



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: 3-99/2021.

ELŐTEREJESZTÉS

-a Képviselő-testülethez-

az Újfehértói 0369 helyrajzi számú ingatlan eladásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Sárosi János Újfehértó Farkasnyári út 139. szám alatti lakos az ingatlan-nyilvántartásban Újfehértó külterület 0369 hrsz. alatt felvett, kivett közút megnevezésű önkormányzati ingatlan (továbbiakban: ingatlan) 1/1 tulajdoni hányadának (területe 1.1704 m²) megvásárlása iránt 2021. március 29-én kérelmet terjesztett elő. Az ingatlan tehermentes, jogok nem terhelik. Sárosi János írásban kötelezettséget vállalt arra, hogy az értékesítés költségeit megtéríti.

Tardi Róber ingatlan-értékbecsülő által 2021. május 3. napján készített ingatlanforgalmi értékbecslés (kerekítve) 4.004.096-Ft-ban határozta meg az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értékét. Az értékelési szakvélemény ellenértékét a TR-2021-11 sorszámú számlájában 38.037 Ft összegben határozta meg.

Az ingatlan jelenleg forgalomképtelen ezért, hogy eladhatóvá váljon, forgalomképesé kell nyilvánítani.

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 4.042.133 Ft összegben lehet megállapítani azzal, hogy az ingatlan értékesítés további felmerülő költségeit (ügyvédi munkadíj stb.) a vevő fizeti.

Az A) alternatíva az, hogy Újfehértó Város Önkormányzata az ingatlant értékesíti míg a B) alternatíva az, hogy a vételi ajánlatot elutasítja.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a két alternatíváról dönteni szíveskedjék.

Újfehértó, 2021. június 15.


Dr. Hosszú József
polgármester *



ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK

...../.....(...) számú

határozata

az Újfehértói 0369 helyrajzi számú ingatlan eladásáról

A) alternatíva:

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 külterület 0369 hrsz alatt felvett kivett közút megnevezésű forgalomképtelen törzsvagyonba tartozó ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát (továbbiakban: ingatlan) átminősíti forgalomképes üzleti vagyonná.

2./ az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 1/2013. (I. 31.) önkormányzati rendelet alapján az önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő, az ingatlan-nyilvántartásban Újfehértó külterület 0369 hrsz. alatt felvett, kivett közút megnevezésű, 1.1704 m² területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát Sárosi János 4244 Újfehértó, Farkasnyári u. 139. szám alatti lakos részére mindösszesen 4.042.133 Ft vételár megfizetése ellenében értékesíti azzal, hogy az adásvétellel kapcsolatos felmerülő minden további költség (ügyvédi munkadíj stb.) a vevőt terheli.

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

B) alternatíva:

A KÉPVISELŐ-TESTÜLET

Sárosi János 4244 Újfehértó, Farkasnyári út 139 szám alatti lakosnak az ingatlan-nyilvántartásban Újfehértó külterület 0369 hrsz. alatt felvett, kivett közút megnevezésű, 1.1704 m² területű ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának megvásárlására irányuló vételi ajánlatát elutasítja

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

A határozatról értesül:

- 1./ Sárosi János 4244 Újfehértó, Farkasnyári út 139.
- 2./ Polgármesteri Hivatal (Jegyzői Titkárság, Pénzügyi Osztály, Városüzemeltetési Osztály)
- 3./ Irattár

Újfehértó Város Önkormányzata

Tárgy: VÉTELI AJÁNLAT

Dr. Kóvics L. J.

2021-04-06	- 1. Júp
8413-1/2021	
Ch. N. A.	

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Sárosi János 4244 Újfehértó Farkasnyári út.139. sz. alatti lakos vételi ajánlatot szeretnék tenni az Újfehértó 0369 Hrsz számú önkormányzati útra. Mivel nem járatos az út és mindenki saját területén belül meg tudja, közelíteni a földjét nekem pedig szomszédos a 0368/4/5/6 hrsz gyümölcsös és a vadjárás miatt le szeretném keríteni. Az érték becslési díj és az ügyvédi díj költségeit vállalom. A vételi ajánlatom 1 000 000 Ft azaz egymillió forint lenne.

Kelt: Újfehértó 2021. március 29.

