

K I V O N A T

Abod Község Önkormányzata Képviselő-testületének **2025. március 26-án** megtartott **rendes, nyilvános** ülésének jegyzőkönyvéből

Abod Község Önkormányzata Képviselő-testületének **13/2025.(III.26.) határozata**

Az Abod belterület 142 hrsz.-ú beépítetlen terület értékesítéséről

Abod Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az Abod belterület 142 hrsz.-ú beépítetlen terület értékesítéséről szóló előterjesztést, és az alábbi döntést hozza:

1. Abod Község Önkormányzata Képviselő-testülete – a Barcika PH In-Köz Kft. által készített ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján - 226.500,-Ft vételáron értékesíti az önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képező, Abod belterület 142 hrsz.-ú, 453 m² térmértékű, beépítetlen terület megnevezésű ingatlanát dr. Ujaczki Ferenc Pál részére azzal, hogy az ingatlanforgalmi szakértői vélemény díja a vevőt terheli.
2. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés elkészíttetésére, a feltételek meghatározására és a szerződés aláírására.

Felelős

Végrehajtó:

Közreműködik:

Határidő:

polgármester
Pénzügyi Osztály, Hatósági Osztály
Jegyzői Kabinet
2025. április 30.

Abod, 2025. március 26.

K.m.f.

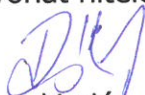
Dr. Vártás József
jegyző megbízásából:

Rescsánszki Bertalanné s.k.
polgármester



Birinyiné Dr. Bakó Annamária s.k.
hatósági osztályvezető

Kivonat hitelül:


-kiadó-

Mellékletek a 13/2025.(III.26.) határozathoz

2025. február 19. 19:00

ERKEZETI

2025 FEBR 19.

2633

A/154/25

b. Pika

Kérelem

Ferenc P

anyja

Tisztelt Polgármester Asszony és Képviselőtestület!

Alulírott Dr. Ujaczki Ferenc Pál (született:
 neve adóazonosító jel: , személyigazolvány
 szám: ; lakcím:) kérelmezem a 142. helyrajzi
 számú 1/1 önkormányzati tulajdonú földterület megvásárlását a saját részemre.

Tisztelettel

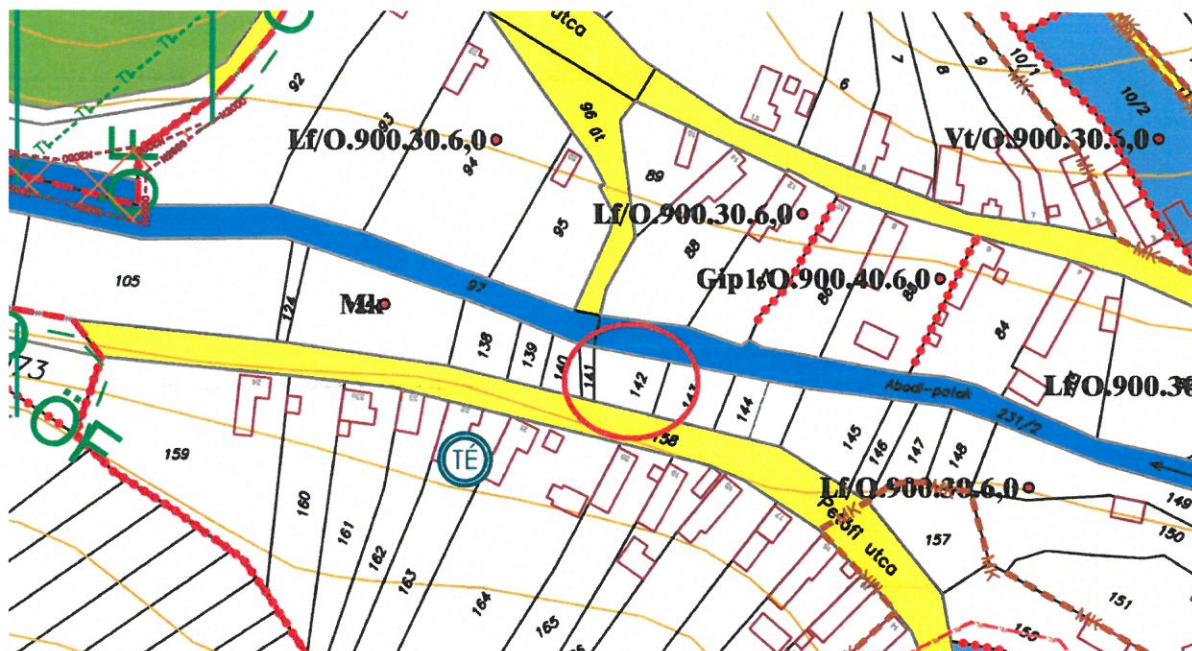
Dr. Ujaczki Ferenc Pál

A bod 2025. február 14.

