

<p>Sorszám:</p> <p>Ny/15.</p>	<p>Tárgy:</p> <p>Békés, 10503 h rsz-ú ingatlan értékesítése</p>
<p>Döntéshozatal módja:</p> <p>Polgármester, a Kat. 46. § (4) szerint</p>	<p>Véleményező bizottság:-</p>
<p>Tárgyalás módja:--</p>	<p>Előkészítette:</p> <p>Nánási Zsolt osztályvezető, Gazdasági Osztály</p>

Tisztelt Polgármester Úr!

2021. január 25. napján érkezett Gellén János (szül.: Békés, 1958.09.08, a.n.: Dúzs Erzsébet) 5630 Békés, Nyereg u. 15. szám alatti lakos kérelme Békés Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képező, a Békés, 10503 helyrajzi számú, 5793 m² területnagyságú, szántó művelési ág besorolású ingatlan megvásárlására vonatkozóan. A kérelmező által ajánlott vételár 1.400.000,- Ft.

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

A Rendelet 12. § (2) bekezdése alapján a forgalomképes vagyontárgyak esetén a képviselő-testület minősített többséggel dönt az értékesítésre kerülő vagyontárgyak köréről, az értékesítés módjáról, és a szerződés lényeges elemeiről.

A kérelmező által megvásárolni kívánt Békés, 10503 helyrajzi számú ingatlan a *Vagyonrendelet* 3. számú mellékletének 41. sorában található, az üzleti vagyon részét képezi.

Az ingatlan értékbecslését a Moling Kft. végezte el, amely értékbecslés alapján a megállapított forgalmi érték 600.000,- Ft.

Mivel az értékbecslő által megállapított forgalmi érték nem éri el a Magyarország 2021. évi központi költségvetéséről szóló 2020. évi XC. törvény 5. § (3) b) pontjában meghatározott 25 millió forintos összeghatárt, ezért a fent megnevezett vagyonelem a *Vagyonrendelet* 13. §-ban foglaltak szerint értékesíthető.

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

Kérem a Tisztelt Polgármester Urat, hogy - a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján, veszélyhelyzetben a közgyűlés feladat- és hatáskörét gyakorolva - döntését a Határozati javaslatban foglaltak szerint szíveskedjen meghozni.

Határozati javaslat:

Békés Város Polgármestere a katasztrófavédelemről szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, amely szerint a Képviselő-testületi jogköröket jelenleg a polgármester gyakorolja, úgy dönt, hogy az önkormányzati vagyonról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 21/2012. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 13. § d) pontja alapján a Békés, 10503 helyrajzi számú, 5793 m² terület nagyságú ingatlan értékesítése kapcsán a pályáztatástól eltekint.

Békés Város Polgármestere a katasztrófavédelemről szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, amely szerint a Képviselő-testületi jogköröket jelenleg a polgármester gyakorolja úgy dönt, hogy értékesíti a kizárólagos tulajdonát képező Békés, 10503 helyrajzi számú, 5793 m² terület nagyságú ingatlant Gellén János (szül.: Békés, 1958.09.08, a.n.: Dúzs Erzsébet) 5630 Békés, Nyereg u. 15. szám alatti lakos részére 1.400.000,- Ft nettó vételár valamint az ingatlan értékesítése során felmerülő valamennyi költség (földhivatali eljárás díja, földmérői és ügyvédi költségek) megfizetése ellenében.

Határidő: intézkedésre azonnal

Felelős: Kálmán Tibor polgármester


Békés, 2021. február 22.



Nánási Zsolt
osztályvezető



Jogi ellenjegyző:



Pénzügyi ellenjegyző:

Gellén János

Békés Nyereg u.15

Békés Város Önkormányzata

Békés Petőfi u.2

Tisztelt Cím !

Az Önkormányzat tulajdonában álló **Békés 10503 helyrajzszámú** 0,5793 hektár és 18,13 aranykorona értékű szántó művelési ágú ingatlanra vételi ajánlatot szeretnék tenni. Az vételi ajánlatom **1,4 millió forint** azaz **egymilliónégyszázezer forint.**

Indoklás:

A tulajdonomat képezi a Békés 10511 ,10510,10518,10519,10520 helyrajzszámú ingatlanok, amelyek közvetlenül szomszédosok az Önkormányzat tulajdonában álló 10503 helyrajzszámú ingatlannal.

A földbirtok növelésével a művelési lehetőség egyszerűsítene a kertek rendbe tartását.

Regisztrált földműves vagyok megfelelek az érvényben lévő Földforgalmi Törvényeknek..

Tisztelettel:

Békés 2021-01-25


Gellén János



1. számú példány

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

az

5630 Békés, belterület 10503 hrsz-ú ingatlan
forgalmi értékéről



Készítette: MOLING Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Kft.
5600 Békéscsaba Hargita 4.
2020-12-18.



FIABCI

MOLING Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Kft.

az MFB Magyar Fejlesztési Bank Zrt. hivatalos értékbecslője

5600 Hargita utca 4. Pf.:145 e-mail: ingatlan@moling.axelero.net. T/F.: 66/540-620.



TARTALOMJEGYZÉK

Ingyanértékelési bizonyítvány.....	3. oldal
1. Az értébecslés célja	4. oldal
2. Alapfogalmak, nyilatkozat	4. oldal
2.3. Piac elemzés	5 oldal
3. Ingatlan-nyilvántartási adatok.....	8. oldal
4.1.Környezet	8. oldal
4.3 Telek	8. oldal
4.4. Forgalmi értéket befolyásoló tényezők	9. oldal
5. Értékelési módszerek.....	9. oldal
6. Forgalmi érték kialakítása.....	12. oldal
6/1. Piaci összehasonlító megközelítés.....	12. oldal
6/2. Hozam alapú értékelés	13. oldal
Fő összesítő,	16. oldal
7. Értékelési feltételek.....	17. oldal

INGATLANÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

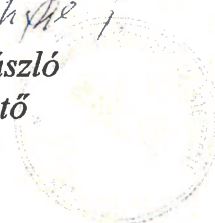
Az értékelő társaság:	MOLING Ingatlanközvetítő és Értékbecslő Kft.
Készítette :	<i>Molnár László</i>
Helyszíni szemle időpontja:	<i>2020. november 18.</i>
Értékelés dátuma:	<i>2020. november 18.</i>
Értékelés célja:	<i>piaci érték meghatározás</i>
Megbízó neve, címe:	<i>Békés Város Polgármesteri Hivatala 5630 Békés, Petőfi u. 2.</i>
Az ingatlan helyrajzi száma:	<i>5630 Békés 10503</i>
Az ingatlan címe:	<i>5630 Békés, 10503 hrsz.</i>

Piaci (forgalmi) érték meghatározása

Értékelési módszerek	
Piaci összehasonlító módszer	<i>700.000,- Ft</i>
Hozamalapú értékelési módszer	<i>500.000,- Ft</i>
Végső (súlyozott) piaci érték :	<i>600.000,- Ft</i> <i>Hatszázezer forint</i>

Felhasznált mellékletek:	
1. Tulajdoni lap	X
2. változási vázrajz másolat	X
3. Alaprajz	----
4. Fotók	----
5. Egyéb	----

Molnár László
Molnár László
ügyvezető



1.) Előzmények:

Békés Város Polgármesteri Hivatala (Békés) megbízást adott tárgyi ingatlan piaci értékének meghatározására.

Az értékbecslés tárgya :

5630 Békés belterület 10503 hrsz-ú, szántó művelési ágú ingatlan.

Az értékbecslés célja :

Az értékbecslés adjon objektív és hiteles információt az ingatlan állapotáról jelenlegi forgalmi értékéről, azonnali értékesítési ár kialakítása céljából.

2.1 Alapfogalmak, nyilatkozat, helyszíni vizsgálat

A helyszíni szemle során határszempléztünk, a helyszíni bejárás kiterjedt az értékelt ingatlan környezetének szemrevételezésére is.

A bejárás során felhasználtuk a tulajdonos képviselőjének szóbeli információit is.

Az ingatlan forgalmi értékének megállapításánál annak fekvését, megközelíthetőségét és a hasonló adottságú ingatlanok iránt megmutató keresleti-kínálati viszonyok alakulását vettük figyelembe.

NYILATKOZAT : Az értékbecslés megfelel a TEGoVA által kiadott, European Valuation Standards (2012-2016.) a RICS Red Book szerinti előírásoknak, az MNB 11/2018.(II.27.) számú ajánlása, az 54/1997.(VIII.1.) FM rendelete az NFA javaslatai és előírásai alapján készült a termőföld hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elveknek az óvatosság és a valóság elvét követve.

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

Jelen értékelési szakvélemény kiadásának időpontjában pandémiás (világméretű) járvány van. A koronavírus járvány gazdasági – és ingatlanpiaci hatásai jelen pillanatban nem ismert következményekkel járnak a jövőre nézve, így az ingatlanok piaci értékének változására sem lehet egyértelmű jelzést adni.

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.

Adatszolgáltatás

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

- tulajdoni lap másolatok (2020-11-12);
- 1:2000 léptékű hivatalos térképmásolat; (2020.11.12.)

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

2.3. Piac elemzés

A termőföld hektáronkénti átlagára 2019-ben elérte az 1,602 millió forintot, ami 11 százalékos drágulás az előző évhez képest az Agrotax Kft. legfrissebb elemzése szerint. A haszonbérleti díjak is emelkedtek, a szántónál 13 százalékkal az előző évhez képest (72 097 forint/hektár). A szántó területek árai még magasabbak, tavaly átlagosan 1,721 millió forintért lehetett venni, ami az előző évihez képest 10,93 százalékos emelkedést jelent. Az Agrotax a kereslet miatt a drágulás megállására a következő időszakban sem számít.

A termőföld-értékelés online programjának kifejlesztője és alkalmazója az Agrotax Kft. ötödik éve adja ki az éves országos termőföldpiaci körképet. A cég szakemberei kiemelték, hogy tavaly sem tört meg a majd 30 éve tartó áremelkedési trend, ugyanakkor az alacsonyabb árazású régiókban nagyobb volt a drágulás mértéke, mint a drágább területeken

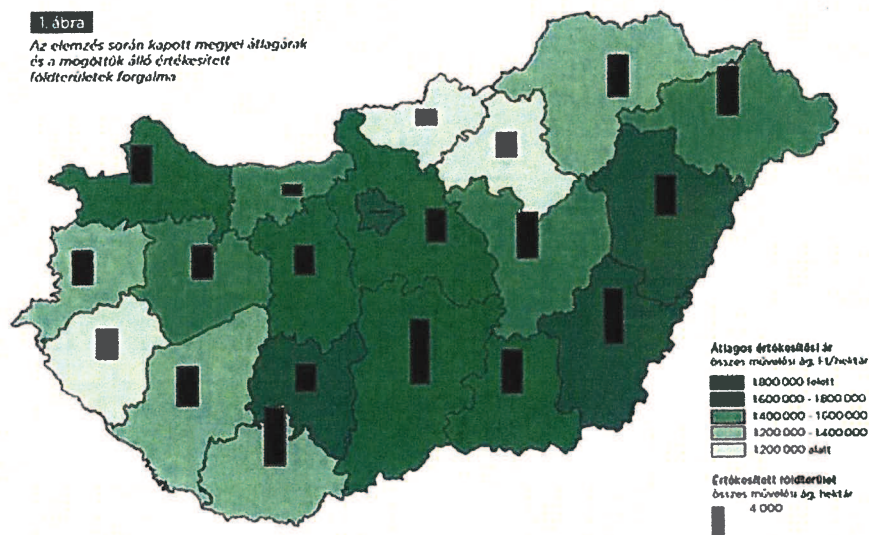
2019: több extrém árazás

A tavaly értékesített termőföldek között a korábbi évekhez képest a piaci átlagárhoz viszonyítva több szélsőségesen alacsony, illetve túlzóan magas áron megkötött ügyletre figyeltek fel az Agrotax szakértői. A cég szűrőpróbaszerűen elvégzett vizsgálataiból kiderült, hogy olyan földértékesítésnél alakulhat ki extrém ár, ahol a jövőben nem mezőgazdasági művelést terveznek (spekulációs cél), vagy az ár nemcsak a termőföldre, hanem a rajta lévő építményre is vonatkozik. Mindenesetre a szélsőséges árazásoktól megtisztították az adatbázist, és így az elemzés több mint 56 ezernyi szántó, gyeplő, erdő, gyümölcsös és szőlő művelésű földterület tavaly felfüggesztett adás-vételi szerződésén alapult.