Sárosi János

Tisztelettel Sárosi János

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/52065/2021

2021.04.08

ÚJFEHÉRTÓ

Szektor : 53

Külterület 0369 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alosztály

adatok

kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett között

0

1.1704

0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 54618/1998.06.11

jogcím: -

jogállás: tulajdonos

név: ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4244 ÚJFEHÉRTÓ Szent István út 10.

törzsszám: 15732475

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 47329/2019.04.10

Onálló szöveges bejegyzés a terület 1 ha 0806 m²-ről, 1 ha 1704 m² -re változott kiigazítás következtében.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági 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

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN LÉVŐ INGATLANOK ÉRTÉKELÉSE

2021. május 03.

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

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

Eng.szám: K-0450/2014-EV

Tel.: +36 70 387 9619

Tartalomjegyzék

1. Értékelési tanúsítvány	3
2. Ingatlanvagyon értékelésének célja.....	4
3. A település bemutatása.....	5
4. A megbízás tárgya.....	6
5. Értékelt ingatlanok településen belüli elhelyezkedése	7
6. A vagyonértékelés módszertana.....	8
7. 1/2002. (BK 8.) BM-EüM-FVM-GM-ISM-KöM-KöViM-NKÖM-OM-SzCsM irányelv (részlet).....	9
8. I. Forgalomképtelen ingatlanok értékelése.....	9
9. III. Forgalomképes ingatlanok értékelése	18
10. Függelék.....	20
11. A vagyonértékelés adatforrásai	26
12. Értékelt ingatlanok telekértékeinek meghatározása	27
13. Értékelt ingatlanok telekértékeinek és felépítményeinek meghatározása	28
14. Vizsgált ingatlanok telekértékeinek és felépítményeinek összesítése.....	29
15. Mellékletek.....	30
1./ Tulajdoni lap	30
2./ Helyszínfotók.....	31
3./ Térképmásolat.....	32

Értékelési tanúsítvány

1. Értékelés tárgya:	Újfehértó, külterület 0369. hrsz.
2. Megbízó:	Újfehértó Város Önkormányzata (4244 Újfehértó, Szent István utca 10. sz.)
3. Értékelt ingatlanok tulajdonosa:	Újfehértó Város Önkormányzata (4244 Újfehértó, Szent István utca 10. sz.)
4. Az értékelés fordulónapja:	2021. május 03.
5. Az értékelés célja:	Elidegenítés céljából
6. Az érték meghatározást alátámasztó dokumentumok:	digitális térképi nyilvántartás, leltárak, helyszíni szemlén tapasztaltak, tulajdoni lap, térképmásolat
7. A szakvélemény érvényessége:	3 hónap
8. Vagyoneértékelési módszerek:	Avulással korrigált újraelőállítási költség alapú módszer, piaci összehasonlító adatok alapján
9. Értékelő:	Tardi Róbert ev., ingatlan-értékbecslő 4244 Újfehértó, Váci Mihály utca 44. sz.

A becsült vagyoneérték összegzése

Megnevezés	Jelenlegi vagyoneérték [Ft.-]
1. Felépítmények, műtárgyak	0.- Ft
2. Telekérték	4.004.096.- Ft
Összesen	4.004.096.- Ft

A vagyoneértékelés eredményeként Újfehértó területén található értékelt ingatlanok becsült értéke

4.004.096.- Ft

A vagyoneérték ÁFÁ-t nem tartalmaz!

Újfehértó, 2021. május 03.

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



Tardi Róbert
ingatlan-értékbecslő
Eng. szám.: K-0450/2014-EV

Ingtatlanvagyon értékelésének célja

Újfehértó Város Önkormányzata (4244 Újfehértó, Szent István utca 10. sz.) megbízott, az Újfehértó Város Önkormányzat tulajdonában lévő 0369. hrsz.-ú ingatlan értékelési szakvéleményét készítsem el.

A vagyonértékelés az **1/2002. (BK 8.) BM-EüM-FVM-GM-ISM-KöM-KöViM-NKÖM-OM-SzCsM irányelvben** foglaltak, az **54/1997 (VIII. 1.) FM rendelet**, az **NFA javaslatai és előírásai** és **TEGOVA** vagyonértékelési útmutatójának módszertani elvei szerint készült.

A Megbízó adatai:

Megbízó: Újfehértó Város Önkormányzata
Postacím: 4244 Újfehértó, Szent István utca 10. sz.
Telefon: 06-42/290-003
Képviseli: dr. Hosszú József, Polgármester

Az ingatlan Tulajdonos bemutatása, jogállása:

Újfehértó Város Önkormányzata: 4244 Újfehértó, Szent István utca 10. sz.
Polgármester: dr. Hosszú József
Telefon: 06-42/290-003

A település bemutatása

A település a Nyírség Hajdúság felé tekintő peremén, Szabolcs-Szatmár-Bereg megye délnyugati részén fekszik, két nagyváros, Debrecen és Nyíregyháza között.

