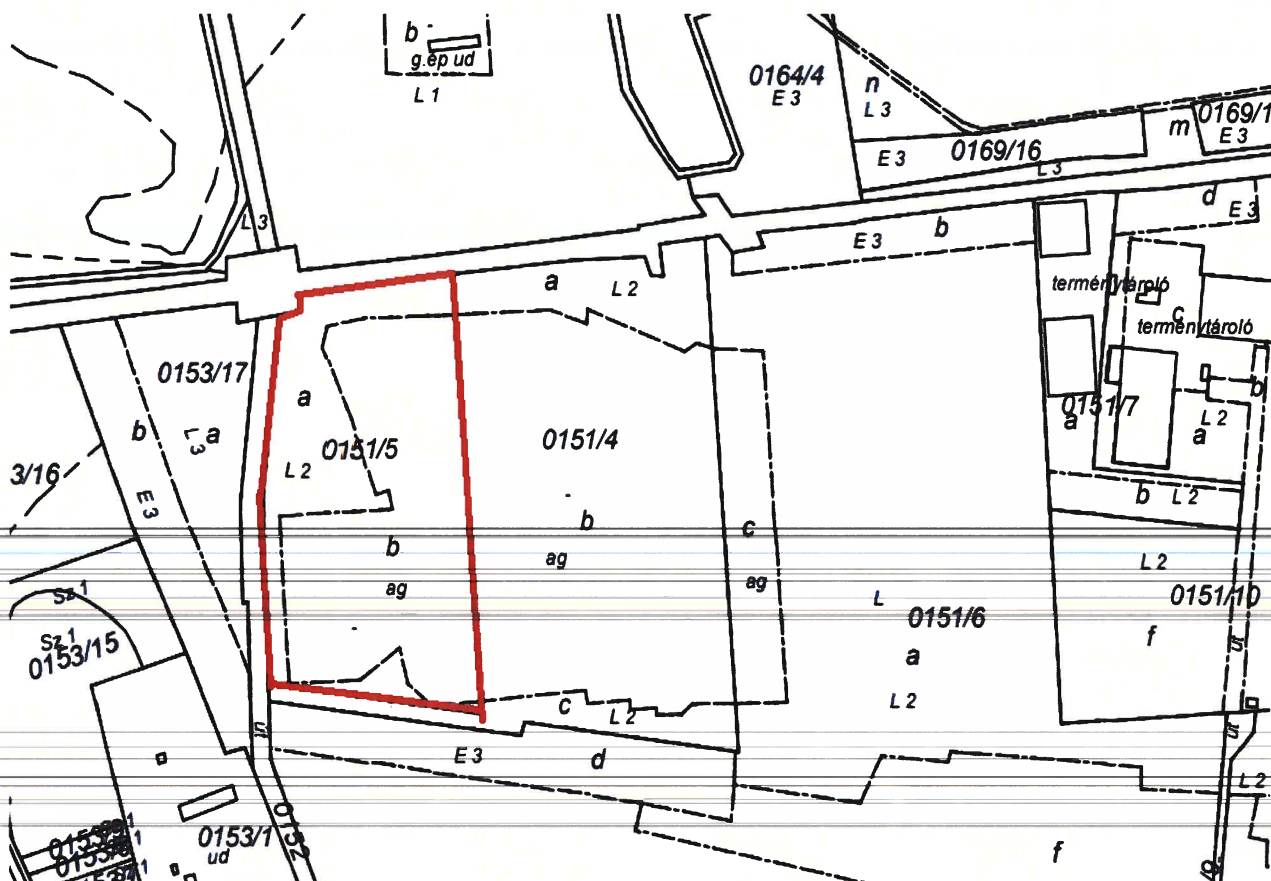


<i>Sorszám:</i> <b>Ny/17.</b>	<i>Tárgy:</i> <b>Békés, 0151/5 hrsz-ú ingatlan értékesítése</b>
<i>Döntéshozatal módja:</i> <b>Minősített többség a Vagyonszerzési Törvény 10. § (4) bekezdése alapján</b>	<i>Véleményező bizottság:</i> <b>Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság</b>
<i>Tárgyalás módja:</i> <b>Nyílt ülés</b>	<i>Előkészítette:</i> <b>Nánási Zsolt osztályvezető, Gazdasági Osztály</b>

### Tisztelt Képviselő-testület!

2023. március hónapban Ilyés Péter (szül.: 1979. 02. 08., a.n.: Medve Mária) 5630 Békés, Epresköz u. 17. szám alatti lakos kérelemmel fordult Békés Város Önkormányzatához az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező, a Békés, 0151/5 helyrajzi számú, 33.792 m<sup>2</sup> terület nagyságú, legelő, kivett anyaggyödör megnevezésű ingatlan megvásárlására vonatkozóan. A fenti terület a volt téglagyár területén található, jelenleg sem bérlet, sem egyéb módon nem kerül hasznosításra.



