

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Polgármesterétől

ELŐTERJESZTÉS

a VP6-7.21.1-21 számú, „Külterületi helyi közutak fejlesztése” című pályázathoz
kapcsolódó ingatlanok megvásárlásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A VP6-7.2.1.1-21 azonosítószámú, „Külterületi helyi közutak fejlesztése” című pályázati felhívásra benyújtott nyertes pályázatunk során elkészültük a Monostor utca szilárdburkolat építési munkái, illetve az abba csatlakozó 066 hrsz-ú út szórt alappal történő megerősítése. Az utóbbi út esetében két ingatlan is érintve lett a beruházással, az egyik a 063/11 hrsz-ú ingatlanból kialakított 063/13 hrsz-ú, illetve a 059/21 hrsz-ú ingatlanból kialakított 059/23 hrsz-ú ingatlan.

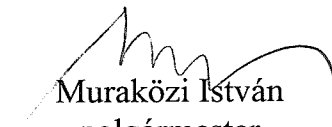
Ezeknek az ingatlanoknak elkészült a telekalakítása, ami után meg tudjuk vásárolni a leválasztott telekrészeket. Az ingatlanok értékének megállapításához elkészültek az értébecslések is.

Előzetesen egyeztettünk a két ingatlantulajdonossal, Tóth Balázssal és Ádány Nórával, akik elfogadták az értébecslésekben megállapított forgalmi értékeket és ezeken az árakon eladják ingatlanjaikat az Önkormányzatnak.

Javaslom, hogy az Önkormányzat a fejlesztés megvalósulása érdekében vásárolja meg az ingatlanokat az értébecslésben meghatározott áron.

Kérem, hogy az előterjesztésben és a határozati javaslatban foglaltakat elfogadni szíveskedjenek.

Berettyóújfalu, 2023. december 7.


Muraközi István
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT:

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete hozzájárul ahhoz, hogy Berettyóújfalu Város Önkormányzata a VP6-7.2.1.1-21 azonosítószámú, „Külterületi helyi közutak fejlesztése” című pályázati felhívásra benyújtott nyertes pályázatának megvalósítása érdekében, településfejlesztés céljából megvásárolja a:

- Berettyóújfalu külterület 063/13 hrsz-ú, szántó művelési ágú, 752 m² területű ingatlant nettó 451.400-Ft vételáron és a
- Berettyóújfalu külterület 059/23 hrsz-ú, szántó művelési ágú 194 m² területű ingatlant nettó 116.400-Ft vételáron.

Az ingatlanvásárlással kapcsolatos költségek a VP6-7.2.1.1-21 azonosítószámú, „Külterületi helyi közutak fejlesztése” című pályázat terhére elszámolhatóak.

Határidő: azonnal

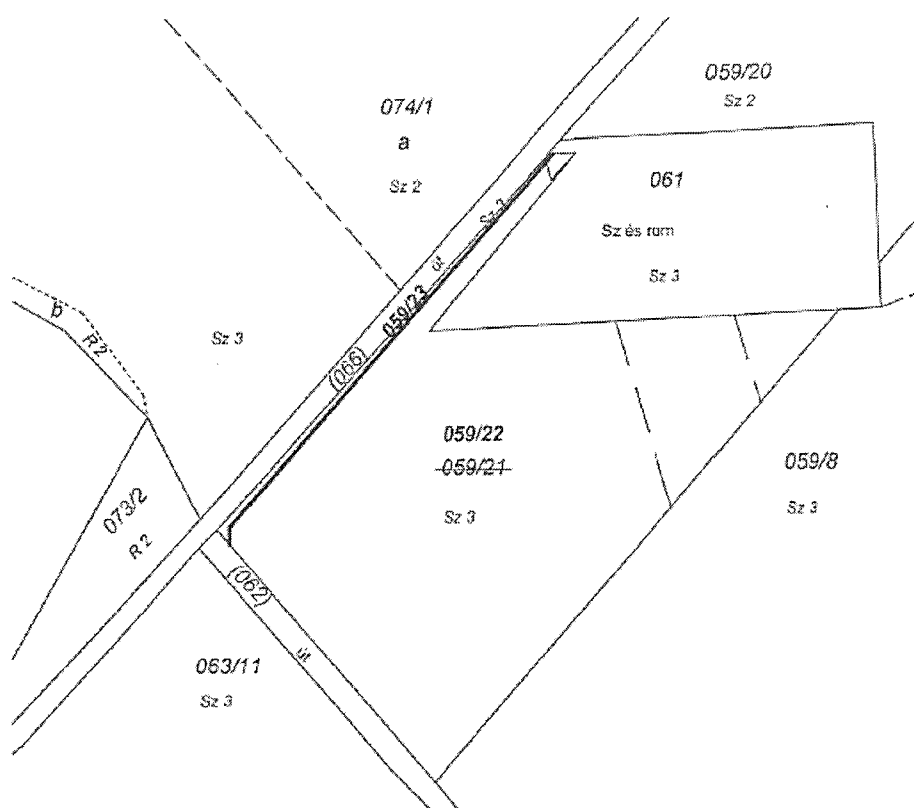
Felelős: Muraközi István polgármester

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

(a)

4100 Berettyóújfalu 059/23 hrsz. külterületen található (1/1 tulajdoni hányad) szántó művelési águ ingatlanról.



Értékbecslő neve: Barta Pap Margit

Értékbecslő címe: 4100 Berettyóújfalu Lenkei utca 3 sz.

Készítés dátuma: Berettyóújfalu, 2023. 12. 04.


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

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

TARTALOMJEGYZÉK

Címlap.....	1
Tartalomjegyzék.....	2
Értékelési Bizonyítvány.....	3-4
Alapadatok.....	5-7
Értékmeghatározás.....	8-9
Piaci összehasonlító adatokon alapuló.....	10-11
Piaci forgalmi érték.....	12
Melléklet Változási vázrajz.....	13
Melléklet_határozat.....	14-17

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Értékelési Bizonyítvány

Megrendelő adatai

Megrendelő neve: Berettyóújfalu Város Önkormányzata

Megrendelés azonosító: 2023. 11.22

Értékelés típusa: Piaci forgalmi-Hozam alapú

Értékelés tárgya

Összefoglaló határozat szerinti címe:

Irányítószám: 4100

Település: Berettyóújfalu

Utca: Kültérület

Helyrajzi szám: 059/23

Művelési ág: szántó

Telek területe: 194 m²

Kat.tiszta. jöv: 0,47 AK

Szolgalmok: -

Teherlap bejegyzés: -

Széljegy: -

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1 tulajdoni hányad Ádány Nóra 4134 Mezősas József A. u 15 sz.

Helyszíni szemle dátuma: 2023. 12. 04.

Szakvélemény érvényessége: 180 nap

Értékelés célja: Adás-vételi szerződés előkészítése

Értékelés alapja, módszere: Piaci összehasonlító,

Értékesíthetőség: Nem korlátozott

Kiinduló adatok, információk:

Területi adatok összesítése

Kültérületi földrészlet 1/1 tulajdoni hányad összesen: 194 m²

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

Forgalmi érték: 116.400.-Ft

azaz

Száztizenhatezernégyszáz forint

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

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Megbízott:

Szakértő: Barta Pap Margit

Kelt: Berettyóújfalu, 2023. 12. 04..