Országos átlagárak

2019-ben a földek hektáronkénti átlagára elérte az 1,602 millió forintot, ami 11 százalékos drágulás az előző évhez képest, ám 1 millió forint alatt az ország egyetlen részén sem cserélt gazdát a föld.

A legtöbbet a Dél-Alföldön (1,911 millió forint/hektár), míg a legkevesebbet Észak-Magyarországon kértek a földért (1,245 millió forint/hektár). Megyei rangsorban a legdrágábbak a Budapesthez tartozó földek (3,138 millió forint/hektár). Két millió forint körüli ár sávba tartozó megyék: Békés (2,168 millió forint/hektár), Hajdú-Bihar (2,095 millió forint/hektár), Tolna (2,015 millió forint/hektár). A legalacsonyabb árak, 1,2 millió forint alattiak a következő megyékben voltak: Nógrád (1,120 millió forint/hektár), Heves (1,162 millió forint/hektár), Zala (1,172 millió forint/hektár).



Forrás: Agrotax Kft.

Nem számítunk a következő években sem a termőföld drágulásának lassulására, mert továbbra is nagy a kereslet

- mondta Sáhó Ákos, az Agrotax Kft. ügyvezetője, a cég "Agrotax Iránytű 2019" elnevezésű sajtótájékoztatóján. Hozzátette, az igényeket az osztatlan közös területek idén várható szabályozása révén a piacon megjelenő területek sem elégítik majd ki, hiszen Magyarországon még tart a fenntartható birtokrendszer kialakulása. A hatékony földbirtokra épülő amerikai és német piacokon is az utóbbi években jelentős drágulás zajlott, hiszen világszinten véges, illetve csökken a termőföld terület nagysága - emelte ki.

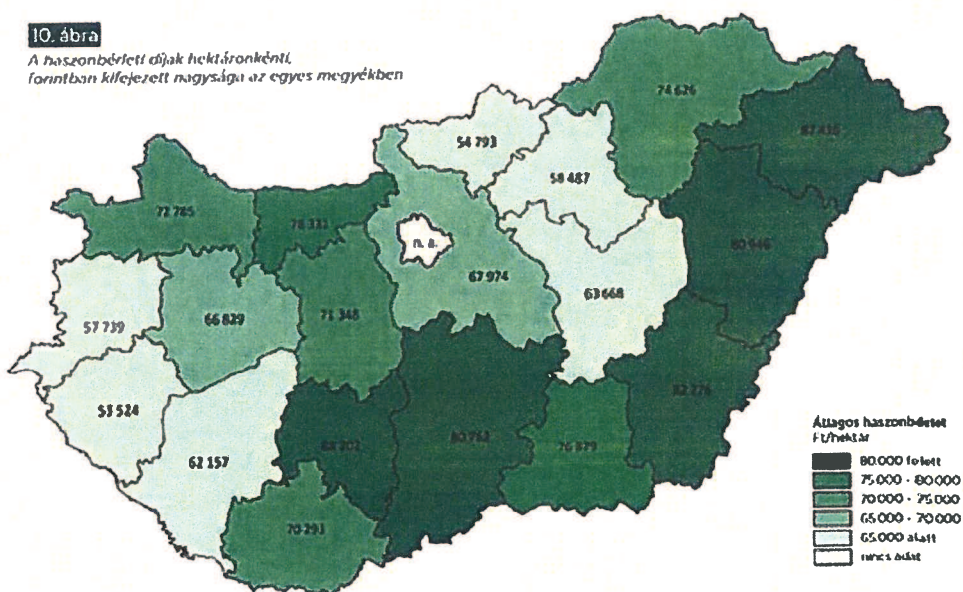
Tavaly egy hektárnyi szántóterület nagysága átlagosan 1,721 millió forintért cserélt gazdát Magyarországon, mely az előző évi értékhez képest 10,93 százalékos emelkedést jelent. Ugyanakkor sehol sem kelt el szántó átlagosan 1 millió forint alatti

áron. A legkisebb mértékben, 7,4 százalékkal a Dél-Alföldön nőttek az árak, míg legnagyobb, 14 százalékos növekedés Közép-Magyarországon volt. A megyék közül a legnagyobb drágulás Hajdú-Biharban (15,3 százalék), míg a legkisebb, 4,7 százalékos Zalaiban volt.

A legtöbbet a Budapesthez tartozó szántókért kellett fizetni (2,533 millió forint/hektár), ettől csak kicsit maradt el Hajdú-Biharban (2,264 millió forint/hektár), Békésben (2,183 millió forint/hektár), valamint Tolna megyében (2,138 millió forint/hektár) az ár. A legolcsóbban Zala (1,219 millió forint/hektár), Nógrád (1,269 millió forint/hektár), valamint Heves (1,275 millió forint/hektár) megyében lehetett szántókhöz jutni. A tavaly eladott szántóföldek átlagos nagysága 1,48 hektár volt, mely a vizsgált művelési ágak közül az erdők után a második legnagyobb átlagos méret.

Szántók haszonbérlete

2019-ben a szántók haszonbérleti díjainak országos átlaga 72 097 forint/hektár/év volt. A legmagasabb díj a Dél-Alföldön (81 ezer forint/hektár/év) volt, de az ár meghaladta a 70 ezer forintot az Észak-Alföldön, Dél-Dunántúlon, és a Közép-Dunántúlon is. A legalacsonyabb 60 ezer forintos hektáronkénti átlagos haszonbérleti díj a nyugat-dunántúli területeknél alakult ki.



