

Községi Önkormányzat képviselő-testülete
L u d á n y h a l á s z i
2018. év 5. sz.

2018. március 28-án megtartott ülés
j e g y z ő k ö n y v e

Határozatok:

- 26/2018. (III. 28.) határozat
- 27/2018. (III. 28.) határozat
- 28/2018. (III. 28.) határozat
- 29/2018. (III. 28.) határozat

Jegyzőkönyv

Készült: Ludányhalászi Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2018. március 28-án megtartott üléséről.

Jelen vannak: Kovács Imre polgármester
 Ádám Norbert képviselő
 Sutor Csaba képviselő
 Szeles Marianna képviselő
 Végh Imre Gergely képviselő
 Kereszti Márta jegyző
 Ádámné Nagy Tímea óvodavezető
 Németh Barbara jegyzőkönyvvezető

Kovács Imre üdvözlí a megjelenteke, megállapítja, hogy az ülés határozatképes, azt megnyitja. Javaslatoe tesz a meghívó szerint az ülés napirendjére.

A testület a javaslattal egyetért és egyhangú 4 igen szavazattal az alábbi napirendi pontokat tárgyalja:

1./ Előterjesztés Ludányhalászi Községi Önkormányzat 2018. évi közbeszerzési tervéről

Előterjesztő: Kereszti Márta jegyző

2./ Előterjesztés Ludányhalászi Községi Önkormányzat Beszerzési Szabályzatáról

Előterjesztő: Kereszti Márta jegyző

3./ Előterjesztés a gyermekétkeztetés és a szociális ellátás nyersanyagköltségének és térítési díjainak felülvizsgálatáról

Előterjesztő: Kovács Imre polgármester

4./ A ludányhalászi külterület 0440/2hrsz-ú és a 010/2 hrsz-ú ingatlanok értékesítése

Előterjesztő: Kovács Imre polgármester

5./ Ludányhalászi Söderbánya-tó melletti területek értékesítése

Előterjesztő: Kovács Imre polgármester

6./ Egyebek

Napirendi pontok tárgyalása

1. Napirend: Előterjesztés Ludányhalászi Községi Önkormányzat 2018. évi közbeszerzési tervéről

Írásos előterjesztés a meghívó mellékletét képezte. (I. sz. melléklet)

Kovács Imre polgármester:

Ismerteti az I. számú melléklet szerinti előterjesztést a Ludányhalászi Községi Önkormányzat 2018. évi közbeszerzéseir tervéről.

Kérdés, észrevétel, hozzászólás nem volt.

A képviselő-testület a javaslattal egyetért és egyhangú 4 igen szavazattal az alábbi határozatot hozza:

Ludányhalászi Községi Önkormányzat
Képviselő-testületének
26/2018. (III. 28.) határozata

Ludányhalászi Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény 42.§ (1) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva Ludányhalászi Községi Önkormányzat a 2018. évi összesített közbeszerzési tervét a határozat melléklete szerint jóváhagyja.

A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy intézkedjen a 2018. évi közbeszerzési tervnek a község honlapján és a közbeszerzési adatbázisban történő közzétételéről.

Határidő: azonnal

Felelős: Kereszti Márta jegyző

2. Napirend: Előterjesztés Ludányhalászi Községi Önkormányzat Beszerzési Szabályzatáról
 Írásos előterjesztés a meghívó mellékletét képezte. (II. sz. melléklet)

Kovács Imre polgármester:

Ismerteti a II. számú melléklet szerinti előterjesztést a Ludányhalászi Községi Önkormányzat Beszerzési Szabályzatáról.

Kérdés, észrevétel, hozzászólás nem volt.

A képviselő-testület a javaslattal egyetért és egyhangú 4 igen szavazattal az alábbi határozatot hozza:

Ludányhalászi Községi Önkormányzat
Képviselő-testületének
27/2018. (III. 28.) határozata

Ludányhalászi Községi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a Beszerzési Szabályzatot és a határozat melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.

Határidő: azonnal

Felelős: Kereszti Márta jegyző

3. Napirend: Előterjesztés a gyermekétkeztetés és a szociális ellátás nyersanyagköltségének és térítési díjainak felülvizsgálatáról

Írásos előterjesztés a meghívó mellékletét képezte. (III. sz. melléklet)

Ádámné Nagy Tímea óvodavezető:

Ismerteti a III. számú melléklet szerinti előterjesztést a gyermekétkeztetés és a szociális ellátás nyersanyagköltségének és térítési díjainak felülvizsgálatáról, melynek alapján az étkeztetési ellátás nyersanyagköltségéről és térítési díjakról szóló 5/2015. (III. 27.) önkormányzati rendelet módosítása nem indokolt.

Kérdés, észrevétel, hozzászólás nem volt.

A képviselő-testület a javaslattal egyetért és egyhangú 4 igen szavazattal a felülvizsgálat eredményét tudomásul veszi.

4. Napirend: A ludányhalászi külterület 0440/2 hrsz-ú és a 010/2 hrsz-ú ingatlanok értékesítése
Írásos előterjesztés a meghívó mellékletét képezte. (IV-V. sz. melléklet)

Kovács Imre polgármester:

A IV. és V. számú melléklet szerinti értébecsléstől összegben lefelé 10%-kal, felfelé korlátlanul el lehet térni. Mivel mindkét terület bérelve van, ezért a bérlők informálva lettek az értékesítési szándékról. Javasolja, hogy az adott területek az értébecslés szerinti összeggel legyenek meghirdetve.

Kérdés, észrevétel, hozzászólás nem volt.

A képviselő-testület a javaslattal egyetért és egyhangú 4 igen szavazattal az alábbi határozatot hozza:

Ludányhalászi Községi Önkormányzat
Képviselő-testületének
28/2018. (III. 28.) határozata

Ludányhalászi Községi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta a 0440/2 hrsz-ú és a 010/2 hrsz-ú ingatlanok értékesítéséről szóló előterjesztést, mely alapján legalább a forgalmi értébecslésben meghatározott piaci forgalmi értéken, zárt árverés keretében értékesíti az ingatlanokat.

A Képviselő-testület a 0440/2 hrsz-ú induló árát 3.100.000,-Ft-ban, a 010/2 hrsz-ú ingatlan árát pedig 3.200.000,-Ft-ban határozza meg.

Az árverési hirdetményeket Ludányhalászi településen a Földtörvény szerinti gazdálkodók részére kell megküldeni.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a zárt árverési hirdetménnyel kapcsolatos feladatok ellátására és az árverési eljárás lefolytatására.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Kovács Imre polgármester

5. Napirend: Ludányhalászi Sóderbánya-tó melletti területek értékesítése

Kovács Imre polgármester:

Földmérő javaslatára csak a főbb pontok kerültek kijelölésre. A jelenlegi árak még 2013-ban lettek meghatározva, amit érdemes lenne felülvizsgálni annak függvényében, hogy az adott terület mekkora része vízfelület.

Kérdés, észrevétel, hozzászólás:

Sutor Csaba képviselő:

A szakadéknál elmondható, hogy több mint a 60 %-a el van planírozva.

Kovács Imre polgármester:

Az a kérdés, hogy költsenek még rá vagy ne. A másik lényeges kérdés, hogy ez a terület jelenleg rét és legelőként van nyilvántartva.

Szeles Marianna 17 óra 30 perckor megérkezett.

Kovács Imre polgármester:

Kéri a testületet, hagyják meg az ő hatáskörében az intézkedést. A halcsúszdánál lévő területeket körülbelül 1.000.000,-Ft összegben szeretnék értékesíteni, a másik résznél is legalább 25 %-kal emeljék meg az összeget a szárazföld/vízfelület arányában.

A képviselő-testület a javaslattal egyetért és egyhangú 5 igen szavazattal az alábbi határozatot hozza:

Ludányhalászi Községi Önkormányzat
Képviselő-testületének
29/2018. (III. 28.) határozata

Ludányhalászi Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a Ludányhalászi Sóderbánya-tó melletti területek értékesítéséről szóló előterjesztést. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy a testület következő ülésére a jelenlegi forgalmi értékek figyelembevételével tegyen javaslatot a földterületek árának meghatározására.

Határidő: értelemszerűen

Felelős: Kovács Imre polgármester

Több kérdés, észrevétel, hozzászólás nem lévén az alpolgármester az ülést bezárta.


 Kovács Imre
 polgármester




 Kereszti Márta
 jegyző

Meghívó

Értesítem, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 44. §-a alapján a képviselő-testület rendes ülését

2018. március 28. (S Z E R D A)
17 órára összehívom

Az ülés helye: Polgármesteri Hivatal Ludányhalászi

Napirendi javaslat:

1. Napirend: Előterjesztés Ludányhalászi Községi Önkormányzat 2018. évi közbeszerzési tervéről

Előterjesztő: Kereszti Márta jegyző

2. Napirend: Előterjesztés Ludányhalászi Községi Önkormányzat Beszerzési Szabályzatáról

Előterjesztő: Kereszti Márta jegyző

3. Napirend: Előterjesztés a gyermekétkeztetés és a szociális ellátás nyersanyagköltségének és térítési díjainak felülvizsgálatáról

Előterjesztő: Kovács Imre polgármester

4. Napirend: A Ludányhalászi külterület 0440/2 hrsz-ú és a 010/2 hrsz-ú ingatlanok értékesítése

Előterjesztő: Kovács Imre polgármester

5. Napirend: Ludányhalászi Sóderbánya-tó melletti területek értékesítése

Előterjesztő: Kovács Imre polgármester

6. Napirend: Egyebek

A Képviselő-testület ülésére tisztelettel meghívom, részvételére feltétlenül számítok.

Ludányhalászi, 2018. március 21.

Üdvözlettel:



Kovács Imre s.k.
polgármester

J E L E N L É T I Í V

A 2018. március 28-án megtartott önkormányzati
képviselő-testületi ülésről

1. Kovács Imre polgármester

.....

2. Brunda József alpolgármester

.....

3. Ádám Norbert képviselő

.....

4. Bódiné Fenyvesi Mónika képviselő

.....

5. Sutor Csaba képviselő

.....

6. Szeles Marianna képviselő

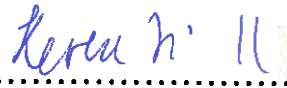
.....

7. Végh Imre Gergely képviselő

.....

Meghívottak, vendégek:

Kereszti Márta jegyző

.....

Ádámné Nagy Tímea óvodavezető

.....

Németh Barbara jegyzőkönyvvezető

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

J E L E N L É T I Í V

A 2018. március 28-án megtartott önkormányzati
képviselő-testületi ülésről

1. Kovács Imre polgármester


.....

2. Brunda József alpolgármester

.....

3. Ádám Norbert képviselő


.....

4. Bódiné Fenyvesi Mónika képviselő

.....

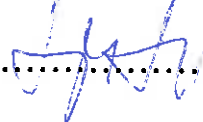
5. Sutor Csaba képviselő


.....

6. Szeles Marianna képviselő


.....

7. Végh Imre Gergely képviselő


.....

Meghívottak, vendégek:

Kereszti Márta jegyző


.....

Ádámné Nagy Tímea óvodavezető


.....

Németh Barbara jegyzőkönyvvezető


.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ELŐTERJESZTÉS

Ludányhalászi Község Önkormányzata 2018. évi közbeszerzési tervéről

Tisztelt Képviselő-testület!

A közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. Törvény (a továbbiakban: Kbt.) 42.§ (1) bekezdése szerint az Önkormányzat, mint klasszikus ajánlatkérő legkésőbb a tárgyév március 31-ig éves összesített közbeszerzési tervet köteles készíteni az adott évre tervezett közbeszerzéseiről, még abban az esetben is, ha a terv nemleges, azaz nem tartalmaz adatokat. Ennek elfogadására kerül sor a mai testületi ülésen.

A Kbt. kimondja:

"42. § (1) A Kbt. 5. § (1) bekezdésében meghatározott ajánlatkérők - a központi beszerző szervek kivételével - a költségvetési év elején, legkésőbb március 31. napjáig éves összesített közbeszerzési tervet (a továbbiakban: közbeszerzési terv) készítenek az adott évre tervezett közbeszerzéseikről. A közbeszerzési tervet az ajánlatkérő legalább öt évig megőrzi. A közbeszerzési terv nyilvános.

(2) A közbeszerzési terv elkészítése előtt az ajánlatkérő indíthat közbeszerzési eljárást, amelyet a tervben szintén megfelelően szerepeltetni kell.

(3) A közbeszerzési terv nem vonja maga után az abban megadott közbeszerzésre vonatkozó eljárás lefolytatásának kötelezettségét. Az ajánlatkérő a közbeszerzési tervben nem szereplő közbeszerzésre vagy a tervben foglaltakhoz képest módosított közbeszerzésre vonatkozó eljárást is lefolytathat. Ezekben az esetekben a közbeszerzési tervet módosítani kell az ilyen igény vagy egyéb változás felmerülésekor, megadva a módosítás indokát is.

(4) Az ajánlatkérő köteles a Közbeszerzési Hatóság vagy a jogszabályban az ajánlatkérő ellenőrzésére feljogosított szerv kérésére a közbeszerzési tervét megküldeni.

43. § (1) Az ajánlatkérő köteles a Közbeszerzési Hatóság által működtetett Közbeszerzési Adatbázisban- amennyiben a Közbeszerzési Adatbázisban való közzététel nem lehetséges, a saját vagy a fenntartója honlapján –közzé tenni

a) a közbeszerzési tervet, valamint annak módosítását az elfogadást követően haladéktalanul,"

A 2018. évi közbeszerzési terv összeállításánál figyelembe vettem Magyarország 2018. évi központi költségvetéséről szóló 2017. évi C. törvényben meghatározott nemzeti közbeszerzési értékhatárokat, melyek az alábbiak:

„71. § (1) A közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Kbt.) 15. § (1) bekezdés b) pontja szerinti nemzeti közbeszerzési értékhatár – kivéve a közszolgáltatói szerződésekre vonatkozó értékhatárt – 2018. január 1-jétől 2018. december 31-éig

- a) áruhaszerzés esetében 15,0 millió forint,*
- b) építési beruházás esetében 25,0 millió forint,*
- c) építési koncesszió esetében 100,0 millió forint,*
- d) szolgáltatás megrendelése esetében 15,0 millió forint,*
- e) szolgáltatási koncesszió esetében 30,0 millió forint.*

(2) Az (1) bekezdéstől eltérően a közszolgáltatói szerződésekre vonatkozó nemzeti közbeszerzési értékhatár 2018. január 1-jétől 2018. december 31-éig

- a) árubeszerzés esetében 50,0 millió forint,
- b) építési beruházás esetében 100,0 millió forint,
- c) szolgáltatás megrendelése esetében 50,0 millió forint,
- d) építési koncesszió esetében 200,0 millió forint,
- e) szolgáltatási koncesszió esetében 100,0 millió forint.”

