

*Püspökladány Város Önkormányzata
Pénzügyi és Ügyrendi Bizottsága*

2018. november 7-i soron kívüli ülésének jegyzőkönyve

67/2018. (XI. 7.) pénzügyi és ügyrendi bizottsági határozat

Püspökladány Város Önkormányzata tulajdonát képező 1970/2. hrsz-ú ingatlan értékesítéséről szóló előterjesztés határozati javaslatát nem támogatja, javasolja, hogy a Polyduct Zrt. ügyvezető igazgatójával történjen egyeztetés a telkekkel kapcsolatban, majd a pályázat kerüljön újra kiírásra, illetve készüljön új előterjesztés a témában.

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Készült: Püspökladány Város Önkormányzata Pénzügyi és Ügyrendi Bizottsága
2018. november 7-i soron kívüli üléséről.
Az ülés kezdete: 14 óra 27 perc.

Jelen vannak: a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság tagjai a mellékelt jelenléti ív szerint
Márkus Gábor, alpolgármester
Kiss Zsigmond, képviselő
Kincses László, képviselő
Nyékiné Katona Hedvig, Városfejlesztési irodavezető
Pandur Erika, Városgazdálkodási irodavezető, jegyzőkönyvvezető

Dr. Lente Péter, a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság elnöke

Tisztelettel köszöntöm a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság tagjait és a megjelenteket. Megállapítom, hogy az ülésen a bizottság részéről jelen van 3 fő bizottsági tag, a bizottság határozatképes.

Az ülés később kezdődik, mert most lettünk határozatképesek.

Kérem, szavazzunk arról, hogy a jegyzőkönyvet aláíró bizottsági tag Fenyves Vidor legyen. A szavazás eredménye 3 igen szavazat.

Kérem, hogy szavazzunk a meghívó szerinti napirendi pontról. A szavazás eredménye: 3 igen szavazat.

Napirendek:

1. Előterjesztés Püspökladány Város Önkormányzata tulajdonát képező 1970/2. hrsz-ú ingatlan értékesítéséről
Előadó: Márkus Gábor alpolgármester

1. napirend

Dr. Lente Péter, a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság elnöke

A Városfejlesztési Bizottság már megtárgyalta az előterjesztést, itt van elnök úr is. Kérem, tájékoztasson minket arról, hogy mire döntött a bizottság.

Tóth László, képviselő

A Városfejlesztési Bizottság úgy döntött, hogy nem kívánja értékesíteni a telket. Pontosan azért nem, mert ha ezt a 3 000 m² területet megveszi, akkor 3 3000 m²-től gyakorlatilag elzár minket. Az érdekes, amit Kincses képviselő visszaolvasott. A Polyduct azt írta, hogy az egész terület kell neki. Azt el tudom fogadni, hogy annak a lehetőségét tartsuk fenn, hogy ha belemegyünk – és itt jön alpolgármester úrnak a mondandója -, legyen egy tárgyalás, egy beszélgetés. Ha mind kell neki, vigye, ha nem, akkor is van lehetőségünk a további területekre bejutni. Ezt egy telekátalakítással meg lehet oldani.

14 óra 30 perc, megérkezett Márkus Gábor alpolgármester.

Kincses László, képviselő

Az árokparton ő sem tud építkezni, gyerekek, hát ne kamuzzunk már. Ő oda legfeljebb egy utat tud építeni, ami kicsatlakozik a sorompóhoz. Ennyi. Most miről beszélgetünk? Ő akkor nem tudja a célját teljesíteni, állítólag minket egy pályázat miatt keresett meg. Itt arról van szó, hogy sokalja az árat, ennyi az egész, és azt gondolta, hogy ezzel a felemás megoldással lehet időt nyerni, mert itt valami fog történni. Az időnyeréssel egyet lehet érteni. Azért kell újra kiírni a pályázatot, hogy legyen ideje a tárgyalásoknak így-úgy előre haladni.

Dr. Lente Péter, a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság elnöke

Egyetértek abban, hogy támogatni kell.

Kiss Zsigmond, képviselő

Van 1-2 aggályom a határozati javaslattal alapból is. Amikor meghatározzuk az árat, hogy 4 700 ezer Ft-ért adjuk el, oda kellene írni, hogy nettó 4 700 ezer Ft. Mert ha így marad, az félreérthető.

Pandur Erika, Városgazdálkodási irodavezető

Mentes az áfa alól.

Kiss Zsigmond, képviselő

A szakértői vélemény úgy szól, hogy 4 700 ezer Ft, amely áfát nem tartalmaz. Mindig legyen feltüntetve, hogy nettó, mert akkor már mindegy, hogy mentes vagy áfás a tétel. Ezt már egyszer megtanultuk, mikor a korábbi irodavezető nettóban számolta az útépitést és utána saját erőből kellett fizetni az áfát. A másik pedig az, hogy most azt mondjuk, hogy új értékbecslést készítünk az 1970/1 helyrajzi számúra? Miért készítsünk egy új szakvéleményt, mikor nem jelentkezett most rá senki se? A Polyduct is visszalépett tőle. Ezért mondtuk jegyző úrnak, hogy kérdezze meg a céget, hogy mondjon egy számot, hogy érdeklí vagy nem. Ha nem érdeklí, miért értékeltesük fel újra? És ha azt mondaná, hogy 20 millió Ft, akkor csinálnánk egy másik szakvéleményt, hogy 20 millió Ft mire elég. Nem?

Kincses László, képviselő

Nem kell újat csináltatni.

Kiss Zsigmond, képviselő

Annak se látom értelmét, hogy ott van. Másik meg, hogy ő behozott egy szakvéleményt, ez nem hivatalos. Csak úgy beadta, nem hivatalosan, hogy itt egy másik szakvélemény.

Kincses László, képviselő

Ez a 2. szakvélemény, amit ő adott be, ez taglalja külön a kisebbik és a nagyobbik területrészt? Én egy számot látok rajta, 7 600 ezer Ft-ot.

Kiss Zsigmond, képviselő

Ez szerintem csak a nagyobbikról szól.

Kincses László, képviselő

Az meg milyen?

Kiss Zsigmond, képviselő

Ha magában nézem a kisebbik telket, én ezt olcsónak tartom egyébként. 1 400 Ft/m² egy kivett területért, ami szántó? Én azt javasolnám, hogy mindenki jól járjon, én bevonnám ezt a

vállalkozást is, mert nem biztos, hogy nekik feltétlenül szükséges ott az eleje, hanem az elejéből csak annyi, hogy ott tudjon oldalra bejárni. Tehát bevonnám a megosztásnál, hogy hogyan kerüljön megosztásra a bekötő út is. Mert lehet, hogy nem kellene neki téglalapban, hanem másképp is jó lenne. Befejele megmaradna neki a terület, hogy az építkezést ne zavarja, és nekünk maradna egy bekötőút, amit ingyen használna.

Kincses László, képviselő

Akkor ezt le kell venni napirendről.

Dr. Lente Péter, a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság elnöke

Nem vetjük el a szándékot, hogy értékesítjük.

Kincses László, képviselő

Tárgyalni kell róla.

Kiss Zsigmond, képviselő

Úgy van, csak a telekmegosztást újra kell gondolni, aztán majd megint elénk kell hozni és újra ki kell írni.

Dr. Lente Péter, a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság elnöke

Ez is egy megoldás lehet. De most kétféle állásfoglalás van előttünk.

Kiss Zsigmond, képviselő

Tehát nem támogatjuk most az értékesítést, mert nem lehet úgy támogatni, hogy elzárjuk a belső területet a megközelítéstől.

Dr. Lente Péter, a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság elnöke

Igen, de legyen benne az is, hogy függőbe helyezzük. A további egyeztetéseket, tárgyalásokat a vezérigazgató jelenlétében kell lefolytatni. A személyes konzultációt követően készüljön hamarosan újra előterjesztés.

Kiss Zsigmond, képviselő

Készüljön egy vázrajz arról, hogyan lehetne megosztani a területet, hogy a nagyobb terület bejárási lehetősége ne sérüljön.

Dr. Lente Péter, a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság elnöke

Tehát a határozati javaslatban szerepeljen, hogy sem az A), sem a B) variációt nem támogatjuk, hanem kezdeményezzük, hogy a Polyduct Zrt. vezérigazgatójával egyeztessünk, és pontosítsuk a szándékát, illetve hogy mit tudunk segíteni abban, hogy megfelelő adás-vétel alakuljon ki.

Pandur Erika, Városgazdálkodási irodavezető

Tehát a bizottság sem az A), sem a B) variációt nem támogatja, egyeztetéseket kell folytatni a Polyducttal.

Dr. Lente Péter, a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság elnöke

Így van, érdekegyeztetés miatt rövid időn belül történjen meg az egyeztetés.

Kiss Zsigmond, képviselő

Majd azt követően újra kerüljön kiírásra.

Kincses László, képviselő

Illetve a saját levelének mond ellent.

Kiss Zsigmond, képviselő

Az az ő ellentmondása, nem a mienk.

Dr. Lente Péter, a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság elnöke

Így elfogadható?

Tóth László, képviselő

Igen, így nem zárkozunk el az értékesítéstől.

Dr. Lente Péter, Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság elnöke

Amennyiben nincs több kérdés, vélemény, hozzászólás kérem, szavazzunk a módosított határozati javaslatról, miszerint a bizottság Püspökladány Város Önkormányzata tulajdonát képező 1970/2. hrsz-ú ingatlan értékesítéséről szóló előterjesztés határozati javaslatát nem támogatja javasolja, hogy a Polyduct Zrt. ügyvezető igazgatójával történjen egyeztetés a telkekkel kapcsolatban, majd a pályázat kerüljön újra kiírásra, illetve készüljön új előterjesztés a témában. A szavazás eredménye: 3 igen szavazat.

67/2018. (XI. 7.) pénzügyi és ügyrendi bizottsági határozat

Püspökladány Város Önkormányzata tulajdonát képező 1970/2. hrsz-ú ingatlan értékesítéséről szóló előterjesztés határozati javaslatát nem támogatja, javasolja, hogy a Polyduct Zrt. ügyvezető igazgatójával történjen egyeztetés a telkekkel kapcsolatban, majd a pályázat kerüljön újra kiírásra, illetve készüljön új előterjesztés a témában.