Abod, belterület, 142 helyrajzi számú földrészletekre vonatkozó építésügyi szabályok és egyéb infrastrukturális adatok

Az ingatlan-nyilvántartási adatbázis alapján az **Abod, belterület, 142 helyrajzi számú földrészlet** 1/1 tulajdoni hányadban Abod Község Önkormányzata tulajdonában álló kivett beépítetlen terület. A tulajdoni lap szerint a 142 hrsz-ú földrészlet területe 453 m², az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis szerint 462m².

Az **Abod, belterület, 142 helyrajzi számú földrészlet** az Abod Község Helyi Építési Szabályzatáról szóló Abod Község Önkormányzat Képviselő-testületének 6/2015. (VI. 8.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: HÉSZ) 1. melléklete – Szabályozási Terv - Belterület - szerint **Mk jelű kertes mezőgazdasági terület övezetbe sorolt.** (1. térkép)



(1. térkép)

A HÉSZ 30. § mezőgazdasági területekre vonatkozó előírásai szerint:

(1) Az Má övezetben jellemzően elhelyezhető építmények a mezőgazdasági termeléshez (növénytermesztés, feldolgozás, állattartás és feldolgozás) szükséges épületek (jellemzően állattartó épületek, terménytárolók, szárítók, gépjárműtároló).

(5) Az Mk övezetben az építmény-elhelyezés feltételei:

- a) Az övezetben legfeljebb egy – nem lakás céljára szolgáló – tároló épület (legfeljebb 30 m² alapterülettel és 3,5 m-es homlokzatmagassággal) helyezhető el.

A HÉSZ 8. telkek beépítésének feltételeire vonatkozó előírásai szerint:

(2) Állandó és időszakos vízfolyások menti területek beépítésének előfeltétele a felszíni vízfolyások, patakok mértékadó vízhozamra történő kiépítése, mederrendezése. A telkek beépítésének előfeltétele a terület vízrendezésének és csapadékvíz elvezetésének a megoldása.

A telkek beépítési paraméterei, valamint a telkek elő- oldal- és hátsókert méretei a HÉSZ-ben nem kerültek meghatározásra, ezért az országos településrendezési és építési követelményekről szóló 253/1997. (XII.20.) Korm. rendelet (a továbbiakban: OTÉK) - 2022. július 15-én hatályos állapota szerinti előírások a mérvadók.

Közlekedés:

A telek helyi közútról gépjárművel közvetlenül megközelíthető.

Közműellátottság:

A telek közműellátottsága (víziközmű, energia, hírközlés) a Petőfi Sándor úton meglévő közműhálózatokról biztosíthatók. (2. térkép).



(2. térkép) (forrás: e-közmű)



BARCIKA PH IN-KÖZ
Ingatlanközvetítő, Értébecslő Ker. és Szolg. Kft.
Székhely: 3700 Kazincbarcika, Alsóvárosi krt. 41. szám
e-mail: pasztor.laszlo@kazincbarcika.hu Tel: 06-20/982-4789

ÉRTÉKEKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

3753. Abod

142

helyrajzi számú ingatlanról.



Értébecslő cég neve: BARCIKA PH IN-KÖZ KFT.
Értébecslő cég címe: 3700 Kazincbarcika, Alsóvárosi körút 41.
Készítés dátum: 2025. március. 21



TARTALOMJEGYZÉK

Címlap.....	1
Tartalomjegyzék.....	2
Értékelési bizonyítvány.....	3
Alapadatok.....	5
Értékmeghatározás.....	13
Piaci összehasonlító adatok módszere alapján.....	13
Költség alapú módszer alapján.....	15
Piaci helyzetelemzés, kockázatelemzés.....	16
Értékelői nyilatkozat.....	17
Mellékletek	
Tulajdoni lap.....	18
Alaprajz.....	24
Település/Megye Térkép.....	26
Fényképek.....	27

**ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY****Megrendelő adatai**

Megrendelő neve: Abod Községi Önkormányzat

Fiók / szervezeti egység cím:

Megbízó:

Értékelés típusa Forgalmi érték meghatározás

Értékelés tárgya

Ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám: 3753

Település: Abod

Helyrajzi szám: 142

Utca: -

Házszám, emelet-ajtó: -

Művelési ág: Beépítetlen terület

Teherlap bejegyzés: -

Szelvények: -

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Helyszíni szemle dátuma: 2025. március. 21

Szakvélemény érvényessége: 2025. 06.15.

