

<i>Sorszám:</i> Ny/15.	<i>Tárgy:</i> Ingatlanértékesítéshez kapcsolódó döntés
<i>Döntéshozatal módja:</i> Minősített többség a vagyonrendelet 10. § (4) bekezdése alapján	<i>Véleményező bizottság:</i> Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság
<i>Tárgyalás módja:</i> Nyilvános ülés	<i>Előkészítette:</i> Nánási Zsolt osztályvezető, Városüzemeltetési 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) bekezdése alapján a tulajdonosi jogokat az Önkormányzat Képviselő-testülete, vagy átruházott hatáskörben a polgármester gyakorolja.

Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 186/2023. (VIII. 31.) számú határozatában foglaltak szerint döntött, hogy értékesíti a 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.

Az 5630 Békés, külterület 0151/16 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajdonban maradt 29854/77714-ed tulajdoni hányadú részének megvásárlására Kárp Lajos, 5630 Békés, Teleky u. 35. szám alatti lakos kérelemmel fordult Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületéhez.

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 108/2026. (V. 21.) határozatában foglaltak szerint úgy döntött, hogy felkéri a Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottságot, hogy az 5630 Békés, külterület 0151/16 hrsz-ú ingatlan vonatkozásában készült értékbecslés paramétereit hasonlítsa össze a korábban Ferenczi Szabolcs részére értékesített, hasonló paraméterekkel rendelkező ingatlan tekintetében készült értékbecsléssel, valamint a bizottság vizsgálja meg továbbá azt is, hogy Ferenczi Szabolcs részére miért került az értékbecslés összegétől eltérően magasabb áron értékesítésre az adott ingatlan, és jelen esetben miért az értékbecslésnek megfelelő áron kívánják értékesíteni az előterjesztésben szereplő ingatlant.

A Pénzügyi Bizottság az elemzést követően kialakított javaslatát terjessze a Képviselő-testület elé.

Előterjesztés Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. június 25-i ülésére

Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 187/2023. (VIII. 31.) határozatában foglaltak szerint úgy döntött, 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 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.

Mind az 5630 Békés, külterület 0151/16 hrsz-ú, mind a Békés, külterület 0329/6 helyrajzi szám alatti ingatlan forgalmi értékének megállapítását a TAYLOR 71 Kft., Szabó Bálint ingatlanvagyon-értékelő végezte el. A két ingatlan forgalmi értékének összehasonlítását az alábbi táblázat tartalmazza.

	Békés, külterület 0151/16	Békés, külterület 0329/6
Megállapított forgalmi érték	2.800.000 Ft	2.500.000 Ft
Területnagyság	2,9854 Ha	2,6601 Ha
Fajlagos ár	93,789 Ft/m ²	93,981 Ft/m ²

A Békés, külterület 0329/6 helyrajzi szám alatti ingatlan értékesítését tárgyaló előterjesztés alapján a felek a vételár nagyságáról egyeztetést folytattak, melynek következtében megállapodtak arról, hogy a Képviselő-testület kedvező döntése esetén Ferenczi Szabolcs János, 5600 Békéscsaba, Botyánszki Pálné u. 9. szám alatti lakos bruttó 5.000.000,- Ft vételáron megvásárolja az ingatlant. Ferenczi Szabolcs a fenti vételárat elfogadta, az ingatlan vonatkozásában az adásvételi szerződés 2023. október 6. napján megkötésre került.

Kárp Lajos nyilatkozata alapján az 5630 Békés, külterület 0151/16 hrsz-ú ingatlan önkormányzati tulajdonban maradt 29854/77714-ed tulajdoni hányadú részét az értékbecslő által megállapított forgalmi érték megfizetése ellenében kívánja megvásárolni.

A Vagyonrendelet 7. § (1) bekezdése alapján a tulajdonosi jogokat az Önkormányzat Képviselő-testülete, vagy átruházott hatáskörben a polgármester gyakorolja. A vagyonrendelet 10. § (1) bekezdése alapján a képviselő-testület a 25 millió forint értékhatár alatti önkormányzati tulajdonú vagyon hasznosításának jogát átengedheti. A Vagyonrendelet 10. § (6) bekezdése alapján a 25 millió forintos értékhatár alatti önkormányzati vagyon hasznosítására irányuló kérelem beérkezése esetén a Képviselő-testület minősített többségű döntéssel a pályáztatás alól felmentést adhat.

