



**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: 3-467/2024.

E L Ő T E R E J E S Z T É S

-a Képviselő-testülethez-

az Újfehértói 5259 helyrajzi számú ingatlan eladásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Magdus Ferenc Újfehértó, Mókus u. 8. szám alatti lakos (továbbiakban: ajánlattevő) az ingatlan-nyilvántartásban Újfehértó 5259 hrsz. alatt felvett, kivett zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű zártkerti ingatlan megvásárlása iránt 2024. április 11. napján érkezett vételi ajánlatot terjesztett elő. Megkeresésünkre úgy nyilatkozott, hogy az ingatlan értékesítésével kapcsolatos költségek megfizetését vállalja.

A tulajdoni lap tanúsága szerint az ingatlan 1/1 arányban önkormányzati tulajdon, tehermentes, összterülete 1397 m².

Tardi Róbert ingatlan-értékbecslő által 2024. július 23. napján készített ingatlanforgalmi értékbecslés (kerekítve) 600.000-Ft-ban határozta meg az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci értékét. Az értékelési szakvélemény ellenértékét összesen 49.000 Ft összegben határozta meg.

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 2024. évi központi költségvetéséről szóló 2023. évi LV. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja szerint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott kötelező versenyeztetési értékhatárt a 2024. 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.

A felmerült értékbecslési költség figyelembevételével az ingatlan eladási árát mindösszesen 649.000,- Ft összegben javaslom megállapítani azzal, hogy az ingatlan értékesítés további felmerülő költségeit (ügyvédi munkadíj stb.) a vevő fizeti.

Az előterjesztéshez mellékelem a vételi ajánlatot, a levelezést az értébecslést és az ingatlanértékelő számláját.

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

Újfehértó, 2024. augusztus 5.



Dr. Hosszú József
polgármester

ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK

...../.....(...) számú

határozata

az Újfehértói 5259 helyrajzi számú ingatlan 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 5259 hrsz. alatt felvett, kivett zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű, 1397 m² területű zártkerti ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát Magdus Ferenc Újfehértó, Mókus u. 8. szám alatti lakos részére mindösszesen 649.000,- Ft vételár megfizetése ellenében értékesíti azzal, hogy az adásvétellel kapcsolatos felmerülő minden további költség (ügynyéi munkadíj stb.) a vevőt terheli.

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

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

Dr. Hosszú József
polgármester

Dr. Veres Ildikó
jegyző

A határozatról értesül:

- 1./ Magdus Ferenc 4244 Újfehértó, Mókus u. 8.
- 2./ Polgármesteri Hivatal (Jegyzői Kabinet, Pénzügyi Osztály, Városüzemeltetési Osztály)
- 3./ Irattár

Kérlek

2024-06-28

Alulírt kérésre, hogy az előírt becsült
igazolást és a helyi önkormányzat
hatóságait vállalom és meg is
fizeszem.

Így írtam 2024. 06.28.

Megjelenés

0670-2316964 TF

Újfe	vatai
2024 JÚN 28.	
Érték	
Ügy	5410-3
Méret	10x15



**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/5410-1 /2024.
Tel: 42/290-000/111. mellék

Tárgy: Felhívás nyilatkozattételre

Magdus Ferenc

Újfehértó
Mókus u. 8.
4244

Tisztelt Uram!

Hivatkozással a 2024. április 11. napján érkezett, az ingatlan-nyilvántartásban Újfehértó, 5259 hrsz. alatt felvett zártkerti ingatlan 1/1 tulajdoni hányada megvásárlásával kapcsolatos levelére, az alábbiakról tájékoztatom:

Önkormányzati ingatlan értékesítéséhez a felelős gazdálkodás biztosítása érdekében értébecslés beszerzése szükséges, melynek költségeit Önnek kell viselnie. A gyakorlatban ez azt jelenti, hogy az értébecslésben meghatározott vételár lesz a kiindulási alap az értékesítéskor, de ez a vételár az általunk megrendelt és kiegyenlített értébecslés számlával igazolt költségének összegével megemelésre kerül. Ennek költsége ingatlanonként – várhatóan – kb. 50.000 Ft-ot tesz ki.

