

Tárgy: Mezőberény, 07/18. hrsz. alatti ingatlan értékesítése
Előterjesztő: Siklósi István polgármester
Készítette: Dr. Fábián Judit titkársági csoportvezető
Véleményező
Bizottság: Pénzügyi, Gazdasági Bizottság
Melléklet: Tulajdoni lap, értékelési szakvélemény
Tervezett
döntés: Határozat
Döntés: Egyszerű többségi, nyílt szavazással

ELŐTERJESZTÉS
Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete
2022. augusztus 29-i nyílt ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testületéhez megkeresés érkezett magánszemélytől, aki kérelmében előadta, hogy szeretné megvásárolni az önkormányzat tulajdonát képező Mezőberény, 07/18. hrsz. alatt nyilvántartott ingatlant. A képviselő-testület ezzel kapcsolatban döntésével elindította az eljárási folyamatot, amely révén az ingatlan művelési ága megváltozott, majd értékesíthető státuszba került. A képviselő-testület a 2022. júniusi testületi ülésen az alábbi döntést hozta ennek folyományaként:

„220/2022.(VI.27.)sz. határozat:

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete:

1. értékesítésre kijelöli az önkormányzat tulajdonában álló 07/18 hrsz-ú, 1142 m² területű, szántó művelési ágú ingatlant;
2. felhatalmazza a polgármestert, hogy a nevezett ingatlanok eladási árának meghatározásához független ingatlanforgalmi értébecslő szakvéleményét kérje meg.

Felelős: Siklósi István polgármester

Határidő: Intézkedésre azonnal”

A független ingatlanvagyon-értékelő elvégezte értékelési szakvéleményét, amelyben az ingatlan megtekintett forgalmi értékét 400.000 Ft – azaz négyszázezer forint – értékben határozta meg. A forgalmi érték az Áfá-t nem tartalmazza. Az ingatlan jelenleg Mezőberény Város Önkormányzatának 1/1 részbeni tulajdonát képezi, 1142 m² nagyságú külterületi szántó. Az ingatlan az üzleti vagyon részét képezi, értékesítésének jogszabályi akadálya nincs. az értékesítésre jelölése megtörtént.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés megtárgyalását követően hozza meg döntését.

Határozati javaslat:

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete az 5650 Mezőberény, 07/18 hrsz. alatt nyilvántartott önkormányzati tulajdonú ingatlan kijelöli értékesítésre, azzal, hogy az értékesítés az Önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 16/2007. (VI.19.) sz. rendelet 17.§ (3) bekezdése alapján versenyeztetési eljárás lefolytatásával történjen.

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

„HIRDETMÉNY

Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 16/2007. (VI.19.) sz. rendelet 17.§ (3) bekezdése alapján versenyeztetési eljárás keretében értékesítésre kínálja az alábbi önkormányzati tulajdonban álló ingatlant:

- 07/18 hrsz.-ú, 1142 m² területű, szántó művelési ágú, 1/1 tulajdoni részét minimum nettó 400.000 Ft + áfa eladási áron.

Nevezett ingatlan tekintetében a pályázat benyújtási határideje: 2022. szeptember 30.

Az ajánlatot tartalmazó pályázatot zárt borítékban Mezőberény Város Önkormányzati Képviselő-testülete részére, az 5650 Mezőberény, Kossuth Lajos tér 1. sz. alatti címre kérjük benyújtani. A borítékon kérjük feltüntetni: „Pályázat mezőgazdasági rendeltetésű ingatlan vételére”.

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

Felelős: Siklósi István polgármester

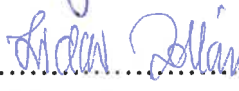
Határidő: értelem szerint

Mezőberény, 2022. augusztus 15.



Siklósi István
polgármester

Jogi ellenjegyzés:

Pénzügyi ellenjegyzés:

1/1 példány

MLB-2022/10393
ÉRKEZETT 2022 JÚL 29.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

5650 MEZŐBERÉNY,
alatt található,

07/18
helyrajzi számú külterületi ingatlanról



Értékbecsrlő neve, címe:

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

Készítés dátuma: Mezőberényi Polgármesteri Hivatal

Iktatószám: 1.508-7	Melléklet: 2022-07-28.		
Erkezett: 2022 JÚL 29.			
Előszám:	Utószám:	Előadó: Dr. F. J.	

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő adatai

Megrendelő neve: Mezőberény Város Önkormányzata

Megrendelő: Önkormányzat nevében Siklósi István polgármester
Kapcsolata az ingatlannal: tulajdonos képviselője
Címe: 5650 Mezőberény, Kossuth tér 1.

Megrendelés azonosító: MB20220711.

Értékelés típusa: Elsődleges értékelés

Értékelés tárgya

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám: 5650
Település: Mezőberény
Helyrajzi szám: 07/18
Utca:
Házszám, emelet-ajtó:
Művelési ág: Szántó
Teherlap bejegyzés: Van (Művelési ág változás)
Széljegyek: Van (Nincs)
Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Az ingatlan várható címe:

Helyszíni szemle dátuma: 2022. július 27.

A szakvélemény érvényessége: 90 nap
Az értékelés célja: Forgalmi érték meghatározása,
értékesítés miatti értékmeghatározás

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

Értékesíthetőség: 90 nap

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

1/1 példány

Területi adatok összesítése (Hrsz: 07/18)

Külterületi földrészlet(ek) összesen:	0,1142 Ha
Kataszteri jövedelem összesen:	4,96 AK
Átlagos kataszteri jövedelem:	43,43 AK/Ha
Épület(ek) összesen:	0

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

400.000 Ft
Azaz: Négyszázezer Forint

A forgalmi érték Áfa-t nem tartalmaznak.

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

Megbízott: Szabó Bálint ingatlanvagyon-értékelő e.v.

Kelt: 2022. július 28.



