. "Földhivatal alatt"				
I RÉSZ				
1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:	terület	szobák száma	szemes hányad	tulajdoni fokozat
magnevezés	m2	egész/Efél		
lakás	74	2 1	1075/10000	önkormányzat
Bejegyző határozat: 31643/2002.01.23				

2. bejegyző határozat: 31643/2002.01.23

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alapító okiratban meghatározott helyiségek.

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érvényes idő: 31643/2002.01.23
eredeti határozat: 30994/2/1991.01.24
jogcím: tulajdonbaadás tulajdoni hányad: 0/1 30994/2/1991.01.24
jogcím: eredeti felvétel tulajdoni hányad: 1/1
jogállás: tulajdonos
név: MEZŐBERÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 5650 MEZŐBERÉNY Kossuth tér 1.

III RÉSZ

3. bejegyző határozat, érvényes idő: 32678/2011.10.08

Önálló szociális bejegyzés a járási Földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Békéscsabai Járási Földhivaltól a Gyulai Járási Földhivatal Békési Kirendeltségéhez.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1/1 példány

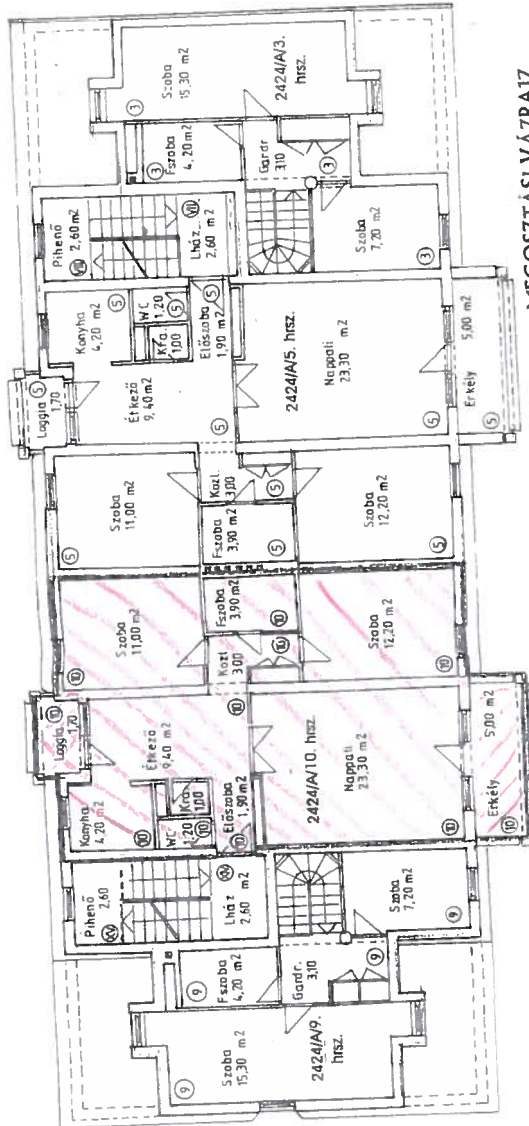
[illegible]

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Gyomai utca 1. B. 2. emelet 10.
Helyrajzi szám: 2424/A/10.

