

Tárgyalja: Pénzügyi Bizottság
Nyilvános ülés anyaga

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Polgármesterétől

ELŐTERJESZTÉS

a berettyóújfalui 1579/3 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítésre kijelöléséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat tulajdonát képezi a Berettyóújfalu belterület 1579/3 hrsz.-ú, a természetben 4100 Berettyóújfalu, Bajcsy-Zsilinszky utca 17. szám alatt található, 739 m² nagyságú, az ingatlan-nyilvántartásban kivett beépítetlen területként bejegyzett, ténylegesen beépítetlen területű ingatlan.

Az ingatlant ingatlanforgalmi értékbecslővel felértékelítettük, aki az ingatlan forgalmi értékét nettó 7.500.000 Ft + ÁFA összegben határozta meg. Az értékesítési szakvéleményt az előterjesztés mellékleteként csatoljuk. Az ingatlan forgalomképes.

Vagyonrendeletünk értelmében az ingatlan értékesítése versenytárgyalás útján valósulhat meg.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön az ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítésre kijelöléséről az értékbecslésekben megjelölt nettó induló vételáron. Az előterjesztéshez egy határozati javaslat tartozik.

Berettyóújfalu, 2023. október 17.


Muraközi István
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT:

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete versenytárgyalás útján történő értékesítésre kijelöli a tulajdonát képező Berettyóújfalu belterület 1579/3 hrsz.-ú, a természetben 4100 Berettyóújfalu, Bajcsy-Zsilinszky utca 17. szám alatt található, 739 m² nagyságú, az ingatlan-nyilvántartásban kivett beépítetlen területként bejegyzett, ténylegesen beépítetlen területű ingatlanát nettó 7.500.000 Ft + ÁFA induló értéken azzal, hogy az adásvételi szerződés megkötésének költségeit a vevő viseli. Az induló ár alatt az ingatlan nem értékesíthető.

Határidő: azonnal

Felelős: Muraközi István polgármester

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

4100 Berettyóújfalu, Bajcsy Zs. u 17-3 sz.alatti belterületi 1579/3 helyrajzi számú kivett beépítetlen terület ingatlanról.



Ingatlanközvetítő és értékbecslő névjegyzék sz.: B-15/2001

Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő névjegyz.sz. B-44/2006

4100 Berettyóújfalu, Lenkei u. 3.

Adószám: 62641836129., nyilvántartási szám: 2219894

tel: 06-70-239-4552

E-mail: bartalajosne50@gmail.com

Berettyóújfalu, 2023. 10. 17.


Barta-Pap Margit
egyéni vállalkozó
4100 Berettyóújfalu, Lenkei u. 3.
Adószám: 62641836-1-29

TARTALOMJEGYZÉK

Címlap.....	1
Tartalomjegyzék.....	2
Értékelési Bizonyítvány	3-4
Alapadatok	5-8
Értékmeghatározás	9-10
Piaci összehasonlító adatok alapján	11-13
Forgalmi érték.....	15
Melléklet__Térképek.....	16-17
Melléklet__tulajdoni lap.....	18
Melléklet__térképmásolat.....	19
Melléklet__fotók.....	20

Értékelési Bizonyítvány

Megrendelő adatai

Megrendelő neve: **Berettyóújfalu Város Önkormányzata 4100 Berettyóújfalu Dózsa Gy. u. 17-19.**

Értékelés célja: adásvételi szerződés előkészítése céljából, ingatlan értékének megállapítása.

Értékelés típusa: értékbecslés módszere :- **piaci összehasonlító adatokon alapuló**

Értékelés tárgya

Változási vázrajz szerinti :

Irányítószám:	4100
Település:	Berettyóújfalu
Helyrajzi szám:	1579/3 hrsz
Utca:	Bajcsy Zs.utca
Házszám, emelet-ajtó:	17-3 sz.
Művelési ág:	kivett beépítetlen terület
Területe:	739m ²
Szolgalom:	-
Teherlap bejegyzés:	-
Széljegyek:	-
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1 Berettyóújfalu Város Önkormányzata

Helyszíni szemle dátuma: 2023.09.17.