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 megye Magyarország délkeleti részén fekszik. Északról Hajdú-Bihar megye határolja, nyugatról Jász-Nagykun-Szolnok és Csongrád megyék, délről és keletről a román határ. Székhelye Békéscsaba. Mezőberény város Békés megyében, a Békési kistérségben.
	Fekvése Békéscsabától északra, Békés és Köröstarcsa közt fekvő település.
	Megközelíthetősége Közúton elérhető a 46-os, a 470-es és a 47-es főúton. Vonattal a MÁV 120-as számú Budapest–Szolnok–Békéscsaba–Lőkösháza-vasútvonalán érhető el. A vasútállomás Csárdaszállás és Murony között található.
Település jellemzése:	Lakosságának száma 9809 fő (2019. január 1.). Népsűrűsége 85,62 fő/km ² . A város ingatlanpiaca átlagos, főként lakáscélú és mezőgazdasági (termőföld) ingatlanok adásvétele jellemzi. Kis számban kereskedelmi és egyéb ingatlanok adásvétele is realizálódik.
Ingatlan településen belüli elhelyezkedése:	Az értékelt ingatlan a település központjától Ny-i irányban található, attól 2000 m-re, a Gyár utca mellett. Környezetében belterületi házas ingatlanok és mezőgazdasági területek találhatók. Közintézmények, nagyobb bevásárló helyek 2000 m-en belül elérhetők.
Árterület:	nem
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	mezőgazdasági
Jelenlegi hasznosítás:	szántó
Legcélszerűbb hasznosítás:	szántó
Építési övezet:	Má-I
Építési övezet típusa:	Mezőgazdasági
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:	Forgalomképes ingatlan. A megállapított forgalmi érték per-, teher-, igénymentes és kiürített állapotra vonatkozik.

Megközelíthetőség

Az ingatlan megközelíthetősége: szilárd burkolatú úton, majd dűlőúton
Közlekedési eszközök: Személygépkocsival, egyéb járművekkel
Vasútállomás távolsága: 2000 m
Távolsági busz megállójának távolsága: 2000 m

Tulajdoni lap adatai (Hrsz: 07/18)

Irányítószám, település: 5650 Mezőberény
Helyrajzi szám: 07/18
Utca:
Házszám, emelet, ajtó:

Tulajdoni lap kiállításának dátuma: 2022.07.11.
Értékelt tulajdoni hányad: 1/1
Ingatlan fekvése: Külterület
Széljegyek: Nincs
Teherlap bejegyzés: Van (Önálló szöveges bejegyzés)

Művelési ág	min.o.	terület	kat.t.jöv.
Szántó	1	0,1142 Ha	4,96 AK
Földrészlet összesen:		0,1142 Ha	4,96 AK

Természetbeni adatok (Hrsz: 07/18)

Irányítószám, település: 5650 Mezőberény
Utca:
Házszám, emelet, ajtó:
Művelési ág: Szántó
Értékelt tulajdoni hányad szöveges Mezőberény Város Önkormányzata 1/1
jellemzés: tulajdoni hányada

Területi adatok összesítése (Hrsz: 07/18)

Külterületi földrészlet(ek) összesen: 0,1142 Ha
Kataszteri jövedelem összesen: 4,96 AK
Átlagos kataszteri jövedelem: 43,43 AK/Ha

Épület(ek) összesen: 0

Külterületi földrészlet (Hrsz: 07/18)

Azonosítás

Jellemzés

Alak, forma, területi méret:	Szabálytalan négyszög alakú
Fekvés:	Külterület
Elhelyezkedés:	dűlőút mellett
Megközelíthetőség:	Megfelelő
Domborzati és lejtésviszonyok:	Síkterület
Vízjárás rendezettsége:	Megoldott
Művelést gátló tereptárgyak, infrastruktúra:	Nincsenek, külterületi ingatlanak megfelelő
Estétikai 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:	Nincs
Tápanyag gazdálkodás:	Általános
Agrokémiai beavatkozások:	Nincs
Kultúraállapot:	Nem tapasztalható
Gyomflóra, nem kívánt idegen kultúra:	Nem tapasztalható
Környezeti szennyezettség, tartós környezetkárosodás:	Nem védett
A földterület természeti védettsége:	Nincsenek
Értéknövelő, tartós, beruházás jellegű agrotechnikai beavatkozások:	

Közművesítettsége

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

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

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

- 54/1997.(VIII.1.) FM rendelet a termőföld értékelésének módszertani elveiről
 - 1976. évi 24. törvényerejű rendelet a kisajátításról
 - 254/2002.(XII.13.) Korm. rendelet a NFA egyes szabályairól
 - 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított, 25/1997.VIII.1. PM rendelet
 - 147/1992. (XI.6.) Korm. rendelet módosításáról szóló 48/2001. (III.27.) Korm. rendeletben előírt értékelési irányelveit tartalmazó 1/2002. (BK.8.) BM rendelet
- A közművezetékek szolgalmi jogáról szóló, ill. vezetékek biztonsági övezetekre vonatkozó korlátozásokat tartalmazó rendeletek:
- 2001. évi CX törvény a villamos energiáról, ill. a 11/1984. (VIII.22.) IpM rendelet a villamosmű biztonsági övezetéről
 - 6/1982. (V.6.) IpM rendelet a gáz- és hőellátó 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 azóta 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.

A hitelbiztosítéki érték fogalma, megállapítása

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke. Ennek megállapítása során a jelzálog-hitelintézet az általa folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatait, valamint az ingatlan azon tulajdonságait és hozamait veszi figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármelyik tulajdonost megilletnek. A hitelbiztosítéki érték képezi alapját a kölcsönnyújtás, illetőleg kötelezettségvállalás mértékének, és fedezetet biztosít valamely követelésre és annak járulékaira.

A hitelbiztosítéki érték megállapításának alapja a forgalmi érték, amelynek meghatározására két módszer alkalmazható:

- a) a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés,
- b) a hozamszámításon alapuló értékelés.