3. Az ingatlan-nyilvántartás adatai:

Az ingatlan helyrajzi száma:	<i>Békés zártkert 10503</i>
Az ingatlan címe:	<i>Békés zártkert 10503</i>
Telek területe	<i>5.793 m² 18,13 AK</i>
Az ingatlan megnevezése:	<i>szántó</i>
Az ingatlan hasznosítási formája:	<i>legelő</i>
Tulajdonos :	<i>Békés Város Önkormányzata</i>
értékelt tulajdoni hányad	<i>1/1-ed</i>
A szerzés jogcíme:	<i>tulajdonba adás</i>
Az esetleges széljegyzet (ek) tartalma:	<i>nincs</i>
Szolgalmi jogok, hasznélvezet:, ill. egyéb terhek:	<i>Vezetékjog kifeszültségű vezeték és biztonsági övezet által érintett 77 m² nagyságú területre bejegyezve az EDF</i>
Egyéb adatok és tények :	<i>DÉMÁSZ Hálózati elosztó javára.</i>

4. Az értékelt ingatlan bemutatása

4.1. Az ingatlan településen belüli fekvése, megközelíthetősége, környezetére vonatkozó megállapítások:

Békés város, járási központ, Békés megye középső részén Békéscsabától 10 km-re É-ra, Mezőberénytől D-re 15 km-re a 470-es főút mellett és a Kettős – Körös balpartja között helyezkedik el. Megközelíthető Budapestről az M 5-ös autópályán, az M44-es autóúton, majd a 470-es főúton, lakosainak száma 19.444 fő (KSH 2019. 01.01.)

Tárgyi ingatlan a város déli részén lévő Malomasszonykert és a 470-es út közötti területen, lakott területtől mintegy 300 m-re a Róna utca mellett helyezkedik el hosszani irányban ~ 320 m x 18 m

4.2. Közmű ellátottsága.

Az ingatlan közművel nem rendelkezik. Övezeti besorolása Mg.-i.

4.3. Telek

Sík területen fekszik szemrevételezéssel környezetszennyezés nem tapasztalható. Zártkerti belterületi szántó. Megközelíthető a Magyar Imre utca végétől javított földúton a Róna utcán.

4.4. Forgalmi értéket befolyásoló tényezők:

- Tárgyi ingatlan Békés-Malomasszonykert zártkerti részén található.
- A földúttal párhuzamosan egy ~ 18 m-es széles és 320 m hosszú sávban helyezkedik el.

5. Értékelési módszerek

5.1 Általánosan elfogadott értékelési módszerek

A termőföldek értékbecslési módszere

A termőföld értékelésére, döntően az alábbi módszerek alkalmazhatóak:

1. piaci adatok összehasonlításán alapuló értékbecslés
2. hozam alapú értékbecslés

Az érték meghatározásnál a következő legfontosabb jogszabályokat és iránymutatásokat vettük figyelembe: 54/1997 (VIII. 1.) FM rendelet, az NFA javaslatai és előírásai.

Az ingatlan forgalmi értéke meghatározásának piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszere

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításához felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására. Ez az érték fajlagos érték, mely általában egy hektár területre vonatkozik. Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték (Ft/ha) és az ingatlan mérete (ha) szorzataként kell megállapítani.

A hozamszámításon alapuló módszer:

1. Az ingatlan értékét három, külön-külön értékelt tényező együttes összege határozza meg az alábbiak szerint:

$$Fé = Fté + Té + Éé$$

ahol

Fé: az ingatlan áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)

Fté: a termőföld forgalmi értéke (Ft)

Té: a telepítmény áfa nélküli értéke (Ft)

Éé: az ingatlanon található felépítmény, pince (épületek, építmények, föld alatti raktár) áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)

A termőföld értékelését a földnyilvántartásban szereplő aranykorona érték figyelembevételével kell elvégezni. Kivételt képez ez alól a szőlő- és gyümölcsültetvény, valamint a halastó által foglalt termőföld. A szőlő- és gyümölcsültetvényekkel borított termőföld értékelése az ültetvény telepítését megelőző művelési ág besoroláshoz tartozó aranykorona érték alapján történik. Ha az ültetvény korábban is ültetvény volt, a környék hasonló adottságú szántó területeinek jellemző aranykorona értékét kell alapul venni. Halastó esetében a tó által foglalt terület értékét a halastó közvetlen környezetében lévő termőföldek jellemző aranykorona értéke alapján kell megállapítani.

A termőföld forgalmi értékének meghatározására az alábbi képlet szolgál:

$$F_{té} = \frac{(P_j + B) * p}{2 * i} * (1 + k)$$

ahol

F_{té}: a termőföld forgalmi értéke (Ft)

P_j: a termőföld járadék jellegű jövedelme, melyet étkezési búza kg/AK egységben a Földművelésügyi Minisztérium megyei bontásban közzétesz. P_j aktuális értékét az ingatlan saját AK értékének és a közzétett értéknek a szorzata adja (étkezési búza kg)

B: az ingatlan közvetlen környezetében jellemzőnek tekinthető, étkezési búza kg/AK haszonbérleti díj és az értékelt ingatlan saját aranykorona értékének szorzatából számított földhozadék (étkezési búza kg)

p: az étkezési búzának az értébecslést megelőző évben kialakult hazai tőzsdei átlagára (Ft/kg)

i: tőkésítési kamatláb

k: a földterület számított értékét módosító ismérvek összevont hatását kifejező korrekciós tényező (százalékláb)

A tőkésítési kamatláb mértékét a jelzálog-hitelintézet határozza meg, és azt az üzleti helyiségében történő kifüggesztéssel hozza ügyfelei tudomására. Meghatározásakor figyelembe kell venni a mezőgazdaság értékelést megelőző naptári évben számított átlagos jövedelmezőségét, valamint az egyes ágazatok jellemző tőkeigényét.

