



ELŐTERJESZTÉS

Sajóvamos Község Önkormányzata

Képviselő-testületének

2024. augusztus 27. napján tartandó **rendes nyílt** ülésére

Sorszám: 64./2024
Iktatószám

Mellékletek: 1 db

Tárgy: 2143 helyrajzi számú zártkert ingatlan értékesítése

A napirendet tárgyaló ülés típusa: nyílt ülés

Előterjesztő: Váradi Lajos polgármester

Előterjesztést készítette: dr. Dávid Dorottya

Véleményezésre megkapta: -

Szervezetten belül egyeztetve: -

Egyeztetve külső szervezetekkel: -

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel:

Dr. Dávid Dorottya jegyző 2024. augusztus 27.



Az előterjesztéssel kapcsolatos döntéshozatal:

Határozathozatal: normatív
hatósági
egyéb

A döntéshez: egyszerű
minősített

többség szükséges.

Felelős tisztségviselő jóváhagyása: Váradi Lajos polgármester

Sajóvamos, 2024. augusztus 27.



Az előterjesztés 5 lapot tartalmaz

Tisztelt Képviselő-Testület!

Kardos Péter az önkormányzat 1/1 arányú tulajdonában lévő, szomszédos 2143 hrsz-ú – zártkert ingatlanra nyújtott be vételi szándékot. A megkeresésében vételárra vonatkozó ajánlatot nem tett.

Az Önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 13/2024. (IV. 23.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Ör.) 15.§-a alapján önkormányzati vagyontárgy értékesítésére ingatlan esetén 6 hónapnál nem régebbi – erre jogosult szakértő által készített – forgalmi értékbecslés alapján kerülhet sor.

Az Ör. 16. § (1) bekezdésének értelmében önkormányzati vagyon kizárólag versenyeztetés útján idegeníthető el. Az Ör. 16. § (3) 2. pontja kivételként határozza meg azon ingatlanokat amelynek forgalmi értéke nem éri el az Ör. 15. §-ának megfelelő dokumentum alapján a mindenkori központi költségvetéséről szóló törvényben meghatározott értékhatárt, amely a Magyarország 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV törvény 5.§ b) pontja értelmében 25,0 millió forint.

A fentiekre tekintettel, amennyiben a Képviselő-testület akként dönt, hogy a kérelem tárgyát képező zártkerti ingatlan értékesíteni kívánja, úgy első körben az Ör. 15 §-ának megfelelő forgalmi értékbecslést kell elvégezni ezt követően kell dönteni versenyeztetési eljárás lefolytatásáról.

A Képviselő-testület a 2024. év július hó 01. napján tartott ülésén a 64/2024. számú határozatában akként határozott, hogy az Ör- 15. §-nak megfelelő értékbecslést elkészítetti.

Korábbi vonatkozó döntések:

Sajóvámos Község Önkormányzata Képviselő-testületének 64/2024. (VII. 01) határozata

Sajóvámos 2143 hrsz-ú zártkerti ingatlan értékesítéséről

Sajóvámos Község Önkormányzata képviselő-testülete megtárgyalta Kardos Péter kérelmének tárgyát képező 3712 Sajóvámos 2143 hrsz-ú zártkerti ingatlan értékesítéséről szóló előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Sajóvámos Község Önkormányzata Képviselő-testületének szándékában áll a 3712 Sajóvámos 2143 hrsz-ú zártkerti ingatlan értékesítése.
2. A Képviselő-testület felkéri Váradi Lajos polgármestert az Önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 13/2024. (IV. 23.) önkormányzati rendelet 15. § (1) bekezdésének a) pontjában foglaltaknak megfelelő értékbecslést.
3. A Képviselő-testület felhatalmazza Váradi Lajos polgármestert a döntés meghozatalához szükséges aktusok megtételére.