Szakvélemény érvényessége: 90 nap

Értékelés célja: adás-vételi szerződés előkészítése céljából

Értékelés alapja: Piaci összehasonlító adatok

Értékesíthetőség: Korlátozott 90-180 nap

Kiinduló adatok, információk:

Területi adatok összesítése

Belterületi földrészlet(ek) összesen: 739 m²

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

7.500.000,- Ft

azaz Hétmillió- ötszázezer forint

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Megbízott: Barta-Pap Margit ingatlanvagyon értékbecsülő

Berettyóújfalu, 2023. 10. 17.


Barta-Pap Margit
egyéni vállalkozó
4100 Berettyóújfalu, Lenkei u. 3.
Adószám: 62641836-1-29

Megjegyzés:

Értécsökkentő tényező:

Értéknövelő tényező: elhelyezkedése

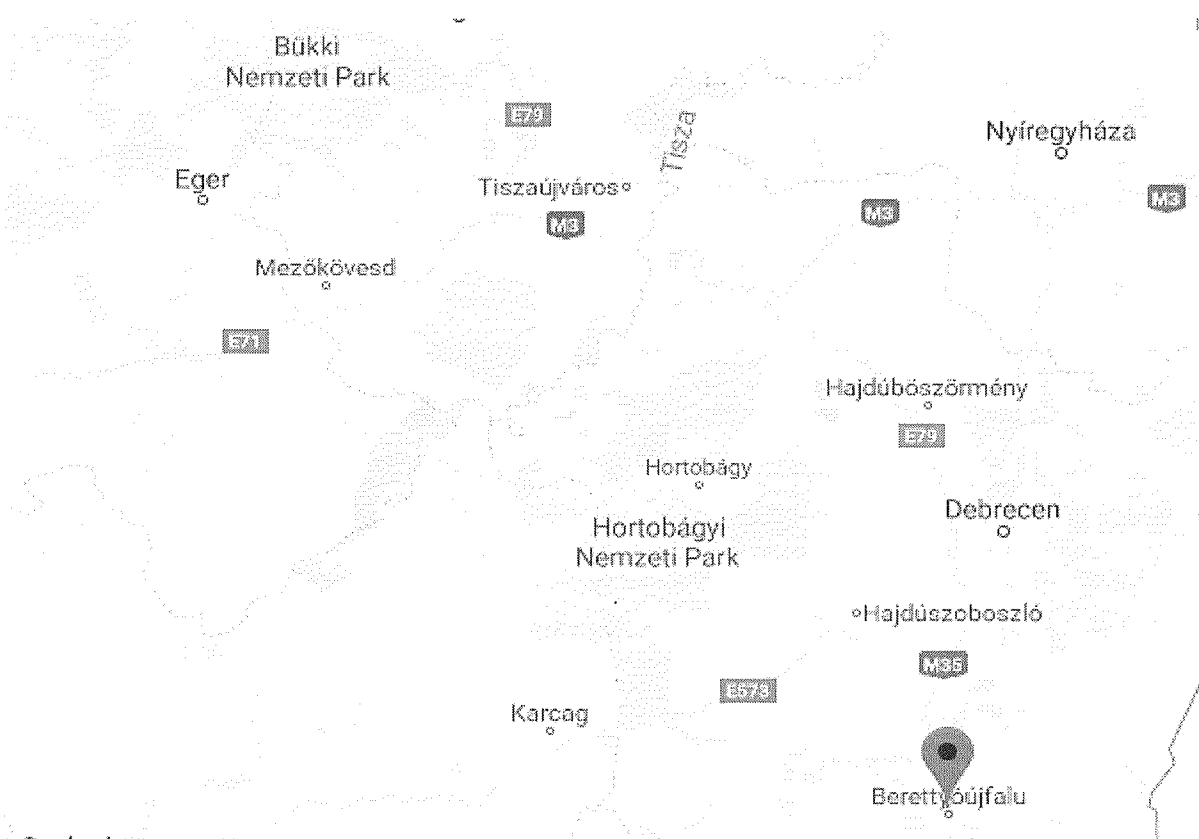
Alapadatok

Környezet

Berettyóújfalu Hajdú – Bihar megyében található, Debrecentől 40, Nagyváradtól 30 km-re a 47 sz. főútvonal mentén. Lakóinak száma kb. 14.500 fő. 2001-ben a város lakosságának 98%-a magyar 2%-a cigány nemzetiségűnek vallotta magát.