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

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

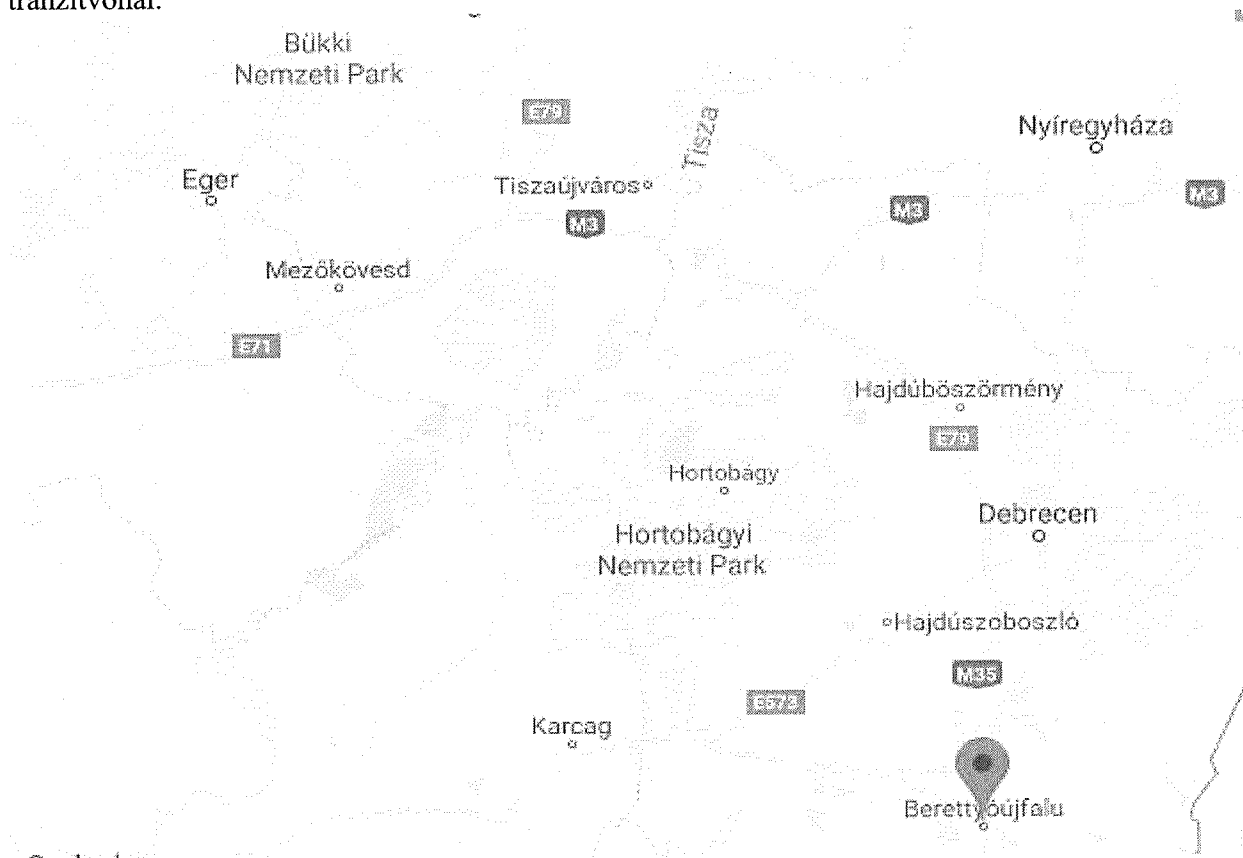
Alapadatok

Környezet

Település területi elhelyezkedése:

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 jellemzése:

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

Ipára 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

ÉRTÉKELESI SZAKVÉLEMÉNY

településen halad keresztül a MÁV Püspökladány- Biharkeresztes vasútvonala, amely egyben a Románia felé irányuló nemzetközi tranzitvonal.

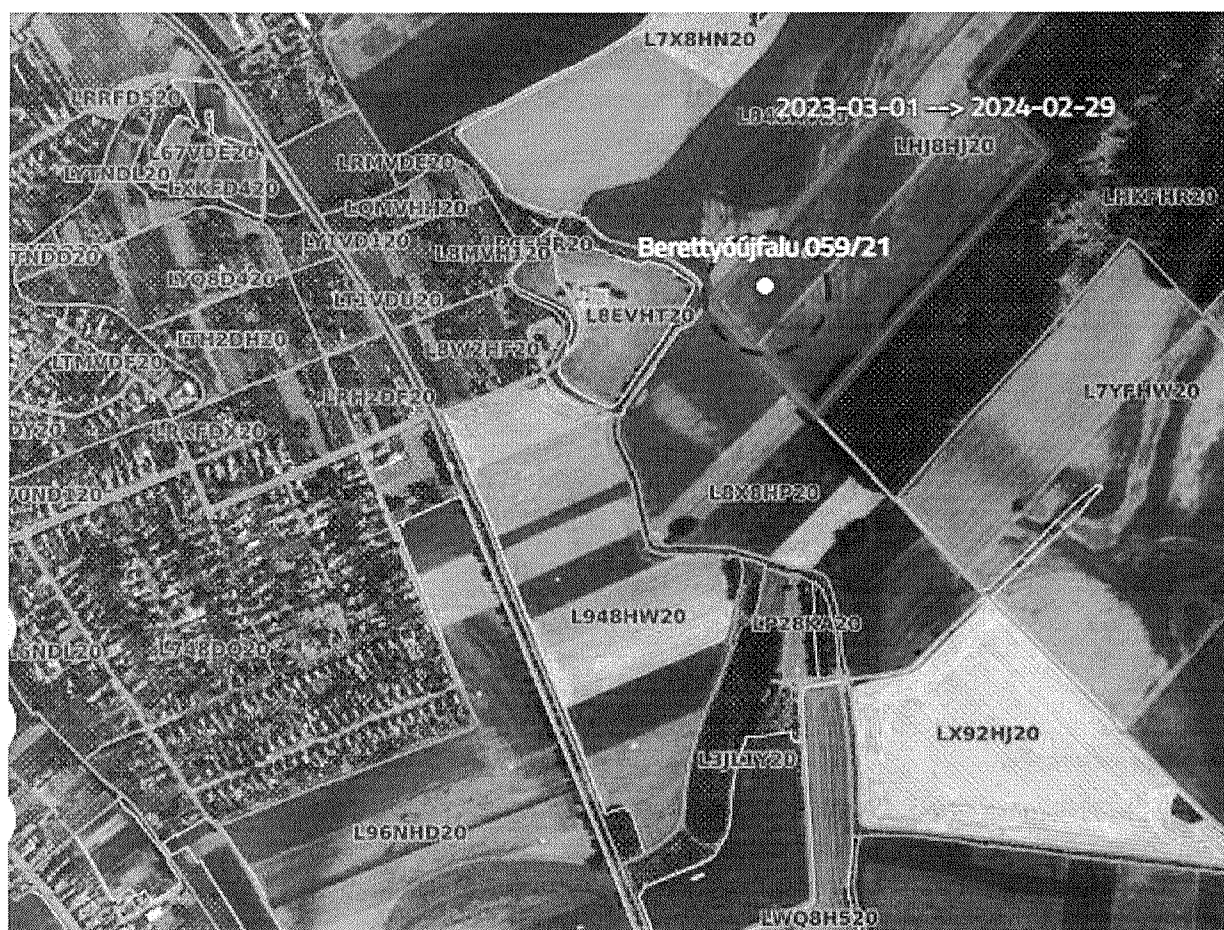
A közúti közlekedést tekintve a város mellett halad.