1/1 példány

Megnevezés: Alaprajz

II. EMELETI ALAPRAJZ
 N = 1:100



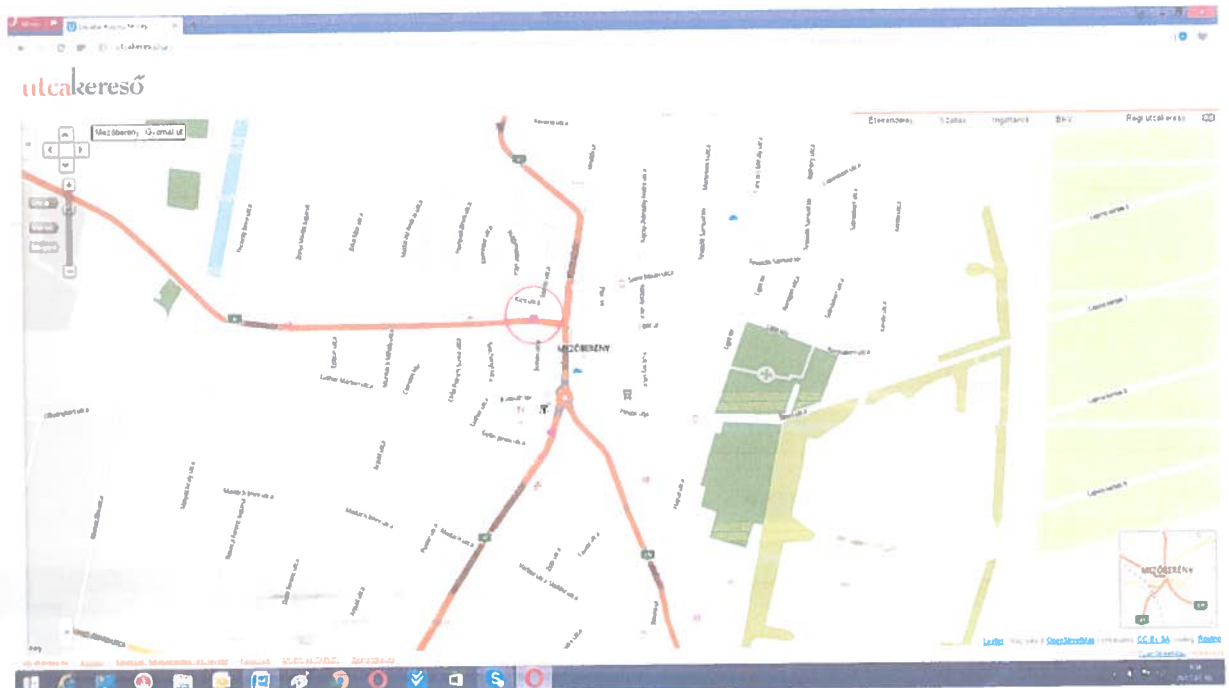
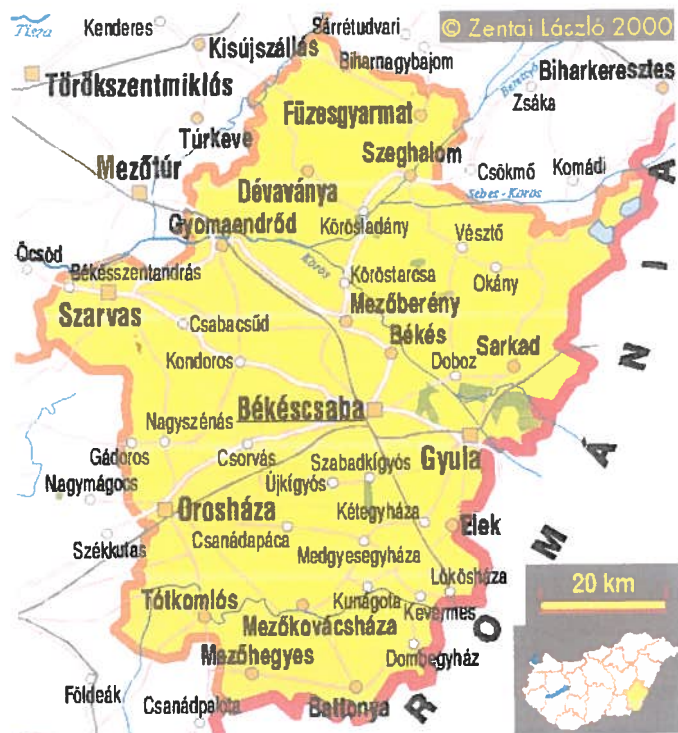
MEGOSZTÁSI VÁZRAJZ

A Mezőberény, Gyomai ut 1. számú, a mezőberényi 2424. hrsz. alatt vezetett ingatlanról az 1997. évi CLVII. törvény, valamint az azt kiegészítő jogszabályok megfelelő összeállításában tájékoztatást adó alaprajz készítésére.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Gyomai utca 1. B. 2. emelet 10.
Helyrajzi szám: 2424/A/10.

1/1 példány

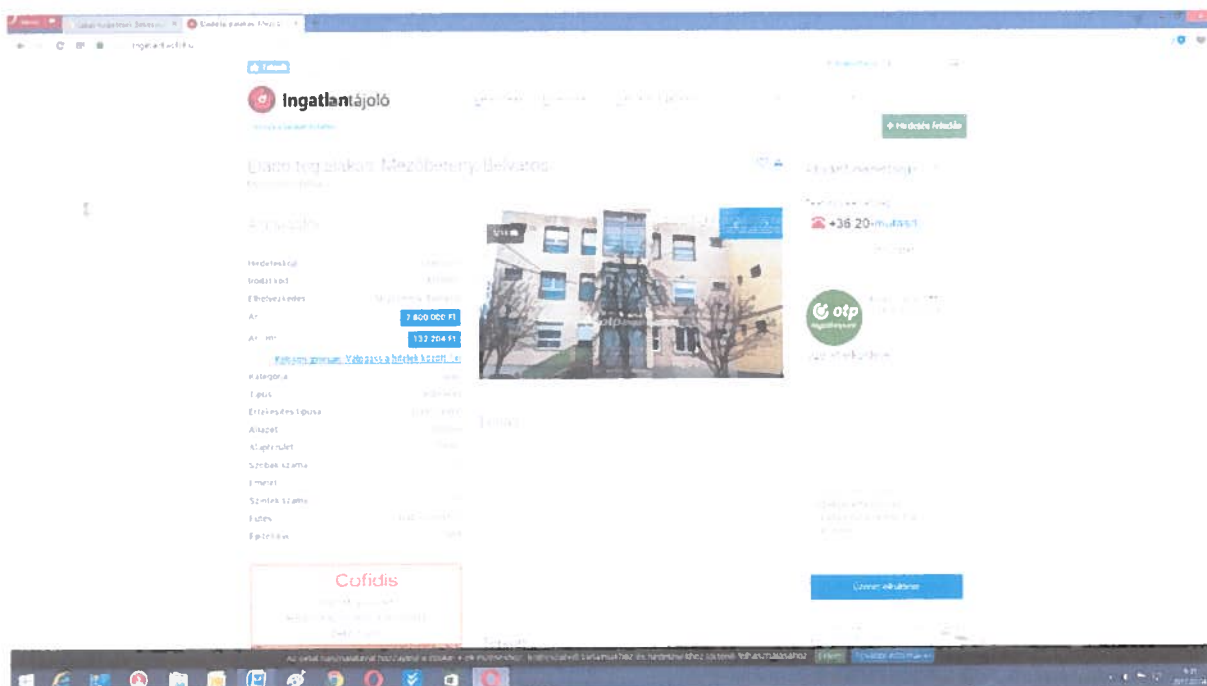
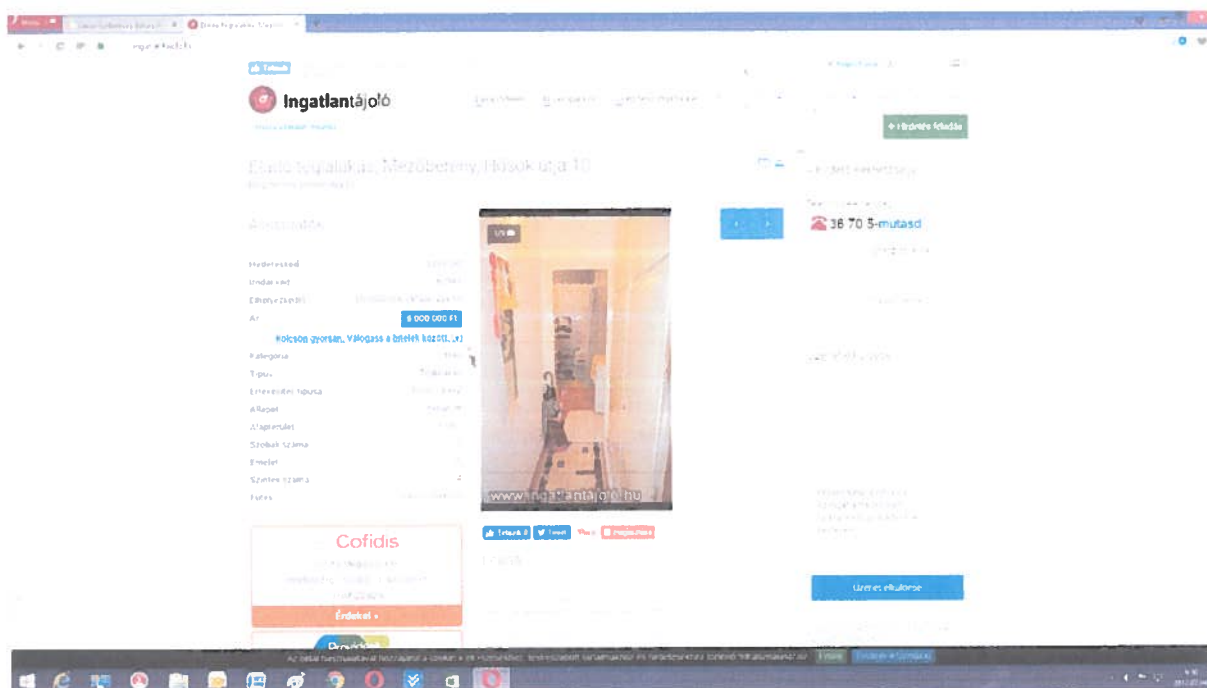
Megnevezés: Megye/Település térkép



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Gyomai utca 1. B. 2. emelet 10.
Helyrajzi szám: 2424/A/10.

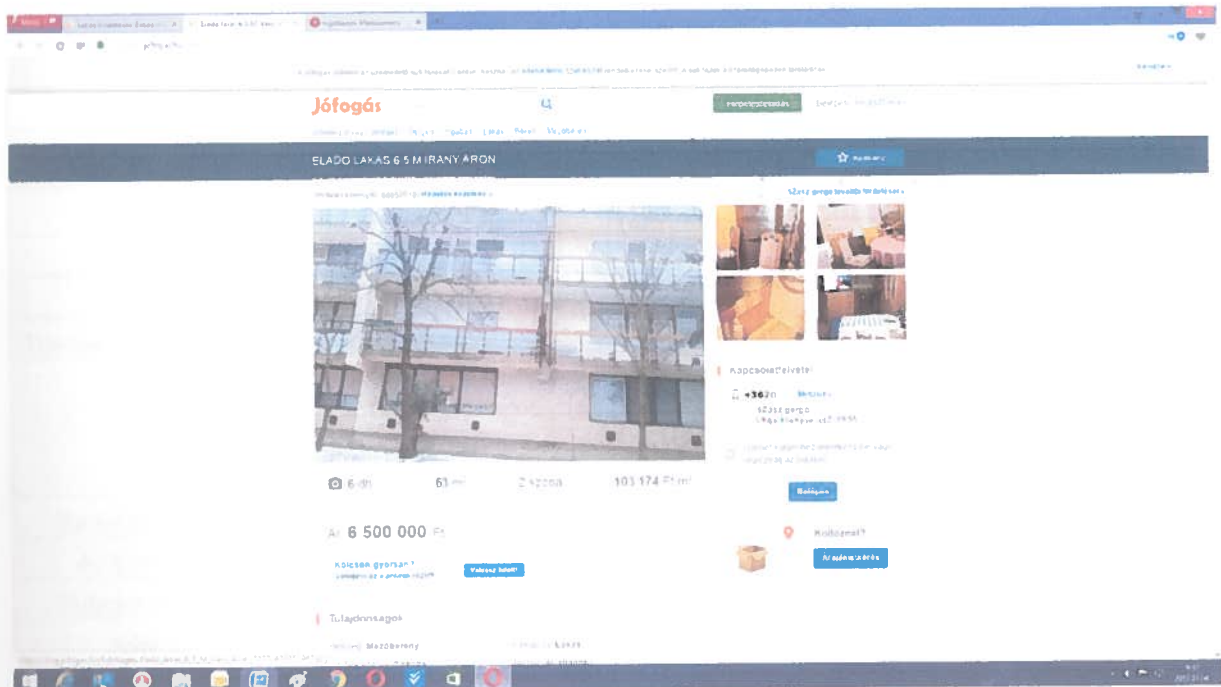
1/1 példány

Megnevezés: Kínálati/Adásvétel során megvalósult konkrét adatok



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Gyomai utca 1. B. 2. emelet 10.
Helyrajzi szám: 2424/A/10.

1/1 példány



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Gyomai utca 1. B. 2. emelet 10.
Helyrajzi szám: 2424/A/10.

1/1 példány

Megnevezés: Páros összehasonlítás

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Cím	Mezőberény, Gyomai utca 1.B. 2. em. 10.	Mezőberény, Hősök útja	Mezőberény, belváros	Mezőberény központ
Művelési ág	lakás	lakás	lakás	lakás
Elhelyezkedés	belterület	belterület	belterület	belterület
Tranzakció/Kínálati ár ideje		2017	2017	2017
Leírás	Zárószinten lévő, közepes-jó állapot, gázkonvektoros fűtés	2. emelet, felújított állapot, gázkonvektoros fűtés	2. emelet, újszerű állapot, gázkonvektoros fűtés	2. emelet, jó állapot, gázkonvektoros fűtés
Redukált terület (m2)	74,45	64	59	63
Ár/Kínálati ár (Ft)		8 000 000	7 800 000	6 500 000
Fajlagos érték (Ft/m2)	120 126	125 000	132 203	103 175
Adat forrása		ingatlantajoló.hu	ingatlantajoló.hu	jófogás.hu

Korrektelés tényezők				
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Kínálati ár (%)		-15	-15	-15
Alapterület (%)				
Telekadottság (%)				
Szerkezet (%)				
Gépészet (%)				
Komfortfokozat (%)				
Műszaki állapot (%)		-20	-15	-5
Hasznosíthatóság (%)				
Elhelyezkedés (%)		-5	-5	-5
Infrastruktúra (%)				
Környezet (%)		-2	-2	-2
Egyéb: bérleti szerződéssel		-5	-5	-5
Összes módosítás (%)		-47	-42	-32
Módosított alapár Ft/m2	71 029	66 250	76 678	70 159
Módosított alapár kerekítés után Ft/m2	71 029			

Értékelt ingatlan piaci forgalmi értéke:

5 288 102 Ft

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Gyomai utca 1. B. 2. emelet 10.
Helyrajzi szám: 2424/A/10.

1/1 példány

Megnevezés: Fényképek



ÉRTÉKELESI SZAKVÉLEMÉNY
5650 Mezőberény, Gyomai utca 1. B. 2. emelet 10.
Helyrajzi szám: 2424/A/10.

1/1 példány