Berettyóújfalu a vasúti közlekedést tekintve kiváló helyzetben van. A településen halad keresztül a MÁV Püspökladány-Biharkeresztes vasútvonala, amely egyben a Románia felé irányuló nemzetközi tranzitvonal.

Település területi elhelyezkedése:



A közúti közlekedést tekintetében a város kiemelkedően fontos helyen fekszik, ugyanis itt találkoznak a nemzetközi tranzitforgalom lebonyolításában nélkülözhetetlen 42. sz. és 47 sz. főutak.

Ipara alapvetően a mezőgazdasági termékeinek feldolgozására épülő élelmiszer feldolgozás

Berettyóújfalu város a Bihari régió központja. Az Alföld keleti részének közepén helyezkedik el, a Berettyó folyó partján, Debrecentől 43 km-re a magyar- román határtól 25 km-re.

Elhelyezkedését tekintve a fővárostól 220km-re, az Alföld keleti részének közúti és vasúti csomópontjában fekszik. Berettyóújfalu a vasúti közlekedést tekintve kiváló helyzetben van. A településen halad keresztül a MÁV Püspökladány- Biharkeresztes vasútvonala, amely egyben a Románia felé irányuló nemzetközi tranzitvonal.

A közúti közlekedést tekintve a város mellett halad.

Település jellemzése:

A város kedvező fekvése és az itt élő emberek szorgalma nyomán Hajdú-Bihar megye Bihari térségének gazdasági-, kulturális-, egészségügyi-, és oktatási központjává vált. A politikai rendszerváltás óta gazdasági, infrastrukturális és kulturális fejlődése jelentős lendületet vett.

Ipara alapvetően a mezőgazdasági termékeinek feldolgozására épülő élelmiszer feldolgozás.

Ipari ingatlanokkal a peremrészeken, kereskedelmi ingatlanokkal a központi részeken találkozhatunk. A gazdasági tevékenység élénk. Ezen kívül lakótelepekkel, új- és régi építésű társasházakkal, illetve családi házakkal találkozhatunk még a városban. A beépítetlen építési területek száma közepes. Berettyóújfalu ingatlanpiaca közepesnek mondható. Ingatlan árait tekintve a Hajdú-Bihar megyei rész felső harmadában található.

Ingatlan településen belüli elhelyezkedése:

Az értékelt ingatlan üres, beépítetlen terület közművel nem rendelkezik. Berettyóújfalu Város központi részén a Bajcsy Zs.u 17 sz. alatt fekszik. A telek keleti oldalán többszintes lakóépület, a nyugati oldalon kertes épület határolja, közvetlen kiépített közlekedési út mellett található. Tulajdoni lap szerinti 785 m² azonban 2023.október 17-én készült Megosztási vázrajz szerint a területe 739 m² lett, művelési ága kivett beépítetlen terület lenyúlik a Bajcsy Zsilinszky lakótelep garázssoráig, vége felé enyhe lejtéssel keskenyedik. Az ingatlan hasznosítása korlátozott. Az utca felőli északi oldalon a terület egyrészét a környezetben lakók gépkocsi parkolásra használja.

A lakó ingatlan jellemzői:

Árterület:	nem
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	családi házak, többszintes házak,
Jelenlegi hasznosítás:	üres telek
Legcélszerűbb hasznosítás:	telek
Építési övezet:	Vt
Építési övezet típusa:	Vt zóna
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:	

Megközelíthetőség

Az értékelt ingatlan a település központjában fekszik. Megközelítése a várost átszelő 47-es fő közlekedési útról az város központjában lévő lámpa kereszteződésnél Keleti irányba fordulva a Bajcsy Zs. utca 17 sz. alatt helyezkedik el. Közelében lakóházak, többszintes épületek közművelődési intézmények találhatók.