Mivel az értékbecslő által megállapított forgalmi érték nem éri el a Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontjában meghatározott 25 millió forint egyedi bruttó forgalmi értéket, ezért az Ingatlan a fent leírtak szerint a Képviselő-testület minősített többségű döntésével pályáztatás nélkül értékesíthető.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben (a továbbiakban: Nvtv.) 14. § (2) bekezdése alapján 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. § (4) bekezdése alapján a (2) bekezdés rendelkezését nem kell alkalmazni a 13. § (1) bekezdése szerint meghatározott értékhatár 20%-át (5.000.000,-Ft bruttó érték) el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

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

Tekintettel arra, hogy az ingatlan vételára nem éri el az Nvtv 14. § (4) bekezdésében meghatározott összeghatárt, az ingatlan értékesítése során az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó az Nvtv 14. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezését nem kell alkalmazni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől az előterjesztés megtárgyalását, és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

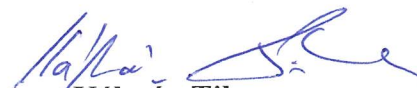
Határozati javaslat:

- 1. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 29854/77714 arányú tulajdonát képező 5630 Békés, külterület 0151/16 hrsz-ú ingatlant értékesíti Kárp Lajos (szül. helye, ideje: Békéscsaba, 1989. 08. 02., a.n: Nagy Julianna) 5630 Békés, Teleky u. 35. szám alatti lakos részére bruttó 2.800.000,- Ft vételár megfizetése ellenében. Az értékesítés kapcsán az önkormányzati vagyonról és vagyongazdálkodás szabályairól szóló 18/2021. (XI. 2.) önkormányzati rendelet 13. § d) pontja alapján pályáztatástól eltekint.**
- 2. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert a szükséges jognyilatkozatok megtételére és a dokumentumok aláírására.**

Határidő: intézkedésre azonnal

Felelős: Kálmán Tibor polgármester

Békés, 2026. június 22.


Kálmán Tibor
polgármester


Jogi ellenjegyző


Pénzügyi ellenjegyző

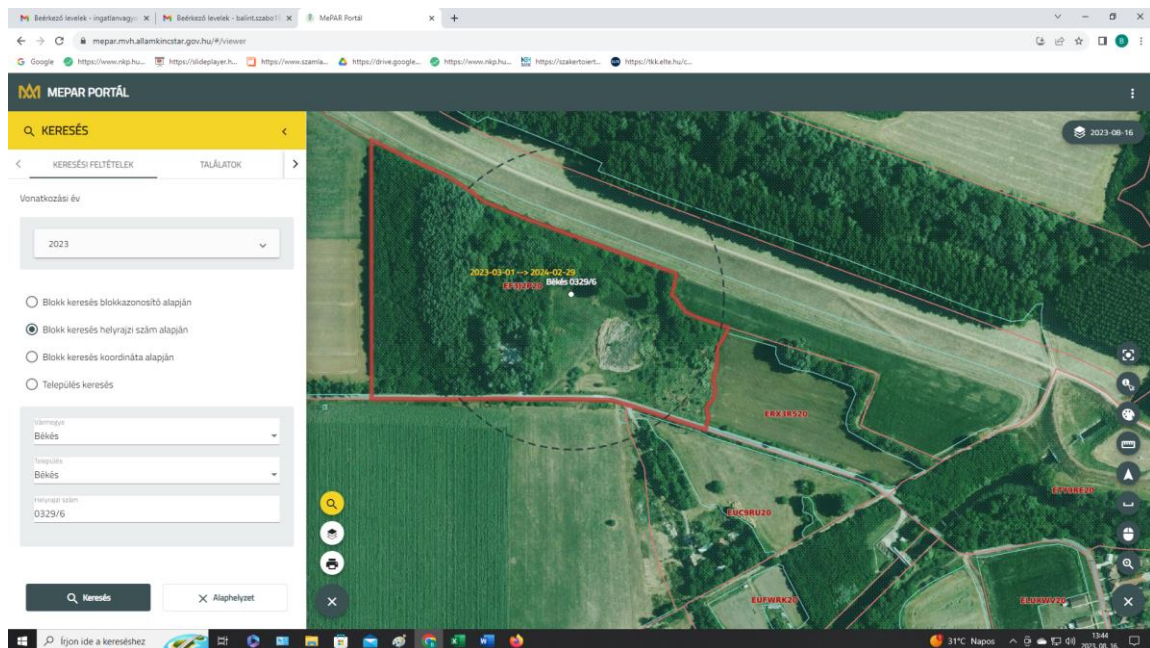
ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

5630 Békés

0329/6

helyrajzi számú külterületi ingatlanról



Értékbecsítő 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:	
Házszám, emelet-ajtó:	
Művelési ág:	legelő, kivett árok
Teljesítés 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 Békéscsabaig 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 találhatók. Közintézmények, bevásárló helyek 4 km-en belül elérhetők.

Árterület:

nem

Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:

mezőgazdasági

Jelenlegi hasznosítás:

nem hasznosított

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
Földrészlet összesen:		2,6601 Ha	22,33 AK

Természeti adatok (0329/6 Hrsz.)