(3) Az értékelési módszerek ismertetését az 1. és 2. számú mellékletek, a hitelbiztosítéki érték meghatározásának képletét a 3. számú melléklet tartalmazza.

(4) Az értékelést lehetőség szerint mindkét módszerrel el kell készíteni. Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése és elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell az elfogadható hitelbiztosítéki értéket meghatározni.

A hitelbiztosítéki érték – lakóingatlanokat kivéve – általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

Bármilyen típusú ingatlan értékmeghatározásánál 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.

1/1 példány

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.”

1/1 példány

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

„TÉR” V hozamszámításos módszer és piaci összehasonlító módszer alapján

Mezőberény_EuroMobil [Olvasó]

Fájl Kezdőlap Beszúrás Lapelrendezés Képletok Adatok Veleményezés Nézet Súgó Mutasd meg, hogyan csináljam

Kivágás Másolás Formátummásoló Beillesztés Végőlap Betűtípus Igazítás Szám Formázás Táblázat

Times New Roman 11 A⁺ A⁻ Szorítsd el több sorra Cellágyvezérlés % 000 500 300

F22

A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1						Azonosító szám:				
2	Szabó Bálint egyéni vállalkozó					MBÖNK20220711				
3	Nagyobb képernyő >					Település neve:				
4						Mezőberény				
5	Képernyő visszaállítás >					Helyrajzi száma:				
6						07/18				
7	Azonosító adatfelvételi lap									
8	Termőföldnek minősülő önálló ingatlan értékbérlése									
9	Az értékelés alapadatai									
10	Megbízó/Megrendelő:					Mezőberény Város Önkormányzata				
11	Az értékbérlés célja:					Adásvétel 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: +36 20 975 2383				
18	Az engedélyt kiállította: FÜTI-Omega					e-mail: balint.szabo1971@gmail.com				
19	A helyszíni szemle időpontja (éééé.hh.nn)					2022.07.27				
20	Az értékbérlés időpontja (éééé.hh.nn)					2022.07.28				
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:									
25	4. Termőföldet azonosító EOY koordináta									
26	5. Irányítószám / település neve									
27	6. Közigazgatási hovatartozása - Megye / külterület-belterület									
28	1. oldal									
29	Kész Akadálymentesség: módosítás javasolt									

... AZONOSÍTÓ Leiras LeirasUitveny Korrekcio Magyarazat

Kész Akadálymentesség: módosítás javasolt

N O P A X W

Mezőberény_EuroMobil [Olvas]

Fájl Kezdőlap Beállítások Lapfelrendezés Képlet Adatok Választás Nézet Súgó Mutasd meg, hogyan csináljam

Beillesztés Kivágás Másolás Formátumátvétel Vágólap Betűtípus Igazítás Szám

F22

1	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	
2	Szabó Bálint egyéni vállalkozó					Azonosító szám:		MBÖNK20220711				
3	Nagyobb képernyő >					Település neve:		Mezőberény				
4	Képernyő visszaállítás >					Helyrajzi száma:		07/18				
5	Azonosító adatfelvételi lap											
6	Termőföldnek minősülő önálló ingatlan értékelése											
29	6. Közigazgatási hovatartozása - Megye / külterület-belterület					Békés						
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							19628				
32	9. Az ingatlan nyilvántartó Földhivatal:					Békés Megye						
33	Ha több hrszt értékelünk, akkor a											
34	10. Művelési ág, min. osztály, területe, AK											
35	a	07/18	szántó	min.o	terület	Arany Korona						
36	b											
37	c											
38	d											
39	e											
40	f											
41	Az ingatlan területe összesen					(ha)	0,1142 ha	4,96 AK				
42	12. Egy ha-ra jutó aranykorona (tájékoztató adat)					(AK/ha)	43,43 AK					
43	13. Búza tőzsdei átlagára / intervenció ára					70 000	Ft / tonna					
44	Az Euro közép árfolyama (Ft/Eur)					390,00	Számításokban gabona ára:	70000 Ft/t				
45	14. Bejegyzett tulajdonosok, tulajdoni hányadok, megszerzés jogcímei											
46	Tulajdonos neve - akinek a tulajdoni hányadát értékeljük					Tul.hányad számláló	Tul.hányad nevező	Jogcím / Egyéb jogcímei				
47	1	Mezőberény Város Önkormányzata			1	1						
48	AZONOSÍTÓ Leiras LeirasUttetveny Korrekció Magyarazat											

Kész Akadálymentesség: módosítás javasolt

1/1 példány

I/4. Korrekciós tényezők és értékek termőföld értékeléshez [%]
az összehasonlító adatoktól
való eltérésekre

	<i>Korrekciós tényező</i>	<i>alsó</i>	<i>felső</i>	<i>Becsült korrekció piaci összehasonlí- táshoz*</i>	<i>Becsült korrekció hozamszámi- táshoz**</i>
1.	forma, területi méret	-10	10	-5	
2.	fekvés, földrajzi elhelyezkedés	-50	150		
3.	megközelíthetőség, útviszonyok	-30	25	5	
4.	domborzati és lejtésviszonyok	-30	0		
5.	vízjárás rendezettsége, melioráció	-20	20		
6.	öntözés feltételei	0	30		
7.	művelést gátló tereptárgyak	-15	0		
8.	demográfiai viszonyok	-15	15		
9.	gazdálkodási tradíciók, a lakosság fogé-konysága, ráutaltsága a mg.-i termelésre	-20	20	0	
10.	szokásos mértéket meghaladó fagy-, jég-, vadkár valószínűsége	-70	5		
11.	kerítettség	0	15		
12.	esztétikai benyomás	-10	10		
13.	környezet i állapot, szennyezettség	-10	5		
14.	gazdasági környezet	-20	20	0	
15.	infrastruktúra, közmuéllátottság	0	20		
16.	a földterület természeti védeltsége	-20	10		
17.	kultúrállapot	-10	10		
18.	egyéb (pl. átlagostól eltérő piaci, realizálási, feldolgozási viszonyok), stb.	-25	25	5	
19.	Jogi környezet (Indoklásához kattintson a magyarázat gombra!)	-100	5		
	Összesen (%):			5	0