Határidő: azonnal

Felelős: Dr. Lente Péter bizottsági elnök

Dr. Lente Péter, Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság elnöke


Megköszönöm mindenkinek a munkáját, az aktív részvételt, a bizottsági ülést bezárom.

Az ülés befejezése: 14 óra 37 perc.

k.m.f.



Dr. Lente Péter
bizottság elnöke



Fenyves Vidor
bizottsági tag

Püspökladány Város Önkormányzata
Pénzügyi és Ügyrendi Bizottsága Elnökétől

MEGHÍVÓ

Püspökladány Város Önkormányzata Pénzügyi és Ügyrendi Bizottsága soron kívüli ülését

2018. november 7-én (szerdán) 13.00 órakor

tartja *a Városháza régi épület emeleti tanácskozó termében*, melyre ezúton meghívom.

Napirend:

1. Előterjesztés Püspökladány Város Önkormányzata tulajdonát képező 1970/2. hrsz-ú ingatlan értékesítéséről
Előadó: Márkus Gábor alpolgármester

Püspökladány, 2018. november 6.

Dr. Lente Péter sk.
bizottsági elnök

ELŐTERJESZTÉS

A Püspökladány Város Önkormányzata tulajdonát képező 1970/2 helyrajzi számú ingatlan értékesítéséről

A Polyduct Zrt. (4181 Nádudvar, Kabai u. 62.) 2018. április 5-én érkezett levelében vételi szándékot jelentett be, a Püspökladány Város Önkormányzata tulajdonát képező Táncsics Mihály utcán található, 1970/1 helyrajzi számú szántó művelési ágú (területe 30 346m²), és a 1970/2 helyrajzi számú kivett beépítetlen terület művelési ágú (területe 3 335m²) ingatlanokra vonatkozóan.

Püspökladány Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2018. május 31-i ülésén a 41/2018. (V. 31.) önkormányzati testületi határozata szerint az ingatlanokat kijelölte értékesítésre, az ingatlanok értékbecslésével a Püspökladányi Városüzemeltető és Gyógyfürdő Kft-t bízta meg.

Az Értékelési szakvélemények 2018. július 19-én érkeztek önkormányzatunkhoz, amelyben az 1970/1 helyrajzi számú szántó művelési ágú ingatlant 43 200 000 Ft-ra, az 1970/2 helyrajzi számú kivett beépítetlen terület művelési ágú ingatlant 4 700 000 Ft-ra értékelte az értékbecslő.

Püspökladány Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2018. augusztus 30-i ülésén 77/2018. (VIII. 30.) önkormányzati testületi határozata szerint az ingatlanok nyílt pályázati úton történő értékesítési eljárásának lefolytatásával a Püspökladányi Városüzemeltető és Gyógyfürdő Kft.-t bízta meg.

A Püspökladányi Városüzemeltető és Gyógyfürdő Kft. 2018. szeptember 5-én készítette el a két ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázati kiírásokat. Az eljárás során keletkezett dokumentumok 2018. október 17-én kerültek megküldésre Önkormányzatunk számára.

A pályáztatási eljárás során csupán a 1970/2 helyrajzi számú ingatlan tárgyában érkezett 1 darab, 4 700 000 Ft, azaz Négy millió-hétszáz ezer forint összegű vételi ajánlat a Polyduct Zrt. részéről.

Fentiek alapján kérem a Képviselő-testületet a határozati javaslatban foglaltak elfogadására.

Határozati javaslat:

Püspökladány Város Önkormányzata Képviselő-testülete, mint a Püspökladány, 1970/2 helyrajzi számú ingatlan tulajdonosa a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §, valamint Püspökladány Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 25/2012. (XI. 30.) önkormányzati rendelet alapján a Püspökladány 1970/2 helyrajzi számú kivett beépítetlen terület művelési ágú ingatlant,

A/ Polyduct Zrt. (4181 Nádudvar, Kabai u. 62.) részére 4 700 000 Ft vételár ellenében értékesíti.

B/ nem értékesíti.

A 1970/1 helyrajzi számú szántó művelési ágú ingatlant újabb értékbecslés elkészítésével kéri felértékeltetni a Püspökladányi Városüzemeltető és Gyógyfürdő Kft-vel.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az értékesítéssel kapcsolatos ügyekben eljárjon.

Határidő: azonnal

Felelős: Márkus Gábor – alpolgármester

Püspökladány, 2018. november 6.

Márkus Gábor
alpolgármester s. k.

A másolat hiteles, az eredetivel
mindenben megegyező.
Püspökladány, 20.....

.....
aláírás

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

Püspökladány, belterület
1970/1
helyrajzszámú ingatlanról.



Készítette: Tiber-Tervezőiroda Bt.
Készült: 2018. július 16.

TIBER
TERVEZŐIRODA

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY	3
1. Kiinduló adatok, információk.....	4
2. Értékelési módszer	4
3. Alapadatok	4
3.1. Környezet.....	4
3.1.1. A település területi elhelyezkedése.....	4
3.1.2. Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése	5
3.2. Megközelíthetőség.....	7
3.3. Tulajdoni lap adatai	7
3.4. Belfterületi földrészlet	8
3.5. Közművesítettség.....	8
4. Az értékszámítás módszere	9
Szakértői módszer	9
Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer.....	9
Költségalapú érték (nettó pótlási érték) módszer.....	9
Hozamszámításon alapuló értékbecslés	10
5. Értékmeghatározás.....	11
5.1. Értékmeghatározás piaci összehasonlító módszerrel.....	11
6. Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés	12
8. Végső értékmeghatározás	12
9. Szakértői nyilatkozat	13
10. Korlátozó feltételek.....	13
11. Az értékelési szakvélemény feletti jog	13
MELLÉKLETEK.....	14
Tulajdoni lap.....	14
Térképmásolat	16
Helyszíni fotók (hrsz: 1970/1).....	17
Megrendelő.....	18

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő adatai:	
Megrendelő neve:	Püspökladány Városüzemeltető és Gyógyfürdő Kft.
Címe:	4150 Püspökladány, Kossuth utca 26.
Értékelés tárgya:	
Ingatlan tulajdoni lap szerinti azonosítása:	
Cím:	Püspökladány, belterület
Helyrajzi szám:	1970/1
Utca, házsám:	
Művelési ág:	szántó
Teherlap bejegyzés:	Tulajdoni lap III. része alapján.
Értékelés célja:	Az ingatlan jelen állapotában, valós piaci értékének meghatározása. Az ingatlan értékének megállapítása adásvételi áralku alapjául szolgál. Az értékbecslés a szóban forgó ingatlan vagyona, mint forgalomképes vagyontárgyra vonatkozik, ugyanakkor az ott lévő mobil berendezésekre, felszerelésekre, illetve személyes vagyontárgyakra a megbízás nem terjed ki.
Értékelés készítője:	Tiber-Tervezőiroda Bt. névjegyzéki szám: 62-İKÉ/2017
Elérhetőség:	4183 Kaba, István király u. 20/b. mobil: +36 20-412-8186; +36-20-595-0572 e-mail: tiberterv@gmail.com
Helyszíni szemle időpontja:	2018. június 19.
Értékelés időpontja:	2018. július 16.
Szaktelemény érvényessége:	Az értékeléstől számított 90 nap, amennyiben az ingatlant ezen idő alatt rendeltetészerűen használják és az ingatlan műszaki állapotában nem történik lényeges változás.
Területi adatok összesítése:	
Belterületi földterület(ek) összesen:	30 346 m ²

Megállapított érték		
Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:	43 200 000 Ft	
	Négy millió-hétszáz ezer	00/100

Az ingatlanforgalmi érték áfa-t nem tartalmaz

TIBER-TERVEZŐIRODA BT.

4183 Kaba, István király u. 20/b


Adószám: 25999110-1-09

Cégjegyzékszám: 09-06-016282

Bankszámlaszám: 61400117-13347970

„kiszadózó”

Szakértő:


 Bartha Tibor
 Ingatlanvagyon-értékelő
 névjegyzéki szám: 63-İKÉ/2017

1. Kiinduló adatok, információk

Püspökladány Városüzemeltető és Gyógyfürdő Kft. megbízást adott a Püspökladány, belterület, hrsz.: 1970/1 szám alatti ingatlan – szántó – Püspökladány Város Önkormányzatának 1/1 részaránytulajdonának ingatlanforgalmi értékének megállapítására.

A helyszíni szakértői szemle során szemrevételezéssel megvizsgáltam az ingatlant, az ingatlan környezetét és egyéb értékbecsítő tényezőket. Fényképfelvételeket készítettem, melyeket a szakvéleményhez felhasználtam. Valamint a tulajdonos által szóban közölt információkat is felhasználtam az értékeléshez.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtam az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

Az értékelés során felhasználtam a megbízó által rendelkezésre bocsátott az ingatlannal kapcsolatos dokumentumokat és információkat (tulajdoni lap, térképmásolat).

A terület, fejlesztési terület, jövőbeni hasznosítása ipari felhasználást vetít előre. Az értékelés során figyelembe lett véve a hasznosíthatóság.

2. Értékelési módszer

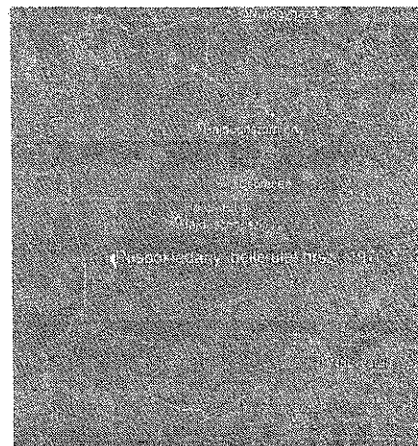
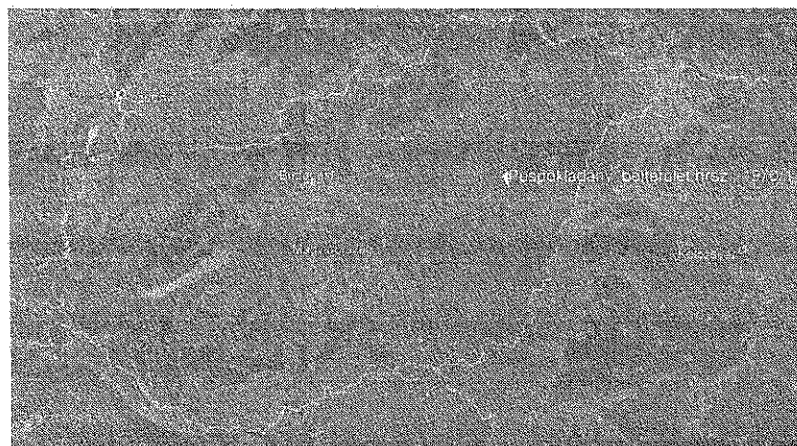
Készült, a TEGoVA (The European Group of Valuers Association) az állóeszközök-értékelők Európai Csoportja (EVS 2009) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai alapján.