A termőföld forgalmi értékének (F_{té}) a fentiek szerint számított értékét az alábbi ismérvek alapján korrigálni kell (az egyes ismérvek forgalmi értékre gyakorolt egyedi hatását százaléklábbal kell jellemezni, melyek előjelhelyesen összevont értéke megegyezik a "k" korrekciós tényezővel):

- alak, forma, területi méret,
- fekvés,
- elhelyezkedés,
- megközelíthetőség,
- útviszonyok,
- domborzati és lejtésviszonyok,
- vízjárás rendezettsége,
- művelést gátló tereptárgyak,
- esztétikai benyomás,
- szokásost meghaladó fagy-, jég-, vadkár valószínűség,
- öntözés, öntözhetőség,
- kerítettség,
- üzemszerű művelést szolgáló építmények,
- gazdasági környezet,
- megélhetési kereseti viszonyok,
- a föld művelése iránti hajlandóság,

- demográfiai viszonyok,
- tápanyag-gazdálkodás, agrokémiai beavatkozás,
- kultúrállapot,
- környezeti szennyezettség és tartós környezetkárosodás,
- a földterület természeti védettsége,
- melioráció.

2. A földterületen lévő telepítmények forgalmi értékét az alábbi képlet alapján kell meghatározni:

a) Szőlő és gyümölcsös esetében:

$$T_{\acute{e}i} = J_i + \sum_{k=1}^{n-1} \left(1 - \frac{d}{100}\right)^k * J_{(i+k)}$$

ha $i = 0$, akkor $T_{\acute{e}i} = 0^*$

ahol

$T_{\acute{e}i}$: a telepítmény értéke az i -edik évben (Ft)

J_i : az ültetvény i -edik évhez tartozó adózás előtti jövedelme (Ft)

$J_{(i+k)}$: az ültetvény $(i+k)$ -edik évhez tartozó becsült adózás előtti jövedelme (Ft)

n : az ültetvény élettartama a telepítéstől (0-dik év) a kivágásig (n -edik év), (év)

k : az éveknek az értékbecslés évétől számított sorszám (az értékbecslés évében ennek értéke 1, legnagyobb értéke $n-i$), (év),

d : diszkont kamatláb

*: a telepítés évében a telepítmény értéke 0.

b) Erdők esetében:

$$T_{\acute{e}i} = \left(1 - \frac{d}{100}\right)^{n-1} * F_{\acute{e}n}$$

ahol

$T_{\acute{e}i}$: a faállomány forgalmi értéke az i -edik évben (Ft)

n : az erdő élettartama telepítéstől a kivágásig (év)

d : diszkont kamatláb

$F_{\acute{e}n}$: a faállomány becsült nettó kitermelési jövedelme az n -edik évben (Ft)

Az $a)$ és $b)$ pontokban meghatározott képletekben az alkalmazott diszkont kamatláb mértékét a jelzálog-hitelintézet határozza meg, és azt az üzleti helyiségében történő kifüggesztéssel hozza ügyfelei tudomására. Meghatározásakor az állampapírok átlagos hozamát kell alapul venni.

3. A termőföldön található, az üzemszerű művelést szolgáló azon épületek, építmények, pincék, amelyek rendeltetési céljuktól eltérően nem, vagy csak kényszer jelleggel használhatók, a forgalmi érték megállapítása során önálló értékkel nem vehetők figyelembe. Ezen létesítményeknek a forgalmi értékre gyakorolt hatását az 1. pont szerinti korrekció során kell értékelni.

A fenti csoportba nem sorolható, önálló ingatlanok nem minősülő, de jelentős értékű épített ingatlanok (pl. kúria, vadászház, tanya, fogadó stb.) forgalmi értékét az 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben foglaltak szerint kell meghatározni.

6. Forgalmi érték kialakítás

6.1. Piaci összehasonló megközelítés

INGATLAN MEGNEVEZÉSE	szántó		
Város	Békés	Irányítószám	5630
Utca/út/tér, házszám	belterület 10503		
Helyrajzi szám	10503		
Telek alapterülete (m2)	5 793		

	Az ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3
Adat forrása		adásvétel	adásvétel	adásvétel
Postai irányítószám	5630	5630	5630	5630
Település neve	Békés	Békés	Békés	Békés
Ingatlan címe/hrsz	belterület 10503	belterület 10136	belterület 11202	belterület 9646/2
művelési ág	szántó	szántó	szántó	szántó
Szintszám	0	0	0	0
Telek alapterülete (m2)	5 793	860	818	1 106
AK érték és 1 ha/AK	18,13 AK	3,73 AK	3,55 AK	4,8 AK
KORREKCIÓS TÉNYEZŐK:	31,30AK/ha	43,37 AK/ha	43,39 AK	43,40 AK
Elhelyezkedés		10%	-10%	20%
megközelíthetőség		0%	0%	10%
alak, forma, méret		20%	20%	15%
beépítettség		0%	0%	0%
Fekvés		0%	0%	0%
esztétikai benyomás		0%	0%	0%
vadkár		0%	0%	0%
kerítettség		0%	0%	0%
gazdasági környezet		0%	0%	0%
hasznosíthatóság		0%	0%	0%
domborzat, lejtés viszonyok		0%	0%	0%
AK érték korrekció				
Összes korrekció		30%	10%	45%
Eladási ár		160 000	70 000	300 000
Értékesítés éve		2020	2020	2020
Árváltozás korrekció		0%	0%	0%
Aranykorona korrekció		0%	0%	0%
Jelen ár (HUF)		160 000	70 000	300 000
Fajlagos alapterületi ár (HUF/m2)	0	186	86	271
Korrigált fajlagos érték (HUF/m2)		130	77	149
Korrigált átlagos érték (HUF/m2)	119			
Az ingatlan becsült forgalmi értéke		688 278		
Becsült fajlagos érték	HUF/m2	119		
Kerekített forgalmi érték		700 000		

MAGYARÁZAT A SZÁMOLÁSHOZ: A korrekciós tényezők sortól lefelé a negatív előjel tárgyi ingatlanhoz viszonyított fajlagos érték növekedést eredményez, hiszen az összehasonlító adatunk a gyengébb, így növelni fogja az összehasonlító adat fajlagos m2 értékét az oszlop alján. Az eladási ár alatt lévő sor negatív korrekciói tényleges csökkentést eredményeznek.