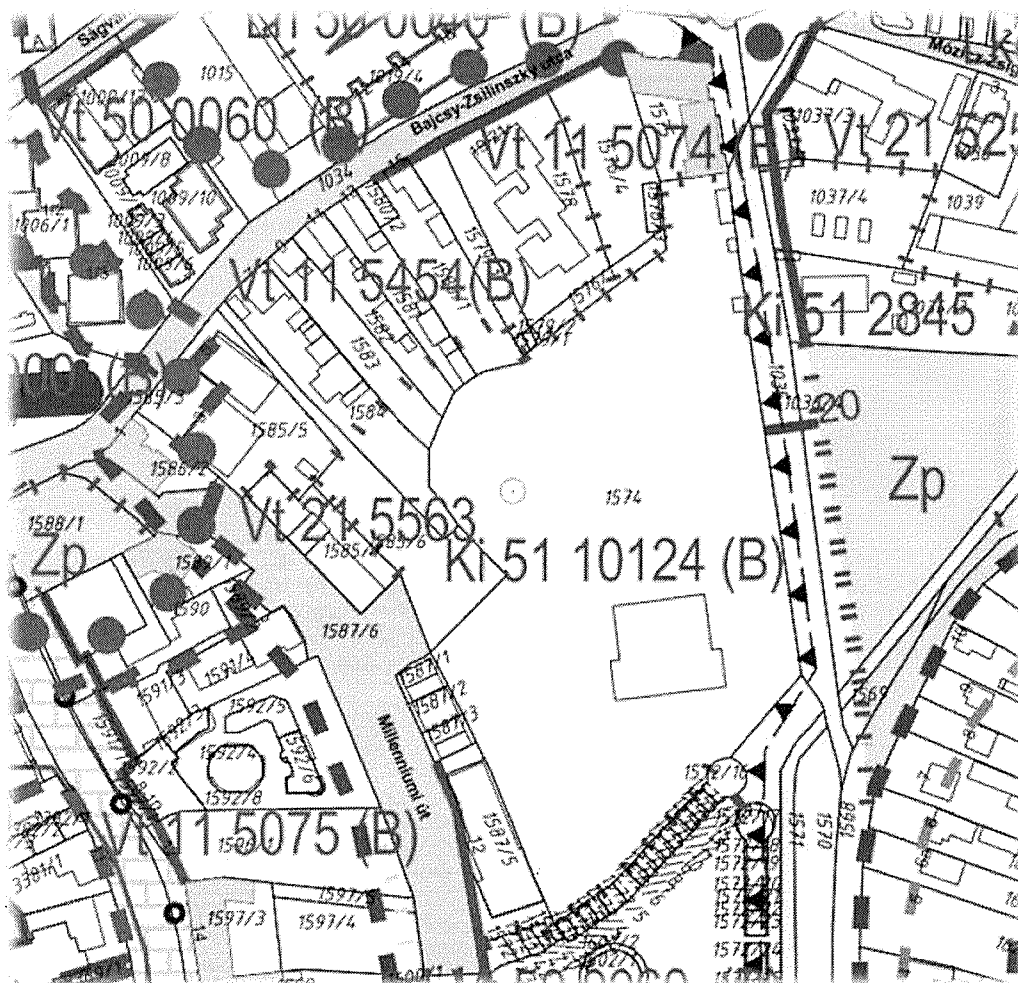
Közlekedési eszközök: A legközelebbi távolsági buszjárat megállója ingatlantól legközelebb mintegy 500 m-re a , a vasútállomás 2 km-re található.

(1) Településközpont vegyes (V1)

- a., A zóna jellemzően több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi, vagy települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- b., A zóna területén elhelyezhető:
- 1.. lakóépület,
 - 2.. kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - 3.. igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - 4.. sportlétesítmény.
- c., A zóna területén kivételesen helyezhető el:
- 1.. egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
 - 2.. parkolóház és benne üzemanyagtöltő,
 - 3.. nem zavaró hatású egyéb gazdasági létesítmény.
- d., A zóna területén nem helyezhető el:
- 1.. termelő kertészeti építmény,
 - 2.. önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonnánál nagyobb önsúlyú, és az ilyeneket szállító járművek számára.
 - 3.. lakás az épület földszintjén, az első rendű közlekedési és más közösségi célú közterületek felőli oldalon.
 - 4.. sörgarázs, kisgarázs külön épületben.
 - 5.. olyan tevékenységhez szükséges épület, ahol :
 - a., a keletkező szennyvíz az összetétele miatt nem vezethető közvetlenül a közcsontrába,
 - b., a tevékenység A-B tűzveszélyességű.. „C” tűzveszélyességű esetben kivételesen, ha az előírt építménytávolság betartható és a tevékenységből adódó környezetterhelés a lakóterületen megengedettet nem haladja meg.
 - c., a tevékenység bűzzel, vagy zajjal jár (például: bőrkikészítés, fűrészáru gyártás, előkevert beton gyártása, alumíniumöntés stb).