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.

Az ingatlan településen kívüli elhelyezkedése:

Megközelíthetőség



Az ingatlan megközelíthetősége:

Az értékelt ingatlan Berettyóújfalu város külterületén, attól északkeleti irányban mintegy 2,4 km távolságra található. Megközelíthetősége jónak mondható. Személygépjárművel és mezőgazdasági

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

járművel a 42-es autó közlekedési útról letérve északi irányban megközelíthető. A szomszédos ingatlanok mezőgazdasági művelés alatt álló területek. az ingatlan a 059/21 hrsz. ingatlan megosztásából keletkezett 059/23 hrsz. alatt 194 m² szántó terület a mellette lévő dűlő út kiszélesítéséhez vált szükségessé

Határozat alapján

Irányítószám: 4100

Település: Berettyóújfalu

Helyrajzi szám: 059/23

Utca: külterület

Összefoglaló határozat kiállításának dátuma: 2023.11.22

Művelési ág: szántó

Telek területe: 194 m²

Kat. tiszta. jövedelem. 0,47 AK

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1 tulajdoni hányad Ádány Nóra 4134 Mezősas József A u. 15

Ingatlan fekvése: Berettyóújfalu külterület

Természetbeni adatok

Irányítószám: 4100

Település: Berettyóújfalu

Utca: külterület

Művelési ág: szántó

Az értékelt ingatlan tulajdonosa: Ádány Nóra 1/1 tulajdoni hányad

Külterületi földrészlet (hrsz. 059/23) 1/1 tulajdoni hányad

Azonosítás

Telek alapterülete: 194 m²

Jellemzés

Telek kialakítása: mezőgazdasági

Telek alakja, formája: szabályos,

Telek határai: -

Telek kerítettsége: kerítetlen

Domborzati és lejtésviszonyok: sík

Fák, felépítmények: -

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

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 újraelőállítás (nettó pótlási) költség.

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

Piaci összehasonlító alapú érték meghatározás:

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 állag
- 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

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

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 a műszaki értéket korrigáljuk a funkcionális elavulás és a külső okokra visszavezethető, többnyire gazdasági jellegű értékcsökkenés miatt. Így a vagyontárgy piaci értékére kapunk becslést. Az újraelőállítási költség az ugyanolyan funkciójú vagyontárgy megvalósításának költsége, folyó áron számolva, ugyanolyan anyagok, gyártási szabványok, technológiák felhasználásával. A fizikai elavulás 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 tekintetem 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, régióon 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

ÉRTÉKELESI SZAKVÉLEMÉNY

AZ INGATLAN ÉRTÉKELESE

Piaci összehasonlító megközelítés

Összehasonlító adatok:

		Összeh. ingatlan I.	Összeh. ingatlan II.	Összeh. ingatlan III.	Összeh. ingatlan IV.	Összeh. ingatlan V.
Elhelyezkedés, fekvés	vizsgált ingatla	1.,	2.,	3.,	4.,	5.,
Leírás	vizsgált ingatla n					
Terület	194 m ²	32 116 m ²	9 599 m ²	19 254 m ²	14 395 m ²	4 776 m ²
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		14 000 000 Ft	4 545 000 Ft	8 805 000 Ft	5 287 800 Ft	1 740 200 Ft
Fajlagos érték		436 Ft/m ²	473 Ft/m ²	457 Ft/m ²	367 Ft/m ²	364 Ft/m ²
Adat forrása, dátuma		2023	2023	2023	2023	2023
		magyarorszag.hu/hir detmények	ingatlan.com	magyarorszag.hu/hir detmények	magyarorszag.hu/hir detmények	magyarorszag.hu/hir detmények

Korrekciók:

Kínálati ár	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Területi méret	0%	0%	0%	0%	0%
Elhelyezkedés	25%	25%	25%	25%	25%
Útviszonyok	0%	0%	0%	0%	0%
Öntözés, öntözhetőség	0%	0%	0%	0%	0%
Gazdasági környezet	20%	20%	20%	20%	20%
Természeti védettség	0%	0%	0%	0%	0%
Minőség miatt	5%	5%	0%	0%	5%
jogi helyzet	0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:	45%	45%	40%	40%	45%
Módosított alapár:	632 Ft/m ²	687 Ft/m ²	640 Ft/m ²	514 Ft/m ²	528 Ft/m ²
Módosított alapár átlaga:	600 Ft/m ²				

Az érték megállapítása

Terület	Módosított alapár átlaga	Érték
194 m ²	600 Ft/m ²	116 457 Ft

Egyedileg értékelendő elem:	
Érték mindösszesen:	116 457 Ft
Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:	116 400 Ft

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Összehasonlító adatok piaci alapon közelítve:

Sor szám	Helyszín	Terület / m ² AK/ha	Eladási ár / Ft	Adat forrása
1.	A szerződés föld adás-vételére vonatkozik. Település: Berettyóújfalu Helyrajzi szám: 0226/35 Vételár: 14.000.000 Ft Terület: 3 ha 2116 m ² - 79.03 Ak Művelési ág: szántó, rét Tulajdoni hányad: 1/1	szántó: 32116 79,03Ak	14.000.000.-	magyarorszag.hu/ hirdetmények
2.	A szerződés föld adás-vételére vonatkozik. Település: Berettyóújfalu Helyrajzi szám: 0257/26 Vételár: 4.545.000 Ft (egybefoglalt 13.350.000 Ft+ing.3) Terület: 9599 m ² - 30.30 Ak Művelési ág: szántó Tulajdoni hányad: 1/1	szántó : 9599 30,30 Ak	4.545.000.-	ingatlan.com
3.	A szerződés föld adás-vételére vonatkozik. Település: Berettyóújfalu Helyrajzi szám: 0292/33 Vételár: 8.805.000 Ft (egybef:13.350.000 Ft + 1.222.000 Ft Terület: 1 ha 9254 m ² - 58.70 Ak Művelési ág: szántó Tulajdoni hányad: 1/1	szántó, 19254 58.70Ak	8.805.000.-	magyarorszag.hu/ hirdetmények
4.	A szerződés föld adás-vételére vonatkozik. Település: Berettyóújfalu Helyrajzi szám: 090/2 Vételár: 5.287.800 Terület: 14395 m ² 37,77 AK Művelési ág: szántó, legelő Tulajdoni hányad: 1/1	szántó, : 14395 37,77Ak	5.287.800.-	magyarorszag.hu/ hirdetmények
5.	A szerződés föld adás-vételére vonatkozik. Település: Berettyóújfalu Helyrajzi szám: 090/3 Vételár: 1.740.200 Ft Terület: 4776 m ² 12,43Ak Művelési ág: szántó Tulajdoni hányad: 1/1	szántó 15674 13,80 Ak	1.740.200,-	magyarorszag.hu/ hirdetmények

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Értékmeghatározás

Ingatlan végső értékének meghatározása

Értékelési módszer	megállapított érték /Ft/	súlyozás /%/	forgalmi érték Ft
Piaci összehasonlító	116.400.-	100%	116.400.-
		-	0.-
Forgalmi érték	-		116.400.-

