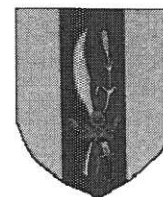


ÚJFEHÉRTÓI POLGÁRMESTERI HIVATAL

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



**ÚJFEHÉRTÓ VÁROS
KÉPVISELŐ-TESTÜLET
ÜGYRENDI BIZOTTSÁGÁNAK
E L N Ö K E**
Szám: 2-3.9/2021.

M E G H Í V Ó

Újfehértó Város Önkormányzat Képviselő-testületének

Ügyrendi Bizottságát

a 2011. évi CLXXXIX. törvény 53. § (1) bekezdése, illetve Újfehértó Város Önkormányzat Képviselő-testülete és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 17/2019. (X. 30.) önkormányzati rendelet 6. §. (7) bekezdése alapján

2021. december 2-án (csütörtök) 15 órai kezdettel

rendkívüli nyilvános ülésre összehívom

A rendkívüli bizottsági ülés helye: „Nonprofit Közösségi – Szolgáltató Ház” 4244 Újfehértó, Rákóczi Ferenc utca 2., - (volt kollégiumi épület)

A rendkívüli bizottsági ülésre Tisztelettel meghívom

Napirendi javaslat

- 1./ Előterjesztés Újfehértó Város Önkormányzata Állatvédelmi Alapjának létrehozására (Írásbeli előterjesztés alapján)
Szám: 3-187/2021.
Előadó: Dr. Hosszú József polgármester

A rendkívüli bizottsági ülés összehívását az Újfehértó Város Önkormányzata Állatvédelmi Alapjának létrehozásáról szóló döntés fontossága indokolja.

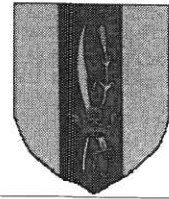
Ú j f e h é r t ó, 2021. december 01.



Varga Anna s. k.
ÜB Elnök



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



ÚJFEHÉRTÓ VÁROS
KÉPVISELŐ-TESTÜLET
PÉNZÜGYI BIZOTTSÁGÁNAK
E L N Ö K E
Szám: 2-110/2021.

M E G H Í V Ó

Újfehértó Város Képviselő-testületének Pénzügyi Bizottságát

a 2011. évi CLXXXIX. törvény 53. § (1) bekezdése, illetve Újfehértó Város Önkormányzat Képviselő-testülete és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 17/2019. (X. 30.) önkormányzati rendelet 6. §. (7) bekezdése alapján

2021. december 2-án (csütörtök) 15,15 órai kezdettel

rendkívüli nyilvános, azt követően – zárt ülésre összehívom

A rendkívüli bizottsági ülés helye: „Nonprofit Közösségi – Szolgáltató Ház” 4244 Újfehértó, Rákóczi Ferenc utca 2., - (volt kollégiumi épület)

A rendkívüli bizottsági ülésre Tisztelettel meghívom

Napirendi javaslat (nyilvános)

- 1./ Előterjesztés Újfehértó Város Önkormányzata Állatvédelmi Alapjának létrehozására (Írásbeli előterjesztés alapján)
Szám: 3-187/2021.
Előadó: Dr. Hosszú József polgármester
- 2./ Előterjesztés az Újfehértói 525 helyrajzi számú ingatlan eladásáról (Írásbeli előterjesztés alapján)
Szám: 3-188/2021.
Előadó: Dr. Hosszú József polgármester
- 3./ Előterjesztés az Újfehértói 5513 és 5514 helyrajzi számú ingatlanok eladásáról (Írásbeli előterjesztés alapján)
Szám: 3-189/2021.
Előadó: Dr. Hosszú József polgármester

4./ Előterjesztés „Mindennapi élet a szikesen” elnevezésű pályázat benyújtásáról
(Írásbeli előterjesztés alapján)

Száma: 3-191/2021.

Előadó: Dr. Hosszú József polgármester

Napirendi javaslat

(zárt ülés)

1./ Előterjesztés az Újfehértói 08/34 hrsz-ú ingatlanból kialakítandó 08/60 és 08/61 helyrajzi számú ingatlanok eladásáról

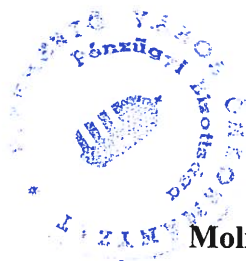
(Írásbeli előterjesztés alapján)- kiosztással-

Száma: 3-190/2021.

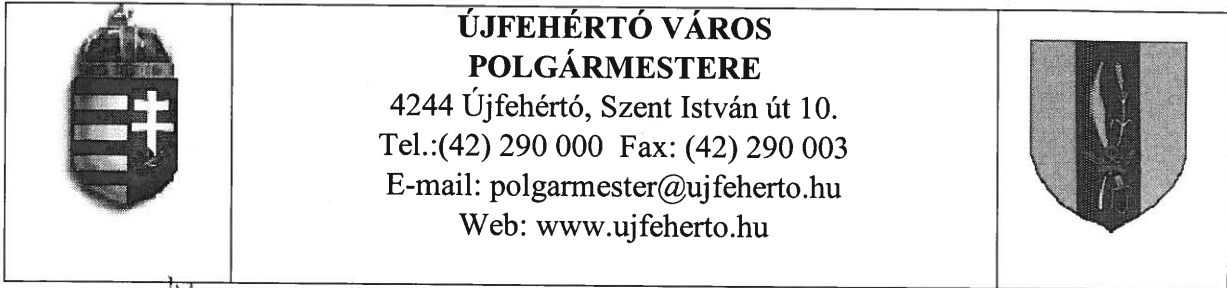
Előadó: Dr. Hosszú József polgármester

A rendkívüli bizottsági ülés összehívását az ingatlanok eladásával kapcsolatos döntések sürgőssége indokolja.

Ú j f e h é r t ó, 2021. december 01.



Molnárné Mészáros Ágnes s. k.
PB elnök



Száma: 2-...../2021.

MEGHÍVÓ

Újfehértó Város Képviselő-testületét

2021. december 02-án (csütörtök) 15,30 órai kezdettel

a 2011. évi CLXXXIX. törvény 53. § (1) bekezdése, illetve Újfehértó Város Önkormányzat Képviselő-testülete és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 17/2019. (X. 30.) önkormányzati rendelet 6. §. (7) bekezdése alapján

rendkívüli nyilvános - azt követően zárt ülésre összehívom

A rendkívüli képviselő-testületi ülés helye: „Nonprofit Közösségi – Szolgáltató Ház” 4244 Újfehértó, Rákóczi Ferenc utca 2., - (volt kollégiumi épület)

A rendkívüli képviselő-testületi ülésre Tisztelettel meghívom

Napirendi javaslat **(nyilvános)**

- 1./ Előterjesztés Újfehértó Város Önkormányzata Állatvédelmi Alapjának létrehozására (Írásbeli előterjesztés alapján)
Száma: 3-187/2021.
Előadó: Dr. Hosszú József polgármester
- 2./ Előterjesztés az Újfehértói 525 helyrajzi számú ingatlan eladásáról (Írásbeli előterjesztés alapján)
Száma: 3-188/2021.
Előadó: Dr. Hosszú József polgármester
- 3./ Előterjesztés az Újfehértói 5513 és 5514 helyrajzi számú ingatlanok eladásáról (Írásbeli előterjesztés alapján)
Száma: 3-189/2021.
Előadó: Dr. Hosszú József polgármester
- 4./ Előterjesztés „Mindennapi élet a szikesen” elnevezésű pályázat benyújtásáról (Írásbeli előterjesztés alapján)
Száma: 3-191/2021.
Előadó: Dr. Hosszú József polgármester


Napirendi javaslat
zárt ülés

- 1./ Előterjesztés az Újfehértói 08/34 hrsz-ú ingatlanból kialakítandó 08/60 és 08/61 helyrajzi számú ingatlanok eladásáról
(Írásbeli előterjesztés alapján) - kiosztással
Szám: 3-190/2021.
Előadó: Dr. Hosszú József polgármester

A rendkívüli képviselő-testületi ülés összehívását az ingatlanok eladásával kapcsolatos döntések sürgőssége indokolja.

Ú j f e h é r t ó, 2021. december 01.




Dr. Hosszú József
polgármester



**ÚJFEHÉRTÓ VÁROS
POLGÁRMESTERE**

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



Iktatószám: UJF/ 3-187 /2021

ELŐTERJESZTÉS

– Újfehértó Város képviselő – testületéhez –

Újfehértó Város Önkormányzata Állatvédelmi Alapjának létrehozására

Tisztelt Képviselő – testület!