Rendezési tervi előírások

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő Testülete
33/2004. (XII. 03.) számú rendelete
Berettyóújfalu Város építési szabályzatáról.



Megosztási vázrajz adatai

Irányítószám, település:	4100 Berettyóújfalu
Helyrajzi szám:	1579/3 hrsz
Utca:	Bajcsy Zs.
Házszám, emelet-ajtó:	17-3
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2023.07.12.
Telek területe:	739m ²

Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	belterület

Természetbeni adatok

Irányítószám, település:	4100 Berettyóújfalu
Utca:	Bajcsy Zs. u.
Házszám, emelet-ajtó:	17-3 sz.
Művelési ág:	kivett beépítetlen terület
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Az értékelt hányad: 1/1 Az ingatlan tulajdonosa: Berettyóújfalu Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad

Belterületi földrészlet



Azonosítás

Telek alapterülete:	739 m ²
---------------------	--------------------

Jellemzés

Telek kialakítása:	közbenső telek
Telek alakja, formája:	szabálytalan négyszög
Telek határai:	közbenső telek
Telek kerítettsége:	kerítetlen
Kerítés típusa:	-
Beépítés módja:	-
Domborzati és lejtésviszonyok:	enyhe lejtéssel
Fák, felépítmények:	fűves, bokrok, fák

Közművesítettsége

Közművek: nincs

Az értékbecslés alkalmazott módszerei

Az értékelés módszere (TEGOVA)

A TEGOVA (az Állóeszköz-értékelők Európai Csoportja) javaslata alapján az eszközérték meghatározásának alapja

- a piaci érték;
- az üzleti hasznosításból származó profit;
- az újraelőállítási (nettó pótlási) költség.

A TEGOVA ajánlása alapján jelen *szakvélemény* elkészítése során alkalmazott módszer(ek) az alábbiak

Piaci összehasonlító alapú értékmeghatározás:

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. Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- Realizált ügylet szerinti ár/kínálati ár
- Értékesítési időpont
- Elhelyezkedés
- Megközelíthetőség
- Infrastrukturális ellátottság
- Méret
- Műszaki állapot
- Alternatív használhatóság, stb.

A módszer fő lépései:

- Alaphalmaz kiválasztása
- Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- Fajlagos alapérték meghatározása
- Értékmódosító tényezők elemzése
- Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Hozam alapú értékbecslés:

A **hozam alapú megközelítés** lényege az, hogy bizonyos ingatlanok úgy is értékelhetők, mint a bérleti piacon jelen lévő ingatlanok. Ez esetben az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosításából származó éves adózott nettó jövedelem tőkésítésével becsüljük annak piaci értékét. Ekkor a lakóházat, mint befektetési típusú vagyontárgyat vesszük figyelembe. E módszer használhatóságának feltétele, hogy az ingatlan jelenlegi jövedelemtermelő képessége jellemző legyen a jövőre vonatkozóan is. Más szóval azt feltételezzük, hogy komolyabb átalakítás nélkül, jelenlegi funkciójában és állapotában hasonló haszonnal működtethető tovább. Ezen eljárás alkalmazásának két fontos lépése van: egyrészt a tőkésítendő jövedelem meghatározása, másrészt a tőkésítési ráta helyes megválasztása. A tőkésítendő jövedelemre a múltbeli tényadatok alapján olyan becslés fogadható el, amely az eseti, rendkívüli tételeket nem tartalmazza, s melyet jelenértékre számítottunk. A tőkésítési rátában pedig ki kell fejeződnie a befektető-tulajdonos hozamelvárásának, az ingatlan bérbeadással történő hasznosításával vállalt kockázatának.

Költség alapú értékbecslés:

A **költség alapú megközelítés** esetén először az ingatlan újjáépítésének aktuális költségét határozzuk meg, melyből a vagyontárgy fizikai értékcsökkenésének összegét levonva az eszköz nettó pótlási költségéhez jutunk. Második