Piaci helyzetelemzés:

Település ingatlanforgalma: jó

Forgalomképesség: jó

Hosszú távú értékállóság: prognosztizálható

Megjegyzés:

Forgalmi érték: 116.400.-Ft

azaz

Száztizenhatezernégyszáz forint

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

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

MELLÉKLETEK

Megnevezés:

- Tulajdoni lap másolat

- Térképek másolat

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

DARNAI JÁNOS
 Öss. földmérő és térinformatikai mérnök
 4225 Debrecen, Templom utca 17
 E-mail: janos.darnai@gmail.com
 Tel: 0630/550-66-48
 A munkavégző neve

Berettyóújfalu
 külterület

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

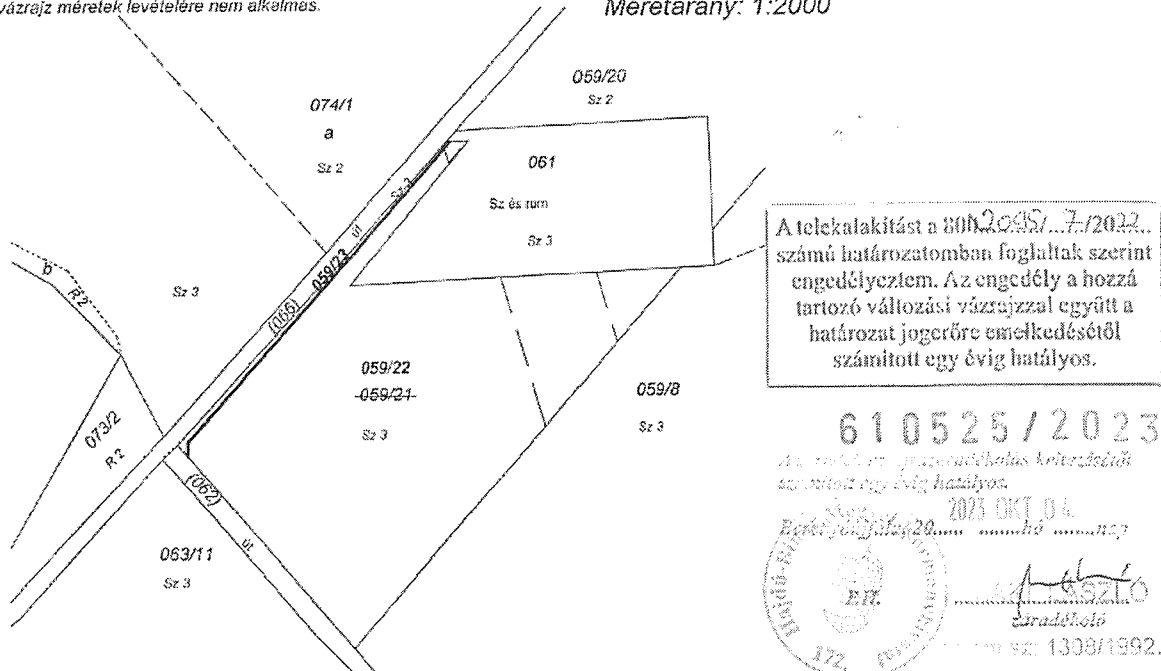
A 059/21 helyrajzi számú földrészlet
 megosztásáról

Méretarány: 1:2000

Munkaszám: 112/2021

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/281/2021

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							
Hrsz	Ábrázolat			Terület	AK	Hrsz	Ábrázolat			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyzés
	jel	művelési ága	mín.o				jel	művelési ága	mín.o	ha.m2			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
059/21	-	szántó	3	1.0185	24.75	059/22	-	szántó	3	0.9991	24.28	*	
						059/23	-	szántó	3	0.0194	0.47	**	
összesen:				1.0185	24.75					1.0185	24.75		

*: Bányaszolgalmi jog – 1135 nm - MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI NyRt. - 37239/4/2013.08.28
 **: Bányaszolgalmi jog – 2 nm - MOL MAGYAR OLAJ- ES GÁZIPARI NyRt. - 37239/4/2013.08.28

A változás akaratainknak megfelelően történt:

.....

A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri tiszta jövedelem számítása helyes, az adatok a földminősítési eljárás eredményének megfelelően kerültek feltüntetésre.

Berettyóújfalu, 2021. 2021. OKT. 28. nap

Debrecen, 2021. augusztus hó 14.

.....
 készítő
 földmérő j.g.sz.: 6239/2013

 minőségeit tanúsító
 Ing. rend. min. szám: 2276/2015

E: 610.338/2021.
 A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos.
 2021 OKT 28.
 Berettyóújfalu, 2021. hó nap

P.H. Záradékoló:
 Ing.rend.min.sz. LAKI LÁSZLÓ.....

Ing.r.m.sz: 1308/1992.

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal

Cím: 5/7
Ügyintéző:
Tósser-Nyilas Bettina

Összefoglaló határozat - szerző

Tulajdoni lap mellékletként nem használatos!

142568/2/2023.11.07

2023.11.22 15:05:23

A telephelymeghatározás a 2019/2020/2021. évi módosított változatú törvény, a Mf. Nyrt. által módosított változatú törvény és nemzeti jogi előírások, a HVGK Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. 802.095-7/2019. számú végleges határozat, megnevezése és kereset alapján történt.

A döntés a kereset végleges, ellene fellebbezésnek helye nincs.

A döntés ellen orráli jogorvoslatnak van helye, a véglegesé vált döntés ellen kiegészítő per megindítható, melyet keresetlevelel kell megindítani. A keresetlevelet - ha törvény eltérően nem rendelkezik - a vitatott adminisztratív cselekmény közlésétől számított harminc napon belül kell a Debreceni Közigazgatási Közigazgatási Kollégiumához eljuttatni (4926 Debrecen, Kossuth u. 1.1., de a vitatott cselekményt megvalósító közigazgatási szervnél, azaz a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. (4100 Berettyóújfalú Kossuth u. 6) címre benyújtani).

Térvezetési szándék a keresetlevelet személyesen vagy ajánlott küldeményként postai úton is előterjeszthető. Jogi képviselő nélkül eljárás fellebbezés a keresetlevelet jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjeszthető.

Jogi képviselővel eljárás fellebbezésnek, valamint az elektronikus ügyintézés az a bírósági eljárásokról általános szabályairól szóló 2019. évi CXII. törvényben meghatározottak szerinti módon elektronikus ügyintézésre kötelezettnek elektronikusban kell benyújtani a keresetet. A keresetlevelet elektronikus úton történő benyújtásának helye: <https://epi.korm.gov.hu/>

Az elektronikus ügyintézés kötelezett fellebbezés a bíróság által rendelkezésre bocsátott és honlapjáról letölthető KÖZ adatbázisú NYRT alapján történő benyújtást is választhatják.

Ha törvény eltérően nem rendelkezik, a keresetlevelet benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására halasztó hatálya nincs, azonban a bíróságtól azonnali jogvédelem kérelmében kérhető a halasztó hatály alárendelése. Ha azonnali jogvédelem iránti kérelemben részletesen meg kell jelölni azokat az indokokat, amelyek az azonnali jogvédelem szükségességét megalapozzák, és az ezek igazolására szolgáló okiratokat csatolni kell. A kérelmet meg kell

Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.