3. Alapadatok

3.1. Környezet

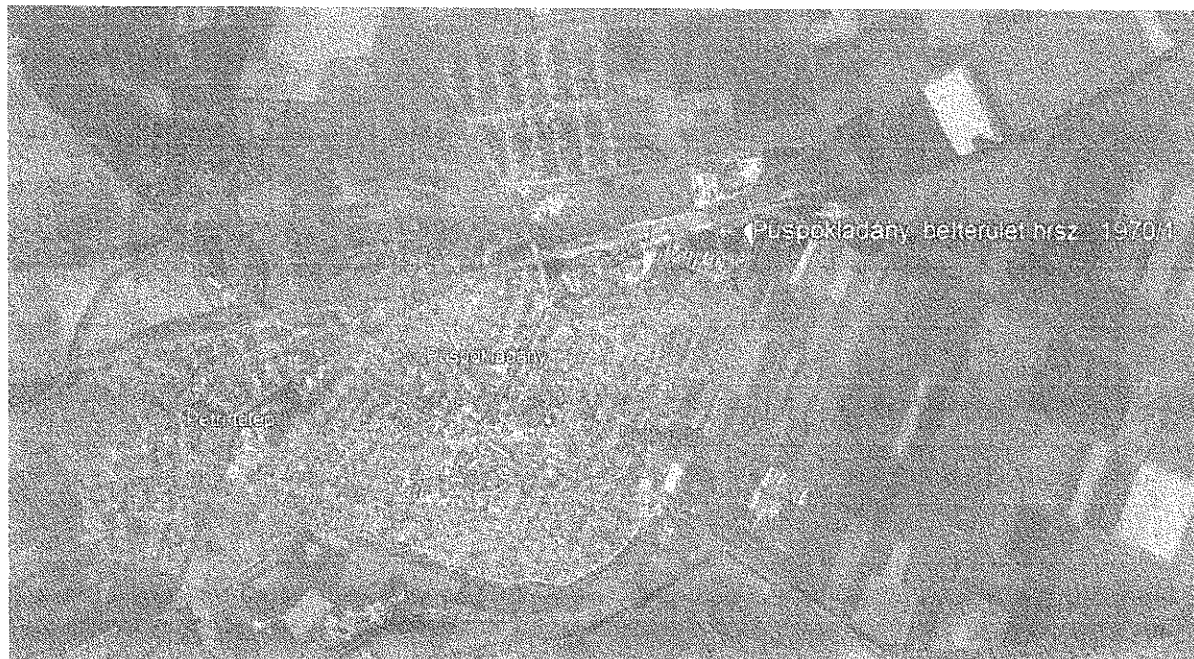
3.1.1. A település területi elhelyezkedése

Püspökladány Magyarország észak-keleti részén, Tiszántúli középső részén, - Debrecentől 50 km-re - Hajdú-Bihar megye dél-nyugati határán, három tájegység: a Hortobágy, a Nagykunság és a Nagy-Sárrét találkozási pontján fekvő alföldi, sajátos mezőgazdasági jellegű város. A Püspökladányi Járás és kistérség székhelye. Vonattal a MÁV 10-as számú (Szolnok–Debrecen–Nyíregyháza–Záhony-vasútvonal), a 101-es számú (Püspökladány–Biharkeresztes-vasútvonal) és a 128-as számú (Békéscsaba–Kötegyán–Vésztő–Püspökladány-vasútvonal) vonalán érhető el.



3.1.2. Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése

Az ingatlan Magyarországon, Hajdú-Bihar megyében, Püspökladány belterületének, északkeleti szélén, a település központjától, légvonalban cca. 2,40 km távolságra - ipari gazdasági övezetben - helyezkedik el. Gépkocsival könnyen megközelíthető. Közvetlen környezetében ipari épületek, fásított területek, valamint szántó művelési ágú területek helyezkednek el. Közvetlen közterületi csatlakozása biztosított.



Körmező ingatlanok jellemző hasznosítása:

Legcélszerűbb hasznosítás:

Építési övezet:

Értéket jelentősen befolyásoló tényezők:

ipari gazdasági telephelyek, mezőgazdasági szántó területek

telephely

ipari gazdasági terület

elhelyezkedés, környezet



Kivonat Püspökladány Város Helyi Építési Szabályzatából

III. GAZDASÁGI TERÜLETEK

Általános előírások

19. §

(1) A város területén, elsősorban a gazdasági célú építmények elhelyezésére.

Gksz-1 Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület (általános)

Gksz-2 Kereskedelmi, szolgáltató gazdasági terület

Gip-1 Ipari gazdasági terület

Gip-1 X Ipari gazdasági terület (intenzív)kerületi kijelölésre.

(2) A telkek beépítésének általános szabályai:

a) A gépjárművek elhelyezését telken belül kell biztosítani.

b) A teljes közművesíthettség és a technológiához tartozó ellátó biztonsági rendszerek kialakítása kötelező.

c) A védőterületet annak terhére és annak a telkén kell kialakítani, akinek a tevékenysége azt szükségessé teszi.

d) Kiegészítő épületek és melléképítmények közül csak az üzemeltetéshez szükséges épületek és építmények helyezhetők el.

e) Az előkert mélysége 20 m, kivéve ahol a szabályozási terv más mélységet nem jelöl, melyben parkosított területet, fásított parkolóhelyeket, kerékpártárolót, közmű csatlakozási műtárgyat, a kerítéssel egybeépített portásfülkét lehet csak elhelyezni. A kialakult állapotú, magánútról megközelíthető gazdasági területeken a magánút felől 5 méteres előkertméret tartandó, melyben parkosított területet kell kialakítani.

f) Oldalkert, és hátsókeret mérete az övezetben megengedett legnagyobb építménymagasság fele.

g) A szabályozási terven feltüntetett, telken belüli védőterületen belül, csak szociális- és irodaépület, vagy tárolásra-, raktározásra szolgáló épület, fásított parkolóhelyek helyezhetők el. A védőterületen belül legalább 70 %-os zöldterületi fedettséget kell biztosítani.

h) Hatályon kívül helyezve.

**Gip-IX építési övezet
Ipari gazdasági terület (intenzív)**

22. §

(1) Az övezet a gazdasági célú ipari építmények elhelyezésére szolgál, amelyek más beépítésre szánt területen nem helyezhetők el. Az ipari terület az OTÉK ipari besorolásai közül az egyéb ipari terület.

(2) Az építési övezetben előírt minimális előkert méret 5-20 méter között szabadon választható. A közterület felőli előkertben parkosított területet kell fenntartani legalább kétszintes növényállomány telepítésével, és ahol a szabályozási terv telken belüli kötelező fásítást jelöl, ott őshonos fafajokból álló fasor telepítése kötelező. E területen minden 100 m² telekterület után 1 nagy lombkoronát növelő fa ültetése kötelező.

(3) Az övezetbe csak környezeti hatás szempontjából semleges, nem jelentősen zavaró hatású (nem különlegesen veszélyes, pl. tűz-, robbanás-, fertőzőveszélyes) üzemek (pl: élelmiszer-, könnyűipar, gépipar, fémipar, építőipar, település-ellátás) helyezhetők el.

(4) Az ipari gazdasági területen, ha az építmény jelen rendelet övezeti előírásainak, továbbá a rendeltetése szerinti külön hatósági előírásoknak megfelel, valamint a más rendeltetési használatból eredő sajátos hatások nem korlátozzák a szomszédos telkeknek az övezeti előírásoknak megfelelő beépítését, használatát kivételesen elhelyezhető a gazdasági tevékenységi célú épületen belül, a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások.

(5) Az övezetet teljes közművesíthettséggel kell ellátni.

(6) Az övezet építési telkeinek kialakítása során alkalmazandó legkisebb telekméreteket, azok legnagyobb beépítettségét, továbbá az építhető építménymagasság mértékét a következő táblázat szerint kell meghatározni.

Beépítési módja	Övezeti jele	Az alakítható telek			Legnagyobb Beépítettség %	Legnagyobb építmény magasság (m)
		Legkisebb Területe (m ²)	Legkisebb Szélessége (m)	Legkisebb Mélysége (m)		
Szabadon álló	Gip-1 ^x	2000	25	-	50	12.5

(7) A telek minimális zöldfelületi fedettsége 25 %.



3.2. Megközelíthetőség

Az ingatlan megközelíthetősége: Az ingatlant megközelíteni a településről kivezető Tánccsics Mihály utcáról, a Kazinczi Ferenc utca elágazásától mérve 470 méter aszfaltozott úton, majd délnyugati irányban 390 méter és északnyugati irányban 330 méter földúton való haladással lehetséges.

Közlekedési eszközök: személygépkocsi

Buszmegálló távolsága: 1 km-en belül

3.3. Tulajdoni lap adatai

A nyilvántartási állapot bemutatása, a Mellékletek közé becsatolt, 2018.06.22-i keltezésű, Hiteles tulajdoni lap- Teljes másolat alapján történik. A megrendelő szóban nyilatkozott arról, hogy a másolat kiállítása óta az Ingatlan-nyilvántartási adatokban változás nem következett be, a tulajdoni lapra újabb feljegyzés, bejegyzés nem történt.