Mezőberény EuroMob

Fájl Kezdőlap Beállítások Lapelrendezés Képletkezelés Adatok Véleményezés Nézet Súgó Mutasd meg, hogyan csináljam

Kivágás Másolás Formátumátvitel Vágólap

Times New Roman 12 A⁺ A⁻ F D A⁺ A⁻ Igazítás Szám

119

A B C D E F G H I J K L M N

1 Szabó Bálint egyéni vállalkozó Azonosító szám: MBÖNK20220711

2 Település neve: Mezőberény Helyrajzi száma: 07/18

3

4

5

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

7 **Alrészetek fajlagos földértékének (talaj értékének) számítása**

8 Alapvetően szántó összehasonlító adatokat, és az alrészlettel azonos művelési ágú összehasonlító adatot alkalmazunk. 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 felépítményes alrészletek - anyaggödör, árok, tó, udvar, út - esetén vagy 3-5 db szántó adatot, vagy 3-5 db azonos művelési ágú összehasonlító ingatlant veszünk alapul. Ha szántó képezi a számítás alapját, akkor kivonási költséget és a felépítmény értékét is számítunk. Azonos (kivett) összehasonlítóik esetében nem számolunk művelés alóli kivonás (földvédelmi járulék) költséget és felépítmény értéket.

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)
"a" részlet							
13 a	0454/15	szántó	1,00		3,4797	10 439 100	3 000 000
14 a	0408/12,23	szántó	1,00		0,6913	2 700 000	3 905 685
15 a	019/56	szántó	1,00		1,7082	5 500 000	3 219 763
16 a	09/17-19	szántó	1,00		1,3366	4 000 000	2 992 668
17 a							0
"b" részlet							
19 b							0
20 b							0
21 b							0
22 b							0
23 b							0
24							0
"c" részlet							
25 c							0
26 c							0
27 c							0
28 c							0

... MűvÁgSzorzo PiaciFöld KöltsÜltetv Ültetvény KöltsEpit HozFold HozÜltetv-abc HozÜltetv-def HozErdo Epitme

Kész Akadálymentesség: módosítás javasolt

1/1 példány

Mezőberény_EuroMobil

Fájl Kezdőlap Beállítások Lapelrendezés Képletek Adatok Véleményezés Nézet Súgó Mutasd meg, hogyan csináljam

Beillesztés Kivágás Másolás Formátummásoló Vágólap Betűtípus Igazítás Szám

Times New Roman 12 A A

Sortörésnél több sorba Csatlakoztatás

Fonttípus formázás tál

E13

	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1									
2		Szabó Bálint egyéni vállalkozó				Azonosító szám:	MIBONK20220711		
3						Település neve:	Mezőberény		
4		II/6. Hozam alapú értékbécslés a termőföld				Helyrajzi szám:	07/18		
5		alrészletekre - talajérték számítás							
6		Számítási alapadatok							
7				"a"	"b"	"c"	"d"	"e"	"f"
8		a A tárgyi földrészlet 1 ha-ra jutó AK értéke (AK/ha)		szántó	0	0	0	0	0
9		a Gyümölcsösnél, szőlőnél, kertnél a becselőjárásra		43,43	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
10		jellemző váltószámmal átszámított szántóra							
11		jellemző, míg a halastónál és a kivett							
12		ingatlanoknál a környező szántókra jellemző							
13		AK/ha értéket vesszük alapul!							
14		Egyéb művelési ágánál nem adunk meg adatot!							
15									
16		nj A termőföld megére jellemző járadék jeli. jövedelme					28,3		
17		(étkezési búza kg/AK)							
18		b A környezetben kialakult ill./vagy a tárgyi ingatlanra							
19		kötött haszonbérleti díj. Kivétel a szántó bérleti díja		100,0					
20		szerint! Kivétel a kötelező (étk. búza kg/AK)							
21		p A gabona intervenció ára (Ft/tonna)				70 000			
22		p ₁₀₀ (Ft/100)				7 000			
23		i Tőkésítési kamatláb (%)				4,5 %			
24		t Az értékelni alrészlet területe (ha)		0,1142					
25		k Korrekciós tényező (%)				0 %			
26		Számítások		"a"	"b"	"c"	"d"	"e"	"f"
27		P _i = nj * a Termőföld járadék jeli. jövedelme (búza kg/ha)		1 229	0	0	0	0	0
28		B = b * a Haszonbérleti díj (búza kg/ha)		4 343	0	0	0	0	0
29		f _{te} = (P _i + B) * p ₁₀₀ / (2 * i) Termőföld fajlagos értéke (Ft/ha)		4 333 831	0	0	0	0	0
30		f _{te} = f _{te} * (1 + k / 100) Termőföld korr. fajl. forg. értéke (Ft/ha)		4 333 831	0	0	0	0	0
31		Kivett részlet esetén alkalmazott szorzószám		1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
32		Eredmény		"a"	"b"	"c"	"d"	"e"	"f"
33		F _{te} = f _{te} * t Termőföld értéke (Ft)		494 924	0	0	0	0	0
34		Művelés alól kivett területnél: földvédelmi járulékok		0	0	0	0	0	0
35		F _{te} Termőföld értéke (kivétel a kivonás ksg-vel növelve)		494 924	0	0	0	0	0
36		© Károlyi Kft. TER-IV ver. 2018. sz. szoftver							
37									
38									
39									
40									
41									
42									
43									
44									
45									
46									
47									
48									
49									
50									
51									
52									
53									
54									
55									
56									
57									
58									
59									
60									
61									
62									
63									
64									
65									
66									
67									
68									
69									
70									
71									
72									
73									
74									
75									
76									
77									
78									
79									
80									
81									
82									
83									
84									
85									
86									
87									
88									
89									
90									
91									
92									
93									
94									
95									
96									
97									
98									
99									
100									