Határidő: Képviselő-testület soron következő ülése

Felelős: polgármester

“A VÁLTOZAT”

HATÁROZATI JAVASLAT

**Sajóvámos Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2024. (.....) határozata**

Sajóvámos 2143 hrsz-ú zártkerti ingatlan értékesítéséről

Sajóvámos Község Önkormányzata képviselő-testülete megtárgyalta Kardos Péter kérelmét a Sajóvámos 2143 hrsz-ú zártkerti ingatlan vonatkozásában és az alábbi döntést hozza:

1. Sajóvámos Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Önkormányzat vagyonáról, a vagyonhasznosítás rendjéről és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának szabályairól szóló 13/2024. (IV. 23.) önkormányzati rendelet 16. § (3) bekezdésében megállapított diszkrecionális jogkörével élve úgy döntött, - hogy a Sajóvámos 2143 hrsz-ú zártkerti ingatlant értékbecslő által meghatározott összeg ellenében értékesíti.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza Váradi Lajos polgármestert a döntés meghozatalához szükséges aktusok megtételére a vonatkozó dokumentumok és adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: Képviselő-testület soron következő ülése

Felelős: polgármester

“B VÁLTOZAT”

HATÁROZATI JAVASLAT

**Sajóvámos Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2024. (.....) határozata**

Sajóvámos 2143 hrsz-ú zártkerti ingatlan értékesítéséről

Sajóvámos Község Önkormányzata képviselő-testülete megtárgyalta Kardos Péter kérelmét a Sajóvámos 2143 hrsz-ú zártkerti ingatlan vonatkozásában és az alábbi döntést hozza:

1. Képviselő-testület a Sajóvámos 2143 hrsz-ú zártkerti ingatlan értékesítése pályázati eljárás lefolytatásának keretében valósul meg.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert és a jegyzőt a pályázati kiírás elkészítésére.

Határidő: Képviselő-testület soron következő ülése

Felelős: polgármester, jegyző

“C VÁLTOZAT”

HATÁROZATI JAVASLAT

**Sajóvámos Község Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2024. (.....) határozata**

Sajóvámos 2143 hrsz-ú zártkerti ingatlan értékesítéséről

Sajóvámos Község Önkormányzata képviselő-testülete megtárgyalta Kardos Péter kérelmét a Sajóvámos 2143 hrsz-ú zártkerti ingatlan vonatkozásában és az alábbi döntést hozza:

Képviselő-testület nem kívánja értékesíteni a Sajóvámos 2143 hrsz-ú zártkerti ingatlant.

Határidő: A képviselő-testület soron következő ülése

Felelős: polgármester, jegyző

Sajóvámos, 2024. augusztus 27.



.....
Váradi Lajos
polgármester

Végső Balázs EV.
3528 Miskolc,
Berzsenyi Dániel u. 73.

A DOKUMENTUMOT DIGITÁLIS
ALÁÍRÁSSAL LÁTTA EL:

AVDH Bélyegző





**3712 SAJÓVÁMOS ZÁRTKERT
2143 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN
PIACI ÉRTÉKBECSLÉSE**

1/2 példány

Végső Balázs EV. 3528 Miskolc, Berzsenyi Dániel u. 73.
Tel: 06-30/627-9172 E-mail: info@vegsobalazs.hu

TARTALOM**Oldalszám**

Értékelési bizonyítvány (Értéktanúsítvány)	3
Szakértői jelentés	4
1. Megrendelő adatai, megrendelés célja	4
2. Lehetséges értékbecslési módszerek	4
2.1. A piaci csoportos összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései	4
2.2. Hozamszámításon alapuló módszer	5
2.3. Költségalapú módszer	5
2.4. Az értékbecslésben használt értékformái	6
2.5. Az értékbecslésben alkalmazott értékelési módszerek	6
3. Az ingatlan környezetének leírása	6
3.1. Térség /régió/ bemutatása	6
3.2. Borsod-Abaúj-Zemplén vármegye bemutatása	7
3.3. A település bemutatása	8
3.4. Az ingatlan közvetlen környezete és megközelíthetősége	8
4. Az ingatlan leírása	8
4.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok	8
4.2. Az ingatlan jelenlegi és lehetséges használata	8
4.3. Az ingatlan jellemző leírása	8
5. Az ingatlan piaci értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel	9
6. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások	10
7. Értékbecslést kiegészítő nyilatkozat	10
8. Mellékletek	

Értékelési bizonyítvány (Értéktanúsítvány)

Az értékelt ingatlanok adatai:

Irányítószám	Település	Utca, házszám	Hrsz	Művelési ág	Földminőségi osztály	Terület m2	AK érték (AK, fill)
3712	Sajóvamos	zártkert	2143	a. gyümölcsös	3	371	1,16
				b. szőlő	3	1088	2,26
				c. szántó	7	1606	1,12
Földrészlet összes területe						3057	4,54

Megbízó adatai: **Sajóvamos Községi Önkormányzat**
3712 Sajóvamos, Munkácsy u.2.