Ingatlan nyilvántartási adatok

Ingatlan címe:	Püspökladány, belterület
Helyrajzi szám:	1970/1
I. rész	
Művelési ág:	szántó
Területe:	30346,00 m ²
II. rész	
Tulajdoni hányad	1/1
Jogállás	Tulajdonos
Jogosult neve	Püspökladány Város Önkormányzata
Címe	4150 Püspökladány, Bocskai utca 2.
Törzsszám	15728740
III. rész	
Bejegyző határozat	Tulajdoni lap III. része alapján.
Bejegyzés	Tulajdoni lap III. része alapján.
Jogosult neve	Tulajdoni lap III. része alapján.

3.4. Belterületi földrészlet

Telek területe:	30346,00 m ²
Telek kialakítása:	egyedi
Telek alakja, formája:	Az ingatlan, lefedő idoma L alakot formál, határvonalai egyenesek, délkeleti határvonala tagolt rajzolatú.
Telek határai:	egyenesek
Telek kerítettsége:	nem kerített
Kerítés típusa:	
Beépítés módja:	szabadonálló
Domborzati és lejtésvizonyok:	közeli sík
Parkosítás:	nincs
Felépítmények:	nincs
Közművek:	nincs

3.5. Közművesítettség

Elektromos áram:	-
Vízellátás:	-
Használati melegvíz ellátás:	-
Szennyvízelvezetés:	-
Csapadékvíz elvezetés:	-
Fűtés:	-
Gázellátás:	-
Szemétszállítás:	-
Épületgépészeti állapota:	-

4: Az értékszámítás módszere

Szakértői módszer

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2009), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Jelen értékelés módszerei két fő kategóriába oszthatók: a piaci érték alapú és a költségalapú értékelések.

Jelen ingatlan értékbecslés azon az elven alapul, hogy a piac szereplői hasonló ingatlanért hasonló összeget hajlandók fizetni, azaz a nyílt piacon az alkufolyamatok során kialakult piac értékítélete határozza meg a kereslet-kínálat függvényében az időbeli és pénzügyi körülmények figyelembevételével, összehasonlításával.

Az ingatlan értékelése során perdöntő a lokáció: az adott funkció szempontjából mérlegelendő a település jellege, az azon belüli fekvés, övezeti besorolás, az elhelyezkedés, az infrastruktúra, a beépítési mód, esetleges fejleszthetőség stb.

Mindemellett a feladat részét képezi az ingatlan műszaki állapotának, gépészeti, villamoshálózati felszereltségének a vizsgálata és figyelembevétele.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlíja az adott körzetben, a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kijáratásokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékelésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, öröklakások, telkek stb.

Jelen esetben az értékeléshez ez a módszertan került alkalmazásra, azzal az eltéréssel, hogy egy megbízható és teljes körű információ halmazzal rendelkező hazai adatbázis hiányában a már megtörtént adásvételek helyett aktuális nyílt ingatlanpiaci ajánlatok, illetve kínálati árak kerültek be az összehasonlító adathalmazba. Ez a megközelítés a magyarországi értékelési gyakorlatban hallgatólagosan elfogadott és általánosan alkalmazott eljárás.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség
- infrastrukturális ellátottság
- méret
- műszaki állapot

Költségalapú érték (nettó pótlási érték) módszer

A költségalapú érték (nettó pótlási érték) - megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítás költségeből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

A módszer fő lépései:

- A telekérték meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján.
- A felépítmény újraképzési vagy pótlási költségének meghatározása.
- Avulások számítása.
- Piaci viszonyok miatti módosító tényezők számítása.
- Érték képzés.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépítet hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás; b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni. Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglalapületek 60-90 év, - városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év, - Ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

Nem alkalmazott.

Hozamszámításon alapuló értékbecsítés

A 25/1997. (VIII:1.) PM rendeletben az értékelési eljárás végrehajtására vonatkozó utasítás az értékelés lépéseit a következőképpen írja elő:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan *jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből* (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

- Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése;
- A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módoként;
- Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módoként;
- A tőkésítési kamatláb meghatározása;
- A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása;
- A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Nem alkalmazott.

Érkeif ingatlan: Püspökladány, belterületi hrsz.: 1970/1

5. Értékmeghatározás

5.1. Értékmeghatározás piaci összehasonlító módszerrel

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3	Össze-hasonlító - 4	Össze-hasonlító - 5
Ingatlan címe:	Püspökladány belterületi hrsz.: 1970/1	Várnaspércs	Debrecen, Haláp	Debrecen, Kishegyesi út	Hortobágy	Hajdúszoboszló
Megnevezés	Kivált beépítetlen terület	fejlesztési terület	fejlesztési terület	fejlesztési terület	fejlesztési terület	fejlesztési terület
Adat forrása:		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
GAZDASÁGI TENYEZŐK						
kinálati/adásvételi ár (Ft)		189 000 000 Ft	29 900 000 Ft	820 000 000 Ft	71 500 000 Ft	3 500 000 Ft
alapterület (m ²)	30 346 m ²	67 568 m ²	16 000 m ²	272 165 m ²	35 714 m ²	3 100 m ²
fejlagos ár (Ft/m ²)		2 797 Ft/m ²	1 869 Ft/m ²	3 013 Ft/m ²	2 002 Ft/m ²	1 129 Ft/m ²
kinálati/adásvétel		kinálati	kinálati	kinálati	kinálati	kinálati
kinálati/adásvétel időpontja		2018. március	2018. március	2018. március	2018. március	2018. március
kinálati/adásvétel korrekció		0,70	0,90	0,70	0,80	0,90
kontingált fajlagos ár (Ft/m ²)		1 958 Ft/m ²	1 682 Ft/m ²	2 109 Ft/m ²	1 602 Ft/m ²	1 016 Ft/m ²
ÉRTÉKALKITÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIA TT						
megközelíthetőség		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
0%		0%	0%	0%	0%	0%
óvzónai besorolás/		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
beépíthetőség		0%	0%	0%	0%	0%
funkció nélküli épületek		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
megele		0%	0%	0%	0%	0%
infrastruktúra		kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb	kedvezőbb
-15%		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
elhelyezkedés		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
0%		0%	0%	0%	0%	0%
környezet		hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
0%		0%	0%	0%	0%	0%
ÖSSZEZETI KORREKCIÓ		-15%	-15%	-15%	-15%	-15%
KÖRGAZI FAJLAGOS ÁTLAGÁR (Ft/m²)		1 664 Ft/m ²	1 430 Ft/m ²	1 793 Ft/m ²	1 361 Ft/m ²	864 Ft/m ²
ATLAGOLT FAJLAGOS ÁR (Ft/m²)				1 422 Ft/m ²		
számítás alapját képező terület (m ²)	30346,00 m ²					
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	1 422 Ft/m ²					
becsült érték (Ft)	43 162 068 Ft					
Becsült érték kerekítve (Ft)	43 200 000 Ft					

4. Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés

Forgalomképesség: Püspökladány környékén, a telekárak tekintetében, lassan de folyamatosan kiegyenlítődnek az ingatlanpiaci viszonyok. Az elmúlt években a befektetési- és saját célú ingatlanvásárlók száma némiképp növekedett, az árak folyamatosan nőttek.

Hosszú távú értékállóság: A telkek iránti kereslet- és ezzel együtt ármövekedés 2017-ben már érzékelhető, bár nem azonos mértékben jelentkezik Püspökladány valamennyi térségében. Fokozottabban jelentkezik az infrastruktúráisan és közművekkel jól ellátott, közlekedés, geometriai és lejtésviszonyok szempontjából is kedvező fekvésű, azonban csendes helyen fekvő, elsősorban lakóövezeti telkek iránt. Az említett feltételeknek megfelelő telkek ára, ha kis mértékben is, de növekedett az előző évekhez viszonyítva.

Megjegyzés: Az eladhatóság feltételezhetően 180-360 napon belüli. Hosszútávon az ingatlanok érték növekedése a legvalószínűbb.

8. Végső érték meghatározás

Piaci alapú (forgalmi) érték:	43 200 000 Ft	súly:	100%	43 200 000 Ft
Hozamszámításon alapuló érték:		súly:	0%	0 Ft
Költség alapú érték:		súly:	0%	0 Ft
Súlyozott érték				43 200 000 Ft

Végső érték meghatározás	
Az ingatlan forgalmi értéke összesen:	43 200 000 Ft
Indoklás: Az ingatlan értékének meghatározására a piaci összehasonlító értékelési módszert alkalmaztam. Az alkalmazott módszer tükrözi leginkább a vizsgált ingatlan forgalmi értékét.	
A megállapított érték per-, teher és igénymentes állapotra vonatkozik.	

9. Szakértői nyilatkozat

Alulírott szakértő kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését, az elemzéseket és a szakértői vélemény összeállítását személyesen hajtottam végre.

Tisztában vagyok azzal, hogy a szakvéleményben a forgalmi értékre vonatkozóan kifejtett megállapításaim egzakt módon nem bizonyíthatók, illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak.

Kijelentem, hogy sem nekem, sem közvetlen hozzátartozóimnak sem jelenleg, sem a múltban nem áll illetve áll fenn érdekeltsége a vizsgálat tárgyát képező ingattal kapcsolatban.

Nem kértem fel előre meghatározott érték feltüntetésére, nem kaptam a forgalmi értéket illetően eligazítást, mely kedvezne bármelyik érintett félnek. Díjazásom semmilyen módon nem függ a megállapított értéktől.

10. Korlátozó feltételek

Kiinduló feltételezések és korlátozó feltételek

Jelen szakvélemény a Tiszántúli Takarékszövetkezet által meghatározott formai és tartalmi követelmény rendszerét követi.

A jelen szakvéleményben rögzített következtetések az alábbiakban ismertetett feltevéseken alapulnak és a következő korlátozó feltételek mellett érvényesek:

1. Szakértő a szakvéleménye elkészítéséhez felhasznált információit olyan források felhasználásával nyerte, amelyeket ő megbízhatónak tekintett és amelyekről úgy véli, hogy valóságosak és helyesek. Miután ezen információk, továbbá a harmadik személyek által biztosított és hitelesnek elfogadott dokumentumok tartalmának teljes körű ellenőrzését nem volt módjában elvégezni, felelőssége e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő.