A város 14 ezer hektárt kitevő határában előkerült régészeti leletek több mint ötezer éves múlttól tanúskodnak, ám a mai település lényegileg egyidős a hajdúvárosokkal. A település városi rangot kapott 1992-ben. A városi rang mellett megőrizte falusias jellegét mely tükrözi az itt élők fő megélhetését. Lakos száma: 13611 fő (2005).



Újfehértó város elhelyezkedése



A település városmaga halmaz szerkezetű.

A megbízás tárgya

Újfehértó Város Önkormányzat tulajdonában lévő 0369. hrsz.-ú ingatlan értékének meghatározása.

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 és az 1/2002. (BK 8.) BM-EüM-FVM-GM-ISM-KöM-KöViM-NKÖM-OM-SzCsM irányelv szerint. A szakvélemény megfelel az EVS 2009 (Európai Értékelési Szabvány) ajánlásainak.

Az értékelés célja az Újfehértó Város Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékének meghatározása.

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 mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.

Az értékelés a fordulónaptól számított 90 napig érvényes.

Értékelt ingatlanok településen belüli elhelyezkedése:



kép: Újfehértó bel- és külterület

(Forrás: digitális térképi adatbázis)

Az értékelt ingatlanok vastag piros kiemeléssel ábrázoltak

A VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERTANA

A vagyonerőtelkelést az avulással korrigált újraelőállítási költség alapú módszerével határozzuk meg, mely definíciója a következő: **A költségalapú érték-megközelítés** lényege, hogy az újraelőállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre.

A módszer fő lépései:

1. Az építményhez tartozó telekérték meghatározása.
 2. Az építmény újrapépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
 3. Avulások számítása.
 4. A felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.
1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint, az **1/2002. (BK 8.) BM-EüM-FVM-GM-ISM- KőM-KőViM-NKőM-OM-SzCsM irányelv** figyelembe vételével.
 2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újrapépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratertemtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újrapépítési költség együttesen: újraelőállítási költség.
Az újraelőállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni. Az épület újraelőállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.
 3. Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.
 - 3.1. A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.
 - 3.2. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény adta, a vizsgált létesítményhez képest többlétszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.
 - 3.3. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.
Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.
 - 3.4. Az újraelőállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

1/2002. (BK 8.) BM-EüM-FVM-GM-ISM-KöM-KöViM-NKÖM-OM-SzCsM irányelv (részlet)

az önkormányzati ingatlanvagyon egységes és egyedi értékeléséhez

Az önkormányzati ingatlan vagyon nyilvántartásával és adatszolgáltatásával kapcsolatos feladatokról szóló 1026/2001. (III. 27.) Kormány határozat 2. pontjában és a helyi önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlan vagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjéről szóló 147/1992. (XI. 6.) Korm. rendelet módosítására kiadott 48/2001. (III. 27.) Korm. rendelet 3. §-ának (2) és (3) bekezdésében foglaltak alapján - a Központi Statisztikai Hivatal bevonásával - az önkormányzati ingatlan vagyon egységes és egyedi értékeléséhez szükséges módszertanra a következő jogi iránymutatást adjuk ki.

I. Forgalmképtelen ingatlanok értékelése

A forgalmképtelen ingatlanok értékelése költségalapú értékelési módszerrel történhet, melynek általános szabályai a következők:

A költségalapú értékmegközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései az alábbiak:

a) A telekérték meghatározása.

b) A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása. c) Avulások számítása.

d) A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

a) A földterület, építési telek értékét annak beépítetlen (üres) állapotban való értékelésével kell megállapítani a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer szerint. A földterület, telek értékelésének bemutatása, az érték meghatározása a forgalmképes ingatlanoknál található. A földterület értékelésénél a 2.1.1. pontban meghatározott korrekciós tényezőket értelemszerűen alkalmazni kell.

b) A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratereemtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen újra-előállítási költségnek nevezzük.

