

Tárgyalja: Pénzügyi Bizottság
Nyilvános ülés anyaga

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Polgármesterétől

ELŐTERJESZTÉS

a berettyóújfalui 1578/1 hrsz.-ú Bajcsy-Zs. utcai ingatlan megvásárlásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Berettyóújfalu, Bajcsy-Zsilinszky utca 19-21-23 számú társasházak közvetlen környezetének fejlesztésével egy új parkoló épülne a Művelődési Ház és a társasház közötti üres területen, ami rendezetté és pormentessé tenné az ott lévő társasház környezetét is.

A parkoló építésével együtt a Bajcsy-Zsilinszky utca felöli járda felújítását is tervezzük. A jelenlegi járda nagyon keskeny, nem szabványos kialakítású, ezért szükséges annak szélesítése. A mellékelt megosztási helyszínrajzon jól látható, hogy a Társasház területéből 78 m²-t érintene a járdaépítés, ezt a területet az Önkormányzat szeretné piaci áron megvásárolni.

Értékbecslés készült az érintett területre, ami alapján az ajánlatunk nettó 600.000 Ft.

Előzetesen egyeztettünk a Berettyó Lakásfenntartó Szövetkezettel, akik elfogadták a vételi ajánlatot.

Javaslom, hogy az Önkormányzat településfejlesztési célból vásárolja meg az ingatlant az értékbecslésben meghatározott áron.

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

Berettyóújfalu, 2023. december 7.


Múraközi István
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT:

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete hozzájárul ahhoz, hogy Berettyóújfalu Város Önkormányzata településfejlesztési célból nettó 600.000.- Ft vételáron megvásárolja a Berettyóújfalu belterület 1578/1 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület művelési ágú, 78 m² területű ingatlant.

Az ingatlanvásárlással kapcsolatos költségeket az Önkormányzat fizeti meg.

Határidő: azonnal

Felelős: Muraközi István polgármester

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

4100 Berettyóújfalu, Bajcsy Zs. utca belterületi 1578/1 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. 11. 08.


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
Melléklet__tulajdoni lap.....	17
Melléklet__Kisajátítási változási vázrajz.....	18-19
Melléklet__fotók.....	20

Értékelési Bizonyítvány

Megrendelő adatai

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

Értékelés célja: kisajátítási eljárás előkészítése céljából, ingatlan értékének megállapítása.

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

Értékelés tárgya

Kisajátítási változási vázrajz szerinti :

Irányítószám:	4100
Település:	Berettyóújfalu
Helyrajzi szám:	1578/1hrs
Utca:	Bajcsy Zs.utca
Házszám, emelet-ajtó:	
Művelési ág:	kivett beépítetlen terület
Területe:	78m ²
Szolgalom:	-
Teherlap bejegyzés:	-
Széljegyek:	-
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1 Berettyó Lakásfenntartó Szövetkezet

Helyszíni szemle dátuma: 2023. 11. 08.

Szakvélemény érvényessége: 180 nap

Értékelés célja: kisajátítási eljárás előkészítése céljából

Értékelés alapja: Piaci összehasonlító adatok

Értékesíthetőség: Korlátozott 180 nap

Kiinduló adatok, információk:

Területi adatok összesítése

Belterületi földrészlet(ek) összesen: 78 m²

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

600.000,- Ft Hatszázezer forint

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Megbízott: Barta-Pap Margit ingatlanvagyon értékbecsülő

Berettyóújfalu, 2023. 11. 08.