A közbeszerzési tervben nem kell szerepeltetni a kivételi körbe tartozó és a közbeszerzési értékhatárt el nem érő beszerzéseket. A közbeszerzési terv célja, hogy az ajánlatkérők felmérjék az adott évre vonatkozó beszerzési igényeiket, és megelőzhető legyen a részekre bontás tilalmának megsértése, illetve a késedelmes, vagy nem megfelelő eljárások megindítása.

Jelenleg ismert beszerzési igényeinkből egy éri el a nemzeti közbeszerzési értékhatárt, ezért azt a közbeszerzési tervben kell feltüntetni. A jogszabály alapján a közbeszerzési tervet el kell fogadni és közzé kell tenni.

Amennyiben a későbbiek folyamán újabb közbeszerzési igény merül fel és ennek fedezete a költségvetésben is biztosított, úgy természetesen a 2018. évi közbeszerzési terv módosítását jóváhagyásra a tisztelt Képviselő-testület elé terjesztem.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék!

Határozati javaslat:

Ludányhalászi Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2018.(III.28.) határozata

Ludányhalászi Község Önkormányzata Képviselő-testülete a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény 42.§ (1) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva Ludányhalászi Község Önkormányzata a 2018. évi összesített közbeszerzési tervét a határozat melléklete szerint jóváhagyja.

A Képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy intézkedjen a 2018. évi közbeszerzési tervnek a község honlapján és a közbeszerzési adatbázisban történő közzétételéről

Határidő: azonnal

Felelős: Kereszti Márta jegyző

Ludányhalászi, 2018. március 21.



Kereszti Márta
Kereszti Márta
jegyző

1. melléklet

Ludányhalászi Község Önkormányzata 2018. évi közbeszerzési terve

Építési beruházás

Közbeszerzés tárgya	Becsült érték	Irányadó eljárásrend	Tervezett eljárás típus	Eljárás indításának várható időpontja
Vállalkozási szerződés Család- és Gyermekjóléti Szolgálat gyerekek napközbeni ellátása , Nógrádszakál, Piliny című és TOP-4.2.1-15-NG1-2016-00007 támogatási szerződéshez kapcsolódóan	104.532.012 Ft	uniós értékhatar alatti eljárás	Kbt. 115. § (1) bekezdés szerinti eljárás	2018. április

E L Ő T E R J E S Z T É S

Ludányhalászi Község Önkormányzatának Beszerzési Szabályzatáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény hatálya alá nem tartozó beszerzési eljárások lefolytatására - annak érdekében, hogy a közpénzek felhasználása átláthatóan és a széleskörű nyilvánosság által ellenőrizhető, továbbá a beszerzések során a verseny tisztasága biztosított legyen - az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény végrehajtására kiadott 368/2011. Korm. rendelet 13. § (2) bekezdés b) pontja alapján javaslom a Képviselő-testületnek, hogy a mellékelt Beszerzési Szabályzatot hagyja jóvá az alábbi indokok alapján:

- A Beszerzési Szabályzatot évente javasolt felülvizsgálni figyelemmel az elmúlt év. január 1-én bekövetkezett jelentős jogszabályi változásokra és a beszerzések gyakorlata során tapasztaltakra
- Az önkormányzat jelenleg nem rendelkezik a Képviselő-testület által elfogadott Beszerzési Szabályzattal, csak belső szabályzatként került megalkotásra, melyet egyébként is aktualizálni szükséges a jogszabályi változások miatt, így az előterjesztésben négy különböző eljárás típust nevesítünk. Egyes eljárások menetének egyszerűsített változatának meghagyásával a beszerzések időtartama csökkenthető. Ennek különös jelentősége van a szűkös pályázat benyújtási határidőhöz igazodó beszerzéseknel.
- Az elfogadásra javasolt Beszerzési Szabályzat a nettó 5.000.000 Ft feletti értékű beszerzések esetében a beszerzés nyertesének kiválasztásánál a képviselő-testület döntését követeli meg. A Bíráló Bizottság személyi összetételénél –hasonlóan a Közbeszerzési Szabályzathoz- javasoljuk, hogy olyan személyek, akik a döntéshozatalban vesznek részt, azok a döntés előkészítő szakaszában ne vehessenek részt (ez csakúgy, mint a közbeszerzéseknél összeférhetetlen). A legalább 3 fős Bizottság kialakításánál figyelemmel kell lenni a jogi, pénzügyi és szakmai érdekek érvényesítésére is!
- Az 5.000.000 Ft alatti értékben lefolytatott eljárások során a döntéshozó személye önkormányzati beszerzések esetén a Polgármester, a Közös Önkormányzati Hivatal esetében a Jegyző, míg az önkormányzat intézményeinek beszerzése tekintetében az Intézményvezető a döntéshozó. Az eljárások menete egyszerűsödik, így például lehetőség nyílik az elektronikus úton történő ajánlatkérésre és ajánlattételre, ajánlattételi felhívás helyett lehetséges árajánlatkérés. A feladatok hatékonyabban kerülnek megosztásra a Jegyző, a felelős ügyintéző és a Bíráló Bizottság között. A speciális eljárások (kivételek) körét is meghatároztuk összhangban a Kbt.9. § h) pontja és az 5. § (1) bekezdésével. E kiegészítés értelmében versenyeztetési eljárás nélkül valósulhat meg a beszerzés a fenti jogszabályi rendelkezések alapján.

Annak érdekében, hogy az önkormányzat beszerzéseit a továbbiakban hatékonyan és a szükséges határidőket figyelembe véve lehessen lefolytatni, kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg, és hagyja jóvá az önkormányzat Beszerzési Szabályzatát.

Határozati javaslat

Ludányhalászi Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2018.(III.28.) számú határozata

Ludányhalászi Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a Beszerzési Szabályzatot és a határozat melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja.

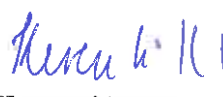
Határidő: azonnal

Felelős: Kereszti Márta jegyző

Ludányhalászi, 2018. március 13.


Kovács Imre
polgármester

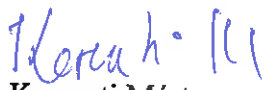



Kereszti Márta
jegyző

LUDÁNYHALÁSZI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

BESZERZÉSI SZABÁLYZAT

Hatályos: 2018. március 29.


Kereszti Márta
jegyző




Kovács Imre
polgármester

Ludányhalászi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete annak érdekében, hogy a közpénzek felhasználása átláthatóan és a széleskörű nyilvánosság által ellenőrizhető, továbbá a beszerzések során a verseny tisztasága biztosított legyen, a közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény hatálya alá nem tartozó beszerzési eljárások lefolytatására az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény végrehajtására kiadott 368/2011.(XII.31.) Korm. rendelet 13. § (2) bekezdés b) pontja alapján az alábbi Beszerzési Szabályzatot (továbbiakban: Szabályzat) alkotja:

Általános rendelkezések

1. A Beszerzési Szabályzat

1.1. Célja:

A nemzeti közbeszerzési értékhatárok alatti, úgynevezett egyszerű beszerzések (építési, árubeszerzési, szolgáltatási) rendjének szabályozása.

1.2. Hatálya:

E Szabályzat szerint kell eljárni azokban az egyszerű beszerzési eljárásokban, amelyek Ludányhalászi Község Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat) és intézményei (továbbiakban: Intézmények), a Ludányhalászi Közös Önkormányzati Hivatal (továbbiakban: Hivatal), valamint Ludányhalászi Község Roma Nemzetiségi Önkormányzata (továbbiakban: Nemzetiségi Önkormányzat), mint megrendelő, vagy ajánlatkérő nevében, visszterhes szerződés megkötése céljából kerülnek lefolytatásra. A Szabályzat hatálya kiterjed az eljárások tervezésében, előkészítésében és lebonyolításában részt vevő személyekre, szervezeti egységekre.

1.3. Jogszabályi és egyéb forrásai:

Az államháztartásról szóló 2011.évi CXCV. törvény (Áht.),
A közbeszerzésekről szóló 2015. évi CXLI. törvény (Kbt.),
Az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról rendelkező 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet (Ávr.),
Az államháztartás számviteléről szóló 4/2013. (I.11.) Korm. rendelet (Áhsz),
Ludányhalászi Község Önkormányzatának mindenkor költségvetési rendelete,
Ludányhalászi Község Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzata.

2. Az alkalmazandó alapelvek

2.1. A beszerzési eljárásban – ideértve a szerződés megkötését is – az Önkormányzat Önkormányzatköteles biztosítani a verseny tisztaságát és nyilvánosságát.

2.2. Az Önkormányzat által lefolytatott beszerzési eljárásokban esélyegyenlőséget és egyenlő bánásmódot kell biztosítani az ajánlattevők számára.

2.3. Az Önkormányzatnak a beszerzés megvalósítása során törekednie kell a környezetvédelmi szempontok figyelembevételére.

3. Az Ajánlatkérői jogkör gyakorlása:

Az Önkormányzat beszerzései esetében a Polgármester, a Hivatal tekintetében a Jegyző, az Önkormányzat intézményei esetében az Intézményvezető, a Nemzetiségi Önkormányzat esetében az elnök az ajánlatkérői jogok gyakorlója (továbbiakban együtt: Ajánlatkérői jogok gyakorlója).

4. Beszerzési eljárások típusai

A beszerzési eljárás megkezdése előtt a közbeszerzési értékhatárokat és a becsült érték számítására vonatkozó Kbt.-ben meghatározott rendelkezéseket kell figyelembe venni. Amennyiben megállapítást nyer, hogy a beszerzés nem tartozik a Kbt. hatálya alá, abban az esetben e Szabályzatban meghatározottak szerint kell eljárni.

4.1. A nemzeti értékhatárok alatti beszerzések, az úgynevezett egyszerű beszerzések:

„A” jelű beszerzés:

Azon beszerzés, amelynek becsült értéke az általános forgalmi adó nélkül számítva **kevesebb, mint 100.000,- Ft.**

A megrendelés előzetes árajánlat bekérése nélkül, szóban is történhet.

„B” jelű beszerzés:

Azon beszerzés, amelynek becsült értéke általános forgalmi adó nélkül számítva **legalább 100.000,- Ft, de nem több mint 5.000.000,- Ft.**

A megrendeléshez vagy a szerződéskötéshez előzetesen három írásbeli árajánlat beszerzése szükséges a verseny biztosítása érdekében. Az árajánlatok alapján az Ajánlatkérői jogok gyakorlója dönt a beszerzést teljesítő személyéről.

„C” jelű beszerzés:

Minden olyan beszerzés, amelynek becsült értéke az általános forgalmi adó nélkül számított **5.000.000,- Ft-ot meghaladja**, de nem éri el a nemzeti értékhatárt.

Az eljárásrendet a Szabályzat 5. pontja szabályozza.

„D” jelű beszerzés:

Minden olyan beszerzés, amelynek általános forgalmi adó nélkül számított becsült értéke nem éri el a nemzeti értékhatárt, és a beszerzéssel kapcsolatban az alábbi valamelyik **feltétel fennáll:**

- a szerződést műszaki-technikai sajátosságok, művészeti szempontok vagy kizárólagos jogok védelme miatt kizárólag egy meghatározott szervezet, személy képes teljesíteni,
- az ajánlatkérő által előre nem látható okból előállt rendkívüli sürgősség miatt a „C” jelű eljárás – az eljárási cselekmények lefolytatásához szükséges időtartamot figyelembe véve – nem folytatható le,
- a korábban megkötött szerződésben nem szereplő kiegészítő megrendelés szükséges az építési beruházás, árubeszerzés, illetőleg a szolgáltatás, építési beruházás teljesítéséhez, feltéve, hogy a kiegészítő megrendelést műszaki vagy gazdasági okok miatt az ajánlatkérőt érintő jelentős hátrány nélkül nem lehet elválasztani a korábbi szerződéstől, azonban az ilyen kiegészítő megrendelésre irányuló – a korábbi nyertes ajánlattevővel kötött – szerződés, illetőleg szerződések becsült összértéke azonban nem haladhatja meg az eredeti szerződés értékének a felét.

- a beszerzés kivételesen kedvező feltételei csak rövid ideig állnak fenn, és az ellenszolgáltatás a piaci árakhoz képest lényegesen alacsonyabb, továbbá a kedvező feltételek igénybevétele az ajánlatok bekérésére vonatkozó e rendelet szerinti szabályok alkalmazása esetén meghiúsulna;
- a beszerzés tárgya igazságügyi szakértői megbízás, vagy közbeszerzési eljárásokhoz, pályázatokhoz kapcsolódó szakmai bírálóbizottsági tag megbízása;
- a szerződés tárgya közüzemi szolgáltatások (különösen víz, gáz, villamos energia, hőenergia), vagy internet szolgáltatás megrendelése;
- az ajánlatkérő piackutatás eredményeképpen igazolható módon meggyőződött arról, hogy az adott piacon háromnál kevesebb gazdasági szereplő lelhető fel, így potenciális versenyhelyzet nincs az adott beszerzési tárgy tekintetében;
- a szerződés tárgya egyedi gyártású áru beszerzése, feltéve, hogy az áru egyediségét a gyártó igazolja;
- a fizetési kötelezettség előzetesen meghirdetett tanfolyamra, képzésre, konferenciára történő jelentkezéssel kapcsolatos;
- a szerződést külföldön kell megkötni vagy teljesíteni;
- a szerződés tárgya repülőjegy vásárlása, illetve utasbiztosítási szolgáltatás megrendelése;
- a beszerzés közfoglalkoztatási program keretében történik;
- a szerződés tárgya személyhez kötött, bizalmi jellegű szolgáltatás teljesítése;
- a szerződés tárgya veszélyes hulladék megsemmisítése,
- a szerződés tárgya emberi erőforrás kezelési tanácsadás,
- Az ajánlatkérő eltekinthet attól, hogy a szerződést a három ajánlatot benyújtó gazdasági szereplő valamelyikével kösse meg, ha a benyújtott árajánlatok magasabbak az interneten elérhető és összehasonlítható módon kiválasztható alacsonyabb vételárú, az ajánlatkérés tárgyával megegyező árunál, vagy szolgáltatásnál. Ebben az esetben az ajánlatkérő az interneten történt összehasonlító vizsgálat eredményét dokumentálja, a szerződést pedig az interneten történt összehasonlító vizsgálat eredményeként alacsonyabb árat ajánló gazdasági szereplővel köti meg.