> Azonosító táblák > Jelenítés

Művelési ág Szorzó Piaci föld Költségtétel Ültetvény Költségtétel HozFöld HozÜltetv-abc HozÜltetv-def HozErdo Építme

Kész Akadálymentesség: módosítás javasolt

1/1 példány

Mezőberény_EuroMobil [Olvasásra] - Excel

Fájl Kezdőlap Betűtípus Lapkezelés Képletok Adatok Véleményezés Nézet Súgó Mutasd meg, hogyan csináljam

Beállítások Formátumok Formátumok - táblázatkezelés

Vágólap

Betűtípus Igazítás Szám Stílusok

50

A B C D E F G H I J K L M

2 Szabó Bálint egyéni vállalkozó

3

4

5

6

7

8

9

10

11

12

13

14

15

16

17

18

19

20

21

22

23

24

25

26

27

28

29

30

31

32

33

34

35

36

37

38

39

40

41

42

43

44

45

46

47

48

49

50

51

52

53

54

55

56

57

58

59

60

61

62

63

64

65

66

67

68

69

70

71

72

73

74

75

76

77

78

79

80

81

82

83

84

85

86

87

88

89

90

91

92

93

94

95

96

97

98

99

100

101

102

103

104

105

106

107

108

109

110

111

112

113

114

115

116

117

118

119

120

121

122

123

124

125

126

127

128

129

130

131

132

133

134

135

136

137

138

139

140

141

142

143

144

145

146

147

148

149

150

151

152

153

154

155

156

157

158

159

160

161

162

163

164

165

166

167

168

169

170

171

172

173

174

175

176

177

178

179

180

181

182

183

184

185

186

187

188

189

190

191

192

193

194

195

196

197

198

199

200

201

202

203

204

205

206

207

208

209

210

211

212

213

214

215

216

217

218

219

220

221

222

223

224

225

226

227

228

229

230

231

232

233

234

235

236

237

238

239

240

241

242

243

244

245

246

247

248

249

250

251

252

253

254

255

256

257

258

259

260

261

262

263

264

265

266

267

268

269

270

271

272

273

274

275

276

277

278

279

280

281

282

283

284

285

286

287

288

289

290

291

292

293

294

295

296

297

298

299

300

301

302

303

304

305

306

307

308

309

310

311

312

313

314

315

316

317

318

319

320

321

322

323

324

325

326

327

328

329

330

331

332

333

334

335

336

337

338

339

340

341

342

343

344

345

346

347

348

349

350

351

352

353

354

355

356

357

358

359

360

361

362

363

364

365

366

367

368

369

370

371

372

373

374

375

376

377

378

379

380

381

382

383

384

385

386

387

388

389

390

391

392

393

394

395

396

397

398

399

400

401

402

403

404

405

406

407

408

409

410

411

412

413

414

415

416

417

418

419

420

421

422

423

424

425

426

427

428

429

430

431

432

433

434

435

436

437

438

439

440

441

442

443

444

445

446

447

448

449

450

451

452

453

454

455

456

457

458

459

460

461

462

463

464

465

466

467

468

469

470

471

472

473

474

475

476

477

478

479

480

481

482

483

484

485

486

487

488

489

490

491

492

493

494

495

496

497

498

499

500

501

502

503

504

505

506

507

508

509

510

511

512

513

514

515

516

517

518

519

520

521

522

523

524

525

526

527

528

529

530

531

532

533

534

535

536

537

538

539

540

541

542

543

544

545

546

547

548

549

550

551

552

553

554

555

556

557

558

559

560

561

562

563

564

565

566

567

568

569

570

571

572

573

574

575

576

577

578

579

580

581

582

583

584

585

586

587

588

589

590

591

592

593

594

595

596

597

598

599

600

601

602

603

604

605

606

607

608

609

610

611

612

613

614

615

616

617

618

619

620

621

622

623

624

625

626

627

628

629

630

631

632

633

634

635

636

637

638

639

640

641

642

643

644

645

646

647

648

649

650

651

652

653

654

655

656

657

658

659

660

661

662

663

664

665

666

667

668

669

670

671

672

673

674

675

676

677

678

679

680

681

682

683

684

685

686

687

688

689

690

691

692

693

694

695

696

697

698

699

700

701

702

703

704

705

706

707

708

709

710

711

712

713

714

715

716

717

718

719

720

721

722

723

724

725

726

727

728

729

730

731

732

733

734

735

736

737

738

739

740

741

742

743

744

745

746

747

748

749

750

751

752

753

754

755

756

757

758

759

760

761

762

763

764

765

766

767

768

769

770

771

772

773

774

775

776

777

778

779

780

781

782

783

784

785

786

787

788

789

790

791

792

793

794

795

796

797

798

799

800

801

802

803

804

805

806

807

808

809

810

811

812

813

814

815

816

817

818

819

820

821

822

823

824

825

826

827

828

829

830

831

832

833

834

835

836

837

838

839

840

841

842

843

844

845

846

847

848

849

850

851

852

853

854

855

856

857

858

859

860

861

862

863

864

865

866

867

868

869

870

871

872

873

874

875

876

877

878

879

880

881

882

883

884

885

886

887

888

889

890

891

892

893

894

895

896

897

898

899

900