2. A szakértői vélemény kidolgozása során szakértő az ingatlanszakmát érintő hazai jogszabályokon és előírásokon túlmenően irányadónak tekintette az Értékelő Szövetségek Európai Csoportja (TEGoVA-The European Group of Valuers' Association) által közreadott „Európai Értékelési Szabványok 2003,2009” (European Valuation Standards 2003,2009) c. kiadványokban foglaltakat. Ennek megfelelően a forgalmi érték definíciója tartalmát tekintve az Európai Értékelési Szabványok szerinti meghatározásnak felel meg.

3. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

4. Az értékelés effektív időpontjától eltelt idő, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata.

Az értékelési dokumentációban szereplő képek, a tulajdonos hozzájárulásával készültek.

Megbízó tudomásul veszi, hogy a jelen szakvéleményben szereplő értékek becsült piaci értékek, melyek a jelen állapotokra, és a jelen időben érvényesek.

A megbízó által szolgáltatott információkért az értékbecslő nem vállal felelőséget.

Szakvélemény csak a felek együttes engedélyével adható ki harmadik félnek. A szakvélemény másolása, sokszorosítása tilos.

A szakvélemény í példányban készült.

11. Az értékelési szakvélemény feletti jog

Jelen értékelési szakvélemény egésze valamint részletei, semmilyen rá vonatkozó hivatkozás nem kerülhet nyilvánosságra az értékelő írásbeli hozzájárulása nélkül. Az értékelő tudomására jutott adatokat és a jelen szakvélemény tartalmát szigorúan bizalmasan kezeli.

MELLÉKLETEK

Tulajdoni lap



Püspökladány Községi Önkormányzat
Püspökladány, Berzsenyi u. 11. Pf. 51

Oldal: 1/2

Ingatlan tulajdoni lap - Típus: névelés
Ingatlan azonosító száma: 1970/1-000000000
000000000

PÜSPÖKLADÁNY

Sorszám: 69

Időszak: 1970/1 helyrajzi szám

Időszak	1970/1 helyrajzi szám
1970/1	
1. Ingatlan azonosító száma	1970/1-000000000
2. Ingatlan leírása	1970/1-000000000
3. Ingatlan jogviszonya	1970/1-000000000
1970/2	
1. Ingatlan azonosító száma	1970/2-000000000
2. Ingatlan leírása	1970/2-000000000
3. Ingatlan jogviszonya	1970/2-000000000
1970/3	
1. Ingatlan azonosító száma	1970/3-000000000
2. Ingatlan leírása	1970/3-000000000
3. Ingatlan jogviszonya	1970/3-000000000
1970/4	
1. Ingatlan azonosító száma	1970/4-000000000
2. Ingatlan leírása	1970/4-000000000
3. Ingatlan jogviszonya	1970/4-000000000

Püspökladány Községi Önkormányzat

Püspökladányi Községi Hivatal
Közfelügyeleti Osztály

1442 1/3

Helyes tulajdoni lap - Helyes mérték
Még nem történt az ingatlan értékének
2014.04.01.

MÉRTÉKELÉS

szám: 1/3

Helyrajz: 1/301 belterületi rajz

Értékelés az ingatlanról

A helyrajzi rajz alapján az ingatlan mértékét az alábbiak szerint kell megállapítani.
Az ingatlan mértékét az alábbiak szerint kell megállapítani.
Az ingatlan mértékét az alábbiak szerint kell megállapítani.

2014.04.01.



Értékelés az ingatlanról

Térképmásolat

1970/1 Püspökladány, belterület
Püspökladány
Dátum: 11.07.13

Szűrlépcső: 53-721-23
PÜSPÖKLADÁNY, belterület 1970/1

Térképmásolat

Méretszám: 1:37870:18
Mértéktényező: 1:2000

Változat: 60V



A térképész által a Magyarországi Nemzeti Térképészeti Hivatal feladatát ellátó szervezet által készített térkép alapján készült.

Püspökladány, 2018. június 22.

Petrov-Todorov Péter

Helyszíni fotók (hrsz: 1970/1)



IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

POLYDUCT Zrt.
4181 Nádudvar, Kabai u. 62. sz. részére




Belterületi szántó
4150 Püspökladány, belterület Hrsz: 1970/1

A szakvélemény 9 számozott oldalt, és II. csatolt mellékletet tartalmaz.

E-mail: ipolyi.gyula.db@gmail.com
☎ +36 (20) 370-89-24

Készítette:


Ipolyi Gyula
magasépítő-és gépészmérnök
igazságügyi szakmérnök
igazságügyi szakértő KIM: 5334

ÉRTÉKELESI BIZONYÍTVÁNY

Megbízó cégszerű megnevezése: Kapcsolattartó személy neve, telefonszáma:	POLYDUCT Zrt. 4181 Nádudvar, Kabai u. 62. sz. Egri Tibor vezérigazgató, 30/998-09-03
Megbízott cégszerű megnevezése:	Ipolyi Gyula ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő 4032 Debrecen, Görgey u. 2.VIII/65. sz. Tel: 20/ 370-89-24 ipolyi.gyula.dbgmail.com
Értékelt ingatlan címe:	4150 Püspökladány, belterület Hrsz: 1970/1
Helyrajzi szám(ok):	1970/1
Ingatlan(ok) típusa:	- szántó
Tel(k)ek alapterülete:	30.346 m ²
Épület(ek) összes nettó alapterülete:	-
Felépítmények jellemző építési éve:	-
Felépítmények általános állapota:	-
Az ingatlan(ok) aktuális használata:	szántó
Bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:	Püspökladány Város Önkormányzata 4150 Püspökladány, Bocskai u. 2. sz. 1/1
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
A tulajdoni lapon lévő terhek, jogok és széljegyek:	Vezetékjog; mellékelt tulajdoni lap szerint
Ingatlan nyilvántartáson kívüli tulajdonos(ok):	Nincs
Értékelt jog megnevezése:	Tulajdonjog
Értékelés célja:	Megbízó részére történő tájékoztatás.

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan tehermentes forgalmi értéke a 2018. augusztus 04-i fordulónapon.

7.666.000 Ft.-

azaz

Azaz Hétmillió-hatszázhatvanhatezer Ft.-

Debrecen, 2018. augusztus 30.

IPOLYI GYULA
magasépítőmérnök, gépészmérnök,
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő
4032 Debrecen, Görgey u. 2. VIII/65.
Telefon: 06-20-370-89-24
Eng. sz.: Igazságügyi M. 5334
Adószám: 6360668

Ipolyi Gyula:
igazságügyi szakmérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi
szakértő KIM: 5334

TARTALOMJEGYZÉK

1.	AZ ÉRTÉKBECSLÉS TÁRGYA,	4
2.	AZ ÉRTÉKBECSLÉS IDŐPONTJA	4
3.	A HELYSZÍNI SZEMLE IDŐPONTJA.....	4
4.	AZ ÉRTÉKBECSLÉS ALAPJÁUL SZOLGÁLÓ DOKUMENTUMOK, INFORMÁCIÓK.....	4
5.	AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS NÉL ALKALMAZOTT MÓDSZEREK, ALAPELVEK.	4
6.	AZ ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA	5
7.	KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK RÖGZÍTÉSE	5
8.	TANÚSÍTVÁNY.....	6
MELLÉKLETEK: - Fotó melléklet		7
- Tulajdoni lap másolat		8
- Térkép másolat		9
Csatolt mellékletek: - I. Számítási táblázat		11 o.
- II. Igazságügyi szakértői igazolvány másolat		1 o.

Az értékbecslés tárgya:

POLYDUCT Zrt. (4181 Nádudvar, Kabai u. 62. sz.) megbízásából a **Hajdú-Bihar Megye, 4150 Püspökladány, Tánicsics Mihály u. végén folytatódó földút mellett, 1970/1 hrsz-ú, 3 ha 0346 m² területű, és 76,47 AK kat. jövedelmű termőföld ingatlan piaci értékének megállapítása.**

- 1. Az értékbecslés időpontja: 2018.08.30.**
- 2. A helyszíni szemle időpontja 2018.08.04.**
- 3. Az értékbecslés alapjául szolgáló dokumentumok, és információk**
 - Tulajdoni lap másolat, térképmásolat
 - Földhivaltól, Illetékhivaltól, önkormányzatoktól kapott értékesítési információk
 - Ingatlan szakfolyóiratok, helyi újságok, és különféle internetes információs bázisok.
- 4. Az ingatlan értékbecslésnél alkalmazott módszerek, alapelvek.**

Egy ingatlan (egy eszköz) értékelésére, döntően az alábbi módszerek alkalmazhatóak:

1. piaci adatok összehasonlításán alapuló értékbecslés
2. hozam alapú értékbecslés, (ahol a hozamértékeknel, már jelentkezik, a közvetlen területi alapú támogatás hatása)
3. újraelőállítási költség alapú értékelés (építmények)
4. erdő értékbecslése (a 254/2002. (XII. 13.) Korm. rendelet 2. sz. melléklete szerinti egyszerűsített módszer szerint).

Ad 1. A piaci adatok összehasonlításán alapuló értékelés már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során, a piacon a közelmúltban eladott, illetve az értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során figyelembe vesszük a piacot meghatározó különböző elemeket.

Ad 2. A hozam alapú értékelés az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségek különbségéből vezeti le annak értékét. A termőföldre vonatkozó hozam alapú értékbecslést az 54/1997. (VIII.1.) FM rendeletben foglaltak szerint számítja a program. Az ültetvények értékének becslésénél (hozam adatok hiányában) költségalapú számítással állapítjuk meg az értéket.

Ad 3. A költségalapú értékelés megközelítésének lényege az, hogy a körültekintő vásárló nem hajlandó többet fizetni egy vagyontárgyért, mint egy helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, amelynek hasznossága megegyezik a vizsgált vagyontárgy hasznosságával.

Az újraelőállítási költség alapú értékelésnél az eszköz újraelőállítási költségéből levonjuk az idő múlása miatti avulás értékét, illetve az építmény (eszköz) funkcionális használhatóságából adódó értékcsökkenést (korrekciós értéket), majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésén alapuló értékét.

A felépítményes ingatlanokra vonatkozóan, az értékbecslési szakvélemény a 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM. rendeletben foglaltak, valamint az EVS 2016 iránymutatása alapján készült.

Termőföld értékbecslésére jelenleg a piaci összehasonlító, és a hozam alapú módszer alkalmazható.