Újfehértó Város lakosságában napjainkra széles körben elfogadott az állatvédelemhez kapcsolódó célok elérésének fontossága, ami több, egymástól részben elkülönülő szervezeti megoldással érhető el. Az állatvédelemre vonatkozó állami szabályozás végrehajtása mellett indokolt, hogy az Önkormányzat további formában is elősegítse az állatok ésszerű védelmét és kíméletét.

Fentiek alapján Állatvédelmi Alap létrehozására teszek javaslatot.

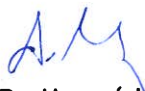
Az Alap bevételei a természetes személyek és jogi személyek befizetései lehetnek, azzal, hogy 500.000.-Ft, azaz ötszázezer forint kezdő befizetést – a korábbi felajánlásnak megfelelően – az Önkormányzat biztosít.

Az Alap forrásai gazdátlan állatok ivartalanításának támogatására, az Önkormányzat közigazgatási területén ténylegesen üzemeltetett állatmenhelyek és ebrendészeti telep fenntartására, az Önkormányzat közigazgatási területén tevékenykedő állatvédelmi szervezetek támogatására, állatjóléti és közegészségügyi intézkedések finanszírozására, az állatvédelem népszerűsítésére lenne felhasználható.

Önkormányzatunk területén számos, az állatvédelem terén szakmai ismeretekkel, és megfelelő elköteleződéssel rendelkező személy, szervezet végez tevékenységet, ezért indokolt arról rendelkezni, hogy az Alap forrásainak felhasználására bárki javaslatot tehet. A kapcsolódó kötelezettségvállalások kapcsán egymillió forint fölött a képviselő – testület döntése indokolt.

Kérem a Tisztelt képviselő – testületet, hogy a tervezetet megtárgyalni, és a jogszabályt megalkotni szíveskedjen.

Újfehértó, 2021.12.01.


Dr. Hosszú József
polgármester



Újfehértó Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2021. (.....) önkormányzati rendelete

Újfehértó Város Önkormányzata Állatvédelmi Alapjának létrehozásáról

Újfehértó Város Önkormányzatának képviselő – testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében eljárva, a 2. § (5) bekezdése kivételével Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 10. § (2) bekezdése, a 2. § (5) bekezdése tekintetében Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § (9) bekezdése alapján a következőket rendeli el:

1. §

(1) Újfehértó Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Állatvédelmi Alapot (a továbbiakban: Alap) hoz létre.

(2) Az Alap célja Újfehértó Város közigazgatási területén az állatok védelmének elősegítése.

2. §

(1) Az Alap bevételei a természetes személyek és jogi személyek befizetései.

(2) Az Önkormányzat a rendelet hatályba lépését követő harminc napon belül a rendeletben foglalt befizetések kezelésére alkalmas pénzforgalmi számlát nyit, melynek számlaszámát és a számla elnevezését az Önkormányzat hivatalos honlapján, továbbá a helyben szokásos módon közzéteszi.

(3) Az Önkormányzat a (2) bekezdés szerinti pénzforgalmi számlára a számlanyitást követő nyolc napon belül ötszázezer forint befizetést teljesít, ami az Alap kezdő forrása.

(4) Az Alap forrása kizárólag

- a) gazdátlan állatok ivartalanításának támogatására,
- b) az Önkormányzat közigazgatási területén ténylegesen üzemeltetett állatmenhelyek és ebrendészeti telep fenntartására,
- c) az Önkormányzat közigazgatási területén tevékenykedő állatvédelmi szervezetek támogatására,
- d) állatjóléti és közegészségügyi intézkedések finanszírozására,
- e) az állatvédelem népszerűsítésére használható fel.

(5) Az Alap forrásainak felhasználására bárki írásban javaslatot tehet, a forrásfelhasználásról egymillió forintos összeghatárig a polgármester dönt. Az Alap javára teljesített egymillió forintot meghaladó befizetés elfogadásáról, vagy az Alapot terhelő egymillió forintot meghaladó kifizetésről a képviselő – testület dönt. A forrásfelhasználásra egyebekben az Önkormányzat gazdálkodására vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő ötödik napon lép hatályba.



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



Száma: 5.188./2021.

E L Ő T E R E J E S Z T É S

-a Képviselő-testülethez-

az Újfehértói 525 helyrajzi számú ingatlan eladásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Oláh Anikó N13 5JD London, Ecclesbourne Gdns 31. szám alatti lakos (magyar állampolgár, belföldi lakóhelye: 4400 Nyíregyháza, Toldi út 69. 7/60.) az ingatlan-nyilvántartásban Újfehértó 5025 hrsz. alatt felvett, szántó művelési ágba sorolt, 2116 m² területű zártkerti önkormányzati ingatlan (továbbiakban: ingatlan) 1059/2116 tulajdoni hányadának megvásárlása iránt 2021. augusztus 25-én érkezett vételi ajánlatot terjesztett elő.

Az ingatlan tehermentes, jogok nem terhelik. Oláh Anikó, aki az ingatlan résztulajdonosa, megkeresésre kötelezettséget vállalt arra, hogy az adásvétellel kapcsolatos költségeket megtéríti.

Tardi Róbert ingatlan-értékbecslő által 2021. november 3-án készített ingatlanforgalmi értékbecslés (kerekítve) 290.000-Ft-ban határozta meg az ingatlan 1059/2116 tulajdoni hányadának értékét. Az értékelési szakvélemény ellenértékét összesen 38.037 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 b) pontja alapján a döntés a képviselőtestület hatáskörébe tartozik. Mivel az ingatlan értéke nem éri el a 11. § (1) bekezdésben meghatározott 150.000.000-Ft-ot, annak eladása során nem kötelező a versenyeztetési és árverési szabályzat szerint eljárni.

A felmerült értékbecslési költség figyelembevételével az ingatlan eladási árát mindösszesen 328.037 Ft összegben javaslom megállapítani azzal, hogy az ingatlan értékesítés további felmerülő költségeit (ügyvédi munkadíj stb.) a vevő fizeti.

Az előterjesztéshez mellékelem a kérelmet, a költségviselési nyilatkozatot, az értékbecslést és az ingatlanértékelő számláját.

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

Újfehértó, 2021. november 22.



Dr. Hosszú József
polgármester

ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK

...../.....(...) számú

határozata

az Újfehértói 525 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 525 hrsz. alatt felvett, szántó művelési ágba tartozó, 2116 m² területű zártkerti ingatlan 1059/2116 tulajdoni hányadát Oláh Anikó N13 5JD London, Ecclesbourne Gdns 31. (magyar állampolgár, belföldi lakóhelye: 4400 Nyíregyháza, Toldi út 69. 7/60.) szám alatti lakos részére mindösszesen 328.037 Ft vételár megfizetése ellenében értékesíti azzal, hogy az adásvétellel kapcsolatos felmerülő minden további költség (ügyvédi munkadíj stb.) a vevőt terheli.

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

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Dr. Hosszú József
polgármester

Dr. Veres Ildikó
jegyző

A határozatról értesül:

1./ Oláh Anikó ancha@gmx.com

2./ Polgármesteri Hivatal (Jegyzői Titkárság, Pénzügyi Osztály, Városüzemeltetési Osztály)

3./ Irattár

Tisztelt Polgarmesteri Hivatall

Ügyintézői Polgarmesteri Hivatal	
2021-08-25	
Érkezett:	
Ügyiratszám: 445-1/2021	
Telefonszám:	
Cím: 31 Ecclesbourne Gdns	
London	
N13 5JD	

Nev: Olah Aniko

Cím: 31 Ecclesbourne Gdns

London

N13 5JD

Telefonszám: 06 20 585 0317

Email cím: ancha@gmx.com

Azzal a kéréssel fordulok önökhöz, hogy az Újfehértó kultúreületen található zártkert elővásárlási jogát számomra engedélyezzék.

A fent említett földterület, amely az Újfehértó Város Önkormányzatának tulajdonában van a tulajdonomban lévő területtel szomszédos, mindazonáltal közös helyrajzi számon; 5025 szerepel.

Az ajánlattetelem 30.000Ft, továbbá vállalom, hogy az értékbecslés és az ügyvitellel kapcsolatos

Kérem önöket, hogy megkereséseimre reagálva, a fent említett email címen, illetve a megadott levelezési címen értesítsenek.

Megértésüket és segítségüket előre is köszönöm!

Tisztelettel:

Olah Aniko

Kelt: London, 2021.08.06

Tisztelt Dr. Nemeth Antal!

<i>Chesely</i>
2021-10-22 Érkezett
<i>[Signature]</i>

AA45-3
Dr. Nemeth
G.

2021 Augusztus 30-an kelt levelere reagálva nyilatkozatot szeretnék tenni, miszerint az Ujfehertói 5025-os helyrajzi szám alatt szereplő zártkerti ingatlan 1059/2116 tulajdoni hányadat az Ujfehertói Önkormányzattól megszeretném vásárolni. Továbbá a levelemben leírtakat tudomásul veszem az értékecsles díjat illetve a szerződéskötéssel kapcsolatos költségeket (ügyvédi és egyéb díjak) teljes megfizetést vállalom.