## Előterjesztés Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. március 23-i ülésére

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.

A Békés, 0151/5 hrsz-ú ingatlan a Vagyonrendelet 3. számú mellékletének 58. sorában található üzleti vagyonelem, így az a vagyonrendeletben meghatározott feltételek mentén értékesíthető.

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.

Az ingatlan értékbecslését Szabó Bálint ingatlanvagyon-értékelő végezte el, amely értékbecslés alapján a megállapított forgalmi érték 5.950.000 Ft.

Mivel az értékbecslő által megállapított forgalmi érték nem éri el a Magyarország 2022. évi központi költségvetéséről szóló 2021. 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.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben (a továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2) bekezdése értelmében helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen jogosultság az államot osztott tulajdon esetén az épület tulajdonosának a földre, illetve a föld tulajdonosának az épületre fennálló elővásárlási jogát megelőzően illeti meg.

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

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntését a határozati javaslatban foglaltak szerint szíveskedjen meghozni.

**Határozati javaslat:**

1. Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az önkormányzati vagyonról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 18/2021. (XI. 2.) önkormányzati rendelet 13. § d) pontja alapján a Békés, 0151/5 helyrajzi számú, 33.792 m<sup>2</sup> területnagyságú, legelő, kivett anyaggödör besorolású ingatlan értékesítése kapcsán a pályáztatástól eltekint.

2. Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy értékesíti a kizárólagos tulajdonát képező a 0151/5 helyrajzi számú, 33.792 m<sup>2</sup> területnagyságú, legelő, kivett anyaggödör besorolású ingatlant Ilyés Péter (szül.: 1979. 02. 08., a.n.: Medve Mária) 5630 Békés, Epresköz u. 17. szám alatti lakos részére bruttó 5.950.000,- Ft vételár, valamint az ingatlan értékesítése során felmerülő valamennyi költség (földhivatali eljárás díja, ügyvédi költségek) megfizetése ellenében. Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert a szerződés aláírására és a szükséges jognyilatkozatok megtételére.

Határidő: intézkedésre azonnal

Felelős: Kálmán Tibor polgármester

Békés, 2023. március 20.

  
Jogi ellenjegyző:



Pénzügyi ellenjegyző:



Kálmán Tibor  
polgármester

## Békés Város Önkormányzata

5630, Békés, Petőfi u. 2.

Kálmán Tibor polgármester részére

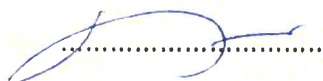
Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Ilyés Péter (szül.: Békéscsaba, 1979.02.08., lakcím: 5630, Békés, Epresköz utca 17.,  
anyja neve: Medve Mária, szem.ig.szám: 356660IE ) azzal a kérelemmel fordulok Békés  
Város Önkormányzatához, hogy a 0151/5 hrsz-ú területet értékesítse részemre.

Regisztrált földművesként az adás-vételre jogosult vagyok.

Az adás-vétellel kapcsolatos valamennyi költséget vállalom.

Tisztelettel:



Ilyés Péter

Békés, 2023.03.01.



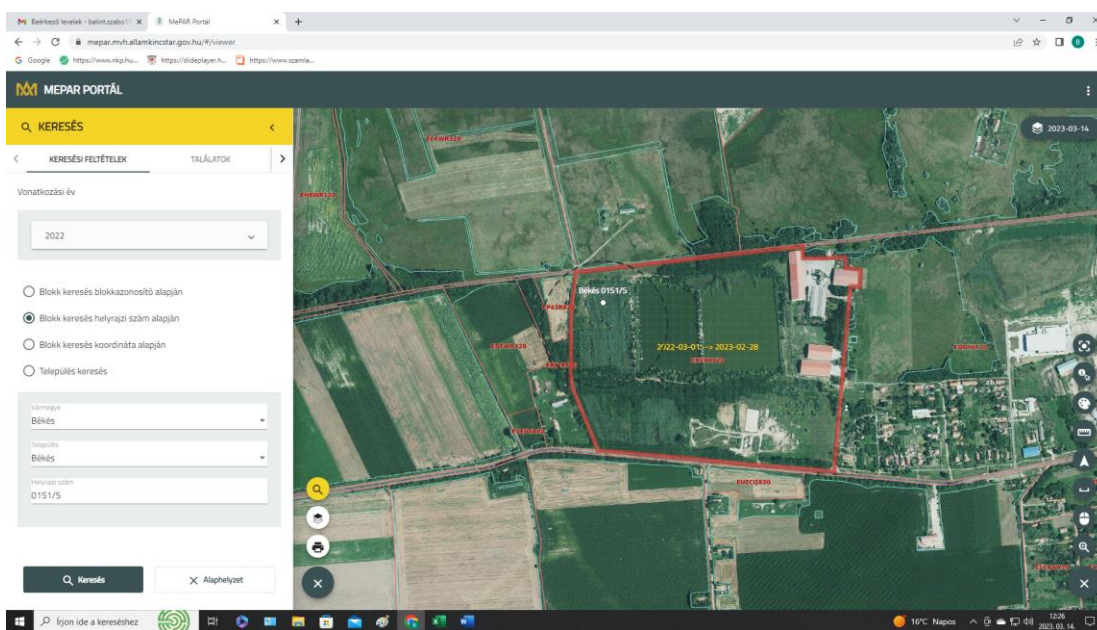
# ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