5. Az érték megállapítása

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok vizsgálata alapján.

„A tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.”

A fentiek, valamint a TEGoVA (The European Group of Valuer's Association) előírásai alapján a forgalmi érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- az adásvételi tárgyalások lebonyolításához, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, megfelelő hosszúságú időtartam áll rendelkezésre,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére, nem kerül sor.

Az ingatlant megtekintettük és fényképen dokumentáltuk.

Az ingatlan értékelését kétféle módszerrel végeztük el.

A piaci adatok összehasonlításával, már megvalósult, ügyletek árainak és a környék piaci kínálata alapján, (a piaci árakra vonatkozóan, információkat elsősorban a Földhivaltól, az Illetékhivaltól, az Önkormányzatok illetékes munkatársaitól, a falugazdásztól, valamint a helybéliektől (és a helyi sajtóból) kaptunk)

A hozam alapú értékbecslést az 54/1997. (VIII.1) FM rendeletben foglaltak alapján végeztük el.

Az erdő értékbecslését, pedig a 254/2002. (XII. 13.) Korm. rendelet 2. számú mellékletében leírt egyszerűsített módszerrel végeztük.

6. Korlátozó feltételek rögzítése

- Az értékelés a szakmai előírásokban általánosan érvényes korlátozó feltételek mellett érvényes.
- A szakvélemény magyar nyelven 3 pld.-ban készült.

7. Tanúsítvány

Ipolyi Gyula ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő a legjobb tudásom és meggyőződésem alapján az alábbiakat tanúsítom:

- A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz, igazak és helytállóak.
- A szakvéleményben foglalt elemzéseket, véleményalkotásokat és következtetéseket csak a szakvéleményben megfogalmazott előfeltételek határolják be, személyes, részrehajlástól mentes szakértői elemzések, vélemények és következtetések.
- Jelenleg, és a jövőbeni sem lesz érdekeltségem azon eszközökben, melyek a jelentés tárgyát képezik.
- A javadalmazás nem függ semmilyen intézkedéstől, eseménytől, továbbá a meghatározott értéktől, mely e szakvéleményben foglalt elemzések, vélemények, és következtetések megjelenítése, vagy felhasználása eredményeként jöhet létre.
- Az elemzések és következtetések kidolgozása és szakvélemény elkészítése 254/2002. (XII.13.) Korm. rendelet, az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet, a TEGOVA (The European Group of Valuer's Association) irányelvei és ajánlásai szerint, valamint a MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) által összeállított értékelési standardokkal és irányelvekkel összhangban, továbbá a Számviteli Törvényben meghatározott „óvatos értékbecslés irányelvei” szerint készült

Az értékelés eredménye

Az előzőekben említett szempontok, és a helyszíni szemlén tapasztaltak, illetve elemzések alapján a **Hajdú-Bihar Megye, 4150 Püspökladány, belterületi szántó; hrsz: 1970/1** ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke, kerekítve

7.666.000 Ft.-

azaz

Hétmillió-hatszázhatvanhatezer Ft.-

A becsült érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozó nettó ár, amely általános forgalmi adót nem tartalmaz!

Az értékbecslés érvényessége: 6 hónap

Debrecen, 2018.08.30.

IPOLYI GYULA
magasépítőmérnök, gépészmérnök,
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő
4032 Debrecen, Görgey u. 2. VIII/65.
Telefon: 06-20-370-89-24
Eng. sz.: Igazságügyi M. 5334
Adószám: 63673520-2-29

/: Ipolyi Gyula :/
igazságügyi szakmérnök
ingatlanforgalmi igazságügyi
szakértő KIM: 5334

Fotó melléklet



Északi irány



Keleti irány



Déli irány



Nyugati irány

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

HBMKH Püspökladányi Járési Hivatala
Püspökladány Bocskai u. 11. Pf.33.

Oidal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle-másolat

Megrendelés szám: 94745/4/2018

2018. 01. 31

Szektor : 53

PÜSPÖKLADÁNY

Belterület 1970/1 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatai mérvelési ág/kivett megnevezés/	mín.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	aléptály adatok kat.jöv. m2 k.fill.
szántó	3	3.0346	76	

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 37596/1991.12.09
jogcím: jogszabályon alapuló
jogállás: tulajdonos
név: PÜSPÖKLADÁNY VÉROS ÖNKORMÉNYZATA
cím: 4150 PÜSPÖKLADÁNY Bocskai utca 2
törzsszám: 15728740
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 37063/2008.11.26
VezetékJog
A területjegyzékben megjelölt 165 m2 nagyságú területre
jogosult:
név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036
cím : 4024 DEBRECEN Kossuth utca 41
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31999/2010.05.05
VezetékJog
602 m2 nagyságú területre, az LE-1130(5599) /10 sz. határozat alapján.
jogosult:
név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036
cím : 4024 DEBRECEN Kossuth utca 41
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 383622/2012.07.16
VezetékJog
Az ingatlan 10 m2 nagyságú területére vonatkozik az LE-558(6694)12.számú határozat alapján.
jogosult:
név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036
cím : 4024 DEBRECEN Kossuth utca 41
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 33264/3/2013.05.17
VezetékJog
az ingatlan 10 m2 nagyságú területére vonatkozik, 22 kv-os körzeli földkábellel,
LE-2015(71731)/12. határozat alapján.
jogosult:
név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036
cím : 4024 DEBRECEN Kossuth utca 41

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

HEMKEH Püspökladányi Farsói Hivatala
Püspökladány Bocskai u. 11. PF33.

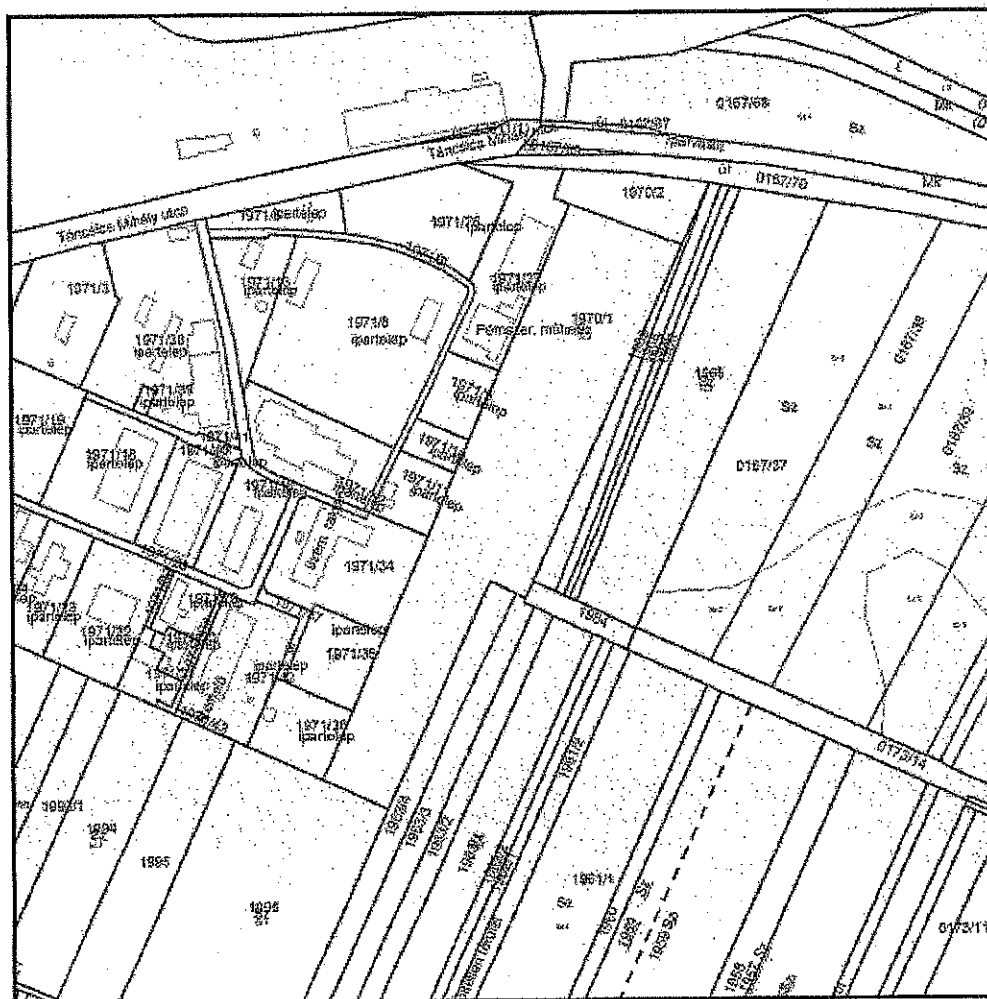
Nem hiteles térképmásolat

2018.08.03 11:43:47

Helyrajzi szám: PÜSPÖKLADÁNY belterület 1970/1

Megrendelés szám: 874886/6/2018

Méretarány: 1:4000



1. sz. melléklet

Répényi 94/2011a	Település neve: Püspökladány	Azonosító szám: Helyrajzi száma: 1970/1
-------------------------	--	---

I/1. Azonosító adatfelvételi lap
Termőföldnek minősülő önálló ingatlan értékbéslése

Az értékelés alapadatai

Megbízó/Megrendelő: Az értékbéslés célja: Az értékbéslést végző Megbízott/Szakértő: Szakértő címe: Szakértő adószáma: Az értékelést készítette: Nyilvántartási szám: 23-IKE/2015 (Debrecen M. Jogi Város Polg. Hiv.) Törzsszám: 5/03/2006 27/2010 Az engedélyt kiállította: FÜTI-Omega A helyszíni szemle időpontja (éééé.hh.nn) Az értékbéslés időpontja (éééé.hh.nn)	POLYDUCT Zrt. Fémszer Üzem Adás-vétel Irányítószám: 4030 Debrecen, Vágóhid utca 13/65. 632638000-2-099 IPÉK-Társaság telefon/fax: +36/52/01823 mobil telefon: +36/30/9458235 e-mail: ipetekbetsles@thegroups.hu.com 2018.08.04 2018.08.30
---	--