A levelemben kelt adataim a következők,

Név: Olah Aniko

Születési hely: Ujfehertó, 1973.08.30

Anyja neve: Mile Maria

Allampolgársága: Magyar

Lakcím: 4400 Nyiregyháza, Toldi ut 69 7-ik emelet/60-as ajtó

Személyi igazolványszám: 571094AE

Adóazonosító jele: 8389574896

Telefonszám: 06(20) 585 0317

Email: ancha@gmx.com

Kérem, hogy emailben illetve telefonon mielőbb tájékoztasson, hogy az értékecsles díjat hogyan és mikor tudom rendezni.

Megértéset és segítséget előre is köszönöm!

Üdvözlettel: Olah Aniko

Kelt: Ujfehertó, 2021.09.12

Olah Aniko

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

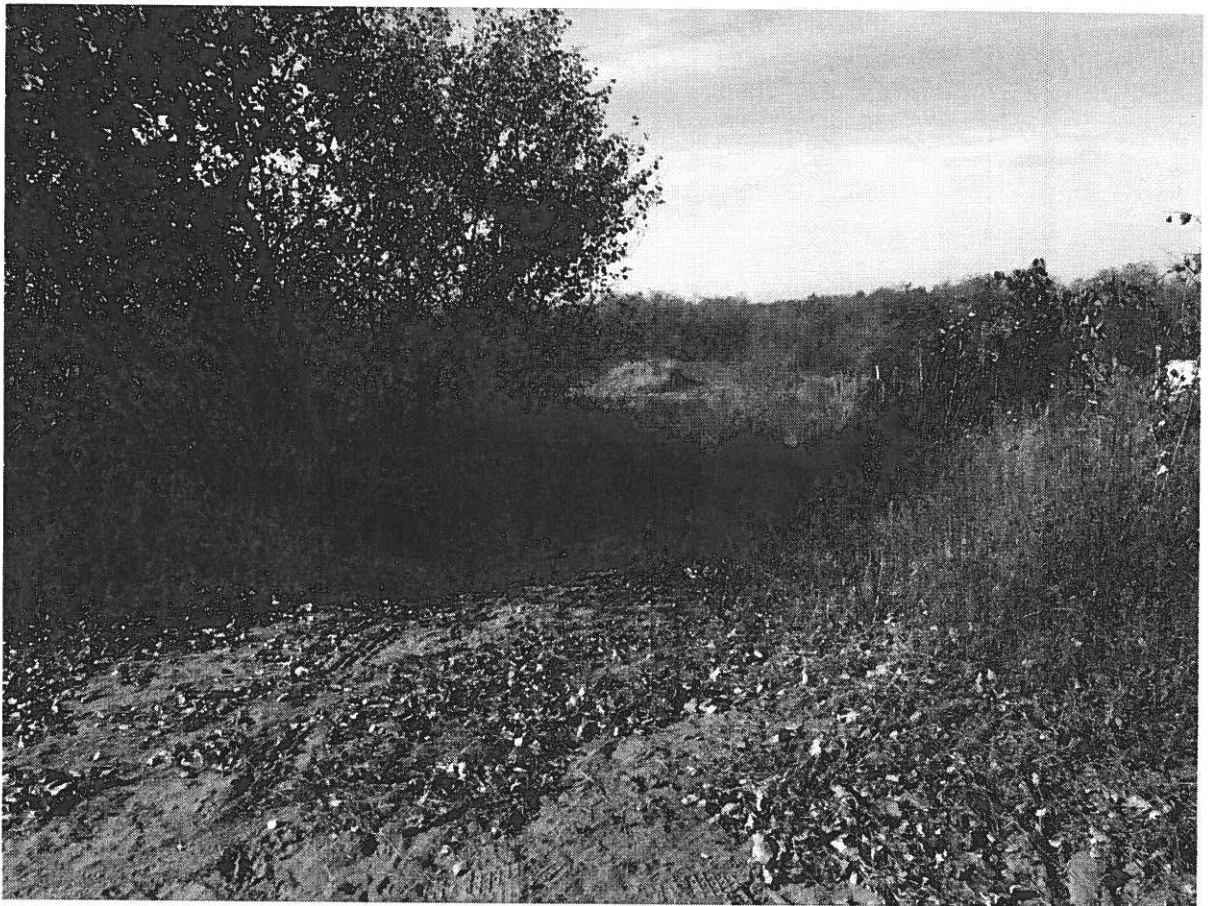
Értékelés tárgya: *Újfehértó, külterület, 5025. hrsz.-ú ingatlan*

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

Megbízott: *Tardi Róbert, ingatlan-értékbecsliő*

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

Tel.: *+36 70 387 9619*



Újfehértó, 2021. november 3.

Jelen szakvélemény 2 példányban készült

- 1. példány -

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 „kiszadózó”
4244 Újfehértó, Váci Mihály u. 44.
Adószám: 66201267-1-35
Banksz.: 68800013 15212056



Tardi Róbert
építész- és településmérnök
ingatlanértékelő
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 az

Újfehértó, zártkert 5025. hrsz. ingatlan 1059/2116. területi hányad részének tehermentes, mai forgalmi értékét határozzam meg.

A helyszíni szemle időpontja: 2021. október 26.

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 általam meghatározott értékek táblázatos formában az értékelt területre:					
Helység	hrsz.	értékelt területi hányad	piaci összehasonlító érték (Ft)	hozam érték (Ft)	Piaci érték (Ft)
Újfehértó	5025.	1057/2116	292.701,-	175.791,-	290 000,-
Összesen			292.701,-	175.791,-	290 000,-

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan általam becsült, kerekített piaci értéke

290.000,- Ft,

azaz

Kettőszázkilencvenezer forint.

Megjegyzés:

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

Az érték meghatározásnál 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 érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.

Az értékelés a fordulónaptól számított 90 napig érvényes.

Jelen szakvélemény 2 példányban készült.

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 értékbecslés fenti dokumentációk, az általunk szerzett adás-vételi rendszerben lévő összehasonlító adatok, ingatlanpiaci hirdetések, a **2021. október 26-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)

060/1 HRSZ	
Cím	Újfehértó, Erzsébet kert
Helyrajzi szám	5025.
Megnevezése	szántó (2116 m ²)
Értékelendő terület	2116 m ²
Minőségi osztály	7
Kataszteri jövedelem	0,55 AK
Bejegyzett tulajdonos(ok)	Újfehértó Város Önkormányzata 4244 Újfehértó, Szent István út 10.
Bejegyzett tulajdoni hányad	1059 / 2116
Bejegyzett tulajdonos(ok)	Oláh Anikó 4244 Újfehértó, Vadas tag 47.
Bejegyzett tulajdoni hányad	1057 / 2116
A tulajdoni lapon szereplő széljegyek	-
A tulajdoni lapon szereplő terhelések, egyéb bejegyzések	-

Megjegyzés:

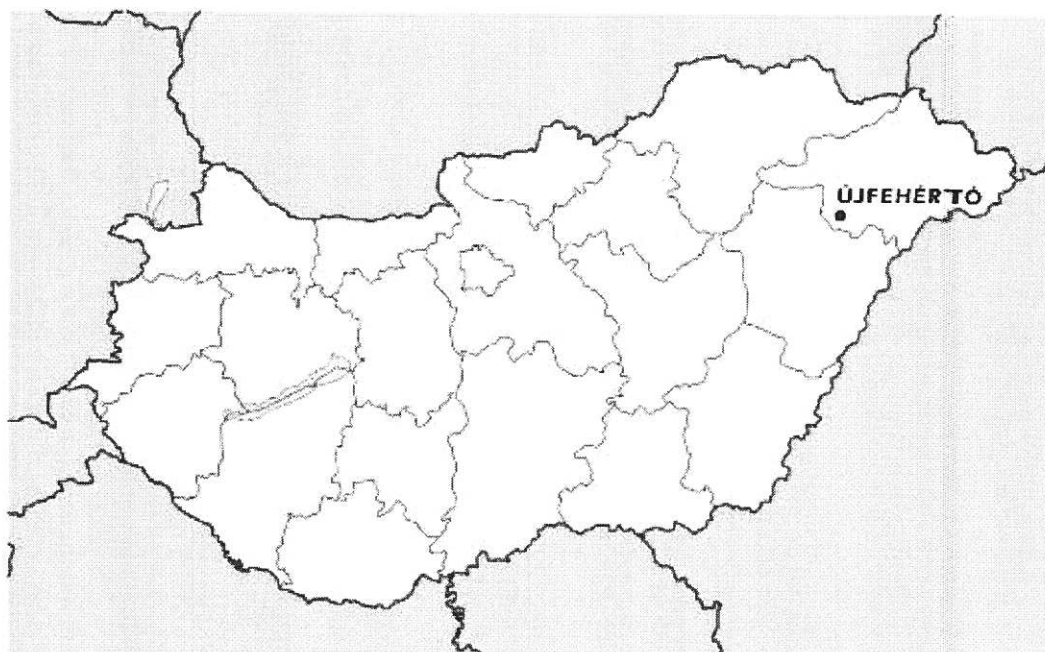
Fentiek alapján az értékbecslés per-, igény- és tehermentes, környezeti kármentes, jogilag rendezett ingatlanra vonatkozik.