4100 Berettyóújfalú Kossuth u.6. T: (54)442-050 F: (54)442-058 E-mail: földhivatal.kerestyo@fahajdu.gov.hu
Hivatali kapu neve és KÖZ adatbázis: FÖLHIVATALLI_KERESTYO

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal

Cím: 6/7
Ügyintéző:
Tósser-Nyilas Bettina

Összefoglaló határozat - szerző

Tulajdoni lap mellékletként nem használatos!

142568/2/2023.11.07

2023.11.22 15:05:23

tervezeteket valószínűsíteni kell.

Ha egyik fél nem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az egy érdemben tárgyalásról kizáró határozat. Tárgyalás tartását a felperes a keresetleveletben kérheti.

A közigazgatási jogvita elbírálása iránti közigazgatási per illetéke 30 000 forint. A közigazgatási bírósági eljárásokban a felet tárgyi illetékfeljegyzési jog illeti meg. A tárgyi illetékfeljegyzési jog kivetésében is nem rótt kereseti illeték visszeszóró a bíróság dönt.

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. osztály tájékoztatja a keresetlevelet/megkeresőt, hogy az ingatlan-nyilvántartásról 1997. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Invtv.) 5. § (2a) bekezdése alapján az ingatlan címadókat az ingatlan-nyilvántartás az állami és önkormányzati nyilvántartások együttműködésének általános szabályairól szóló törvényben meghatározott központi címszolgáltatás (a továbbiakban: KCR) történő automatikus adatátvitellel útján, származtatott adatként tartalmazzák.

Az Invtv. 25/B. § (1) bekezdése alapján az ingatlanügy hatóság a változás átvezetéséről rendelkező, a címkézésben szükséges adatokat magára foglaló KCR adatlapot is tartalmazó határozatként megküldésével tájékoztatja az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjét, mint címkéző szervet, hogy a mellékelt adatlap alapján, amennyiben - a központi címszolgáltatásról és a címkézésről szóló 345/2014. (XII.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése szerint - címkézési eljárás lefolytatása indokolt, a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Jelen döntés kiadmányozására a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal hatályos kiadmányozási szabályzata alapján a Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. ügyintézője jogosult.

Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.

4100 Berettyóújfalú Kossuth u.6. T: (54)442-050 F: (54)442-058 E-mail: földhivatal.kerestyo@fahajdu.gov.hu
Hivatali kapu neve és KÖZ adatbázis: FÖLHIVATALLI_KERESTYO

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal

Cím: 7 77
 Igazgató:
 Tócsér-Nyilas Bettina

Összefoglaló határozat - számok

Teljesített lap minőségűnek nem tekinthető!

142568/2/2023.11.07

2023.11.07 15:05:03

Kérő: Robert Tócsér, névén az igazgatónak

Bereittyófalva, 2023.11.07

Tócsér-Nyilas Bettina
 Igazgató-Nyilas Bettina
 Kormányhivatal

Értékelés:

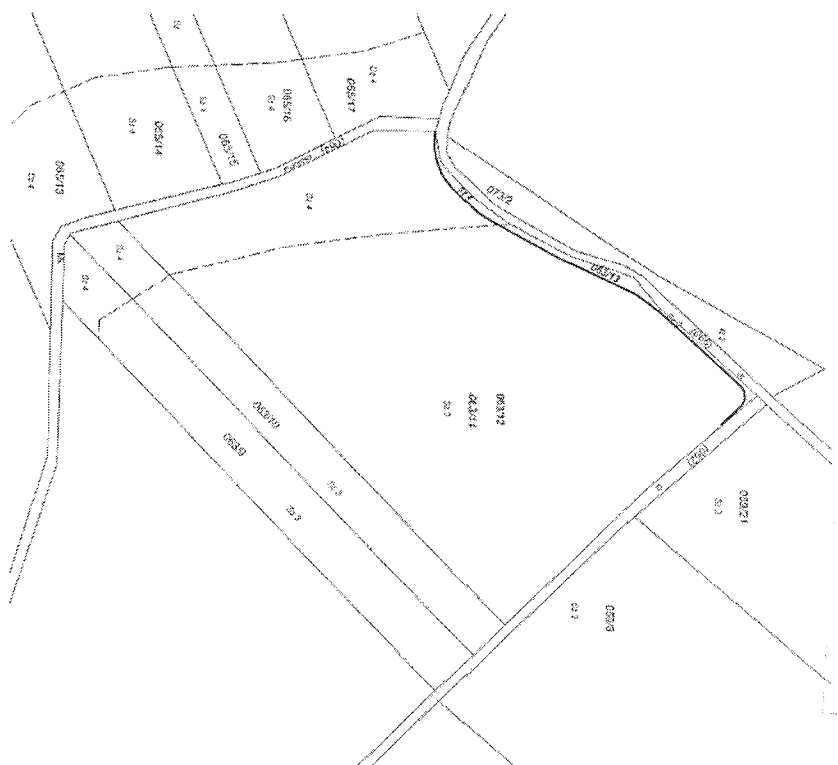
1. BEREITYÓFALVA VÁROS ÖNKORMÁNYZAT JEGYZŐJE címe: 4100 BEREITYÓFALVA
 Dózsa György utca 17-19
 Megj.: 4 KÖR adatlappal + változási vázrajz
2. BEREITYÓFALVA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA címe: 4100 BEREITYÓFALVA Dózsa György
 utca 17-19
 Megj.: Általa: Adány Hóra + 1 db határozat + 2 db változási vázrajz + szam
 144
3. NYVÉN ÉPÍTÉSÜGYI ÉS COKSÉGVÉDELMI FŐOSZTÁLY címe: 4025 DEBRECEN HATVAN
 utca 16.
 Megj.: Elektronikus úton
4. Irattér címe: 4100 BEREITYÓFALVA Kossuth u. 6.
5. MOL MAGYAR OLAJ- ÉS GÁZIPARI NYILÁNTATÁS MŰKÖDŐ RESZVÉNYTÁRSASÁG címe:
 1000 SZÉCHÉNYI KÖRUT 43.
 Megj.: Elektronikus úton

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

(a)

4100 Berettyóújfalu 063/13 hrsz. külterületen található (1/1 tulajdoni hányad) szántó művelési
ágú ingatlanról.



Értékbecslő neve: Barta Pap Margit

Értékbecslő címe: 4100 Berettyóújfalu Lenkei utca 3 sz.

Készítés dátuma: Berettyóújfalu, 2023. 12. 04.


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

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

TARTALOMJEGYZÉK

Címlap.....	1
Tartalomjegyzék.....	2
Értékelési Bizonyítvány.....	3-4
Alapadatok.....	5-7
Értékmeghatározás.....	8-9
Piaci összehasonlító adatokon alapuló.....	10-11
Piaci forgalmi érték.....	12
Melléklet Változási vázrajz.....	13
Melléklet_határozat.....	14-16

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Értékelési Bizonyítvány

Megrendelő adatai

Megrendelő neve: Berettyóújfalu Város Önkormányzata

Megrendelés azonosító: 2023. 11.22

Értékelés típusa: Piaci forgalmi-Hozam alapú

Értékelés tárgya

Összefoglaló határozat szerinti címe:

Irányítószám: 4100

Település: Berettyóújfalu

Utca: Külterület

Helyrajzi szám: 063/13

Művelési ág: szántó

Telek területe: 752 m²

Kat.tiszta. jöv: 1,83 AK

Szolgalmok: -

Teherlap bejegyzés: -

Széljegy: -

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1 tulajdoni hányad Tóth Balázs 4100 Berettyóújfalu Jászai M. u 30 sz

Helyszíni szemle dátuma: 2023. 12. 04.