A termőföldet azonosító adatok

- Az ingatlan neve (ha van):
- Az ingatlan címe (ha van):
- Az ingatlan helyrajzi száma:
- Termőföldet azonosító EOV koordináta
- Irányítószám / település neve
- Közigazgatási hovatartozása - Megye / külterület-belterület
- Megyéhez tartozó járadék jellegű jövedelem - 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet alapján étk. búza kg/AK
- Település azonosító KSH kód
- Az ingatlan nyilvántartó Földhivatal:

	1970/1	
Y	X	
4150	Püspökladány	
Hajdú-Bihar	belterület	
		30,9
		10162
	Püspökladányi Körzeti Földhivatal	

10. Művelési ág, min. osztály, területe, AK

hrsz.	művelési ág	min.o.	terület	Arany Korona
a 1970/1	szántó	3	3,0346 ha	76,47 AK
b				
c				
d				
e				
f				
Az ingatlan területe összesen			(ha)	3,0346 ha
			(AK/ha)	25,20 AK

12. Egy ha-ra jutó aranykorona (tájékoztató adat)

13. Búza tőzsdei átlagára / intervenció ár
Az Euro közép árfolyama (Ft/Eur)
(első hat hónap átlaga)

320,00	Számításokban gabona ára:	45 000 Ft / tonna
		45000 Ft/t

14. Bejegyzett tulajdonosok, tulajdoni hányadok, megszerzés jogcímei

Tulajdonos neve - akinek a tulajdoni hányadát értékeljük	Tul.hányad számláló	Tul.hányad nevező	Jogcím / Egyéb jogcímek
Püspökladány Város Önkormányzata	1	1	egyéb ▼ jogsabályon alapuló
			▼
			▼
Tulajdoni hányad összesen	1	1	

További tulajdonosok száma:

© Karlos Kft. 2017 "TER IV ver" software számítás: március 2019

Ripcsy 9469/1a

Azonosító szám:

Település neve:

Helyrajzi száma:

Püspökládány

1970/1

I/1. Azonosító adatfelvételi lap

Azonosító adatfelvételi lap folytatása

15. A termőföld ingatlan forgalomképessége:

Bővebb részletezés a leíró részben

a, tehermentes (igen/nem)

Igen	

b, per alatt áll (igen/nem)

Nem	

c, bejegyzett hasznélvezet (van/nincs)

Nincs	

d, széljegyzet

Nincs	

e, külföldi, ill. cselekvőképességében korlátozott társtulajdonos

Nincs	

f, egyéb korlátozó tényező (pl. többéves haszonbérleti szerződés, fel nem tüntetett építmény, művelési ágtól eltérő használat, stb.)

Nincs	

g, szolgálmi jog (-ok) (van/nincs)

Van	4 db vezetékgog a csatolt tulajdoni lap szerint

h, bejegyzett jelzálogjog (van/nincs)

Nincs	

i, a terület művelője (tulajdonos/bérlő)

Tulajdonos	

16. Van-e eltérés az ingatlan-nyilvántartástól? (van/nincs)

Nincs	

17. Tőkésítési kamatláb %

4,5

18. Diszkont kamatláb %

5,5

Rippócya '94/Kft

Azonosító szám:

Település neve:

Helyrajzi száma:

Püspökladány

1970/1

I/2. A termőföld ingatlan adottságainak leírása

1. Az ingatlan alakja: Szabályos sokszög alakú
Az ingatlan mérete: (ha-ban: pl. 3,4567) 3,0346
3. Az ingatlan fekvése, elhelyezkedése: Püspökladány belterületén, a Táncsics Mihály utca végén.
4. Domborzati és lejtésviszonyok: Az ingatlan sík felszínű.
5. Csapadékviszonyok, vízjárás, vízborítottság, vízrendezés: Az éves csapadékmennyiség 500-600 mm, nem egyenletes eloszlású. A terület jó vízrendezésű
6. Talajtani jellemzők:
Talajtípus: Réti csernozjom talajok
Szerkezete: morzsás, rögös
Kötöttsége: tömélék
Hidrologiai viszonyok: többlet vízhatástól független
7. Tápanyag gazdálkodás: nem ismert
8. Különleges agrokémiai beavatkozás (pl. meszezés, stb.) jellege: időpontja: -
9. A terület beépítettsége, nyitottsága: beépítetlen, nyitott
10. A művelést gátló tereptárgyak: nincs
11. A termőföldön lévő, önálló helyrajzi számmal nem rendelkező, üzemszerű művelést szolgáló épületek, építmények, műtárgyak felsorolása:
12. A birtokhatárok azonosíthatók? (igen/nem) igen
A birtokhatárok leírása: Északról és keletről beépítetlen terület, délről szántó, nyugatról ipari telephelyek határolják.
13. A művelési ág és a valós természetbeni állapot megegyezik? (igen/nem) igen
14. A termőföldön jelenleg található növények: gabona tarló, és különböző korú lombhullató

Központ: PTK	Település neve: Püspökladány	Azonosító szám:	Helyrajzi száma: 1970/1
I/2. A termőföld ingatlan adottságainak leírása			
folytatás			
15. A környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	szántó és ipartelep		
16. A legcélszerűbb hasznosítás a becsülő véleménye szerint:	szántó és ipartelep		
17. A legközelebbi lakott településtől számított távolság (km):	Püspökladány 0 km		
18. Várostól, kiemelt üdülő vagy idegenforgalmi központtól mért távolság	Püspökladány	0,0 km	
	<small>Homán mérve?</small>	<small>.Km</small>	
19. Meglévő infrastruktúra	áram	nincs	
(van. nincs)	víz	nincs	
	gáz	nincs	
	egyéb	nincs	
20. Megközelíthetősége és hossza	szilárd burkolatú autót	▼	
		▼	
21. Egyéb, az értéket befolyásoló körülmény:			
22. Bővebb ismertetés:	<p>Az ingatlan Püspökladány belterületén található, a központtól ÉK-re 2,2 km-re, a Táncsics Mihály utca végén, a külterület közelében. Az ingatlannak közterületi kapcsolata nincs, az a szomszédos földrészleteken keresztül közelíthető meg. Szántóként hasznosított (gabona tarló), azonban az északi és déli végén különböző korú-, és fajú lombhullató fák találhatóak. A faállomány értéke nem jelentős.</p>		
© Kardos Kft. 2017 "TER IV m4" software			

Régió: 94 Kft

Település neve:

Püspökladány

Azonosító szám:

Helyzai száma:

1970/1

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

	Korrekciós tényező			Becsült korrekció piaci összehasonlításához*	Becsült korrekció hozamszámításához**
		alsó	felső		
1.	forma, területi méret	-10	10		
2.	fekvés, földrajzi elhelyezkedés	-50	150	30	30
3.	megközelíthetőség, útviszonyok	-30	25	-10	-10
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 foglalkozottsága, ráutaltsága a mg.-i	-20	20	0	10
10.	szokásos mértéket meghaladó fagy-, jég-, vadkár valószínűsége	-70	5		
11.	kerítettség	0	15		
12.	esztétikai benyomás	-10	10		
13.	környezet állapota, szennyezettség	-10	5		
14.	gazdasági környezet	-20	20	0	
15.	infrastruktúra, közműellátottság	0	20		
16.	a földterület természeti védettsége	-20	10		
17.	kultúraállapot	-10	10		
18.	egyéb (pl. átlagostól eltérő piaci, realizálási, feldolgozási viszonyok), stb.	-25	25		
19.	Jogi környezet (Indoklásához kattintson a magyarázat gombra!)	-100	5		
Összesen (%):				20	30

Réteg: 04-KfA

Azonosító szám:

Település neve:

Helyrajzi száma:

Püspökladány

1970/1

II/1. Értékbecslés piaci adatok összehasonlítása alapján

Művelési ág szorzó tényezők az egyéb művelési ágak esetén

Ezen az oldalon a program által alkalmazott művelési ág (Má) szorzószámok láthatók. Ha az összehasonlítás alapját a szántó képezi (egy=1,00) és az értékelte termőföld művelési ága rét, gyeplé, szőlő, kert, vagy gyümölcsös, stb., akkor egyéb szabályozás hiányában, a hatályon kívül helyezett 254/2002. (december 13.) Kormányrendeletben meghatározott szorzótényezőt javasoljuk.

Abban az esetben, ha az összehasonlításra csak szántó adatok állnak rendelkezésre és az értékelte termőföld művelési ága nádas, erdő, fásított terület, akkor az értékelte helyismerete alapján, és a helyi értékarányok ismeretében az értékelte szakember által meghatározott Má szorzószám alkalmazásával lehetséges ezen területek földértékét megállapítani.

Kivett anyagödör a környező földek értéke alapján, a gödör használhatóságát tükrözö szorzószámmal értékelhető.

Az alkalmazott szorzószámokat szövegesen indokolni szükséges.

A területen termő fák, vagy a nád értékét, illetve a tó építette létesítményeinek értékét más módszerekkel lehet meghatározni, ezek értékelésére nem vonatkozik a szorzótényező.

Művelési ág, javasolt érték	Művelési ág szorzó	<i>mérlegelendő, lásd magyarázatot</i>
szántó alapérték: 1,0	1,0	
rét ajánlott: 0,8	0,8	m
gyep, legelő ajánlott: 0,4-0,6	0,4	m
szőlő ajánlott: 1,2-5,0	5,0	m
kert ajánlott: 1,0	1,0	m
gyümölcsös ajánlott: 1,0	1,1	m
nádas ajánlott: 0,3-0,6	0,4	m
erdő ajánlott: 0,3-0,5	0,5	m
fásított terület 0,3-0,5	0,4	m
halastó ajánlott: 0,8-1,5	1,5	m
kivett anyagödör 0,1-0,9	0,9	m
kivett árok, töltés 0,8-1,2	1,2	m
kivett tó	földvédelmi járulé	(ha halastó, akkor a járulé 50%-a)
	figyelembevételével	(<400 m ² magán- és mezög. célra 0%;
	értékelhető	400 . 1.000 m ² mezög. célra 0%;
kivett udvar, major		>1.000m ² mezög. célra a járulé 50%-a)
kivett út (kialakítástól függően 1,0-1,5)	1,0	m

Püspökgyula

Település neve:

Püspökgyula

Azonosító szám:

Hebrazai szám:

1970/1

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

Alrésztetek fajlagos földértékének (talaj értékének) számítása

Alapvetően szántó összehasonlítható adatokat, és az alrésztettel azonos művelési ágú összehasonlítható adatokat alkalmazunk.