lépésben e műszaki értéket korrigáljuk a funkcionális elavulás és a külső okokra visszavezethető, többnyire gazdasági jellegű értékcsökkenés miatt. Így a vagyontárgy piaci értékére kapunk becslést. Az újraelállítási költség az ugyanolyan funkciójú vagyontárgy megvalósításának költsége, folyó áron számolva, ugyanolyan anyagok, gyártási szabványok, technológiák felhasználásával. A fizikai avulás az eszközök rendeltetésszerű használatából származó vagy a természeti tényezők hatásaként bekövetkezett értékcsökkenés. A funkcionális elavulás az alapanyagokban, az építési/gyártási technológiában bekövetkezett változások következménye, mely esetenként a vizsgált eszköz működtetésében többletráfordításokat is jelenthet, illetve behatárolja a korszerűsítés és bővítés lehetőségeit. A külső okokra visszavezethető elavulás pedig olyan értékcsökkenés, amely a vagyontárgytól független negatív, többnyire gazdasági természeti hatások következménye. Megemlítendő, hogy a föld értéke az ingatlanok költség alapú értékbecslésénél is piaci összehasonlító módszer felhasználásával, a környéken kialakult piaci árak figyelembevételével állapítható meg.

Előrejelzés

Az ingatlan forgalmi értékének várható változásaira nézve rövid és középtávon számottevő emelkedésre nem számítunk, hosszútávon is csak vélhetően az infláció mértékével lépést tartó emelkedés prognosztizálható, illetve a bevezetését követően újabb piaci elemzés során dönthető csak el, várhatunk-e számottevő forgalmi érték növekedést az ingatlantól. A világméretű pénzügyi válság különböző hatásokat váltott ki a gazdaságban és az ingatlan piacon egyaránt. Annak megállapítására, hogy a válság az értékelés időpontjában hogyan befolyásolja a vizsgált ingatlan piaci értékét, a legalkalmasabb eszközöket használtam fel, azonban figyelembe kell venni, hogy a hatások mérésére szolgáló információk mennyisége korlátozott, továbbá a piacon a válság következtében megnövekedett a bizonytalanság és a kockázat. Előzőek miatt a piaci stabilizációt követően a vizsgált ingatlan újraértékelése javasolt.

Az alkalmazott módszer

A piaci összehasonlító adatok elemzésének módszere során olyan elsősorban a lakás funkciójú ingatlanok adásvételeit, illetve zömében kínálati piacát tekintettem át, amelyek viszonyíthatóak az értékelt ingatlanhoz annak hasonló funkcionalitása, műszaki paraméterei vagy kivitele, kora, esetleg fekvése, ingatlanpiaci környezete alapján. Elsősorban tehát a funkció és a környezet szerinti összehasonlításra helyeztem a hangsúlyt és csak másodlagos szempont volt a hasonló, megyén, régión belüli fekvés, műszaki kialakítás, volumen. Ezen módszer során van ugyanis lehetőség az ingatlanpiac változásainak, aktuális tendenciáinak figyelembevételére, az adott ingatlantípus keresettségének, értékesíthetőségének vizsgálatára, illetve a környezet meghatározó voltának figyelembevételére. A harmadik módszer a hozamszámítás, melynek során az ingatlan üzemeltetése, használata során realizálható bevételek és felmerülő kiadások egyenlege, hozama alapján, annak tőkésítésével becsüljük az ingatlan forgalmi értékét kitérve annak maradványértékére is. Ellenőrzésként költség alapú módszert végeztem, végső forgalmi érték kialakításnál a piaci és hozam alapú értékelést vettem figyelembe.

Feltételezések

Az ingatlan a hatályos építésügyi szabályoknak megfelelően épült:

- a tulajdonos az ingatlanra vonatkozó jogerős használatbavételi engedélyt/ építési engedélyt bemutatta

Ingatlanra vonatkozó korlátozások:

Értékelés szempontjából egyéb releváns körülmény.

Értékmeghatározás

Piaci összehasonlító adatok alanián

AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Piaci összehasonlító megközelítés

Összehasonlító adatok:

		Összeh. ingatlan I.	Összeh. ingatlan II.	Összeh. ingatlan III.	Összeh. ingatlan IV.	Összeh. ingatlan V.
Elhelyezkedés, fekvés	vizsgálat					
Műv.-i ág, bes.		telek	telek	telek	telek	telek
Közművesítés	nincs	nincs	nincs	víz, villany	összközműves	nincs
Megközelíthetőség	aszfalt	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Telek	739 m ²	1 051 m ²	1 400 m ²	467 m ²	4 871 m ²	669 m ²
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		14 500 000 Ft	4 000 000 Ft	3 900 000 Ft	79 000 000 Ft	3 800 000 Ft
Fajlagos érték		13 796 Ft/m ²	2 857 Ft/m ²	8 351 Ft/m ²	16 218 Ft/m ²	5 680 Ft/m ²
Adat forrása, dátuma		jofogas.hu 2023. aug.	jofogas.hu 2023. aug.	jofogas.hu 2023. aug.	jofogas.hu 2023. aug.	jofogas.hu 2023. aug.