Ezért kérem, hogy mielőbb írásban nyilatkozni szíveskedjék arról, hogy a fentieket tudomásul veszi és az ingatlanok értékesítésével kapcsolatban felmerülő költségeket, ideértve az értébecslés költségét is, vállalja vagy sem.

Az írásbeli nyilatkozata beérkezését követően megrendeljük az értébecslést és annak beérkezését követően történik testületi döntés az értékesítésről.

A költségviseléssel kapcsolatos írásbeli elfogadó nyilatkozata hiányában úgy tekintem, hogy a vételi ajánlatát visszavonja.

Megértését köszönöm.

Újfehértó, 2024. április 15.

Üdvözlettel,




Dr. Hosszú József
polgármester

Kérlem

Érkezett: 2024 ÁPR 11.	
Dokumentum: 54.10-1	
Melléklet:	Ugyanlévő: -D r s.

En Magdolus Ferenc szeretnék
tulajdonosa meg vásárolni

5259 hrsz. Lant kertészet már
1985 óta használók.

T. Magdolus Ferenc
2024.04.11.

4244 lantkertészet- Mók ut 8.
70/2310-964

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Értékelés tárgya: Újfehértó 5259. hrsz.-ú zártkertes ingatlan

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

Megbízott: Tardi Róbert, ingatlan-értékbecsülő

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

Tel.: +36 70 387 9619



2024. július 23.

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. Hozamszámításon alapuló módszerrel megállapított érték
- 4.3. Az eredmények elemzése

MELLÉKLET

Fotók
Hiteles tulajdonlap másolat(ok)
Térképmásolat



Tardi Róbert
építész- és településmérnök
ingatlanértékelő
Eng. szám: V-509/2024-EV

1. ÖSSZEFOGLALÓ

1.1. Megbízás tárgya és értéke

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

Újfehértó 5259. helyrajzi szám alatti ingatlan felépítmények nélküli

tehermentes, mai forgalmi értékét határozzam meg.

A helyszíni szemle időpontja: 2024. július 17.

Az ingatlan értékét kétféle módszerrel becsültem meg: piaci adatok összehasonlításán alapuló és hozamszámításon alapuló módszerrel.

Az ingatlan végső értékének a piaci módszerrel meghatározott értéket fogadtam el.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlanok általam
becsült, felépítmények nélküli, kerekített piaci értéke

600 000 Ft,

azaz

Hatszázezer 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 bejártam az ingatlant, állagát fényképfelvételeken rögzítettük. Az ingatlanon lévő épület belső megtekintését a Megbízó nem tudta biztosítani.

Az értékbecslés fenti dokumentációk, az általunk szerzett adás-vételi rendszerben lévő összehasonlító adatok, ingatlanpiaci hirdetések, a 2022. július 17-i helyszíni bejáráson 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)

5259 HRSZ	
Cím	Újfehértó, 5259 hrsz.
Helyrajzi szám	5259.
Megnevezése	Kivett zártkerti művelés alól kivett terület
Értékelendő terület	1397 m ²
Minőségi osztály	-
Kataszteri jövedelem	0,00 AK
Bejegyzett tulajdonos(ok)	Újfehértó Város Önkormányzata 4244 Újfehértó, Szent István út 10. sz.
Bejegyzett tulajdoni hányad	1/1
A tulajdoni lapon szereplő széljegyek	Címképzés alatt
A tulajdoni lapon szereplő terhelések, egyéb bejegyzések	-

Megjegyzés:

Fentiek alapján az értékbecslés 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.

2.2. Az ingatlan környezetének leírása

5259 HRSZ	
Településen belüli elhelyezkedése	Újfehértó É-NY-i (Bélakert) részén található zártkerti ingatlan. Kálmánháza vezető aszfalt útról letérve, földútról közvetlenül megközelíthető. Újfehértó belterületétől ~3 km-re fekszik.
Körmeyző ingatlanok jellemző hasznosítása	Művelt mezőgazdasági és erdőterületek
Infrastrukturális ellátottsága	Elektromos áram
Megközelíthetőség	Közvetlenül földúton



Értékelt ingatlan Magyarországon belüli elhelyezkedése



Értékelt ingatlan Szabolcs-Szatmár-Bereg megyén belüli elhelyezkedése



Értékelt ingatlan Újfehértón belüli elhelyezkedése (forrás: ekozmu.e-epites.hu)

2.3. Az ingatlan leírása

5259 HRSZ	
Elhelyezkedés, fekvés, környezeti kapcsolatok	Újfehértó É-NY-i részén található zártkerti ingatlan. Kálmánházára vezető aszfalt útról letérve, földútról közvetlenül megközelíthető. Újfehértó belterületétől ~3 km-re fekszik.. A környező területek művelt szántóföldek, gyümölcsösök és erdőterületek.
Tájolás	É-D-i tájolású, földúthoz a É-i oldalával csatlakozik.
Telek határai, kerítettsége	Az ingatlanhatárok részben felismerhetőek, kerítetlen.
Alak, forma, domborzati és lejtésvizonyok	Téglalap alakú, közel sík terep.
Telken található felépítmények és elhelyezkedésük	Az ingatlanon található egy épület, de nem szerepel az ingatlannyilvántartásban. A megrendelő kérésére a felépítmények értékét nem kell figyelembe venni.
Ingatlanon jelenleg található fák, telepítmények	Néhány gyűlölcsefa.
Vízrajzi viszonyok	Rendezett.
Ipari létesítménytől való távolság	Jelentős ipari létesítmény a közelben nincs.

3. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

3.1. A piaci érték meghatározása

Az értékbecslés módszere

A termőföld értékelésére, döntően az alábbi módszerek alkalmazhatóak:

1. piaci adatok összehasonlításán alapuló értékbecslés

2. hozam alapú értékbecslés

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.

Az ingatlan forgalmi értéke meghatározásának

a hozamszámításon alapuló módszere

1. Az ingatlan értékét három, külön-külön értékelt tényező együttes összege határozza meg az alábbiak szerint:

$$F_c = F_{t_c} + T_c + E_c$$

ahol

F_c : az ingatlan áfa nélküli forgalmi értéke (F_t)

F_{t_c} : a termőföld forgalmi értéke (F_t)

T_c : a telepítmény áfa nélküli értéke (F_t)

E_c : az ingatlanon található felépítmény, pince (épületek, építmények, föld alatti raktár) áfa nélküli forgalmi értéke (F_t)

A termőföld értékelését a földnyilvántartásban szereplő aranykorona érték figyelembevételével kell elvégezni. Kivételt képez ez alól a szőlő- és gyümölcsültetvény, valamint a halastó által foglalt termőföld. A szőlő- és gyümölcsültetvényekkel borított termőföld értékelése az ültetvény telepítését megelőző művelési ág besoroláshoz tartozó aranykorona érték alapján történik. Ha az ültetvény korábban is ültetvény volt, a környék hasonló adottságú szántó területeinek jellemző aranykorona értékét kell alapul venni. Halastó esetében a tó által foglalt terület értékét a halastó közvetlen környezetében lévő termőföldek jellemző aranykorona értéke alapján kell megállapítani. A termőföld forgalmi értékének meghatározására az alábbi képlet szolgál:

$$F_{t_c} = \frac{(P_j + B) * p}{2 * i} * (1 + k)$$

ahol

F_{t_c} : a termőföld forgalmi értéke (F_t)

P_j : a termőföld járadék jellegű jövedelme, melyet étkezési búza kg/AK egységben a Földművelésügyi Minisztérium 1997. július 20-ig megyei bontásban közzétesz. P_j aktuális értékét az ingatlan saját AK értékének és a közzétett értéknek a szorzata adja (étkezési búza kg)

B : az ingatlan közvetlen környezetében jellemzőnek tekinthető, étkezési búza kg/AK haszonbérleti díj és az értékelt ingatlan saját aranykorona értékének szorzatából számított földhozadék (étkezési búza kg)

p : az étkezési búzának az értébecslést megelőző évben kialakult hazai tözsdei átlagára (F_t/kg)

i : tőkésítési kamatláb

k : a földterület számított értékét módosító ismérvek összevont hatását kifejező korrekciós tényező (százalékláb)

A tőkésítési kamatláb mértékét a jelzálog-hitelintézet határozza meg, és azt az üzleti helyiségében történő kifüggesztéssel hozza ügyfelei tudomására. Meghatározásakor figyelembe kell venni a mezőgazdaság értékelést megelőző naptári évben számított átlagos jövedelmezőségét, valamint az egyes ágazatok jellemző tőkeigényét. A termőföld forgalmi értékének (F_{t_c}) a fentiek szerint számított értékét az alábbi ismérvek alapján korrigálni kell (az egyes ismérvek forgalmi értékre gyakorolt egyedi hatását

százaléklábbal kell jellemezni, melyek előjelhelyesen Összevont értéke megegyezik a "k" korrekciós tényezővel):

- alak, forma, területi méret,
- fekvés,
- elhelyezkedés,
- megközelíthetőség,
- útviszonyok,
- domborzati és lejtésviszonyok,
- vízjárás rendezettsége,
- művelést gátló tereptárgyak,
- esztétikai benyomás,
- szokásost meghaladó fagy-, jég-, vadkár valószínűség,
- öntözés, öntözhetőség,
- kerítettség,
- üzemszerű művelést szolgáló építmények,
- gazdasági környezet,
- megélhetési kereseti viszonyok,
- a föld művelése iránti hajlandóság,
- demográfiai viszonyok,
- tápanyag-gazdálkodás, agrokémiai beavatkozás,
- kultúrállapot,
- környezeti szennyezettség és tartós környezetkárosodás,
- a földterület természeti védettsége,
- melioráció.

2. A földterületen lévő telepítvények forgalmi értékét a termőfa –egység alapján az alábbiak szerint kell meghatározni:

Alapvetően gyümölcsösökben alkalmazható módszer. Lényege, hogy a számbavett gyümölcsfákat "termőfa-egységben" fejezzük ki, majd meghatározzuk egy termőfa értékét forintban. Az egy termőfa egység értékét megszorozzuk az összes mennyiséggel és így kapjuk a teljes értéket.

3. A termőföldön található, az üzemszerű művelést szolgáló azon épületek, építmények, pincék, amelyek rendeltetési céljuktól eltérően nem, vagy csak kényszer jelleggel használhatók, a forgalmi érték megállapítása során önálló értékkel nem vehetők figyelembe. Ezen létesítményeknek a forgalmi értékre gyakorolt hatását az 1. pont szerinti korrekció során kell értékelni.

A fenti csoportba nem sorolható, önálló ingatlannak nem minősülő, de jelentős értékű épített ingatlanok (pl. kúria, vadászház, tanya, fogadó stb.) forgalmi értékét az 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben foglaltak szerint kell meghatározni.

3.2. 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.

4. A PIACI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

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

a. A termőföld forgalmi értéke: zártkert - 5259 hrsz.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés						
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3	Ingatlan 4	Ingatlan 5
Adat forrása		magyarorszag.hu	magyarorszag.hu	magyarorszag.hu	magyarorszag.hu	magyarorszag.hu
Település	Újfehértó	Újfehértó	Újfehértó	Újfehértó	Újfehértó	Újfehértó
Művelési ág	zártkert	zártkert	zártkert	zártkert	zártkert	zártkert
Jellemzők		5279.hrsz.	5494.hrsz.	5276.hrsz.	5377.hrsz.	5295.hrsz.
AK	0,00	1,14	2,19	0,73	29,42	41,99
Területe (ha)	0,1397	0,1861	0,1737	0,1	0,0949	1,6664
Eladási/kínálati ár		1 000 000 Ft	840 000 Ft	270 000 Ft	348 037 Ft	6 900 000 Ft
Értékelés		A szántó területe alapján				
Fajlagos ár	Ft/AK	877 193 Ft	383 562 Ft	369 863 Ft	11 830 Ft	164 325 Ft
	Ft/ha	5 373 455 Ft	4 835 924 Ft	2 700 000 Ft	3 667 408 Ft	4 140 663 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: elektromos áram		10%		10%	
Korrigált fajlagos alapár (Ft/AK ill. Ft/ha)		5 373 455 Ft	5 319 516 Ft	2 700 000 Ft	4 034 149 Ft	4 140 663 Ft
Összes korrekciós tényező:		100%	110%	100%	110%	100%
Fajlagos ár (Ft/ha)				4 313 557 Ft		
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték				602 604 Ft		
				600 000 Ft		

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

1. <https://hirdetmeny.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1851728>

2. <https://hirdetmeny.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1838687>

3. <https://hirdetmeny.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1871549>

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

5. <https://hirdetmeny.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1711783>

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlanok általam becsült, kerekített forgalmi értéke, összehasonlító adatokon alapuló módszerrel

600 000 Ft,
azaz
Hatszázezer forint.

4.2. Hozamszámításon alapuló módszerrel megállapított érték

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

4.3. Az eredmények elemzése

Az ingatlanok értékét kétféle módszerrel becsültem meg: összehasonlító piaci adatokon alapuló és hozamszámításon alapuló módszerrel.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer AK alapú, ami a mai piaci viszonyok között, a magas korrekciók ellenére sem ad megfelelő értéket, szinte mindig alulértékelést eredményez, ezért az ingatlan végső értékének a piaci módszerrel meghatározott értéket fogadtam el.

Az általam meghatározott értékek táblázatos formában				
Helység	hrsz.	forgalmi érték (Ft)	hozam érték (Ft)	Piaci érték (Ft)
Újfehértó	5259	602.604,-	-	600.000,-

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlanok általam
becsült felépítmények nélküli, kerekített piaci értéke

600 000 Ft,
azaz
Hatszázezer forint.

MEGJEGYZÉSEK

Az értékelés a tárgyi ingatlan ún. teher mentes állapotára vonatkozik.

ZÁRADÉK

Az értékbecslés három hónapig érvényes. Későbbi felhasználás esetén aktualizálni kell.

Újfehértó, 2024. július 23.

MELLÉKLETEK

1./ Fotók



2./ Tulajdoni lap másolat

Elektronikus másolat
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Sajtó

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 3000598913-2024
2024.06.28

Sektor: 53

ÚJFEHÉRTŐ

Zártkert 5259 helyrajzi szám

"címbeírás alatt"		LE R É S Z			
1. Az ingatlan adatai:		terület ha m ²	kat.-t.jöv. k.f.ill.	alosztály adatai	
alrészlet adatai				ter.	kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/		mín.o	ha m ²	k.f.ill.	ha m ²

Kivett zártkerti művelés alól kivett terület		0	1297	0.00	
		M E R É S Z			

3. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 54610/1998.06.11					
jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.					
jogállás: tulajdonos					
név: ÚJFEHÉRTŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 4244 ÚJFEHÉRTŐ Szent István út 10.					
cérzesszám: 15732475					

		M E R É S Z			
		NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST			

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

TULAJDONILAP VÉGE

3./ Térkép

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

مستند

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

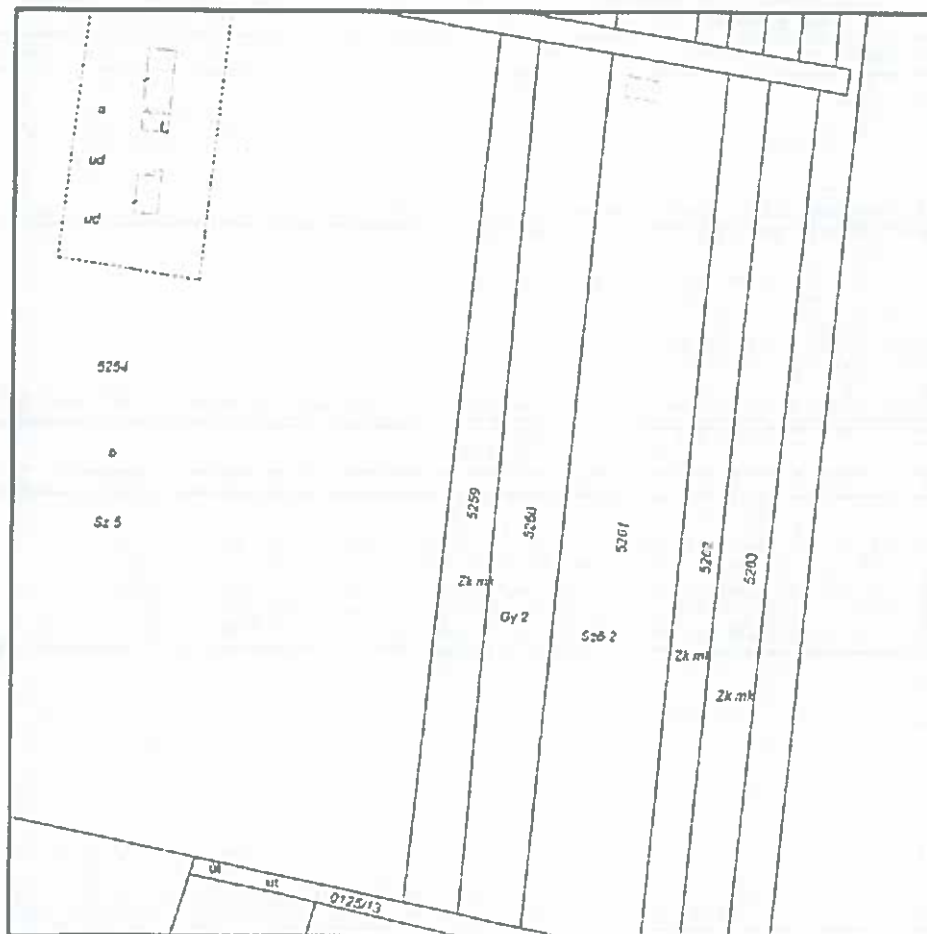
2024.06.23 10:36:01

Helyrajzi szám: ÚFEHÉRTÓ zártkert 5259

Megrendelés száma: 7.2234/2024

Mértékarány: 1 : 1000

Terra & zinc 81961950002024



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat kértetek 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 Takarékszövetkezet)
Bankszámlaszám:
68800013-15212056

SZÁMLA

Sorszám: TR-2024-11

VEVŐ:

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

Fizetési mód: átutalás
Teljesítés dátuma: 2024.07.23.
Kiállítás dátuma: 2024.07.23.
Fizetési határidő: 2024.07.31.

Megnevezés	Menny.	Egységár	Nettó ár	Áfa	Áfaérték	Bruttó ár
Ingyenértékelési szakvélemény Újfehértó 5259. hrsz-ú ingatlanra	1 db	49 000	49 000	AAM	0	49 000

Összesen: 49 000 0 49 000

Alanyi adómentes: 0

Összesen:
49 000 Ft

A számla aláírás és bélyegző nélkül is érvényes!