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

Megjegyzés:

Értécsökkentő tényező:

Értéknövelő tényező: terület mér, elhelyezkedése, hasznosíthatósága

Alapadatok

Környezet

Berettyóújfalu Hajdú – Bihar megyében található, Debrecentől 40, Nagyváradtól 30 km-re a 47 sz. főút 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. 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 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. Berettyóújfalu Város központi részén a Bajcsy Zs. utcában helyezkedik el. A Dózsa György utca elejétől a Református templom előtt jobbra fordulva kezdődik a Bajcsy Zs. utca, az értékelt terület a jobb oldalon az utca végén a lakótelep előtt téglalap alakban húzódik meg. Az ingatlan többszintes lakóépület északi oldalán közvetlenül az autóközlekedési út mellett járdaként használt terület. 2023.október 18-án készült kisajátítási változási vázrajz szerint az 1578 hrsz. ingatlan megosztásából keletkezett az 1578/1 hrsz. terület 78 m² mely a Berettyó Lakásfenntartó Szövetkezet tulajdona, a megosztás útján keletkezett területet a Berettyóújfalu Város Önkormányzata kívánja kisajátítani. Az ingatlan hasznosítása korlátozott, mérete, elhelyezkedése és jelenlegi hasznosítása miatt. A terület legjobb hasznosítása közterületként történő használata.

A lakó ingatlan jellemzői:

Árterület:	nem
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	többszintes házak, közintézmények
Jelenlegi hasznosítás:	üres beépítetlen terület
Legcélszerűbb hasznosítás:	közterületként
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 Református Templom valamint a közlekedésilámpa kereszteződésnél Keleti irányba fordulva a Bajcsy Zs. utca 17 sz. ház előtt helyezkedik el. Közelében lakóházak, többszintes épületek közművelődési intézmények találhatók.

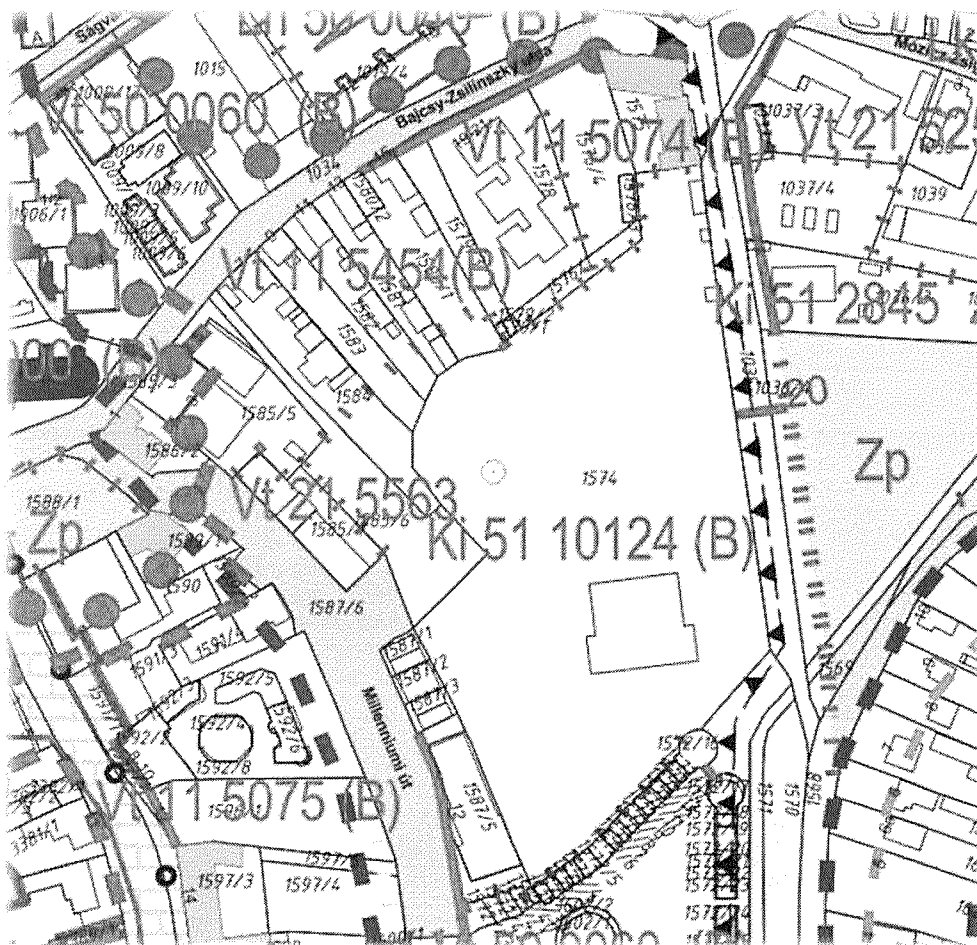
Közlekedési eszközök: A legközelebbi távolsági buszjárat megállója ingatlantól legközelebb mintegy 500 m-re a, a vasútállomás 2 km-re található.