6.2. Hozam alapú megközelítés

Termőföld ingatlant AZONOSÍTÓ LAP			
1.1. Általános adatokat tartalmazó adatlap:			
ingatlan neve (elnevezése):	Békés belterület 10503		
címe (ha van):			
helyrajzi száma:	Békés, 10503		
helyszíni szemle időpontja:	2020.11.13		
az ingatlan típusa:	szántó		
nyilvántartási státusa :	szántó		
telekkönyvi nyilvántartás helye:	Békés megyei Koormányhivatal Békés		
közigazgatásilag mely	Békés		
megye:	Békés	étkezési búza (kg/AK)	28,3
	Hajdú	étkezési búza (kg/AK)	30,9
	Jász-Nagykun-Szolnok	étkezési búza (kg/AK)	30,7
	Átlag	étkezési búza (kg/AK)	30,0
területe (ha):	0,5793		
nyilvántartott összes aranykorona	18,13		
művelési ága(i):	szántó		
bejegyzett tulajdonos(ok):	Békés Város Önkormányzata	tulajdoni hányad:	1/1
		tulajdoni hányad:	
forgalomképessége:	Forgalomképes		
teherlap bejegyzés:	tehermentes		
széljegy bejegyzés:	Nincs		
haszon bérletbe kiadott művelés esetén	nincs		
bérleti szerződés időtartama:		lejáratá:	
bérleti díj, illetve járadék		(Ft/Ak/év)	

1.2. Az ingatlan adottságait bemutató adatlap	
<i>alakja, formája, területi mérete:</i>	Szabálytalan alakú
<i>fekvése, elhelyezkedése:</i>	Békés D-i részén a Malomasszonykert mellett
<i>a környező földingatlanok jellemző</i>	szántó, zártkert
<i>birtokhatárainak leírás:</i>	szántó, zártkert
<i>a terület beépítettsége, nyitottsága:</i>	Nyitott ingatlan
<i>domborzati és lejtésvizonyok:</i>	Sík terület
<i>csapadékvizonyok, víziárás,</i>	Átlagos
<i>talajtani jellemzők, talajtípus:</i>	csernozjom
<i> szerkezet:</i>	morzsalékos
<i> kötöttség:</i>	középkötött
<i> vízgazdálkodás:</i>	átlagos
<i>tápanyag-gazdálkodás:</i>	közepes
<i>különleges agrokémiai beavatkozás</i>	Nem volt.
<i>lakott településtől számított legkisebb</i>	Békés 3 km
<i>frekvenciált nagvvárostól, kiemelt</i>	Békés 8 km, Békéscsaba 12 km.
<i>művelést gátló tereptárgyak:</i>	Nincs
<i>infrastruktúra:</i>	gyenge
<i>megközelíthetősége:</i>	beton úton km: <input type="text" value="1,0"/>
	Földútról km: <input type="text" value="0,1"/>
<i>egyébként, az ingatlan értékét jelentősen</i>	Nincs
<i>az ingatlanon lévő - önálló helyrajzi</i>	Nincs
<i>az ingatlanon jelenleg található</i>	Nincs
<i>művelési ág a jelenlegi hasznosítás</i>	szántó
<i>legcélszerűbb hasznosítás a becsülő</i>	kert
<i>fajlagos (és átlagos) földérték jelenleg:</i>	<input type="text" value="31,30"/> AK/ha

Termőföld ingatlant ÉRTÉKELŐ LAP

1. Az adott megye, adott földminőséghez (Ak) tartozó potenciális hozadékának – járadék jellegű leolvasása az alapfüggvényekből: kg búza/ha

2. A környezetben kialakult földbérleti díj (B) megállapítása kg búza/ha

3. A potenciális földhozadék és a bérleti díj átlagaként a földtőkehozadék (FH) kiszámítása:

$FH = P_j + B / 2 =$ kg búza/ha

4. A földtőkeérték (FTÉ) meghatározása

$FTÉ = FH \times FVM \text{ szerinti étkelési Búzaár} / i =$ Ft/ha

ahol FVM = Ft/kg

ahol i = %

A föld tőkeértékének korrekciója

	alapértéktől
- alak, forma, területi méret (%):	0
- földrajzi elhelyezkedés (%):	0
- megközelítési feltételei (%):	0
- domborzati viszonyok (%):	0
- vízjárás rendezettsége, ösztönzés feltételei (%):	0
- demográfiai viszonyok (%):	0
- művelést gátló tereptárgyak (%):	0
- gazdálkodási tradíciók, lakosság fogékonysága, ráutaltsága a mezőgazdasági termelésre (%):	0
- szokásost meghaladó jég, fagy és vadkár (%):	0
- kerítettség (%):	0
- esztétikai benyomás (%):	0
- környezeti állapot (környezetszennyezés) (%):	0
- gazdasági környezet (%):	0
- infrastruktúra, közműellátottság (%):	0
- természeti védettség (%):	0
- kultúrállapot (%):	0
- egyéb (%):	0
Összesen (k+/-%):	0

A korrekciók összegének felhasználásával a termőföldterület korigált értéke (F_{16}) Ft-ban:

$F_{16} = FTÉ \times (1 + \text{SUM}(k+/-\%)) \text{ Ft/ha} =$

Indoklás az alkalmazott korrekciós értékekhez (akkor kell kitölteni, ha $\text{SUM}(k+/-\%)$ értéke -50 alatt, vagy +50

AZ INGATLAN HITELBIZTOSÍTÉKI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

$$Hb = Fé - Ké$$

ahol Hb: az ingatlan hitelbiztosítéki értéke (Ft)
 Fé: az ingatlan Áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)
 Ké: a felmért kockázatok pénzben kifejezett értéke (Ft)

KOCKÁZATELEMZÉS:

Szántó hozam alapú értéke		512 851 Ft
Szántó piaci/forgalmi értéke		700 000 Ft
		termőföld
Piaci/forgalmi érték (Ft):		606 425
Kerekített Piaci/forgalmi érték (Ft) :		600 000
Az ingatlan a javasolt hitelbiztosítéki értékén hány napon belül értékesíthető (nap):	0-90	X
	90-180	
	180-360	
	360-	
Hosszú távú értékállandóság kockázata (%):		
Piaci adatok megbízhatatlanságának kockázata (%):		
Egyéb adatok megbízhatatlanságának kockázata (%):		
Követelés-kényszerbefektetés érvényesítésének kockázata (%):		10
Összes kockázati elem Ké (Ft):		60 643
Hb (Ft):		545 783
Hb (millió Ft):		0,5

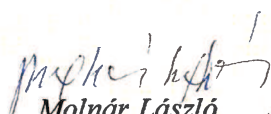
Értékelés (dátum, személy):	2020.12.15	Molnár László
Ellenőrzés (dátum, személy):	2020.12.15	Molnárné Nagy Gabriella
Jóváhagyás (dátum, személy):	2020.12.15	


Az értékbecslő befolyásoló tényezők figyelembevételével a Békés 10503 hrsz-ú ingatlan kerekített nettó piaci értékét
600.000,-
forintban határozzuk meg

7. *Értékelési feltételek*

- Az értékelés a TEGoVA által kiadott European Valuation Standards 2016. európai szabvány és RICS Red Book figyelembevételével, az MNB 11/2018.(II.27.) számú ajánlása, valamint az 54/1997.(VIII.1.) FM rendelete az NFA javaslatai és előírásai alapján készült a termőföld hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elveknek az óvatosság és a valóság elvét követve.
- Hacsak erről az értékelési jelentés másképp nem rendelkezik az értékelési következtetés a meghatározott értékelési időponttól számított lévig érvényes.
- Az értékelés során minden teher és visszatartási jog mentes ingatlant/eszközt vettünk figyelembe.
- Az ingatlan forgalomképes, értékesítésük 90-180 nap között reális.
- A szakvélemény egy eredeti példányban és egy elektronikus példányban készült, 17 számozott és szárazbélyegzővel hitelesített oldalt tartalmaz és csak így érvényes.
- A szakvélemény készítője 27 éves értékbecslői gyakorlattal rendelkezik, a MOLING Kft-t pedig a gazdálkodó szervezetek üzletszerű ingatlanvagyon értékelő és közvetítő névjegyzékbe vették „M 008/2010” számon.

Békéscsaba, 2020. december 15.


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



TAKARNET v5.4.1	Felhasználó	BEK6207 új címet 2022.05.09	...
-----------------	-------------	-----------------------------	-----

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997 évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználat nyilvántartás adatai szerinti a földészlekre minősített földhasználat

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 200031/11155/2030
2020.11.12

BÉKÉS
Zártkert 10503 helyrajzi szám

Szektor : 53

Uj keresés
Vissza a főmre

A megrendelés eddigi díja:

Megrendelés	Egyesítő	Darabok
Arbatsick Bj III K.F.S Zártkert 10503	10000	1 db
Összesen		

Sínpó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

I. RÉSZ	
számtó	terület ha m2
3	5793
II. RÉSZ	
számtó	terület ha m2
1033	1033

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 20023/1991.02.14
jogcím: tulajdonba adás
jogállás: tulajdonos
név: BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 5630 BÉKÉS Petőfi utca 2
törzsszám: 15343006

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34199/2010.08.05
Vezetékgjog
2421/BÉKÉS kifizetéséig vezeték és a biztonsági övezettel érintett 77 négyzetméter nagyságú területre. Engedély száma: Vm-098/2010.
jogtul: ...
név: EDF DÉMÁSZ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KFT.
cím : 6720 SZEGED Klauzál tér 1

TULAJDONI LAP VÉGE

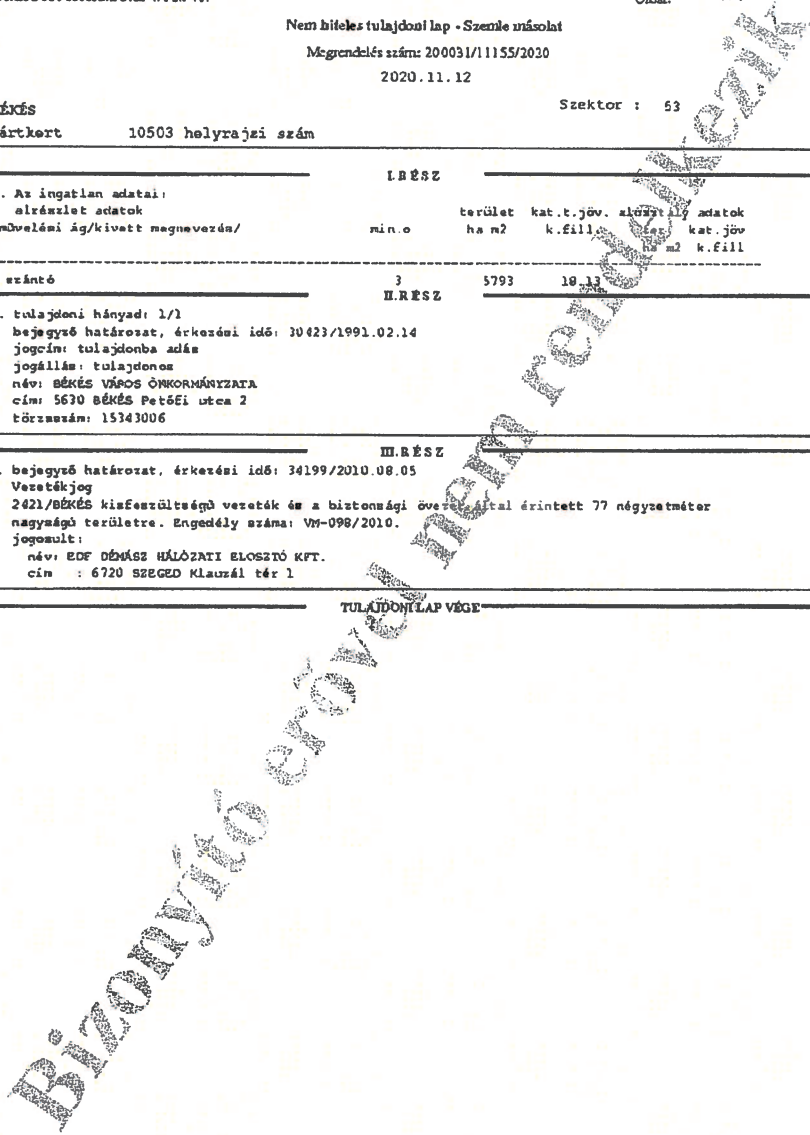
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