901

902

903

904

905

906

907

908

909

910

911

912

913

914

915

916

917

918

919

920

921

922

923

924

925

926

927

928

929

930

931

932

933

934

935

936

937

938

939

940

941

942

943

944

945

946

947

948

949

950

951

952

953

954

955

956

957

958

959

960

961

962

963

964

965

966

967

968

969

970

971

972

973

974

975

976

977

978

979

980

981

982

983

984

985

986

987

988

989

990

991

992

993

994

995

996

997

998

999

1000

1001

1002

1003

1004

1005

1006

1007

1008

1009

1010

1011

1012

1013

1014

1015

1016

1017

1018

1019

1020

1021

1022

1023

1024

1025

1026

1027

1028

1029

1030

1031

1032

1033

1034

1035

1036

1037

1038

1039

1040

1041

1042

1043

1044

1045

1046

1047

1048

1049

1050

1051

1052

1053

1054

1055

1056

1057

1058

1059

1060

1061

1062

1063

1064

1065

1066

1067

1068

1069

1070

1071

1072

1073

1074

1075

1076

1077

1078

1079

1080

1081

1082

1083

1084

1085

1086

1087

1088

1089

1090

1091

1092

1093

1094

1095

1096

1097

1098

1099

1100

1101

1102

1103

1104

1105

1106

1107

1108

1109

1110

1111

1112

1113

1114

1115

1116

1117

1118

1119

1120

1121

1122

1123

1124

1125

1126

1127

1128

1129

1130

1131

1132

1133

1134

1135

1136

1137

1138

1139

1140

1141

1142

1143

1144

1145

1146

1147

1148

1149

1150

1151

1152

1153

1154

1155

1156

1157

1158

1159

1160

1161

1162

1163

1164

1165

1166

1167

1168

1169

1170

1171

1172

1173

1174

1175

1176

1177

1178

1179

1180

1181

1182

1183

1184

1185

1186

1187

1188

1189

1190

1191

1192

1193

1194

1195

1196

1197

1198

1199

1200

1201

1202

1203

1204

1205

1206

1207

1208

1209

1210

1211

1212

1213

1214

1215

1216

1217

1218

1219

1220

1221

1222

1223

1224

1225

1226

1227

1228

1229

1230

1231

1232

1233

1234

1235

1236

1237

1238

1239

1240

1241

1242

1243

1244

1245

1246

1247

1248

1249

1250

1251

1252

1253

1254

1255

1256

1257

1258

1259

1260

1261

1262

1263

1264

1265

1266

1267

1268

1269

1270

1271

1272

1273

1274

1275

1276

1277

1278

1279

1280

1281

1282

1283

1284

1285

1286

1287

1288

1289

1290

1291

1292

1293

1294

1295

1296

1297

1298

1299

1300

1301

1302

1303

1304

1305

1306

1307

1308

1309

1310

1311

1312

1313

1314

Piaci összehasonlító módszernél figyelembe vett konkrét adatok

Magyarország.hu - Hirdetmények

9006



HIRDETMÉNYEK

MAGYARORSZÁG.HU

Hirdetményét itt tudja beküldeni!

Üdvözzük 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 - BEAZONOSÍTÁTLAN SZEMÉLY - VASKÚT HRSZ: 015/9

2. FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTÁTLAN SZEMÉLY - VASKÚT HRSZ: 015/9

3. FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTÁTLAN SZEMÉLY - BALOTASZÁLLÁS HRSZ: 0138/41

4. FÖLD MEGOSZTÁSI ELJÁRÁS - BORJÁD HRSZ: 0109/2

ELEKTRONIKUS TÁJÉKOZTATÓ

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

FORRÁSINTÉZMÉNY

Neve:Mezőberényi Polgármesteri Hivatal
Címe:5650 Mezőberény, Kossuth tér 1.
Telefon:66515515
E-mail cím:info[kukac]mezobereny.hu

AZONOSÍTÓ ADATOK

Iktatási szám:I.2191-1/2022.
magyarorszag.hu portálon való közzététel időpontja: 2022. június 29.
A jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napja: 2022. augusztus 29.
Föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat:Mezőberény Város Önkormányzata
A hirdetmény tárgya:Adás-vétel - Mezőberény hrsz.: 0454/15
Kategória:Föld

FÖLDRÉSZLET ADATAI

A szerződés föld adás-vételére vonatkozik.
Település:Mezőberény
Helyrajzi szám:0454/15
Vételár:10.439.100,- Ft
Terület:3 ha 4797 m2
Művelési ág:szántó
Tulajdoni hányad:2/2

CSATOLMÁNYOK:

I.2191-1.2022._Mb_0454-15_hrsz..pdf.pdf

Oldal: 16 / 24

Magyarország.hu - Hirdetmény

364851

ÚJ KERESÉS

HOGYAN KÜLDHETEM BE
HIRDETÉNYEM?

Lejártó hirdetmények

1. FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN
SZEMÉLY - VASKÚT HRSZ: 015/9

2. FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN
SZEMÉLY - VASKÚT HRSZ: 015/9

3. FÖLD ADATRENDEZÉS - BEAZONOSÍTATLAN
SZEMÉLY - BALOTASZÁLLÁS HRSZ: 0136/41

4. FÖLD MEGOSZTÁSI ELTÁRÁS - BORJÁD HRSZ:
0109/2

5. INGATLAN-ÁRVERÉSI HIRDETÉNY
MEDGYESEGYHÁZA 0154/26. HRSZ

Tovább >

MAGYARORSZAG.HU

NYITTELŐDOLGÁLAT AZ IPTAROSZTAN

Címe: 5650 Mezőberény, Kossuth tér 1.
Telefon: 66515515
E-mail cím: info@kukacmezobereny.hu

AZONOSÍTÓ ADATOK

Iktatási szám: L2067-1/2022.

magyarorszag.hu portálon való közzététel időpontja: 2022. június 20.

A jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napja: 2022. augusztus 19.

Föld felvétele szerint illetékes települési önkormányzat: Mezőberény Város Önkormányzata

A hirdetmény tárgya:

Adás-vétel - Mezőberény hrsz.: 09/17

Adás-vétel - Mezőberény hrsz.: 09/18

Adás-vétel - Mezőberény hrsz.: 09/19

Kategória: Föld

FÖLDRÉSZLET ADATAI

A szerződés föld adás-vételére vonatkozik.