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

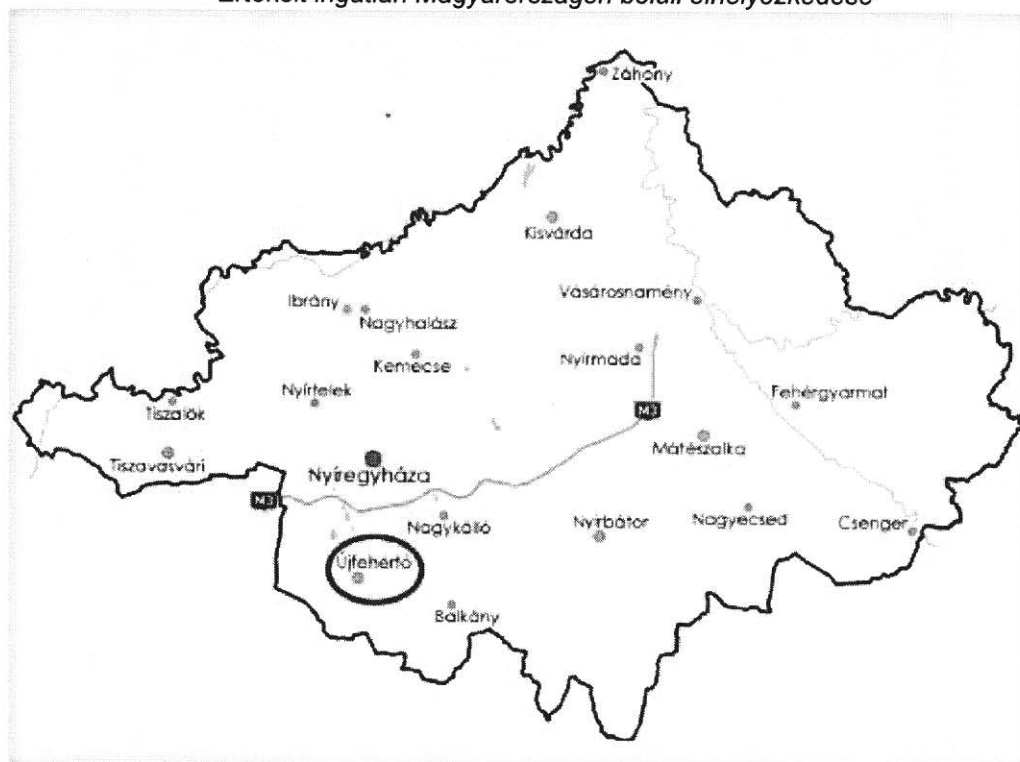
2.2. Az ingatlan környezetének leírása

060/1 HRSZ

Településen belüli elhelyezkedése	Újfehértó É-i, külterületi részén, Újfehértói Gyümölcsstermesztési Kutató és Szaktanácsadó Kht.-tól ~ 2 km-re, az Erzsébet kertben található.
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása	Művelt zártkertes ingatlanok.
Infrastrukturális ellátottsága	Kiépítetlen.
Megközelíthetőség	Közvetlenül földúton



Értékelt ingatlan Magyarországon belüli elhelyezkedése



Értékelt ingatlan Szabolcs-Szatmár-Bereg megyén belüli elhelyezkedés

054/1. hrsz. :



Értékelt ingatlanok Újfehértón belüli elhelyezkedése (<https://www.e-epites.hu/e-kozmu>)

2.3. Az ingatlan leírása

060/1. HRSZ.	
Elhelyezkedés, fekvés, környezeti kapcsolatok	Újfehértó É-i, külterületi részén, az Alma utcáról közelíthető meg
Tájolás	Keleti
Telek határai, kerítettsége	Az ingatlanhatárok nem kivehetőek.
Alak, forma, domborzati és lejtésviszonyok	Közel négyzet alakú, kissé dimbesdombos.
Telken található felépítmények és elhelyezkedésük	Nincs felépítmény.
Ingatlanon jelenleg található fák, telepítmények	Néhány kisebb gyümölcsfa
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 érték meghatározásnál 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 összegén határozza meg az alábbiak szerint:

$$F_e = F_t + T_e + E_e$$

ahol

F_e: az ingatlan áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)

F_t: a termőföld forgalmi értéke (Ft)

T_e: a telepítmény áfa nélküli értéke (Ft)

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

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:

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

ahol

F_t: a termőföld forgalmi értéke (Ft)

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 értékbecslést megelőző évben kialakult hazai tőzsdei átlagára (Ft/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) 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 ingatlanok 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.

4. A Piaci ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

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

Újfehértó, külterület 5025. hrsz.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3	Ingatlan 4	Ingatlan 5
Adat forrása		magyarorszag.hu	magyarorszag.hu	saját adatbázis	magyarorszag.hu	magyarorszag.hu
Település	Újfehértó	Újfehértó	Újfehértó	Újfehértó	Újfehértó	Újfehértó
Művelési ág	zártkert, szántó	zártkert, kert	zártkert, szőlő	zártkert, szőlő	zártkert, szőlő	zártkert, kert
Jellemzők		5370. hrsz.	5550. hrsz.	5142. hrsz.	5021/1. hrsz.	5163. hrsz.
AK	0,55	3,19	2,92	0	2,32	1,06
Területe (ha)	0,2116	0,3394	0,2099	0,2037	0,1671	0,1453
Eladási/kínálási ár		1 200 000 Ft	600 000 Ft	500 000 Ft	260 000 Ft	500 000 Ft
Értékelés		A szántó területe alapján				
Fajlagos ár	Ft/AK	376 176 Ft	205 479 Ft	#ZÉRŐOSZTÓ!	112 069 Ft	471 698 Ft
	Ft/ha	3 535 651 Ft	2 858 504 Ft	2 454 590 Ft	1 555 955 Ft	3 441 156 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	0%	0%	0%	0%	0%
	Megközelíthetőség, útviszonyok	0%	0%	0%	0%	0%
	Művelést gátló tereptárgy					
	Melioráció (agrokémiai beavatkozás)					
	Környezeti állapot, szennyezettség					
	Egyéb: kerítettség, gyümölcsös	0%	0%	0%	0%	0%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/AK ill. Ft/ha)		3 535 651 Ft	2 858 504 Ft	2 454 590 Ft	1 555 955 Ft	3 441 156 Ft
Összes korrekciós tényező:		100%	100%	100%	100%	100%
Fajlagos ár (Ft/ha)		2 769 171 Ft				
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték a teljes ingatlanra					585 957 Ft	
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték az ingatlan 1057/2116 tulajdoni hányad alapján					292 701 Ft	

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

1. <https://hirdetmeny.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1762929>
2. <https://hirdetmeny.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1704244>
3. <https://hirdetmeny.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1573216>
4. <https://hirdetmeny.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1776006>
5. <https://hirdetmeny.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1711783>

Az 5025. hrsz.-ú ingatlan piaci összehasonlító adatokon alapuló értéke, 1057/2116 tulajdoni hányad alapján:

290.000 Ft, azaz Kettőszázkilencvenezer forint.

4.2. Az ingatlan hozamszámításon alapuló értékelése - Forgalmi érték

Újfehértó, külterület 5025. hrsz.