Értékelés célja: : 3712 Sajóvamos zártkert 2143 helyrajzi számú ingatlan piaci értékbecslése.
Az értékbecslés a megbízó által szolgáltatott adatok alapján saját felhasználásra, értékesítés céljából készült.
A forgalmi értékbecslés során a megbízó által elmondottakat, az ingatlanról átadott okmányokat úgy tekintem, ami úgy teljes és igaz.

Az alkalmazott értékbecslési módszerek: - piaci alapú összehasonlító módszer

Becsült érték:

Megnevezés	Becsült Piaci érték kerekítve (Ft)
Hrsz: 2143	229 300

(A megállapított érték az általános 27 %-os forgalmi adót nem tartalmazza)

Helyszíni szemle időpontja: 2024. július 10.

Az értékelés fordulónapja: 2024. július 10.

Az értékelés érvényességi ideje: 90 nap

Az értékelésnél figyelembe vett jogszabályok és ajánlások:

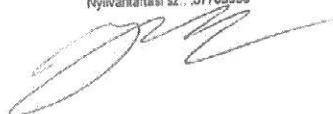
TEGOVA, EVS 2020, 26/2005. (VIII.11) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII.1) PM rendelet, RICS, IVS

Készítette:

Végső Balázs

Ingatlanvagyon értékelő

VÉGSŐ BALÁZS E.V.
3528 Miskolc, Berzsenyi Dániel utca 73.
Adószám: 59657257-1-25
Nyilvántartási sz.: 57705838



SZAKÉRTŐI JELENTÉS

1. Megrendelő adatai, megrendelés célja:

- *Megrendelő adatai:* Sajóvámos Községi Önkormányzat
3712 Sajóvámos, Munkácsy u.2.

Értékelés célja: 3712 Sajóvámos zártkert 2143 helyrajzi számú ingatlanok piaci értékbecslése.

Az értékbecslés a megbízó által szolgáltatott adatok alapján saját felhasználásra, értékesítés céljából készült.

A forgalmi értékbecslés során a megbízó által elmondottakat, az ingatlanról átadott okmányokat úgy tekintem, ami úgy teljes és igaz.

- *Az ingatlanon tartott helyszínszemle időpontja:* 2024. július 10.

- *A helyszíni szemlén jelen voltak:*

Megbízó részéről: -

Megbízott részéről: Végső Balázs

2. LEHETSÉGES ÉRTÉKBECSLÉSI MÓDSZEREK

Az ingatlanok vagyoneértékelési módszerei két fő kategóriába sorolhatók. Leggyakrabban alkalmazott módszer a piaci alapú értékbecslés, míg bizonyos ingatlan csoportok körében a piaci adatok szűkös volta, hiánya miatt a nettó pótlási költség elvű értékbecslés alkalmazása a jellemző.

Mindkét kategóriába sorolt módszernél további különböző becslési eljárások ismertek. A piaci alapú becslésnél a két leginkább alkalmazott módszer a forgalmi és hozadéki értékbecslés.

2.1 A piaci csoportos összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- fajlagos alapérték megállapítása
- érték módosító tényezők elemzése
- a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték megállapítása /fajlagos érték x alapterület/

Az összehasonlító vizsgálatokat olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az azokba lévő ingatlanok típusa a vizsgált ingatlanéval azonos vagy hasonló.

Csak azonos életformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, mely azonos alapterületre vetítve alkalmazható.

Egyes esetekben más kapacitás mérőszámok is alkalmazhatók (kórházi ágy, szállodai ágy, tanterem stb.)

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembe vételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazában lévők érték eltéréseinek befolyásolói. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. a telek adottságai, 2. infrastruktúra, 3. környezeti szempontok, 4. jogi állapotok, 5. használati szempontok, 6. építészeti szempontok, 7. műszaki szempontok, 8. hatályos szabályozás

Alkalmazása: Leginkább lakó-, üdülő ingatlanoknál, de kellő mennyiségű összehasonlító adat esetén irodáknál és üzleteknél is.
Az ingatlan aktuális piaci értékének meghatározására szolgál.