5630 Békés

0151/5

helyrajzi számú külterületi ingatlanról



Értékbecslő neve, címe:

Szabó Bálint  
Ingatlanvagyon-értékelő  
Engedély/Névjegyzék szám: S-007/2011  
5600 Békéscsaba, Csorba utca 1.  
Tel: 20/97-52-383

Készítés dátuma:

2023-03-14.

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: BEKVÖ20230310.

Értékelés típusa: Elsődleges értékelés

Értékelés tárgya

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám: 5630  
Település: Békés  
Helyrajzi szám: 0151/5  
Utca:  
Házsám, emelet-ajtó:  
Művelési ág: Legelő, kivett anyaggyödör  
Teherlap bejegyzés: Van (Vezetékjog)  
Széljegyek: Nincs  
Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Az ingatlan várható címe:

Helyszíni szemle dátuma: 2023.03.13.

A szakvélemény érvényessége: 90 nap

Az értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása, eladás 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**

<b>Külterületi földrészlet(ek) összesen:</b>	<b>3,3792 Ha</b>
<b>Kataszteri jövedelem összesen:</b>	<b>13,58 AK</b>
<b>Átlagos kataszteri jövedelem:</b>	<b>4,02 AK/Ha</b>
<b>Épület(ek) összesen:</b>	<b>0</b>

**Az ingatlan forgalmi értéke:** **5.950.000 Ft**  
azaz Ötmillió-kilencszázötvenezer Forint

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

**Megbízott:** Szabó Bálint ingatlanvagyon-értékelő e.v.

Kelt: 2023. március 14.



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

.....  
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/km<sup>2</sup>. 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 200-400 m távolságra. Környezetében mezőgazdasági, művelés alatt álló területek, horgászto és egyéb területek található. Közintézmények, bevásárló helyek 3-4 km-en belül elérhető.

Árterület: nem



Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	mezőgazdasági
Jelenlegi hasznosítás:	nem hasznosított
Legcélszerűbb hasznosítás:	legelő, 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, majd 200-400 m dülő/töltött úton
Közlekedési eszközök:	Személygépkocsival, egyéb járművekkel
Vasútállomás távolsága:	3000 m
Távolsági busz megállójának távolsága:	750 m

#### Tulajdoni lap adatai (0151/5 Hrsz.)

Irányítószám, település:	5630 Békés
Helyrajzi szám:	0151/5

1/1 példány

Tulajdoni lap kiállításának dátuma: 2023.03.10.  
Értékelt tulajdoni hányad: 1/1  
Ingatlan fekvése: Külterület  
Széljegyek: Nincs  
Teherlap bejegyzés: Van (Vezetékjog)

Művelési ág	min.o.	terület	kat.t.jöv.
a)legelő	2	1,1128 Ha	13,58 AK
b)kivett anyaggödör	0	2,2664 Ha	0,00 AK
<i>Földrészlet összesen:</i>		<i>3,3792 Ha</i>	<i>13,58 AK</i>

#### **Természeti adatok (0151/5 Hrsz.)**

Irányítószám, település: 5630 Békés  
Művelési ág: legelő, kivett anyaggödör  
Értékelt földrészlet összesen: 3,3792 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:** 3,3792 Ha  
**Kataszteri jövedelem összesen:** 13,58 AK  
**Átlagos kataszteri jövedelem:** 4,02 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:	Legelő alrészlet síkterület – kisebb feltöltést igényel Kivett anyagödör alrészlet – környező talajszinttől mélyebb terület
Vízjárás rendezettsége:	Megoldott
Művelést gátló tereptárgyak, infrastruktúra:	Kis mértékű, külterületi ingatlanak megfelelő
Esztétikai benyomás:	Átlagos
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:	Legelőnek és anyagödörnek megfelelő
Kultúraállapot:	Nem releváns
Gyomflóra, nem kívánt idegen kultúra:	Nem tapasztalható
Környezeti szennyezettség, tartós környezetkárosodás:	Nem védett
A földterület természeti védettsége:	Nem védett
Értéknövelő, tartós, beruházás jellegű agrotechnikai beavatkozások:	Nincsenek