Fenti esetekben a szerződés megkötéséről az Ajánlatkérői jogok gyakorlója versenyeztetési eljárás nélkül dönt.

5. A „C” jelű beszerzés eljárásrendje

5.1. Előkészítő szakasz

Az adott beszerzés megvalósítását célzó eljárás tervezését, előkészítését és lebonyolítását a Hivatal végzi, az előkészítő munkát a Jegyző irányítja. Ezen belül a Jegyző:

- meghatározza az adott beszerzés előkészítésének és lebonyolításának időtartamát,
- meghatározza az adott beszerzés részekre bontásának, alkalmassági követelményeinek, bírálati szempontjának, a lényeges szerződéses feltételek előírásának és a dokumentáció tartalmának az irányvonalát,
- kijelöli a Hivatal munkatársai közül az adott eljárás előkészítését és lebonyolítását felelősséggel végző személyt (továbbiakban: felelős ügyintéző),
- felterjeszti az iratokat aláírásra.

Egy adott eljárás előkészítésének és lebonyolításának feladatait a felelős ügyintéző végzi. Ezen belül a felelős ügyintéző:

- gondoskodik az iratok iktatásáról;

- előkészíti az eljárás megindításához szükséges ajánlattételi felhívást,

Az ajánlattételi felhívásnak az 1. sz. mellékletben meghatározott adatokat és információkat kell tartalmazni.

Az ajánlatkérés az Ajánlatkérői jogok gyakorlója által, legalább három ajánlattevő meghívásával – írásos ajánlattételi felhívás elektronikus úton és/vagy postai úton történő kiküldésével - valósul meg. Az ajánlattételre legalább 3, de legfeljebb 20 napot kell biztosítani.

5.2. Ajánlattételi szakasz

Az eljárás ajánlattételi szakaszában a beszerzés során a Hivatal feladata és a Hivatal nevében eljáró Jegyző, illetve a kijelölt köztisztviselő felelőssége az összes eljárási cselekmény lebonyolítása és adminisztrációja. Az ajánlatok bontásához, értékeléséhez a jegyzőnek legalább 3 fős bíráló bizottságot kell létrehoznia.

Az ajánlattételi felhívás szerint elektronikus és/vagy postai úton beérkezett ajánlatok felbontását az ajánlattételi határidő lejártát követően – az ajánlattételi felhívásban megjelölt időpontban - meg kell kezdeni. A bontási eljárás a bíráló bizottság tagjai vannak jelen. Az ajánlattevők képviselői is megjelenhetnek a bontáson. Az ajánlatok felbontásakor ismertetni kell az ajánlattevők nevét, címét (székhelyét, lakóhelyét), valamint azokat a főbb, számszerűsíthető adatokat, amelyek a bírálati szempont (részszempontok) alapján értékelésre kerülnek. Az ajánlatok felbontásának ténye és a bontáson elhangzottak a bírálati jegyzőkönyvben kerülnek rögzítésre.

5.3. Bírálati és döntéshozatali szakasz:

A bírálati szempont elsődlegesen a legalacsonyabb összegű ellenszolgáltatás. Abban az esetben alkalmazható további bírálati részszempont, ha a beszerzés jellege miatt, az ellenszolgáltatás mellett, további részszempontok is indokoltak (pl. garancia időtartama, teljesítési határidő, minőség, teljesítmény, ... stb.).

A Bíráló Bizottság feladata:

- az ajánlatok érvényességének és az eljárás eredményességének ellenőrzése,
- adott esetben a hiánypótlás kezdeményezése,
- a javaslatot tartalmazó bírálati jegyzőkönyv összeállítása.

Érvénytelen az ajánlat, ha:

- a) azt az ajánlati felhívásban meghatározott ajánlattételi határidő lejártá után nyújtották be;
- b) az ajánlattevőt az eljárásból kizárták, vagy nem felel meg a szerződés teljesítéséhez szükséges alkalmassági követelményeknek;
- c) amennyiben a felhívásban foglalt formai és tartalmi követelményeknek nem felel meg;
- d) amennyiben az ajánlati kötöttség beálltát követően módosítja az ajánlattevő az ajánlatát;
- e) amennyiben a hiánypótlás során módosítja az ajánlattevő az ajánlatát,
- f) amennyiben az ajánlattevő ajánlatában meghatározott ellenszolgáltatás mértéke eléri a Kbt. szerinti közbeszerzési értékhatárt,
- g) amennyiben a 7. pontban foglalt összeférhetlenségi ok áll fenn ajánlattevővel szemben.

Eredménytelen az eljárás, ha:

- a) nem érkezett ajánlat,
- b) kizárólag érvénytelen ajánlatok érkeztek,
- c) egyik ajánlattevő sem tett az ajánlatételi felhívásnak megfelelő ajánlatot,
- d) valamelyik ajánlattevőnek az eljárás tisztaságát, vagy a többi ajánlattevő érdekeit súlyosan sértő cselekménye miatt az ajánlatkérő az eljárás érvénytelenítéséről dönt.
- e) az ajánlatkérő az eljárást (az eljárás bármely szakaszában) indokolás nélkül érvénytelennek nyilvánítja.

Az ajánlatok értékeléséről készített jegyzőkönyvnek tartalmaznia kell:

- a beszerzés megnevezését,
- a jegyzőkönyv készítésének helyét, idejét,
- a résztvevő személyek nevét,
- az ajánlatételre felkértek számát,
- a benyújtott ajánlatok számát.
- az ajánlatok értékelését érvényesség szempontjából,
- a hiánypótlás teljesítését,
- az ajánlatok összehasonlítását az értékelési szempontok szerint,
- az eljárás eredményességének megállapítását a rendelkezésre álló anyagi fedezetet figyelembe véve,
- az egyéb lényeges körülményeket, tényeket, amelyek a bíráló bizottság szerint szükségesek a döntés meghozatalához,
- a bírálati munkát végző bizottsági tagok aláírását,
- a javaslatot a döntéshozó számára (képviselő-testület).

A jegyzőkönyvet a Bíráló Bizottság tagjai írják alá.

A Bíráló Bizottság értékelése alapján az ajánlat(ok) elfogadásáról, a nyertes ajánlattevőről a képviselő-testület dönt. Az ajánlattevőknek az eredményről szóló értesítő levelet a döntést követő 5 munkanapon belül a felelős ügyintéző készíti elő és küldi el.

5.4. Szerződéskötési és közzétételi szakasz

A szerződés előkészítése a Jegyző, a szerződéskötéssel kapcsolatos adminisztratív teendők (iktatás, továbbítás a pénzügyi területre, postázás) ellátása a kijelölt ügyintéző feladata.

Az Önkormányzat a jelen Szabályzat keretében lefolytatott beszerzései esetén a nettó 5 millió forintot elérő vagy meghaladó ellenértékű szerződések adatait, az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény által meghatározott kötelező adattartalommal és időpontban köteles az Önkormányzat honlapján megjelentetni. A feladat végrehajtásáról a Jegyző gondoskodik.

Az Önkormányzat ezen törvényi kötelezettségén túlmenően – azonos adattartalommal - a nettó 5 millió forintot el nem érő, de a nettó 2 millió Ft-ot meghaladó szerződéseket is közzéteszi az Önkormányzat honlapján.

6. Összeférhetetlenség

A beszerzések előkészítésében, az ajánlatok elbírálásában és a döntéshozatalban részt vevő személy, illetőleg szakértő

- nem lehet ajánlattevő, illetve az ajánlattevőnek, vagy az ajánlattevő képviselőjének hozzátartozója, vagy közeli rokona (Ptk.8:1 § (1) 1. és 2. pontja),
- nem állhat az ajánlattevővel munkaviszonyban, vagy egyéb szerződéses jogviszonyban,
- nem lehet az ajánlattevő tulajdonosa vagy résztulajdonosa, az ajánlattevő vezető tisztségviselője, vagy felügyelő bizottságának tagja.

A beszerzések előkészítésében, az elbírálásban és a döntéshozatalban részt vevő a 2. sz. melléklet szerinti adatlap kitöltésével nyilatkozik. A vele szemben fennálló összeférhetlenségi okot köteles haladéktalanul bejelenteni a Jegyzőnek, a Jegyző esetében a Polgármesternek, illetve a Polgármester esetében a képviselő-testületnek.

Összeférhetlenségi ügyben vita esetén a Képviselő-testület dönt.

7. Beszerzések ellenőrzése

A beszerzési eljárások előkészítésének, lebonyolításának és dokumentálásának a jelen Beszerzési Szabályzat szerinti megfelelőségét az Önkormányzat belső ellenőrzési rendszerében kell ellenőrizni.

Jelen Szabályzatot Ludányhalászi Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a 27./2018.(III.28.) számú határozatával jóváhagyta.

Ludányhalászi, 2018. március 28.


Kovács Imre
polgármester




Kereszti Márta
jegyző

Az ajánlattételi felhívásnak legalább az alábbiakat kell tartalmazni:

- a) az ajánlatkérő megnevezését, címét
- b) a beszerzés tárgyának pontos meghatározását, főbb adatait
- c) a beszerzés teljesítése helyének és egyéb körülményeinek meghatározását;
- d) a beszerzés minőségi követelményeinek leírását;
- e) a beszerzés ellenértéke teljesítésének az ajánlatkérő által meghatározott feltételeit;
- f) annak felsorolását, hogy az ajánlatnak mit kell tartalmaznia, továbbá mikor, hol és milyen módon kell az ajánlatot beadni;
- g) az elbírálás szempontjainak leírását,
- h) az eredményről való tájékoztatás, és a szerződéskötés várható időpontját
- i) a szerződéskötés feltételeit
- j) minden egyéb olyan információt, ami a megfelelő ajánlattételhez szükséges.

Az ajánlattételi felhívás szükség szerint tartalmazza továbbá:

- a) annak felsorolását, hogy az ajánlatkérő az alkalmasság megállapítására vonatkozóan az ajánlatot tevőtől milyen adatokat, és nyilatkozatokat kér (pénzügyi és/vagy műszaki, szakmai alkalmassági követelmények);
- b) annak meghatározását, hogy ajánlatkérő biztosít-e hiánypótlásra lehetőséget. Amennyiben igen, akkor meg kell határozni, hogy teljes körű, vagy részleges hiánypótlásra van lehetőség. Amennyiben a hiánypótlás nem teljes körű, akkor meg kell pontosan határozni, mely elemek nem pótolhatóak hiánypótlás keretén belül,
- c) annak meghatározását, hogy az eljárásban lehet-e tárgyalni, és ha igen, a tárgyalás menetét és szabályait,

Összeférhetetlenségi és titoktartási nyilatkozat

Beszermzés tárgya:

Alulírott

Név:

Lakcím:

Ludányhalászi, mint Ajánlatkérő fenti tárgyú beszerzési eljárásával kapcsolatban, mint az eljárás előkészítésébe és lefolytatásába/döntésbe bevont személy kijelentem, hogy velem szemben az alább meghatározott összeférhetetlenségi okok nem állnak fenn:

- nem vagyok ajánlattevő, illetve az ajánlattevőnek, vagy az ajánlattevő képviselőjének hozzátartozója, vagy közeli rokona (Ptk.8:1 § (1)1. és 2. pontja),
- nem állok az ajánlattevővel munkaviszonyban, vagy egyéb szerződéses jogviszonyban,
- nem vagyok az ajánlattevő tulajdonosa vagy résztulajdonosa, az ajánlattevő vezető tisztségviselője, vagy felügyelő bizottságának tagja

Egyúttal kijelentem, hogy a fenti beszerzési eljárás során tudomásomra jutott adatokat, információkat kizárólag az eljárásban használom fel, és a tudomásomra jutott üzleti titkot megőrzöm, azt jogosulatlan személy tudomására nem hozom.

Ludányhalászi.....

.....

Megismerési nyilatkozat

A Beszerzési Szabályzatban foglaltakat megismertem.

Tudomásul veszem, hogy az abban foglaltakat a munkavégzésem során köteles vagyok betartani.

Név	Beosztás	Dátum	Aláírás

Előterjesztés
az étkeztetési ellátás nyersanyagköltségéről és térítési díjakról szóló önkormányzati
rendelet felülvizsgálatára

Tisztelt Képviselő-testület!

I. A szociális étkeztetés szolgáltatási önköltségeinek és térítési díjának megállapítása

A szociális igazgatásról és ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 92. § (1) bekezdése a) pontja és a (2) bekezdés f) pontja alapján a személyes gondoskodást nyújtó ellátásokról, azok igénybevételéről, valamint a fizetendő térítési díjakról a fenntartó önkormányzat rendeletet alkot. A térítési díj megállapítására vonatkozó szabályokat a Sztv. és a személyes gondoskodást nyújtó szociális ellátások díjáról szóló 29/1993. (II.17.) Kormányrendelet, valamint a Magyarország 2016. évi központi költségvetéséről szóló 2017. évi C. törvény tartalmazza.

A Sztv. 115. §(1) bekezdésében foglaltak alapján az intézményi térítési díj a személyes gondoskodás körébe tartozó szociális ellátások ellenértékeként megállapított összeg (a továbbiakban: intézményi térítési díj). Az intézményi térítési díjak megállapítását a fenntartóra bízva a szociális törvény, tárgyév április 1-jéig kötelezővé teszi az önköltség dokumentálását.