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

Beillesztés Kivágás Másolás Formátummásoló Vágólap Betűtípus Igazítás Szám

G35 : 0,0932

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1											
2		Szabó Bálint egyéni vállalkozó					Azonosító szám:				
3							BEKVÖ20230811				
4		Nagyobb kepemyo >					Település neve:				
5							Békés				
6		Kepemyo visszaallitas >					Helyrajzi száma:				
7							0329/6				
8		Termőföldnek minősülő önálló ingatlan értékbérlése									
9		Az értékelés alapadatai									
10		Megbízó/Megrendelő:					Békés Város Önkormányzata				
11		Az értékbérlés célja:					Értékbérlés miatt				
12		Az értékbérlést végző Megbízott/Szakértő:					Szabó Bálint egyéni vállalkozó				
13		Szakértő címe:					5600 Békéscsaba, Csorba utca 1.				
14		Szakértő adószáma:					44718239-2-24				
15		Az értékbérlést készítette:					Szabó Bálint				
16		Szakértői igazolvány sorszáma: 030897					telefon/fax:				
17		Törzsszám: 1/15/11 FÜTI-Omega					mobil telefon:				
18		Az engedélyt kiállította: FÜTI-Omega					e-mail:				
19		A helyszíni szemle időpontja (éééé.hh.nn)					2023.08.15				
20		Az értékbérlés időpontja (éééé.hh.nn)					2023.08.16				
21		A termőföldet azonosító adatok									
22		1. Az ingatlan neve (ha van):									
23		2. Az ingatlan címe (ha van):									
24		3. Az ingatlan helyrajzi száma:					0329/6				
25		4. Termőföldet azonosító EOV koordináta					Y X				
26		5. Irányítószám / település neve					5630 Békés				
27		6. Közigazgatási hovatartozása - Megye / külterület-belterület					Békés külterület				
28											
29											

Kész Akadálymentesség: módosítás javasolt

Írjon ide a kereséshez

Automatikus mentés		BÉKÉS_2021 - Excel		Keresés	
Fájl	Kezdőlap	Beszűrés	Lapelrendezés	Képletek	Adatok
Kivágás		Times New Roman 11		Sortöréssel több sorba	
Beillesztés		F D A		Cellaegyesítés	
Másként		Betűtípus		Igazítás	
Vágólap		Szám		Feltételek	
G35		0,0932		Formáz	
A		B		C	
1		Szabó Bálint egyéni vállalkozó		Azonosító szám: BEKVÖ20230811	
2		Nagyobb képernyő >		Település neve: Békés	
3		Képernyő visszaállítás >		Helyrajzi száma: 0329/6	
4		Azonosító adatfelvételi lap			
5		Termőföldnek minősülő önálló ingatlan értékbecslése			
6		6. Közigazgatási hovatartozása - Megye / külterület-belterület		Békés külterület	
7		7. Megyéhez tartozó járadék jellegű jövedelem - 54/1997.(VIII.1.) FM rendelet alapján		étk.búza kg/AK 28,3	
8		8. Település azonosító KSH kód		9760	
9		9. Az ingatlant nyilvántartó Földhivatal:		Békési Járási Hivatal Földhivatali Osztály	
10		10. Művelési ág, min. osztály, területe, AK		Ha több hrszt értékelünk, akkor a hrsz: művelési ág min.o terület Arany Korona	
11		a 0329/6 gyep, legelő		3 2,5669 ha 22,33 AK	
12		b 0329/6 kivett árok, töltés		0,0932 ha 0,00 AK	
13		c			
14		d			
15		e			
16		f			
17		Az ingatlan területe összesen		(ha) 2,6601 ha 22,33 AK	
18		12. Egy ha-ra jutó aranykorona (tájékoztató adat)		(AK/ha) 8,39 AK	
19		13. Búza tözsdei átlagára / intervenció ára		90 000 Ft / tonna	
20		Az Euro közép árfolyama (Ft/Eur)		380,00 Számításokban gabona ára: 90000 Ft/t	
21		14. Bejegyzett tulajdonosok, tulajdoni hányadok, megszerzés jogcímei		Azonosító adatfelvétel	
22		Tulajdonos neve - akinek a tulajdoni hányadát értékeljük		Tul.hányad számláló Tul.hányad nevező Jogcím / Egyéb jogcímek	
23		Békés Város Önkormányzata		1 1	
24		AZONOSITO		Leiras LeirasUltetveny Korrekcio Magyarazat Munka1	
25		Kész. Akadálymentesség: módosítás javasolt			

Automatikus mentés ☐ BÉKÉS_2021 - Excel

Fájl Kezdőlap Beszúrás Lapelrendezés Képletek Adatok Véleményezés Nézet

Beillesztés Kivágás Másolás Formátummásoló Vágólap Betűtípus Igazítás

F10

1	A	B	C	D	E	F	G	H
2			Szabó Bálint egyéni vállalkozó			Azonosító szám:		
3			Település neve:			BEKVÖ20230811		
4			Békés			Helyrajzi száma:		
5						0329/6		
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 összehasonlítóhoz*	Becsült korrekció hozamszámításához**	
9			1. forma, területi méret	-10	10			
10			2. fekvés, földrajzi elhelyezkedés	-50	150		-5	
11			3. megközelíthetőség, útviszonyok	-30	25	10	10	
12			4. domborzati és lejtésviszonyok	-30	0			
13			5. vízáradás rendezettsége, melioráció	-20	20			
14			6. öntözés feltételei	0	30			
15			7. művelést gátló tereptárgyak	-15	0			
16			8. demográfiai viszonyok	-15	15		-3	
17			9. gazdálkodási tradíciók, a lakosság foglalkoztatottsága, 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	-5	-5	
21			13. környezet i 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. kultúrállapot	-10	10			
26			18. egyéb (pl. átlagostól eltérő piaci, realizálási, feldolgozási viszonyok), stb.	-25	25			
27			19. Jogi környezet (Indoklásához kattintson a magyarázat gombra!)	-100	5			
28			Összesen (%):			5	7	