Település: Mezőberény

Helyrajzi szám: 09/17

Vételár: Egybefoglalt vételár: 4.000.000,- Ft

Terület: 2996 m2

Művelési ág: szántó

Tulajdoni hányad: 1/1

FÖLDRÉSZLET ADATAI

A szerződés föld adás-vételére vonatkozik.

Település: Mezőberény

Helyrajzi szám: 09/18

Vételár: Egybefoglalt vételár: 4.000.000,- Ft

Terület: 5070 m2

Művelési ág: szántó

Tulajdoni hányad: 1/1

FÖLDRÉSZLET ADATAI

A szerződés föld adás-vételére vonatkozik.

Település: Mezőberény

Helyrajzi szám: 09/19

Vételár: Egybefoglalt vételár: 4.000.000,- Ft

Terület: 5300 m2

Művelési ág: szántó

Tulajdoni hányad: 1/1

CSATOLMÁNYOK:

L2067-12022_Mb_09-17_09-18_s_09-19.pdf

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

Oldal: 17 / 24

1/1 példány

Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Piaci helyzetelemzés

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

Forgalmi érték:	400.000 Ft
	azaz: Négyszázezer Forint
A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. A forgalmi 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 nem 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 semmilyen 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.”

1/1 példány

MELLÉKLET

Megnevezés: Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 200031/11991/2022
2022.07.11

MEZŐBERÉNY

Szektor : 53

Külterület 07/18 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fíll	alkotmány adatok kat.jöv ha m2 k.fíll
. szántó	1	1142	4 96	

2. bejegyző határozat: 32110/1999.01.28
A 07/18 hrsz-u ingatlan a 07/2 hrsz-u ingatlan megosztása során jött létre.

II. RÉSZ

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

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 32678/2013.10.08
Önálló szöveges bejegyzés a járási földhivatalok illetékességi területeinek kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet alapján az ingatlan átcsatolva a Békéscsabai Járási Földhivaltól a Gyulai Járási Földhivatal Békési Kirendeltségéhez.
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 31941/2021.03.01
Művelési ág változás
A művelési ág változás átvezetése a 11013-5/2022 számú határozat és kérelem alapján történt.
jogosult:
név : - - -
sz.név: - - -
a.név : - - -
cím : 0 - - -

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

1/1 példány

Megnevezés: Térképmásolat

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

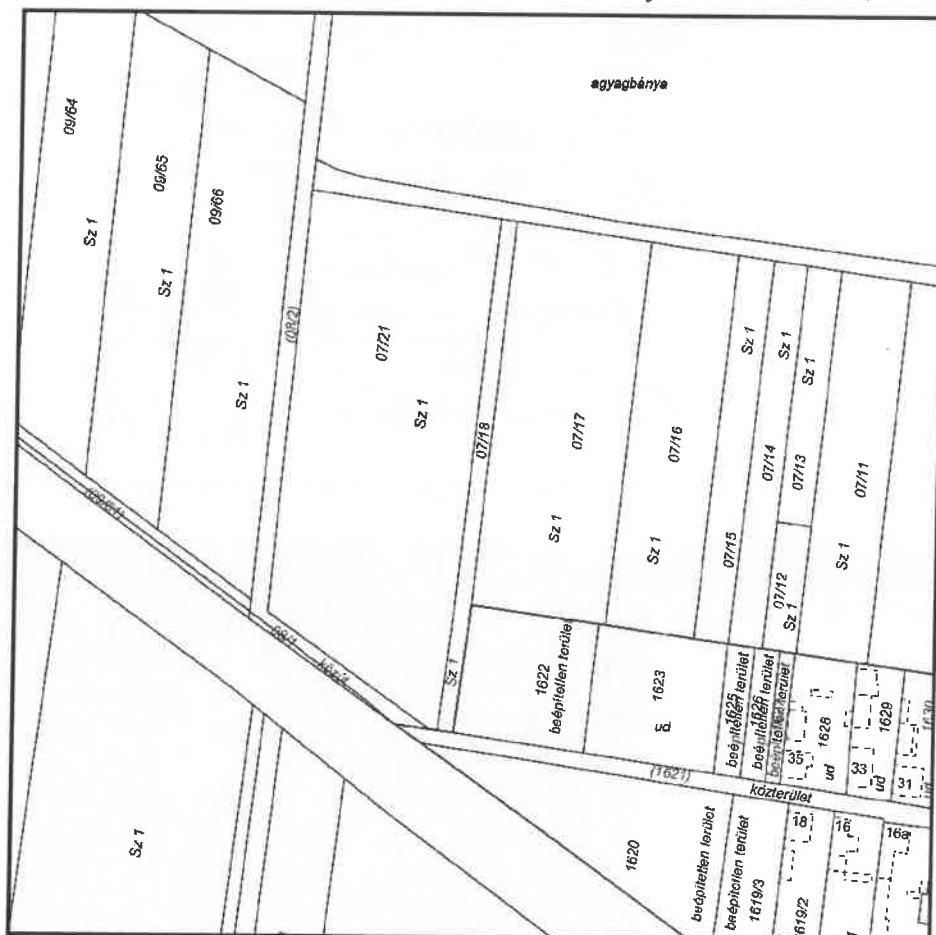
2022.07.11 10:41:58

Helyrajzi szám: MEZŐBERÉNY külterület 7/18

Megrendelés szám: 71/366/2022

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 08610630002022



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

1/1 példány

Megnevezés: Megye/Település térkép



1/1 példány



1/1 példány

Megnevezés: Fényképek



SZÁMLA "Kisfalud" **WRCSA 8369699**

Erőltetett példány

Az adó neve, címe, bejegyzési száma, adószáma
Szabó Bálint
INGATLANVAGYON-ÉRTÉKELO
4600 Békéscsaba, Csorba U. 1
Eng.szám: 5-007/2011
Adószám: 44718239-1-24

A vállalat neve, címe, bejegyzési száma, adószáma
Mezőberény Város
Önkormányzat
5650 MEZŐBERÉNY
Kossuth tér 1.
Adószám: 15725390-2-04

Környezet adószáma: HU

A kiadás dátuma
2022.07.28.