A hatályos jogszabály alapján történő intézményi térítési díj legnagyobb mértéke nem haladhatja meg a szolgáltatási önköltséget, ugyanakkor lehetőséget biztosít alacsonyabb mértékű díj megállapítására.

A fenti jogszabály alapján történő intézményi térítési díjszámítási mód a fenntartók számára rugalmasabb térítési díj megállapítást tesz lehetővé, másrészt hangsúlyosabbá teszi az öngondoskodás elvének érvényesülését azok esetében, akik jövedelmi és vagyoni helyzetük alapján erre képesek.

Az intézményi térítési díj év közben egy alkalommal korrigálható. Az intézményi térítési díjat szolgáltatásonként kell meghatározni, az önköltség számítása során a közös költségelemeket a szolgáltatásonkénti közvetlen költségek arányában kell megosztani.

Az Szt. 92/B § (1) bekezdés a.) pontja értelmében a fenntartó feladata az intézményi térítési díj konkrét összegben történő meghatározása.

A fenntartó az intézményi térítési díjat rendeletben foglaltak szerint csökkentheti, illetve elengedheti, ha a kötelezett jövedelmi és vagyoni viszonyai indokoltá teszik.

A személyes gondoskodást nyújtó szociális ellátások térítési díjáról” szóló 29/1993. (II.17.) Korm. Rendelet 3§ (1) bekezdése alapján az intézményi térítési díjat és a személyi térítési díjat szociális étkeztetés esetén ellátási napra vetítve kell meghatározni.

A intézményi térítési díjat és a személyi térítési díjat az 1 és 2 forintos címletű érmék bevonása következtében szükséges kerekítés szabályairól szóló 2008. évi III. törvény 2. §-ának megfelelő módon kerekítve kell meghatározni.

A./Javaslat a szociális étkeztetés 2018. évi intézményi térítési díjának meghatározásához:

- A 2018. évi költségvetésben az étkeztetéssel kapcsolatos költsége
konyha összes költsége (ÁFÁ-val): 17.648.151,- Ft
- Éves tervezett ételadag
 - óvodai étkeztetés 6.836 adag
 - iskolai étkeztetés 13.5914 adag
 - intézményen kívüli gyerekétkeztetés 2.190 adag
 - intézményi alkalmazottak 4.108 adag
 - szociális étkezők 10.180 adag
 - 36.905 adag
- Egy adagra vetített étkeztetéssel kapcsolatos rezsi költség
 $17.648.151,- \text{ Ft} / 36.905 \text{ adag} = 478 \text{ Ft/adag}$
- 2018. évi költségvetésben a szociális nyersanyagnormája 292 Ft.
- Szolgáltatási önköltség összesen :
 - rezsi költség: 478 Ft
 - nyersanyagnorma: 274 Ft

752 Ft

A szociális étkezés 2018 évre javasolt intézményi térítési díja (ÁFÁ-val) továbbra is 480 Ft/fő/nap

B./ Javaslat a szociális étkeztetés keretén belül ebéd házhoz szállítás 2018 évi intézményi térítési díjának meghatározásához:

- 2018. évi költségvetésben a szociális étkeztetés szállítási költsége
870.928 Ft/év
- Egy kiszállítási helyre jutó napi bruttó szállítási költség:
 $3.470 \text{ Ft/nap} / 44 \text{ kiszállítási hely} = 78,86 \text{ Ft/kiszállítási hely}$
- Szállítási költség önköltsége kerekítve: 79 Ft/kiszállítási hely

A szociális étkeztetés kiszállítási 2018 évre javasolt intézményi térítési díja (ÁFÁ-val) továbbra is 70 Ft/adag

II Az étkeztetési ellátás nyersanyag költségeinek megállapítása:

A gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló 1997. évi III. törvény (továbbiakban: Gyvt.) tartalmazza. A Gyvt. 29. § (1) – (2) bekezdése ad felhatalmazást arra, hogy a helyi önkormányzat a személyes gondoskodást nyújtó ellátások után fizetendő térítési díjak helyi rendeletben állapítsa meg.

A gyermekek napközbeni ellátását biztosító köznevelési intézmények esetében térítési díjak összegszerű meghatalmazásánál a Gyvt. 151. § (3) bekezdése szerint kell eljárni. A térítési díj alapja az értelmezés nyersanyagköltségének egy ellátottra jutó napi összeg (nyersanyagnorma).

A jelenlegi nyersanyagnormákat a következő táblázat tartalmazza:

	2018.	
	Nettó	Bruttó
Óvoda	278	353
Napközi	374	475
Menza	225	286
Intézményi dolgozó	274	348

A Ludányhalászi Mese kert Óvoda élelmezésvezetője tájékoztatta az önkormányzatot, hogy nem szükséges a gyermekélelmezés 2018.évi nyersanyagköltségeinek az emelése.

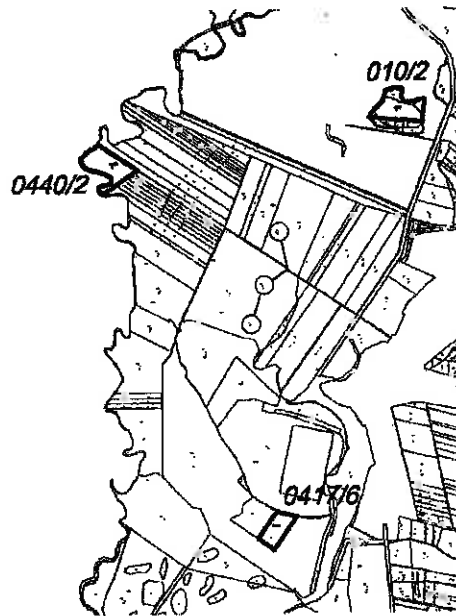
A fentiek alapján az étkeztetési ellátás nyersanyag költségéről és térítési díjakról szóló 5/2015. (III.27.) önkormányzati rendelet módosítása nem indokolt.

Ludányhalászi, 2018. március 21

Kereszti Márta
Kereszti Márta
jegyző



Laczkóné Dénes Orsolya e.v. 3100 Salgótarján, Hunyadi krt. 14.
Tel: 20/5822-086, Fax: 32/784-140, E-mail: denesorsi@gmail.com



FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

készült:

Ludányhalászi, külterület

HRSZ:0440/2,

TARTALOMJEGYZÉK

- I. Bevezetés
 - I.1. Aláírólap
 - I.2. Értéktanúsítvány
 - I.3. A legfontosabb tények és értékelési eredmények összefoglalása
- II. Megbízás
 - II.1. Feltételezések és korlátozó feltételek
 - II.2. Az ingatlan értékelési eljárás
 - II.3. A piaci érték definíciója
 - II.4. A megbízás tárgya
 - II.5. A megbízás célja
 - II.6. Előzmények
 - II.7. A feladat meghatározása
- III. Általános ismertetés
 - III.1. Az ingatlan adatai
- IV. Az ingatlan ismertetése
 - IV.1. Az ingatlan környezete
 - IV.2. A település közintézményi ellátottsága
 - IV.3. Az ingatlan megközelíthetősége
 - IV.4. Az ingatlan közművesítettsége
 - IV.5. A telek
- V. Értékbecslés
 - V.1. Ingatlanpiaci körkép
 - V.2. Piaci összehasonlításra alapuló megközelítés
- VI. Mellékletek
 - VI.1. Tulajdoni lap másolat
 - VI.2. Térképmásolat
 - VI.3. Fényképek

I. BEVEZETÉS

I.1. ALÁÍRÓLAP

a

Ludányhalászi, külterületen lévő,
0440/2, hrsz-ú rét, megnevezésű terület
ingatlan forgalmi értékbecsléséhez

Az értékbecslést Laczkóné Dénes Orsolya e.v. – 3100 Salgótarján, Hunyadi krt. 14. – készítette.

Az értékbecslésben közreműködő munkatárs:


Laczkóné Dénes Orsolya
ingatlan értékbecslő
IN-12-184

I.2.

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

a

Ludányhalászi, külterületen lévő,
0440/2, hrsz-ú rét, megnevezésű terület
.. ingatlan forgalmi értékbecsléséhez

Az értékmegállapítás tételes részletezését, a helyszíni szemle eredményét, az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők felsorolását és az értékkomponensek meghatározását a részletes értékelő leírás tartalmazza.

Jelen értéktanúsítványban szereplő összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul, figyelembe véve a hasonló ingatlanok esetében a piacon ténylegesen realizálódó tulajdonjog értékesítések adatait is.

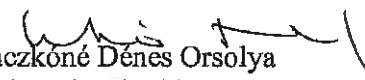
Állásfoglalásaink, következtetéseink és szakszerű elemzésünk elfogulatlanok. A jelentésben foglalt ingatlannal kapcsolatban nincsenek személyes érdekeltségeink, pártatlanságunkat semmi sem befolyásolja.

A jelen ingatlanok piaci forgalmi értéke 2018. március 22-én összesen:

3.100.000.-Ft,
azaz hárommillió-egyszázezer 00/100 forint.

A jelen értéktanúsítványban szereplő összeg 180 napig érvényes, ezen időszak eltelte után felül kell vizsgálni, aktualizálni kell.

Salgótarján, 2018. március 22.


Laczkóné Dénes Orsolya
ingatlan értékbecslő
IN-12-184

I.3. BEVEZETÉS

A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A MEGBÍZÁS TÁRGYA, TERÜLETE	
AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA Település (város, kerület) Utca, házszám Helyrajzi szám:	Ludányhalászi külterület 0440/2 szántó: 37954 m ² kat.t. jövő. k.f.ill.: 99.06 AK
TULAJDONVISZONYOK Tulajdonos neve Tulajdoni hányad A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése	Ludányhalászi Község Önkormányzata : 1/1 : : forgalomképes :
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG ÉRTÉKELÉS CÉLJA	: piaci forgalmi érték meghatározása :
AZ INGATLAN KÖZMŰELLÁTOTTSÁGA Közműellátottsága	: közművekkel nem ellátott
ÉRTÉKELÉS Az értékelés alkalmazott módszere Az értékelés fordulónapja	: Piaci összehasonlításra alapuló megközelítés 2018. szeptember 20. :
MEGÁLLAPÍTOTT FORGALMI ÉRTÉK	: 3.100.000 - Ft, azaz hárommillió-egyszázezer 00/100 forint.
Salgótarján, 2018. március 22.	

II. A MEGBÍZÁS

II.1. A MEGBÍZÁS TÁRGYA

Ludányhalászi Község Önkormányzata– 3188 Ludányhalászi, Rákóczi út 69. –megrendelésére forgalmi értékbecslést készítettünk Ludányhalászi külterületen lévő 0440/2, hrsz-ú szántó, megnevezésű területre.

II.2. A MEGBÍZÁS CÉLJA:

Az értékelés a területrész értékesítéséhez készült, célja az ingatlan valós piaci értékének meghatározása.

A szakvélemény a megbízásnak megfelelően készült el 2 pld-ban.

Az értékbecslés csak a tárgyi ingatlanokra terjed ki.

Az értékelő feladata az ingatlanok értékeit rögzítő szakvélemény összeállítása, a rendelkezésre álló, illetve feltalálható információk alapján.

II.3. ALAPELVEK, DOKUMENTUMKEZELÉS, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékelés során figyelembe vettük a vagyonértékelésre vonatkozó általános szabályokat, előírásokat, különös tekintettel a 25/1997.(VIII.1.) PM rendeleetre.

Az értékelés a Megbízó által szolgáltatott adatok, dokumentumok és a helyszíni bejárás során szemrevételezéssel megállapított tények alapján készült.

A szemrevételezés során potenciálisan veszélyes anyagok előfordulásával nem találkoztunk. Előfordulásukat a helyszínen látottak sem indokolják. Nem vállalunk felelősséget az esetlegesen rejtetten előforduló veszélyes anyagok – olaj, azbeszt, savak, más veszélyes anyagok – jelenléteért. A veszélyes anyagok jelenléte befolyásolhatja az ingatlan forgalmi értékét.

Az értékelés tárgyát mint tiszta tulajdonú, forgalomképes és tehermentes ingatlant értékeljük a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotában.

Semmilyen jogi természetű ügyben felelősséget nem vállalunk.

Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyoni jogcímekkel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatban. Az értékelés feltételezi, ha csak erről külön említést nem tesznek, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetőek, valamint nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatóak. Jelen vagyonértékelésben felhasznált, a földterületek méretére vonatkozó adatokat és egyéb leírásokat a megbízó szolgáltatotta.

Minden, számunkra megadott információt megbízhatónak tekintettünk, de valóságukért nem vállalunk felelősséget. Nem vállalunk felelősséget azon adatokért, amelyeket a tulajdonos tudott, de az értékelő nem kapott meg.

Az ingatlan értékbecslés mellékleteként becsatolt iratok, térképek és alaprajzok csak a bemutatás tényét szolgálják.

A szakvéleményben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényes.

Az értékkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időtartamát jelentésünkben feltüntettük. A kifejtett vélemény a hazai piacgazdaságnak a fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint-vásárlóerőn alapul.

Jogi természetű vizsgálatot nem folytattunk, az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról nincs tudomásunk.

A szakértő jelen értékelés kapcsán kizárólag a Megbízó felé tartozik felelősséggel, harmadik személy felé kötelezettség nem terheli.

Jelen értékelés 2 eredeti, egymással megegyező példányban készült, amelynek 2 példánya a Megbízót illeti.

Az értékelés teljes egészésként kezelendő, ebből bármely részt kiragadva, önállóan értelmezni, hasznosítani, illetve publikálni a Szakértő írásbeli hozzájárulása nélkül nem lehet.

Szakértő kijelenti, hogy a rendelkezésére bocsátott dokumentumokat, adatokat és információkat üzleti titokként kezeli és tudomásul veszi, hogy azokat harmadik fél részére csak a Megbízó előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatja ki.

Elemzésünk elkészítése során szóbeli és írásbeli információkat kaptunk. Ezen adatok helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtuk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.

II.4. AZ ÉRTÉKEKELÉS IDŐBELI HATÁLYA

Az értékelés időpontja 2018. március 22. A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait. Ezért az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata szükségessé válhat. Az értékelési jelentés 180 napig érvényes.