... AZONOSITO Leiras LeirasUltetveny Korrekcio Magyazat Munka1

Kész Akadálymentesség: módosítás javasolt

Írjon ide a kereséshez

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 tábl

Times New Roman 12 A⁺ A⁻ F D A⁺ A⁻

Automatikus mentés

BÉKÉS_2021 - Excel

Keresés

FájlKezdőlapBeszúrásLapelrendezésKépletekAdatokVéleményezésNézetAutomatizálásSúgó

Beillesztés

Kivágás

Másolás

Formátummásoló

Vágólap

Betűtípus

Igazítás

Szám

Formázás

Feltételes formázás

Formázás táblázatként

Normál 2

Rossz

Stílus

X

✓

fx

50

1

A

B

C

D

E

F

G

H

I

J

K

L

M

Szabó Bálint egyéni vállalkozó

Települési neve: Békés

Azonosító szám: BEKV02030811

Helyrajzi száma: 0329/6

II/12. Főösszesítő táblázat

Összesítés az ingatlan egész tulajdoni hányadára, ingatlan részenként (értékek eFt-ban értendők)

Alrészlet	Min	Terület (ha)	Föld				Ültetvény és fatömeg			
			Piaci összehasonlítással	Hozamszámítással	Súlyozott földérték	Számított fajl. érték (eFt/ha)	Költség alapú számítással	Hozamszámítással	Súlyozott érték	Számított fajl. érték (eFt/ha)
a gyp, legelő	3	2,5669	2 285	2 700	2 285	890	0	0	0	0
b kivett árok, töltés		0,0932	166	176	166	1 781	0	0	0	0
c			0	0	0		0	0	0	
d			0	0	0		0	0	0	
e			0	0	0		0	0	0	
f			0	0	0		0	0	0	
Részeredmények / Összesen		2,6601	2 451	2 876	2 451		0	0	0	
Súlyozás			100 %	0 %	100 %		50 %	50 %	100 %	

Épületek, építmények egész tulajdoni hányada: ezer Ft

Az értékelte földrészlet és a rajta lévő ültetvény, építmény tulajdoni hányad szerinti értéke - végső értéke (ezer Ft)

Föld értéke	értékelendő tulajdoni hányad	számláló:	1	nevező:	1					2 451
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 értékelte tulajdoni hányadának összes értéke (eFt)										2 451

Értékbecslést készítette: Szabó Bálint

Dátum: 2023.08.16

Ellenőrzte:

MuvAgSzorzoPiaciFoldKoltsUltetvUltetvényKoltsEpitHozFoldHozUltetv-abcHozUltetv-defHozErdoEpitmenyEgyebOssz

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

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 HIRDETMENYEM?

Lejáró hirdetmények

FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVÁRSÁNY HRSZ: 947, 948, 949, 951

FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVÁRSÁNY HRSZ: 1008, 1017, 1009

FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVÁRSÁNY HRSZ: 915

FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVÁRSÁNY HRSZ: 1016, 1017, 1018

FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN SZEMÉLY - NAGYVÁRSÁNY HRSZ: 911/4

ELEKTRONIKUS TÁJÉKOZTATÓ

AZ ELŐVÁSÁRLÁSI ÉS ELŐHASZNABÉRLETI JOG GYAKORLÁSA ÉRDEKÉBEN AZ ADÁS-VÉTELI ÉS A HASZNABÉRLETI SZERZŐDÉS KOZZÉTÉSÉRE

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 felvése szerint illetékes települési önkormányzat:

Békési Polgármesteri Hivatal

A hirdetmény tárgya:

Adás-vétel - Békés hrsz.: 0715/5

Kategória:

Föld

FÖLD RÉSZLET 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](#)



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?

Lejáró 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

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 - Hirdetmények

31401

/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?**

Lejáró 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

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 - Hirdetmények

27917

//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?**

Lejáró 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:	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

Szektor: 53

BÉKÉS

Külterület

0329/6 helyrajzi szám

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	adatok 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

Megnevezés: Térképmásolat

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Békés Vármegyei Kormányhivatal
Békés 5631 Kossuth utca 4.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