2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

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

A hozamszámítás lépései:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározás.
5. A pénzfolyamataok jelenértékeének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

Alkalmazása: Jövedelemtermelő (bérbeadható ingatlanok, üzletek, irodák) esetében célszerű és kötelező alkalmazni.
Ezzel az értékeléssel az eszköz jövőbeli jelenértékét tudom megállapítani.

2.3 Költségalapú módszer:

A költségalapú értékbecslés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Alkalmazása: Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítményeknél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása. (fizikai, funkcionális, környezeti)
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása, és a telekértékkel való összegzése.

2.4 Az értékbecslésben használt értékformák:

- **Piaci érték:** az a becsült összeg, amelyet egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében, megfelelő piacra bocsátást követően, melynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kenyszer nélkül cselekedett.

2.5 Az értékbecslésben alkalmazott értékelési módszerek:

- piaci összehasonlító módszer

3. AZ INGATLAN KÖRNYEZETÉNEK LEÍRÁSA:

3.1 Térség / régió/ bemutatása:



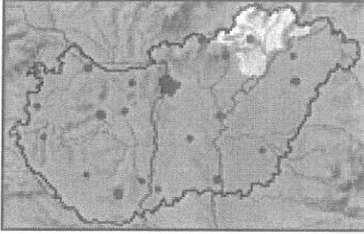
Az észak-magyarországi régió Magyarország észak-keleti részén helyezkedik el, Borsod-Abaúj-Zemplén, Heves és Nógrád megyét öleli föl, központja: Miskolc. A régió északon Szlovákiával, keleten pedig Ukrajnával határos. Szomszédos régiók: Közép-Magyarország és Észak-Alföld. A régió területe 13 429 km², amely az ország területének 14,4 %-át teszi ki. Az ország második legnagyobb megyéje Borsod-Abaúj-Zemplén, míg a második legkisebb Nógrád megye. Borsod-Abaúj-Zemplén a régió területének 54, Heves 27, Nógrád pedig 19 %-át adja.

Terület és népesség tekintetében a régió a negyedik helyen áll Magyarországon.

Észak-Magyarország földrajzi és természeti adottságai alapján az ország egyik legváltozatosabb régiója. Területén található az Északi-középhegység és az Alföld. Ásvány- és nyersanyag vagyona közül az építőanyagban való gazdagsága, valamint jelentős lignitlepei emelhetők ki. A régió jelentős ökológiai potenciállal rendelkezik, természeti kincseinek tárházát a gyógyvíz-, hévíz- és ásványvízforrások bővítik. A régióban a felsőoktatás szerepe meghatározó. A régió szőlő- és gyümölcsstermelése jelentős. A térség idegenforgalmi vonzerejét a változatos természeti adottságok, kulturális értékek, néprajzi hagyományok, a gyógyvizek, a híres szőlő és borkultúra adják.

3.2 Borsod-Abaúj-Zemplén vármegye bemutatása:

Főbb adatok:

**Terület: 7.247 km²****Lakónépeség száma: 734.341 fő****Népsűrűség: 101 fő/km²****Települések száma: 357****Székhelye: Miskolc****Főbb városok:** Kazincbarcika, Mezőkövesd, Ózd, Sárospatak, Sátoraljaújhely, Szerencs, Tiszaújváros, Encs**Kistérségei:** Miskolci, Ózd-Putnoki, Kazincbarcikai, Szerencs-Tokaji, Mezőkövesdi, Tiszaújváros-Mezőcsáti, Edelényi-, Szikszói-, Encsi-, Sárospataki- és a Sátoraljaújhelyi kistérség.

Borsod-Abaúj-Zemplén vármegye az ország északkeleti részén helyezkedik el.

Az ipari nagyvállalatok felbomlása, a mezőgazdaság privatizációja és az egyéni vállalkozói kedv felerősödése következtében a gazdálkodó szervezetek száma ugrásszerűen megnőtt.

