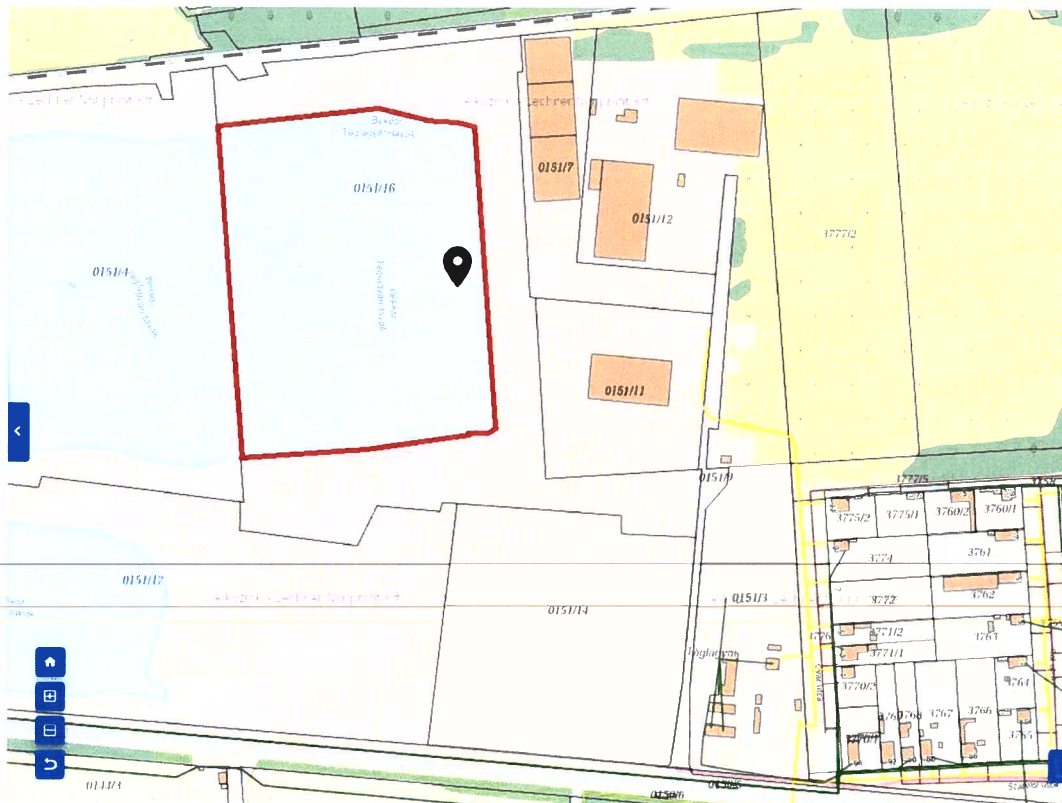


<i>Sorszám:</i> Ny/15.	<i>Tárgy:</i> Önkormányzati ingatlanok értékesítéséhez kapcsolódó döntések
<i>Döntéshozatal módja:</i> Minősített többség az SZMSZ 23. §-a alapján	<i>Véleményező bizottság:</i> Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság
<i>Tárgyalás módja:</i> Nyilvános ülés	<i>Előkészítette:</i> Nánási Zsolt osztályvezető, Gazdasági Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

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

I. Kárp Lajos 5630 Békés, Teleky u. 35. szám alatti lakos, a mellékelt kérelemmel fordult Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületéhez, amelyben kéri, hogy az Önkormányzat tulajdonát képező 5630 Békés, 0151/16 hrsz-ú ingatlan kivett agyaggödör megnevezésű „C” alrészletét megvásárolhassa.



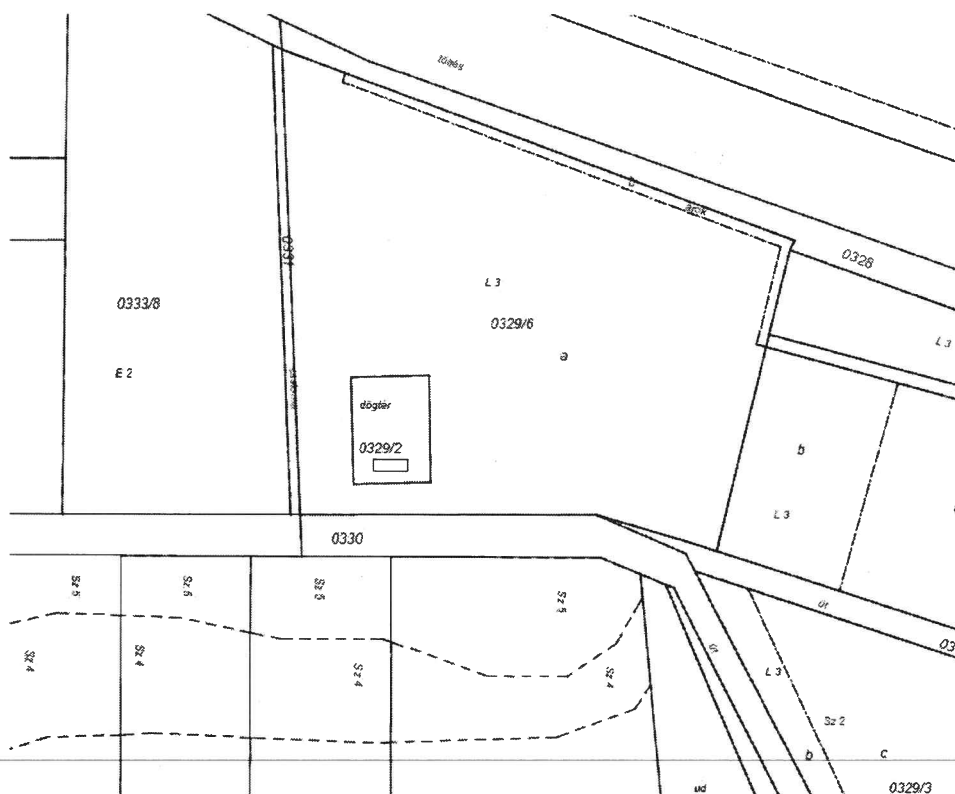
A Vagyonszerzési 13. § d) pontja alapján 25 millió forintos értékhatár alatti önkormányzati vagyontárgy elidegenítése esetén a pályázati felhívás közzétételétől a képviselő-testület abban az esetben is eltekinthet, ha a vagyontárgy értékesítése magánszemély, jogi személy vagy jogi személynek nem minősülő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

Az 5630 Békés, 0151/16 hrsz-ú vagyonelem üzleti vagyonelemek közé történő felvételéről a Képviselő-testület egy másik előterjesztés részeként döntött. Ezt követően nyílik lehetőség az ingatlan értékesítésére.

Az ingatlan értékbecslését a TAYLOR 71 Kft., Szabó Bálint ingatlanvagyonszerző végezte el, amely értékbecslés alapján a megállapított forgalmi érték 4.500.000,- Ft.

Az ingatlan tulajdonba adása, a földhivatali nyilvántartáson történő átvezetése a Képviselő-testület kedvező döntését követően, adásvételi szerződés megkötése után lehetséges.

II. Ferenczi Szabolcs János 5600 Békéscsaba, Botyánszki Pálné u. 9. szám alatti lakos a mellékelt kérelemmel fordult Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületéhez, amelyben kéri a Békés Város Önkormányzatát, hogy a kizárólagos tulajdonát képező 0329/6 hrsz-ú ingatlant értékesítse részére.



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

Előterjesztés Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. augusztus 31-ii ülésére

személynek nem minősülő gazdálkodó szervezet részére történik. Ebben az esetben a képviselő-testület által megállapított áron történhet a vagyontárgy értékesítése.

Az 5630 Békés, 0329/6 hrsz-ú vagyonelem üzleti vagyonelemek közé történő felvételéről a Képviselő-testület egy másik előterjesztés részeként döntött. Ezt követően nyílik lehetőség az ingatlan értékesítésére.

Felek a vételárról személyes egyeztetést folytattak, és megállapodtak, hogy Ferenczi Szabolcs János az Önkormányzat tulajdonát képező 0329/6 hrsz-ú ingatlanért 5.000.000,- Ft-os vételi ajánlatot tesz. Az ingatlan értékbecslését a TAYLOR 71 Kft., Szabó Bálint ingatlan- vagyonelem-értékelő végezte el, amely értékbecslés alapján a megállapított forgalmi érték 2.500.000,- Ft.

Az ingatlan körülöleli a Békés Város Önkormányzata tulajdonában lévő Békés, 0329/2 hrsz-ú állati hulladéklerakóként működő ingatlan. Így az értékesítést követően a Békés, 0329/6 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa köteles lesz az átjárást, annak megközelíthetőségét biztosítani.

Az ingatlan tulajdonba adása, a földhivatali nyilvántartáson történő átvezetése a Képviselő-testület kedvező döntését követően, adásvételi szerződés megkötése után lehetséges.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatokat szíveskedjen elfogadni.

Határozati javaslatok:

I.

- 1. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzati vagyonról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 18/2021. (XI. 2.) önkormányzati rendelet 13. § d) pontja alapján a Békés Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező, Békés, külterület 0151/16 hrsz-ú „C” alrészletű, kivett agyaggödör besorolású ingatlan értékesítése kapcsán a pályáztatástól eltekint.**
- 2. Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, Békés, külterület 0151/16 hrsz-ú „C” alrészletű, kivett agyaggödör besorolású ingatlant értékesíti Kárp Lajos (szül. helye, ideje: Békéscsaba, 1989. 08. 02., a.n: Nagy Julianna) 5630 Békés, Teleky u. 35. szám alatti lakos részére nettó 4.500.000,-Ft vételáron.**
- 3. Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza polgármesterét a szükséges jognyilatkozatok megkötésére és aláírására.**

II.

- 1. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzati vagyonról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 18/2021. (XI. 2.) önkormányzati rendelet 13. § d) pontja alapján a Békés Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező, Békés, külterület 0329/6 helyrajzi szám alatt felvett ingatlan értékesítése kapcsán a pályáztatástól eltekint.**
- 2. Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, Békés, külterület 0329/6 helyrajzi szám alatti ingatlant értékesíti Ferenczi Szabolcs János (születési hely, idő: Békéscsaba, 1971. 07.27., anyja**

Előterjesztés Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. augusztus 31-i ülésére

neve: Batizi Margit Veronika) 5600 Békéscsaba, Botyánszki Pálné u. 9. szám alatti lakos részére bruttó 5.000.000,- Ft vételáron, azzal a kitételrel, hogy köteles biztosítani az átjárást a Békés, 0329/2 hrsz-ú ingatlan mindenkori tulajdonosa részére, mely a földhivatali nyilvántartásba is bejegyzésre kerül.


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

Határidő: intézkedésre azonnal
Felelős: Kálmán Tibor polgármester

Békés, 2023. augusztus 25.


Jogi ellenjegyző


Pénzügyi ellenjegyző


Kálmán Tibor
polgármester

Békés Város Önkormányzata

Békés, Petőfi u. 2.

5630

Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott Kárp Lajos (szül. helye, ideje: Békéscsaba, 1989. 08. 02., a.n: Nagy Julianna) 5630 Békés, Teleky u. 35. szám alatti lakos azzal a kéressel fordulok Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületéhez, hogy részemre az Önkormányzat tulajdonát képező 0151/16 hrsz-ú ingatlan kivett agyaggödör megnevezésű, „C” alrészletét értékesíteni szíveskedjenek részemre. Az értékesítés során felmerülő eljárási költségek megfizetését vállalom.

Békés, 2023. augusztus 9.


Kárp Lajos

Érkezett:	2023 AUG. 16	Értékelés:	
Ikt. szám:	HK/887-8/2023	Íválléklet:	
Elősz.:		db	
Képe:		Ug. iratidő:	N. Lj.
Szerv. egység:			

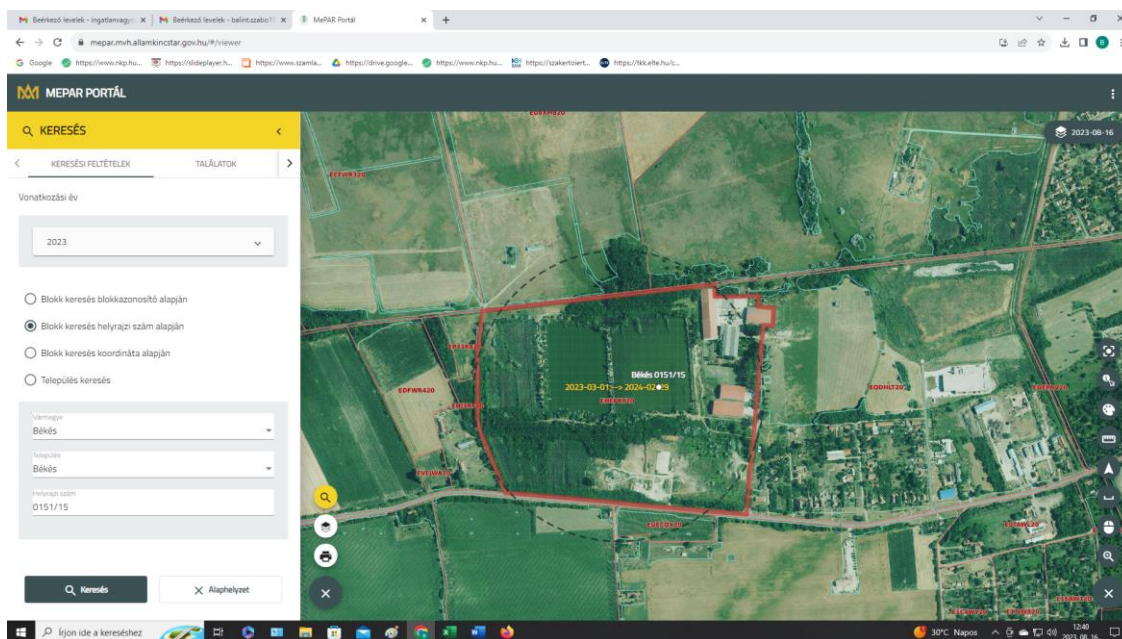
ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

5630 Békés

0151/16

helyrajzi számú külterületi ingatlan
„c” kivett anyagödör albetétről



Értékbecslő cég/szakértő neve, címe:

TAYLOR 71 Kft.
Szabó Bálint
Ügyvezető, Ingatlanvagyon-értékelő
Engedély/Névjegyzék szám: S-007/2011; 900802/2022
5600 Békéscsaba, Csorba utca 1.
Tel: 20/9752-383

Készítés dátuma:

2023-08-22.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő adatai

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

Ügyfél neve: Békés Város Önkormányzata
Kapcsolata az ingatlannal: tulajdonos

Megrendelés azonosító: BEKVÖ20230811.