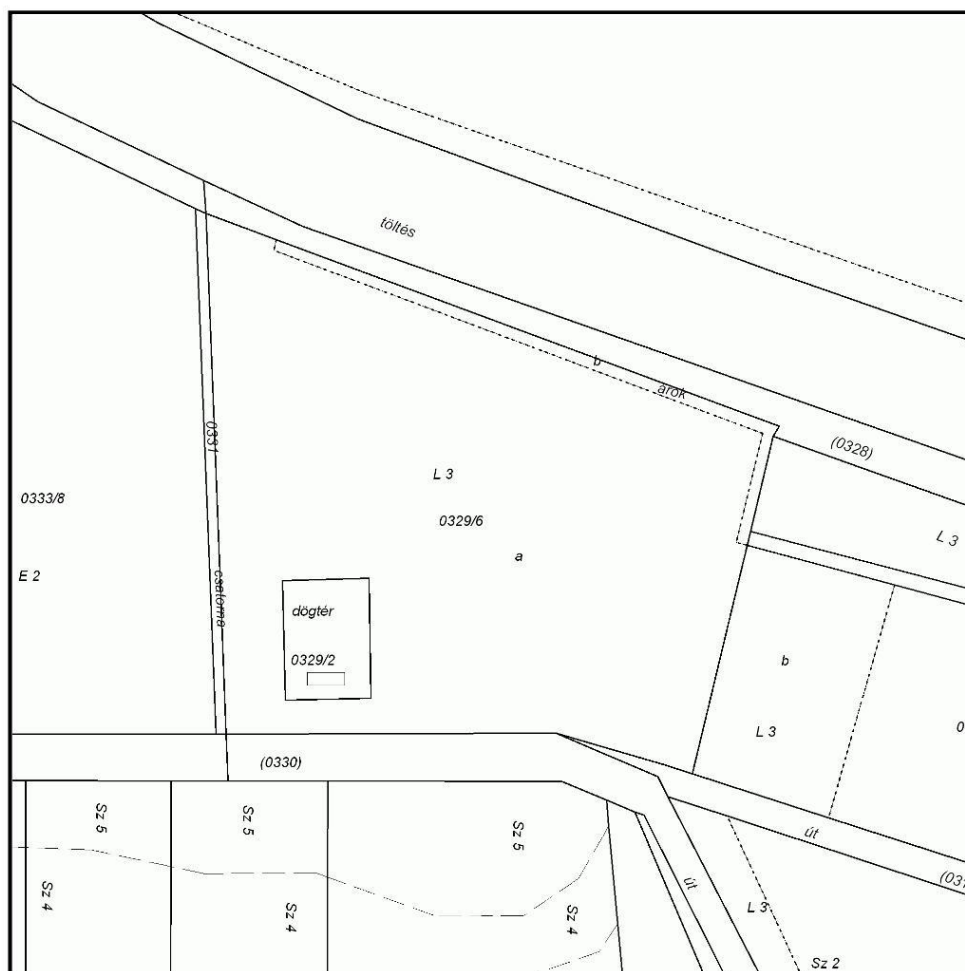
2023.06.20 14:50:34

Helyrajzi szám: BÉKÉS külterület 329/6

Megrendelés szám: 71/224/2023

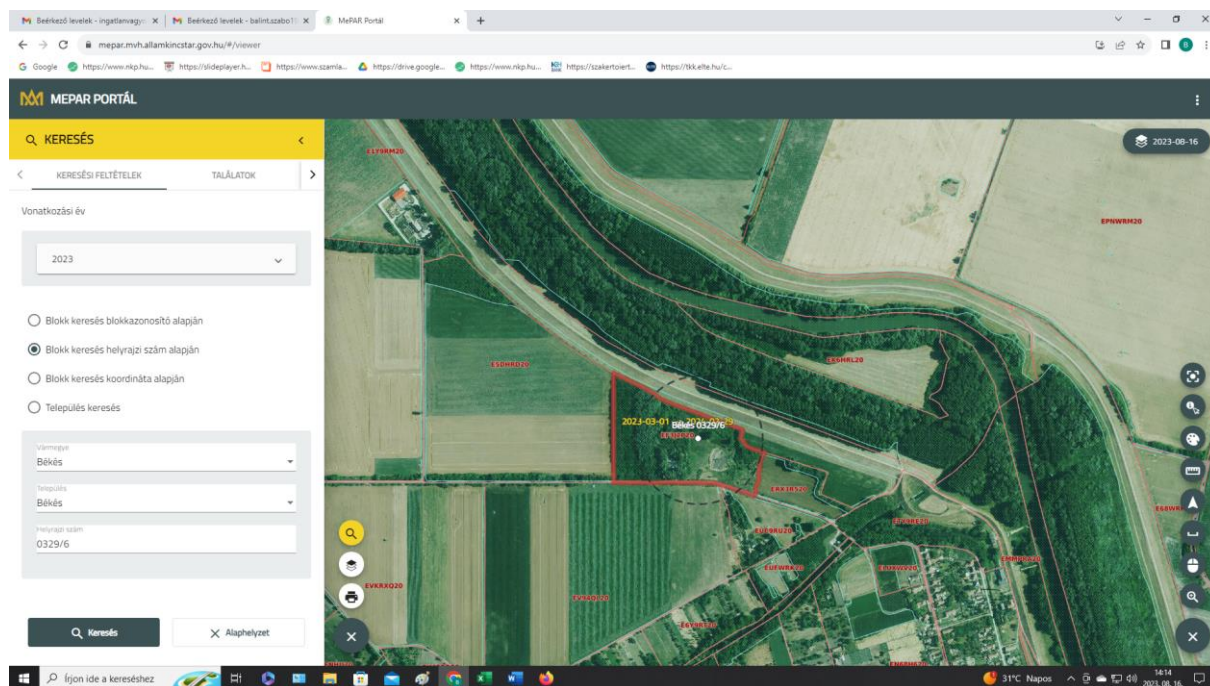
Méretarány: 1 : 2000

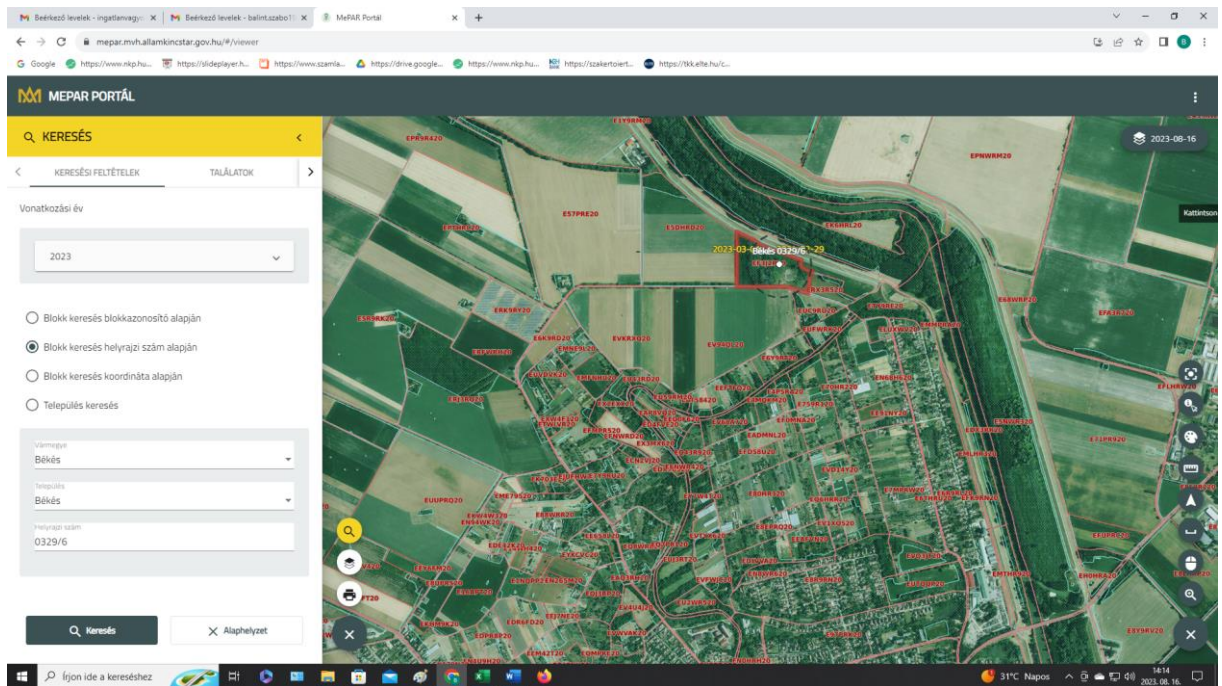
Térrajzsám: 09114310002023



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

Megnevezés: Megye/Település térkép





Megnevezés: Fényképek

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

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

$$a(z)$$

5630 Békés

0151/16

helyrajzi számú külterületi ingatlan

II/2. sorszámon felvett 29854/77714 tulajdoni hányadáról



Értékbecsülő cég/szakértő neve, címe:

TAYLOR 71 Kft.

Szabó Bálint

Ügyvezető, Ingatlanvagyon-értékelő

Engedély/Névjegyzék szám: S-007/2011; 900802/2022

5600 Békéscsaba, Vajda utca 17.

Tel: 20/9752-383

Készítés dátuma:

2026-05-05.

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: BEKVÖ20260504.

Értékelés típusa: Elsődleges értékelés

Értékelés tárgya

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám:	5630
Település:	Békés
Helyrajzi szám:	0151/16
Utca:	
Házsám, emelet-ajtó:	
Művelési ág:	a) Legelő b) Erdő c) Kivett anyaggyűjtő d, f, g) Kivett töltés
Teherlap, szolgalmi jog bejegyzés:	Van – mellékelt tulajdoni lap szerint