### Közművesítettség

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		Keresés																	
Fájl		Kezdőlap		Beszúrás		Lapelrendezés		Képletek		Adatok		Véleményezés		Nézet		Automatizálás		Súgó			
Beillesztés		Kivágás		Másolás		Formátummásoló		Vágólap		Betűtípus		Igazítás		Szám		Feltételes formázás		Formátum táblázat			
E47		x		fx		1															
A		B		C		D		E		F		G		H		I		J		K	
1		Szabó Bálint egyéni vállalkozó		Azonosító szám:		BEKVÖ20230310															
2		Nagyobb kepemyo >		Település neve:		Békés		Helyrajzi száma:		0151/5											
3		Kepemyo visszaallitas >		Azonosító adatfelvételi lap																	
4				Termőföldnek minősülő önálló ingatlan értékbecslése																	
5				Az értékelés alapadatai																	
6				Mebízó/Megrendelő:		Békés Város Önkormányzata															
7				Az értékbecslés célja:		Értékesítés miatt															
8				Az értékbecslést végző Megbízott/Szakértő:		Szabó Bálint egyéni vállalkozó															
9				Szakértő címe:		5600 Békéscsaba, Csorba utca 1.															
10				Szakértő adószáma:		44718239-2-24															
11				Az értékelést készítette:		Szabó Bálint															
12				Szakértői igazolvány sorszám: 030897		telefon/fax:															
13				Törzsszám: 1/15/11 FÜTI-Omega		mobil telefon:		+36 20 975 2383													
14				Az engedélyt kiállította: FÜTI-Omega		e-mail:		balint.szabo1971@gmail.com													
15				A helyszíni szemle időpontja (éééé.hh.nn)		2023.03.13															
16				Az értékbecslés időpontja (éééé.hh.nn)		2023.03.14															
17				A termőföldet azonosító adatok																	
18				1. Az ingatlan neve (ha van):																	
19				2. Az ingatlan címe (ha van):																	
20				3. Az ingatlan helyrajzi száma:		0151/5															
21				4. Termőföldet azonosító EOV koordináta		Y		X													
22				5. Irányítószám / település neve		5630		Békés													
23				6. Közigazgatási hovatartozása - Megye / külterület-belterület		Békés		külterület													
24				AZONOSITO		Leiras		LeirasUlltetveny		Korrekcio		Magyarazat									
25				Kész		Akadálymentesség: módosítás javasolt															

Automatikus mentés  BÉKÉS\_2021 Keresés

Fájl Kezdőlap Beszúrás Lapelrendezés Képletek Adatok Véleményezés Nézet Automatizálás Súgó

Kivágás Beillesztés Másolás Formátummásoló Vágólap

Times New Roman 11 A<sup>+</sup> A<sup>-</sup> F D A

Sortöréssel több sorba Cellaegyesítés Szám

E47 1

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1						Azonosító szám:				
2	Szabó Bálint egyéni vállalkozó					BEKVŐ20230310				
3	Nagyobb kepernyő >					Település neve:				
4	Kepernyő visszaállítás >					Békés				
5						Helyrajzi száma:				
6						0151/5				
7	Azonosító adatfelvételi lap									
8	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	0151/5	gyep, legelő	2	1,1128 ha	13,58 AK		
35			b	0151/5	kivett anyaggödör		2,2664 ha	0,00 AK		
36			c							
37			d							
38			e							
39			f							
40	Az ingatlan területe összesen		(ha)		3,3792 ha		13,58 AK			
41	12.	Egy ha-ra jutó aranykorona (tájékoztató adat)	(AK/ha)		4,02 AK					
42	13.	Búza tőzsdei átlagára / intervenciósi ára			100 000 Ft / tonna					
43		Az Euro közép árfolyama (Ft/Eur) (utolsó hat hónap átlaga)	380,00		Számításokban gabona ára:		100000 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						

... AZONOSITO Leiras LeirasUltetveny Korrekcio Magyarazat

Kész Akadálymentesség: módosítás javasolt

Automatikus mentés  BÉKÉS\_2021

Fájl Kezdőlap Beszúrás Lapelrendezés Képletek Adatok Véleményezés Nézet

Beillesztés Kivágás Másolás Formátummásoló Vágólap Betűtípus Igazítás

Times New Roman 12

F10

1				Azonosító szám:		
2	Szabó Bálint egyéni vállalkozó			BEKVÖ20230310		
3	Település neve:			Helyrajzi száma:		
4	Békés			0151/5		
5						
6	<b>I/4. Korrekciós tényezők és értékek termőföld értékeléshez [%]</b>					
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	4	
11	2.	fekvés, földrajzi elhelyezkedés	-50	150		-5
12	3.	megközelíthetőség, útviszonyok	-30	25	3	
13	4.	domborzati és lejtésvizonyok	-30	0		
14	5.	vízjárás rendezettsége, melioráció	-20	20		
15	6.	öntözés feltételei	0	30		
16	7.	művelést gátló tereptárgyak	-15	0	-2	-2
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		
22	13.	környezeti 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.	kulturális állapot	-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	<b>Összesen (%):</b>				5	0