Korrektíós tényező	alsó (%)	felső (%)	Becsült korrekciók (k)
Alak forma, területi méret	-10	10	10
Fekvés, földrajzi elhelyezkedés	-50	250	130
Megközelíthetőség, útviszonyok	-30	25	0
Domborzati és lejtésviszonyok	-30	0	0
Vízjárás rendezettsége, melioráció	-20	20	0
Öntözés, öntözhetőség	0	30	0
Művelést gátló tereptárgyak	-15	0	0
Demográfiai viszonyok	-15	15	0
Gazdálkodási tradíciók, a lakosság fogékonysága, ráutaltságába mg.-i termelésre	-20	20	15
Szokásos mértéket meghaladó fagy-, jég-, vadkár valószínűsége	-70	5	0
Kerítettség	0	15	0
Esztétikai benyomás	-10	10	0
Környezeti állapot, szennyezettség	-10	5	0
Gazdasági környezet	-20	20	0
Infrastruktúra, közműellátottság	0	20	0
A földterület természeti védettsége	-20	0	0
Kultúrállapot	-10	10	5
Egyéb (pl. átlagostól eltérő piaci realizálási, feldolgozási viszonyok), stb.	-25	25	*
Korrektíós tényező (összesen)			160

Tőkésítési kamatláb (i)[%]	0,8	Étkezési búza tőzsdei átlagára (p)	75 000	Ft / tonna
Aranykorona értéke (a)	0,55	Termőföld megyére jellemző, járadék jellegű jövedelme (étk. búza kg/AK) (nj)	455	
Az ingatlan közvetlen környezetében jellemzőnek tekinthető bérleti díj (étkezési búza kg/AK) (b)			70	
Hozamszámításon alapuló érték:			351 914	Ft
Fajlagos érték:			639 844	Ft/AK
Hozamszámításos alapuló érték az ingatlan 5090/19219 tulajdoni hányad alapján			175 791 Ft	Ft

Az 5025. hrsz.-ú ingatlan hozamszámításon alapuló értéke, 1057/2116 tulajdoni hányad alapján:

175.000 Ft, azaz Százhetvenötezer forint.

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 az értékelt területre:					
Helység	hrsz.	értékelt területi hányad	piaci összehasonlító érték (Ft)	hozam érték (Ft)	Piaci érték (Ft)
Újfehértó	5025.	1057/2116	292.701,-	175.791,-	290 000,-
Összesen			292.701,-	175.791,-	290 000,-

*Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan általam becsült,
kerekített piaci értéke*

290.000,- Ft,
azaz

Kettőszázkilencvenezer forint.

MEGJEGYZÉSEK

Az értékelés a tárgyi ingatlan ún. tehermentes állapotára vonatkozik.

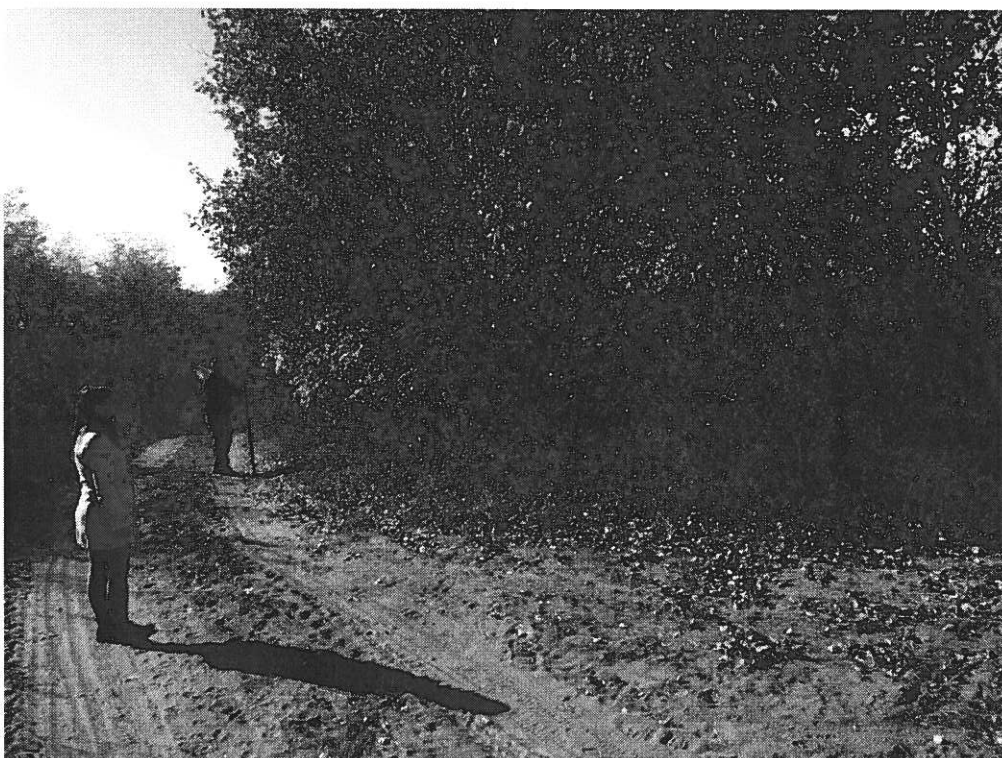
ZÁRADÉK

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

Újfehértó, 2021. november 3.

MELLÉKLETEK

1./ Fotók







2./ Tulajdoni lap másolatok

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	FOO2273 (Lejárta:2024.09.23)	Képfelirás
-----------------	--------------	------------------------------	------------

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrés/letrre nincs bejelentett földhasználó.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

SZ-SZ-B Megyei Köormányhivatal Földhivatali Főosztály
4401 Nyíregyháza Bátor u. 13.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/164300/2021
2021. 10. 29

ÓJFEHÉRTŐ Szektor : 53
Zártkert 5025 helyrajzi szám

	I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatak móvelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alrészlet adatak kat.jöv k.fill
.. számtó	7	2116	0	

4. tulajdoni hányad: 1059/2116
bejegyző határozat, érkezési idő: 53014/2006.05.23
jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.
jogállás: tulajdonos
név: ÓJFEHÉRTŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 4244 ÓJFEHÉRTŐ Szent István utca 10.
törzsszám: 15404792

6. tulajdoni hányad: 1057/2116
bejegyző határozat, érkezési idő: 72751/2/2010.10.18
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Oláh Anikó
sz.név: Oláh Anikó
szül. : 1973
a.név : Mile Mária
cím : 4400 NYÍREGYHÁZA Virág utca 105-107.

II. RÉSZ
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

* Ez a tulajdoni lap közigazgatási eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

3./ Térképmásolatok

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

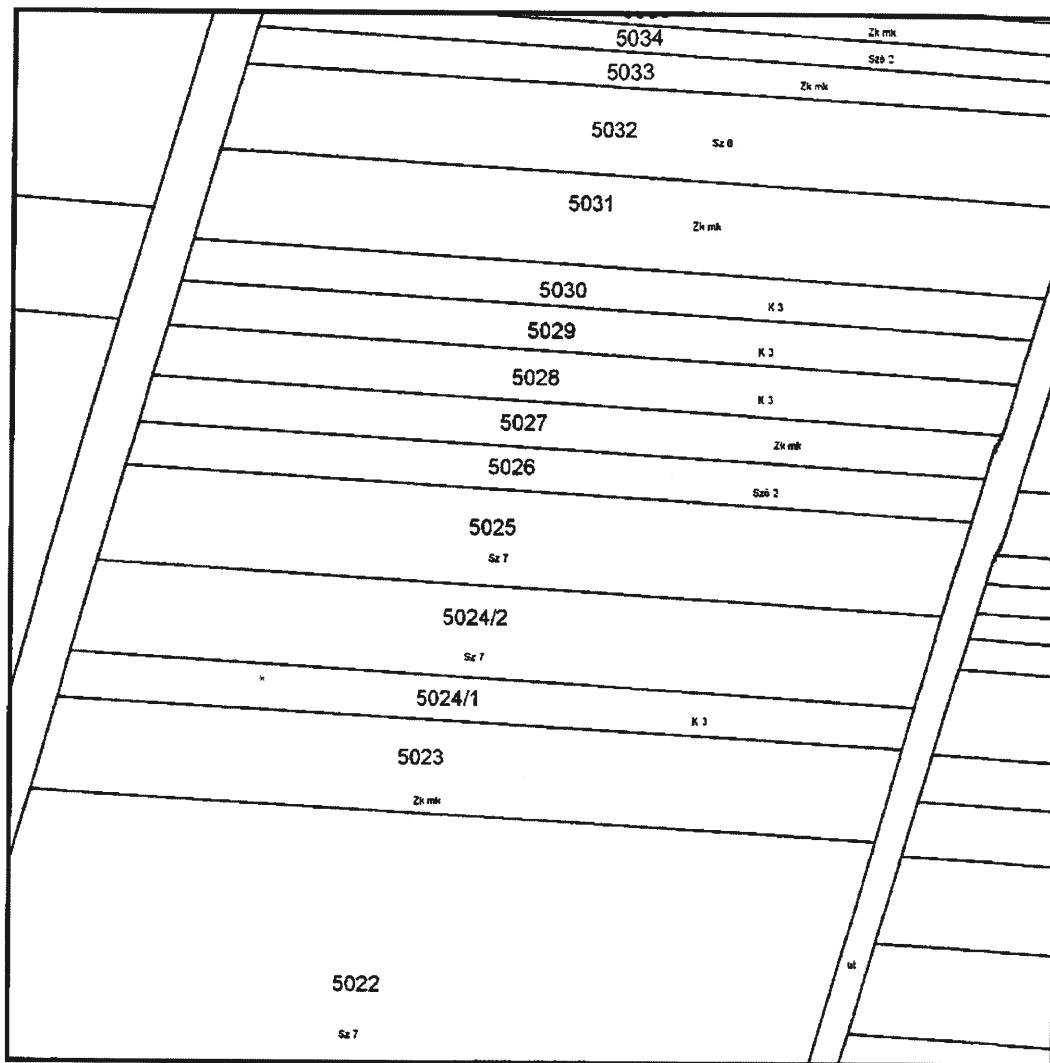
2021.10.29 11:36:12

Helyrajzi szám: ÚJFEHÉRTŐ zártkert 5025

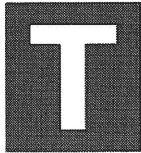
Megrendelés szám: 7/5642/2021

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 70864170002021



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: Takarékbank Zrt.
Bankszámlaszám:
68800013-15212056