Széljegyek:	Nincs
Értékelt tulajdoni hányad:	29854/77714

Helyszíni szemle dátuma: 2026.05.05.

A szakvélemény érvényessége: 120 nap

Az értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása,
adásvétel miatti értékelés

Az értékelés alapja: Piaci összehasonlító módszer

Értékesíthetőség: 180-360 nap

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

Területi adatok összesítése

Külterületi földrészlet(ek) összesen:	7,7714 Ha
Kataszteri jövedelem összesen:	28,20 AK
Átlagos kataszteri jövedelem:	3,63 AK/Ha
Épület(ek) összesen:	0
Értékelt külterületi földrészlet összesen:	2,9854 Ha

Megjegyzés: Az ingatlan osztatlan közös tulajdonú ingatlan. A mellékelt tulajdoni lap tanúsága szerint a Megrendelő tulajdonában az **a)**; **a b)**; **a d)**; az **f)** és a **g)** alrészletek vannak, mely az ingatlan teljes egészére vonatkoztatva 29854/77714 tulajdoni hányad. Jelen szakvélemény keretein belül kizárólag ezen alrészletek értékét határozzuk meg. Az értékelt alrészletek önálló hasznosítása meglehetősen körülményes, szinte ellehetetlenülő, a legelő művelési ágú terület legelőként történő hasznosítása nem lehetséges, az erdő művelési ágú területben főként korábbi tarvágás utáni faállomány található, ennek megfelelően magasabb korrekciók kerülnek alkalmazásra.