Szakvélemény érvényessége: 180 nap

Értékelés célja: Adás-vételi szerződés előkészítése

Értékelés alapja, módszere: Piaci összehasonlító,

Értékesíthetőség: Nem korlátozott

Kiinduló adatok, információk:

Területi adatok összesítése

Külterületi földrészlet 1/1 tulajdoni hányad összesen: 194 m²

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

Forgalmi érték: 451.400.-Ft
azaz
Négyszázötvenegyezer négyszáz forint

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Megbízott:

Szakértő: Barta Pap Margit

Kelt: Berettyóújfalu, 2023. 12. 04..


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

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Alapadatok

Környezet

Település területi elhelyezkedése:

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 jellemzése:

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

ÉRTÉKELESI SZAKVÉLEMÉNY

településen halad keresztül a MÁV Püspökladány- Biharkeresztes vasútvonala, amely egyben a Románia felé irányuló nemzetközi tranzitvonal.

A közúti közlekedést tekintve a város mellett halad.

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.

Az ingatlan településen kívüli elhelyezkedése:

Megközelíthetőség



Az ingatlan megközelíthetősége:

Az értékelt ingatlan Berettyóújfalu város külterületén, attól északkeleti irányban mintegy 2,4 km távolságra található. Megközelíthetősége jónak mondható. Személygépjárművel és mezőgazdasági járművel a 42-es autó közlekedési útról letérve északi irányban megközelíthető. A szomszédos

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

ingatlanok mezőgazdasági művelés alatt álló területek. az ingatlan a 063/11 hrsz. ingatlan megosztásából keletkezett 063/13 hrsz. alatt 752 m² szántó terület a mellette lévő dűlő út kiszélesítéséhez vált szükségessé

Határozat alapján

Irányítószám: 4100

Település: Berettyóújfalu

Helyrajzi szám: 063/13

Utca: külterület

Összefoglaló határozat kiállításának dátuma: 2023.11.22

Művelési ág: szántó

Telek területe: 752 m²

Kat. tiszta. jövedelem. 1,03 AK

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1 tulajdoni hányad Tóth Balázs 4100 Berettyóújfalu Jászai M 30

Ingatlan fekvése: Berettyóújfalu külterület

Természetbeni adatok

Irányítószám: 4100

Település: Berettyóújfalu

Utca: külterület

Művelési ág: szántó

Az értékelt ingatlan tulajdonosa: Tóth Balázs 1/1 tulajdoni hányad

Külterületi földrészlet (hrsz. 063/13) 1/1 tulajdoni hányad

Azonosítás

Telek alapterülete: 752 m²

Jellemzés

Telek kialakítása: mezőgazdasági

Telek alakja, formája: szabályos,

Telek határai: -

Telek kerítettsége: kerítetlen

Domborzati és lejtésviszonyok: sík

Fák, felépítmények: -

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

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 érték meghatározás:

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 állag
- 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
- Végző 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

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

számítottunk. A tőkésítési rátában pedig ki kell fejeződnie a befektető-tulajdonos hozamelvárásának, az ingatlan bérbeadással történő hasznosításával vállalt kockázatának.

Költség alapú értébecslés:

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 a műszaki értéket korrigáljuk a funkcionális elavulás és a külső okokra visszavezethető, többnyire gazdasági jellegű értékcsökkenés miatt. Így a vagyontárgy piaci értékére kapunk becslést. Az újjáépítési költség az ugyanolyan funkciójú vagyontárgy megvalósításának költsége, folyó áron számolva, ugyanolyan anyagok, gyártási szabványok, technológiák felhasználásával. A fizikai elavulás 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 értébecslésénél 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 tekintetem át, amelyek viszonyíthatók 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, régió 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

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

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	vizsgált ingatla	1.,	2.,	3.,	4.,	5.,
Leírás	vizsgált ingatl					
Terület	752 m2	32 116 m2	9 599 m2	19 254 m2	14 395 m2	4 776 m2
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		14 000 000 Ft	4 545 000 Ft	8 805 000 Ft	5 287 800 Ft	1 740 200 Ft
Fajlagos érték		436 Ft/m2	473 Ft/m2	457 Ft/m2	367 Ft/m2	364 Ft/m2
Adat forrása, dátuma		2023 magyarorszag.hu/hir detmények	2023 ingatlan.com	2023 magyarorszag.hu/hir detmények	2023 magyarorszag.hu/hir detmények	2023 magyarorszag.hu/hir detmények

Korrekciók:

Kínálati ár	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Területi méret	0%	0%	0%	0%	0%
Elhelyezkedés	25%	25%	25%	25%	25%
Útviszonyok	0%	0%	0%	0%	0%
Öntözés, öntözhetőség	0%	0%	0%	0%	0%
Gazdasági környezet	20%	20%	20%	20%	20%
Természeti védettség	0%	0%	0%	0%	0%
Minőség miatt	5%	5%	0%	0%	5%
jogi helyzet	0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:	45%	45%	40%	40%	45%
Módosított alapár:	632 Ft/m2	687 Ft/m2	640 Ft/m2	514 Ft/m2	528 Ft/m2
Módosított alapár átlaga:	600 Ft/m2				

Az érték megállapítása

Terület	Módosított alapár átlaga	Érték
752 m2	600 Ft/m2	451 421 Ft

Egyedileg értékelendő elem:	
Érték mindösszesen:	451 421 Ft
Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:	451 400 Ft

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Összehasonlító adatok piaci alapon közelítve:

Sor szám	Helyszín	Terület / m ² AK/ha	Eladási ár / Ft	Adat forrása
1.	A szerződés föld adás-vételére vonatkozik. Település: Berettyóújfalu Helyrajzi szám: 0226/35 Vételár: 14.000.000 ft Terület: 3 ha 2116 m ² - 79.03 Ak Művelési ág: szántó, rét Tulajdoni hányad: 1/1	szántó: 32116 79,03Ak	14.000.000.-	magyarorszag.hu/ hirdetmények
2.	A szerződés föld adás-vételére vonatkozik. Település: Berettyóújfalu Helyrajzi szám: 0257/26 Vételár: 4.545.000 ft (egybefoglalt 13.350.000 ft+ing.3) Terület: 9599 m ² - 30.30 Ak Művelési ág: szántó Tulajdoni hányad: 1/1	szántó : 9599 30,30 Ak	4.545.000.-	ingatlan.com
3.	A szerződés föld adás-vételére vonatkozik. Település: Berettyóújfalu Helyrajzi szám: 0292/33 Vételár: 8.805.000 ft (egybef:13.350.000 ft + 1.222.000 ft Terület: 1 ha 9254 m ² - 58.70 Ak Művelési ág: szántó Tulajdoni hányad: 1/1	szántó, 19254 58.70Ak	8.805.000.-	magyarorszag.hu/ hirdetmények
4.	A szerződés föld adás-vételére vonatkozik. Település: Berettyóújfalu Helyrajzi szám: 090/2 Vételár: 5.287.800 Terület: 14395 m ² 37,77 AK Művelési ág: szántó, legelő Tulajdoni hányad: 1/1	szántó, : 14395 37,77Ak	5.287.800.-	magyarorszag.hu/ hirdetmények
5.	A szerződés föld adás-vételére vonatkozik. Település: Berettyóújfalu Helyrajzi szám: 090/3 Vételár: 1.740.200 Ft Terület: 4776 m ² 12,43Ak Művelési ág: szántó Tulajdoni hányad: 1/1	szántó 15674 13,80 Ak	1.740.200,-	magyarorszag.hu/ hirdetmények