II.5. AZ INGATLANÉRTÉKELESI ELJÁRÁS

Az ingatlanértékelés a piaci forgalmi érték meghatározására irányul, és az értékelési feladatok megoldására alkalmazott eljárás nem nagyon tér el a különböző értékelési módszerek esetében. Az ingatlan értékének meghatározásához hagyományosan három különböző megközelítés alkalmazható. Ezek a hozamszámításon, a piaci összehasonlításon és a költséghaszon módszer. A vagyonértékelési feladat jellegét és a megbízás célját figyelembe véve, a piaci összehasonlításon alapuló módszer segítségével határozzuk meg az ingatlan piaci forgalmi értékét.

II.6. A PIACI ÉRTÉK DEFINÍCIÓJA

Az a legvalószínűbb ár, amelyet egy bizonyos időpontban, készpénzben, készpénzzel egyenértékű egyéb értékben, vagy más, pontosan meghatározott feltételek mellett kapni lehet egy meghatározott vagyoni jogért, miután az ésszerű ideig szerepelt egy versenyfeltételek között működő piacon, olyan körülmények között, amelyek minden feltételükben eleget tesznek a korrekt eladás feltételeinek és az üzlet egy megfontolt, a körülményeket ismerő, önmaga nevében eljáró és szabad elhatározásból cselekvő eladó és vevő között jön létre.

II.7. ELŐZMÉNYEK

Az ingatlanok forgalmi értékének meghatározásához 2018. március hónapban helyszíni szemlét tartottunk.

Az ingatlanok alapterületére vonatkozó adatokat a Megbízó a rendelkezésünkre bocsátotta.

II.8. A FELADAT MEGHATÁROZÁSA

A Megbízó az ingatlanforgalmi szakvéleménnyel szemben az alábbi tartalmi követelményeket támasztotta:

- az ingatlan piacképességének feltárása
- az ingatlan alapterületére vonatkozó adatok felsorolása
- a terület jellemzése
- közműellátottság, a közműellátás helyzetének ismertetése
- a környék infrastrukturális ellátásának bemutatása
- hasznosíthatóság
- piaci forgalmi érték meghatározása

III. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

III.1. AZ INGATLAN FEKVÉSE, KÖRNYEZETE

Ludányhalászi Budapesttől mintegy 90 km-re, Nógrád megye északi szegletében, az Ipoly folyó teraszán helyezkedik el. Az Ipoly völgye ma is az érintetlen természet jegyeit viseli magán. A falu a folyó széles völgyének szélére, árvízmentes magaslatra épült. Ezzel együtt a tavaszi áradások jótékony hatása érezhető kiváló minőségű réjtének üdeségében, valamint a falut körülvevő tórendszer vízutánpótlásában.

A világörökség részeként megismert Hollókő és az Európa diplomás ipolytarnóci ősleleteket összekötő közlekedési út vonalán, – Szécsény várostól 5 km-re – találunk rá a közel 6 km hosszú falura, ami ezzel Közép-Európa leghosszabb faluja. A község vizekben gazdag település. A falu alatt mintegy 800 méterre folyik az Ipoly, mely a községnek és az országnak is határfolyója. Az Ipoly mellett hatalmas öntésterület van, melynek szerepe meghatározó az itt élő állatvilág élőhelye szempontjából.

Megélénkül itt az élet a madár-vonulások során. Honos itt a feketególya, a vetési lúd is előfordul. Élőhelye ez a terület a vadrécének, szárcsának, nádi rigónak, valamint számtalan vízi és parti madárnak. Olykor még jégmadarak is előfordulnak a vizek mentén. A ragadozó madarak közül meg kell említeni a karvalyokat, ölyveket, réti héját. A sok vizes élőhelynek köszönhetően a fehér gólyák kedvenc fészkelő helye községünk. Egy-egy szezónban 10-15 gólyafészeknek is vannak lakói. Költeni rendszeresen visszajárnak és van olyan év, hogy kétszer is költenek. Az Őreg-tóban és partján ritka növényeket is megismerhetünk és egy vidra család is él itt a halak bánatára.

III.2. A TELEPÜLÉS KÖZINTÉZMÉNYI ELLÁTOTTSÁGA

Ludányhalászi községnek megfelelő szintű intézményi ellátottsága van.

A település központjában található a Polgármesteri Hivatal, a Könyvtár, az orvosi rendelő, óvoda, általános iskola.

III.3. AZ INGATLAN MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE

Megközelíthető Budapest útirányából a 2-es 22-es közlekedési útvonalon keresztül, vagy Hatvan felől a 21-es majd a 22-es főúton át Szécsényig és onnan letérve Ludányhalászi felé. A település vasúti megállóhellyel rendelkezik, itt vezet a 78-as számú Aszód–Balassagyarmat–Ipolytarnóc vasútvonal.

Az értékelt ingatlan a községtől észak-nyugatra a külterületen helyezkedik el. A szomszédos ingatlanok hasonló jelleggel hasznosítottak.

III.4. AZ INGATLAN KÖZMŰVESÍTETTSÉGE

Az ingatlan közművekkel nem ellátott.

Az ingatlan szilárd burkolatú úton nem megközelíthető.

III.5. A TELEK

A szántó megnevezésű terület jelenleg művelési területek. A területek szántóként és és használt.

IV. ÉRTÉKBECSLÉS

IV.1. Összehasonlító adatok:

Értékelésünk során összehasonlító adatként vettük figyelembe

Az ingatlan becsült forgalmi értékének meghatározásánál figyelembe vettük az alábbi tényezőket:

- tulajdonjog
- helyszíni bejárás tapasztalatai
- a közelmúltban realizált piaci árak
- értéknövelő tényezők
- értékcsökkentő tényezők

Értéknövelő tényezők:

- önálló helyrajzi számmal ellátott tel(k)ek
- művelt, rendben tartott
- szilárd úton megközelíthető
- bekerített

Értékcsökkentő tényezők:

- közművek hiánya

IV.2. A PIACI ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKEKELÉS

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságára, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszert alkalmaztuk.

Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Alaphalmaz kiválasztása
Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, melyek földrajzi elhelyezkedése, az ingatlanok típusa a vizsgált ingatlanéval megegyezik. A szélső értékeket figyelmen kívül hagyjuk.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.
Az összehasonlítandó árakat ÁFA nélkül kell figyelembe venni
3. Fajlagos alapérték meghatározása
Ez a fajlagos alapérték általában területre, négyzetméterre vetítve alkalmazható.
4. Értékmódosító tényezők elemzése
Értékmódosító tényezőként olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az

összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző

Az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell

- műszaki szempontok
- építészeti szempontok
- használati szempontok
- telek-adottságok
- infrastruktúra
- környezeti szempontok
- alternatív hasznosítás szempontjai
- jogi szempontok hatósági szabályozás

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

Az értéket jelentősen módosító tényezők számszerűsítése, a fajlagos érték módosítása

6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként

IV.3. A TERÜLET ÉRTÉKE

Összehasonlító adatok:

Értékelésünk során összehasonlító adatként vettük figyelembe

1./ <https://www.ingatlanbazar.hu/Borsosbereny-ingatlan-elado-mezogazd-ingatlan-egyeb-mezogazdasagi-ingatlan-48653-m2-4000000-Ft/user-id-35670/6ac4a59a-a6d7-11e7-8fc5-005056b3506b>

Borsosberény külterületén, a rétsági körforgalmi csomópontja közelében, folyamatosan művelés alatt álló, 48653 m²-es, 21,78 AK értékű mezőgazdasági terület. A terület legelő besorolású, enyhe lejtésű, mezőgazdasági járművekkel két irányból is megközelíthető! A terület haszonbérleti szerződése 2019 év februárban lejár. Az ingatlan tulajdonjogának megvásárlását követően a jelenlegi bérlő továbbiakban is hasznosítaná a területet.

Irányár: 4.000.000-Ft

2./ <https://ingatlan.com/szendehely/elado+mezogazdasagi/altalanos-mezogazdasagi/nograd+megye+szendehely/23165356>

Bp.-Nógrád megye határán, Ósagárd (kb. 1,2 km) közeli részén, romantikus környezetben elhelyezkedő 8.000 m²-es, megközelítően 19 AK értékű, egymás mellett elhelyezkedő gyepterület, legelő besorolású ingatlan eladó. A környék vadban gazdag terület. A Natura 2000 védettségű terület együtt vagy darabonként eladó.

Irányár: 800.000 -Ft

3./ <https://ingatlan.com/dregelypalank/elado+mezogazdasagi/altalanos-mezogazdasagi/nograd+megye+dregelypalank+kulterulet+0101+hrs/23682061>

Kishegyen déli lejtőn fekvő 12 756 nm terület. Csodálatos panoráma nyílik Drégely várára és a környező hegyekre.

A terület több helyrajzi számon szerepel, melyek 1/1 tulajdonban vannak. Haszonélvező nincsen.

0101/138: gyepterület 1 ha 1646 nm

0101/33: présház 117 nm

Laczkóné Dénes Orsolya e.v. 3100 Salgótarján, Hunyadi krt. 14.
Tel: 20/5822-086, Fax: 32/784-140, E-mail: denesorsi@gmail.com

0101/9: gyep/legelő 334 nm

0101/67: szőlő 635 nm

0101/8: gyep/legelő 24 nm

Irányár: 1.000.000 -Ft

Laczkóné Dénes Orsolya e.v. 3100 Salgótarján, Hunyadi krt. 14.
Tel: 20/5822-086, Fax: 32/784-140, E-mail: denesorsi@gmail.com

Adat jellege	Értékelni ingatlan	A ingatlan	Kínálatt ár	B ingatlan	Kínálatt ár	C ingatlan	Kínálatt ár
Saját hirdetés linkje		2018	https://www.ingetlan.com/ingatlan/4248-borsosbereny-magyarorszag-magyarorszag-ingatlan	2018	https://ingatlan.com/szagpeteny-elado-magyarorszag-ingatlan-magyarorszag-ingatlan-magyarorszag-ingatlan	2018	https://ingatlan.com/dre-nyevetnek-elado-magyarorszag-ingatlan-magyarorszag-ingatlan-magyarorszag-ingatlan
Irányítószám	3188	2044	2010	2046			
Telephely	Ludányhalászi	Borsosberény	Ócsaerdő	Drégelypalánk			
Község/Örlet neve	HRSZ 0440/2	KÖRÖLET	KÖRÖLET	KÖRÖLET			
Telek terület	37 954 m ²	48 853 m ²	6 000 m ²	12 758 m ²			
Redukált alapterület	m ²						
Jellemzők	szelvény: 35831 m ² kelt. j. v. k. 11. 77.36 AK	48853 m ² -es, 21,78 AK értékű legelő borostól mezőgazdasági terület	8000 m ² -es, mezőgazdasági 18 AK 8 értékű	Drégelypalánk község területén, a felső rész kb. 1,5 km-re a Kisheggyen dől lejtőn felelő 12 758 nm terület			
Ingatlan környezete	rendezett	rendezett	rendezett	rendezett			
Ingatlan elhelyezkedése	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos			
Ingatlan műszaki állapota							
Értékelési mód	4 000 000 Ft	800 000 Ft	1 000 000 Ft				
Kínálatt ár/értékelési mód	-18%	-15%	-15%				
Környezet, elhelyezkedés							
Infrastruktúra							
Építés éve							
Alapterület							
Teljesítmény	-5%	20%	10%				
Működési állapot							
Jogi helyzet							
Konfortfokozat							
Energetikai besorolás							
Egyéb korrekciók:							
Korrekciók eladás/értékelési mód	3 290 000 Ft	840 000 Ft	950 000 Ft				
Feljegyzés ár/Függő	82 Ft	68 Ft	105 Ft	74 Ft			
Összehasonlítható adatok súlyozása	0,33	0,34	0,33				
Megjegyzés	Helyszín/terület	Érték	Összesítés				
Ingatlan (100%-os tulajdonban van/körül) terület	m ²	Függő	0 Ft				
Érték a teljes területre	37 954 m ²	82 Függő	3 111 522 Ft				
			3 100 000 Ft				
			3 100 000 Ft				

A hozamszámtáson alapuló módszer bemutatása a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés

A termőföld értékelését a földnyilvántartásban szereplő aranykorona érték figyelembevételével kell elvégezni. Kivételt képez ez alól a szőlő- és gyümölcsültetvény, valamint a halastó által foglalt termőföld. A szőlő- és gyümölcsültetvényekkel borított termőföld értékelése az ültetvény telepítését megelőző művelési ág besoroláshoz tartozó aranykorona érték alapján történik. Ha az ültetvény korábban is ültetvény volt, a környék hasonló adottságú szántó területeinek jellemző aranykorona értékét kell alapul venni. Halastó esetében a tó által foglalt terület értékét a halastó közvetlen környezetében lévő termőföldek jellemző aranykorona értéke alapján kell megállapítani.

A termőföld forgalmi értékének meghatározására az alábbi képlet szolgál:

ahol:

F_{te} = a termőföld forgalmi értéke

P_j = a termőföld járulék jellegű jövedelme, melyet étkezési búza kg/AK egységben ($n_j \cdot a$)

n_j = normatív földjövdelem (étkezési búza kg/1 AK) az FVM teszi közzé

a = a föld saját fajlagos AK értéke ($\Sigma AK / \Sigma ha$)

B = az ingatlan földhozadéka étkezési búza kg értékben kifejezve ($b \cdot a$)

b = az ingatlan környezetében jellemzőnek tekinthető haszonbérleti díj (étkezési búza kg/AK)

$$a = 99,06 \text{ AK/ha}$$

$$P_j = n_j \cdot a = 2536 \text{ kg/ha}$$

$$B = b \cdot a = 1505 \text{ kg/ha}$$

$$i = 5 \%$$

$$k = 1$$

$$\text{Termőföldingatlan legelő ajánlati ára forintban } \frac{(2536+1505) \times 42 \times 0,8}{2 \times 0,05} = 1.357.776 \text{ Ft/ha}$$

$$\text{Forgalmi érték (hozamszámtással): } 1.357.776,- \text{ Ft/ha} \times 3,7954 \text{ ha} = 5.153.303,- \text{ Ft}$$

VI. Végző forgalmi érték meghatározás

A különböző értékbecslési módszerek jelentős mértékben eltérnek egymástól. Ingatlan fejlesztések során gyakran tér el a forgalom az átlagos ártól.

