



**ÚJFEHÉRTÓ VÁROS
POLGÁRMESTERE**

4244 Újfehértó, Szent István út 10.
Tel.:(42) 290 000 KRID: UJFONK, 249969355
E-mail: polgarmester@ujfeherto.hu
Web: www.ujfeherto.hu



Száma: ~~3-119~~/2023.

E L Ő T E R J E S Z T É S

-a Képviselő-testülethez-

az Újfehértói 5458 és 5486 helyrajzi számú ingatlanok eladásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Újfehértó Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 66/2023. (III. 29.) számú határozatában döntött az önkormányzati tulajdont képező zártkertek értékesítésének előkészítéséről.

Boros Éva Újfehértó, Váci Mihály u. 103. szám alatti lakos 2023. április 13. napján, míg Szabados József Újfehértó, Széchenyi u. 199/A. szám alatti lakos pedig 2023. április 17. napján érkezett vételi ajánlatot terjesztett elő az ingatlan-nyilvántartásban Újfehértó 5458 hrsz és 5486. hrsz. alatt felvett kivett zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű zártkerti ingatlanok 1/1-1/1 tulajdoni hányadának megvásárlása iránt.

A tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlanok 1/1-1/1 arányban önkormányzati tulajdont képeznek, tehermentesek, az 5458 hrsz. alatt felvett ingatlan összterülete 1536 m². Az 5486 hrsz. alatt felvett ingatlan területe 1576 m².

Tardi Róbert ingatlan-értékbecsülő által 2023. május 11. napján készített ingatlanforgalmi értékbecsülés (kerekítve) 400.000,-Ft-ban határozta meg az 5458 hrsz. alatt felvett ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci értékét. Az 5486 hrsz. alatt felvett ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának az értékét 410.000,-Ft összegben határozta meg. Az értékelési szakvélemény ellenértékét, ingatlanonként 49.000,- Ft összegben állapította meg.

Az ajánlattevők a 2023.május 19. napján megtartott tárgyaláson úgy állapodtak meg, hogy az 5458 hrsz. alatt felvett ingatlant Boros Éva, míg az 5486 hrsz. alatt felvett ingatlant Szabados József vásárolja meg az értékbecsülő által megállapított vételárért.

A városnak az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 1/2013. (I. 31.) önkormányzati rendelete 8. § (1) bekezdés 2. pontja alapján a döntés a képviselőtestület hatáskörébe tartozik. E rendelet 11. § (1) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyont értékesíteni, hasznosítani – ha jogszabály kivételt nem tesz – csak versenyeztetés útján, az 1. mellékletben foglalt versenyeztetési és árverési szabályzat szerint lehet.

A Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1)

bekezdésében meghatározott kötelező versenyeztetési értékhatárt a 2023. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték képezi.

Mivel a tervezett értékesítés összege ezt az értékhatárt nem éri el, nem kötelező a versenyeztetési és árverési szabályzat szerint eljárni.

Fentiekre tekintettel az 5458 hrsz. alatt felvett ingatlan vételárát 449.000,-Ft, míg az 5486 hrsz. alatt felvett ingatlan vételárát mindösszesen 459.000,- Ft összegben javaslom megállapítani azzal, hogy az ingatlan értékesítés további felmerülő költségeit (ügyvédi munkadíj stb.) a vevők fizetik.

Az előterjesztéshez mellékelem a vételi ajánlatokat, levelezést valamint az értékbecslést, értékbecslő számláját és a rendelkezésre álló egyéb iratokat.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és döntsön a határozati javaslatról.

Újfehértó, 2023. május 22.




Dr. Hosszú József
polgármester

ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK

...../.....(....) számú

határozata

az Újfehértói 5458 és 5486 helyrajzi számú ingatlanok eladásáról

A KÉPVISELŐ-TESTÜLET

1./ az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 1/2013. (I. 31.) önkormányzati rendelet alapján az önkormányzat tulajdonában lévő, az ingatlan-nyilvántartásban Újfehértó 5458 hrsz. alatt felvett, kivett zártkerti művelés alól kivett terület művelési ágba tartozó 1536 m² területű zártkerti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát Boros Éva, Újfehértó, Váci Mihály utca 103. szám alatti lakos részére mindösszesen 449.000,- Ft vételár megfizetése ellenében értékesíti azzal, hogy az adásvétellel kapcsolatos felmerülő minden további költség (ügynyédi munkadíj stb.) a vevőt terheli.

2./ az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 1/2013. (I. 31.) önkormányzati rendelet alapján az önkormányzat tulajdonában lévő, az ingatlan-nyilvántartásban Újfehértó 5486 hrsz. alatt felvett, kivett zártkerti művelés alól kivett terület művelési ágba tartozó 1576 m² területű zártkerti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát Szabados József Újfehértó, Széchenyi u. 199/A. szám alatti lakos részére mindösszesen 459.000,- Ft vételár megfizetése ellenében értékesíti azzal, hogy az adásvétellel kapcsolatos felmerülő minden további költség (ügynyédi munkadíj stb.) a vevőt terheli.

3./ felhatalmazza a polgármestert az ingatlanok eladására és az ingatlanértékesítéssel kapcsolatos szükséges intézkedések megtételére, mindkét ingatlan esetében a tárgyban keletkező dokumentumok, szerződések aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Dr. Hosszú József
polgármester

Dr. Veres Ildikó
jegyző

A határozatról értesül:

1./ Boros Éva Újfehértó, Váci Mihály u. 103.

2./ Szabados József, Újfehértó, Széchenyi u. 199/A.

3./ Polgármesteri Hivatal (Jegyzői Kabinet, Pénzügyi Osztály, Városüzemeltetési Osztály)

4./ Irattár

2023 ÁPR 13.

Alulírott Boros Éva, Újfehértó Váci Mihály utca 103. alatti lakos, az újfehértói zártkertben 5458 helyrajzi szám alatti ingatlant szíveskedjenek a számomra értékesíteni a szerződés költségeit vállalom.

A földforgalmi törvény hatálya alá nem tartozik, mert kivett művelési ágú.

Kérem szíveskedjenek az eladással kapcsolatos területi határozatot számomra kézbesíteni, hogy ügyvéddel elkészítsem a szerződést.

Újfehértó, 2023.04.13.

Tisztelettel,

Boros Éva

2023-APR 13.

Alulírott Boros Éva, Újfehértó Váci Mihály utca 103. alatti lakos, az újfehértói zártkertben 5486 helyrajzi szám alatti ingatlant szíveskedjenek a számomra értékesíteni a szerződés költségeit vállalom.

A földforgalmi törvény hatálya alá nem tartozik, mert kivett művelési ágú.

Kérem szíveskedjenek az eladással kapcsolatos területi határozatot számomra kézbesíteni, hogy ügyvéddel elkészítsem a szerződést.

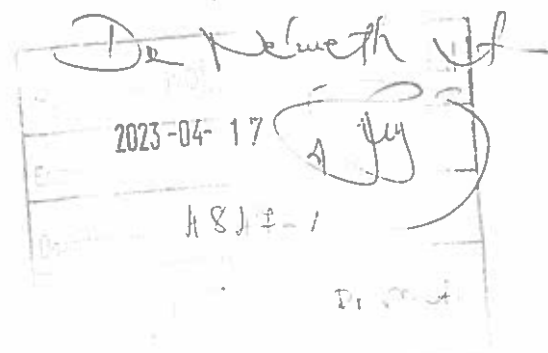
Újfehértó, 2023.04.13.

Tisztelettel,

Boros Éva

Újfehértó Város Önkormányzata
Dr. Hosszú József Polgármester Úrnak

4244 Újfehértó, Szent István út 10.



Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott **Szabados József sz.n. Szabados József** (Újfehértó, 1977.03.19. an: Zámbo Anna, személyazonosító jele: 1-770319-5516) 4244 Újfehértó, Széchenyi u. 199/A. szám alatti lakos kérem, hogy az Önkormányzat értékesítse számomra az **újfehértói zártkerti 5486.hrsz.** alatt 1576 m² területtel nyilvántartott, „kivett” megjelölésű zártkerti ingatlant, valamint az **újfehértói zártkerti 5458.hrsz.** alatt 1536 m² területtel nyilvántartott, „kivett” megjelölésű ingatlant.

A két ingatlan együttes területe 3112 m², az ingatlanokat én tartom a használatomban, mivel a korábbi tartós földhasználók a használat jogát nekem eladták. Sajnos okiratokkal már nem rendelkezem, de szeretném a tulajdonjogomat rendezni, ezért hajlandó vagyok megvásárolni a területeket az 1/1 arányban tulajdonos Önkormányzattól.

Kérem szíveskedjenek kérelmemnek eleget tenni, mivel több mint 15 éve használom az ingatlanokat, azokat rendszeresen művelem, gondozom, és nem szeretném azokat elveszíteni, hiszen a korábbi használóknak azokért fizettem is.

Kérem szíveskedjenek a tennivalókról tájékoztatni.

Újfehértó, 2023. április 13.

Tisztelettel:

Szabados József
Újfehértó, Széchenyi u. 199/A.



**ÚJFEHÉRTÓ VÁROS
POLGÁRMESTERE**

4244 Újfehértó, Szent István út 10.
Tel.: (42) 290 000 , KRID: UJFONK, 249969355
E-mail: polgarmester@ujfeherto.hu
Web: www.ujfeherto.hu



Ügyintéző: dr. Németh Antal
Ügyiratszám: UJF/4847-2/2023.
Tel: 42/290-000/111. mellék

Tárgy: Tájékoztatás

Szabados József

Újfehértó
Széchenyi u. 199/A.
4244

Tisztelt Uram!

Hivatkozással a 2023. április 17. napján érkezett, az ingatlan-nyilvántartásban Újfehértó **5486 és 5458 hrsz.** alatt felvett önkormányzati ingatlanok megvásárlásával kapcsolatos leveleire, az alábbiakról tájékoztatom.

E két ingatlanra más vételi ajánlat is érkezett. A legmagasabb összegű vételárat ígérő személynek kívánjuk ezeket az ingatlanokat értékesíteni.

Kérem, hogy e levelem kézhezvételétől számított 5 napon belül írásban nyilatkozni szíveskedjék, hogy a fentiek ismeretében a vételi szándékát fenntartja vagy sem.

Ezen ingatlanok vonatkozásában az értékbecslés beszerzése iránt intézkedés történt.

Várom a nyilatkozatát.

Újfehértó, 2023. április 17.

Üdvözlettel:




Dr. Hosszú József
polgármester

Szabados József
Újfehértó
Széchenyi u. 199/A
4244

De. Keszthelyi A

Elszóló

2023-04-25

4847-2

Előirat

Újfehértó Város Önkormányzata
4244 Újfehértó, Szent I. u. 10.

Tisztelt Cím!

UFJ 4847-2/2023 ügyiratszámú levelükre válaszolva az alábbi nyilatkozatot teszem.

NYILATKOZAT

Szabados József 4244 Újfehértó, Széchenyi u. 199/A szám alatti lakos nyilatkozom, hogy Újfehértó, 5486 és 5458 hrsz. alatti ingatlanok vonatkozásában - más személy vételi szándékának tudatában - továbbra is fenntartom vételi szándékomat.

Újfehértó, 2023. április 21.

Szabados József
Szabados József



**ÚJFEHÉRTÓ VÁROS
POLGÁRMESTERE**

4244 Újfehértó, Szent István út 10.
Tel.: (42) 290 000 , KRID: UJFONK, 249969355
E-mail: polgarmester@ujfeherto.hu
Web: www.ujfeherto.hu



Ügyintéző: dr. Németh Antal
Ügyiratszám: UJF/4847-5 /2023.
Tel: 42/290-000/111. mellék

Tárgy: Tájékoztatás

Szabados József

Újfehértó
Széchenyi u. 199/A.
4244

Tisztelt Uram!

Hivatkozással a 2023. április 17. napján érkezett, az ingatlan-nyilvántartásban Újfehértó 5486 és 5458 hrsz. alatt felvett önkormányzati ingatlanok megvásárlásával kapcsolatos leveleire, az alábbiakról tájékoztatom:

Tekintettel arra, hogy vételi ajánlatát annak ismeretében is fenntartotta, hogy e két ingatlanra más vételi ajánlat is érkezett, kérem, hogy **2023. május 19. napján (péntek) 8 óra 30 perckor** a polgármesteri irodában (Újfehértó Szent István út 10. első emelet) megjelenni szíveskedjék versenytárgyalás lefolytatása céljából. A legmagasabb összegű vételárat ígérő személynek kívánjuk a fenti ingatlanokat értékesíteni.

Megjelenésére feltétlenül számítok.

Újfehértó, 2023. május 15.

Üdvözlettel:




Dr. Hosszú József
polgármester



**ÚJFEHÉRTÓ VÁROS
POLGÁRMESTERE**

4244 Újfehértó, Szent István út 10.
Tel.:(42) 290 000 , KRID: UJFONK, 249969355
E-mail: polgarmester@ujfeherto.hu
Web: www.ujfeherto.hu



Ügyintéző: dr. Németh Antal
Ügyiratszám: UJF/4818-3 /2023.
Tel: 42/290-000/111. mellék

Tárgy: Tájékoztatás

Boros Éva

Újfehértó
Váci Mihály u. 103.
4244

Tisztelt Hölgyem!

Hivatkozással a 2023. április 13. napján érkezett, az ingatlan-nyilvántartásban Újfehértó 5486 és 5458 hrsz. alatt felvett önkormányzati ingatlanok megvásárlásával kapcsolatos leveleire, az alábbiakról tájékoztatom:

Kérem, hogy 2023. május 19. napján (péntek) 8 óra 30 perckor a polgármesteri irodában (Újfehértó Szent István út 10. első emelet) megjelenni szíveskedjék versenytárgyalás lefolytatása céljából. A legmagasabb összegű vételárat ígérő személynek kívánjuk a fenti ingatlanokat értékesíteni.

Tájékoztatom, hogy 2015. május 15. napjára kitűzött versenytárgyalás azért volt eredménytelen mert az Ön részére küldött levél térítvénye nem érkezett vissza.

Amennyiben vételi szándékától időközben elállt, úgy kérem, hogy erről írásban soron kívül tájékoztatni szíveskedjék.

Újfehértó, 2023. május 15.

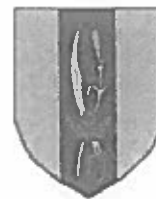
Üdvözlettel:




Dr. Hosszú József
polgármester



ÚJFEHÉRTÓ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
4244 Újfehértó, Szent István út 10.
Tel.: (42) 290 000 Fax: (42) 290 003
E-mail: polghiv@ujfeherto.hu
Web: www.ujfeherto.hu



J E L E N L É T I Í V

Újfehértó Város Önkormányzata tulajdonában lévő

..... hrsz-ú, zártkerti ingatlan értékesítésével kapcsolatos

2023. május 19-én órakor megtartott

licit tárgyalásáról

NÉV

ALÁÍRÁS

1. BOROS ÉVA 06 30-750-3687

2. Boros Csilla

3. SZABADOS JÓSEF

4. SZABADOS JÓSEF

5. D. Hosszú József

6.

7.

8.

9.

Boros Éva

Boros Csilla

Szabados József

Szabados József

D. Hosszú József

.....

.....

.....

.....



ÚJFEHÉRTÓ VÁROS
POLGÁRMESTERI HIVATALA
4244 Újfehértó, Szent István út 10.
Tel.: (42) 290 000 Fax: (42) 290 003
E-mail: polghiv@ujfeherto.hu
Web: www.ujfeherto.hu



J E L E N L É T I Í V

Újfehértó Város Önkormányzata tulajdonában lévő

.....¹⁴⁸⁶ hrsz-ú, zártkerti ingatlan értékesítésével kapcsolatos

2023. május 19-én ^{09¹⁰} órakor megtartott

licit tárgyalásáról

NÉV

ALÁÍRÁS

1. SZABADOS JÓSEF

Szabados József

2. SZABADOS JÓSEFNE

Szabados Józsefne

3. BOROS ÉVA

Boros Éva

4. Boros Csilla

Boros Csilla

5.

.....

6.

.....

7.

.....

8.

.....

9.

.....

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Értékelés tárgya: *Újfehértó, belterület 5458. és 5486. hrsz.-ú zártkertes ingatlanok*

Megbízó: *Újfehértó Város Önkormányzata,
4244 Újfehértó, Szent István út 10. sz.*

Megbízott: *Tardi Róbert, ingatlan-értékbecselő*

Székhely: *4244 Újfehértó, Váci Mihály utca 44. sz.*

Tel.: *+36 70 387 9619*



Újfehértó, 2023. május 11.

TARTALOMJEGYZÉK

1. ÖSSZEFOGLALÓ

- 1.1. Megbízás tárgya és értéke
- 1.2. Adatszolgáltatás

2. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE

- 2.1. Az ingatlanok adatai
- 2.2. Az ingatlanok környezetének leírása
- 2.3. Az ingatlanok leírása

3. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

- 3.1. A piaci érték meghatározása
- 3.2. Az ingatlanpiaci szegmens és a terület ingatlanpiaci jellemzése

4. A PIACI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

- 4.1. Az ingatlanok piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelése - Forgalmi érték
- 4.2. Az eredmények elemzése

MELLÉKLET

Fotók
Hiteles tulajdonlap másolat(ok)
Térképmásolat



Tardi Róbert
építész- és településmérnök
ingatlanértékelő
egyéni vállalkozó
Eng. szám: K-0450/2014-EV

1. ÖSSZEFOGLALÓ

1.1. Megbízás tárgya és értéke

Újfehértó Város Önkormányzata (4244 Újfehértó, Szent István út 10. sz.)
megbízott, hogy a(z)

Újfehértó, belterület 5458. és 5486. helyrajzi szám alatti zártkertes ingatlanok
tehermentes, mai forgalmi értékét határozzam meg.

A helyszíni szemle időpontja: 2023. május 10.

Az ingatlan értékét piaci adatok összehasonlításán alapuló módszerrel becsültem meg,
az ingatlan végső értékének a piaci módszerrel meghatározott értéket fogadtam el.

	Helység	hrsz.	piaci érték (Ft) teljes ingatlanra	értékelt területi hányad	hozam érték (Ft)	végső piaci érték (Ft)
	Újfehértó	5458.	397.040,-	1/1	-	400.000,-
	Újfehértó	5486.	407.380,-	1/1	-	410.000,-
Összesen:			804.420,-		-	810.000,-

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan általam becsült,
kerekített piaci értéke 5458.; 5486. hrsz. ingatlanok 1/1
tulajdoni hányadra esően összesen

810 000 Ft,

azaz

Nyolcszáztízezer forint.

Megjegyzés:

Fenti érték, per-, igény- és tehermentes tulajdonjogi állapotra vonatkozik.

Az értékmeghatározásnál a következő legfontosabb jogszabálykereteket és
iránymutatásokat vettem figyelembe 54/1997 (VIII. 1.) FM rendelet, az NFA javaslatai
és előírásai. A szakvélemény megfelel az EVS 2009 (Európai Értékelési Szabvány)
ajánlásainak.

Az értékelés célja az ingatlan piaci értékének megállapítása hitel fedezethez.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai
vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó
adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok,

dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindettől függetlenül állapította meg fenti értéket.

Az értékelés a fordulónaptól számított 90 napig érvényes.

1.2. Adatszolgáltatás

Az értékelés elkészítéséhez rendelkezésemre állt az ingatlanok:

- Tulajdoni lap másolat,
- Térképmásolat
- Fotók

A helyszíni szemle során bejártuk az ingatlant, állagát fényképfelvételeken rögzítettük.

Az értébecslés fenti dokumentációk, az általunk szerzett adás-vételi rendszerben lévő összehasonlító adatok, ingatlanpiaci hirdetések, a **2023. május 10.**-i helyszíni bejárás tapasztaltak és Megbízótól kapott információk alapján készült.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

2. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE

2.1. Az ingatlanok adatai (tulajdoni lap szerint)

5458.HRSZ	
Cím	Újfehértó, zártkert, 5458.hrsz.
Helyrajzi szám	5458.
Megnevezése	Kivett zártkerti művelés alól kivett terület
Értékelendő terület	1536 m ²
Minőségi osztály	0
Kataszteri jövedelem	0,00 AK
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Bejegyzett tulajdonos(ok)	Újfehértó Város Önkormányzata 4244 Újfehértó, Szent István út 10. sz. tulajdoni hányad
A tulajdoni lapon szereplő széljegyek	„címképzés alatt”
A tulajdoni lapon szereplő terhelések, egyéb bejegyzések	-

5486.HRSZ	
Cím	Újfehértó, zártkert, 5486.hrsz.
Helyrajzi szám	5486.
Megnevezése	Kivett zártkerti művelés alól kivett terület
Értékelendő terület	1576 m ²
Minőségi osztály	0
Kataszteri jövedelem	0,00 AK
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Bejegyzett tulajdonos(ok)	Újfehértó Város Önkormányzata 4244 Újfehértó, Szent István út 10. sz. tulajdoni hányad
A tulajdoni lapon szereplő széljegyek	„címkézés alatt”
A tulajdoni lapon szereplő terhelések, egyéb bejegyzések	-

Megjegyzés:

Fentiek alapján az értébecslés per-, igény- és tehermentes, környezeti kármentes, jogilag rendezett ingatlanra vonatkozik.

Az ingatlan nem tartozik helyi jelentőségű védett terület, országos jelentőségű védett terület, Natura 2000 terület közé.

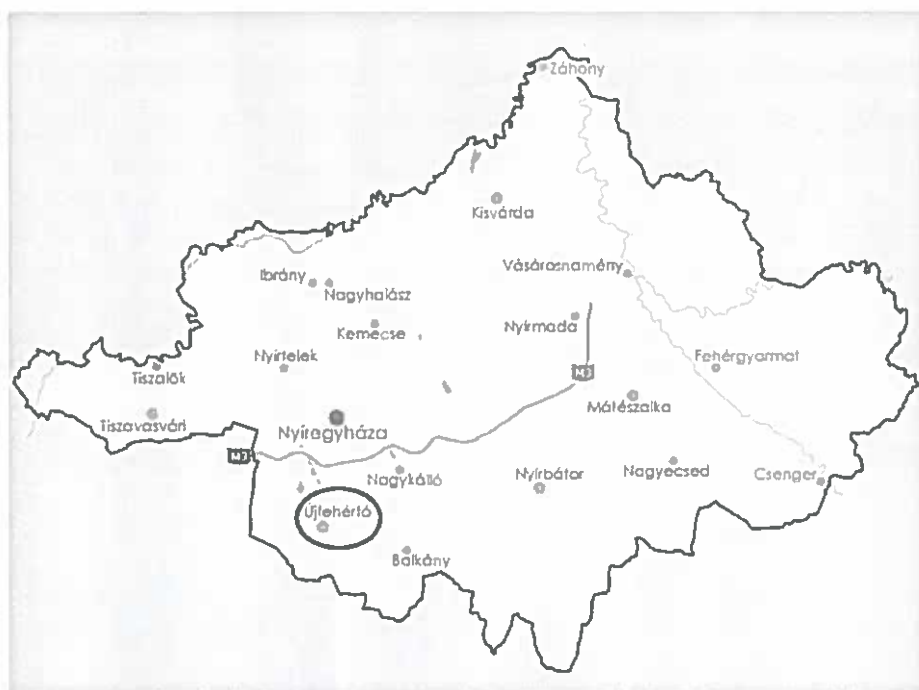
Az ingatlan környezetének leírása

5458.HRSZ	
Településen belüli elhelyezkedése	Újfehértó ÉNY-i részén lévő zártkertes terület. (Mandel-kert) A Tokaji utcáról földútra letérve közvetlenül megközelíthető.
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása	Zártkertes ingatlanok, művelt mezőgazdasági és erdőterületek.
Infrastrukturális ellátottsága	Kiépítetlen.
Megközelíthetőség	Közvetlenül földúton

5486.HRSZ	
Településen belüli elhelyezkedése	Újfehértó ÉNY-i részén lévő zártkertes terület. (Mandel-kert) A Tokaji utcáról földútra letérve közvetlenül megközelíthető.
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása	Zártkertes ingatlanok, művelt mezőgazdasági és erdőterületek.
Infrastrukturális ellátottsága	Kiépítetlen.
Megközelíthetőség	Közvetlenül földúton



Értékelt ingatlan Magyarország belüli elhelyezkedése



Értékelt ingatlan Szabolcs-Szatmár-Bereg megyén belüli elhelyezkedése



*Értékelt ingatlanok Újfehértón belüli elhelyezkedése (2023.05.10.)
(forrás: ekozmu.e-epites.hu)*

1.1. Az ingatlan leírása

5458. HRSZ.	
Elhelyezkedés, fekvés, környezeti kapcsolatok	Újfehértó ÉNY-i részén lévő zártkertés terület. (Mandel-kert) A Tokaji utcáról földútra letérve közvetlenül megközelíthető.
Tájolás	Dk-i tájolású, földúthoz a DK-i oldalával csatlakozik.
Telek határai, kerítettsége	Az ingatlanhatárok nehezen felismerhetőek, kerítetlen.
Alak, forma, domborzati és lejtésviszonyok	Közel téglalap alakú, közel sík terep.
Telken található felépítmények és elhelyezkedésük	Nincs felépítmény.
Ingatlanon jelenleg található fák, telepítmények	Telepítmények nincsenek.
Vízrajzi viszonyok	Rendezett.
Ipari létesítménytől való távolság	Jelentős ipari létesítmény a közelben nincs.

5486. HRSZ.	
Elhelyezkedés, fekvés, környezeti kapcsolatok	Újfehértó ÉNY-i részén lévő zártkertés terület. (Mandel-kert) A Tokaji utcáról földútra letérve közvetlenül megközelíthető.
Tájolás	DK-i tájolású, földúthoz a DK-i oldalával csatlakozik.
Telek határai, kerítettsége	Az ingatlanhatárok részben felismerhetőek, kerítetlen.
Alak, forma, domborzati és lejtésviszonyok	Közel téglalap alakú, közel sík terep.
Telken található felépítmények és elhelyezkedésük	Nincs felépítmény.
Ingatlanon jelenleg található fák, telepítmények	Telepítmények nincsenek.
Vízrajzi viszonyok	Rendezett.
Ipari létesítménytől való távolság	Jelentős ipari létesítmény a közelben nincs.

2. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

2.1. A piaci érték meghatározása

Az értékbecslés módszere

A termőföldek értékelésére, döntően az alábbi módszerek alkalmazhatóak:

1. piaci adatok összehasonlításán alapuló értékbecslés
2. hozam alapú értékbecslés
(zártkertés ingatlanok esetén nem ad releváns eredményt)

Az értékmeghatározásnál a következő legfontosabb jogszabálykereteket és iránymutatásokat vettük figyelembe: 54/1997 (VIII. 1.) FM rendelet, az NFA javaslati és előírásai. A szakvélemény megfelel az EVS 2009 (Európai Értékelési Szabvány) ajánlásainak.

**54/1997. (VIII. 1.) FM
rendelet (kivonat)**

***Az ingatlanforgalmi értéke meghatározásának
piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszere***

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására. Ez az érték fajlagos érték, mely általában egy hektár területre vonatkozik. Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték (Ft/ha) és az ingatlan mérete (ha) szorzataként kell megállapítani.

2.2. Az ingatlanpiaci szegmens és a terület ingatlanpiaci jellemzése

Az értékeléskor fennálló és várható földhasználati viszonyok:

A bérleti és tulajdonosi hasznosítás egyaránt jellemző, a földhasználat mértékében csökkenés nem várható. Stabil, inkább növekvő földérték jellemző.

3. A PIACI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

4.1. Az ingatlan piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelése - Forgalmi érték

A termőföld forgalmi értéke: Újfehértó, zártkert – 5458.hrsz.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés						
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3	Ingatlan 4	Ingatlan 5
Adat forrása		magyarorszag.hu	saját adatbázis	magyarorszag.hu	magyarorszag.hu	magyarorszag.hu
Település	Újfehértó	Újfehértó	Újfehértó	Újfehértó	Újfehértó	Újfehértó
Művelési ág	zártkert	zártkert	zártkert	zártkert, szőlő	zártkert, szántó	zártkert
Jellemzők		5289.hrsz.	5276.hrsz.	5234.hrsz.	5370/1.hrsz.; 5370/2.hrsz.	5373.hrsz.
AK	0,00	1,14	0,73	1,79	6,15	3,72
Területe (ha)	0,1536	0,082	0,1	0,1288	0,6543	0,1
Eladási/kinálási ár		207 700 Ft	270 000 Ft	300 000 Ft	2 200 000 Ft	200 000 Ft
Értékelés		A szántó területe alapján				
Fajlagos ár	Ft/AK	182 193 Ft	369 863 Ft	167 598 Ft	357 724 Ft	53 763 Ft
	Ft/ha	2 532 927 Ft	2 700 000 Ft	2 329 193 Ft	3 362 372 Ft	2 000 000 Ft
Infláció korrekció						
Kínálási korrekció						
K o r r e k c i ó k	Elhelyezkedés	0%	0%	0%	0%	0%
	Alak, forma, területi méret					
	Megközelíthetőség, útviszonyok					
	Művelést gátló tereptárgy					
	Melioráció (agrokémiai beavatkozás)					
	Környezeti állapot, szennyezettség					
	Egyéb:					
Korrigált fajlagos alapár (Ft/AK ill. Ft/ha)		2 532 927 Ft	2 700 000 Ft	2 329 193 Ft	3 362 372 Ft	2 000 000 Ft
Összes korrekciós tényező:		100%	100%	100%	100%	100%
Fajlagos ár (Ft/ha)				2 584 898 Ft		
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték				397 040 Ft		
				400 000 Ft		

a felhasznált adatok forrása: saját adatbázis, magyarorszag.hu, ingatlanpiaci hirdetések, ingatlan.com, jofogas.hu

1. <https://hirdetmeny.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1922442>

2. <http://hirdetmeny.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1333505>

3. <https://hirdetmeny.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1949771>

4. <https://hirdetmeny.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1956811>

5. <https://hirdetmeny.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1900720>

Újfehértó, zártkert – 5486.hrsz.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés						
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3	Ingatlan 4	Ingatlan 5
Adat forrása		magyarorszag.hu	saját adatbázis	magyarorszag.hu	magyarorszag.hu	magyarorszag.hu
Település	Újfehértó	Újfehértó	Újfehértó	Újfehértó	Újfehértó	Újfehértó
Művelési ág	zártkert	zártkert	zártkert	zártkert, szőlő	zártkert, szántó	zártkert
Jellemzők		5289.hrsz.	5276.hrsz.	5234.hrsz.	5370/1.hrsz.; 5370/2.hrsz.	5373.hrsz.
AK	0,00	1,14	0,73	1,79	6,15	3,72
Területe (ha)	0,1576	0,082	0,1	0,1288	0,6543	0,1
Eladási/kínálati ár		207 700 Ft	270 000 Ft	300 000 Ft	2 200 000 Ft	200 000 Ft
Értékelés		A szántó területe alapján				
Fajlagos ár	Ft/AK	182 193 Ft	369 863 Ft	167 598 Ft	357 724 Ft	53 763 Ft
	Ft/ha	2 532 927 Ft	2 700 000 Ft	2 329 193 Ft	3 362 372 Ft	2 000 000 Ft
Infláció korrekció						
Kínálati korrekció						
K o r r e k c i ó k	Elhelyezkedés	0%	0%	0%	0%	0%
	Alak, forma, területi méret					
	Megközelíthetőség, útviszonyok					
	Művelést gátló tereptárgy					
	Melioráció (agrokémiai beavatkozás)					
	Környezeti állapot, szennyezettség					
	Egyéb:					
Korrigált fajlagos alapár (Ft/AK ill. Ft/ha)		2 532 927 Ft	2 700 000 Ft	2 329 193 Ft	3 362 372 Ft	2 000 000 Ft
Összes korrekciós tényező:		100%	100%	100%	100%	100%
Fajlagos ár (Ft/ha)		2 584 898 Ft				
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték				407 380 Ft		
				410 000 Ft		

a felhasznált adatok forrása: saját adatbázis, magyarorszag.hu, ingatlanpiaci hirdetések, ingatlan.com, jofogas.hu

1. <https://hirdetmeny.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1922442>

2. <http://hirdetmeny.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1333505>

3. <https://hirdetmeny.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1949771>

4. <https://hirdetmeny.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1956811>

5. <https://hirdetmeny.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1900720>

4.2. Hozamszámításon alapuló módszerrel megállapított érték

Nem releváns, mivel az ingatlanok kataszteri értéke tulajdoni lap szerint 0.00 AK.

4.3. Az eredmények elemzése

Az ingatlanok értékét piaci adatokon alapuló módszerrel becsültem meg.

	Helység	hrsz.	piaci érték (Ft) teljes ingatlanra	értékelt területi hányad	hozam érték (Ft)	végző piaci érték (Ft)
	Újfehértó	5458.	397.040,-	1/1	-	400.000,-
	Újfehértó	5486.	407.380,-	1/1	-	410.000,-
Összesen:			804.420,-		-	810.000,-

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan általam becsült,
kerekített piaci értéke 5458.; 5486. hrsz. ingatlanok 1/1
tulajdoni hányadra esően összesen

810 000 Ft,
azaz
Nyolcszáztízezer forint.

MEGJEGYZÉSEK

Az értékelés a tárgyi ingatlan ún. tehermentes állapotára vonatkozik.

ZÁRADÉK

Az értékbecslés két példányban készült, három hónapig érvényes.
Későbbi felhasználás esetén aktualizálni kell.

Újfehértó, 2023. május 11.

MELLÉKLETEK

1./ Fotók

5458.hrsz.



5486.hrsz.



2./ Tulajdoni lap másolat

5458.hrsz.

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



SZ-SZ-B Vármegyei Könyvtárhivatal Földhivatali Főosztály
4401 Nyiregyháza Báthori u. 13.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 30005/71748/2023

2023.05.09

ÚJFEHÉRTŐ

Szektor: 53

Zártkert 5458 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I R É S Z	
1. Az ingatlan adatai:		terület	Kat.t.jöv.
alrészlet adatai		ha m ²	k.fill.
művelési ág/kivett megnevezés/	min.c		ter. Kat.jöv. ha m ² k.fill
. Kivett zártkerti művelés alól kivett terület:		C	1536 0.00
		II R É S Z	
3. tulajdoni hányad: 1/1			
bejegyző határozat, érkezési idő: 54613/1993.06.11			
jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.			
jogállás: tulajdonos			
név: ÚJFEHÉRTŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA			
cím: 4244 ÚJFEHÉRTŐ Szent István út 10.			
törzsszám: 15732475			
		III R É S Z	
		NEM TARTALMAZ BEJEGYZEST	

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

5486.hrsz.

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - FöldhivatalSZ-SZ-B Vármegyei Körményhivatal Földhivatali Főosztály
4401 Nyíregyháza Báthori u. 13.

Oklat: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/71737/2023

2023.05.09

Szektor: 53

ÚJFEHÉRTŐ

Zártkert 5486 helyrajzi szám

"címkézés alatt"		I R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv	
				ha m2	k.fill
. Kivett zártkerti művelés alól kivett terület		0	1576	0.00	
		II R É S Z			
3. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 54618/1998.06.11					
jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.					
jogállás: tulajdonos					
név: ÚJFEHÉRTŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 4244 ÚJFEHÉRTŐ Szent István út 10.					
törzsszám: 15732475					
		III R É S Z			
		NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST			

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

3./ Térkép

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



SZ-SZ-B Vármegyei Körmányhivatal Földhivatali Főosztály
4401 Nyíregyháza Báthori u. 13.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

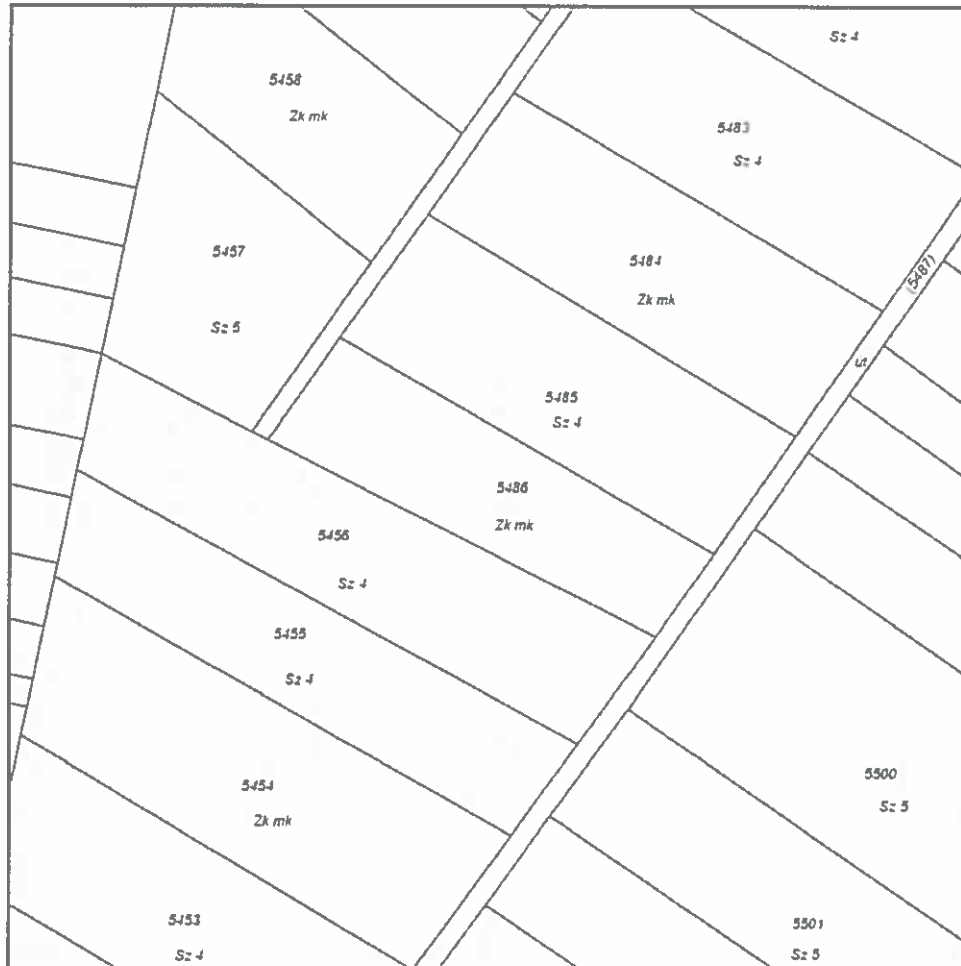
2023.05.09 15:02:39

Helyrajzi szám: ÚJFEHÉRTŐ zártkert 5486

Megrendelés szám: 7/1474/2023

Méretarány: 1 : 1000

Térrajz szám: 77531090002023



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



Tardi Róbert
4244 Újfehértó
Váci Mihály utca 44. sz.
Adószám: 66201267-1-35
Telefon: +36 70 387 9619

Bank neve: MBH Bank Nyrt.
(korábban Takaréktár)
Bankszámlaszám:
68800013-15212056

SZÁMLA

Sorszám: TR-2023-14

VEVŐ:

Újfehértó Város Önkormányzata
4244 Újfehértó
Szent István út 10.
Adószám: 15732475-2-15

Fizetési mód:	átutalás
Teljesítés dátuma:	2023.05.11.
Kiállítás dátuma:	2023.05.11.
Fizetési határidő:	2023.05.19.

Megnevezés	Menny.	Egységár	Nettó ár	Áfa	Áfaérték	Bruttó ár
Ingyenértékelési szakvélemény, Újfehértó 5486. hrsz.	1 db	49 000	49 000	AAM	0	49 000
Ingyenértékelési szakvélemény, Újfehértó 5458. hrsz.	1 db	49 000	49 000	AAM	0	49 000
Összesen:			98 000		0	98 000

Alanyi adómentes: 0

Összesen:
98 000 Ft

A számla aláírás és bélyegző nélkül is érvényes!