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Értékmeghatározás

Ingyen véső értékenek meghatározása

Értékelési módszer	megállapított érték /Ft/	súlyozás /%/	forgalmi érték Ft
Piaci összehasonlító	451.400.-	100%	451.400.-
		-	0.-
Forgalmi érték	-		451.400.-

Piaci helyzetelemzés:

Település ingatlanforgalma: jó

Forgalomképesség: jó

Hosszú távú értékállóság: prognosztizálható

Megjegyzés:

Forgalmi érték: 451.400.-Ft

azaz

Négyszázötvenegyzernégyszáz forint

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

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

MELLÉKLETEK

Megnevezés:

- Tulajdoni lap másolat
- Térképek másolat

UDABOD JÁRÁS
 02. Általános és részletes leírás
 4/20. Válasz: Tervező: 02.17
 Lényeg: 02.17. 02.17. 02.17. 02.17.
 02.17. 02.17. 02.17. 02.17.
 A munkavégzés neve

Berettyóújfalu
 kistérség

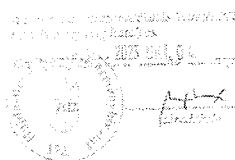
Munkaszám: 113/2021
 Adatszolgáltatás iratalszáma: 2/280/2021
 A vázrajz méretét levételére nem alkalmas.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

A 063/11 helyrajzi számú földrészlet
 megosztásáról
 Méretarány: 1:2000

A telekhatárolást a 804/2021. évi
 számú határozatban foglaltak szerint
 engedélyeztem. Az engedély a hozzá
 tartozó változási vázrajzzal együtt a
 határozat jogerőre emelkedésétől
 számított egy évig hatályos.

610524/2023



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot					
Hely	jel	művelési ága	terület	ha m2	AK	Hely	jel	művelési ága	terület	ha m2	AK
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
063/11	-	szőlő	3	3 8143	85 09	063/12	-	szőlő	3 7388	86 40	-
			4	3 1484	76 51				3 0934	76 17	-
				0 6655	11 58				0 6454	11 23	-
						063/13	-	szőlő	0 9752	1 83	-
Összesen:				3 8140	86 66				3 8140	86 23	-

* Szabvány előtti állapot: Sz 4 - 202 nm + 0 14 AK

A változás akaratlanságának megfigyelése történt

Debrecen, 2021. július hó 14.

Készítő
 földmérő ug sz.: 6238/2015
 mértékhatár felmérés
 Ing. rend. m. sz.: 2276/2015

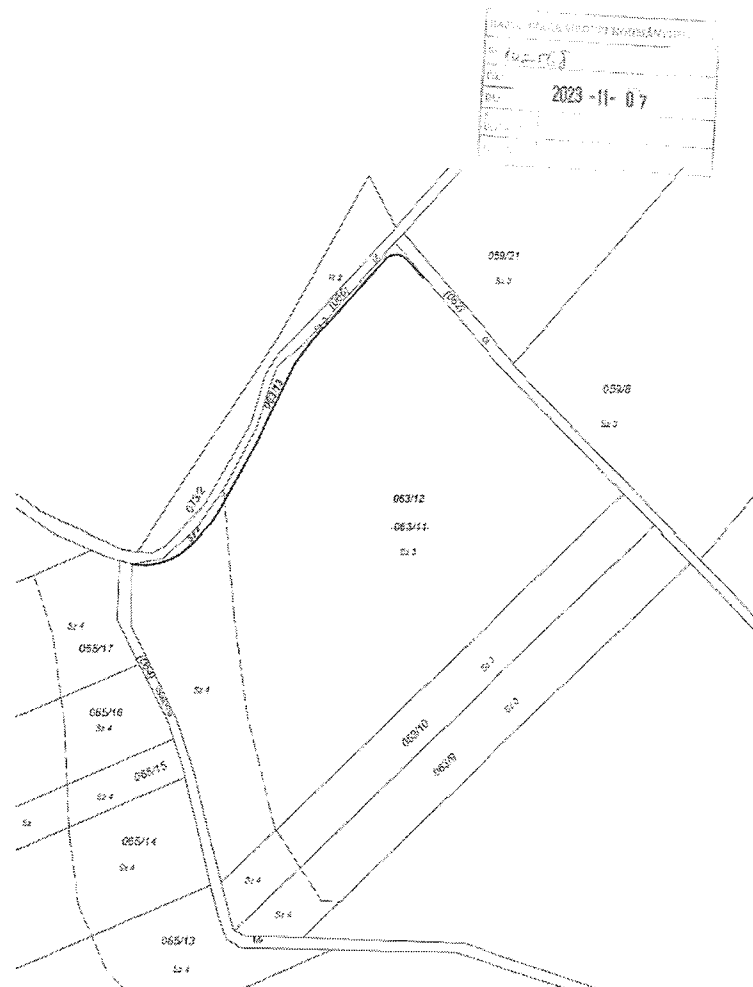
A művelési ág és a művelési osztály megjelölése és leírása, a kataszteri
 tiszta földterület számítása helyes, az adatok a földmunka- és eljárás
 szabványoknak megfelelően kerültek feltüntetve.

Berettyóújfalu, 2021. OKT 2. d. nap

A helyrajzi számítás és területszámítás helyes. Ez a záradék a kataszteri
 számított egy évig hatályos.

Berettyóújfalu, 2021. OKT 2. d. nap

Záradékoltó
 Ing. rend. m. sz.: 2276/2015





Hajdu-Bihar Megyei Kormányhivatal

Cím: 1. 76
Székhely:
Tolnai-Hydrat Bt. Bt.

Összefoglaló határozat - szerző

Tulajdoni lap száma: 142872/2/2023.11.20

142872/2/2023.11.20

2023.11.20 14:10:48

MEGJEGYZÉS

Határozat: 142872/2/2023.11.20

Határozat:

Küldetés: 063/11

I. rész				
Az ingatlan adatai:		Alkalmazott adatok		
Alkalmazott adatok				
1. Az ingatlan adatai:				
Alkalmazott adatok				
1. Az ingatlan adatai:				
Alkalmazott adatok				
1. Az ingatlan adatai:				
Alkalmazott adatok				