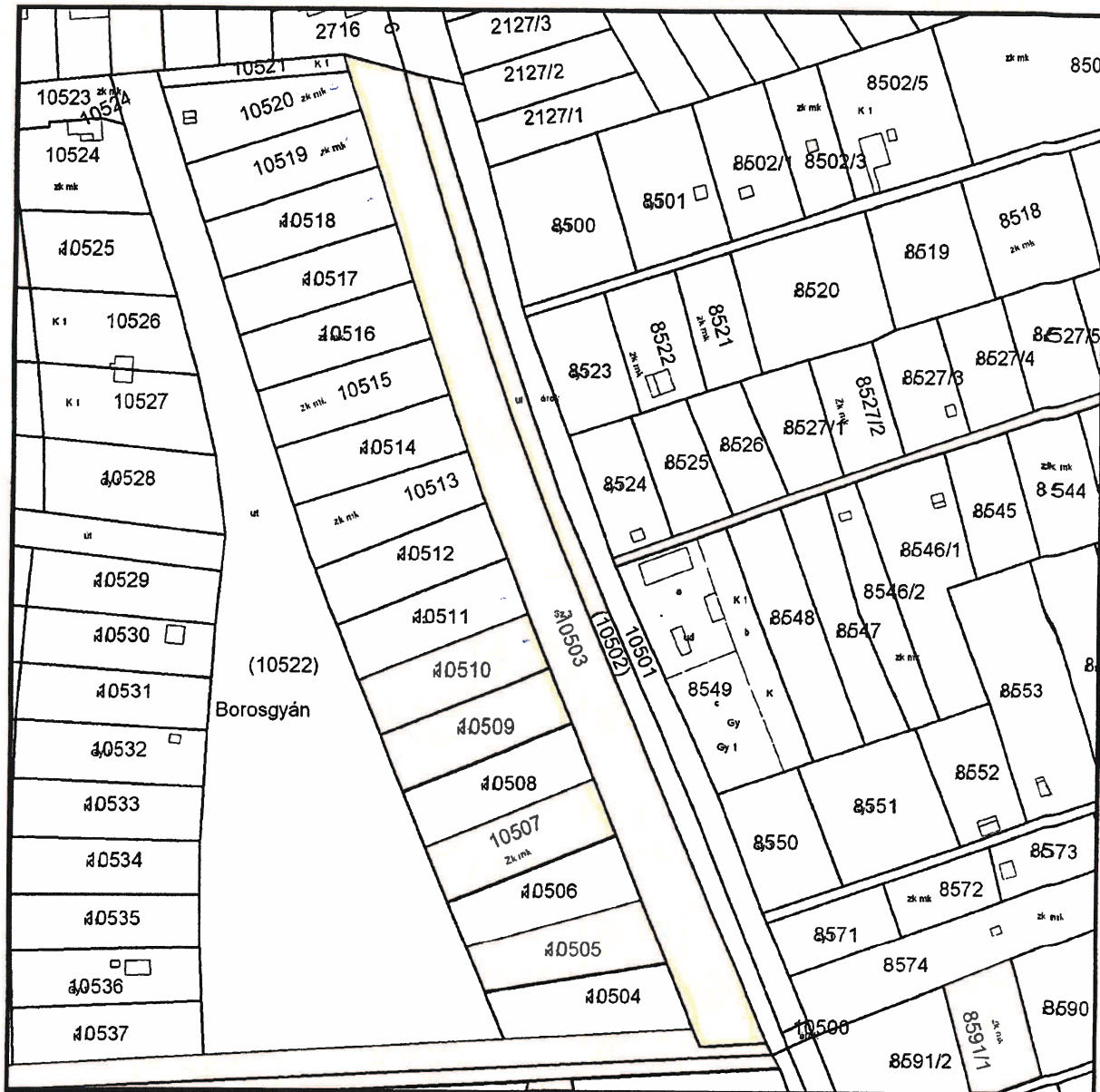
2020.11.12 13:04:52

Helyrajzi szám: BÉKÉS zártkert 10503

Megrendelés szám: 1071/461/2020

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 07787700002020



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



ONK/1-2/2021. ikt.sz.

H A T Á R O Z A T

Békés Város Önkormányzatának 2021. február 24. napján hozott határozata

Tárgy: Békés, 10503 hrsz-ú ingatlan értékesítése

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének
68/2021. (II. 24.) határozata


Békés Város Polgármestere a katasztrófavédelemről szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, amely szerint a Képviselő-testületi jogköröket jelenleg a polgármester gyakorolja, úgy dönt, hogy az önkormányzati vagyronról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 21/2012. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 13. § d) pontja alapján a Békés, 10503 helyrajzi számú, 5793 m² területn agységű ingatlan értékesítése kapcsán a pályáztatástól eltekint.

Békés Város Polgármestere a katasztrófavédelemről szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, amely szerint a Képviselő-testületi jogköröket jelenleg a polgármester gyakorolja úgy dönt, hogy értékesíti a kizárólagos tulajdonát képező Békés, 10503 helyrajzi számú, 5793 m² területnagyságú ingatlant Gellén János (szül.: Békés, 1958.09.08, a.n.: Dúzs Erzsébet) 5630 Békés, Nyereg u. 15. szám alatti lakos részére 1.400.000,- Ft nettó vételár valamint az ingatlan értékesítése során felmerülő valamennyi költség (földhivatali eljárás díja, földmérői és ügyvédi költségek) megfizetése ellenében.

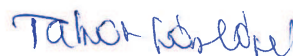
Határidő: intézkedésre azonnal

Felelős: Kálmán Tibor polgármester

K. m. f.


Kálmán Tibor
polgármester




Tárnok Lászlóné
jegyző