Értékelés típusa: Elsődleges értékelés

Értékelés tárgya

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám:	5630
Település:	Békés
Helyrajzi szám:	0151/16
Utca:	
Házszám, emelet-ajtó:	
Művelési ág:	kivett anyaggödör
Teherlap bejegyzés:	Van – mellékelt tulajdoni lap szerint
Széljegyek:	Nincs
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

Az ingatlan várható címe:

Helyszíni szemle dátuma: 2023.08.15.

A szakvélemény érvényessége: 90 nap

Az értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása, adásvétel miatti értékelés

Az értékelés alapja: Piaci összehasonlító módszer
„TÉR” V hozamszámításos módszer

Értékesíthetőség: 180 napon belül

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

Területi adatok összesítése – értékelt „C” alrészlet vonatkozásában

Külterületi földrészlet(ek) összesen:	4,7860 Ha
Kataszteri jövedelem összesen:	0,00 AK
Átlagos kataszteri jövedelem:	0,00 AK/Ha
Épület(ek) összesen:	0

Az ingatlan forgalmi értéke: **4.500.000 Ft**
azaz Négymillió-ötszázezer Forint

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

Megbízott: TAYLOR 71 Kft. Szabó Bálint ingatlanvagyon-értékelő

Kelt: 2023. augusztus 22.



TAYLOR 71 KFT
5600 Békéscsaba, Csorba utca 1.
Adószám: 32143878-2-04
B. sz.: 10402609-50527074-55841003

.....
aláírás

Alapadatok

Környezet

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

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

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

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

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

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

Település jellemzése: Lakosságának száma 18322 fő (2019. január 1.). Népsűrűsége 151,25 fő/km². A város ingatlanpiaca átlagos, főként lakáscélú és mezőgazdasági (termőföld) ingatlanok adásvétele jellemzi. Kis számban kereskedelmi és egyéb ingatlanok adásvétele is realizálódik.

Ingatlan elhelyezkedése: Az értékelt ingatlan a település központjától Nyra, cca. 3,5 km-re található, a Szarvasi úttól É-i irányban a közúttól 300-500 m távolságra. Környezetében mezőgazdasági, művelés alatt álló területek, horgászto és egyéb területek találhatók. Közintézmények, bevásárló helyek 3-4 km-en belül elérhetők.

Árterület: nem

Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	mezőgazdasági
Jelenlegi hasznosítás:	nem hasznosított
Legcélszerűbb hasznosítás:	horgászto
Építési övezet:	Mezőgazdasági
Építési övezet típusa:	Mg
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:	Forgalomképes ingatlan. A megállapított forgalmi érték per-, teher-, igénymentes és kiürített állapotra vonatkozik. A megye általánosságban véve az ország éléstára. Termőtalaja jó minőségű, akár 35 aranykoronát is meghaladó termőtalajértékekkel. Itt termelik a megyék között a legtöbb kukoricát, búzát és árpát is. Szintén élvonalban van a terület cukorrépa, kender, zöldség-gyümölcs termelésében is. Az állatállomány is jelentős, bár jócskán csökkent 1988 óta, de még így is itt tartják a legtöbb sertést, de jelentős a baromfi, vízi szárnyasok és juhok állománya is. A legmagasabb sikértartalmú és legjobb minőségű búzát is a békés megyei földekről aratják le, itt fejlesztették ki az 1974-ig igen népszerű Bánkúti búzát, melynek minőségét a termesztés 1974-es megszüntetése óta sem sikerült ismét elérni. Ezekből is levonható, hogy abszolút mezőgazdasági jellegű a megye, aminek számos hátránya is van. A településen kialakult fajlagos ár szántóföldek esetében 2.000.000 Ft és 2.500.000 Ft közötti árkategóriába esik. Hasonló ingatlan nincs, vagy elhanyagolható számban van a kínálati piacon.

Megközelíthetőség

Az ingatlan megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton, majd 300-500 m dülő/töltött úton
Közlekedési eszközök:	Személygépkocsival, egyéb járművekkel
Vasútállomás távolsága:	3000 m
Távolsági busz megállójának távolsága:	750 m

Tulajdoni lap adatai (0151/16 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Helyrajzi szám:	0151/16

1/1 példány

Tulajdoni lap kiállításának dátuma: 2023.08.11.
Értékelt tulajdoni hányad: 1/1
Ingatlan fekvése: Külterület
Széljegyek: Nincs
Teherlap bejegyzés: Van

Művelési ág	min.o.	terület	kat.t.jöv.
c)kivett anyaggödör	0	4,7860 Ha	0,00 AK
<i>Földrészlet összesen:</i>		<i>4,7860 Ha</i>	<i>0,00 AK</i>

Természetbeni adatok (0151/16 Hrsz.)

Irányítószám, település: 5630 Békés
Művelési ág: kivett anyaggödör
Értékelt földrészlet összesen: 4,7860 Ha
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés: Békés Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányada, összesen 1/1 tulajdoni hányad.

Területi adatok összesítése

Külterületi földrészlet(ek) összesen: 4,7860 Ha
Kataszteri jövedelem összesen: 0,00 AK
Átlagos kataszteri jövedelem: 0,00 AK/Ha
Épület(ek) összesen: 0

Külterületi földrészlet

Azonosítás

Jellemzés

Alak, forma, területi méret:	Szabálytalan alakú
Fekvés:	Külterület
Elhelyezkedés:	dűlőút mellett
Megközelíthetőség:	Megfelelő, kicsit kedvezőbb
Domborzati és lejtésviszonyok:	Kivett anyagödör alrészlet – környező talajszinttől mélyebb terület
Vízjárás rendezettsége:	Megoldott
Művelést gátló tereptárgyak, infrastruktúra:	Kis mértékű, külterületi ingatlanak megfelelő
Esztétikai benyomás:	Átlag alatt
Szokásost meghaladó fagy, jég, vadkár valószínűsége:	Nem jellemző, nem várható
Meglévő és megvalósítható közművek:	Nincsenek, villamos energia kerítetlen területek
Kerítettség:	Nincsenek
Üzemszerű művelést szolgáló építmények:	Nincsenek
Gazdasági környezet:	Fejlesztés alatt
Megélhetési, kereseti viszonyok:	Átlagosnál alacsonyabb
A föld művelése utáni hajlandóság:	Átlagosnál magasabb
Demográfiai viszonyok:	Csökkenő
Tápanyag gazdálkodás:	Nem jellemző
Agrokémiai beavatkozások:	Nem történtek
Kultúraállapot:	Anyagödörnek megfelelő
Gyomflóra, nem kívánt idegen kultúra:	Nem releváns
Környezeti szennyezettség, tartós környezetkárosodás:	Nem tapasztalható
A földterület természeti védettsége:	Nem védett
Értéknövelő, tartós, beruházás jellegű agrotechnikai beavatkozások:	Nincsenek

Közművesítettsége

Összközmű:	Nem
Elektromos energia:	nincs
Vízellátás:	nincs
Gázellátás:	nincs
Szennyvízelvezetés:	nincs
Csapadékvíz elvezetés:	megoldott

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek megfelelően készült, a termőföld forgalmi értékének meghatározására vonatkozó, alábbi rendeletekben előírtak figyelembevételével:

- 54/1997.(VIII.1.) FM rendelet a termőföld értékelésének módszertani elveiről
 - 1976. évi 24. törvényerejű rendelet a kisajátításról
 - 254/2002.(XII.13.) Korm. rendelet a NFA egyes szabályairól
 - 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított, 25/1997.VIII.1. PM rendelet
 - 147/1992. (XI.6.) Korm. rendelet módosításáról szóló 48/2001. (III.27.) Korm. rendeletben előírt értékelési irányelveit tartalmazó 1/2002. (BK.8.) BM rendelet
- A közművezetékek szolgalmi jogáról szóló, ill. vezetékek biztonsági övezetekre vonatkozó korlátozásokat tartalmazó rendeletek:
- 2001. évi CX törvény a villamos energiáról, ill. a 11/1984. (VIII.22.) IpM rendelet a villamosmű biztonsági övezetéről
 - 6/1982. (V.6.) IpM rendelet a gáz- és kőolajüzem létesítmények biztonsági övezetéről
 - 1995. évi LVII. tv. a vízgazdálkodásról, a 72/1996.(V.22.) Korm. rendelet a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról, ill. a 123/1997.(VII.18.) Korm rendelet a vízbázisok és ivóvízellátást szolgáló vízlétesítmények védelméről
 - 35/1996. (XII.29.) BM rendelet az országos tűzvédelmi szabályokról

A „TÉR” (Termőföldingatlanok Értékbecslési Rendszere) nevet viselő software, 2003 novemberében készült, az NFA (Nemzeti Földalapkezelő Szervezet) megbízásából.

A rendszernek az óta 5 verziója készült el, folyamatosan adaptálva a tapasztalatokat, és a felhasználói észrevételeket.

Az eltelt időben több, mint 40 ezer értékbecslés készült a programmal. A rendszer használatával készültek az elmúlt évek életjáradéki programjai keretében értékbecslések, és több Bank is elfogadja (sőt, többen meg is követelték) a használatát.

Az elmúlt években nem készült hasonló, széleskörű lehetőségeket biztosító, de ugyanakkor könnyen kezelhető termőföld-értékelői szoftver.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

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

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

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők:

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

Az alaphalmaz kiválasztása

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

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

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

Fajlagos alapérték meghatározása

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

Értékmódosító tényezők elemzése

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

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

Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

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

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

- A módszer alapja, hogy megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek áraiból indulunk ki.
- A módszer lényege, hogy az értékelendő ingatlanhoz hasonló ingatlanok és az értékelendő ingatlan jogi, fizikai, fekvésbeli, gazdasági stb. jellemzőiben mutatkozó hasonlóságok és különbségek elemzése után becsüli meg az adott ingatlan forgalmi értékét.

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

EVS – 2012 3. -as bekezdése

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

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

„TÉR” V hozamszámításos módszer és piaci összehasonlító módszer alapján

Automatikus mentés		BÉKÉS_2021 - Excel		Keresés	
Fájl Kezdőlap Beszúrás Lapelrendezés Képletek Adatok Véleményezés Nézet Automatizálás Súgó		Times New Roman 12 A ⁺ A ⁻		Sortöréssel több sorba	
Beillesztés Kivágás Másolás Formátummásoló Vágólap		Betűtípus Igazítás		Szám	
D43		380			
A B C D E F G H I J K L					
1				Azonosító szám:	
2	Szabó Bálint egyéni vállalkozó			BEKV02030811	
3	Nagyobb képernyő >			Település neve: Helyrajzi száma:	
4	Képernyő visszaállítás >			Békés 0151/16	
6	Azonosító adatfelvételi lap				
7	Termőföldnek minősülő önálló ingatlan értékbecslése				
9	Az értékelés alapadatai				
10	Megbízó/Megrendelő:			Békés Város Önkormányzata	
11	Az értékbecslés célja:			Értékesítés miatt	
12	Az értékbecslést végző Megbízott/Szakértő:			Szabó Bálint egyéni vállalkozó	
13	Szakértő címe:			5600 Békéscsaba, Csorba utca 1.	
14	Szakértő adószáma:			44718239-2-24	
15	Az értékelést készítette:			Szabó Bálint	
16	Szakértői igazolvány sorszáma: 030897			telefon/fax:	
17	Törzsszám: 1/15/11 FÜTI-Omega			mobil telefon: +36 20 975 2383	
19	Az engedélyt kiállította: FÜTI-Omega			e-mail: balint.szabo1971@gmail.com	
20	A helyszíni szemle időpontja (éééé.hh.nn)			2023.08.15	
21	Az értékbecslés időpontja (éééé.hh.nn)			2023.08.16	
22	A termőföldet azonosító adatok				
23	1. Az ingatlan neve (ha van):				
24	2. Az ingatlan címe (ha van):				
25	3. Az ingatlan helyrajzi száma:			0151/16	
26	4. Termőföldet azonosító EOVS koordináta			Y X	
27	5. Irányítószám / település neve			5630 Békés	
29	6. Közigazgatási hovatartozása - Megye / külterület-belterület			Békés külterület	
AZONOSITO		Leiras		LeirasUltetveny	
Korrekcio		Magyarazat			
Kész		Akadálymentesség: módosítás javasolt			