A végző meghatározásnál a piaci összehasonlító módszerrel számított árat vettem figyelembe.

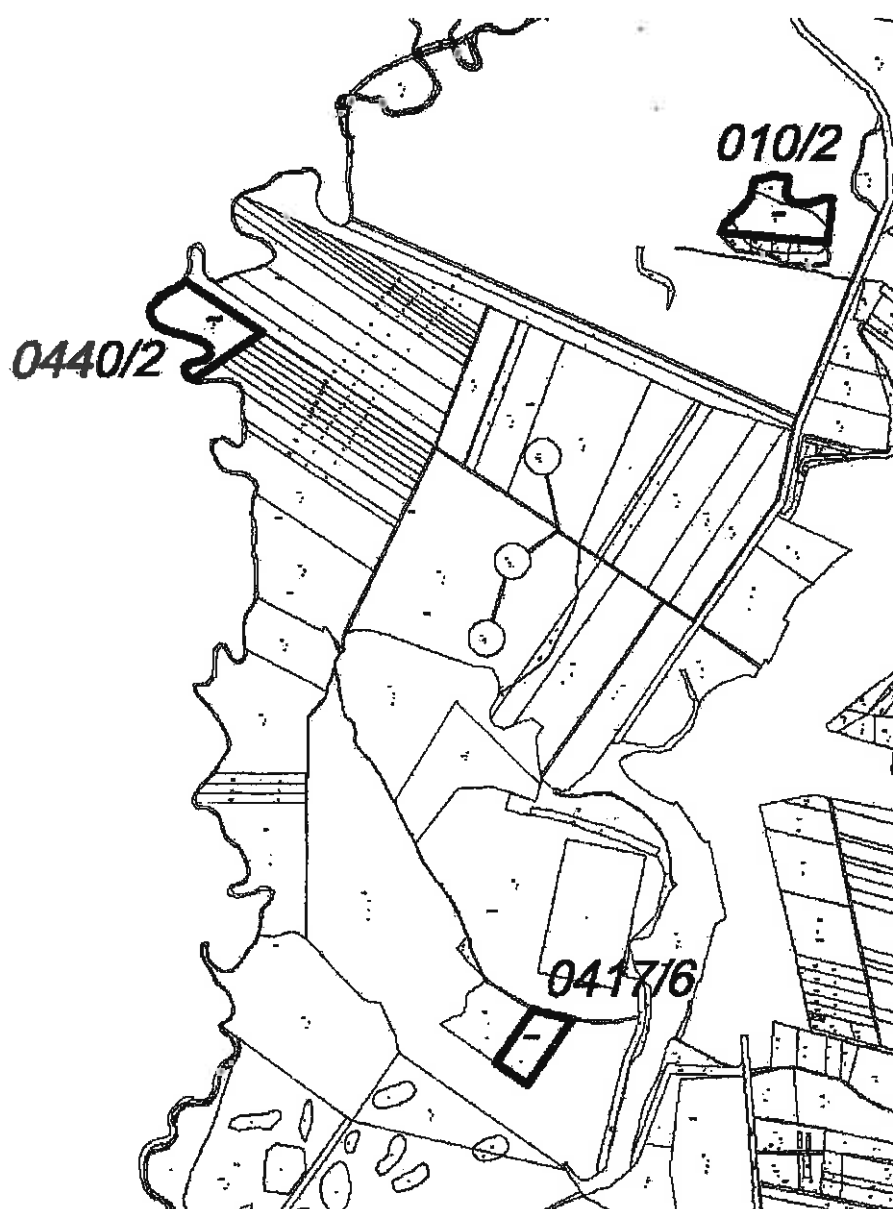
A piaci összehasonlító adatokon alapuló megközelítéssel meghatározott érték kerekítve:

3.100.000.-Ft,
azaz hárommillió- egyszázezer 00/100 forint.

Laczkóné Dénes Orsolya e.v. 3100 Salgótarján, Hunyadi krt. 14.
Tel: 20/5822-086, Fax: 32/784-140, E-mail: denesorsi@gmail.com

Melléklet:





Nógrád Megyei Kormányhivatal

Balassagyarmat 2660. Bajcsy Zs. u. 13. Pf.:6

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/6230/2018

2018.03.09

LUDÁNYHALÁSZI

Szektor : 53

Külterület 0440/2 helyrajzi szám

I. RÉSZ

Földrészlet területe változás előtt:	36725 (m2) törölő határozat: 999960/1996.01.02
Földrészlet területe változás előtt:	37987 (m2) törölő határozat: 36864/2003.07.15
1. Az ingatlan adatai:	
alrészlet adatai	terület kat.t.jöv. alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o ha m2 k.fíll. ter. kat.jöv. ha m2 k.fíll
.. rát	3 3.7934 99.06

Árterület

3. bejegyző határozat: 42825/2007.12.27

Natura 2000 terület

Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi terület.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30212/2/1992.01.23

jogcím: 1990. évi LKV. tv.

jogállás: tulajdonos

név: LUDÁNYHALÁSZI KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 3188 LUDÁNYHALÁSZI Rákóczi út 69

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36864/2003.07.15

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan területén 3 ha 7987 m²-ről 3 ha 7954 m²-re változott
területszámítási hiba kiigazítása miatt

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nógrád Megyei Kormányhivatal
Balassagyarmat 2660. Bajcsy Zs. u. 13. Pf.:6

E-hiteles térképmásolat

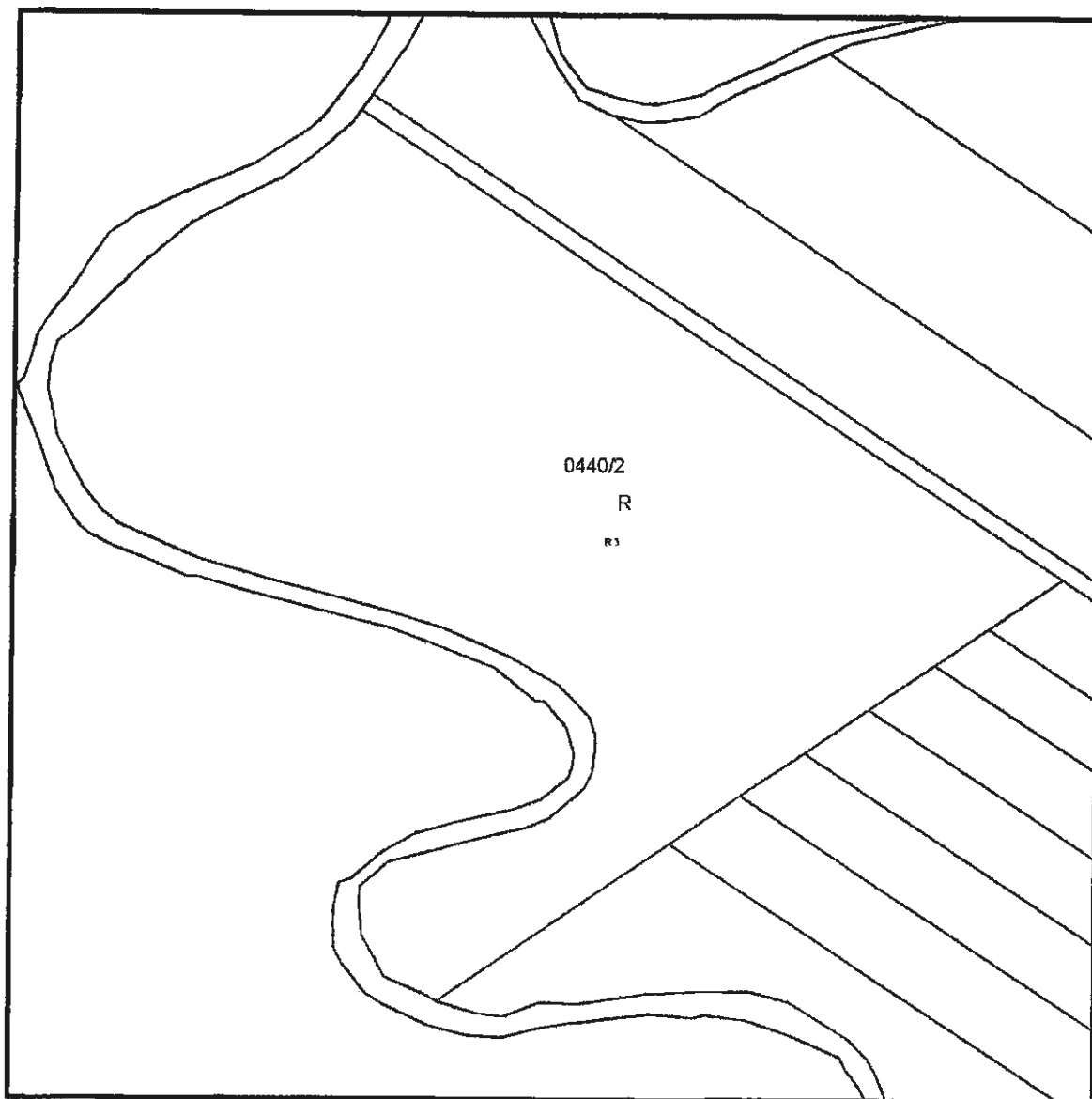
2018.03.09 09:06:39

Helyrajzi szám: LUDÁNYHALÁSZI külterület 440/2

Megrendelés szám: 7/287/2018

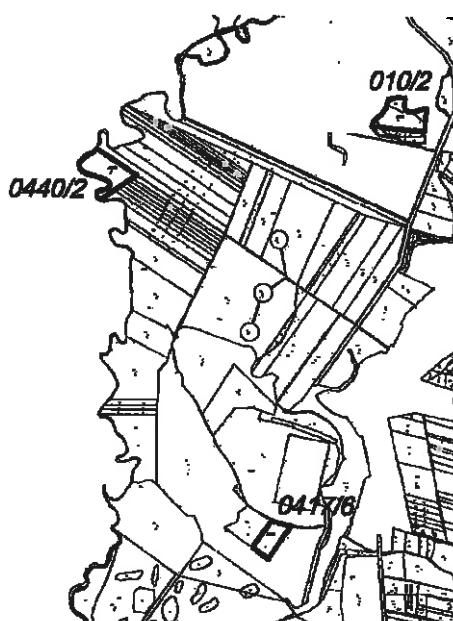
Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 13831920002018



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

Laczkóné Dénes Orsolya e.v. 3100 Salgótarján, Hunyadi krt. 14.
Tel: 20/5822-086, Fax: 32/784-140, E-mail: denesorst@gmail.com



FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

készült:

Ludányhalászi, külterület

HRSZ:010/2,

TARTALOMJEGYZÉK

- I. Bevezetés
 - I.1. Aláírólap
 - I.2. Értéktanúsítvány
 - I.3. A legfontosabb tények és értékelési eredmények összefoglalása
- II. Megbízás
 - II.1. Feltételezések és korlátozó feltételek
 - II.2. Az ingatlan értékelési eljárás
 - II.3. A piaci érték definíciója
 - II.4. A megbízás tárgya
 - II.5. A megbízás célja
 - II.6. Előzmények
 - II.7. A feladat meghatározása
- III. Általános ismertetés
 - III.1. Az ingatlan adatai
- IV. Az ingatlan ismertetése
 - IV.1. Az ingatlan környezete
 - IV.2. A település közintézményi ellátottsága
 - IV.3. Az ingatlan megközelíthetősége
 - IV.4. Az ingatlan közművesítettsége
 - IV.5. A telek
- V. Értékbecslés
 - V.1. Ingatlanpiaci körkép
 - V.2. Piaci összehasonlításra alapuló megközelítés
- VI. Mellékletek
 - VI.1. Tulajdoni lap másolat
 - VI.2. Térképmásolat
 - VI.3. Fényképek

I. BEVEZETÉS

I.1. ALÁÍRÓLAP

a

Ludányhalászi, külterületen lévő,
010/2, hrsz-ú szántó, megnevezésű terület
ingatlan forgalmi értékbecsléséhez

Az értékbecslést Laczkóné Dénes Orsolya e.v. – 3100 Salgótarján, Hunyadi krt. 14. – készítette.

Az értékbecslésben közreműködő munkatárs:


Laczkóné Dénes Orsolya
ingatlan értékbecslő
IN-12-184

I.2.

ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

a

Ludányhalászi, külterületen lévő,
010/2, hrsz-ú szántó, megnevezésű terület
.. ingatlan forgalmi értékbecsléséhez

Az értékmegállapítás tételes részletezését, a helyszíni szemle eredményét, az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők felsorolását és az értékkomponensek meghatározását a részletes értékelő leírás tartalmazza.

Jelen értéktanúsítványban szereplő összefoglaló érték reálisan becsült forgalmi értéken alapul, figyelembe véve a hasonló ingatlanok esetében a piacon ténylegesen realizálódó tulajdonjog értékesítések adatait is.

Állásfoglalásaink, következtetéseink és szaksterű elemzésünk elfogulatlanok. A jelentésben foglalt ingatlannal kapcsolatban nincsenek személyes érdekeltségeink, pártatlanságunkat semmi sem befolyásolja.

A jelen ingatlanok piaci forgalmi értéke 2018. március 22-én összesen:

3.200.000.-Ft,
azaz hárommillió-kettőszázezer 00/100 forint.

A jelen értéktanúsítványban szereplő összeg 180 napig érvényes, ezen időszak eltelte után felül kell vizsgálni, aktualizálni kell.

Salgótarján, 2018. március 22.