Magyarországon idegenforgalmi szempontból kevés vonzóbb vidék található, mint ez a megye. A megye területének negyedrészt borítja erdő, Magyarország legerdősebb tája. Ezek az erdők, festői tájak vadászatra és kiránduló turizmusra egyaránt alkalmasak. Számos történelmi és kulturális műemlék mellett itt található a világörökség részévé választott Aggteleki-cseppkőbarlang, az Európában egyedülálló Miskolc-tapolcai barlangfürdő, Lillafüred a Palota Szállóval, a Hámori tóval és az ország legnagyobb vízesésével, az iskoláiról és kultúrájáról híres Sárospatak, a boráról világhírű Tokaj, a matyó hímzéséről közismert Mezőkövesd.

A megye gazdaságának ágazati szerkezetét az alábbi adatok jellemzik:

Vegyipar: 28 %

Mezőgazdaság: 3 %

Élelmiszeripar: 7 %

Energiaipar: 12 %

Kohászat: 8 %

Gépipar: 3 %

Építőipar: 5 %

Kereskedelem: 20 %

Egyéb: 14 %

A gazdasági élénkülés érzékelhető, a tőkebefektetések felerősödtek az ország ezen részén is. Jelentős beruházások folynak, főleg a kereskedelem, vegyipar, híradástechnika területén.

3.3 A település bemutatása:

Régió: Észak Magyarország,
 Vármegye: Borsod-Abaúj-Zemplén
 Járás: Miskolci
 Jogállás: község
 Területe: 31,22 km²
 Lakosság száma (2023 jan.1.) : 2013 fő

Sajóvámos község Borsod-Abaúj-Zemplén vármegyében, a Miskolci járásban. Miskolctól 13 kilométerre északra. Közúton elérhető a Budapest felől K-i irányba az M+ és M30 –as autópályán, Miskolcig, onnan É-i irányba a 26 –os főúton, majd alsóbb rendű úton haladva érhetjük el.

3.4 Az ingatlan közvetlen környezete és megközelíthetősége:

Sajóvámos külterületén, a település központjától északkeleti irányban 5-6 km-re, részben jó minőségű aszfaltozott úton, részben közepes minőségű földúton megközelíthető.

4. AZ INGATLAN LEÍRÁSA**4.1 Ingatlan nyilvántartási adatok:**

(2023. 09. 26-án kiadott E-hiteles tulajdoni lap alapján)

<i>Megnevezés</i>	<i>Cím</i>	<i>Hrsz</i>	<i>Terület m²</i>	<i>Besorolás</i>	<i>Tulajdonos(ok)</i>	<i>Terhelések</i>	<i>Széljegyek</i>
gyümölcsös, szőlő szántó	3712 Sajóvámos	2143	3057	zártkert	Sajóvámos Község Önkormányzata 1/1	nincs	nincs

4.2 Az ingatlan jelenlegi és lehetséges használata:

Jelenleg gyümölcsös, szőlő, szántó ingatlan, használaton kívüli, füves, gazos, bokros terület, művelés alatt nem áll.

Jövőbeni legcélszerűbb hasznosítása kertként javasolt.

4.3 Az ingatlan jellemző leírása:

Az értékelt terület szabálytalan sokszög alakú, kerítetlen, közmű nélküli.

Az érték megállapításánál a környezetben kialakult szántó területek piaci fajlagos árát vettem figyelembe.

Közművesítettsége: közmű nélküli

5. AZ INGATLAN PIACI ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ MÓDSZERREL

Összehasonlító ingatlanok

Cím	vizsgált ingatlan	Összehasonlító ingatlan		
	3712 Sajóvámos, zártkert 2143 Hrsz	Tomor, külterület 067/9 Hrsz	Sajóvámos, külterület 2407 Hrsz	Borsodszirák, zártkert 525 Hrsz
Jelleg, funkció	gyümölcsös, szőlő, szántó	szántó	gyümölcsös, szőlő	szántó
Beépíthetőség (%)	n.a	n.a	n.a	n.a
Közművek	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli	közmű nélküli
Teleknagyság (m2)	3057	5912	2576	2645
Tranzakció típusa		adásvételi ár	adásvételi ár	adásvételi ár
Eladási/kínálati ár (Ft)		500 000	154 660	200 000
Fajlagos ár (Ft/m2)		85	60	76
Tranzakció ideje		2024.01.23	2024.01.29	2024.01.22
Adatforrás		hirdetmenyek.gov.hu	hirdetmenyek.gov.hu	hirdetmenyek.gov.hu
minősítés		hasonló	hasonló	hasonló
Korrekciós tényezők				
Eladási/kínálati korrekció		0%	0%	0%
Telek terület		0%	0%	0%
Közművesítettség		0%	0%	0%
Beépíthetőség		0%	0%	0%
Funkció/hasznosíthatóság		0%	5%	0%
Meglévő felépítmény		0%	0%	0%
Elhelyezkedés		0%	0%	0%
Összes korrekció		0%	5%	0%
korrigált fajlagos ár (Ft/m2)		85	63	76
Fajlagos átlagár (Ft/m2)	75			