... AZONOSITO Leiras LeirasUltrvény Korrekcio Magyarazat

Kész Akadálymentesség: módosítás javasolt

Automatikus mentés  BÉKÉS\_2021

Fájl Kezdőlap Beszúrás Lapelrendezés Képletek Adatok Véleményezés Nézet Automatizálás Súgó

Beillesztés Kivágás Másolás Formátummásoló Vágólap Betűtípus Igazítás Szám

121 0,714

1 Szabó Bálint egyéni vállalkozó Azonosító szám: BEKV020230310

2 Település neve: Békés Helyrajzi száma: 0151/5

3

4

5

6 **II/2. Értékbecslés piaci adatok összehasonlítása alapján - földérték számítás**

7 *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). A felépitményes alrészletek - anyaggyűjtő, árok, tó, udvar, út - esetén vagy 3-5 db szántó adatot, vagy 3-5 db azonos művelési ágú összehasonlító ingatlan veszünk alapul. Ha szántó képezi a számítás alapját, akkor kivonási költséget és a felépitmény értékét is számolunk. Azonos (kivett) összehasonlító esetében nem számolunk művelés alóli kivonás (földvédelmi járulék) költséget és felépitmény értékét.*

8

9 **Összehasonlító ingatlanok adatainak beírása a művelési ág szorzóval történő számításához**

Hely	Jog	Összehasonlító ingatlan művelési ága	műv. ág szorzó	Arany korona (AK)	Méret (ha)	Ár (Ft)	Fajlagos ár műv. ág szorzóval (Ft/ha)
<b>"a" részlet gyp, legelő</b>							
a 0715/5		szántó	0,50		2,2887	5 000 000	1 092 323
a 040/17-18		gyp, legelő	1,00		0,5445	1 000 000	1 836 547
a 0640/24		szántó	0,50		0,7140	1 000 000	700 280
a 11016/4		szántó	0,50		0,1109	100 000	450 857
a 0127/12		szántó	0,50		0,9583	2 200 000	1 147 866
<b>"b" részlet kivett anyaggyűjtő</b>							
b 0715/5		szántó	0,95		2,2887	5 000 000	2 075 414
b 040/17-18		gyp, legelő	1,90		0,5445	1 000 000	3 489 440
b 0640/24		szántó	0,95		0,7140	1 000 000	1 330 532
b 11016/4		szántó	0,95		0,1109	100 000	856 628
b 0127/12		szántó	0,95		0,9583	2 200 000	2 180 945
<b>"c" részlet</b>							
c							0
c							0
c							0
c							0
c							0
<b>"d" részlet</b>							
d							0

MuvAgSzorzo PiaciFold KoltsUltetv Ultetveny KoltsEpit HozFold HozUltetv-abc HozUltetv-def HozErdo Epitmen

Kész Akadálymentesség: módosítás javasolt

Számítási alapadatok						
"a"	"b"	"c"	"d"	"e"	"f"	
gvep, legelő	kivett	0	0	0	0	
12,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
a A tárgyi földrésztlet 1 ha-ra jutó AK értéke (AK/ha)						
a Gyümölcsösnél, szőlőnél, kertnél a beszlőjárásra jellemző váltószámmal átszámított szántóra jellemző, míg a halastónál és a kivett ingatlanoknál a környező szántókra jellemző AK/ha értéket vesszük alapul!	22,00					
Egyéb művelési ág nál nem adunk meg adatot!						
nj A termőföld megyére jellemző járadék jell. jövedelme (étkezési búza kg/AK)	28,3					
b A környezetben kialakult ill./vagy a tárgyi ingatlanra kötött haszonbérleti díj. Kivettnél a szántó bérleti díja szerint! <b>Kitölteni kötelező</b> (étk. búza kg/AK)	90,0	70,0				
p A gabona intervenciósi ára (Ft/tonna)	100 000					
p <sub>100</sub> (Ft/100)	10 000					
i Tökésítési kamatláb (%)	4,5 %					
t Az értékelt alrészlet területe (ha)	1,1128	2,2664				
k Korrekciós tényező (%)	0 %					
Számítások						
"a"	"b"	"c"	"d"	"e"	"f"	
P <sub>1</sub> = nj*a Termőföld járadék jell. jövedelme (búza kg/ha)	345	623	0	0	0	0
B = b*a Haszonbérleti díj (búza kg/ha)	1 098	1 540	0	0	0	0
f <sub>10</sub> = (P <sub>1</sub> +B)*p <sub>100</sub> / (2*i) Termőföld fajlagos értéke (Ft/ha)	1 603 622	2 402 889	0	0	0	0
f <sub>10k</sub> = f <sub>10</sub> *(1+k/100) Termőföld korr.fajl.forg. értéke (Ft/ha)	1 603 622	2 402 889	0	0	0	0
Kivett részlet esetén alkalmazott szorzószám	0,5	1,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Eredmény						
"a"	"b"	"c"	"d"	"e"	"f"	
F <sub>10k</sub> = f <sub>10k</sub> * t Termőföld értéke (Ft)	892 255	5 173 612	0	0	0	0
Művelés alól kivett területnél: földvédelmi járulékok	0	0	0	0	0	0
F <sub>10k</sub> Termőföld értéke (kivettnél a kivonás ksg-vel növelve)	892 255	5 173 612	0	0	0	0