Laczkóné Dénes Orsolya
ingatlan értékbecslő
IN-12-184

I.3. BEVEZETÉS

A LEGFONTOSABB TÉNYEK ÉS ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA

A MEGBÍZÁS TÁRGYA, TERÜLETE	
AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA Település (város, kerület) Utca, házszám Helyrajzi szám:	Ludányhalászi külterület 010/2 szántó: 35631 m ² kat.t. jöv. k.fill.: 77.36 AK min.o. 3: 24635 m2 62.08 AK min.o.5: 10996 m2 15.28 AK
TULAJDONVISZONYOK Tulajdonos neve Tulajdoni hányad A tulajdoni helyzet/forgalomképesség értékelése	Ludányhalászi Község Önkormányzata : 1/1 : : forgalomképes
ÉRTÉKELT ÉRDEKELTSÉG ÉRTÉKELÉS CÉLJA	: piaci forgalmi érték meghatározása :
AZ INGATLAN KÖZMŰELLÁTOTTSÁGA Közműellátottsága	: közművekkel nem ellátott
ÉRTÉKELÉS Az értékelés alkalmazott módszere Az értékelés fordulónapja	: Piaci összehasonlításra alapuló megközelítés 2018. szeptember 20. :
MEGÁLLAPÍTOTT FORGALMI ÉRTÉK	: 3.200.000 - Ft, azaz hárommillió-kettőszázezer 00/100 forint.
Salgótarján, 2018. március 22.	

II. A MEGBÍZÁS

II.1. A MEGBÍZÁS TÁRGYA

Ludányhalászi Község Önkormányzata– 3188 Ludányhalászi, Rákóczi út 69. –megrendelésére forgalmi értékbecslést készítünk Ludányhalászi külterületen lévő 010/2, hrsz-ú szántó, megnevezésű területre.

II.2. A MEGBÍZÁS CÉLJA:

Az értékelés a területrészt értékesítéséhez készült, célja az ingatlan valós piaci értékének meghatározása.

A szakvélemény a megbízásnak megfelelően készült el 2 pld-ban.
Az értékbecslés csak a tárgyi ingatlanokra terjed ki.

Az értékelő feladata az ingatlanok értékeit rögzítő szakvélemény összeállítása, a rendelkezésre álló, illetve fellelhető információk alapján.

II.3. ALAPELVEK, DOKUMENTUMKEZELÉS, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékelés során figyelembe vettük a vagyonértékelésre vonatkozó általános szabályokat, előírásokat, különös tekintettel a 25/1997.(VIII.1.) PM rendeletre.

Az értékelés a Megbízó által szolgáltatott adatok, dokumentumok és a helyszíni bejárás során szemrevételezéssel megállapított tények alapján készült.

A szemrevételezés során potenciálisan veszélyes anyagok előfordulásával nem találkoztunk. Előfordulásukat a helyszínen látottak sem indokolják. Nem vállalunk felelősséget az esetlegesen rejtetten előforduló veszélyes anyagok – olaj, azbeszt, savak, más veszélyes anyagok – jelenléteért. A veszélyes anyagok jelenléte befolyásolhatja az ingatlan forgalmi értékét.

Az értékelés tárgyát mint tiszta tulajdonú, forgalomképes és tehermentes ingatlant értékeljük a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotában.

Semmilyen jogi természetű ügyben felelősséget nem vállalunk.

Nem folytattunk vizsgálatot az értékelt vagyona vonatkozó jogcímmel, sem pedig a vele szemben fennálló kötelezettségekkel kapcsolatosan. Az értékelés feltételezi, hacsak erről külön említést nem tesznek, hogy a tulajdonosi igény érvényes, a tulajdonjogok megfelelőek és értékesíthetőek, valamint nincsenek olyan megkötések, amelyek egyszerű eljárással ne lennének tisztázhatóak. Jelen vagyonértékelésben felhasznált, a földterületek méretére vonatkozó adatokat és egyéb leírásokat a megbízó szolgáltatta.

Minden, számunkra megadott információt megbízhatónak tekintettünk, de valódiságukért nem vállalunk felelősséget. Nem vállalunk felelősséget azon adatokért, amelyeket a tulajdonos tudott, de az értékelő nem kapott meg.

Az ingatlan értékbecslés mellékleteként becsatolt iratok, térképek és alaprajzok csak a bemutatás tényét szolgálják.

A szakvéleményben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényes.

Az értékkel kapcsolatban kifejtett következtetések és vélemények érvényességének időtartamát jelentésünkben feltüntettük. A kifejtett vélemény a hazai piacgazdaságnak a fenti időpontban fennálló helyzetén és az akkor érvényes forint-vásárlóerőn alapul.

Jogi természetű vizsgálatot nem folytattunk, az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról nincs tudomásunk.

A szakértő jelen értékelés kapcsán kizárólag a Megbízó felé tartozik felelősséggel, harmadik személy felé kötelezettség nem terheli.

Jelen értékelés 2 eredeti, egymással megegyező példányban készült, amelynek 2 példánya a Megbízót illeti.

Az értékelés teljes egészésként kezelendő, ebből bármely részt kiragadva, önállóan értelmezni, hasznosítani, illetve publikálni a Szakértő írásbeli hozzájárulása nélkül nem lehet.

Szakértő kijelenti, hogy a rendelkezésére bocsátott dokumentumokat, adatokat és információkat üzleti titokként kezeli és tudomásul veszi, hogy azokat harmadik fél részére csak a Megbízó előzetes írásbeli hozzájárulásával adhatja ki.

Elemzésünk elkészítése során szóbeli és írásbeli információkat kaptunk. Ezen adatok helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtuk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.

II.4. AZ ÉRTÉKEKÉLÉS IDŐBELI HATÁLYA

Az értékelés időpontja 2018. március 22. A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait. Ezért az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata szükségessé válhat. Az értékelési jelentés 180 napig érvényes.

II.5. AZ INGATLANÉRTÉKEKÉLÉSI ELJÁRÁS

Az ingatlanértékelés a piaci forgalmi érték meghatározására irányul, és az értékelési feladatok megoldására alkalmazott eljárás nem nagyon tér el a különböző értékelési módszerek esetében. Az ingatlan értékének meghatározásához hagyományosan három különböző megközelítés alkalmazható. Ezek a hozamszámításon, a piaci összehasonlításon és a költséghaszon módszer. A vagyonértékelési feladat jellegét és a megbízás célját figyelembe véve, a piaci összehasonlításon alapuló módszer segítségével határozzuk meg az ingatlan piaci forgalmi értékét.

II.6. A PIACI ÉRTÉK DEFINÍCIÓJA

Az a legvalószínűbb ár, amelyet egy bizonyos időpontban, készpénzben, készpénzzel egyenértékű egyéb értékben, vagy más, pontosan meghatározott feltételek mellett kapni lehet egy meghatározott vagyoni jogért, miután az ésszerű ideig szerepelt egy versenyfeltételek között működő piacon, olyan körülmények között, amelyek minden feltételükben eleget tesznek a korrekt eladás feltételeinek és az üzlet egy megfontolt, a körülményeket ismerő, önmaga nevében eljáró és szabad elhatározásból cselekvő eladó és vevő között jön létre.

II.7. ELŐZMÉNYEK

Az ingatlanok forgalmi értékének meghatározásához 2018. március hónapban helyszíni szemlét tartottunk.

Az ingatlanok alapterületére vonatkozó adatokat a Megbízó a rendelkezésünkre bocsátotta.

II.8. A FELADAT MEGHATÁROZÁSA

A Megbízó az ingatlanforgalmi szakvéleménnyel szemben az alábbi tartalmi követelményeket támasztotta:

- az ingatlan piacképességének feltárása
- az ingatlan alapterületére vonatkozó adatok felsorolása
- a terület jellemzése
- közműellátottság, a közműellátás helyzetének ismertetése
- a környék infrastrukturális ellátásának bemutatása
- hasznosíthatóság
- piaci forgalmi érték meghatározása

III. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

III.1. AZ INGATLAN FEKVÉSE, KÖRNYEZETE

Ludányhalászi Budapesttől mintegy 90 km-re, Nógrád megye északi szegletében, az Ipoly folyó teraszán helyezkedik el. Az Ipoly völgye ma is az érintetlen természet jegyeit viseli magán. A falu a folyó széles völgyének szélére, árvízmentes magaslatra épült. Ezzel együtt a tavaszi áradások jótékony hatása érezhető kiváló minőségű rétvének üdeségében, valamint a falut körülvevő törendszervízutánpótlásában.

A világörökség részeként megismert Hollókő és az Európa diplomás ipolytarnóci ősleleteket összekötő közlekedési út vonalán, – Szécsény várostól 5 km-re – találunk rá a közel 6 km hosszú falura, ami ezzel Közép-Európa leghosszabb faluja. A község vizekben gazdag település. A falu alatt mintegy 800 méterre folyik az Ipoly, mely a községnek és az országnak is határfolyója. Az Ipoly mellett hatalmas öntésterület van, melynek szerepe meghatározó az itt élő állatvilág élőhelye szempontjából.

Megélénkül itt az élet a madár-vonulások során. Honos itt a feketególya, a vetési lúd is előfordul. Élőhelye ez a terület a vadrécének, szárcsának, nádi rigónak, valamint számtalan vízi és parti madárnak. Olykor még jégmadarak is előfordulnak a vizek mentén. A ragadozó madarak közül meg kell említeni a karvalyokat, ölyveket, réti héját. A sok vizes élőhelynek köszönhetően a fehér gólyák kedvenc fészkelő helye községünk. Egy-egy szezonban 10-15 gólyafészeknek is vannak lakói. Költési rendszeresen visszajárnak és van olyan év, hogy kétszer is költenek. Az Öreg-tóban és partján ritka növényeket is megismerhetünk és egy vidra család is él itt a halak bánatára.

III.2. A TELEPÜLÉS KÖZINTÉZMÉNYI ELLÁTOTTSÁGA

Ludányhalászi községnek megfelelő szintű intézményi ellátottsága van.

A település központjában található a Polgármesteri Hivatal, a Könyvtár, az orvosi rendelő, óvoda, általános iskola.

III.3. AZ INGATLAN MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE

Megközelíthető Budapest útirányából a 2-es 22-es közlekedési útvonalon keresztül, vagy Hatvan felől a 21-es majd a 22-es főúton át Szécsényig és onnan letérve Ludányhalászi felé. A település vasúti megállóhellyel rendelkezik, itt vezet a 78-as számú Aszód-Balassagyarmat-Ipolytarnóc vasútvonal.

Az értékelt ingatlan a községtől észak-nyugatra, a külterületen helyezkedik el. A szomszédos ingatlanok hasonló jelleggel hasznosítottak.

III.4. AZ INGATLAN KÖZMŰVESÍTETTSÉGE

Az ingatlan közművekkel nem ellátott.

Az ingatlan szilárd burkolatú úton nem megközelíthető.

III.5. A TELEK

A szántó megnevezésű terület jelenleg művelési területek. A területek szántóként és és használt.

IV. ÉRTÉKBECSLÉS

IV.1. Összehasonlító adatok:

Értékelésünk során összehasonlító adatként vettük figyelembe

Az ingatlan becsült forgalmi értékének meghatározásánál figyelembe vettük az alábbi tényezőket:

- tulajdonjog
- helyszíni bejárás tapasztalatai
- a közelmúltban realizált piaci árak
- értéknövelő tényezők
- értékcsökkentő tényezők

Értéknövelő tényezők:

- önálló helyrajzi számmal ellátott tel(k)ek
- művelt, rendben tartott
- szilárd úton megközelíthető
- bekerített

Értékcsökkentő tényezők:

- közművek hiánya

IV.2. A PIACI ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ ÉRTÉKEKELÉS

Figyelemmel az értékelendő ingatlan sajátosságára, továbbá az értékelés céljára az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszert alkalmaztuk.

Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Alaphalmaz kiválasztása
Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, melyek földrajzi elhelyezkedése, az ingatlanok típusa a vizsgált ingatlanéval megegyezik. A szélső értékeket figyelmen kívül hagyjuk.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.
Az összehasonlítandó árakat ÁFA nélkül kell figyelembe venni
3. Fajlagos alapérték meghatározása
Ez a fajlagos alapérték általában területre, négyzetméterre vetítve alkalmazható.
4. Értékmódosító tényezők elemzése
Értékmódosító tényezőként olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az

összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző

Az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell

- műszaki szempontok
- építészeti szempontok
- használati szempontok
- telek-adottságok
- infrastruktúra
- környezeti szempontok
- alternatív hasznosítás szempontjai
- jogi szempontok hatósági szabályozás

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

Az értéket jelentősen módosító tényezők számszerűsítése, a fajlagos érték módosítása

6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként

IV.3. A TERÜLET ÉRTÉKE

Összehasonlító adatok:

Értékelésünk során összehasonlító adatként vettük figyelembe

1./ <https://ingatlan.com/karancslapujto/elado+mezogazdasagi/altalanos-mezogazdasagi/nograd+megye+karancslapujto/23896004>

Nógrád megye Karancslapujtő külterületen három HRSZ számon 11.370 nm területen szántó eladó. Az ingatlan Kis Baksaháza területéhez közelében van. Úttal körülhatárolt, könnyen megközelíthető. A területek szántó művelésű ágazatba soroltak, a minősítésük 3. osztályú.

Irányár: 1.200.000 -Ft

2./ <https://ingatlan.com/romhany/elado+mezogazdasagi/termofold-szanto/nograd+megye+romhany/22991092>

Tereske 6 Ha 2303 m² nagyságú és 146,24 AK értékű, szántó művelési ágú külterületi ingatlan.