A kiadás időpontja
2022.07.28.

A számla kelté
2022.07.28.

Értékelési dátum
2022.08.05.

A termék, szolgáltatás megnevezése, besorolási száma (VHSZ, SZJ, EGT és egyéb jelölések)

ÁFA kulcs

Mennyiség

Érték (ÁFA nélkül)

Érték (ÁFA-val)

Ingatlanvagyon-értékelési kötelezése
(Hely: 07/18) / db 1 25.000

Államháztartás: 54000148-1000-1349

A számla típusa
25.000

A számla megnevezése
ALANYI ADÓTÉTEL
HUF 2022.07.28. 25.000

13-374/VPM. 1. sz. - 10. oldal

508/2022. eredeti számla névű
 Faliak fal

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 200031/11991/2022

2022.07.11

MEZŐBERÉNY

Szektor : 53

Külterület 07/18 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alrészlet adatok

ter. kat.jöv.

ha m2 k.fill

szántó

1

1142

4.96

2. bejegyző határozat: 32110/1999.01.28

A 07/18 hrsz-u ingatlan a 07/2 hrsz-u ingatlan megosztása során jött létre.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30994/2/1991.01.24

jogcím: tulajdonbaadás

jogállás: tulajdonos

név: MEZŐBERÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5650 MEZŐBERÉNY Kossuth tér 1.

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 32679/2013.10.08

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

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 31941/2022.03.01

Művelési ág változás

A művelési ág változás átvezetése a 211013-5/2022 számú határozat és kérelem alapján történt.

jogosult:

név : - - -

sz.név: - - -

a.név : - - -

cím : 0 - - -

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

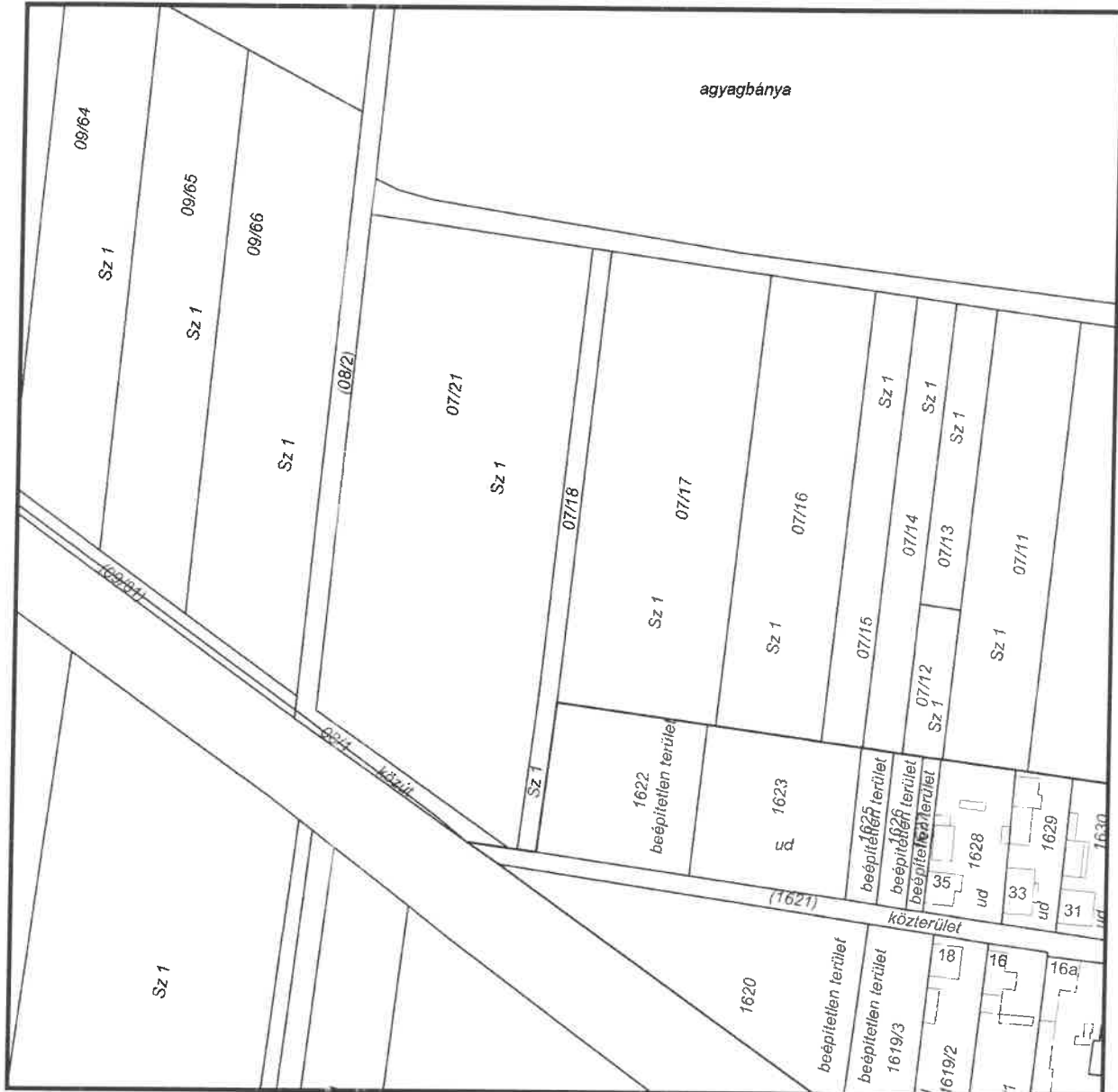
2022.07.11 10:41:58

Helyrajzi szám: MEZŐBERÉNY külterület 7/18

Megrendelés szám: 71/366/2022

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 08610630002022



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