Alrészlet	Min	Terület (ha)	Föld				Ültetvény és fatömeg			
			Piaci összehasonlít ással	Hozamszámít ással	Súlyozott földérték	Számított fajl. érték (eFt/ha)	Költség alapú számítással	Hozamszámít ással	Súlyozott érték	Számított fajl. érték (eFt/ha)
a gyp, legelő	2	1,1128	1 222	892	1 222	1 098	0	0	0	0
b kivett anyaggyödör		2,2664	4 728	5 174	4 728	2 086	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		3,3792	5 949	6 066	5 950		0	0	0	
Súlyozás			100 %	0 %	100 %		50 %	50 %	100 %	

Épületek, építmények egész tulajdoni hányada: ezer Ft

Föld értéke	értékelendő tulajdoni hányad:	számláló:	1	nevező:	1		5 950
Ültetvény és/vagy fatömeg értéke	Amennyiben a tulajdoni hányad eltér a földnél alkalmazott értéktől:	számláló:		nevező:			0
Épület, építmény, tő, egyéb	Amennyiben a tulajdoni hányad eltér a földnél alkalmazott értéktől:	számláló:		nevező:			0
Az ingatlan értékelt tulajdoni hányadának összes értéke (eFt)							5 950

Értékbecslést készítette: Szabó Bálint Dátum: 2023.03.14

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

**Ingatlan értéke:**

**5.950.000 Ft**

**Ingatlan értéke kerekítve:**

**5.950.000 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](mailto: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

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

Magyarország.hu - Hirdetményei

27951

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](mailto: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: 106  
Iktatási szám: 828/2023  
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.: 040/17, 040/18  
Kategória: Föld

#### FÖLDRÉSZLET ADATAI

A szerződés föld adás-vételére vonatkozik.  
Település: Békés  
Helyrajzi szám: 040/17, 040/18  
Vételár: egybefoglalt 1.000.000 Ft  
Terület: 2722 m2, 2723 m2  
Művelési ág: legelő  
Tulajdoni hányad: 1/1

#### CSATOLMÁNYOK:

adasveteli\_szerzodes.pdf

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

Magyarország.hu - Hirdetményei

41547

//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](mailto: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: 1016, 1017, 1018

### 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](#)

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](mailto: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: 1016, 1017, 1018

### 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](mailto:hirdetmeny@magyarorszag.hu) e-mail címen kérhet.

 **ÚJ KERESÉS**

 **HOGYAN KÜLDHETEM BE HIRDETMÉNYEM?**

**Lejártó hirdetmények**

1. FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 947, 948, 949, 951
2. FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 1008, 1009
3. FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 915
4. FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVARSÁNY HRSZ: 1016, 1017, 1018
5. 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:** **5.950.000 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

Békés Vármegyei Kormányhivatal Békés 5631 Kossuth utca 4.		Elektronikusan aláírta: Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal		Oldal: 1/1	
<b>E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat</b>					
Megrendelés szám:397890/6/2023 2023.03.10					
<b>BÉKÉS</b>		Szektor: 53			
<b>Külterület</b>	<b>0151/5 helyrajzi szám</b>				
<b>I. RÉSZ</b>					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok terület kat.t.jöv. alosztály adatok					
művelési ág/kivett megnevezés/ min.ö ha m2 k.fill. ter. kat.jöv					
ha m2 k.fill					
-----					
a legelő 2 1.1128 13.58					
b Kivett anyaggyödör 0 2.2664 0.00					
A földrészlet összes területe: 3.3792 13.58					
2. bejegyző határozat: 34321/1999.11.04 0151/2.hrszám megosztásából keletkezett.					
<b>II. RÉSZ</b>					
1. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 31080/1997.04.04 jogcím: csere jogállás: tulajdonos név: BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 5630 BÉKÉS Petőfi utca 2 törzsszám: 15343006					
<b>III. RÉSZ</b>					
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32590/2009.06.04 Vezetékjog a Békés-Murony 2319/BEKS-MURONY 20kV-os külterületi hálózati vezeték és a biztonsági övezet által érintett 1671 m2 területre. jogosult: név: MVM DÉMÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI KFT. cím : 6724 SZEGED Kossuth Lajos sugárút 64-66.					
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.					
<b>TULAJDONILAP VÉGE</b>					