SZÁMLA

Sorszám: TR-2021-29

VEVŐ:

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

Fizetési mód: **átutalás**
Teljesítés dátuma: **2021.11.03.**
Kiállítás dátuma: **2021.11.03.**
Fizetési határidő: **2021.11.11.**

Megnevezés	Menny.	Egységár	Nettó ár	Áfa	Áfaérték	Bruttó ár
Újfehértó 5025. hrsz.-ú zártkert ingatlanforgalmi értékelése	1 db	38 037	38 037	AAM	0	38 037

Összesen: **38 037** **0** **38 037**

Alanyi adómentes: 0

Összesen:
38 037 Ft

A számla aláírás és bélyegző nélkül is érvényes!

A számla kibocsátója kisadózó.



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



Száma: 3-189/2021.

E L Ő T E R E J E S Z T É S

-a Képviselő-testülethez-

az Újfehértói 5513 és 5514 helyrajzi számú ingatlanok eladásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Ungvári Gyula 4244 Újfehértó, Széchenyi 18. szám alatti lakos az ingatlan-nyilvántartásban Újfehértó 5513 hrsz. alatt felvett, kivett zártkerti művelés alól kivett terület és lakóház művelési ágba sorolt, 648 m² és az Újfehértó 5514 hrsz. alatt felvett, kivett zártkerti művelés alól kivett terület művelési ágba sorolt, 930 m² területű zártkerti önkormányzati ingatlanok (továbbiakban: ingatlanok) 1/1-1/1 tulajdoni hányadának megvásárlása iránt 2021. november 5-én érkezett vételi ajánlatot terjesztett elő.

Az ingatlanok tehermentesek, jogok nem terhelik. Ungvári Gyula vételi ajánlatában kötelezettséget vállalt arra, hogy az adásvétellel kapcsolatos költségeket megtéríti.

Tardi Róbert ingatlan-értékbecslő által 2021. június 2-án készített ingatlanforgalmi értékbecslés mindösszesen 1.100.000-Ft-ban határozta meg a két ingatlan 1/1-1/1 tulajdoni hányadának összértékét. Az értékelési szakvélemény ellenértékét összesen 81.074 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 b) pontja alapján a döntés a képviselőtestület hatáskörébe tartozik. Mivel az ingatlan értéke nem éri el a 11. § (1) bekezdésben meghatározott 150.000.000-Ft-ot, annak eladása során nem kötelező a versenyeztetési és árverési szabályzat szerint eljárni.

A felmerült értékbecslési költség figyelembevételével az ingatlan eladási árát mindösszesen 1.181.074 Ft összegben javaslom megállapítani azzal, hogy az ingatlanok értékesítése további felmerülő költségeit (ügyvédi munkadíj stb.) a vevő fizeti.

Az előterjesztéshez mellékelem a kérelmet, az értékbecslést és az ingatlanértékelő számláját.

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

Újfehértó, 2021. november 9.




Dr. Hosszú József
polgármester

ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK

...../.....(...) számú

határozata

az Újfehértói 5513 és 5514 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 5513 hrsz. alatt felvett, kivett zártkerti művelés alól kivett terület és lakóház művelési ágba tartozó, 648 m² és az Újfehértó 5514 hrsz. alatt felvett, kivett zártkerti művelés alól kivett terület művelési ágba tartozó, 930 m² területű zártkerti ingatlanok 1/1-1/1 tulajdoni hányadát Ungvári Gyula Újfehértó, Széchenyi u. 18. szám alatti lakos részére mindösszesen 1.181.074 Ft vételár megfizetése ellenében értékesíti azzal, hogy az adásvétellel kapcsolatos felmerülő minden további költség (ügynyévi munkadíj stb.) a vevőt terheli.

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

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Dr. Hosszú József
polgármester

Dr. Veres Ildikó
jegyző

A határozatról értesül:

- 1./ Ungvári Gyula 4244 Újfehértó, Széchenyi u. 18.
- 2./ Polgármesteri Hivatal (Jegyzői Titkárság, Pénzügyi Osztály, Városüzemeltetési Osztály)
- 3./ Irattár

Tisztelt Polgármester Úr / Képviselőtestület

2021-11-5

Dr. Lukács

Dr. Lukács

Azzal a kéréssel fordulok Önökhöz, hogy az Újfehértó-

5513. Hsz. és az 5514. Hsz. zártkerteket, ami a tudomásom szerint az önkormányzat tulajdonában van, szeretném megvásárolni. Részemre eladni szíveskedjenek.

A fent nevezett helyrajzi számú zártkertek, a tulajdonomban lévő földterülettel megszeghatárosak. A két helyrajzi-számú föld amit megvásárolni kívánok, a sajátommal úgy telek határosak, hogy ezek egymás mögött helyezkednek el az enyém mellett hosszanti irányban. A másik oldalon már nincs szomszéd, így egyedüli szomszéd vagyok. A terület nagysága miatt igazán más számára gazdaságtalan is lenne. Ezért kérem önöket, hogy a két helyrajzi számú ingatlant eladni szíveskedjenek.

Vételi ajánlatom az 5513. Hsz. és 5514. Hsz. zártkértért, egyben 1.000.000.Ft azaz Egymillió forint. Természetesen az ehhez kapcsolódó összes járulékos költség ami a vétel során felmerül, magamra vállalom.

Tisztelettel: Ungvári Gyula

Újfehértó 2021. nov. 4.

Újfehértó
Érkezett	2021 NOV 05.		
Ügyiratszám	17207 - 1		
Melléklet:
	Dr. Lukács
			Mélt. el.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Értékelés tárgya: 4244 Újfehértó, belterület – 5513.; 5514. hrsz.-ú ingatlanok

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

Tel.: +36 70 387 9619



Újfehértó, 2021. június 2.

Jelen értékelési szakvélemény 2 példányban készült

- 1. példány -

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	2
Értékelési Bizonyítvány	3
Alapadatok	6
Értékmeghatározás	11
Piaci összehasonlító adatok alapján	11
Telekérték meghatározása.....	11
Piaci helyzetelemzés.....	13
Mellékletek (5503; 5504 hrsz.)	14
Tulajdoni lap.....	14
Térképmásolat	16

Értékelési Bizonyítvány

Megrendelő adatai

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

Értékelés tárgya

Ingyen tulajdoni lap szerinti címe:	
Irányítószám:	4244
Település:	Újfehértó
Helyrajzi szám:	5513. hrsz.
Utca:	-
Házsám, emelet-ajtó:	-
Művelési ág:	Kivett zártkerti művelés alól kivett terület és lakóház
Teherlap bejegyzés:	Nem tartalmaz bejegyzést
Széljegyek:	címképzés alatt
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Ingyen várható címe:	4244 Újfehértó, belterület – 5513. hrsz.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Ingyatlan tulajdoni lap szerinti címe:	
Irányítószám:	4244
Település:	Újfehértó
Helyrajzi szám:	5514 hrsz.
Utca:	-
Házszám, emelet-ajtó:	-
Művelési ág:	Kivett zártkerti művelés alól kivett terület
Teherlap bejegyzés:	Nem tartalmaz bejegyzést
Széljegyek:	címképzés alatt
Értékelt tulajdoni hányad	1/1
Ingyatlan várható címe:	4244 Újfehértó, belterület – 5514 hrsz.

Helyszíni szemle dátuma:	2021. április 16.
Szakvélemény érvényessége:	2019. szeptember 2.
Értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározása elidegenítés céljából
Értékelés alapja:	A helyszíni szemle, az átadott dokumentumok, a helyszínen készített fotók és felmérések.
Értékesíthetőség:	Átlagos
Kiinduló adatok, információk:	A közelmúltban lezajlott adásvételek és kínálati adatbázisok szolgálták.