Értékelés célja: Forgalmi érték meghatározás

Értékelés alapja: Piaci alapú értékelés

Értékesíthetőség: 180-360 nap

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

Területi adatok összesítéseBelterületi földrészlet összesen: 453 m²

Bruttó alapterülete:

Nettó alapterülete:

Telek alapterülete: 453 m²**Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:****226.500,- Ft,- azaz Kettőszázhuszonhatezeröttszáz forint.**



Megbízott: BARCIKA PH IN-KÖZ KFT.

BARCIKA PH IN-KÖZ KFT.
3700 Kazincbarcika,
Alsóvárosi krt. 41.
Adószám: 14646243-1-05

Pásztor László
Ingatlanforgalmi értékbecslő
Ügyvezető

Alapadatok

Környezet

Település területi elhelyezkedése:

Abod [aprófalú Borsod-Abaúj-Zemplén megyében](#), az [Edelényi járásban](#), [Edelénytől](#) 14 km-re, [Miskolctól](#) 35 km-re északra. Abod minden bizonnyal a [13. században](#) már létező település. Egy [1300-ban](#) keletkezett oklevél említi először, *Vyobud* (Újabod) néven. A nevezett birtok Torna vármegye ispánjának fia, Dénes adja el az *Apc* (Opuz) nembéli Dethmar fia Domokosnak. Abod nevét sokan a török eredetű *apa* jelentésű *apa*, *aba* főnévvel hozzák összefüggésbe. Szerintük az Abod név nem más mint az *Aba*, *Ab* személynév kicsinyítő-becéző képzős származéka. Az *Aba* név egyébként ősi magyar nemzetséget takar. Az [Aba nemzetség Szent István](#) korában a legtekintélyesebb és leggazdagabb család volt [Abaúj](#), [Sáros](#), [Borsod](#), [Heves vármegyében](#). [Ládbesenyő](#) 8 km-re, [Galvács](#) 6 km-re, [Szakácsi](#) 6 km-re. A legközelebbi városok: [Szendrő](#) 11 km-re és [Edelény](#) 14 km-re.

Település jellemzése:

[Református templom](#). A [13. század](#) második felében épült, [román stílusban](#). Később a reformátusoké lett, 1929-ben átalakították. Egyszerű templomocska, félköríves záródású ablakkal, oromzatán fa huszártoronnyal

[Görögkatolikus templom](#). [1775-ben](#) épült, [barokk stílusban](#). Copf stílusú [ikonosztáza](#) képeit Dobrovolszky Lajos festette, 1844-ben.



Ingatlan településen belüli elhelyezkedése	Település központ
Árterület:	Nem
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	Lakó
Jelenlegi hasznosítás	Nem lakott
Legcélszerűbb hasznosítás	
Építési övezet típusa:	Lakó
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:	Jellemző kínálati intervallum: 10.000-50.000 Ft/m ² -ig.

Megközelíthetőség

Ingatlan megközelíthetősége:	Szilárd burkolatú úton
Közlekedési eszközök:	Személygépkocsi, autóbusz
Busz megállójának távolsága:	200 méter

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település:	3753. Abod.
Helyrajzi szám:	142
Utca:	-
Házszám, emelet-ajtó:	-
Tulajdoni lap kiáll. dátuma:	2025. március. 21
Telek területe:	453 m ²
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	Belterület
Széljegyek:	-
Teherlap bejegyzés:	=

Belterületi földrészlet

Azonosítás

Telek alapterülete:	453 m ²
---------------------	--------------------

Közművesítettség

Összközmű:	
Elektromos energia:	-
Vízellátás:	-
Szennyvízelvezetés:	-
Gázellátás:	-

**Épület, felépítmény adatok:****Azonosítás**

Épület típusa:	-
Épület jellege:	-
Bruttó alapterülete:	-
Nettó alapterülete:	-
Telek alapterülete:	453 m ²

Építési adatok

Építésének éve:	-
Építési mód:	-
Kivitelezés minősége:	-
Építészeti kialakítás:	-
Komfortfokozat:	-
Fizikai állapot:	-
Felújítás éve:	.
Felújítás leírása:	-
Leírás:	-

Szerkezeti és műszaki leírás**Alapozás, szigetelés**

Alapozás:
Alapozás állapota:

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés:	-
Szigetelés állapota:	-
Hőszigetelés:	-

Teherhordó szerkezetek

Függőleges:	-
Vízszintes:	-
Teherhordó szerk. állapota:	-

Válaszfalak

Válaszfalak:

Nyílászárók

Ablakok szerkezete:
Ablakok üvegezése:
Ajtószerkezetek:
Nyílászárók állapota:

Épületgépészet

Fűtési mód:	-
Fűtési mód típusa:	-
Egyéb jelentős értékű berendezések:	-



Épületgépészet állapota: -

Melegvízellátás: -

Hőleadó felületek:

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

Az értékbecslést a vonatkozó jogszabályok, a vagyoneértékeléssel foglalkozó hazai és nemzetközi szakmai szervezetek TEGoVA (Állóeszköz-értékelők Európai Csoportja), EVS 2003 (Európai Értékbecslési Standard), IVSC (Nemzetközi Szabványügyi Bizottság) ajánlásai szerint végeztem el. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan forgalmi értékét a kereslet-kínálati viszonyok, az értékmódosító tényezők, az ingatlan elhelyezkedése, állapota alapján tehermentes állapot szerint piaci összehasonlító módszerrel, közelítettem meg amely összhangban van a 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet és az ezt módosító 26/2005. (VIII. 11.) PM rendelet előírásaival.

PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ ADATOK MÓDSZERE:

A módszer lényege, hogy adásvételi szerződések alapján ismert ingatlanok közül alaphalmazt képezzünk, lehetőség szerint a vizsgált ingatlanhoz elhelyezkedés, műszaki paraméterek és állapotok szerint legjobban hasonlító adatokból.

Ezek nagysága és eladási ára alapján 1 m²-re vetített fajlagos forgalmi értéket számolunk. Ezekhez viszonyítjuk a vizsgált ingatlant, az eltéréseket korrekció alkalmazásával vesszük figyelembe. Az így kapott korrigált fajlagos forgalmi értékek átlagolásával kapott – a vizsgált ingatlanra megállapított – korrigált fajlagos érték és az ingatlan nagyságának szorzata adja meg az ingatlan piaci forgalmi értékét.

FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHAONLÍTÓ ADATOK ALAPJÁN

A vizsgált ingatlanhoz legjobban hasonlító és tevékenységet ellátó ingatlan alaphalmaz hasonló ingatlanjainak adatait, vettem figyelembe.

Összehasonlító adatok:

Település	Ingatlan típusa	Telek területe (m ²)	Épület területe (m ²)	Eladási ár (Ft) e.Ft	Fajlagos ár (Ft/m ²)	Ár típus
Szuhaő	beépítetlen terület	452	-	226	500	eladási
Kurtyán	beépítetlen terület	2100	-	2.100	1000	eladási
Bánréve	beépítetlen terület	342	-	136.800	400	eladási
Vadna	beépítetlen terület	625	-	312.500	500	kínálati
Izsófalva	beépítetlen terület	900	-	90	100	eladási

Korrigált fajlagos érték: 500 Ft/m²



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
3753. Abod
Helyrajzi szám: 142

8. oldal

Korrekcio	Korrekcio értéke	
Állapot miatt korrekció		%
Elhelyezkedés		%
Egyéb		%
Összes korrekció		%

Az ingatlan, korrigált fajlagos értéke: 500 Ft/m²

$$453 \text{ m}^2 \times 500 \text{ Ft/m}^2 = 226.500\text{- Ft}$$

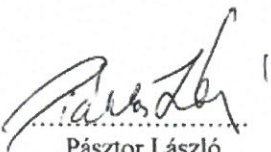
Megjegyzés: A tárgyi ingatlan Abod belterületén, a település központjában található ingatlan!

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

226.500,- Ft,- azaz Kettőszázhuszonhatezer ötszáz forint.

Kazincbarcika, 2025. március. 21

BARCIKA PH IN-KÖZ KFT.
3700 Kazincbarcika,
Alsóvárosi krt. 41.
Adószám: 14646243-1-05


Pásztor László
Ingatlanforgalmi értékbecslo
Ugyvezeto



RTÉKELŐI NYILATKOZAT

Alulírott értékelő kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem.

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

Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekelttség nem áll fenn.

Az értékelői díjazás és a megállapított érték között semmiféle összefüggés nincs.

Kazincbarcika, 2025. március. 21

BARCIKA PH IN-KÖZ KFT.
3700 Kazincbarcika,
Alsóvárosi krt. 41.
Adószám: 14648243-1-05


Pásztor László
Ingatlanforgalmi értékbecselő
Ügyvezető



ÉRTÉKELESI SZAKVÉLEMÉNY

3753. Abod
Helyrajzi szám: 142

10. oldal

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



B-A-Z. Vármegyei Köormányhivatal Földhivatali Főosztály
3780 Edelény István király útja 50.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/11250/2025

2025.03.21

ABOD

Szektor: 53

Belterület 142 helyrajzi szám

I R É S Z					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok					
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
. Kivett beépítetlen terület		0	453	0.00	

9. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 42812/2017.10.12
jogcím: vétel
jogállás: tulajdonos
név: ABOD KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
cím: 3753 ABOD Magyar út 42.

III R É S Z	
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST	

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

TULAJDONI LAP VÉGE



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY
3753. Abod
Helyrajzi szám: 142

11. oldal