Becsült érték:

Megnevezés	Telek területe (m2)	Fajlagos átlagár (Ft/m2)	Becsült Piaci érték (Ft)	Becsült Piaci érték kerekítve (Ft)
Hrsz: 2143	3 057	75	229 275	229 300

A 3712 Sajóvámos, Zártkert

2143 hrsz-ú ingatlan

becsült piaci értéke:

Megnevezés	Becsült Piaci érték kerekítve (Ft)
Hrsz: 2143	229 300

(A megállapított értékek az általános 27 %-os forgalmi adót nem tartalmazzák)

Az értékelés folyamán felhasznált dokumentumok és adatok:

- tulajdoni lap másolat, - térképek, e-közmű térkép

Figyelemmel az értékelt ingatlan sajátosságaira, és az értékelés céljára, az értékbecslést a piaci összehasonlító adatok elemzése alapján készítettük el.

6. ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK

- Az értékbecslés során a megbízó által elmondottakat az ingatlanról átadott okmányokat úgy tekintem, ami úgy teljes és igaz.
- Jelen értékbecslés csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részinek illetve adatainak szövegkörnyezeten kívüli felhasználása, illetve publikálása kizárólag a megbízó és megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- Az értékelést helyszíni bejárással szemrevételezéssel diagnosztikai vizsgálatok nélkül, műszaki állapot és használhatóság figyelembevételével:
 - o összehasonlító adatok
 - o szakmai tapasztalati adatok alapján végeztem az érvényes vagyoneértékelési rendeleteknek és szabályoknak megfelelően.
 - o Az értékbecslés érvényességi idejét 90 napban határozom meg, a változó piaci viszonyok, az infláció és a jogszabályi keretek esetleges változásaira hivatkozva.
- Az értékbecslés fordulónapja 2024. július 10.

7. ÉRTÉKBESZLŐI KIEGÉSZÍTŐ NYILATKOZAT:

A tárgyi ingatlan értékbecslését végzőként nyilatkozom, hogy érdekeltségem – az értékelt ingatlanra vonatkozóan – annak tulajdonosával, sem a megbízást adóval nincs.

Vállalom ezen érdekeltség 3 évre történő korlátozását.

Az általam megállapított forgalmi érték és a vállalási díj között összefüggés nincs.

A vállalási díjat a cég éves, jóváhagyott árjegyzéke alapján határoztuk meg.

Készült: Miskolc, 2024. július 17.

VÉGSŐ BALÁZS E.V.
3528 Miskolc, Berzsenyi Dániel utca 73.
Adószám: 59657257-1-25
Nyilvántartási sz.: 57705938



Készítette:

Végső Balázs
Ingatlanvagyon értékelő

8. Mellékletek:

1. Tulajdoni lap másolat
2. E-közmű térkép
3. Településtérkép
4. Fényképfelvételek

Források:

- Statisztikai évkönyvek
- Végső Ingatlanügynökség adatbázisa
- Egyéb ingatlan adatbázisok

Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal
3525 Miskolc Vologda u. 4. Pf. 196.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám:1589781/6/2023

2023.09.26

SAJÓVÁMOS

Szektor: 53

Zártkert 2143 helyrajzi szám

I RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt: 2877 (m2) törölő határozat:80980/2007.11.29

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. alosztály adatok	
			k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
a gyümölcsös	3	371	1.16	
b szőlő	3	1080	2.26	
c szántó	7	1606	1.12	
A földrészlet összes területe:		3057	4.54	

II RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 58657/1992.07.10

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: SAJÓVÁMOS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3712 SAJÓVÁMOS Munkácsy út 2.