Automatikus mentés BÉKÉS_2021 - Excel

Fájl Kezdőlap Beszúrás Lapelrendezés Képletek Adatok Véleményezés Nézet Automatizálás Súgó

Beillesztés Kivágás Másolás Formátummásolás Vágólap Betűtípus Igazítás Szám

D43 : 380

1						Azonosító szám:	
2	Szabó Bálint egyéni vállalkozó					BEKVÖ20230811	
3	Nagyobb kepernyő >					Település neve: Békés	
4	Kepernyő visszaállítás >					Helyrajzi száma: 0151/16	
6	Azonosító adatfelvételi lap						
7	Termőföldnek minősülő önálló ingatlan értékebecslése						
29	6. Közigazgatási hovatartozása - Megye / külterület-belterület					Békés	külterület
30	7. Megyéhez tartozó járadék jellegű jövedelem - 54/1997.(VIII.1.) FM rendelet alapján					étk. búza kg/AK	28,3
31	8. Település azonosító KSH kód					9760	
32	9. Az ingatlant nyilvántartó Földhivatal:					Békési Járási Hivatal Földhivatali Osztály	
33	Ha több hrsz értékelünk, akkor a hrsz:						
34	10. Művelési ág, min. osztály, területe, AK	a	0151/16	kivett anyaggyödör	min.o	terület	Arany Korona
35		b					
36		c					
37		d					
38		e					
39		f					
40	Az ingatlan területe összesen					(ha)	4,7860 ha
41	12. Egy ha-ra jutó aranykorona (tájékoztató adat)					(AK/ha)	
42	13. Búza tőzsdei átlagára / intervenció ára					90 000	Ft / tonna
43	Az Euro közép árfolyama (Ft/Eur) (utolsó hat hónap átlaga)					380,00	Számításokban gabona ára: 90000 Ft/t
45	14. Bejegyzett tulajdonosok, tulajdoni hányadok, megszerzés jogcímei					Azonosító adat	
46	Tulajdonos neve - akinek a tulajdoni hányadát értékeljük		Tul.hányad számláló	Tul.hányad nevező	Jogcím / Egyéb jogcímek		
47	1 Békés Város Önkormányzata		1	1			

Kész Akadálymentesség: módosítás javasolt

Írjon ide a kereséshez

Automatikus mentés					BÉKÉS_2021 - Excel		
Fájl Kezdőlap Beszúrás Lapelrendezés Képletek Adatok Véleményezés Nézet							
Beillesztés		Kivágás		Times New Roman 12		Sortöréssel töl	
Másolás		Formátummásoló		F D A		Cellaegyesítés	
Vágólap		Betűtípus		Igazítás			
F11							
A	B	C	D	E	F	G	H
1					Azonosító szám:		
2	Szabó Bálint egyéni vállalkozó				BEKVŐ20230811		
3	Település neve:				Helyrajzi száma:		
4	Békés				0151/16		
5							
6	I/4. Korrekciós tényezők és értékek termőföld értékeléshez [%]						
7	<i>az összehasonlító adatoktól való eltérésekre</i>						
8	Korrekciós tényező			alsó	felső	Becsült korrekció piaci összehasonlításához*	Becsült korrekció hozamszámításához**
9	1.	forma, területi méret	-10	10	4		
10	2.	fekvés, földrajzi elhelyezkedés	-50	150		-5	
11	3.	megközelíthetőség, útviszonyok	-30	25			
12	4.	domborzati és lejtésviszonyok	-30	0			
13	5.	vízjárás rendezettsége, melioráció	-20	20	-5	-5	
14	6.	öntözés feltételei	0	30			
15	7.	művelést gátló tereptárgyak	-15	0	-5	-5	
16	8.	demográfiai viszonyok	-15	15		-3	
17	9.	gazdálkodási tradíciók, a lakosság fogékonysága, ráutaltsága a mg.-i termelésre	-20	20	0	15	
18	10.	szokásos mértéket meghaladó fagy-, jég-, vadkár valószínűsége	-70	5			
19	11.	kerítettség	0	15			
20	12.	esztétikai benyomás	-10	10	-10	-10	
21	13.	környezeti állapot, szennyezettség	-10	5			
22	14.	gazdasági környezet	-20	20	0	-5	
23	15.	infrastruktúra, közműellátottság	0	20			
24	16.	a földterület természeti védettsége	-20	10			
25	17.	kultúrallapot	-10	10			
26	18.	egyéb (pl. átlagostól eltérő piaci, realizálási, feldolgozási viszonyok), stb.	-25	25	-25	-25	
27	19.	Jogi környezet (Indoklásához kattintson a magyarázat gombra!)	-100	5			
28	Összesen (%):					-41	-43

Az alkalmazott korrekciók a földterület jelenlegi állapota és a későbbi hasznosíthatóság miatt elfogadható mértékben megállapítottak.

Automatikus mentés BÉKÉS_2021 - Excel Keresés

Fájl Kezdőlap Beszúrás Lapelrendezés Képletek Adatok Véleményezés Nézet Automatizálás Súgó

Beillesztés Kivágás Másolás Formátummásoló Vágólap Betűtípus Igazítás Szám Feltételes formázás

K17

1	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
2		Szabó Bálint egyéni vállalkozó										Azonosító szám: BEKVÖ20230811		
3												Helyrajzi száma: 0151/16		
4		Település neve: Békés												
5														
6		II/2. Értékbecslés piaci adatok összehasonlítása alapján - földérték számítás												
7		Alrészletek fajlagos földértékének (talaj értékének) számítása												
8		<p>Alapvetően szántó összehasonlító adatokat, és az alrészlettel azonos művelési ági összehasonlító adatot alkalmazunk.</p> <p>Az ültetvényes alrészletek - szőlő, kert, gyümölcsös, nádas, erdő, fásított terület - esetén csak olyan összehasonlító adásvételi adatot használunk fel, amelyen az adásvétel időpontjában nincs ültetvény (vagy szántó adatot veszünk alapul).</p> <p>A felépitményes alrészletek - anyaggyödör, árok, tó, udvar, út - esetén vagy 3-5 db szántó adatot, vagy 3-5 db azonos művelési ági összehasonlító ingatlant veszünk alapul. Ha szántó képezi a számítás alapját, akkor kivonási költséget és a felépitmény értékét is számítunk. Azonos (kivett) összehasonlító esetében nem számolunk művelés alóli kivonás (földvédelmi járulék) költséget és felépitmény értéket.</p>												
9		Összehasonlító ingatlanok adatainak beírása a művelési ág szorzóval törtéző számításához												
10		Hely	Jog	Összehasonlító ingatlan	műv. ág	Arany korona	Méret	Ár	Fajlagos ár műv. ág szorzóval					
11				művelési ága	szorzó	(AK)	(ha)	(Ft)	(Ft/ha)					
12		"a" részlet kivett anyaggyödör												
13	a	0715/5		szántó	0,95		2,2887	5 000 000	2 075 414					
14	a	0640/24		szántó	0,95		0,7140	1 000 000	1 330 532					
15	a	11016/4		szántó	0,95		0,1109	100 000	856 628					
16	a	0127/12		szántó	0,95		0,9583	2 200 000	2 180 945					
17	a								0					
18		"b" részlet												
19	b								0					
20	b								0					
21	b								0					
22	b								0					
23	b								0					
24		"c" részlet												
25	c								0					
26	c								0					
27	c								0					
28	c								0					

MuvAgSzorzo PiaciFold KoltsUltetv Ultetveny KoltsEgit HozFold HozUltetv-abc HozUltetv-def HozErdo Epite

Kész Akadálymentesség: módosítás javasolt

Írjon ide a kereséshez

Automatikus mentés: [ikon] [ikon] [ikon] [ikon] [ikon] BÉKÉS_2021 - Excel Keresés

Fájl Kezdőlap Beszúrás Lapelrendezés Képleték Adatok Véleményezés Nézet Automatizálás Súgó

Beillesztés Kivágás Másolás Formátummásoló Vágólap Betűtípus Igazítás Szám Stílus

Times New Roman 12 A⁺ A⁻ Sortöréssel több sorba Általános Feltételes formázás Formázás táblázatként Normál 2 Rossz

50

1	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M																																																																																																																																			
2	Szabó Bálint egyéni vállalkozó									Azonosító szám: BEKVÖ20230811																																																																																																																																						
3										Település neve: Békés		Helyrajzi száma: 0151/16																																																																																																																																				
4																																																																																																																																																
7	II/12. Főösszesítő táblázat																																																																																																																																															
9	Összesítés az ingatlan egész tulajdoni hányadára, ingatlan részenként (értékek eFt-ban értendők)																																																																																																																																															
11	<table border="1"><thead><tr><th rowspan="2">Alrészlet</th><th rowspan="2">Min</th><th rowspan="2">Terület (ha)</th><th colspan="4">Föld</th><th colspan="4">Ültetvény és fatömeg</th></tr><tr><th>Piaci összehasonlítással</th><th>Hozamszámítással</th><th>Súlyozott földérték</th><th>Számított fajl. érték (eFt/ha)</th><th>Költség alapú számítás</th><th>Hozamszámítással</th><th>Súlyozott érték</th><th>Számított fajl. érték (eFt/ha)</th></tr></thead><tbody><tr><td>a</td><td></td><td>4,7860</td><td>4 549</td><td>5 095</td><td>4 549</td><td>950</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td></td><td></td></tr><tr><td>b</td><td></td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td></td><td></td></tr><tr><td>c</td><td></td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td></td><td></td></tr><tr><td>d</td><td></td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td></td><td></td></tr><tr><td>e</td><td></td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td></td><td></td></tr><tr><td>f</td><td></td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td colspan="2">Részeredmények / Összesen</td><td>4,7860</td><td>4 549</td><td>5 095</td><td>4 549</td><td></td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td></td><td colspan="2">Súlyozás</td><td></td><td>100 %</td><td>0 %</td><td>100 %</td><td></td><td>50 %</td><td>50 %</td><td>100 %</td><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>													Alrészlet	Min	Terület (ha)	Föld				Ültetvény és fatömeg				Piaci összehasonlítással	Hozamszámítással	Súlyozott földérték	Számított fajl. érték (eFt/ha)	Költség alapú számítás	Hozamszámítással	Súlyozott érték	Számított fajl. érték (eFt/ha)	a		4,7860	4 549	5 095	4 549	950	0	0	0	0	0			b			0	0	0		0	0	0	0	0			c			0	0	0		0	0	0	0	0			d			0	0	0		0	0	0	0	0			e			0	0	0		0	0	0	0	0			f			0	0	0		0	0	0	0	0				Részeredmények / Összesen		4,7860	4 549	5 095	4 549		0	0	0					Súlyozás			100 %	0 %	100 %		50 %	50 %	100 %			
Alrészlet	Min	Terület (ha)	Föld				Ültetvény és fatömeg																																																																																																																																									
			Piaci összehasonlítással	Hozamszámítással	Súlyozott földérték	Számított fajl. érték (eFt/ha)	Költség alapú számítás	Hozamszámítással	Súlyozott érték	Számított fajl. érték (eFt/ha)																																																																																																																																						
a		4,7860	4 549	5 095	4 549	950	0	0	0	0	0																																																																																																																																					
b			0	0	0		0	0	0	0	0																																																																																																																																					
c			0	0	0		0	0	0	0	0																																																																																																																																					
d			0	0	0		0	0	0	0	0																																																																																																																																					
e			0	0	0		0	0	0	0	0																																																																																																																																					
f			0	0	0		0	0	0	0	0																																																																																																																																					
	Részeredmények / Összesen		4,7860	4 549	5 095	4 549		0	0	0																																																																																																																																						
	Súlyozás			100 %	0 %	100 %		50 %	50 %	100 %																																																																																																																																						
21	Épületek, építmények egész tulajdoni hányada: ezer Ft																																																																																																																																															
23	Az értékelt földrészlet és a rajta lévő ültetvény, építmény tulajdoni hányad szerinti értéke - végső értéke (ezer Ft)																																																																																																																																															
24	<table border="1"><thead><tr><th>Föld értéke</th><th>értékelendő tulajdoni hányad:</th><th>számláló:</th><th>1</th><th>nevező:</th><th>1</th><th></th><th></th><th></th><th></th><th></th><th></th><th></th><th>4 549</th></tr></thead><tbody><tr><td>Ültetvény és/vagy fatömeg értéke</td><td>Amennyiben a tulajdoni hányad eltér a földnél alkalmazott értéktől:</td><td>számláló:</td><td></td><td>nevező:</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>0</td></tr><tr><td>Épület, építmény, tó, egyéb</td><td>Amennyiben a tulajdoni hányad eltér a földnél alkalmazott értéktől:</td><td>számláló:</td><td></td><td>nevező:</td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td></td><td>0</td></tr><tr><td colspan="12">Az ingatlan értékelt tulajdoni hányadának összes értéke (eFt)</td><td>4 549</td></tr></tbody></table>													Föld értéke	értékelendő tulajdoni hányad:	számláló:	1	nevező:	1								4 549	Ültetvény és/vagy fatömeg értéke	Amennyiben a tulajdoni hányad eltér a földnél alkalmazott értéktől:	számláló:		nevező:									0	Épület, építmény, tó, egyéb	Amennyiben a tulajdoni hányad eltér a földnél alkalmazott értéktől:	számláló:		nevező:									0	Az ingatlan értékelt tulajdoni hányadának összes értéke (eFt)												4 549																																																																												
Föld értéke	értékelendő tulajdoni hányad:	számláló:	1	nevező:	1								4 549																																																																																																																																			
Ültetvény és/vagy fatömeg értéke	Amennyiben a tulajdoni hányad eltér a földnél alkalmazott értéktől:	számláló:		nevező:									0																																																																																																																																			
Épület, építmény, tó, egyéb	Amennyiben a tulajdoni hányad eltér a földnél alkalmazott értéktől:	számláló:		nevező:									0																																																																																																																																			
Az ingatlan értékelt tulajdoni hányadának összes értéke (eFt)												4 549																																																																																																																																				
27	Értékbecslést készítette: Szabó Bálint																																																																																																																																															
29	Dátum: 2023.08.16																																																																																																																																															
30	Ellenőrzés:																																																																																																																																															
31	Aláírás:																																																																																																																																															
	MuvAgSzorzo PiaciFold KoltsUltetv Ultetvény KoltsEpit HozFold HozUltetv-abc HozUltetv-def HozErdo Epitmeny Egyeb Ossz FC																																																																																																																																															
	Kész Akadálymentesség: módosítás javasolt																																																																																																																																															

Írjon ide a kereséshez

Az ingatlan értékét kétféle módszerrel vizsgáltam. Végső érték meghatározásánál a piaci összehasonlító módszert vettem figyelembe.