Megnevezés: Térképmásolat

Elektronikusan aláírta:  
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Szabó

Békés Vármegyei Köormányhivatal  
Békés 5631 Kossuth utca 4.

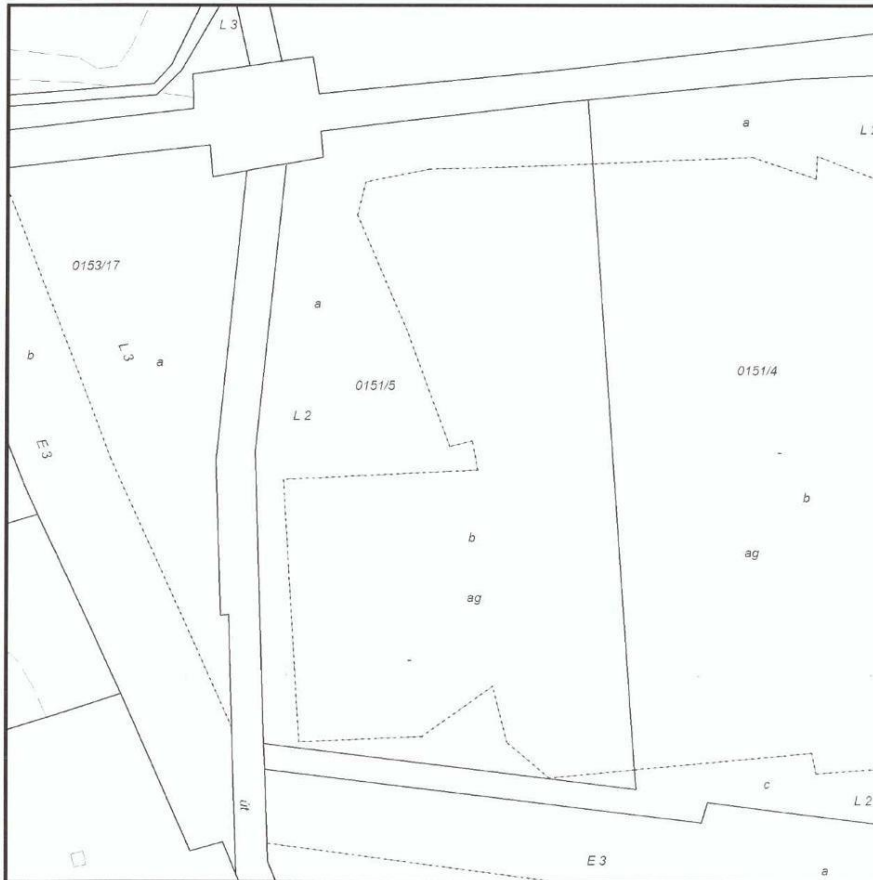
**E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat**