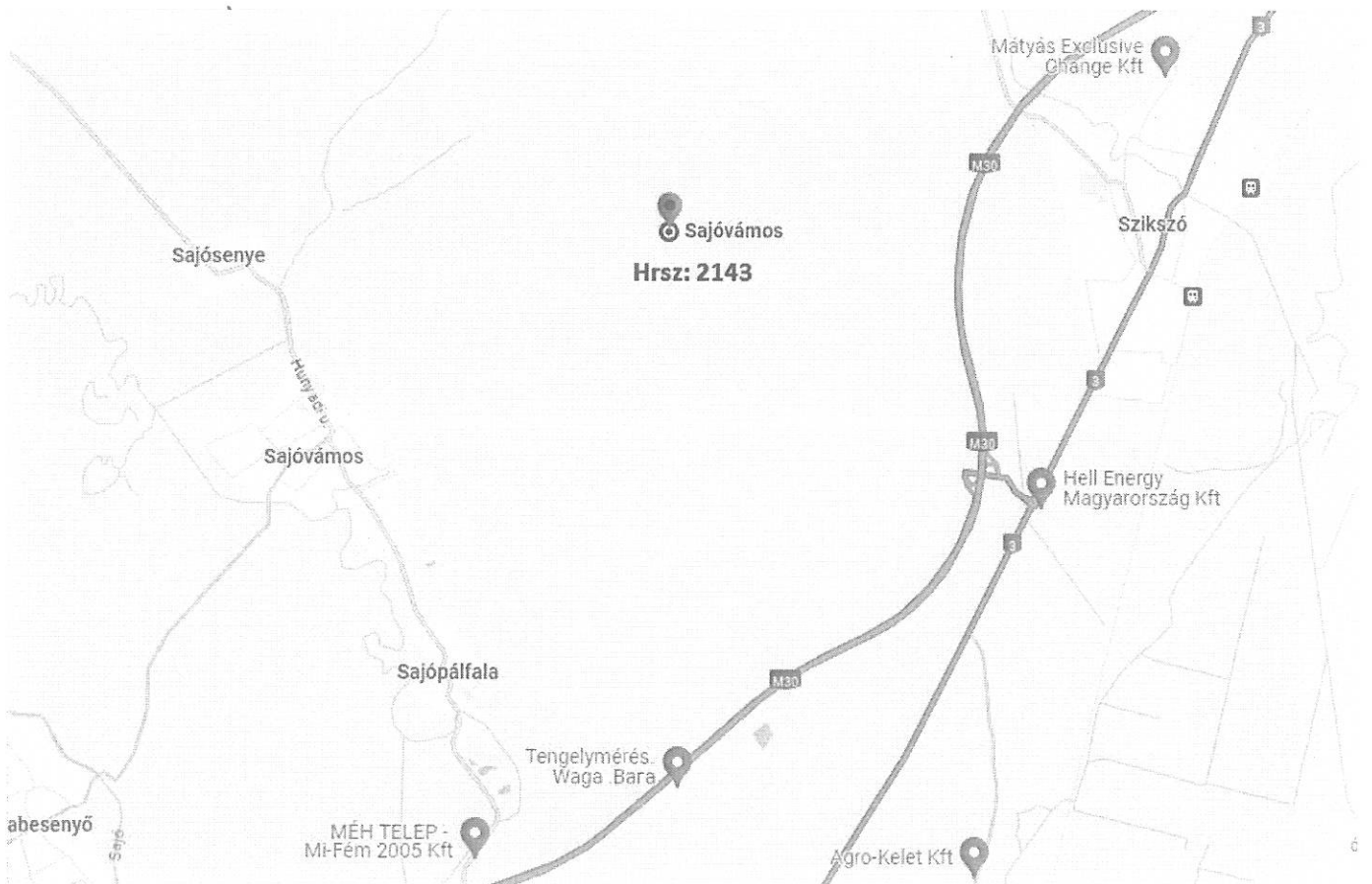
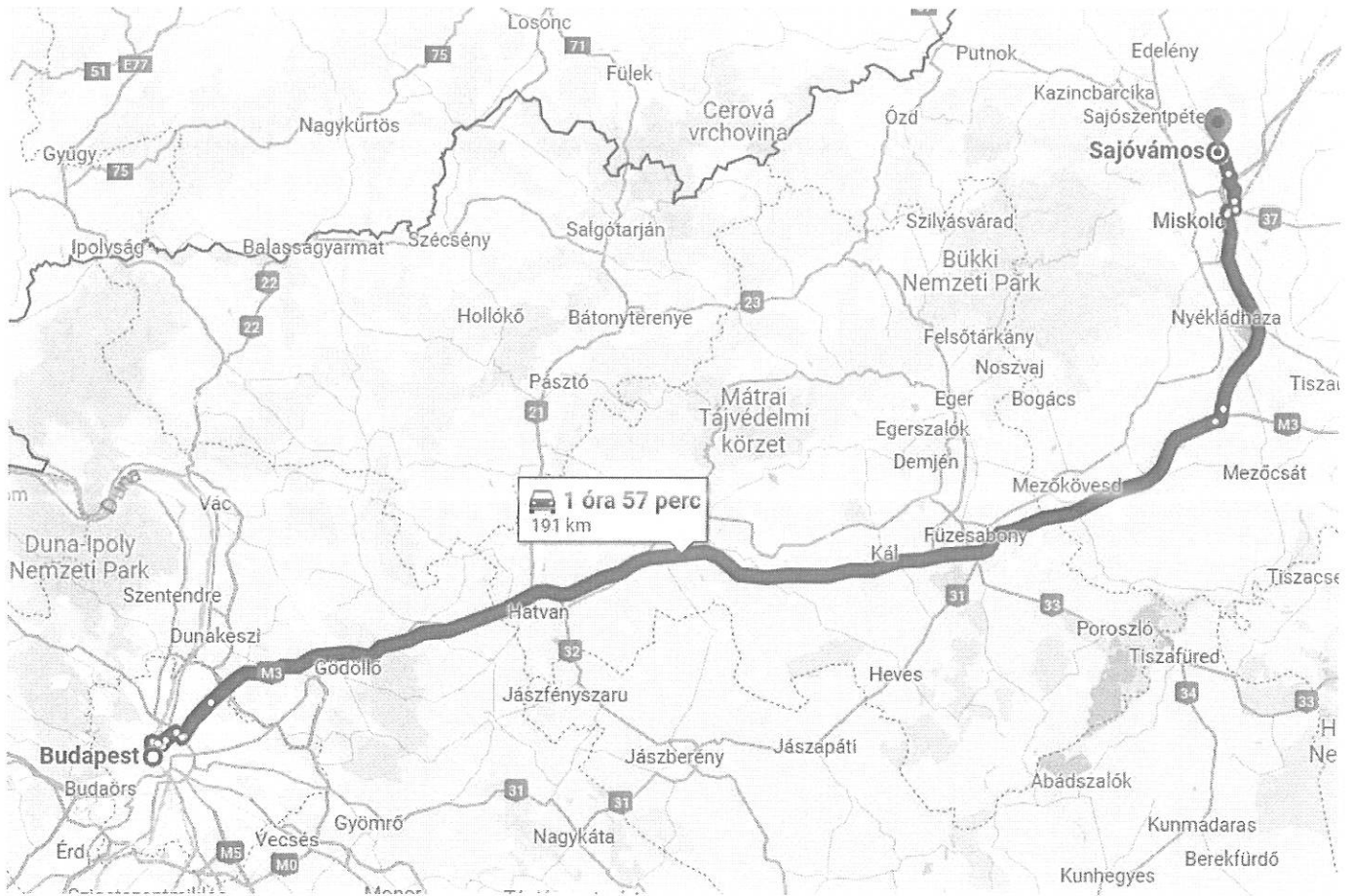
III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 80980/2007.11.29

Önálló szöveges bejegyzés zártkerti átalakítás során területváltozás.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONILAP VÉGE





3712 Sajóvámos, Zártkert 2143 Hrsz



utcakép



utcakép



utcakép



utcakép



Hrsz: 2143 - gyümölcsös, szőlő, szántó



Hrsz: 2143 - gyümölcsös, szőlő, szántó