Ingatlan értéke: 4.549.000 Ft
Ingatlan értéke kerekítve: 4.500.000 Ft

Piaci összehasonlító módszernél figyelembe vett konkrét adatok

Magyarország.hu - Hirdetményei

3292

www.szamla...

HIRDETMÉNYEK

MAGYARORSZÁG.HU

Hirdetményét itt tudja beküldeni!

Üdvözljük a közigazgatási hirdetmények oldalán!

A honlapon a jogszabályokban meghatározott közigazgatási intézmények tesznek eleget közzétételi kötelezettségüknek. A honlapon többféle módon kereshet a hirdetmények között!

Probléma esetén írásos segítséget az hirdetmeny@magyarorszag.hu e-mail címen kérhet.

ÚJ KERESÉS

HOGYAN KÜLDHETEM BE HIRDETMÉNYEM?

ELEKTRONIKUS TÁJÉKOZTATÓ

AZ ELŐVÁSÁRLÁSI ÉS ELŐHASZONBÉRLETI JOG GYAKORLÁSA ÉRDEKÉBEN AZ ADÁS-VÉTELI ÉS A HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS KÖZLÉSÉRE

FORRÁSINTÉZMÉNY

Neve: Békési Polgármesteri Hivatal
Osztály: Igazgatási osztály
Címe: 5630 Békés, Petőfi Sándor utca 2..
Telefon: 66411011
E-mail cím: ardelean.peter[kukac]bekesvaros.hu

AZONOSÍTÓ ADATOK

Ügyiratszám: 4/13/2023
Iktatási szám: 2348/2023
magyarorszag.hu portálon való közzététel időpontja: 2023. február 23.
A jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napja: 2023. április 24.
Föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat: Békési Polgármesteri Hivatal
A hirdetmény tárgya: Adás-vétel - Békés hrsz.: 0715/5
Kategória: Föld

FÖLDRÉSZLET ADATAI

A szerződés föld adás-vételére vonatkozik.
Település: Békés
Helyrajzi szám: 0715/5
Vételár: 5.000.000 Ft
Terület: 2,2887 ha
Művelési ág: szántó
Tulajdoni hányad: 1/1

CSATOLMÁNYOK:

adasveteli_szerzodes.pdf

Lejártó hirdetmények

- FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 947, 948, 949, 951
- FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 1008, 1009
- FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 915
- FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 1016, 1017, 1018
- FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 91/14

Magyarország.hu - Hirdetményei

41547

www.szamla...

HIRDETMÉNYEK

MAGYARORSZÁG.HU

Hirdetményét itt tudja beküldeni!

Üdvözljük a közigazgatási hirdetmények oldalán!

A honlapon a jogszabályokban meghatározott közigazgatási intézmények tesznek eleget közzétételi kötelezettségüknek. A honlapon többféle módon kereshet a hirdetmények között!

Probléma esetén írásos segítséget az hirdetmeny@magyarorszag.hu e-mail címen kérhet.

ÚJ KERESÉS

HOGYAN KÜLDHETEM BE HIRDETMÉNYEM?

ELEKTRONIKUS TÁJÉKOZTATÓ

AZ ELŐVÁSÁRLÁSI ÉS ELŐHASZONBÉRLETI JOG GYAKORLÁSA ÉRDEKÉBEN AZ ADÁS-VÉTELI ÉS A HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS KÖZLÉSÉRE

FORRÁSINTÉZMÉNY

Neve: Békési Polgármesteri Hivatal
Osztály: Igazgatási osztály
Címe: 5630 Békés, Petőfi Sándor utca 2..
Telefon: 66411011
E-mail cím: ardelean.peter[kukac]bekesvaros.hu

AZONOSÍTÓ ADATOK

Iktatási szám: 2201/2023
magyarorszag.hu portálon való közzététel időpontja: 2023. február 20.
A jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napja: 2023. április 21.
Föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat: Békési Polgármesteri Hivatal
A hirdetmény tárgya: Adás-vétel - Békés hrsz.: 0640/24
Kategória: Föld

FÖLDRÉSZLET ADATAI

A szerződés föld adás-vételére vonatkozik.
Település: Békés
Helyrajzi szám: 0640/24
Vételár: 1.000.000 Ft
Terület: 15,4541 ha
Művelési ág: szántó
Tulajdoni hányad: 1585/34304

CSATOLMÁNYOK:

adasveteli_szerzodes.pdf

Lejártó hirdetmények

- FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 947, 948, 949, 951
- FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 1008, 1009
- FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 915
- FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 1016, 1017, 1018
- FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 91/14

Magyarország.hu - Hirdetményei

31401

/www.szamla...

HIRDETMÉNYEK

MAGYARORSZÁG.HU

Hirdetményét itt tudja beküldeni!

Üdvözöljük a közigazgatási hirdetmények oldalán!

A honlapon a jogszabályokban meghatározott közigazgatási intézmények tesznek eleget közzétételi kötelezettségüknek. A honlapon többféle módon kereshet a hirdetmények között!

Probléma esetén írásos segítséget az hirdetmeny@magyarorszag.hu e-mail címen kérhet.

ÚJ KERESÉS

HOGYAN KÜLDHETEM BE HIRDETMÉNYEM?

Lejáró hirdetmények

- FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 947, 948, 949, 951
- FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 1008, 1009
- FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 915
- FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 1016, 1017, 1018
- FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN

ELEKTRONIKUS TÁJÉKOZTATÓ

AZ ELŐVÁSÁRLÁSI ÉS ELŐHASZONBÉRLETI JOG GYAKORLÁSA ÉRDEKÉBEN AZ ADÁS-VÉTELI ÉS A HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS KÖZLÉSÉRE

FORRÁSINTÉZMÉNY

Neve:Békési Polgármesteri Hivatal
Osztály:igazgatási osztály
Címe:5630 Békés, Petőfi Sándor utca 2..
Telefon:66411011
E-mail cím:ardelean.peter[kukac]bekesvaros.hu

AZONOSÍTÓ ADATOK

Iktatási szám:1206/2023
magyarorszag.hu portálon való közzététel időpontja: 2023. január 25.
A jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napja: 2023. március 27.
Föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat:Békési Polgármesteri Hivatal
A hirdetmény tárgya:Adás-vétel - Békés hrsz.: 11016/4
Kategória:Föld

FÖLDRÉSZLET ADATAI

A szerződés föld adás-vételére vonatkozik.
Település:Békés
Helyrajzi szám:11016/4
Vételár:100.000 Ft
Terület:1109 m2
Művelési ág:szántó
Tulajdoni hányad:1/1

CSATOLMÁNYOK:

[adasveteli_szerzodes.pdf](#)

Magyarország.hu - Hirdetményei

27917

/www.szamla...

HIRDETMÉNYEK

MAGYARORSZÁG.HU

Hirdetményét itt tudja beküldeni!

Üdvözöljük a közigazgatási hirdetmények oldalán!

A honlapon a jogszabályokban meghatározott közigazgatási intézmények tesznek eleget közzétételi kötelezettségüknek. A honlapon többféle módon kereshet a hirdetmények között!

Probléma esetén írásos segítséget az hirdetmeny@magyarorszag.hu e-mail címen kérhet.

ÚJ KERESÉS

HOGYAN KÜLDHETEM BE HIRDETMÉNYEM?

Lejáró hirdetmények

- FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 947, 948, 949, 951
- FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 1008, 1009
- FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 915
- FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 1016, 1017, 1018
- FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 91/14

ELEKTRONIKUS TÁJÉKOZTATÓ

AZ ELŐVÁSÁRLÁSI ÉS ELŐHASZONBÉRLETI JOG GYAKORLÁSA ÉRDEKÉBEN AZ ADÁS-VÉTELI ÉS A HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS KÖZLÉSÉRE

FORRÁSINTÉZMÉNY

Neve:Békési Polgármesteri Hivatal
Osztály:igazgatási osztály
Címe:5630 Békés, Petőfi Sándor utca 2..
Telefon:66411011
E-mail cím:ardelean.peter[kukac]bekesvaros.hu

AZONOSÍTÓ ADATOK

Ügyiratszám:3034/2022
Iktatási szám:827/2023
magyarorszag.hu portálon való közzététel időpontja: 2023. január 17.
A jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napja: 2023. március 20.
Föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat:Békési Polgármesteri Hivatal
A hirdetmény tárgya:Adás-vétel - Békés hrsz.: 0127/12
Kategória:Föld

FÖLDRÉSZLET ADATAI

A szerződés föld adás-vételére vonatkozik.
Település:Békés
Helyrajzi szám:0127/12
Vételár:2.200.000 Ft
Terület:9583 m2
Művelési ág:külterületi szántó
Tulajdoni hányad:1/1

CSATOLMÁNYOK:

[adasveteli_szerzodes.pdf](#)

Forrás:
<http://hirdetmeny.magyarorszag.hu>

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Piaci helyzetelemzés

Település ingatlanforgalma:	mezőgazdasági ingatlanok esetében átlag feletti
Forgalomképesség:	Forgalomképes
Hosszú távú értékállóság:	Értéktartás prognosztizálható
Az ingatlan fedezetnek:	ALKALMAS
Megjegyzés:	

Forgalmi érték: **4.500.000 Ft**

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

ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK

Feltételezések:

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

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

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

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

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

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

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

Korlátozások:

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

Az értékbecslés más jellegű felhasználásáról csak a szakvéleményt készítő rendelkezhet!

A szakvélemény érvényességi ideje: 90 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 becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték csak a valós vevő, és eladó közötti alku során alakulhat ki.

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

MELLÉKLET

Megnevezés: Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Békés Vármegyei Körmányhivatal
Békés 5631 Kossuth utca 4.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 200031/12467/2023

2023.08.11

Szektor: 53

BÉKÉS

Külterület 0151/16 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
a legelő		2	1.9260	23.50	
b erdő		3	4843	4.70	
c Kivett anyaggyödör		0	4.7860	0.00	
d Kivett töltés		0	557	0.00	
f Kivett töltés		0	4188	0.00	
g Kivett töltés		0	1006	0.00	
A földrészlet összes területe:			7.7714	28.20	
2. bejegyző határozat: 30558/2023.01.20 A békési 0151/15 helyrajzi számú ingatlan megosztása során keletkezett.					
3. bejegyző határozat: 30558/2023.01.20 Terheli a BÉKÉS Külterület 0151/4 HRSZ-t illető Elektromos vezeték szolgálmi jog - elektromos földalatti vezeték elhelyezését biztosító használati és szolgálmi jog, a 3/210/2010ikt.sz. alatt vizsgált, záradékolt változási vázrajz szerint.					
4. bejegyző határozat: 30558/2023.01.20 Illetli a BÉKÉS Külterület 0151/9 HRSZ-t terhelő Átjárási szolgálmi jog az ingatlan mindenkori tulajdonosát.					
		II. RÉSZ			
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 30558/2023.01.20 eredeti határozat: 66670/2020.06.15 jogcím: csere tulajdoni hányad: 0/1 31080/1997.04.04 jogcím: telek alakítás tulajdoni hányad: 0/1 66670/2/2020.06.15 jogállás: tulajdonos név: BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 5630 BÉKÉS Petőfi utca 2 törzsszám: 15343006					
		III. RÉSZ			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30558/2023.01.20 Megosztás A 0151/15 helyrajzi számú ingatlan megosztása során alakult ki a 610163/2022 számon záradékolt vázrajz, a 801030/2022 számú határozat és megkeresés alapján. jogosult: név : - - - sz.név: - - - a.név : - - - cím : 0 - - -					

Folytatás a következő lapon

Békés Vármegyei Körmányhivatal
Békés 5631 Kossuth utca 4.