2. Határozat: 30386/213/1994.09.09

Küldetés: 063/11

Határozat: 142872/2/2023.11.20

Tulajdoni lap száma: 142872/2/2023.11.20

142872/2/2023.11.20

2023.11.20 14:10:48

Határozat: 142872/2/2023.11.20

Küldetés: 063/11

Határozat: 142872/2/2023.11.20

Tulajdoni lap száma: 142872/2/2023.11.20

142872/2/2023.11.20

2023.11.20 14:10:48

Határozat: 142872/2/2023.11.20

Küldetés: 063/11

Határozat: 142872/2/2023.11.20

Tulajdoni lap száma: 142872/2/2023.11.20

142872/2/2023.11.20

2023.11.20 14:10:48

Határozat: 142872/2/2023.11.20

Küldetés: 063/11

Határozat: 142872/2/2023.11.20

Tulajdoni lap száma: 142872/2/2023.11.20

142872/2/2023.11.20

2023.11.20 14:10:48

Határozat: 142872/2/2023.11.20

Küldetés: 063/11

Határozat: 142872/2/2023.11.20

Tulajdoni lap száma: 142872/2/2023.11.20

142872/2/2023.11.20

2023.11.20 14:10:48

Határozat: 142872/2/2023.11.20

Küldetés: 063/11

Határozat: 142872/2/2023.11.20

Tulajdoni lap száma: 142872/2/2023.11.20

142872/2/2023.11.20

2023.11.20 14:10:48

Határozat: 142872/2/2023.11.20

Küldetés: 063/11

Határozat: 142872/2/2023.11.20

Tulajdoni lap száma: 142872/2/2023.11.20

142872/2/2023.11.20

2023.11.20 14:10:48

Hajdu-Bihar Megyei Kormányhivatal

Cím: 1. 76
Székhely:
Tolnai-Hydrat Bt. Bt.

Összefoglaló határozat - szerző

Tulajdoni lap száma: 142872/2/2023.11.20

142872/2/2023.11.20

2023.11.20 14:10:48

Határozat: 142872/2/2023.11.20

Küldetés: 063/11

Határozat: 142872/2/2023.11.20

Tulajdoni lap száma: 142872/2/2023.11.20

142872/2/2023.11.20

2023.11.20 14:10:48

Határozat: 142872/2/2023.11.20

Küldetés: 063/11

Határozat: 142872/2/2023.11.20

Tulajdoni lap száma: 142872/2/2023.11.20

142872/2/2023.11.20

2023.11.20 14:10:48

Határozat: 142872/2/2023.11.20

Küldetés: 063/11

Határozat: 142872/2/2023.11.20

Tulajdoni lap száma: 142872/2/2023.11.20

142872/2/2023.11.20

2023.11.20 14:10:48

Határozat: 142872/2/2023.11.20

Küldetés: 063/11

Határozat: 142872/2/2023.11.20

Tulajdoni lap száma: 142872/2/2023.11.20

142872/2/2023.11.20

2023.11.20 14:10:48

Határozat: 142872/2/2023.11.20

Küldetés: 063/11

Határozat: 142872/2/2023.11.20

Tulajdoni lap száma: 142872/2/2023.11.20

142872/2/2023.11.20

2023.11.20 14:10:48

Határozat: 142872/2/2023.11.20

Küldetés: 063/11

Határozat: 142872/2/2023.11.20

Tulajdoni lap száma: 142872/2/2023.11.20

142872/2/2023.11.20

2023.11.20 14:10:48

Határozat: 142872/2/2023.11.20

Küldetés: 063/11

Határozat: 142872/2/2023.11.20

Tulajdoni lap száma: 142872/2/2023.11.20

142872/2/2023.11.20

2023.11.20 14:10:48

Határozat: 142872/2/2023.11.20

Küldetés: 063/11

Határozat: 142872/2/2023.11.20

Tulajdoni lap száma: 142872/2/2023.11.20

142872/2/2023.11.20

2023.11.20 14:10:48

Határozat: 142872/2/2023.11.20

Küldetés: 063/11

Határozat: 142872/2/2023.11.20

Tulajdoni lap száma: 142872/2/2023.11.20

142872/2/2023.11.20

2023.11.20 14:10:48

Határozat: 142872/2/2023.11.20

Küldetés: 063/11

Határozat: 142872/2/2023.11.20

Tulajdoni lap száma: 142872/2/2023.11.20

142872/2/2023.11.20

2023.11.20 14:10:48

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal

Oldal: 5 /6
Ügyintéző:
Tócsér-Nyilas Bettina

Összefoglaló határozat - szövege

Teljesítő: lap másolatként nem használható!

142872/2/2023.11.20

2023.11.20 14:10:46

Ha egyik fél sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság nem tartja szükségesnek, a bíróság az egy oldalonban tárgyaláson kívül határoz. Tárgyalás tartását a félpanasz a keresetlevélben kérheti.

A közigazgatási jogvita elbírálása iránti közigazgatási per illetéke 30 000 forint. A közigazgatási bírósági eljárásban a felet tárgyi illetékfeljegyzési jog illeti meg. A tárgyi illetékfeljegyzési jog azonbanként nem rótt kereseti illeték viseléséről a bíróság dönt.

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. osztán tájékoztatja a keresetéről/megkeresést, hogy az ingatlan-nyilvántartásról 1997. évi CXLI. törvény (a továbbiakban: Inyvt.) 5. § (2a) bekezdése alapján az ingatlan címadatát az ingatlan-nyilvántartás az állami és önkormányzati nyilvántartások együttműködésének általános szabályairól szóló törvényben meghatározott központi címregiszterből (a továbbiakban: KCR) történő automatikus adatátvitellel utján, származtatott adatként tartalmazza.

Az Inyvt. 21/B. § (1) bekezdése alapján az ingatlanügyi hatóság a változás átvezetéséről rendelkező, a címképzéshez szükséges adatokat magába foglaló KCR adatlapot is tartalmazó határozatának megküldésével tájékoztatja az ingatlan felvevő szervet illetékes települési önkormányzat vezetőjét, mint címképző szervet, hogy a mellékelt adatlap alapján, amennyiben - a központi címregiszterről és a címkézéséről szóló 345/2014. (XII.23.) Korm. rendelet 2. § (1) bekezdése szerint - címkézési eljárás lefolytatása indokolt, a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Célen döntés kiadmányozására a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal hatályos kiadmányozási szabályzata alapján a Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1. ügyintézője jogosult.

Köszönettel köszönöm a megküldését!

Bereitvőjűsűn, 2023.11.20

Tócsér-Nyilas Bettina
Tócsér-Nyilas Bettina
Kormányhivatali vezető

Földhivatali Főosztály földhivatali Osztály 1.

4100 Bereitvőjűsűn Kossuth u.5. Tel:0541402-055 Fax:0541402-058 E-mail:földhivatal.bereitvőjűsűn@hajdu.gov.hu
Hivatali lapu neve és HIRID azonosítója: HIRIDBERT 018120378

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal

Oldal: 6 /6
Ügyintéző:
Tócsér-Nyilas Bettina

Összefoglaló határozat - szövege

Teljesítő: lap másolatként nem használható!

142872/2/2023.11.20

2023.11.20 14:10:46

Értékelések:

1. BEREITVŐJŰSŰ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT JEGYZŐJE Címe: 4100 BEREITVŐJŰSŰ
Dózsa György utca 17-19
Megj.: + KCR adatlap + változási vázrajz
2. BEREITVŐJŰSŰ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Címe: 4100 BEREITVŐJŰSŰ Dózsa György
utca 17-19
Megj.: Általa: Tóth Balázs + 1 db határozat + 3 db változási vázrajz + az a
mák
3. HATÁRI ÉPÍTÉSÜGYI ÉS ÖRKÖRMÁNYZATI FŐOSZTÁLY Címe: 4030 HATÁRI HATÁRI
utca 16.
Megj.: Elektronikus úton
4. Járőr Címe: 4100 BEREITVŐJŰSŰ Kossuth u. 6.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY