



Ügyiratszám:.....3-1 /2025.

ELŐTERJESZTÉS

-a Képviselő-testülethez-

az Újfehértó belterületi 90/1 és 90/4 hrsz-ú ingatlanok megvásárlásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A **Palicz Dezsőné (születési neve: Tóth Sarolta) 4244 Újfehértó, Bartók Béla utca 4. szám alatti lakos kizárólagos tulajdonában álló, az Újfehértó, belterületi 90/1 helyrajzi számú, megnevezését tekintve kivett lakóház és udvar, valamint a 90/4 helyrajzi szám alatt nyilvántartott kivett út, a valóságban mindkettő a 4244 Újfehértó, Szent István út 18. szám alatt található ingatlant a tulajdonos értékesíteni kívánja.**

Újfehértó Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képezi az Újfehértó, belterületi 89 helyrajzszámú ingatlan, amely közvetlenül a fent megjelölt helyrajzi számú ingatlanok mellett helyezkedik el. **Újfehértó Város Önkormányzata a tulajdonában álló és az értékesítésre szánt ingatlanoknak a város érdekében történő hasznosítását, a hosszabb távon tervezett célok megvalósítását eredményesebben szolgálná, így vételi ajánlat megtételére teszek javaslatot. Az ingatlanok tehermentesek.**

Tardi Róbert ingatlan-értékbecslő, a 2024. december 18 napján készített ingatlanfogalmi értékbecslésben a 90/1 helyrajzi számú ingatlant 27.500.000 Ft (azaz huszonhétmillió-ötszáz ezer forint) és a 90/4 helyrajzi számú ingatlant 600.000 Ft (azaz hatszáz ezer forint) összegben határozta meg.

A Tardi Róbert ingatlan-értékbecslő, építész- és településmérnök által készített értékbecslés összegének figyelembe vételével az ingatlan vételi árát a **90/1 helyrajzi számú ingatlan tekintetében 22.000.000.-Ft (azaz huszonkétmillió forint) és a 90/4 helyrajzi számú ingatlan tekintetében 500.000 Ft (azaz ötszáz ezer forint) összegben javaslom megállapítani.**

A városnak az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 1/2013. (1.31.) önkormányzati rendelete 8. § (1) bekezdése b) pontja alapján a döntés a képviselőtestület hatáskörébe tartozik.

Újfehértó, 2025. január 07.

Dr. Hosszú József
polgármester



ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../..... (.....) számú

h a t á r o z a t a

az Újfehértó belterületi 90/1 és 90/4 hrsz-ú ingatlanok megvásárlásáról

ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

- 1./ a Palicz Dezsőné kizárólagos tulajdonát képező, az ingatlan-nyilvántartásban Újfehértó belterület 90/1 helyrajzi számú, kivett lakóház udvar megnevezésű 576 m² területnagyságú tehermentes ingatlant 22.000.000.- Ft, továbbá a 90/4 helyrajzszámú, kivett út megnevezésű 44 m² területnagyságú tehermentes ingatlant 500.000 Ft vételárért megvásárolja,
- 2./ felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére, továbbá az adásvétellel kapcsolatban felmerülő nyilatkozatok megtételére.
- 3./ Az ingatlanok vételárának fedezetéhez szükséges forrást, az önkormányzat a 2025. évi költségvetésének terhére biztosítja.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Dr. Hosszú József
polgármester

Dr. Veres Ildikó
jegyző

A határozatról értesül:

1. Palicz Dezsőné 4244 Újfehértó Bartók Béla u 4.
2. Polgármesteri Hivatal (Pénzügyi Osztály)
3. Irattár

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Értékelés tárgya: 4244 Újfehértó, Szent István út 18. sz. – 90/1 és 90/4 hrsz.-ú családi házas ingatlan

Értékebecslő: Tardi Róbert, ingatlan-értékebecslő, építész- és településmérnök
4244 Újfehértó, Váci Mihály utca 44. sz.

Tel.: +36 70 387 9619



Újfehértó, 2024. december 18.

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
Értékelési Bizonyítvány	3
Alapadatok	5
Értékmeghatározás	13
Piaci összehasonlító adatok alapján.....	13
A telekérték meghatározása	13
Az építmények értékének megállapítása	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
Költség alapú módszer alapján	Hiba! A könyvjelző nem létezik.
Piaci helyzetelemzés	17
Mellékletek (90/1 és 90/4 hrsz.:).....	18
Tulajdoni lap:	18
Térkép:	20
Alaprajz:	22
Fényképek:	23

Értékelési Bizonyítvány

Megrendelő adatai

Megrendelő neve:	Újfehértó Város Önkormányzata
Megrendelő cím:	4244 Újfehértó, Szent István út 10. sz.
Megrendelés azonosító:	-
Értékelés típusa:	Forgalmi érték meghatározása elidegenítés céljából

Értékelés tárgya

Ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám:	4244
Település:	Újfehértó
Helyrajzi szám:	90/1 és 90/4
Utca:	Szent István utca
Házszám, emelet-ajtó:	10. sz.
Művelési ág:	kivett lakóház, udvar, út
Tetherlap bejegyzés:	
Széljegyek:	-
Értékelt tulajdoni hányad	1/1

Ingatlan várható címe: 4244 Újfehértó, Szent István út 18. sz.

Helyszíni szemle dátuma:	2024. december 2.
Szakvélemény érvényessége:	2025. március 18.
Értékelés célja:	Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása elidegenítés céljából.
Értékelés alapja:	A helyszíni szemle, az átadott dokumentumok, a helyszínen készített fotók és felmérések.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Értékesíthetőség:	Átlagos
Kiinduló adatok, információk:	A közelmúltban lezajlott adásvételek és kínálati adatbázisok szolgálták.

Területi adatok összesítése

Belterületi földrészlet(ek) összesen: 576+44=620 m²

Épület(ek) összesen: 2
Bruttó alapterülete: 121 m²
Nettó alapterülete: 94,02 m²

Az ingatlanok megtekintett állapotának forgalmi értéke:

90/1 hrsz.:

27.500.000 Ft,
azaz
Huszonhétmillió-ötszázezer Forint

90/4 hrsz.:

600.000 Ft,
azaz
Hatszázezer Forint

Összesen:

28.100.000 Ft,
azaz
Huszonnyolcmillió-egyszázezer Forint
A forgalmi érték ÁFA-t tartalmaz

Megbízott szakértő neve: Tardi Róbert

Eng. sz.: V-509/2024-EV

Tardi Róbert „kísadózó”
4234 Újtelep, Váci Mihály u. 44.
Adószám: 66201267-1-35
Banksz.: 68800013-15212056



Tardi Róbert

ingatlan értékebecslő
építész- és településmérnök
Eng.sz.: V-509/2024-EV

Alapadatok**Környezet**

Település területi elhelyezkedése:

Újfehértó egy Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében fekvő város a Nyíregyházi járásban. Jelenleg a negyedik legnépesebb város a megyében Nyíregyháza, Mátészalka és Kisvárdai után. A 4-es számú főút mellett, Nyíregyházától körülbelül 16 kilométerrel délre, Debrecenről 35 kilométerrel északra, a Nyírség Hajdúság felé eső peremén fekszik.

Település jellemzése:

2022-ben a lakosság 92,7%-a vallotta magát magyarnak, 2,2% cigánynak, 0,4% ukránnak, 0,3% románnak, 0,1-0,1% németnek, bolgárnak és románnak, 0,9% egyéb, nem hazai nemzetiségűnek. A 19. század nyolcvanas évtizedéig a települést szikes tavak övezték, majd ezeket a tavakat – a termőföld reményében – lecsapolták.

Ingyen telephelyen belüli elhelyezkedése:

Az értékelte ingatlan Újfehértó városközpontjában, az Szent István úton található.

Árterület	-
Környező ingatlanokra jellemző hasznosítás:	Lakó, kereskedelmi, szolgáltató
Jelenlegi hasznosítás:	Használaton kívüli lakás
Legcélszerűbb hasznosítás:	Közigazgatási, lakó, kereskedelmi,
Építési övezet:	VI/2
Építési övezet típusa:	Településközpont terület
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:	-

Megközelíthetőség

Ingyen megközelíthetősége:	Közvetlenül, aszfalt úton, gépkocsival
Közlekedési eszközök:	Helyi járatú busz, távolsági busz, MÁV, szgk.
Távolsági busz megállójának távolsága:	200 m, gyalog ~3 perc séta

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település:	4244 Újfehértó
Helyrajzi szám:	90/1 és 90/4 hrsz.
Utca	Szent István út
Házszám, emelet-ajtó:	18. sz.
Tulajdoni lapok kiállításának dátuma:	2024. 12. 12.
Telek területe 90/1:	576 m ²

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

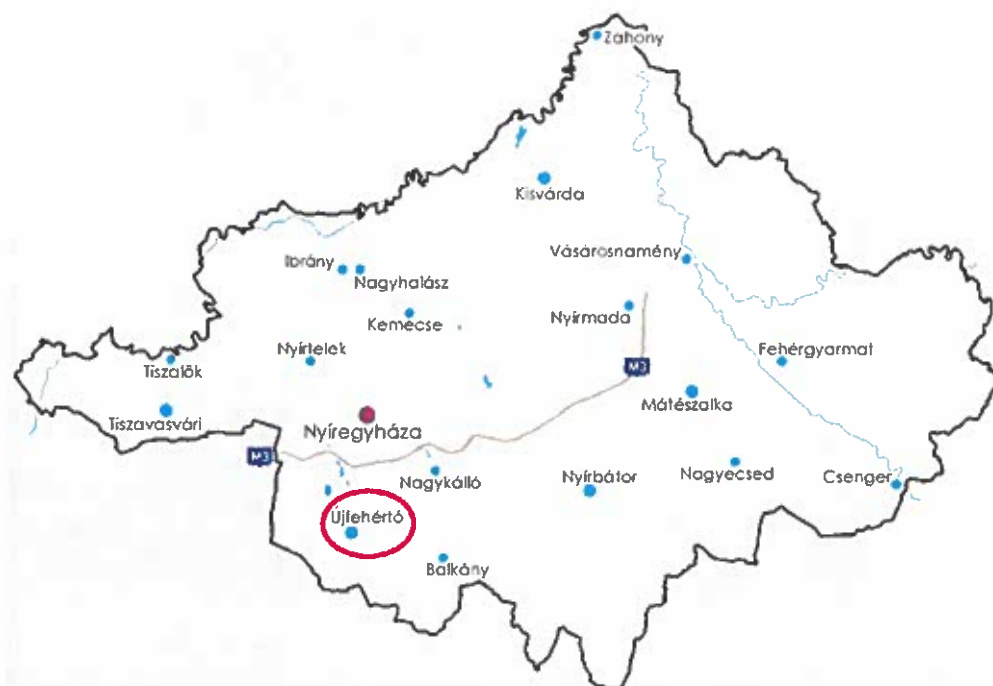
Telek területe 90/4:	44 m ²
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingtalan fekvése:	Újfehértó városközpontjában található
Széljegyek:	-
Telherlap bejegyzés	-

Természetbeni adatok

Irányítószám, település:	4244 Újfehértó
Utca:	Szent István út
Házszám, emelet-ajtó:	18. sz.
Művelési ág:	Kivett lakóház, udvar, út
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzése:	

*Értékelt ingatlan Magyarországon belüli elhelyezkedése*

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

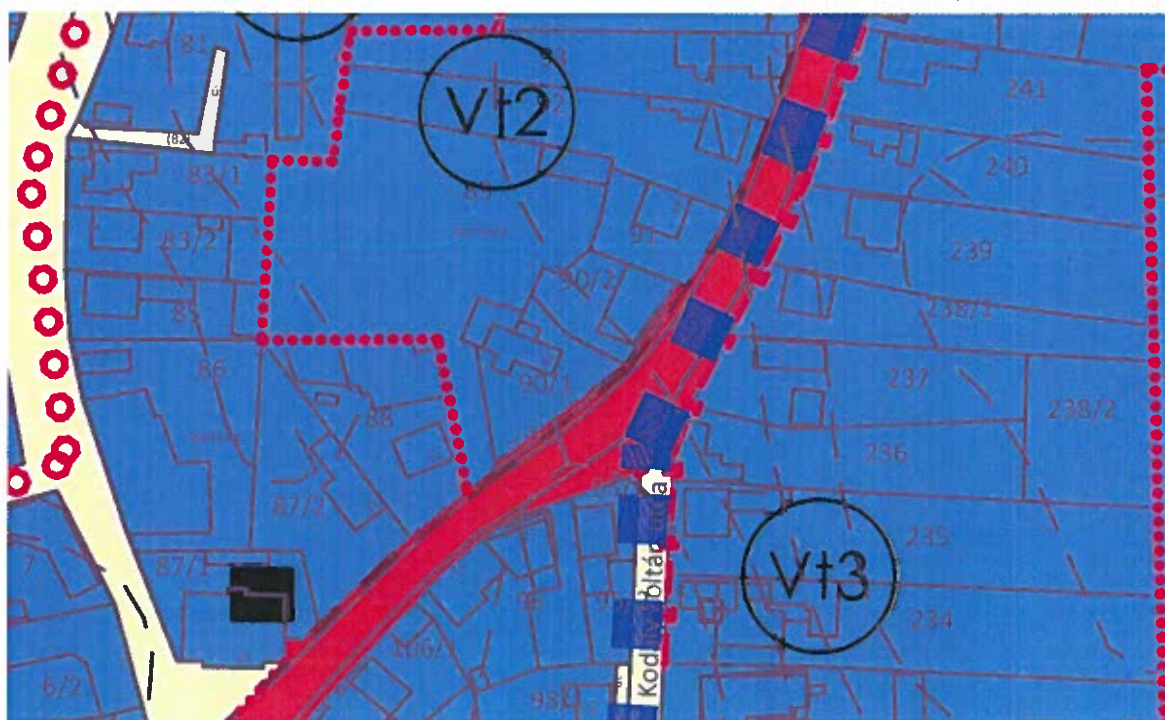


Értékelt ingatlan Szabolcs-Szatmár-Bereg megyén belüli elhelyezkedése





Értékelt ingatlan Újfehértó belüli elhelyezkedése (forrás: Google Maps)



Belterület szabályozási terv (részlet)

A ház a tulajdonos elmondása szerint 100 éven túl épült. Az ingatlan körben kerített, egy személyi bejárattal rendelkezik. Hagyományos szerkezetű, nyeregtetős, hódfarkú cserépfedésű, földszintes lakóépület, melyben közlekedő, szélfogó, két szoba, fürdő, konyha és kamra található.

A komfortos **lakóépület** vegyes, téglá és vályog falazatú, beton és terméskő alappal és lábazattal, borított gerendás fáfödémrel, nyeregtetővel, fa fedélszerkezettel, hódfarkú cserép fedéssel épült.

Homlokzati nyílászárói hőszigetelt üvegezésű fa szerkezetű ablakok és ajtók, a szobáknál belső oldali fa spalettákkal felszerelve. Homlokzati falak nemesvakolatúak, közlekedőben 1,20m magasságig lambériával burkolt. Helyiségek padlói a szobákban és a közlekedőben hajópadló, egyéb helyiségekben kerámia burkolatúak. Belső falfelületek diszperziós falfestésűek, fürdőben 1,50 m magasságig körben csempével burkolt.

A lakóházban az elektromos áram, - szennyvíz, - gáz, - és ivóvíz ellátás kiépített. A HMV ellátás gázbojlerrel megoldott, a fűtés gázkonvektorokon keresztül biztosított. A lakóház riasztó berendezéssel felszerelt.

A lakóépülethez hozzáépítve a hátsó udvarban egy avult, romos állapotú vályogtégla szerkezetű **melléképület** található.

A lakóépület megközelíthetősége kiválónak mondható, műszaki állapota közepes, az udvar fásított, bokrokkal ültetett, kissé elhanyagolt.

Belterületi földrészlet (90/1 és 90/4 hrsz:)

Azonosítás

Telek alapterülete: 576 + 44 = 620 m²

Jellemzés

Telek kialakítása:	Építési telek
Telek alakja, formája:	hossztengelye ÉK-DNY irányú, szabálytalan alakú
Telek határai:	Szabad szemmel jól kivehetők
Telek kerítettsége:	Körben kerített
Kerítés típusa:	Utcafronti kerítés beton lábazatú, acél kerítés.
Beépítés módja:	Ikresített
Domborzati és lejtésviszonyok:	Az utca irányába enyhén lejtős terület
Fák, telepítmények:	A kert fákkal, bokrokkal beültetett.

Közművesítettsége

Összközmű:	Igen.
Csapadékvíz elvezetés:	Az utcában zárt rendszerű csapadékvíz elevező csatorna kiépített.

Épület, felépítmény adatok (90/1 és 90/4 hrsz:)**Azonosítás**

Épület típusa	Családi ház
Épület jellege:	Lakóépület
Bruttó alapterülete:	107 m ²
Nettó alapterületet:	83,86 m ²

Építési adatok:

Építésének éve:	~1920.
Építési mód:	Hagyományos
Kivitelezés minősége:	Korának megfelelő
Építészeti kialakítás:	Átlagos
Komfortfokozat:	Komfortos
Fizikai állapot:	Kissé avult
Leírás:	

Közművesítettség

Összközmű:	Igen
------------	------

Szerkezeti és műszaki leírás**Alapozás, szigetelés**

Alapozás:	Beton és terméskő alap és lábazat.
Alapozás állapota	Szemrevételezés alapján megfelelő, alapfeltárás nem készült
Alapozási hibák leírása	-

Talajvíz, -nedvesség és -pára elleni szigetelés

Talajvíz, -nedvesség és -pára elleni szigetelés:	Nem ismert.
Szigetelés állapota:	Nem ismert.
Szigetelési hibák leírása	Talajnedvesség elleni szigetelés hiányából fakadó nedvesedések tapasztalhatóak a falak lábazati részén.
Hőszigetelés:	Nincs

Teherhordó szerkezetek

Függőleges:	Tégla és vályogtégla
Vízszintes:	Borított gerendás fafödém
Teherhordó szerk. állapota:	Szemrevételezés alapján kielégítő
Szerkezeti hiba leírása:	Jelentős szerkezeti hibára utaló jelek szemrevételezés alapján nem tapasztalhatóak

Válaszfalak

Válaszfalak:	vályogtégla falazat
--------------	---------------------

Nyílászárók

Ablakok szerkezete:	Hőszigetelő üvegezésű fa szerkezetű homlokzati nyílászárók, belső oldali fa spalettákkal.
Ablakok üvegezése:	Két rétegű üvegezés
Ajtószerkezetek:	Pallótokos belső ajtók
Nyílászárók jellemzése:	A homlokzati nyílászárók jó állapotúak, a beltéri ajtók avult állapotúak

Épületgépészet

Fűtési mód:	Gáz és fa
Fűtési mód típusa:	Gázkonvektorok és cserépkályhák
Egyéb jelentős értékű berendezések:	-
Épületgépészeti állapota:	Kissé avult
Épületgépészeti állapotának jellemzése:	Kissé avult
Használati melegvíz ellátás:	Gázbojlerrel megoldott.
Hőleadó felületek:	Konvektorok és fatüzelésű cserépkályhák

Tetőszerkezet

Tető kialakítása	Tetőszerkezet	Tetőfedés, héjalás	Tetőszerkezet/Tetőfedés állapota
Nyeregtető	Fa fedélszerkezet, borított gerendás fafödém	hódfarkú cserépfedés	Jó állapotú

Tetőszerkezet/Tetőfedés jellemzése:

Egységes kialakítás, szemrevételezés alapján a szarufa jónak mondható.

Homlokzat:

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
Nemesvakolat	Jó állapotú	Lábazati falvakolat

Helyiséglista:

(Hrsz.: 90/1 hrsz.)

Épület	Nettó terület (m ²)	Hasznos alapterület (m ²)	Korrekciós tényező	Redukált alapterület (m ²)	Padozatburk.	Felületképzés	Belmagasság (m)
LAKÓÉPÜLET FÖLDSZINT							
Szélfogó	9,40	9,4	1	9,4	Kerámia	diszperziós festés	2,50
Szoba	23,33	23,33	1	23,3	Hajópadló	diszperziós festés	2,50
Közeledő	11,07	11,07	1	11,1	Hajópadló	diszperziós festés	2,50
Szoba	17,31	17,31	1	17,3	Hajópadló	diszperziós festés	2,50
Konyha Étkező	15,76	15,76	1	15,8	Kerámia	diszperziós festés	2,50
Fürdő	4,32	4,32	1	4,3	Mázas kerámia	csempe + d.festés	2,50
Kamra	2,67	2,67	1	2,7	Kerámia	diszperziós festés	2,50
Földszint összesen:	83,86	83,86		83,9			

Értékmeghatározás

Piaci összehasonlító adatok alapján

A telekérték meghatározása

90/l. hrsz telek területe (m ²)	576 m ²	Besorolása:	Településközpont terület
--	--------------------	-------------	--------------------------

A környezet fajlagos telekárai

sz.	Helyszín	Művelési ág	idő	méret m2	piaci ár* Ft	fajlagos piaci ár Ft/m2
1.	Újfehértó, Katona József utca 19.	építési telek	2024.	1909	18 000 000 (K)	9 429
2.	Újfehértó, Puskin utca	építési telek	2020.	853	4 750 000 (T)	5 569
3.	Újfehértó, Debreceni út	építési telek	2020.	2202	25 000 000 (K)	11 353
4.	Újfehértó, Eötvös József utca	építési telek	2020.	1037	15 000 000 (T)	14 465
5.	Újfehértó, Eötvös József utca	építési telek	2020.	4000	78 000 000 (K)	19 500
	Fajlagos alapár					12 063

*megvalósult tranzakció jelölése: (T)

kínálati ár jelölése: (K)

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

1. https://ingatlan.jofogas.hu/szabolcs-szatmar-bereg/Epitesi-telek-elado_75714098.htm

2. <https://ingatlan.jofogas.hu/szabolcs-szatmar-bereg/Epitesi-telek-Baktaloranthaza-74275491.htm>

3. https://ingatlan.jofogas.hu/szabolcs-szatmar-bereg/Vajan-kozpontjaban-1500-m2-epitesi-telek-surrosen-elado_80642253.htm

4. Saját adatbázis

5. Saját adatbázis

A telekérték korrekciója

	Részletezés: % eltérés az alapértéktől					Σ % eltérés az alapértéktől	
kínálati ár	-5		-5		-5		
beépíthetőség	-2		2		2		
beépítettség							
alak, forma területi méret	1	0	1	1	-1		
meglévő épület							
elhelyezkedés	-1	10					
megközelíthetőség							
domborzat és lejtésvizonyok	-1	-1	-1	-1	-1		
infrastruktúra							
esztétikai benyomás							
környezeti szennyezettség							
meglévő közművek							
kerítettség	-1						
gazdasági környezet	3	8	5	5	5		
hatósági előírások	3	3					
hasznosíthatóság	3	3	3		3		
egyéb	0				0		
	0	23	5	5	3	Σ : [%]	
Fajlagos piaci ár	9429	5569	11353	14465	19500		
Korrigált, kerekített fajlagos piaci ár	9429	6850	11921	15188	20085	12695	Ft/m2

A telekérték megállapítás

TE=	576	12695,00					=	7 312 320 Ft
Összesen:								7 300 000 Ft

90/4. hrsz telek területe (m ²)	44 m ²	Besorolása:	Településközpont terület
--	-------------------	-------------	--------------------------

A környezet fajlagos telekárai

sz.	Helyszín	Művelési ág	idő	méret m2	piaci ár [*] Ft	fajlagos piaci ár Ft/m2
1.	Újfehértó, Katona József utca 19.	építési telek	2024.	1909	18 000 000 (K)	9 429
2.	Újfehértó, Puskin utca	építési telek	2020.	853	4 750 000 (T)	5 569
3.	Újfehértó, Debreceni út	építési telek	2020.	2202	25 000 000 (K)	11 353
4.	Újfehértó, Eötvös József utca	építési telek	2020.	1037	15 000 000 (T)	14 465
5.	Újfehértó, Eötvös József utca	építési telek	2020.	4000	78 000 000 (K)	19 500
	Fajlagos alapár					12 063

*megvalósult tranzakció jelölése: (T)

kínálati ár jelölése: (K)

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

1. https://ingatlan.jofogas.hu/szabolcs_szatmar_bereg/Epitesi_telek_elado_75714098.htm

2. https://ingatlan.jofogas.hu/szabolcs_szatmar_bereg/Epitesi_telek_Baktaloranthazan_74275491.htm

3. https://ingatlan.jofogas.hu/szabolcs_szatmar_bereg/Vaian_kozpontjaban_1500_m2_epitesi_telek_surgosen_elado_80642253.htm

4. Saját adatbázis

5. Saját adatbázis

A telekérték korrekciója

	Részletezés, % eltérés az alapértéktől					Σ % eltérés az alapértéktől	
kínálati ár	-5		-5		-5		
beépíthetőség	-2		2		2		
beépítettség							
alak, forma területi méret	1	0	1	1	-1		
meglévő épület							
elhelyezkedés	-1	10					
megközelíthetőség							
domborzat és lejtéviszonyok	-1	-1	-1	-1	-1		
infrastruktúra							
esztétikai benyomás							
környezeti szennyezettség							
meglévő közművek							
kerítettség	-1						
gazdasági környezet	3	8	5	5	5		
hatósági előírások	3	3					
hasznosíthatóság	3	3	3		3		
egyéb	0				0		
	0	23	5	5	3	Σ [%]	
Fajlagos piaci ár	9429	5569	11353	14465	19500		
Korrigált, kerekített fajlagos piaci ár	9429	6850	11921	15188	20085	12695	Ft/m2

A telekérték megállapítás

TE=	44	12695,00					=	558 580 Ft
Összesen:								600 000 Ft

Az építmények értékének megállapítása

90/1

Piaci összehasonlító adatok

a piaci összehasonlító adatok

a telekértéket nem tartalmazzák ☐a telekértéket tartalmazzák ☒

	helyszín	idő	funkció	telek/felép.		piaci ár*	fajlagos piaci ár
				m ²	m ²	M Ft	Ft/m ²
1.	Újfehértó, Hétkereszt utca	2024.	lakóház	1068	57	16 (K)	280 702
	(Komfortos, 2 szobás, kissé avult állapotú családi ház)						
2.	Újfehértó, városközpontban	2024.	lakóház	3089	56	30 (K)	535 714
	(2 szobás erősen avult családi ház)						
3.	Újfehértó, városközpontban	2024.	lakóház	1255	47	22 (K)	468 085
	(2 szobás erősen avult családi ház)						
4.	Újfehértó, Szent István út 7.	2024.	lakóház	369	77	27,65 (K)	359 091
	(Összkomfortos, 2 szobás, jó állapotú családi ház)						
5.	Újfehértó, Rákóczi Ferenc utca	2024.	lakóház	1200	53	18 (K)	339 623
	(Felújítást igénylő, komfortos, 2+1 szobás, családi ház, kovektor+cs.kályha fűtéssel)						
	Átlagos alapár						396 643

*megvalósult tranzakció jelölése: (T) kínálati ár jelölése: (K)

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

1. <https://ingatlan.com/34375391>2. <https://ingatlan.com/33705466>3. <https://ingatlan.com/34292796>4. <https://ingatlan.com/34155488>

5.

https://ingatlan.jofogas.hu/szabolcs_szatmar_bereg/Elado_csaladi_haz_Ujfeherto_Rakoczi_Ferenc_utca_144584466.htm

Korrekciós tényezők

Tényező	1. épület	2. épület	3. épület	4. épület	5. épület
Kínálati ár miatt	-10%	-10%	-10%	-10%	0%
Elhelyezkedés	0%	0%	-5%	0%	-10%
Építés éve	-5%	0%	-5%	-5%	2%
Telek mérete	-3%	-6%	-3%	2%	0%
Alapterület	3%	3%	3%	0%	0%
Fűtési rendszer	0%	1%	1%	0%	0%
Falazat anyaga	0%	0%	0%	0%	0%
Belsőépítészeti kialakítás	0%	2%	3%	-6%	1%
Avult állapot	2%	-8%	-8%	-5%	1%
Komfortfokozat	0%	1%	1%	0%	0%
Korrekció mértéke	-13%	-17%	-23%	-24%	-6%
Fajlagos piaci ár (Ft/m ²)	280 702	535 714	468 058	359 091	339 623
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²)	244 211	444 643	360 405	272 909	319 246
Átlagos fajlagos alapár (Ft/m ²)	328 283				

Az építményérték megállapítása

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Lakóépület	$m^2 \times$	$Ft/m^2 =$	Ft
Lakóépület	$83,9 m^2 \times 100 \% =$	$83,86 m^2 \times 328 283 Ft/m^2 =$	27 529 812 Ft
Összesen:	$83,9 m^2$	83,9 $m^2 \times 181 537 Ft/m^2 =$	27 529 812 Ft
Egyedileg értékelendő elem			0 Ft
Építményérték mindösszesen			27 529 812 Ft

az építményérték

a telekértéket nem tartalmazza ☐a telekértéket tartalmazza ☒

Költség alapú módszer alapján

(Hrsz.: 90/1)

	Alapterület	Bruttó pótlási költség		Avulás			Nettó pótlási költség
				Fizikai	Erkölcsei	Piaci	
	(m^2)	(Ft/m^2)	(Ft)	%	%	%	(Ft)
Lakóépület							
Lakóépület	83,9 m^2	500 000	41 950 000	40 %	15 %	%	18 877 500 Ft
Melléképület	10,2 m^2	250 000	2 540 000	70 %	%	%	762 000 Ft
Épületek összesen							Ft
Egyedileg értékelendő elem							Ft
Építmények összesen							19 639 500 Ft

Piaci helyzetelemzés

90/1. hrsz.

Piaci helyzetelemzés

Település ingatlanforgalma:	Átlagos
Forgalomképesség:	Forgalomképes
Hosszú távú értékállóság:	Értéktartás várható
Az ingatlan fedezetnek:	Alkalmas

Forgalmi érték: 27.500.000.- Ft

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

90/4. hrsz.

Piaci helyzetelemzés

Település ingatlanforgalma:	Átlagos
Forgalomképesség:	Forgalomképes
Hosszú távú értékállóság:	Értéktartás várható
Az ingatlan fedezetnek:	Alkalmas

Forgalmi érték: 600.000.- Ft

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

Mellékletek (90/1 és 90/4. hrsz.:)

Tulajdoni lap:

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

Oldal: 1/1

Ehiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 30005/171891/2024

2024.12.12

Szektor: 61

ÚJFEHÉRTŐ

Belterület 90/1 helyrajzi szám

4244 ÚJFEHÉRTŐ Szent István ut 18.		IRÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/		ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
		min.o		ha m2	k.fill
. Kivett lakóház, udvar		0	576	0.00	
		IRÉSZ			
1. tulajdoni hányad: 592/1100					
bejegyző határozat, érkezési idő: 53552/2007.05.16					
eredeti határozat: 4009/1961.05.19					
jogcím: adásvétel 4009/1961.05.19					
jogállás: tulajdonos					
név : Palicz Dezsőné					
sz.név: Tóth Sarolta					
szül. : 1936					
a.név : Urr Sarolta					
cím : 4244 ÚJFEHÉRTŐ Szent István utca 18.					
3. tulajdoni hányad: 508/1100					
bejegyző határozat, érkezési idő: 53552/2007.05.16					
eredeti határozat: 60928/1995.09.24					
jogcím: tulajdonközösség megszüntetés és bírói ítélet 60928/1995.09.24					
jogállás: tulajdonos					
név : Palicz Dezsőné					
sz.név: Tóth Sarolta					
szül. : 1936					
a.név : Urr Sarolta					
cím : 4244 ÚJFEHÉRTŐ Szent István utca 18.					
		IRÉSZ			
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 53552/2007.05.16					
Onálló szöveges bejegyzés megosztva a 90 hrsz 90/1-90/4 ingatlanokra.					

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

TULAJDONILAP VÉGE

Elektronikusan aláírta.

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/171892/2024

2024.12.12

Sektor: 61

ÚJFEHÉRTŐ

Belterület 90/4 helyrajzi szám

4244 ÚJFEHÉRTŐ Szent István út. "felülvizsgálat alatt"

LRÉS Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. alosztály adatok

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett út

0

44

0.00

LRÉS Z

1. tulajdoni hányad: 592/1100

bejegyző határozat, érkezési idő: 53552/2007.05.16

eredeti határozat: 4009/1961.05.19

jogcím: adásvétel 4009/1961.05.19

jogállás: tulajdonos

név : Palicz Dezsőné

sz.név: Tóth Sarolta

szül. : 1936

a.név : Urr Sarolta

cím : 4244 ÚJFEHÉRTŐ Szent István utca 18.

3. tulajdoni hányad: 508/1100

bejegyző határozat, érkezési idő: 53552/2007.05.16

eredeti határozat: 60928/1995.08.24

jogcím: tulajdonközösség megszüntetés és bírói ítélet 60928/1995.08.24

jogállás: tulajdonos

név : Palicz Dezsőné

sz.név: Tóth Sarolta

szül. : 1936

a.név : Urr Sarolta

cím : 4244 ÚJFEHÉRTŐ Szent István utca 18.

LRÉS Z

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 53552/2007.05.16

Önálló szöveges bejegyzés megosztva a 90 hrsz 90/1-90/4 ingatlanokra.

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.

TULAJDONILAPVÉGE

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Térkép:

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

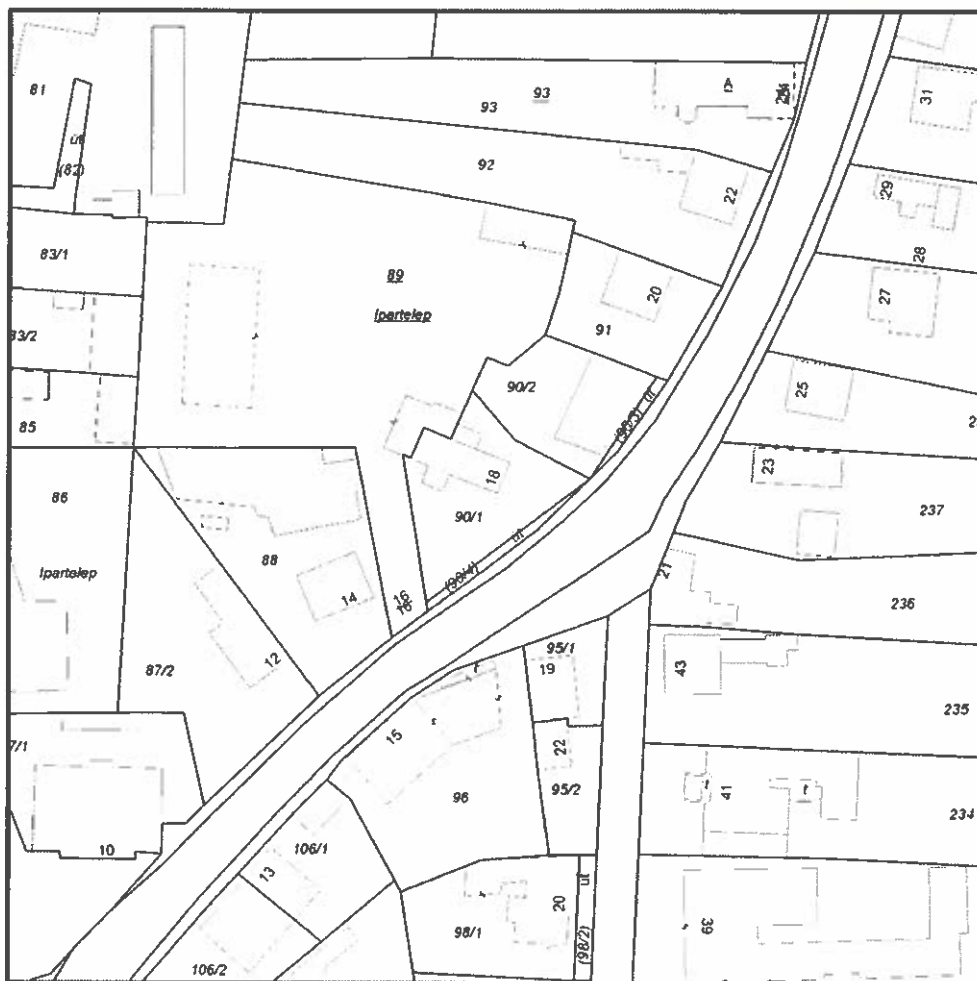
2024.12.12 09:30:45

Helyrajz szám: ÚJFEHÉRTŐ belterületi 90/1

Megrendelés szám: 7/3974/2024

Méretarány: 1 : 1000

Térképszám: 83706960002024



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Elektronikusan aláírta:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2024.12.12 09:31:47

Helyrajza száma: ÜFEIÉRTŐ belterület 90-4

Megrendelés száma: 7/3975/2024

Méretarány: 1 : 1000

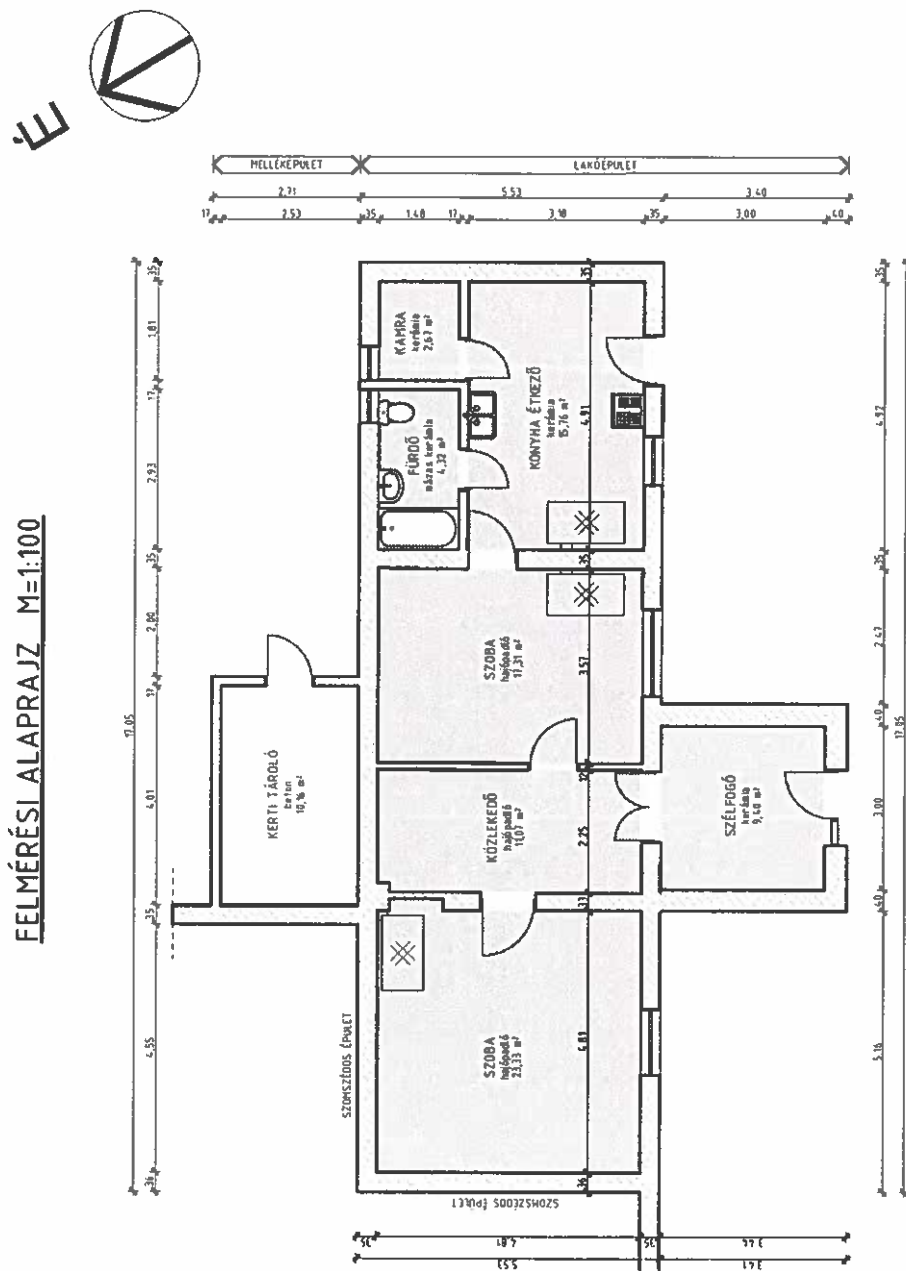
Térkép száma: 83707050002024



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

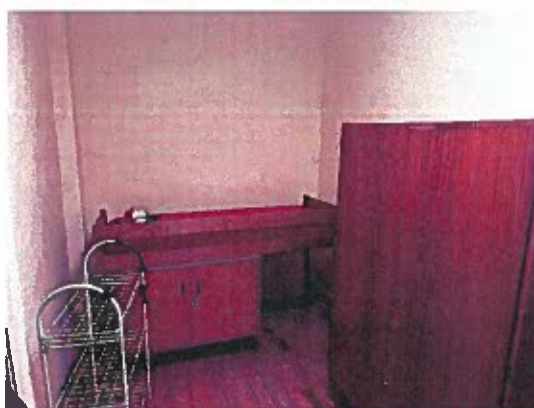
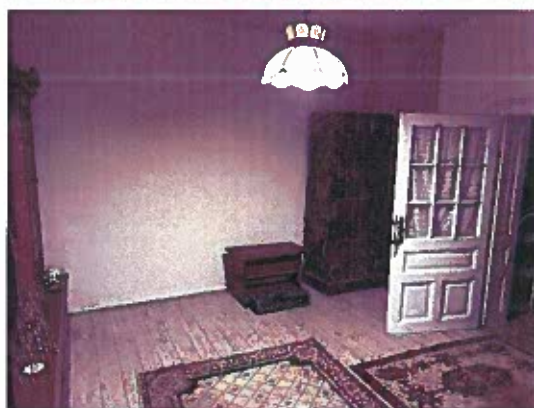
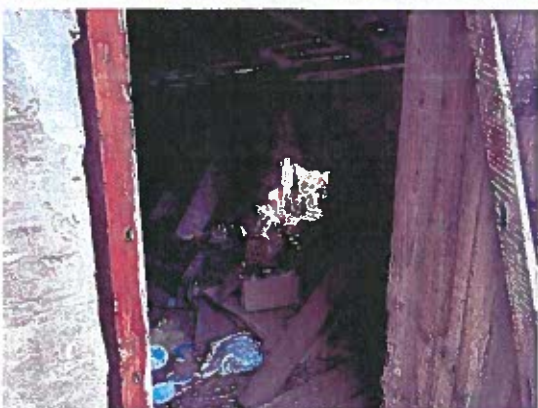
Alaprajz:

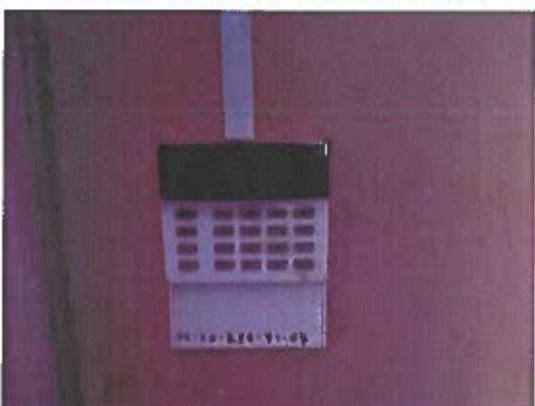
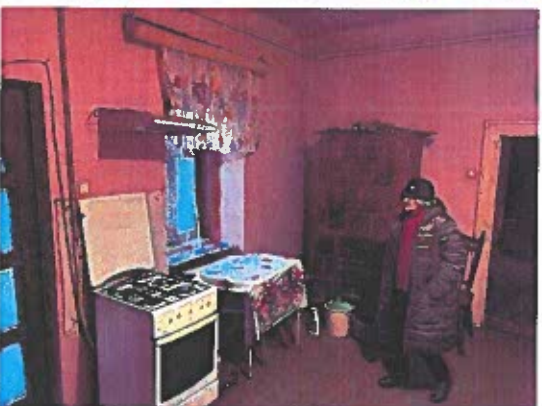
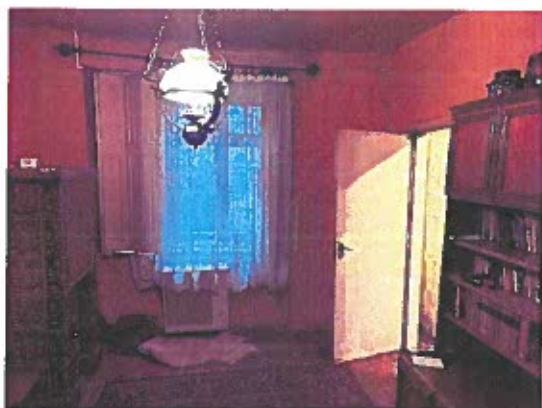


LAKÓÉPÜLET BRUTTÓ ALAPTERÜLET: 107
MELLÉKÉPÜLET BRUTTÓ ALAPTERÜLET: 12 M²

Fényképek:









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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/1599/2025

2025.01.07

ÚJFEHÉRTÓ

Szektor: 61

Belterület

90/4 helyrajzi szám

4244 ÚJFEHÉRTÓ Szent István út. "felülvizsgálat alatt"

ILRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

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

. Kivett út

0

44

0.00

ILRÉSZ

1. tulajdoni hányad: 592/1100

bejegyző határozat, érkezési idő: 53552/2007.05.16

eredeti határozat: 4009/1961.05.19

jogcím: adásvétel 4009/1961.05.19

jogállás: tulajdonos

név : Palicz Dezsőné

sz.név: Tóth Sarolta

szül. : 1936

a.név : Urr Sarolta

cím : 4244 ÚJFEHÉRTÓ Szent István utca 18.

3. tulajdoni hányad: 508/1100

bejegyző határozat, érkezési idő: 53552/2007.05.16

eredeti határozat: 60928/1995.08.24

jogcím: tulajdonközösség megszüntetés és bírói ítélet 60928/1995.08.24

jogállás: tulajdonos

név : Palicz Dezsőné

sz.név: Tóth Sarolta

szül. : 1936

a.név : Urr Sarolta

cím : 4244 ÚJFEHÉRTÓ Szent István utca 18.

ILRÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 53552/2007.05.16

Önálló szöveges bejegyzés megosztva a 90 hrsz 90/1-90/4 ingatlanokra.

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

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/1402/2025

2025.01.07

ÚJFEHÉRTÓ

Szektor: 61

Belterület

90/1 helyrajzi szám

4244 ÚJFEHÉRTÓ Szent István út 18.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alosztály adatok

ha m2

k.fill.

ter.

kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett lakóház, udvar

0

576

0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 592/1100

bejegyző határozat, érkezési idő: 53552/2007.05.16

eredeti határozat: 4009/1961.05.19

jogcím: adásvétel 4009/1961.05.19

jogállás: tulajdonos

név : Palicz Dezsőné

sz.név: Tóth Sarolta

szül. : 1936

a.név : Urr Sarolta

cím : 4244 ÚJFEHÉRTÓ Szent István utca 18.

3. tulajdoni hányad: 508/1100

bejegyző határozat, érkezési idő: 53552/2007.05.16

eredeti határozat: 60928/1995.08.24

jogcím: tulajdonközösség megszüntetés és bírói ítélet 60928/1995.08.24

jogállás: tulajdonos

név : Palicz Dezsőné

sz.név: Tóth Sarolta

szül. : 1936

a.név : Urr Sarolta

cím : 4244 ÚJFEHÉRTÓ Szent István utca 18.

III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 53552/2007.05.16

Önálló szöveges bejegyzés megosztva a 90 hrsz 90/1-90/4 ingatlanokra.

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