Területi adatok összesítése

Belterületi földrészlet:	
5513	648 m ²
5514	930 m ²
Belterületi földrészlet(ek)	1578 m ²
mindösszesen:	

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

1.100.000 Ft

azaz

Egymillió-százezer Forint

A forgalmi érték ÁFA-t tartalmaz

Megbízott szakértő neve: **Tardi Róbert**

Eng. szám: *K-0450/2014-EV*

Tardi Róbert „kisadózó”
4244 Újfehértó, Váci Mihály u. 44.
Adószám: 66201267-1-35
Banksz.: 68800013-15212056



Tardi Róbert

ingatlan értékbecslő

építész- és településmérnök

Eng. szám: K-0450/2014-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 Kisvárda 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:

2001-ben a város lakosságának közel 100%-a magyar nemzetiségűnek vallotta magát, de kisebb roma közösség is él itt. A 19. század nyolcvanas évtizedéig a települést szikes tavak övezték, majd ezeket a tavakat – a termőföld reményében – lecsapolták.

Ingatlan településen belüli elhelyezkedése:

Az értékelt ingatlan Újfehértó központhoz közeli, kertvárosias településrészén található.

Árterület

-

Környező ingatlanokra jellemző hasznosítás:

Lakóépületek, Szabadidőközpont, rét, legelő Szántó

Jelenlegi hasznosítás:

Jelenlegi

Legcélszerűbb hasznosítás:

Lf2

Építési övezet:

Építési övezet típusa:

Falusias lakóterület építési övezete

Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:

Közvetlenül közterületről, útról megközelíthető, korlátozottan hasznosítható terület.

Megközelíthetőség

Ingatlan megközelíthetősége:

Közvetlenül közterületről megközelíthető

Közlekedési eszközök:

Távolsági busz megállójának távolsága:

Távolsági busz, MÁV, szgk.

1 km, gyalog ~ 12 perc séta

Városközpont gyalog ~ 30 perc

<u>Tulajdoni lap adatai</u>	
Irányítószám, település:	4244 Újfehértó
Helyrajzi szám:	5513
Utca	-
Házszám, emelet-ajtó:	-
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2021.04.20.
Telek területe:	648 m ²
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	Újfehértó nyugati felén, Mandel kert település részén található, a Tokaji utcán.
Széljegyek:	-
Teherlap bejegyzés	Nem tartalmaz bejegyzést.
<u>Természetbeni adatok</u>	
Irányítószám, település:	4244 Újfehértó
Utca:	-
Házszám, emelet-ajtó:	-
Művelési ág:	Zártkerti művelés alól kivett terület és lakóház
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzése:	<p>A telek Újfehértó nyugati felén, Mandel kert település részén található. Építési övezete: Lf2 Az ingatlan nem körbekerített, enyhén lejtős területen fekszik. Közvetlenül közterületről megközelíthető. Régi épület feltüntetve a térképmásolaton, de a természetben már nem létezik. Az ingatlan jelenlegi hasznosítása szántó. A telek közművesített.</p>

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település:	4244 Újfehértó
Helyrajzi szám:	5514.
Utca	-
Házszám, emelet-ajtó:	-
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2021.04.20.
Telek területe:	930 m ²
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	Újfehértó nyugati felén, Mandel kert település részén található, a Tokaji utcán.
Széljegyek:	-
Teherlap bejegyzés	Nem tartalmaz bejegyzést.

Természetbeni adatok

Irányítószám, település:	4244 Újfehértó
Utca:	-
Házszám, emelet-ajtó:	-
Művelési ág:	Zártkerti művelés alól kivett terület

Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzése:

A telek Újfehértó nyugati felén, Mandel kert település részén található. Építési övezete: Lf2 Az ingatlan nem körbekerített, enyhén lejtős területen fekszik. Közvetlenül közterületről megközelíthető. Az ingatlan jelenlegi hasznosítása szántó. A telek közművesített.

Belterületi földrészlet (5513 hrsz:)**Azonosítás**

Telek alapterülete:	648 m ²
---------------------	--------------------

Jellemzés

Telek kialakítása:	Régi épület feltüntetve a térképmásolaton, de a természetben már nem létezik.
Telek alakja, formája:	Trapéz alakú,
Telek határai:	Szabad szemmel jól kivehetőek
Telek kerítettsége:	Nem körbekerített
Kerítés típusa:	-
Beépíthetőség módja:	Oldalhatáron álló
Domborzati és lejtésviszonyok:	Enyhén lejtős terep
Fák, telepítmények:	-

Közművesítettsége

Összközmű:	Van
Csapadékvíz elvezetés:	Nincs

Településen belüli elhelyezkedés:



(forrás: Google Maps) 2021. április

Belterületi földrészlet (5514 hrsz:)**Azonosítás**

Telek alapterülete:	930 m ²
---------------------	--------------------

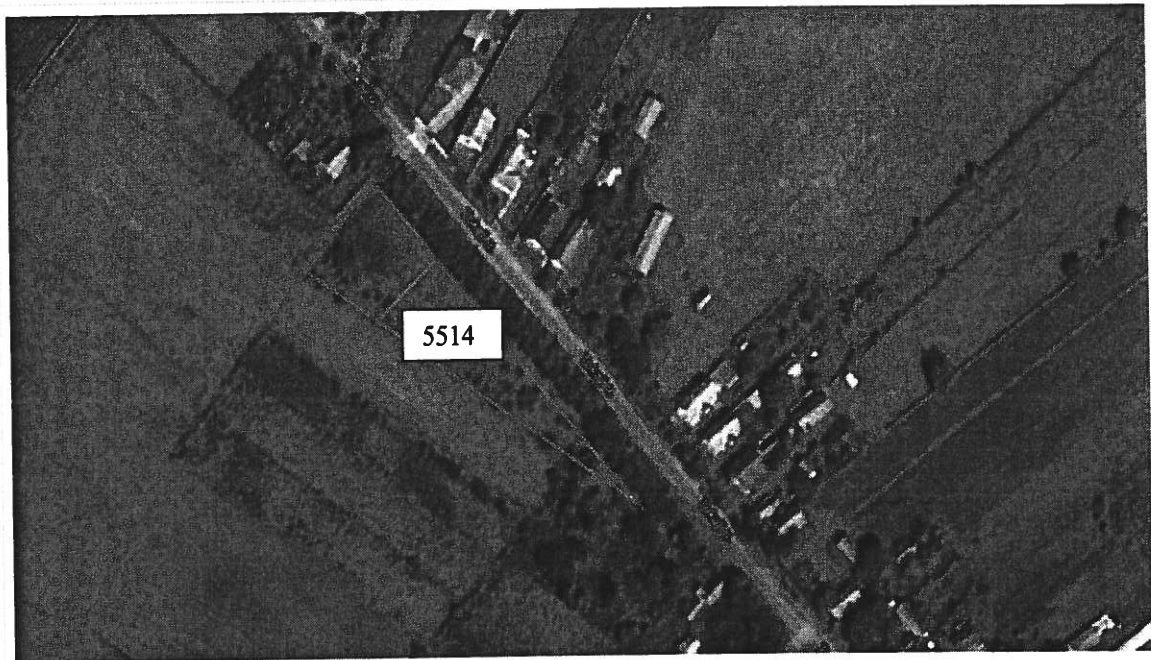
Jellemzés

Telek kialakítása:	Beépítetlen terület
Telek alakja, formája:	Háromszög alakú,
Telek határai:	Szabad szemmel jól kivehetőek
Telek kerítettsége:	Nem körbekerített
Kerítés típusa:	-
Beépíthetőség módja:	Oldalhatáron álló
Domborzati és lejtésviszonyok:	Enyhén lejtős terep
Fák, telepítmények:	-

Közművesítettsége

Összközmű:	Van
Csapadékvíz elvezetés:	Nincs

Településen belüli elhelyezkedés:



(forrás: Google Maps) 2021. április

Értékmeghatározás

Piaci összehasonlító adatok alapján

A telekérték meghatározása

A telek területe (m ²)	648 m ²	Hrsz.	5513	Besorolása:	Falusias lakóterület építési övezete
A telek területe (m ²)	930 m ²	Hrsz.	5514	Besorolása:	Falusias lakóterület építési övezete

A környezet fajlagos telekárjai

Ssz.	Helyszín	idő	méret m ²	piaci ár*		fajlagos piaci ár
				M Ft	(K)	Ft/m ²
1.	Újfehértó, Farkasnyári utca 119.	2021	1080	2	(K)	1 852
2.	Újfehértó, Széchenyi utca 1671/1 hrsz.	2021.	2632	3,3	(K)	1 254
3.	Újfehértó, Garibaldi utca 15. 1559/3 hrsz.	2021.	2890	2,25	(K)	779
4.	Újfehértó, Garibaldi utca	2021.	2794	3,2	(K)	1 145
6.	Újfehértó, zártkert 5515/1	2021.	1995	0,5	(T)	251
Fajlagos alapár						1 056

*megvalósult tranzakció jelölése: (T)

kínálati ár jelölése: (K)