Az ingatlan 29854/77714 tulajdoni hányad forgalmi értéke: 2.800.000 Ft
azaz Kétmillió-nyolcszázezer 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: 2026. május 5.


TAYLOR 71 KFT
5600 Békéscsaba, Vajda utca 17.

.....
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 Békéscsabaig 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 17282 fő (2025. 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 Ny-ra, cca. 3,5 km-re található, a Szarvasi úttól É-i irányban a közúttól 300-500 m távolságra. Környezetében mezőgazdasági, művelés alatt álló területek, horgásztó 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 és kiszolgáló területei
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 3.000.000 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 dűlő/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: 2026.05.04.
Értékelt tulajdoni hányad: 1/1
Ingatlan fekvése: Külterület
Széljegyek: Nincs
Teherlap, szolgalmi jog bejegyzés: Van

Művelési ág	min.o.	terület	kat.t.jöv.
a) legelő	2	1,9260 Ha	23,5 AK
b) erdő	3	0,4843 Ha	4,7 AK
c) kivett anyaggödör	0	4,7860 Ha	0,00 AK
d) kivett töltés	0	0,0557 Ha	0,00 AK
f) kivett töltés	0	0,4188 Ha	0,00 AK
g) kivett töltés	0	0,1006 Ha	0,00 AK
Földrészlet összesen:		7,7714 Ha	28,20 AK
Értékelt terület összesen:		2,9854 Ha	28,20 AK

Természetbeni adatok (0151/16 Hrsz.)

Irányítószám, település: 5630 Békés
Művelési ág: Legelő, erdő, kivett anyaggödör és kivett töltés
Értékelt földrészlet összesen: 2,9854 Ha
Értékelt tulajdoni hányad szöveges Békés Város Önkormányzata
jellemzés: 29854/77714 tulajdoni hányada

Területi adatok összesítése

Külterületi földrészlet(ek) összesen: 7,7714 Ha
Kataszteri jövedelem összesen: 28,20 AK
Átlagos kataszteri jövedelem: 3,63 AK/Ha
Épület(ek) összesen: 0
Értékelt külterületi földrészlet összesen: 2,9854 Ha

Külterületi földrészlet

Azonosítás

Jellemzés

Alak, forma, területi méret:	Szabálytalan alakú
Fekvés:	Külterület
Elhelyezkedés:	dűlőút mellett
Megközelíthetőség:	Megfelelő, kicsit kedvezőbb
Domborzati és lejtésviszonyok:	Sík, részben mélyebb
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, nincs
Kultúraállapot:	Igen
Gyomflóra, nem kívánt idegen kultúra:	Nem tapasztalható
Környezeti szennyezettség, tartós környezetkárosodás:	Nem védett
A földterület természeti védettsége:	Nincsenek
Értéknövelő, tartós, beruházás jellegű agrotechnikai beavatkozások:	

Közművesítettség

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

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

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, megállók, 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.

Végző 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

Piaci összehasonlító módszer alapján

Piaci összehasonlító módszernél figyelembe vett konkrét adatok

Forrás: NAV adatbázis

	A	B	C	G	I	K	N	O
1	Irányító-szám	Település	Megye rövid	Ingatlan jellege	Illeték k	Telek területe/nm/	Megállapított érték/Ft/	Fajlagos érték (Ft/m2)
2799	5630	BÉKÉS	Békés	termőföld(külterület)	2025Q2	24978,66667	5957600	159
2806	5630	BÉKÉS	Békés	termőföld(külterület)	2025Q2	71175,33333	18295200	171
3372	5630	BÉKÉS	Békés	termőföld(külterület)	2025Q1	11486	2450000	213
3376	5630	BÉKÉS	Békés	termőföld(külterület)	2025Q1	6799	1100000	162
3377	5630	BÉKÉS	Békés	termőföld(külterület)	2025Q1	3518	550000	156
3380	5630	BÉKÉS	Békés	termőföld(külterület)	2025Q1	2345	376000	160
3381	5630	BÉKÉS	Békés	termőföld(külterület)	2025Q1	6999	1123000	160
3386	5630	BÉKÉS	Békés	termőföld(külterület)	2025Q1	7666	1919200	250
3387	5630	BÉKÉS	Békés	termőföld(külterület)	2025Q1	8308	2080000	250
3391	5630	BÉKÉS	Békés	termőföld(külterület)	2025Q1	11931	2500000	210
4391	5630	BÉKÉS	Békés	termőföld(külterület)	2024Q4	11059,5	2400000	109
4395	5630	BÉKÉS	Békés	termőföld(külterület)	2024Q4	11059,5	2400000	109
4400	5630	BÉKÉS	Békés	termőföld(külterület)	2024Q4	4238	900000	155
4401	5630	BÉKÉS	Békés	termőföld(külterület)	2024Q4	11786	2500000	212
4407	5630	BÉKÉS	Békés	termőföld(külterület)	2024Q4	4111	1070200	260
4408	5630	BÉKÉS	Békés	termőföld(külterület)	2024Q4	11570	2661100	230
4409	5630	BÉKÉS	Békés	termőföld(külterület)	2024Q4	20133	4630590	230
5012								188
5013						1 hektárra vetített fajlagos érték:		1 880 000 Ft
5014						Korrekciók összesen:		-50%
5015						Gazdasági:		10%
5016						Hasznosíthatóság:		-60%
5017						Korrigált fajlagos érték:		940 000 Ft
5018						Értékelt terület:		2,9854 Ha
5019						PIACI ÉRTÉK:		2 806 276 Ft
5020								