Korrekciók:

Kínálati ár	-10%	-10%	-10%	-10%	0%
Alapterületi eltérés	-5%	-10%	-10%	-20%	0%
Elhelyezkedés	20%	20%	20%	15%	20%
Beépíthetőség	0%	0%	0%	0%	0%
Beépítettség	0%	0%	0%	0%	0%
Infrastruktúra	10%	10%	10%	10%	10%
Jogi helyzet	0%	0%	0%	0%	0%
Közmű	0%	0%	0%	0%	0%
	0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:	15%	10%	10%	-5%	30%
Módosított alapár:	15 866 Ft/m ²	3 143 Ft/m ²	9 186 Ft/m ²	15 408 Ft/m ²	7 384 Ft/m ²
Módosított alapár átlaga:	10 197 Ft/m ²				

Az érték megállapítása

Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
739 m ²	10 197 Ft/m ²	7 535 829 Ft

Egyedileg értékelendő elem:	
Érték mindösszesen:	7 535 829 Ft
Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:	7 500 000 Ft

Az érték a telekértéket nem tartalmazza ☐

Az érték a telekértéket tartalmazza ☒

Összehasonlító adatok piaci alapon közelítve:

Építési telek

Berettyóújfalu, Belterület

Kínálati ár: **14 500 000 Ft**

Kalkulált ár: 37 565 €

13 796 Ft/m²

ALAPTERÜLET-

TELEKTERÜLET **1051 m²**

SZOBASZÁM-

EMELET-



Kiépítés alatt álló városrészben ...

Berettyóújfalu

Kínálati ár: **4 000 000 Ft**

Kalkulált ár: 10 363 €

2 857 Ft/m²

ALAPTERÜLET-

TELEKTERÜLET **1400 m²**

SZOBASZÁM-

EMELET-



A város központjához nem messze, a kórházhoz közel építési telek eladó.

Berettyóújfalu, Munkácsy

Kínálati ár: **3 900 000 Ft**

Kalkulált ár: 10 104 €

8 351 Ft/m²

ALAPTERÜLET-

TELEKTERÜLET **467 m²**

SZOBASZÁM-
EMELET-



A belvároshoz közel, frekventált helyen, sorház,
társasház, üzlet építésére is alkalmas, üres építés

Berettyóújfalú, Belváros

Kínálati ár: **79 000 000 Ft**

Kalkulált ár: 204 663 €

16 218 Ft/m²

ALAPTERÜLET-

TELEKTERÜLET **4871 m²**

SZOBASZÁM-

EMELET-



Ajánlott ingatlanok



OC
OTTHON
CENTRUM

3 800 000 Ft

669 m²

5 680 Ft/m²

Hajdú-Bihar , Berettyóújfalú

ÖSSZEGZÉS

A számítások során a következő eredményeket kaptuk:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték. 7.500.000.- Ft

A végső értéket a **piaci összehasonlító értékelési** módszerrel meghatározott értéket vettem figyelembe.

Ingtatlan végső értékének meghatározása

Piaci helyzetelemzés:

Település ingatlanforgalma:	lélekszámának megfelelő
Forgalomképesség:	forgalomképes
Hosszú távú értékállóság:	

Megjegyzés: -

Forgalmi érték: 7.500.000,- Ft

azaz

- Hétmillió- ötszázezer forint

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

MELLÉKLETEK

Megnevezés:

- Térképek
- Tulajdoni lap
- Fotó

TÉRKÉPEK



forrás: google.com



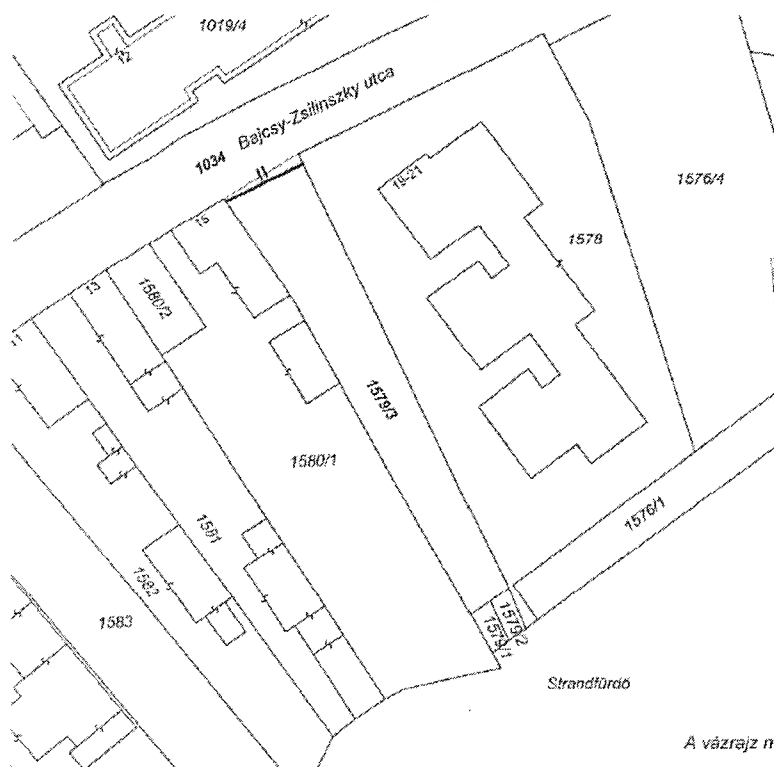
GEO-SZABI BERETTYÓ KFT.
4100 Berettyóújfalu, Erkel F. u. 9.
Munka száma: 147/2023

Berettyóújfalu
belterület
Adatszolg. ikt. sz.: 2-368/2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

az 1034 és 1579/3 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

Méretarány: 1:1000



A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ág	Min. o.				jel	műv. ág	Min. o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1034	-	kivett, közterület	-	0.4620	-	1034	-	kivett, közterület	-	0.4635	-		
1579/3	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.0754	-	1579/3	-	kivett, beépítetlen terület	-	0.0739	-	OPUSZ TITÁSZ vezetékjog 4 m2 területre.	
Összesen:				0.5374	0.00					0.5374	0.00		

A változás akaratomnak megfelelően történt:

Berettyóújfalu, 2023. október 17.

Készítő: Fábán Szabolcs

Földmérő ig. száma: 7457/2018.

GEO-SZABI Berettyó KFT

4100 Berettyóújfalu, Erkel F. u. 9.

Adószám: 27440337-2-09

Cégj.sz.: 09-09-033235

Besz.: 11738046-23204494

FÁBIÁN SZABOLCS

földmérő és földrendező mérnök

Ingatlanrendezői min. sz.: 2551/2023

Földmérő ig. sz.: 7457/2018.

Minőséget tanúsító: Fábán Szabolcs

Földmérő és földrendező mérnök

Ing. rend. min. szám: 2551/2023.

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos.

Berettyóújfalu, 2023. hó nap

P.h.

Záradékoló:

Ing. rend. min. száma:/.....

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal
Berettyóújfalu Kossuth L. u. 6.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/16793/2023

2023.07.12

BERETTYÓÚJFALU

Szektor: 53

Belterület 1579/3 helyrajzi szám

4100 BERETTYÓÚJFALU Bajcsy-Zsilinszky utca 17--3. "földfúvizsgálat alatt"

II. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatai
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

785

0.00

III. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31032/1991.02.15

jogcím: jogszabály alapján

jogállás: tulajdonos

név: BERETTYÓÚJFALU VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4100 BERETTYÓÚJFALU Dózsa György utca 17-19

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30810/1994.01.24

Önálló szöveges bejegyzés a 1579 hrsz. megosztásából keletkezett. Bejegyezve a 1673sz. tul.lapra.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30006/7/1998.01.10

Önálló szöveges bejegyzés a terület EOY miatt 66 m2-rel növekedett.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 31057-2/2011.01.28

Vezetékgjog

4 m2 nagyságú területre, az LE-4821/5967)/10. sz. határozat alapján.

jogosult:

név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzesszám: 10750036

cím : 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41.

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.

TULAJDONILAP VÉGE

FOTÓMELLÉKLET

	
Bajcsy Zs. utca felől	Bajcsy Zs. utca
	
a telek déli határa	utca felőli bejárat