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

- https://ingatlan.jofogas.hu/szabolcs_szatmar_bereg/1080_m2_epitesi_telek_elado_115881187.htm
- https://ingatlan.jofogas.hu/szabolcs_szatmar_bereg/1080_m2_epitesi_telek_elado_115881187.htmhttps://ingatlan.jofogas.hu/szabolcs_szatmar_bereg/Epitesi_telek_117157462.htm
- <https://ingatlan.com/ujfeherto/elado+telek/lakoovezeti-telek/23322970#terkep>
- https://ingatlan.jofogas.hu/szabolcs_szatmar_bereg/Epitesi_telek_elado_117252714.htm
- Saját adatbázis

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

	Részletezés, % eltérés az alapértéktől					Σ % eltérés az alapértéktől		
kínálati ár	-10	-10	-10	-10	0			
beépíthetőség	0	0	0	0	0			
beépítettség								
alak, forma területi méret	0	0	0	0	0			
fekvés								
elhelyezkedés	-20	-10	-25	-20	0			
megközelíthetőség	-10	-5	-15	-10	0			
domborzat és lejtéviszonyok								
infrastruktúra								
esztétikai benyomás								
környezeti szennyezettség								
meglévő közművek	0	0	0	0	0			
kerítettség	0	0	-5	0	0			
gazdasági környezet								
hatósági előírások	0	0	0	0	0			
hasznosíthatóság				0	0			
egyéb								
		-40	-25	-55	-40	0	Σ : [%]	-32
Korrigált, kerekített fajlagos alapár	1056	*		0,68	718,08	718,08	Ft/m2	

A telekérték megállapítás

TÉ=	648 m2	x	718,08 Ft / m2	=	465 316 Ft
Összesen:					500 000 Ft

	Részletezés, % eltérés az alapértéktől					Σ % eltérés az alapértéktől		
kínálati ár	-10	-10	-10	-10	0			
beépíthetőség	-10	-10	-10	-10	0			
beépítettség								
alak, forma területi méret	0	0	0	0	0			
fekvés								
elhelyezkedés	-20	-10	-25	-20	0			
megközelíthetőség	-10	-5	-15	-10	0			
domborzat és lejtéviszonyok								
infrastruktúra								
esztétikai benyomás								
környezeti szennyezettség								
meglévő közművek	0	0	0	0	0			
kerítettség	0	0	-5	0	0			
gazdasági környezet								
hatósági előírások	0	0	0	0	0			
hasznosíthatóság				0	0			
egyéb								
		-50	-35	-65	-50	0	Σ : [%]	-40
Korrigált, kerekített fajlagos alapár	1056	*		0,60	633,60	633,60	Ft/m2	

A telekérték megállapítás

TÉ=	930 m2	x	633,60 Ft / m2	=	589 248 Ft
Összesen:					600 000 Ft

Piaci helyzetelemzés

<u>Piaci helyzetelemzés</u>	
Település ingatlanforgalma:	Átlagos
Forgalomképesség:	Forgalomképes
Hosszú távú értékállóság:	Értéktartás várható
Az ingatlan fedezetnek:	Alkalmas
<u>Forgalmi érték:</u>	
5513 hrsz.	500.000.-
5514 hrsz	600.000.-
Összesen:	1.100.000.-
A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.	

Melléklet

Tulajdoni lap (5513):

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

SZ-SZ-B Megyei Köormányhivatal Földhivatali Főosztály
4401 Nyíregyháza Bátor u. 13.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat

Megrendelés szám: 759937/6/2021

2021. 04. 20

Szektor : 53

ÚJFEHÉRTŐ

Zártkert 5513 helyrajzi szám

"cinképrész alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	adóterhelés	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	ha m2	k.fill.	ha m2	kat.jöv k.fill
Kivett zártkerteri művelés alól kivett terület és lakóház	649	0,00		

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 54618/1998.06.11
jogcím: 1990. évi LKV. törv. 107. § (2) bek.
jogállás: tulajdonos
név: ÚJFEHÉRTŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 4244 ÚJFEHÉRTŐ Szent István út 10.
törzsszám: 15732475

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Tulajdoni lap (5514):

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolat
Megrendelés szám: 760019/6/2021
2021.04.20

ÚJFEHÉRTŐ

Szektor : 53

Zártkert 5514 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

II. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. alrészlet adatak

ha m2 k.fill. ha m2 k.fill.

. Kivett zártkerti művelés alól kivett terület

0

930

0,00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 54618/1998.06.11

jogcím: 1990. évi LKV. törv. 107. § (2) bek.

jogállás: tulajdonos

név: ÚJFEHÉRTŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4244 ÚJFEHÉRTŐ Szent István út 10.

törzsszám: 15732475

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Térképmásolat:

52.52-B Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
4401 Nyíregyháza Békemeny 13

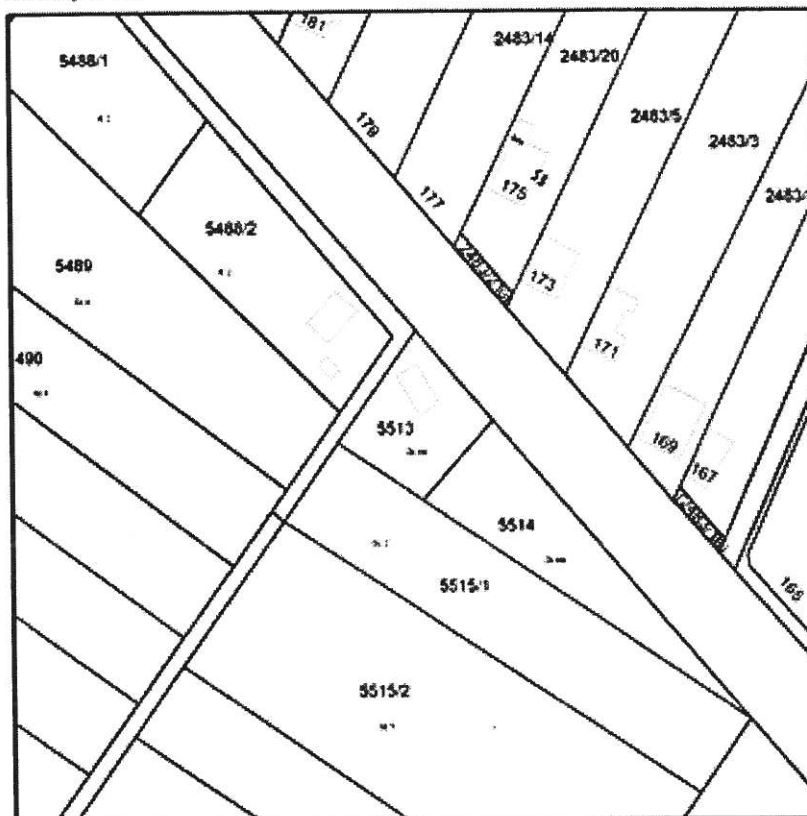
Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.04.20 15:37:17

Helyrajz szám: ÚJFEHÉRTŐJ sz. 5513

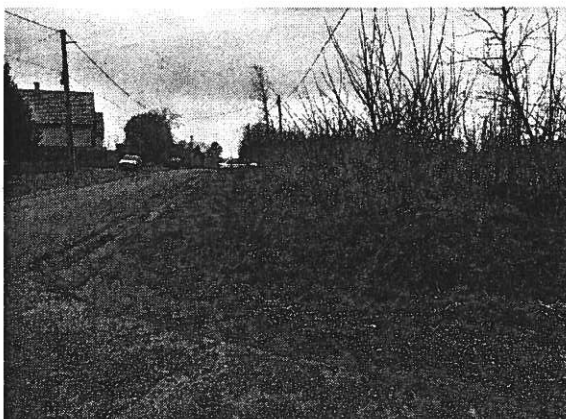
Megrendelés szám: 709963.6.2021

Méretarány: 1 : 1000



A térképmásolat másolat levélre nem használható!

Fotók:





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

Bank neve: Takarékbank Zrt.
Bankszámlaszám:
68800013-15212056

SZÁMLA

Sorszám: TR-2021-18

VEVŐ:

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

Fizetési mód: **átutalás**
Teljesítés dátuma: **2021.06.02.**
Kiállítás dátuma: **2021.06.10.**
Fizetési határidő: **2021.06.18.**

Megnevezés	Menny.	Egységár	Nettó ár	Áfa	Áfaérték	Bruttó ár
Ingtalan értékelési szakvélemény Újfehértó, 5513. hrsz.	1 db	38 037	38 037	AAM	0	38 037
Ingtalan értékelési szakvélemény Újfehértó, 5514. hrsz.	1 db	38 037	38 037	AAM	0	38 037
Költségtérítés (tulajdoni lapok, térképmásolat)	1 db	5 000	5 000	AAM	0	5 000
Összesen:			81 074		0	81 074

Alanyi adómentes: 0

Összesen:
81 074 Ft

A számla aláírás és bélyegző nélkül is érvényes!

A számla kibocsátója kisadózó.

cl