Megjegyzés: a hasznosíthatóság miatt magasabb korrekciót alkalmaztunk.

Ingatlanrész értéke:	2.806.276 Ft
Ingatlanrész értéke kerekítve:	2.800.000 Ft

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Piaci helyzetelemzés

Település ingatlanforgalma:	mezőgazdasági ingatlanok esetében átlag feletti
Forgalomképesség:	Forgalomképes
Hosszú távú értékállóság:	Értéktartás prognosztizálható
Az ingatlan fedezetnek:	ALKALMAS
Megjegyzés:	Kedvezőtlen adottságok, kedvezőtlen művelési ág, önálló hasznosítása kedvezőtlenebb.

Forgalmi érték: 2.800.000 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, készültségére vonatkozik.

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

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

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

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

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

Korlátozások:

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

Az értékbecslés más jellegű felhasználásáról csak a szakvéleményt készítő rendelkezhet!

A szakvélemény érvényességi ideje: 120 nap.

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

A megállapított forgalmi érték Áfa-t nem tartalmaz.

Az értékbecslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak 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
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 1.
Magyarország 5630 Békés, Kossuth
utca 4.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260504/19465
2026.05.04

Elektronikusan hitelesítve: 2026.05.04. 14:54:34



Békés
Külterület, 151/16 helyrajzi szám

Oldal 1/2

Békés, Külterület, 0151/16

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30558/2023.01.20			
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
a	Legelő	2 osztály	1 9260	23,5
b	Erdő	3 osztály	4843	4,7
c	Kivett / anyagödör	0	4 7860	0
d	Kivett / töltés	0	557	0
f	Kivett / töltés	0	4188	0
g	Kivett / töltés	0	1006	0
Földrészlet összesen			7 7714	28,20
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30558/2023.01.20			
Önálló szöveges bejegyzés				
A békési 0151/15 helyrajzi számú ingatlan megosztása során keletkezett				
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30558/2023.01.20			
Elektromos vezetékek szolgalmi jog				
Terheli a(z) BÉKÉS külterület 151/4 hrsz-ú ingatlant illető Elektromos vezetékek szolgalmi jog - elektromos földalatti vezetékek elhelyezését biztosító használati és szolgalmi jog, a 3/210/2010ikt.sz. alatt vizsgált, záradékolt változási vázrajz szerint.				
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 30558/2023.01.20			
Átjárási szolgalmi jog				
Illetti a(z) BÉKÉS külterület 151/9 hrsz-ú ingatlant terhelő Átjárási szolgalmi jog az ingatlan mindenkorai tulajdonosát				

II. RÉSZ

2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31130/5/2024.02.05
Tulajdonjog	
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 29854/77714 Jogcím: csere, 31080/1997.04.04 telek alakítás, 66670/2/2020.06.15 Eredeti határozat: 30558/2023.01.20 Név: BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 5630 BÉKÉS, Petőfi utca 2	

Folytatás a következő oldalon



Békés Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 1.
Magyarország 5630 Békés, Kossuth
utca 4.

Tulajdonilap-másolat
(szemle)

Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260504/19465
2026.05.04

Oldal 2/2

Békés
Külterület, 151/16 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

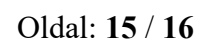
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31130/5/2024.02.05
	Tulajdonjog
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 47860/77714 Jogcím: vétel tulajdonjog bejegyzés az ingatlan "c" jelű 4 ha, 7860 m2 területű anyaggödör művelési ágú alrészletére vonatkozóan Név: Kárp Lajos, Születési név: Kárp Lajos, Születési év: 1989, Anyja neve: Nagy Julianna Jogosult címe: 5643 BÉLMEGYER, Tanya - 287

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 Név: ---, Születési név: ---, Anyja neve: --- Jogosult címe: 0 -, --

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE



Megnevezés: Fényképek

	
0151/16 Hrsz.	0151/16 Hrsz.
	
0151/16 Hrsz.	0151/16 Hrsz.
	
0151/16 Hrsz.	0151/16 Hrsz.