2023.03.10 11:45:45

Helyrajzi szám: BÉKÉS külterület 151/5

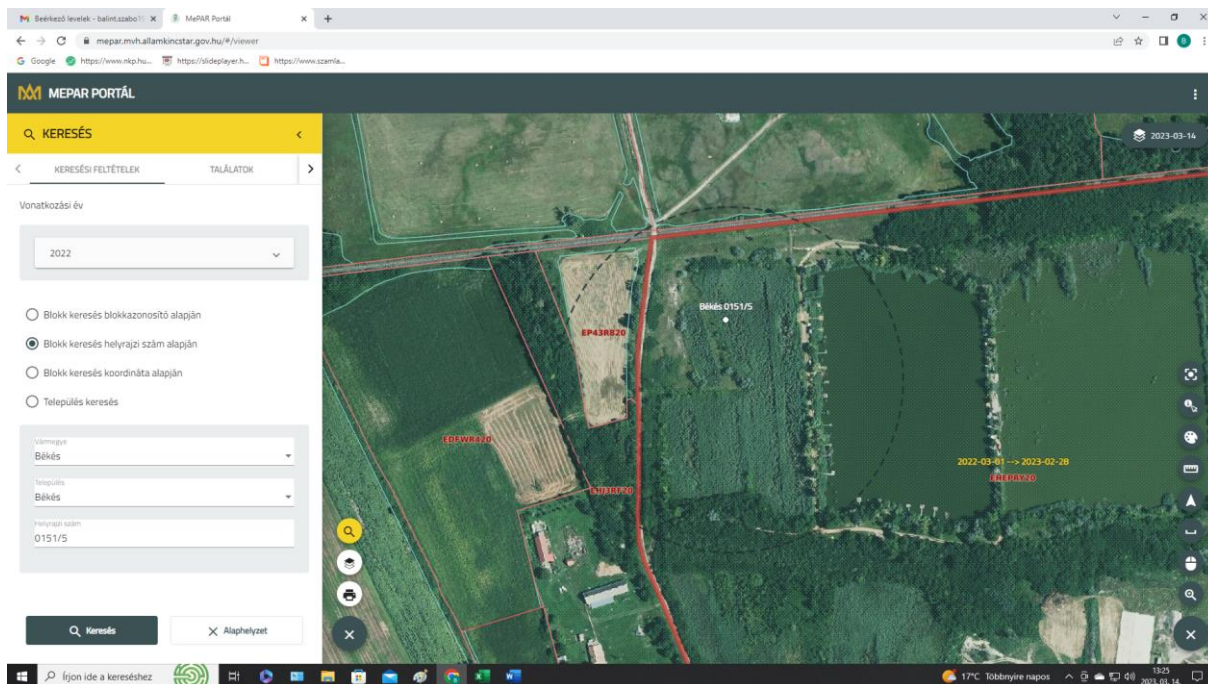
Megrendelés szám: 397993/6/2023

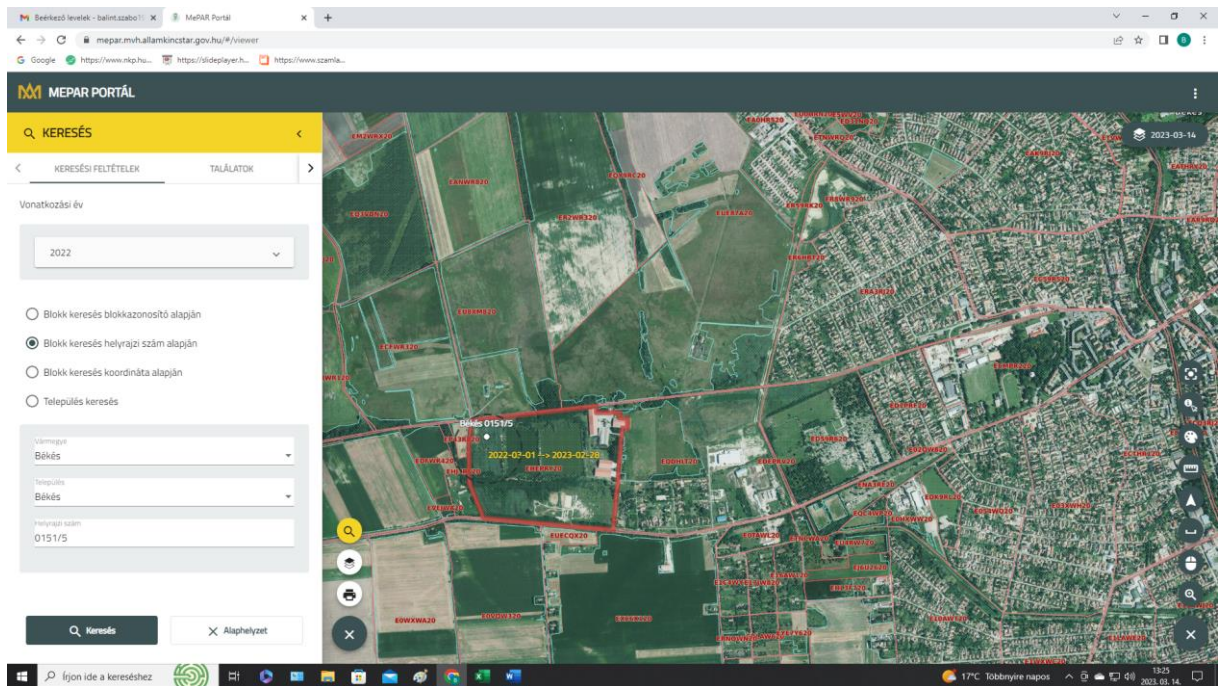
Méretarány: 1 : 2000



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







Megnevezés: Megye/Település térkép







Megnevezés: Fényképek

	
az ingatlan előtti út	kivett anyaggyödör
	
legelő és vezetékjoggal érintett terület	legelő és vezetékjoggal érintett terület
	
kivett anyaggyödör és legelő	kivett anyaggyödör és legelő