Irányár: 5.300.000 -Ft

3./ https://ingatlan.jofogas.hu/nograd/Erdokurton_5_4Ha_104Ak_szanto_elado_70097342.htm

Erdőkürtön 5,4Ha (104Ak) szántó eladó. Hrsz.: 0103/7, 0103/8

Irányár: 6.600.000 Ft

Laczkóné Dénes Orsolya e.v. 3100 Salgótarján, Hunyadi krt. 14.
Tel: 20/5822-086, Fax: 32/784-140, E-mail: denesorsi@gmail.com

Adat jellege	Értékek ingatlan	A ingatlan	B ingatlan	C ingatlan
Saját hirdetés linke		2018	2018	2018
Irányítószám	3188	3182	2178	2852
Település	Ludányhalászi	Kereke-lapu/10	Erdőkürti	Töröcske
Közfürdő neve	HRSZ: 010/2	Közfürdő	Közfürdő	Közfürdő
Teljes terület	35 631 m ²	11 361 m ²	50 000 m ²	82 303 m ²
Redukált alapterület	m ²			
Jellemzők	szántó: 35631 m ² katt. jvk. k.m.: 77.36 AK	Négyed megye Karancsalépjárd községben három HRSZ számon 11.370 nm területen szántó eladó. Az ingatlan Kés Békésháza területéhez tartozik. A területet szántó művelési ágazatba sorolják, a művelési ágat 3. osztályba.	Erdőkürti 5,4Ha (104AK) szántó eladó. Hrsz.: 0103/7, 0103/8	Töröcske 6 Ha 2303 m ² nagyságú és 148,24 AK értékű, szántó művelési ágat művelő ingatlan
Ingatlan környezete	rendezett	rendezett	rendezett	rendezett
Ingatlan elhelyezkedése	átlagos	átlagos	átlagos	átlagos
Ingatlan műszaki állapota				
Értékelési/kínálási ár		1 200 000 Ft	6 600 000 Ft	5 300 000 Ft
Kínálási ár/értékelési korrekció		-15%	-15%	-15%
Környezeti elhelyezkedés				
Infrastruktúra				
Építés éve				
Alapterület				
Teljesítmény		10%	-5%	-10%
Műszaki állapot				
Jogi állag				
Konfortfokozat				
Energetikai besorolás				
Egyéb korrekció:				
Korrigált ajánlási/kínálási ár		1 140 000 Ft	5 610 000 Ft	4 507 500 Ft
Feljegyzés ár Ft/m ²	80 Ft	100 Ft	100 Ft	64 Ft
Összesen: nettó árak adókkal		0.33	0.34	0.33
Megnevezés	Redukált terület	Érték	Összesen	
Ingatlan (100%-os használatra vonatkozó) terület	m ²	Ft/m ²		0 Ft
Esélyi a teljes értéke	35 631 m ²	80 Ft/m ²		2 850 640 Ft
				3 200 000 Ft
				3 200 000 Ft

A hozamszámításon alapuló módszer bemutatása a használt fogalmak értelmezésével és értékképzés

A termőföld értékelését a földnyilvántartásban szereplő aranykorona érték figyelembevételével kell elvégezni. Kivételt képez ez alól a szőlő- és gyümölcsültetvény, valamint a halastó által foglalt termőföld. A szőlő- és gyümölcsültetvényekkel borított termőföld értékelése az ültetvény telepítését megelőző művelési ág besoroláshoz tartozó aranykorona érték alapján történik. Ha az ültetvény korábban is ültetvény volt, a környék hasonló adottságú szántó területeinek jellemző aranykorona értékét kell alapul venni. Halastó esetében a tó által foglalt terület értékét a halastó közvetlen környezetében lévő termőföldek jellemző aranykorona értéke alapján kell megállapítani.

A termőföld forgalmi értékének meghatározására az alábbi képlet szolgál:

ahol:

F_{te} = a termőföld forgalmi értéke

P_j = a termőföld járulék jellegű jövedelme, melyet étkezési búza kg/AK egységben ($n_j \cdot a$)

n_j = normatív földjövedelem (étkezési búza kg/1 AK) az FVM teszi közzé

a = a föld saját fajlagos AK értéke ($\Sigma AK / \Sigma ha$)

B = az ingatlan földhozadéka étkezési búza kg értékben kifejezve ($b \cdot a$)

b = az ingatlan környezetében jellemzőnek tekinthető haszonbérleti díj (étkezési búza kg/AK)

$$a = 77,36 \text{ AK/ha}$$

$$P_j = n_j \cdot a = 1176 \text{ kg/ha}$$

$$B = b \cdot a = 1980 \text{ kg/ha}$$

$$i = 5 \%$$

$$k = 1$$

$$\text{Termőföldingatlan legelő ajánlati ára forintban } \frac{(1176 + 1980) \times 42}{2 \times 0,05} \times 1,005 = 1.332.148 \text{ Ft/ha}$$

$$\text{Forgalmi érték (hozamszámítással): } 1.332.148,- \text{ Ft/ha} \times 3,5631 \text{ ha} = 4.746.575,- \text{ Ft}$$

VI. Végző forgalmi érték meghatározás

A különböző értékbecslési módszerek jelentős mértékben eltérnek egymástól. Ingatlan fejlesztések során gyakran tér el a forgalom az átlagos ártól.

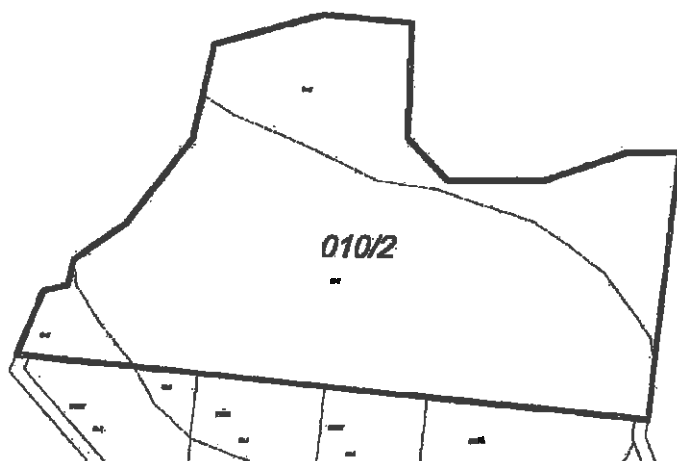
A végző meghatározásnál a piaci összehasonlító módszerrel számított árat vettem figyelembe.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló megközelítéssel meghatározott érték kerekítve:

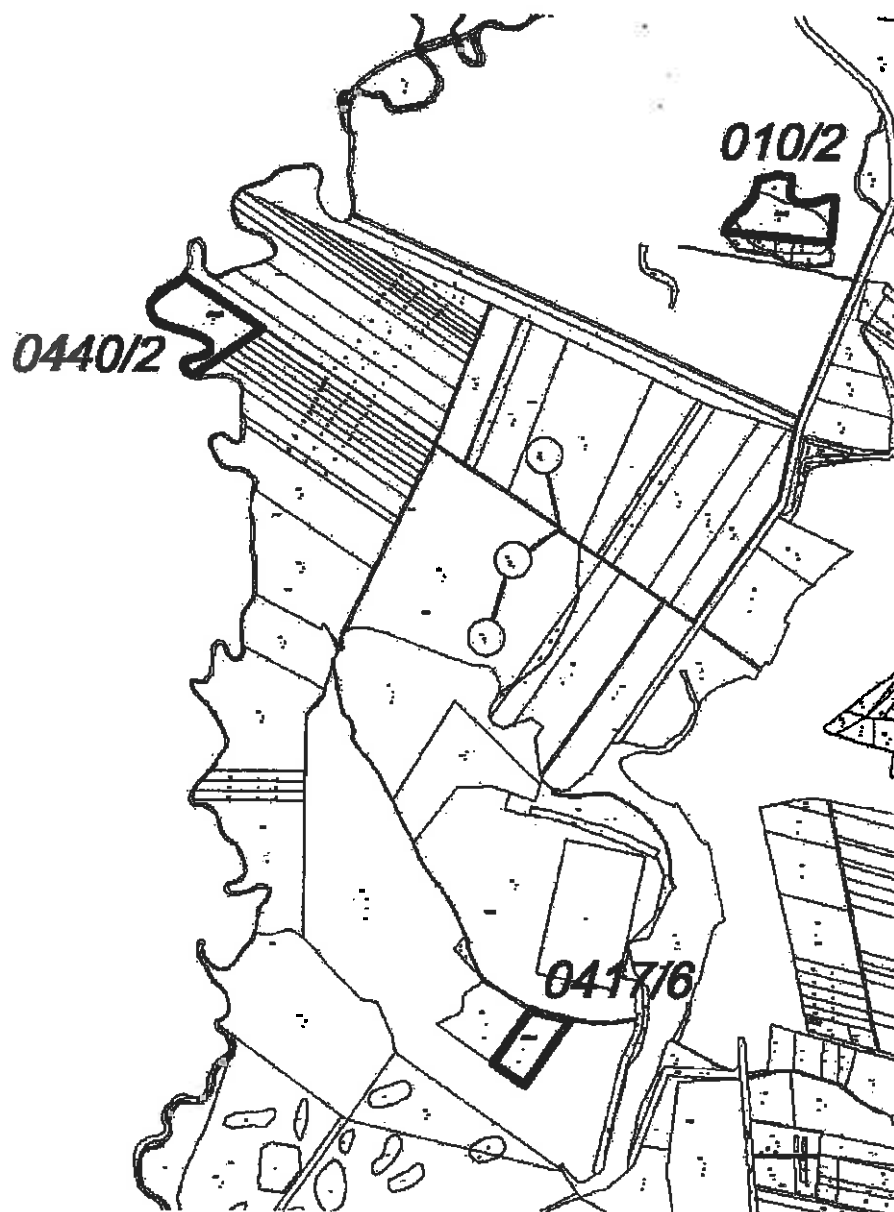
3.200.000.-Ft,
azaz hárommillió- kettőszázezer 00/100 forint.

Laczkóné Dénes Orsolya e.v. 3100 Salgótarján, Hunyadi krt. 14.
Tel: 20/5822-086, Fax: 32/784-140, E-mail: denesorsi@gmail.com

Melléklet:



Laczkóné Dénes Orsolya e.v. 3100 Salgótarján, Hunyadi krt. 14.
Tel: 20/5822-086, Fax: 32/784-140, E-mail: denesorsi@gmail.com



Nógrád Megyei Kormányhivatal

Balassagyarmat 2660. Bajcsy Zs. u. 13. Pf.:6

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/6229/2018

2018.03.09

LUDÁNYHALÁSZI

Szektor : 53

Külterület 010/2 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

mővelési ág/kivett megnevezés/

min. a

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fill

alaprész

ha m2

adatok

kat.jöv

k.Fill

szántó

3

3.5631

77.36

2.4635

62.08

5

1.0996

15.28

2.

Árterület

3. bejegyző határozat: 42706/2007.12.27

Natura 2000 terület

Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi terület.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30212/2/1992.01.23

jogcíme: 1990. évi LXV. tv.

jogállás: tulajdonos

név: LUDÁNYHALÁSZI KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT

cím: 3188 LUDÁNYHALÁSZI Rákóczi út 69

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35178/1998.05.09

Önálló szöveges bejegyzés a 010 hrsz megoszlása során keletkezett.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nógrád Megyei Kormányhivatal
Balassagyarmat 2660. Bajcsy Zs. u. 13. Pf.:6

E-hiteles térképmásolat

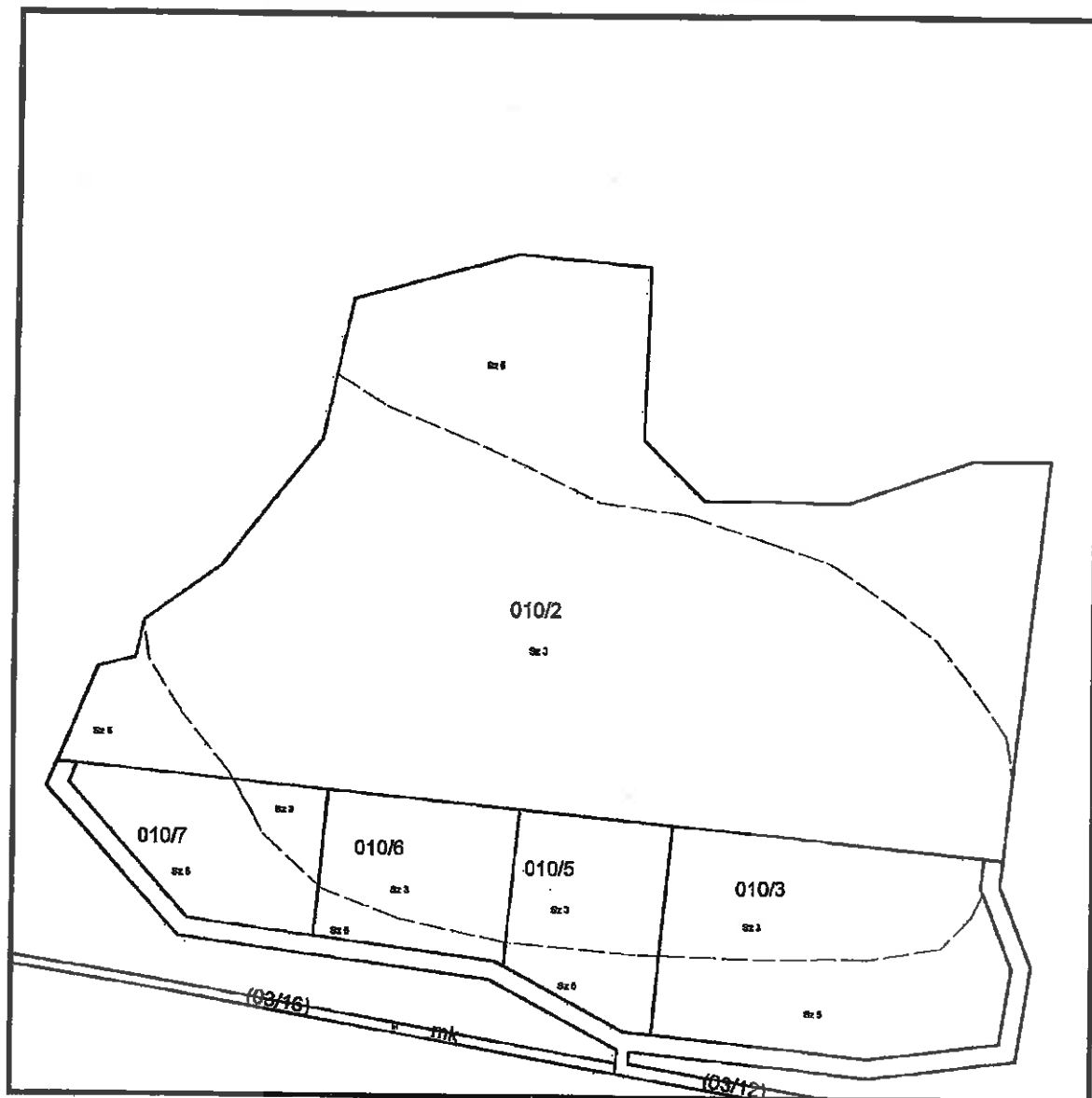
2018.03.09 09:04:47

Helyrajzi szám: LUDÁNYHALÁSZI külterület 10/2

Megrendelés szám: 7/286/2018

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 13831910002018



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.