Az ültetvényes alrésztetek - szőlő, kert, gyümölcsös, nádas, erdő, fásított terület - esetén csak olyan összehasonlítható adásvételi adatot használunk fel, amelyen az adásvétel időpontjában nincs ültetvény (vagy szántó adatot veszünk alapul).

A felelő terményes alrésztetek - anyagdör, árok, tó, udvar, út - esetén vagy 3-5 db szántó adatot, vagy 3-5 db azonos művelési ágú összehasonlítható ingatlanot veszünk alapul. Ha szántó képezi a számítás alapját, akkor kivonási költséget és a felépítmény értékét is számolunk. Azonos (kivétel) összehasonlíthatók esetében nem számolunk művelés alóli kivonás (földvédelmi járulékok) költséget és felépítmény értékét.

Osszehasonlítható ingatlanok adatainak beírása a művelési ág szorzóval történő számításához.

Hely	Jog	Osszehasonlítható ingatlan művelési ága	műv. ág szorzó	Arany korona (AK)	Méret (ha)	Ár (Ft)	Fajlagos ár műv. ág szorzóval (Ft/ha)
"a" részlet - szántó							
a	P.ladány 0131/24	vétel	szántó	1,00	1,3152	3 306 800	2 514 294
a	P.ladány 0497/55	vétel	szántó	1,00	3,4328	6 950 000	2 024 586
a	P.ladány 0395/29	vétel	szántó	1,00	2,9469	5 236 200	1 776 850
a							0
a							0
"b" részlet							
b							0
b							0
b							0
b							0
b							0
"c" részlet							
c							0
c							0
c							0
c							0
c							0
"d" részlet							
d							0
d							0
d							0
d							0
d							0
"e" részlet							
e							0
e							0
e							0
e							0
e							0
"f" részlet							
f							0
f							0
f							0
f							0
f							0

II/2. Értékbecslés piaci adatok összehasonlítása alapján - földérték számítás (folytatás)

Kivett területek művelés alóli kivonása után fizetendő földvédelmi járulék számítása

Ha az értékelendő alrészletek közötti lévő kivett árok, töltés, kivett ló, kivett udvar, major, kivett út esetében a föld értékét a szántó érték (lásd előző táblázat) + kivonás költsége alapján számítjuk, a földvédelmi járulék kiszámítását tartalmazza ez a táblázat. (Természetesen a föld értékét és az építményeket más táblákon értékelni szükséges.)

Megnevezés	Mjn. o.	Szántó, gyepek adatai, amelynek kivonásából keletkezett a kivett alrészlet						Földvédelmi járulék, vagy művelési ág szorzó?	Földvédelmi járulék fajl. értéke	Földvédelmi járulék értéke (2007. CXXXIX tv)
		Összehasonlítás alapját képező javasolt szántó, gyepek alrészlet - a, b, c, d, e, f			Szántó, gyepek alrészlet hiányában - környező szántó, gyepek területek adatai					
		megnev.	min. oszt.	AK/ha	megnev.	min. o.	AK/ha		F _{alka}	F _i
a	szántó	3						SZORZÓ	0	0
b									0	0
c									0	0
d									0	0
e									0	0
f									0	0

Alrészletek értékbecslése

Megnevezés	Méret	Átl. fajl. ár	Korr. tény.	Értékelés módja	Földvédelmi járulék		Forgalmi érték	Művelés	Forg. érték	
					0%, 50%, 100%	F _{alka} = F _{alka} * (1+k/100)				
	ha	F _{alka}	%				F _i	F _{alka}	F _i	
a	szántó	3	3,0346	2 105 244						
b			0		művelési ág	100%	▼	7 666 287	0	7 666 287
c			0		művelési ág	100%	▼	0	0	0
d			0		művelési ág	100%	▼	0	0	0
e			0		művelési ág	100%	▼	0	0	0
f			0		művelési ág	100%	▼	0	0	0

Táplálék-egység

**II/6. Hozam alapú értékbecslés a termőföld
alrészletekre - talajérték számítás**
Számítási alapadatok

- a A tárgy földrésztlet 1 ha-ra jutó AK értéke (AK/ha)
- a Gyümölcsösnél, szőlőnél, kertnél a becsőljárássra jellemző változással átszámított szántóra jellemző, míg a halastónál és a kivett ingatlanoknál a környező szántókra jellemző AK/ha értéket vesszük alapul! Egyéb művelési ág nál nem adunk meg adatot!

- n) A termőföld megére jellemző járadék jell. jó vedelme (ékezési búza kg/AK)
- b A környezetben kialakult ill./vagy a tárgy ingatlanra kötött hasznóbérelti díj. Kivétel a szántó bérelti díja szerint!
- Kiöltési kötelező (étk. búza kg/AK)

- p A gabona intervencios ára (Ft/tonna)
- P_{100} (Ft/100 kg)
- i Tökésítési kamatláb (%)
- t Az értékel. alrészlet területe (ha)
- k Korrekciós tényező (%)

Számítások

- $P_t = n \cdot a$ Termőföld járadék jell. jó vedelme (búza kg/ha)
- $B = b \cdot a$ Hasznóbérelti díj (búza kg/ha)
- $f_{ek} = (P_t + B) \cdot P_{100} / (2 \cdot i)$ Termőföld fajlagos értéke (Ft/ha)
- $f_{lek} = f_{ek} \cdot (1 + k / 100)$ Termőföld kor.fajl. forg. értéke (Ft/ha)
- Kivett résztlet esetén alkalmazott szorzószám

Eredmény

- $F_{lek} = f_{lek} \cdot t$ Termőföld értéke (Ft)
- Művelés alól kivett területnél: földvédelmi járulék
- F_{lek} Termőföld értéke (kivétel a kivonás ksg-vel növelve)

© Kerdős Kft. 2017 "TER IV. nkt" szoftver

Azonosító szám:

Teljesítés neve:

Püspökladány

Helyrajzi száma:

1970/1

"a"	"b"	"c"	"d"	"e"	"f"
szántó	0	0	0	0	0
25,20	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
80,0			30,9		
			45 000		
			4 500		
			4,5 %		
3,0346					
			30 %		
"a"	"b"	"c"	"d"	"e"	"f"
779	0	0	0	0	0
2 016	0	0	0	0	0
1 397 340	0	0	0	0	0
1 816 542	0	0	0	0	0
1,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
"a"	"b"	"c"	"d"	"e"	"f"
5 512 478	0	0	0	0	0
0	0	0	0	0	0
5 512 478	0	0	0	0	0

Rúpóly 24 sz/1a

Azonosító szám:

Település neve:

Püspökföld

Helyzeti szám:

1970/1

El/1. Értékelési módszerenkénti eredmény összesítő táblázatok - az ingatlan egészére, egész tulajdoni hányadra (értékek eFt-ban értendők)

Termőföld forgalmi értéke	Terület (ha)	Piaci összehasonlítás		Hozamszámítás				Költség alapú számítás		Épületek
		Termőföld forgalmi érték (eFt)	Fajlagos talajérték (eFt/ha)	Termőföld forgalmi érték (eFt)	Fajlagos talajérték (eFt/ha)	Ültetvény (vagy/és fa) értéke (eFt)	Fajlagos ültetvény érték (eFt/ha)	Ültetvény értéke (eFt)	Fajlagos ültetvény érték (eFt/ha)	
Alcsozletek	t	F _{ék}	F _{ék}	F _{ék}	T _{ék}	F _{ék}	F _{ék}	F _{ék}	F _{ék}	E _{ék}
a	3,0346	7 666	2 526	5 512	1 817	0	0	0	0	0
b		0		0		0		0		0
c		0		0		0		0		0
d		0		0		0		0		0
e		0		0		0		0		0
f		0		0		0		0		0
Összesen	3,0346	7 666		5 512						

Alpöly 246/1.a

Azonosító szám: _____
 Helyi azonosító szám: _____
 Település neve: Püspökhatány
 Helyi azonosító szám: 1970/1

II/12. Főösszesítő táblázat

Összesítés az ingatlan egész tulajdoni hányadára, ingatlan részenként (értékek eft-ban értendőek)

Alrészlet	Min	Terület (ha)	Piaci összehasonlíthatósággal	Föld		Súlyozott földérték	Számított fajl. érték (eFt/ha)	Költség alapú számtávval	Ültetvény és fatömeg		
				Hozamiszámítással	Hozamiszámítással				Hozamiszámítással	Súlyozott érték	Számtáv fajl. érték (eFt/ha)
a	3	3,0346	7 666	5 512	0	7 666	2 526	0	0	0	0
b			0	0	0	0		0	0	0	
c			0	0	0	0		0	0	0	
d			0	0	0	0		0	0	0	
e			0	0	0	0		0	0	0	
f			0	0	0	0		0	0	0	
Részvételnyeltek / Összesen		3,0346	7 666	5 512	0	7 666		0	0	0	
Súlyozás			100 %	0 %	0 %	100 %		50 %	50 %	100 %	

Épületek, építmények egész tulajdoni hányadára: _____ ezer Ft

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

Föld értéke	Értékelendő tulajdoni hányad	számítási	nevező	1	nevező	7 666
Ültetvény és/vagy fatömeg értéke	Amennyiben a tulajdoni hányad elter a földnél alkalmazott értéktől:	számítási	nevező		nevező	0
Épület, építmény, tó, egyéb	Amennyiben a tulajdoni hányad elter a földnél alkalmazott értéktől:	számítási	nevező		nevező	0
Az ingatlan értékelt tulajdoni hányadának összes értéke (eft)						7 666

Értékbecslést készítette:

 (POLYKON)

Dátum: 2016.08.30

Aláírás:

Ellenőrzte: _____

© Kártya Kft. 2017. TER IV.inf software

magasépítőmérnök, gépészmérnök,
 ingatlanforgalmi, igazságügyi szakértő
 4032 Debrecen, Göbgyei u. 2. VIII/65.
 Telefon: 06-20-370-89-24

Eng. sz.: igazságügyi M. 5334
 Adószám: 63603660-2-29