(1) Településközpont vegyes (VI)

- 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., sörház, kisgarázs külön épületben.
 - 5., olyan tevékenységhez szükséges épület, ahol :
 - a., a keletkező szennyvíz az összetétele miatt nem vezethető közvetlenül a közsatornába.
 - 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 büzzel, 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.



Kisajátítási változási vázrajz adatai

Irányítószám, település:

4100 Berettyóújfalu

Helyrajzi szám:

1578/1 hrsz

Utca:

Bajcsy Zs.

Házszám, emelet-ajtó:

Tulajdoni lap kiállításának dátuma:

2023.11.08.

2023. 10.18 Kisajátítási változási
vázrajz

Telek területe:	78m ²
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	belterület

Természetbeni adatok

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

Belterületi földrészlet



Azonosítás

Telek alapterülete:	78 m ²
---------------------	-------------------

Jellemzés

Telek kialakítása:	közbenső telek
Telek alakja, formája:	szabályos téglalap
Telek határai:	közbenső telek
Telek kerítettsége:	kerítetlen
Kerítés típusa:	-
Beépítés módja:	-
Domborzati és lejtésviszonyok:	
Fák, felépítmények:	

Közművesítettség

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 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 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 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 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, 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.

Értékmeghatározás

Piaci összehasonlító adatok alapján

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	78 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	-20%	-20%	-10%	-30%	-15%
Elhelyezkedés	20%	20%	20%	15%	20%
Beépíthetőség	0%	0%	0%	0%	0%
Beépítettség	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Infrastruktúra	0%	0%	0%	0%	0%
Jogi helyzet	0%	0%	0%	0%	0%
Közmű	0%	0%	0%	0%	0%
	0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:	-20%	-20%	-10%	-35%	-5%
Módosított alapár:	11 037 Ft/m ²	2 286 Ft/m ²	7 516 Ft/m ²	10 542 Ft/m ²	5 396 Ft/m ²
Módosított alapár átlaga:	7 355 Ft/m ²				

Az érték megállapítása

Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
78 m ²	7 355 Ft/m ²	573 721 Ft

Egyedileg értékelendő elem:	
Érték mindösszesen:	573 721 Ft
Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:	600 000 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

Berettyóújfalu, 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 , Berettyóújfalu

ÖSSZEGZÉS

A számítások során a következő eredményeket kaptuk:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték. *600.000.- Ft*

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

Ingtatlan végső értékének meghatározása

Piaci helyzetelemzés:

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

Megjegyzés:

Forgalmi érték: 600.000,- Ft

azaz

- Hatszázezer forint

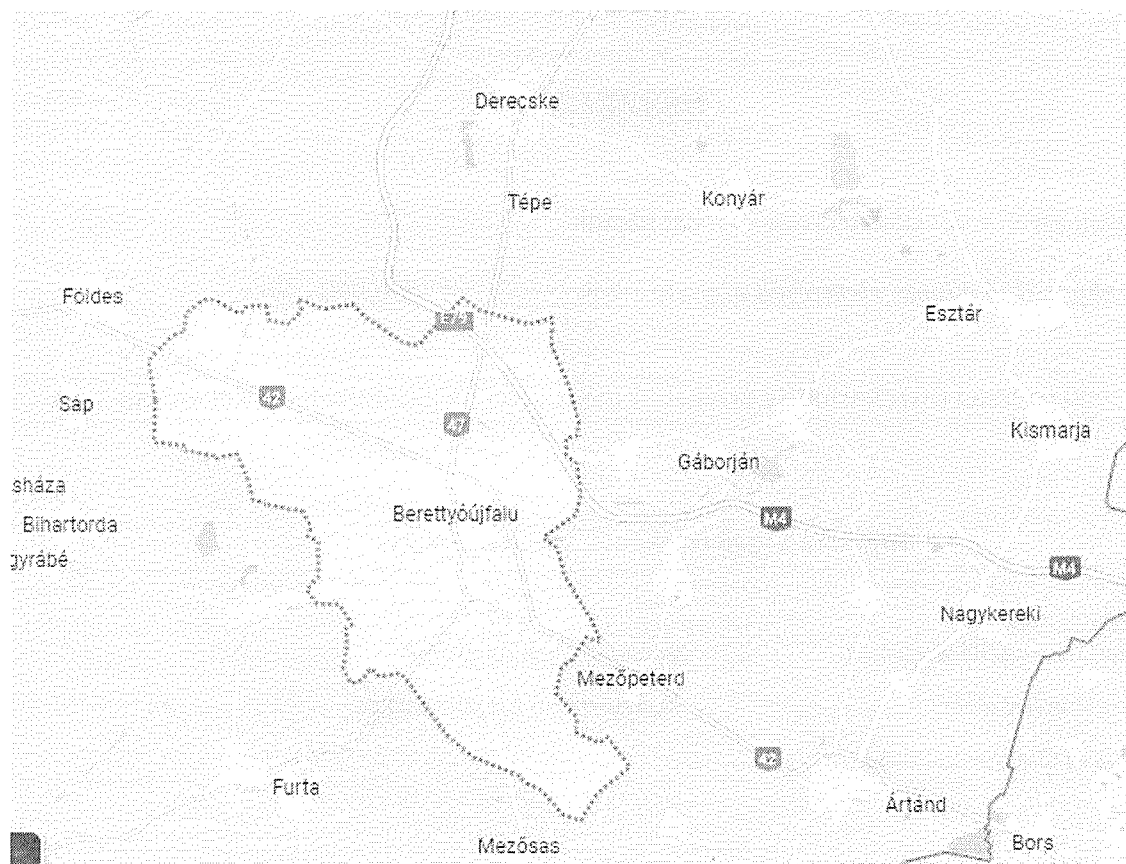
A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

MELLÉKLETEK

Megnevezés:

- Térképek
- Tulajdoni lap
- Fotó

TÉRKÉPEK



forrás: google.com



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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/26463/2023

2023.11.08

BERETTYÓÚJFALU

Szektor: 24

Belterület 1578 helyrajzi szám

szövetkezeti ház törzslap

4100 BERETTYÓÚJFALU Bajcsy-Zsilinszky utca 21.
4100 BERETTYÓÚJFALU Bajcsy-Zsilinszky utca 19.
4100 BERETTYÓÚJFALU Bajcsy-Zsilinszky utca 23.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai művelési ág/kivett megnevezés/	min.ó	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatai ter. kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett lakóház, udvar	0	2947	0.00	

2. bejegyző határozat: 34662/1987.09.17
Szövetkezeti ház

3. bejegyző határozat: 34662/1987.09.17
A földreszlethez tartozó, szövetkezeti tulajdonú épületrészeket és helyiségeket a közgyűlési jegyzőkönyv tartalmazza.

II R É S Z

5. hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 138266/2/2003.04.17
jogcím: névváltozás 37585/1996.09.23
jogállás: szövetkezeti ház
név: BERETTYÓ LAKÁSFENNTARTÓ SZÖVETKEZET
cím: 4100 BERETTYÓÚJFALU Bajcsy-Zsilinszky utca 18
Az egyes lakások tulajdonosait az 1-58. számú különlapok tartalmazzák.

III R É S Z

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

Önálló szöveges bejegyzés a terület EOY miatt 1 m2-rel növekedett.

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

Vezetékjog
246 m2 nagyságú területre, az LE-4821/5967)/10. sz. határozat alapján.
jogosult:
név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10750036
cím : 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig meggyezik 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 VEGE

Dalmadi János

Ökt. földmérő és térinformatikai mérnök

4026 Debrecen, Templom utca 17.

E-mail: janos.dalmadi@gmail.com

Tel: 0630/558-66-46

A munkavégző neve

Munkaszám: 131/2023

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/365/2023

Berettyóújfalu
belterület

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

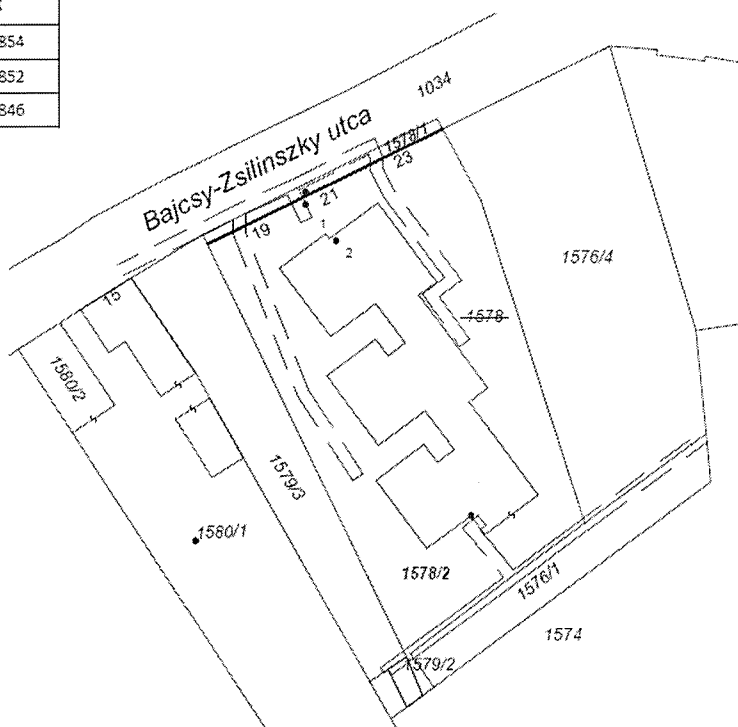
Az 1578 helyrajzi számú földrészletről

Méretarány: 1:1000

A kisajátítási változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes!

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Cím koordináták			
Hrsz	Pontszám	Y	X
1573/1	1	838592	211854
1578/2	1	838592	211852
1578/2	2	838597	211846

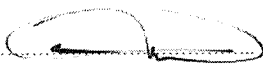


Kisajátítást kérő neve, címe: Berettyóújfalu Város Önkormányzata
4100 Berettyóújfalu, Dózsa Gy. u. 17-19.

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes.

Berettyóújfalu, 2023. hó nap

Debrecen, 2023. október hó 18.

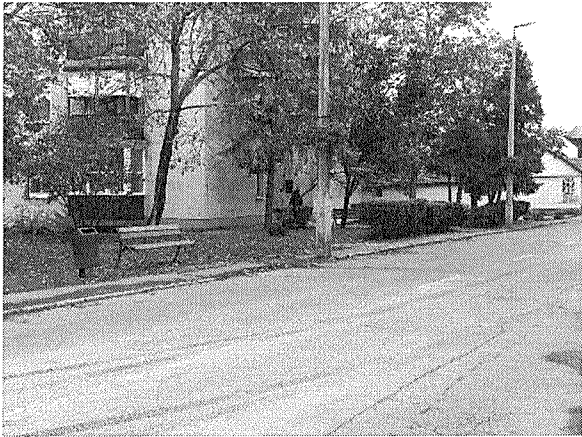
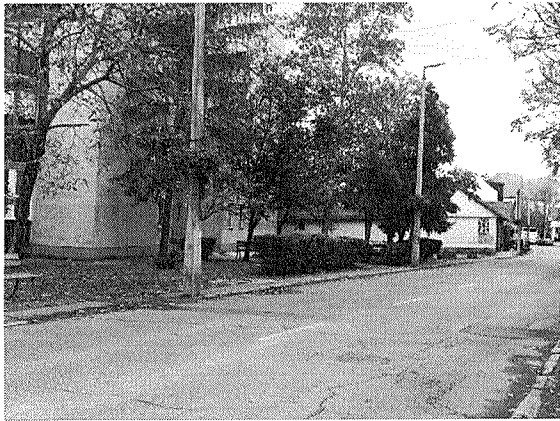
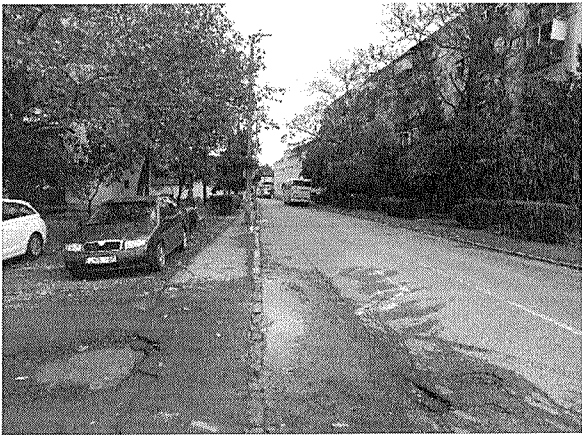

készítő és minőséget tanúsító
földmérő ig.sz.: 10897
ing. rend. min. szám: 2276/2015

P.H.

Záradékoló:

Ing.rend.min.sz.:

FOTÓMELLÉKLET

A munkavégző neve

Munkaszám: 131/2023

Adatszolgáltatás iktatószáma: 2/365/2023

KISAJÁTÍTÁSI VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

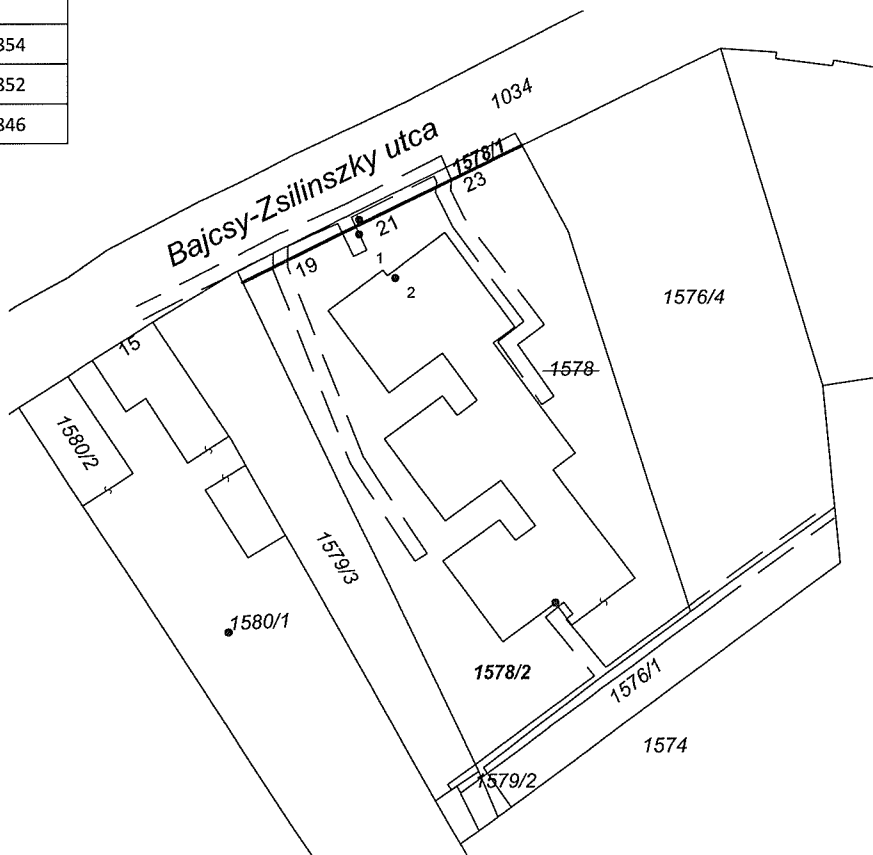
Az 1578 helyrajzi számú földrészletről

Méretarány: 1:1000

A kisajátítási változási vázrajz a területkimutatással együtt érvényes!

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Cím koordináták			
Hrsz	Pontszám	Y	X
1578/1	1	838592	211854
1578/2	1	838592	211852
1578/2	2	838597	211846

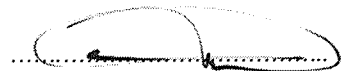


Kisajátítást kérő neve, címe: Berettyóújfalu Város Önkormányzata
4100 Berettyóújfalu, Dózsa Gy. u. 17-19.

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes.

Debrecen, 2023. október hó 18.

Berettyóújfalu, 2023. hó nap



P.H.

Záradékoló:.....

készítő és minőséget tanúsító
földmérő ig.sz.: 10897

Ing.rend.min.sz.:.....

ing. rend. min. szám: 2276/2015

Dalmadi János
4225 Debrecen Templom utca 17.
Munkaszáma: 131/2023

Hajdú - Bihar Vármegye
Berettyóújfalu
belterület

Adatszolgáltatási ikt. szám:
2-365/2023

TERÜLETKIMUTATÁS

az 1578 helyrajzi számú földrészlet kisajátításáról

A területkimutató a kisajátítási változási vázrajzzal együtt érvényes!

A kisajátítást kérő neve, címe: Berettyóújfalu Város Önkormányzata
4100 Berettyóújfalu, Dózsa Gy. u. 17-19.

Debrecen, 2023. október 18.

Készítő és minőséget tanúsító:
Földmérő igazolvány: 10897
Ing.rend.min.szám: 2276/2015



A helyrajzi számozás és területszámítás helyes.

Berettyóújfalu, 2023.

záradékoló:
Ing.rend. Min.sz.:

Sorszám	Kisajátítás előtti állapot						Kisajátítás utáni állapot								Megjegyzés			
	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	Kat. jöv.	Kisajátítás utáni			Kisajátított		Visszamaradt			Szolgalmi és egyéb használati jogok		
			betűjelzés	műv.ága	min. oszt.			ha.m ²	AK.fillér	Helyrajzi szám	alrészlet		terület	Kat. Jöv.			terület	Kat. Jöv.
											betűjelzés	műv.ága						
1	2	3	4			5	6	7	8			9	10	11	12	13	14	
1	Vezetékjog - 246 nm OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41. LE-4821/5967/10 Szövetkezeti ház 34662/1987.09.17	1578	-	kivett lakóház, udvar		0.2947	0.00	1578/1	-	kivett beépítetlen terület	-	0.0078	0.00			Vezetékjog - 18 nm OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41. LE-4821/5967/10		
								1578/2	-	kivett lakóház, udvar	-			0.2869	0.00	Vezetékjog - 228 nm OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41. LE-4821/5967/10 Szövetkezeti ház 34662/1987.09.17		
Összesen:						0.2947	0.00				0.0078	0.00	0.2869	0.00				