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:200031/12467/2023

2023.08.11

BÉKÉS

Szektor: 53

Külterület 0151/16 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

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

TULAJDONILAP VÉGE

Megnevezés: Térképmásolat

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Békés Vármegyei Körmányhivatal
Békés 5631 Kossuth utca 4.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.08.11 13:50:05

Helyrajzi szám: BÉKÉS külterület 151/16

Megrendelés szám: 71/275/2023

Méretarány: 1 : 4000

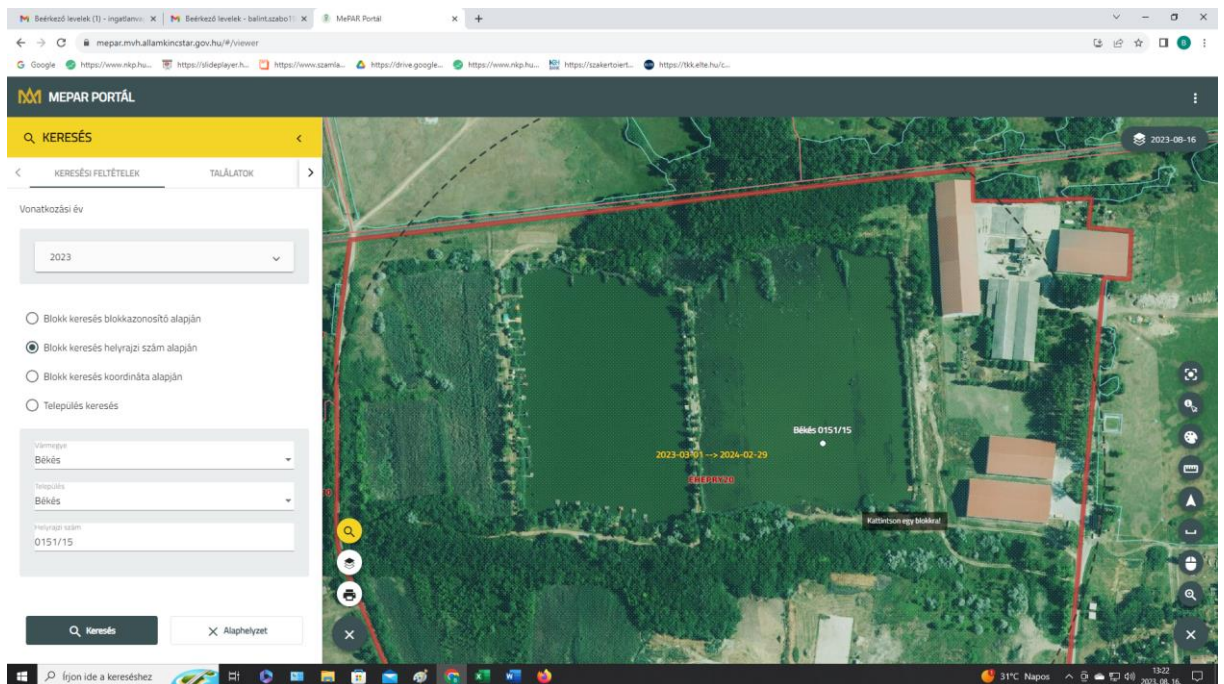
Térrajzsám: 09183610002023



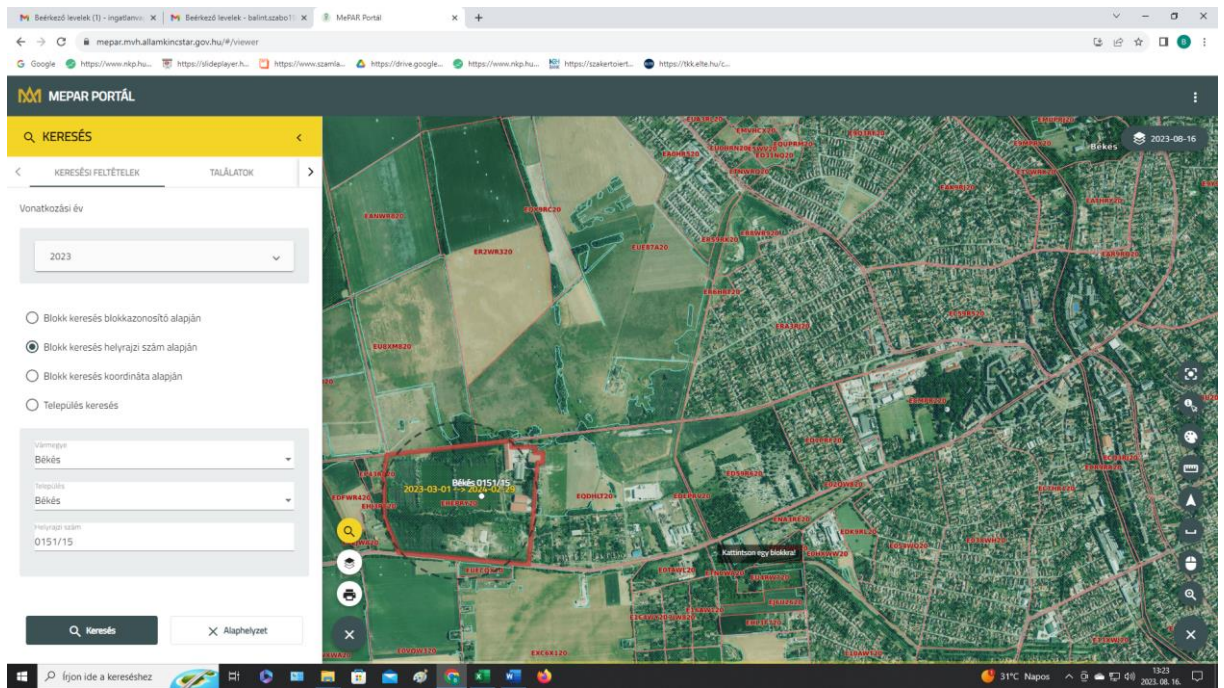
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

1/1 példány

Megnevezés: Megye/Település térkép



1/1 példány



1/1 példány

Megnevezés: Fényképek

	
anyagödör	anyagödör
	
anyagödör	anyagödör melletti töltés
	
anyagödör	anyagödör

Békés Város Önkormányzata

Békés, Petőfi u. 2.

5630

Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Képviselő-testület!

Alulírott Ferenczi Szabolcs János (születési hely, idő: Békéscsaba, 1971. 07.27., anyja neve: Batizi Margit Veronika) 5600 Békéscsaba, Botyánszki Pálné u. 9. szám alatti lakos azzal a kéressel fordulok Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületéhez, hogy részemre az Önkormányzat tulajdonát képező 0329/6 hrsz-ú ingatlan megosztásából létrejövő területet értékesíteni szíveskedjenek részemre.

A telekalakítás, az értékesítés során felmerülő eljárási költségek megfizetését vállalom.

Kérem, benyújtott kérelmem pozitív elbírálását.

Békés, 2023. június 9.

Tisztelettel:


Ferenczi Szabolcs

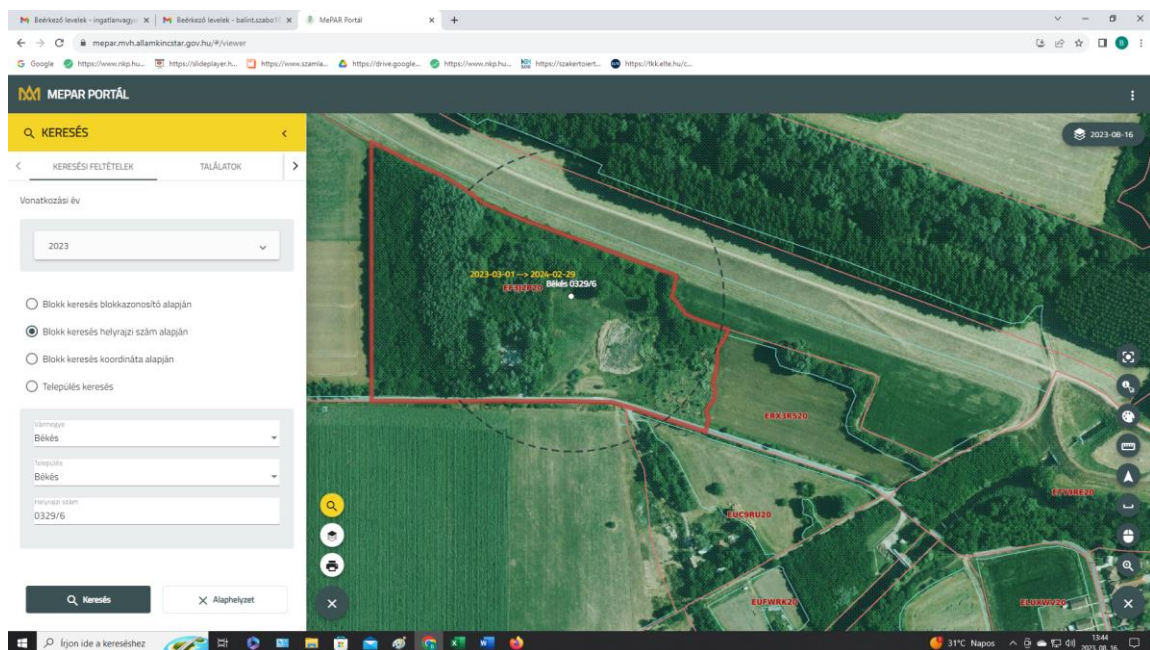
ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

5630 Békés

0329/6

helyrajzi számú külterületi ingatlanról



Értékbecslő cég/szakértő neve, címe:

TAYLOR 71 Kft.
Szabó Bálint
Ügyvezető, Ingatlanvagyon-értékelő
Engedély/Névjegyzék szám: S-007/2011; 900802/2022
5600 Békéscsaba, Csorba utca 1.
Tel: 20/9752-383

Készítés dátuma:

2023-08-22.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő adatai

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

Ügyfél neve: Békés Város Önkormányzata
Kapcsolata az ingatlannal: tulajdonos

Megrendelés azonosító: BEKVÖ20230811.

Értékelés típusa: Elsődleges értékelés

Értékelés tárgya

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám:	5630
Település:	Békés
Helyrajzi szám:	0329/6
Utca:	
Házzám, emelet-ajtó:	
Művelési ág:	legelő, kivett árok
Teherlap bejegyzés:	Van – mellékelt tulajdoni lap szerint
Széljegyek:	Nincs
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

Az ingatlan várható címe:

Helyszíni szemle dátuma: 2023.08.15.

A szakvélemény érvényessége: 90 nap

Az értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása, adásvétel miatti értékelés

Az értékelés alapja: Piaci összehasonlító módszer
„TÉR” V hozamszámításos módszer

Értékesíthetőség: 180 napon belül

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

Területi adatok összesítése

Külterületi földrészlet(ek) összesen:	2,6601 Ha
Kataszteri jövedelem összesen:	22,33 AK
Átlagos kataszteri jövedelem:	8,39 AK/Ha
Épület(ek) összesen:	0

Az ingatlan forgalmi értéke: **2.500.000 Ft**
azaz Kétmillió-ötszázezer Forint

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

Megbízott: TAYLOR 71 Kft. Szabó Bálint ingatlanvagyon-értékelő

Kelt: 2023. augusztus 22.



TAYLOR 71 KFT
5600 Békéscsaba, Csorba utca 1.
Adószám: 32143878-2-04
B. sz.: 10402609-50527074-55841003

.....
aláírás

Alapadatok

Környezet

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

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

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

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

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

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

Település jellemzése: Lakosságának száma 18322 fő (2019. január 1.). Népsűrűsége 151,25 fő/km². A város ingatlanpiaca átlagos, főként lakáscélú és mezőgazdasági (termőföld) ingatlanok adásvétele jellemzi. Kis számban kereskedelmi és egyéb ingatlanok adásvétele is realizálódik.

Ingatlan elhelyezkedése: Az értékelt ingatlan a település központjától É-ra, cca. 4 km-re található. Környezetében mezőgazdasági, művelés alatt álló területek, és egyéb területek találhatóak. Közintézmények, bevásárló helyek 4 km-en belül elérhetők.

Árterület: nem
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása: mezőgazdasági
Jelenlegi hasznosítás: nem hasznosított

1/1 példány

Legcélszerűbb hasznosítás:	egyéb
Építési övezet:	Mezőgazdasági
Építési övezet típusa:	Mg
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:	Forgalomképes ingatlan. A megállapított forgalmi érték per-, teher-, igénymentes és kiürített állapotra vonatkozik. A megye általánosságban véve az ország éléstára. Termőtalaja jó minőségű, akár 35 aranykoronát is meghaladó termőtalajértékekkel. Itt termelik a megyék között a legtöbb kukoricát, búzát és árpát is. Szintén élvonalban van a terület cukorrépa, kender, zöldség-gyümölcs termelésében is. Az állatállomány is jelentős, bár jócskán csökkent 1988 óta, de még így is itt tartják a legtöbb sertést, de jelentős a baromfi, vízi szárnyasok és juhok állománya is. A legmagasabb sikértartalmú és legjobb minőségű búzát is a békés megyei földekről aratják le, itt fejlesztették ki az 1974-ig igen népszerű Bánkúti búzát, melynek minőségét a termesztés 1974-es megszüntetése óta sem sikerült ismét elérni. Ezekből is levonható, hogy abszolút mezőgazdasági jellegű a megye, aminek számos hátránya is van. A településen kialakult fajlagos ár szántóföldek esetében 2.000.000 Ft és 2.500.000 Ft közötti árkategóriába esik. Hasonló ingatlan nincs, vagy elhanyagolható számban van a kínálati piacon.

Megközelíthetőség

Az ingatlan megközelíthetősége:	szilárd burkolatú úton
Közlekedési eszközök:	Személygépkocsival, egyéb járművekkel
Vasútállomás távolsága:	4600 m
Távolsági busz megállójának távolsága:	2200 m

Tulajdoni lap adatai (0329/6 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Helyrajzi szám:	0329/6
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2023.08.11.
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1

1/1 példány

Ingatlan fekvése: Külterület
Széljegyek: Nincs
Teherlap bejegyzés: Van

Művelési ág	min.o.	terület	kat.t.jöv.
legelő	3	2,5669 Ha	22,33 AK
kivett árok	0	0,0932 Ha	0,00 AK
<i>Földrészlet összesen:</i>		<i>2,6601 Ha</i>	<i>22,33 AK</i>

Természetbeni adatok (0329/6 Hrsz.)

Irányítószám, település: 5630 Békés
Művelési ág: legelő, kivett árok
Értékelt földrészlet összesen: 2,6601 Ha
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés: Békés Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányada, összesen 1/1 tulajdoni hányad.

Területi adatok összesítése

Külterületi földrészlet(ek) összesen: *2,6601 Ha*
Kataszteri jövedelem összesen: *22,33 AK*
Átlagos kataszteri jövedelem: *8,39 AK/Ha*
Épület(ek) összesen: *0*

Külterületi földrészlet

Azonosítás

Jellemzés

Alak, forma, területi méret:	Szabálytalan alakú
Fekvés:	Külterület
Elhelyezkedés:	aszfaltozott út mellett
Megközelíthetőség:	Kedvezőbb
Domborzati és lejtésviszonyok:	részben töltésre szorul
Vízjárás rendezettsége:	Megoldott
Művelést gátló tereptárgyak, infrastruktúra:	Kis mértékű, külterületi ingatlanak megfelelő
Esztétikai benyomás:	Átlag alatt
Szokásost meghaladó fagy, jég, vadkár valószínűsége:	Nem jellemző, nem várható
Meglévő és megvalósítható közművek:	Nincsenek, villamos energia kerítetlen területek
Kerítettség:	Nincsenek
Üzemszerű művelést szolgáló építmények:	Fejlesztés alatt
Gazdasági környezet:	Átlagosnál alacsonyabb
Megélhetési, kereseti viszonyok:	Átlagosnál magasabb
A föld művelése utáni hajlandóság:	Csökkenő
Demográfiai viszonyok:	Nem jellemző
Tápanyag gazdálkodás:	Nem történtek
Agrokémiai beavatkozások:	Elhanyagolt terület
Kultúraállapot:	Nem releváns
Gyomflóra, nem kívánt idegen kultúra:	Nem tapasztalható
Környezeti szennyezettség, tartós környezetkárosodás:	Nem védett
A földterület természeti védettsége:	Nincsenek
Értéknövelő, tartós, beruházás jellegű agrotechnikai beavatkozások:	

Közművesítettsége

Összközmű:	Nem
Elektromos energia:	nincs
Vízellátás:	nincs
Gázellátás:	nincs
Szennyvízelvezetés:	nincs
Csapadékvíz elvezetés:	megoldott

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek megfelelően készült, a termőföld forgalmi értékének meghatározására vonatkozó, alábbi rendeletekben előírtak figyelembevételével:

- 54/1997.(VIII.1.) FM rendelet a termőföld értékelésének módszertani elveiről
 - 1976. évi 24. törvényerejű rendelet a kisajátításról
 - 254/2002.(XII.13.) Korm. rendelet a NFA egyes szabályairól
 - 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított, 25/1997.VIII.1. PM rendelet
 - 147/1992. (XI.6.) Korm. rendelet módosításáról szóló 48/2001. (III.27.) Korm. rendeletben előírt értékelési irányelveit tartalmazó 1/2002. (BK.8.) BM rendelet
- A közművezetékek szolgalmi jogáról szóló, ill. vezetékek biztonsági övezetekre vonatkozó korlátozásokat tartalmazó rendeletek:
- 2001. évi CX törvény a villamos energiáról, ill. a 11/1984. (VIII.22.) IpM rendelet a villamosmű biztonsági övezetéről
 - 6/1982. (V.6.) IpM rendelet a gáz- és kőolajüzem létesítmények biztonsági övezetéről
 - 1995. évi LVII. tv. a vízgazdálkodásról, a 72/1996.(V.22.) Korm. rendelet a vízgazdálkodási hatósági jogkör gyakorlásáról, ill. a 123/1997.(VII.18.) Korm rendelet a vízbázisok és ivóvízellátást szolgáló vízlétesítmények védelméről
 - 35/1996. (XII.29.) BM rendelet az országos tűzvédelmi szabályokról

A „TÉR” (Termőföldingatlanok Értékbecslési Rendszere) nevet viselő software, 2003 novemberében készült, az NFA (Nemzeti Földalapkezelő Szervezet) megbízásából.

A rendszernek az óta 5 verziója készült el, folyamatosan adaptálva a tapasztalatokat, és a felhasználói észrevételeket.

Az eltelt időben több, mint 40 ezer értékbecslés készült a programmal. A rendszer használatával készültek az elmúlt évek életjáradéki programjai keretében értékbecslések, és több Bank is elfogadja (sőt, többen meg is követelték) a használatát.

Az elmúlt években nem készült hasonló, széleskörű lehetőségeket biztosító, de ugyanakkor könnyen kezelhető termőföld-értékelői szoftver.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

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

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

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők:

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

Az alaphalmaz kiválasztása

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

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

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

Fajlagos alapérték meghatározása

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

Értékmódosító tényezők elemzése

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

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

Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

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

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

- A módszer alapja, hogy megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek áraiból indulunk ki.
- A módszer lényege, hogy az értékelendő ingatlanhoz hasonló ingatlanok és az értékelendő ingatlan jogi, fizikai, fekvésbeli, gazdasági stb. jellemzőiben mutatkozó hasonlóságok és különbségek elemzése után becsüli meg az adott ingatlan forgalmi értékét.

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

EVS – 2012 3. -as bekezdése

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

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

„TÉR” V hozamszámításos módszer és piaci összehasonlító módszer alapján

Automatikus mentés		BÉKÉS_2021 - Excel		Keresés	
Fájl		Kezdőlap		Beszúrás	
Kivágás		Lapelrendezés		Képletek	
Másolás		Adatok		Véleményezés	
Formátummásoló		Nézet		Automatizálás	
Vágólap		Súgó			
Betűtípus		Igazítás		Szám	
G35		0,0932			
A		B		C	
1		2		3	
2		Szabó Bálint egyéni vállalkozó		Azonosító szám:	
3		Nagyobb kepepyo >		BEKVÖ20230811	
4		Kepepyo visszaállítás >		Település neve:	
5				Békés	
6				Helyrajzi száma:	
7				0329/6	
8				Azonosító adatfelvételi lap	
9				Termőföldnek minősülő önálló ingatlan értékbécselése	
10		Az értékelés alapadatai		Békés Város Önkormányzata	
11		Mebízó/Megrendelő:		Értékesítés miatt	
12		Az értékbécselés célja:		Szabó Bálint egyéni vállalkozó	
13		Az értékbécselést végző Mebízott/Szakértő:		5600 Békéscsaba, Csorba utca 1.	
14		Szakértő címe:		44718239-2-24	
15		Szakértő adószáma:		Szabó Bálint	
16		Az értékelést készítette:		telefon/fax:	
17		Szakértői igazolvány sorszám: 030897		mobil telefon: +36 20 975 2383	
18		Törzsszám: 1/15/11 FÜTI-Omega		e-mail: balint.szabo1971@gmail.com	
19		Az engedélyt kiállította: FÜTI-Omega		2023.08.15	
20		A helyszíni szemle időpontja (éééé.hh.nn)		2023.08.16	
21		Az értékbécselés időpontja (éééé.hh.nn)			
22		A termőföldet azonosító adatok			
23		1. Az ingatlan neve (ha van):			
24		2. Az ingatlan címe (ha van):			
25		3. Az ingatlan helyrajzi száma:		0329/6	
26		4. Termőföldet azonosító EOV koordináta		Y X	
27		5. Irányítószám / település neve		5630 Békés	
28		6. Közigazgatási hovatartozása - Megye / külterület-belterület		Békés külterület	
29					

Automatikus mentés BÉKÉS_2021 - Excel

Fájl Kezdőlap Beszúrás Lapelrendezés Képletek Adatok Véleményezés Nézet Automatizálás Súgó

Beillesztés Kivágás Másolás Formátummásoló Vágólap

Times New Roman 11 A⁺ A⁻ F D A⁺ A⁻ Betűtípus

Sortöréssel több sorba Cellaegyesítés Igazítás Szám

Feltételes formázás táblázatké

G35 : x ✓ fx 0,0932

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1											
2	Szabó Bálint egyéni vállalkozó					Azonosító szám:		BEKVÖ20230811			
3	Nagyobb képernyő >					Település neve:		Békés			
4	Képernyő visszaállítás >					Helyrajzi száma:		0329/6			
6	Település azonosító adatfelvételi lap										
7	Termőföldnek minősülő önálló ingatlan értékbecslése										
29	6.	Közigazgatási hovatartozása - Megye / külterület-belterület	Békés	külterület							
30	7.	Megyéhez tartozó járadék jellegű jövedelem - 54/1997.(VIII.1.) FM rendelet alapján	étk.búza kg/AK							28,3	
31	8.	Település azonosító KSH kód								9760	
32	9.	Az ingatlant nyilvántartó Földhivatal:								Békési Járási Hivatal Földhivatali Osztály	
33			Ha több hrszt értékelünk, akkor a hrsz:								
34	10.	Művelési ág, min. osztály, területe, AK	a	0329/6	gyep, legelő	3	2,5669 ha			22,33 AK	
35			b	0329/6	kivett árok, töltés		0,0932 ha			0,00 AK	
36			c								
37			d								
38			e								
39			f								
40		Az ingatlan területe összesen			(ha)		2,6601 ha			22,33 AK	
41	12.	Egy ha-ra jutó aranykorona (tájékoztató adat)			(AK/ha)					8,39 AK	
42	13.	Búza tőzsdei átlagára / intervenciósi ára					90 000			Ft / tonna	
43		Az Euro közép árfolyama (Ft/Eur) (utolsó hat hónap átlaga)		380,00	Számításokban gabona ára:					90000 Ft/t	
45	14.	Bejegyzett tulajdonosok, tulajdoni hányadok, megszerzés jogcímei	Azonosító adatfelvétel								
46		Tulajdonos neve - akinek a tulajdoni hányadát értékeljük	Tul.hányad számláló	Tul.hányad nevező	Jogcím / Egyéb jogcímek						
47	1	Békés Város Önkormányzata	1	1							

... AZONOSITO Leiras LeirasUltetveny Korrekcio Magyarazat Munka1

Kész Akadálymentesség: módosítás javasolt

Automatikus mentés BÉKÉS_2021 - Excel

Fájl Kezdőlap Beszúrás Lapelrendezés Képletek Adatok Véleményezés Nézet

Beillesztés Kivágás Másolás Formátummásoló Vágólap Betűtípus Igazítás

Times New Roman 12 A⁺ A⁻ Sortöréssel töltés Cellaegyesítés

F10

A	B	C	D	E	F	G	H
1					<i>Azonosító szám:</i>		
2		Szabó Bálint egyéni vállalkozó			BEKVÖ20230811		
3		<i>Település neve:</i>			<i>Helyrajzi száma:</i>		
4		Békés			0329/6		
5							
6		I/4. Korrekciós tényezők és értékek termőföld értékeléshez [%]					
7		<i>az összehasonlító adatoktól való eltérésekre</i>					
8		<i>Korrekciós tényező</i>			<i>Becsült korrekció piaci összehasonlításhoz*</i>	<i>Becsült korrekció hozamszámításhoz**</i>	
9			<i>alsó</i>	<i>felső</i>			
10		1. forma, területi méret	-10	10			
11		2. fekvés, földrajzi elhelyezkedés	-50	150		-5	
12		3. megközelíthetőség, útviszonyok	-30	25	10	10	
13		4. domborzati és lejtésviszonyok	-30	0			
14		5. vízjárás rendezettsége, melioráció	-20	20			
15		6. öntözés feltételei	0	30			
16		7. művelést gátló tereptárgyak	-15	0			
17		8. demográfiai viszonyok	-15	15		-3	
18		9. gazdálkodási tradíciók, a lakosság fogékonysága, ráutaltsága a mg.-i termelésre	-20	20	0	15	
19		10. szokásos mértéket meghaladó fagy-, jég-, vadkár valószínűsége	-70	5			
20		11. kerítettség	0	15			
21		12. esztétikai benyomás	-10	10	-5	-5	
22		13. környezet i állapot, szennyezettség	-10	5			
23		14. gazdasági környezet	-20	20	0	-5	
24		15. infrastruktúra, közműellátottság	0	20			
25		16. a földterület természeti védettsége	-20	10			
26		17. kultúrállapot	-10	10			
27		18. egyéb (pl. átlagostól eltérő piaci, realizálási, feldolgozási viszonyok), stb.	-25	25			
28		19. Jogi környezet (Indoklásához kattintson a magyarázat gombra!)	-100	5			
29		Összesen (%):			5	7	

... AZONOSITO Leiras LeirasUltveny Korrekcio Magyarazat Munka1

Kész Akadálymentesség: módosítás javasolt

Írjon ide a kereséshez

Automatikus mentés BÉKÉS_2021 - Excel

Fájl Kezdőlap Beszúrás Lapelrendezés Képletek Adatok Véleményezés Nézet Automatizálás Súgó

Beillesztés Kivágás Másolás Formátummásoló Vágólap Betűtípus Igazítás Szám

Times New Roman 12 A⁺ A⁻ Sortöréssel több sorba Cellaegyesítés Feltételes formázás

120 : 0,714

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N
1													
2	Szabó Bálint egyéni vállalkozó										Azonosító szám: BEKVÖ20230811		
3											Települési neve: Békés		
4											Helyrajzi száma: 0329/6		
5													
6	II/2. Értékbecslés piaci adatok összehasonlítása alapján - földérték számítás												
7	Alrészletek fajlagos földértékének (talaj értékének) számítása												
8	<p>Alapvetően szántó összehasonlító adatokat, és az alrészlettel azonos művelési ágú összehasonlító adatot alkalmazunk.</p> <p>Az ültetvényes alrészletek - szőlő, kert, gyümölcsös, nádas, erdő, fásított terület - esetén csak olyan összehasonlító adásvételi adatot használunk fel, amelyen az adásvétel időpontjában nincs ültetvény (vagy szántó adatot veszünk alapul).</p> <p>A felépi tényleges alrészletek - anyaggödör, árok, tó, udvar, út - esetén vagy 3-5 db szántó adatot, vagy 3-5 db azonos művelési ágú összehasonlító ingatlant veszünk alapul. Ha szántó képezi a számítás alapját, akkor kivonási költséget és a felépítmény értékét is számítunk. Azonos (kivett) összehasonlító esetében nem számolunk művelés alóli kivonás (földvédelmi járulék) költséget és felépítmény értéket.</p>												
9	Összehasonlító ingatlanok adatainak beírása a művelési ág szorzóval történő számításához												
10													
11													
12	"a" részlet gyeplő, legelő												
13	a	0715/5	szántó	0,50	2,2887	5 000 000	1 092 323						
14	a	0640/24	szántó	0,50	0,7140	1 000 000	700 280						
15	a	11016/4	szántó	0,50	0,1109	100 000	450 857						
16	a	0127/12	szántó	0,50	0,9583	2 200 000	1 147 866						
17	a						0						
18	"b" részlet kivett árok, töltés												
19	b	0715/5	szántó	1,00	2,2887	5 000 000	2 184 646						
20	b	0640/24	szántó	1,00	0,7140	1 000 000	1 400 560						
21	b	11016/4	szántó	1,00	0,1109	100 000	901 713						
22	b	0127/12	szántó	1,00	0,9583	2 200 000	2 295 732						
23	b						0						
24	"c" részlet												
25	c						0						
26	c						0						
27	c						0						
28	c						0						

... MűvÁgSzorzo PiaciFold KoltsUltetv Ultetveny KoltsEgit HozFold HozUltetv-abc HozUltetv-def HozErdo Epite

Kész Akadálymentesség: módosítás javasolt

Automatikus mentés: [ikon] [ikon] [ikon] [ikon] [ikon] BÉKÉS_2021 - Excel Keresés

Fájl Kezdőlap Beszúrás Lapelrendezés Képletek Adatok Véleményezés Nézet Automatizálás Súgó

Beillesztés Kivágás Másolás Formátummásoló Vágólap Betűtípus Igazítás Szám Stilu

Times New Roman 12 A⁺ A⁻ Sorrészlet több sorba Cellaegyesítés Feltételes formázás Formázás táblázatként Normál 2 Rossz

50

1	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M
2	Szabó Bálint egyéni vállalkozó									Azonosító szám: BEKVÖ20230811			
3	Település neve: Békés									Helyrajzi száma: 0329/6			
4													
7	II/12. Főösszesítő táblázat												
9	Összesítés az ingatlan egész tulajdoni hányadára, ingatlan részenként (értékek eFt-ban értendők)												
11	Alrészlet			Föld				Ültetvény és fatömeg					
12		Min	Terület (ha)	Piaci összehasonlító ással	Hozamszámított ással	Súlyozott földérték	Számított fajl. érték (eFt/ha)	Költség alapú számítás	Hozamszámított ással	Súlyozott érték	Számított fajl. érték (eFt/ha)		
13	a	gyep, legelő	3	2,5669	2 285	2 700	2 285	890	0	0	0	0	
14	b	kivett árok, töltés		0,0932	166	176	166	1 781	0	0	0	0	
15	c				0	0	0	0	0	0	0	0	
16	d				0	0	0	0	0	0	0	0	
17	e				0	0	0	0	0	0	0	0	
18	f				0	0	0	0	0	0	0	0	
19	Részeredmények / Összesen			2,6601	2 451	2 876	2 451		0	0	0		
20	Súlyozás				100 %	0 %	100 %		50 %	50 %	100 %		
21													
22	Épületek, építmények egész tulajdoni hányada: ezer Ft												
23	Az értékelt földrészlet és a rajta lévő ültetvény, építmény tulajdoni hányad szerinti értéke - végső értéke (ezer Ft)												
24	Föld értéke	értékelendő tulajdoni hányad:			számláló:	1	nevező:	1					2 451
25	Ültetvény és/vagy fatömeg értéke	Amennyiben a tulajdoni hányad eltér a földnél alkalmazott értéktől:			számláló:		nevező:						0
26	Épület, építmény, tó, egyéb	Amennyiben a tulajdoni hányad eltér a földnél alkalmazott értéktől:			számláló:		nevező:						0
27	Az ingatlan értékelt tulajdoni hányadának összes értéke (eFt)												
28													
29	Értékbecslést készítette: Szabó Bálint						Dátum: 2023.08.16						
30													
31	Alkalmazott módszerek: MuvAgSzorzo PiaciFold KoltsUltetv Ultetveny KoltsEpit HozFold HozUltetv-abc HozUltetv-def HozErdo Epitmeny Egyeb Ossz FC												

Kész Akadálymentesség: módosítás javasolt

Írjon ide a kereséshez

Az ingatlan értékét kétféle módszerrel vizsgáltam. Végső érték meghatározásánál a piaci összehasonlító módszert vettem figyelembe.

Ingatlan értéke:

2.451.000 Ft

Ingatlan értéke kerekítve:

2.500.000 Ft

Piaci összehasonlító módszernél figyelembe vett konkrét adatok

Magyarország.hu - Hirdetményei

3292

www.szamla...

HIRDETMÉNYEK

MAGYARORSZÁG.HU

Hirdetményét itt tudja beküldeni!

Üdvözljük a közigazgatási hirdetmények oldalán!

A honlapon a jogszabályokban meghatározott közigazgatási intézmények tesznek eleget közzétételi kötelezettségüknek. A honlapon többféle módon kereshet a hirdetmények között!

Probléma esetén írásos segítséget az hirdetmeny@magyarorszag.hu e-mail címen kérhet.

ÚJ KERESÉS

HOGYAN KÜLDHETEM BE HIRDETMÉNYEM?

ELEKTRONIKUS TÁJÉKOZTATÓ

AZ ELŐVÁSÁRLÁSI ÉS ELŐHASZONBÉRLETI JOG GYAKORLÁSA ÉRDEKÉBEN AZ ADÁS-VÉTELI ÉS A HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS KÖZLÉSÉRE

FORRÁSINTÉZMÉNY

Neve: Békési Polgármesteri Hivatal
Osztály: Igazgatási osztály
Címe: 5630 Békés, Petőfi Sándor utca 2..
Telefon: 66411011
E-mail cím: ardelean.peter[kukac]bekesvaros.hu

AZONOSÍTÓ ADATOK

Ügyiratszám: 4/13/2023
Iktatási szám: 2348/2023
magyarorszag.hu portálon való közzététel időpontja: 2023. február 23.
A jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napja: 2023. április 24.
Föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat: Békési Polgármesteri Hivatal
A hirdetmény tárgya: Adás-vétel - Békés hrsz.: 0715/5
Kategória: Föld

FÖLDRÉSZLET ADATAI

A szerződés föld adás-vételére vonatkozik.
Település: Békés
Helyrajzi szám: 0715/5
Vételár: 5.000.000 Ft
Terület: 2,2887 ha
Művelési ág: szántó
Tulajdoni hányad: 1/1

CSATOLMÁNYOK:

adasveteli_szerzodes.pdf

Lejártó hirdetmények

- FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 947, 948, 949, 951
- FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 1008, 1009
- FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 915
- FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 1016, 1017, 1018
- FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 91/14

Magyarország.hu - Hirdetményei

41547

www.szamla...

HIRDETMÉNYEK

MAGYARORSZÁG.HU

Hirdetményét itt tudja beküldeni!

Üdvözljük a közigazgatási hirdetmények oldalán!

A honlapon a jogszabályokban meghatározott közigazgatási intézmények tesznek eleget közzétételi kötelezettségüknek. A honlapon többféle módon kereshet a hirdetmények között!

Probléma esetén írásos segítséget az hirdetmeny@magyarorszag.hu e-mail címen kérhet.

ÚJ KERESÉS

HOGYAN KÜLDHETEM BE HIRDETMÉNYEM?

ELEKTRONIKUS TÁJÉKOZTATÓ

AZ ELŐVÁSÁRLÁSI ÉS ELŐHASZONBÉRLETI JOG GYAKORLÁSA ÉRDEKÉBEN AZ ADÁS-VÉTELI ÉS A HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS KÖZLÉSÉRE

FORRÁSINTÉZMÉNY

Neve: Békési Polgármesteri Hivatal
Osztály: Igazgatási osztály
Címe: 5630 Békés, Petőfi Sándor utca 2..
Telefon: 66411011
E-mail cím: ardelean.peter[kukac]bekesvaros.hu

AZONOSÍTÓ ADATOK

Iktatási szám: 2201/2023
magyarorszag.hu portálon való közzététel időpontja: 2023. február 20.
A jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napja: 2023. április 21.
Föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat: Békési Polgármesteri Hivatal
A hirdetmény tárgya: Adás-vétel - Békés hrsz.: 0640/24
Kategória: Föld

FÖLDRÉSZLET ADATAI

A szerződés föld adás-vételére vonatkozik.
Település: Békés
Helyrajzi szám: 0640/24
Vételár: 1.000.000 Ft
Terület: 15,4541 ha
Művelési ág: szántó
Tulajdoni hányad: 1585/34304

CSATOLMÁNYOK:

adasveteli_szerzodes.pdf

Lejártó hirdetmények

- FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 947, 948, 949, 951
- FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 1008, 1009
- FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 915
- FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 1016, 1017, 1018
- FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 91/14

Magyarország.hu - Hirdetményei

31401

/www.szamla...

HIRDETMÉNYEK

MAGYARORSZÁG.HU

Hirdetményét itt tudja beküldeni!

Üdvözöljük a közigazgatási hirdetmények oldalán!

A honlapon a jogszabályokban meghatározott közigazgatási intézmények tesznek eleget közzétételi kötelezettségüknek. A honlapon többféle módon kereshet a hirdetmények között!

Probléma esetén írásos segítséget az hirdetmeny@magyarorszag.hu e-mail címen kérhet.

ÚJ KERESÉS

HOGYAN KÜLDHETEM BE HIRDETMÉNYEM?

Lejáró hirdetmények

- FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 947, 948, 949, 951
- FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 1008, 1009
- FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 915
- FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 1016, 1017, 1018
- FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN

ELEKTRONIKUS TÁJÉKOZTATÓ

AZ ELŐVÁSÁRLÁSI ÉS ELŐHASZONBÉRLETI JOG GYAKORLÁSA ÉRDEKÉBEN AZ ADÁS-VÉTELI ÉS A HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS KÖZLÉSÉRE

FORRÁSINTÉZMÉNY

Neve:Békési Polgármesteri Hivatal
Osztály:igazgatási osztály
Címe:5630 Békés, Petőfi Sándor utca 2..
Telefon:66411011
E-mail cím:ardelean.peter[kukac]bekesvaros.hu

AZONOSÍTÓ ADATOK

Iktatási szám:1206/2023
magyarorszag.hu portálon való közzététel időpontja: 2023. január 25.
A jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napja: 2023. március 27.
Föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat:Békési Polgármesteri Hivatal
A hirdetmény tárgya:Adás-vétel - Békés hrsz.: 11016/4
Kategória:Föld

FÖLDRÉSZLET ADATAI

A szerződés föld adás-vételére vonatkozik.
Település:Békés
Helyrajzi szám:11016/4
Vételár:100.000 Ft
Terület:1109 m2
Művelési ág:szántó
Tulajdoni hányad:1/1

CSATOLMÁNYOK:

[adasveteli_szerzodes.pdf](#)

Magyarország.hu - Hirdetményei

27917

/www.szamla...

HIRDETMÉNYEK

MAGYARORSZÁG.HU

Hirdetményét itt tudja beküldeni!

Üdvözöljük a közigazgatási hirdetmények oldalán!

A honlapon a jogszabályokban meghatározott közigazgatási intézmények tesznek eleget közzétételi kötelezettségüknek. A honlapon többféle módon kereshet a hirdetmények között!

Probléma esetén írásos segítséget az hirdetmeny@magyarorszag.hu e-mail címen kérhet.

ÚJ KERESÉS

HOGYAN KÜLDHETEM BE HIRDETMÉNYEM?

Lejáró hirdetmények

- FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 947, 948, 949, 951
- FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 1008, 1009
- FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 915
- FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 1016, 1017, 1018
- FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 91/14

ELEKTRONIKUS TÁJÉKOZTATÓ

AZ ELŐVÁSÁRLÁSI ÉS ELŐHASZONBÉRLETI JOG GYAKORLÁSA ÉRDEKÉBEN AZ ADÁS-VÉTELI ÉS A HASZONBÉRLETI SZERZŐDÉS KÖZLÉSÉRE

FORRÁSINTÉZMÉNY

Neve:Békési Polgármesteri Hivatal
Osztály:igazgatási osztály
Címe:5630 Békés, Petőfi Sándor utca 2..
Telefon:66411011
E-mail cím:ardelean.peter[kukac]bekesvaros.hu

AZONOSÍTÓ ADATOK

Ügyiratszám:3034/2022
Iktatási szám:827/2023
magyarorszag.hu portálon való közzététel időpontja: 2023. január 17.
A jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napja: 2023. március 20.
Föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat:Békési Polgármesteri Hivatal
A hirdetmény tárgya:Adás-vétel - Békés hrsz.: 0127/12
Kategória:Föld

FÖLDRÉSZLET ADATAI

A szerződés föld adás-vételére vonatkozik.
Település:Békés
Helyrajzi szám:0127/12
Vételár:2.200.000 Ft
Terület:9583 m2
Művelési ág:külterületi szántó
Tulajdoni hányad:1/1

CSATOLMÁNYOK:

[adasveteli_szerzodes.pdf](#)

Forrás:
<http://hirdetmeny.magyarorszag.hu>

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Piaci helyzetelemzés

Település ingatlanforgalma:	mezőgazdasági ingatlanok esetében átlag feletti
Forgalomképesség:	Forgalomképes
Hosszú távú értékállóság:	Értéktartás prognosztizálható
Az ingatlan fedezetnek:	ALKALMAS
Megjegyzés:	

Forgalmi érték: **2.500.000 Ft**

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

ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK

Feltételezések:

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

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

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

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

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

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

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

Korlátozások:

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

Az értékbecslés más jellegű felhasználásáról csak a szakvéleményt készítő rendelkezhet!

A szakvélemény érvényességi ideje: 90 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 becsült értéket ad, mivel a tényleges forgalmi érték csak a valós vevő, és eladó közötti alku során alakulhat ki.

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

MELLÉKLET

Megnevezés: Tulajdoni lap

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Békés Vármegyei Köormányhivatal
Békés 5631 Kossuth utca 4.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:200031/12465/2023

2023.08.11

BÉKÉS

Szektor: 53

Külterület 0329/6 helyrajzi szám

		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
alrészlet adatok		ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o			ha m2	k.fill
a legelő	3	2.5669	22.33		
b Kivett árok	0	932	0.00		
A földrészlet összes területe:		2.6601	22.33		
2. bejegyző határozat: 33940/2007.08.03					
A békési 0329/4. hrsz megosztásából keletkezett.					

		II. RÉSZ			
1. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 33940/2007.08.03					
eredeti határozat: 30423/1991.02.14					
jogcím: tulajdonba adás 30423/1991.02.14					
jogállás: tulajdonos					
név: BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 5630 BÉKÉS Petőfi utca 2					
törzsszám: 15343006					

		III. RÉSZ			
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32537/2012.06.20					
Vezetékjog					
A 32.504/2012. ikt.számú ügyirat mellékletét képező vázrajz és területkimutatás szerinti 12 m2 területre. eng.szám: VI-S-001/02650-1/2012/MU.					
jogosult:					
név: MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13792679					
cím : 6724 SZEGED Pulcz utca 44					

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

TULAJDONILAP VÉGE

1/1 példány

Megnevezés: Térképmásolat

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Békés Vármegyei Körmányhivatal
Békés 5631 Kossuth utca 4.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

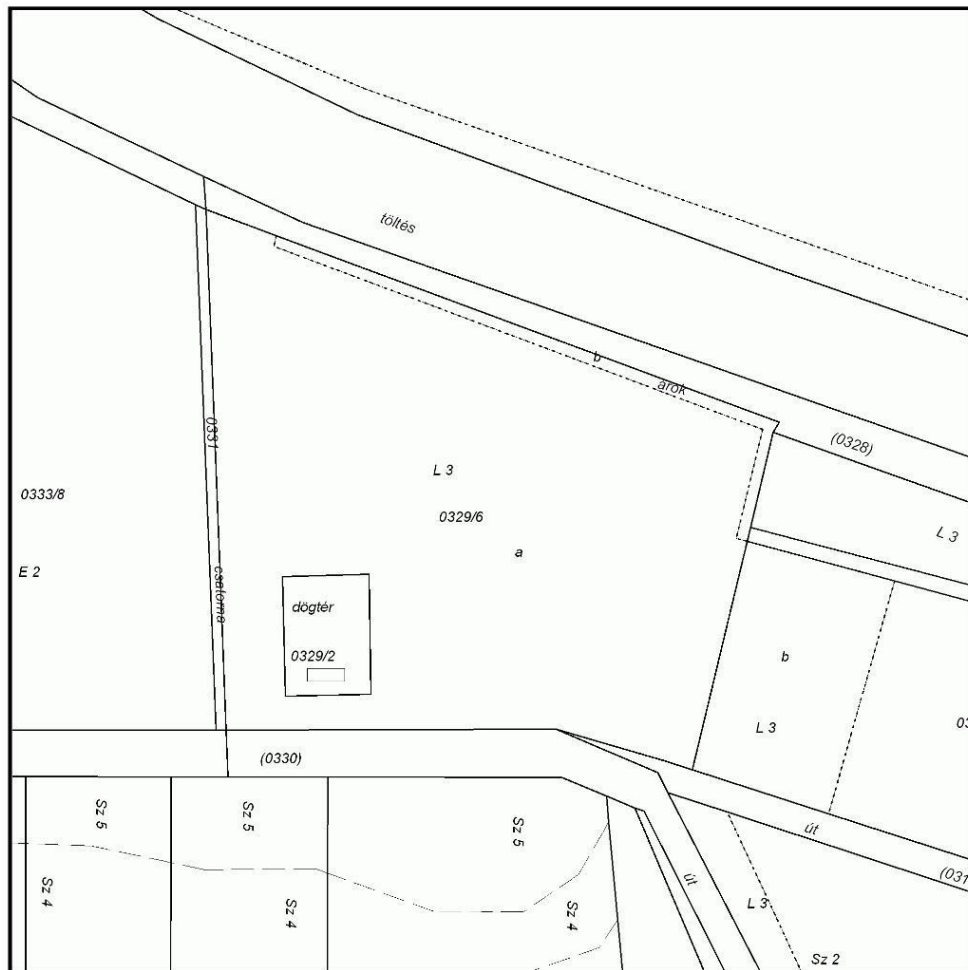
2023.06.20 14:50:34

Helyrajzi szám: BÉKÉS külterület 329/6

Megrendelés szám: 71/224/2023

Méretarány: 1 : 2000

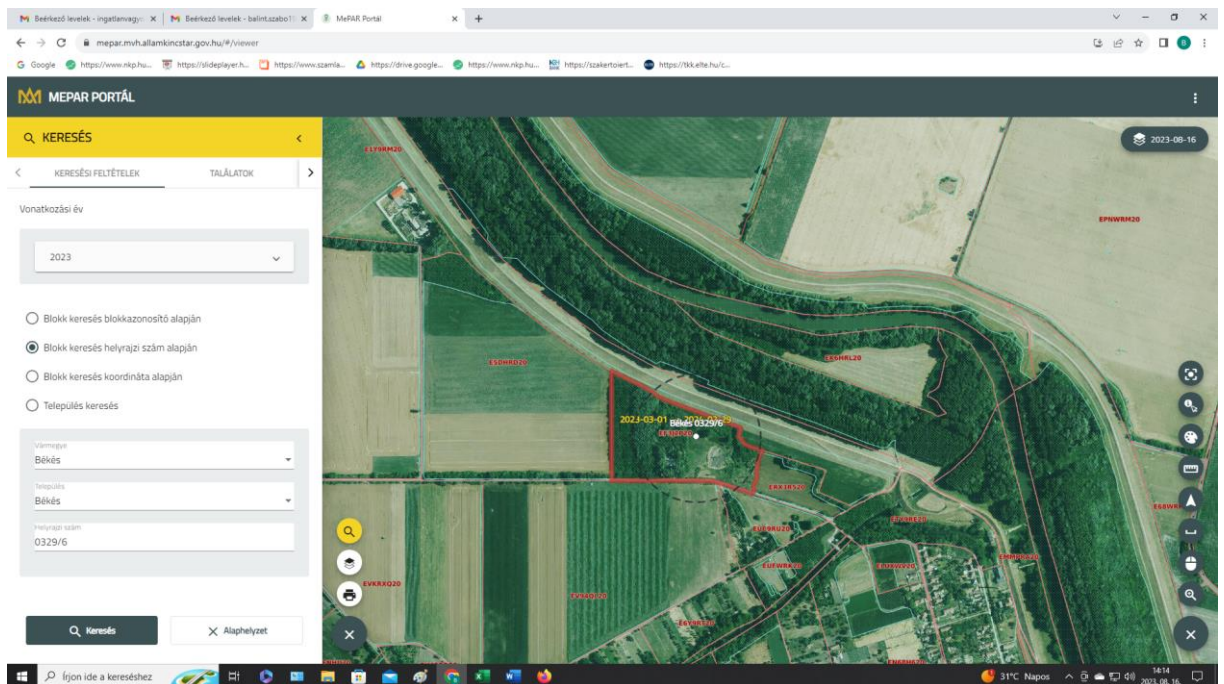
Térrajzsám: 09114310002023



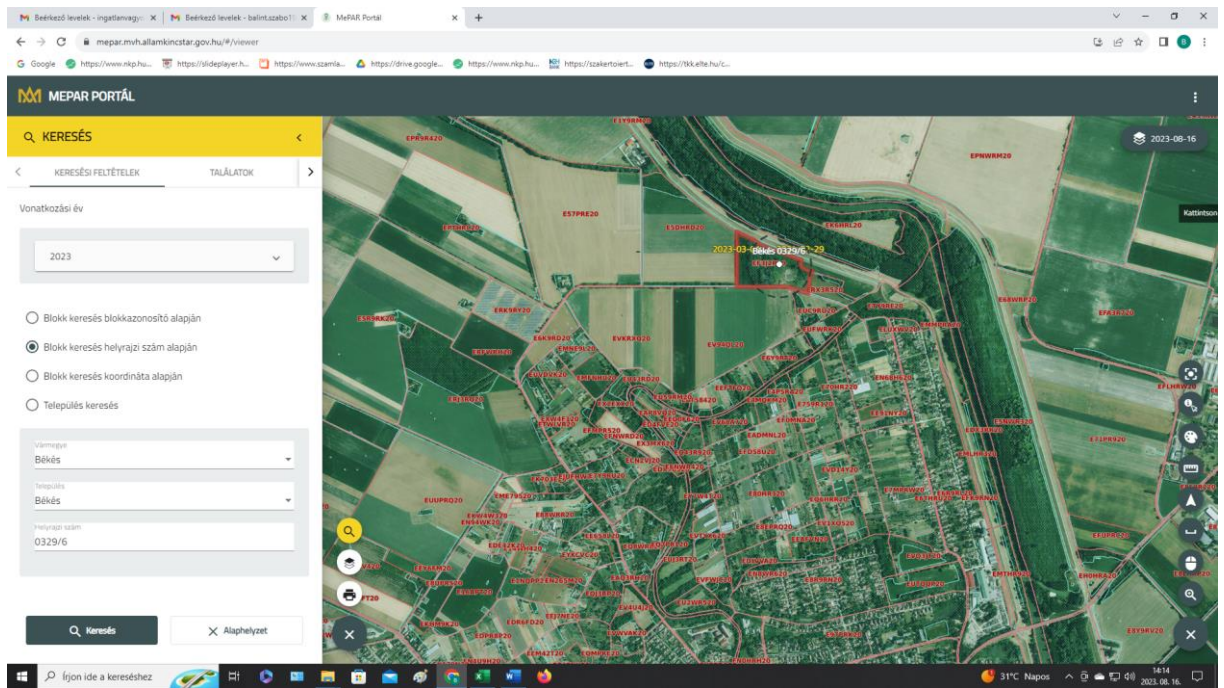
A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

1/1 példány

Megnevezés: Megye/Település térkép







1/1 példány



1/1 példány

Megnevezés: Fényképek

	
ingatlan előtti út	0329/6 hrsz.
	
0329/6 hrsz.	0329/6 hrsz.