Az újra-előállítási költségbe értendő a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költség is, ide értendő a hatályos számviteli törvény szerinti bekerülési értéként meghatározott költségek. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell számítani, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újra-előállítási költség számítása során a le nem vonható általános forgalmi adót figyelembe kell venni.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

c) Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. E kategóriának három fő eleme van: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

ca. A fizikai romlás esetében az összértékhez viszonyítva figyelembe kell venni az építmények szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

cb. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell a korszerű létesítmény adta, a vizsgált létesítményhez képest többszolgáltatásait, illetve azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

cc. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére. A negatív környezeti avulás az ingatlanon elvégzett beruházással teljes mértékben soha nem állítható helyre.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni: Számítása történhet becslés alapján, vagy részletesebb elemzések útján. A műszaki szemléletű avultság-becslések után a funkcionális és a környezeti avulást külön kell megbecsülni.

d) Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségáron számított forgalmi érték. A számítások során a földrészlet, telek értékét külön kell kezelni az ingatlan vagyron kataszter „F” Földterület betétlap F18.0 sorában függetlenül attól, hogy az U, Z, V, T betétlapokhoz minden más esetben nem csatlakozik adat az „F” betétlapon.

A fenti általános értékelési módszertan figyelembevételével az alább meghatározott speciális módszertan alapján kell a forgalomképtelen ingatlanok értékelését elvégezni.

1. Közutak és műtárgyaik, értékelése

Az önkormányzati ingatlanvagyron-kataszter „U” Közlekedési terület és az „Y” Közlekedési műtárgyak betétlapok becsült érték, valamint az állagmutató kitöltéséhez ad szakmai segítséget.

1.1. A közutak és műtárgyaik építményértékének meghatározása

Az útmutató a becsült érték kétféle megközelítését tartalmazza:

- az első változat szerint ha az építés 1969. után történt és ismert a közút, illetve a műtárgy építési éve és a könyv szerinti bruttó értéke (bekerülési érték),

- a másik változat esetében nem ismert a közút, illetve a műtárgy építési éve és a könyv szerinti bruttó értéke (bekerülési érték). E változatot indokolt alkalmazni az 1970. előtt épült közutak és műtárgyak esetén is.

A becsült érték megállapítása a következőképpen történik:

- első lépcsőben a bruttó értéket kell megállapítani az előbbi két változat 2001. január 1-jei áron számított újra-előállítási értékéből történő számítással,

- második lépcsőben a becsült érték (jelenlegi nettó érték) megállapítására kerül sor a létesítéstől bekövetkezett értékcsökkenés, értékvesztés, illetve a felújításból eredő értéknövelés a felmérés időpontjáig 2001. januári árszinten, vagy más megközelítésben a bruttó értékhez képest az adott időpontbeli számított maradványérték megállapításával,

- az értékcsökkenés, azaz az avulás figyelembevétele a becsült érték megállapításánál

- ha az építési év ismert, a „A” függelékben szereplő burkolattípusonként megadott évenkénti százalékos maradványértékkel történik, ha az építési év nem ismert, akkor az állagmutató és a „B” függelékben szereplő táblázat alapján állapítandó meg. A hidak és más közlekedési műtárgyak állagmutatójának meghatározásához a C függelék használandó.

U. Helyi közutak

Bruttó érték számítása

a) Ismert az építés éve és a bekerülési költség

Az értékelési egység legkorábbi megvalósítási időpontja 1970 lehet, mivel a KSH különböző kiadványaiból előállítható - és a következőkben látható - árindeksor különböző okok miatt csak 1970-ig vezethető vissza elfogadható torzítás nélkül.

Az építés évének az eredeti beruházás, illetve az út alapvető paramétereit érintő rekonstrukció időpontját kell venni. A közbeni ráfordításokkal, fenntartási költségekkel nem kell növelni az építés költségét.

A számítási eljárás ez esetben a következő, figyelemmel az 1. táblázat jelöléseire:

az építmény megvalósítási évében (X_n)

- az összes áfa nélküli könyv szerinti értéket be kell szorozni a 2001. január 1-jéhez, ill. a megvalósítási évéhez tartozó bázisviszonyszám (B_n) hányadosával,

$$\frac{1802,4}{B_n}$$

- és ez adná a 2001. január 1-re átindexált megvalósítási költséget, bruttó árat.

Példa:

1980-ban megvalósult útépités beruházási költsége

$$B_{1980} = 5,0 \text{ millió Ft}$$

A beruházás költségének 2001. január 1-jére történő átszámítása a következőképpen alakul:

$$B_{2001} = 5,0 \times \frac{1802,4}{145,2} = 5,0 \times 12,41 = 62,1 \text{ millió Ft}$$

1. táblázat

Mély-építőipari (útépitési) árindexek

Év X_n	Éves árindex %-ban (P_n)	Árindexekből képezhető bázisviszonszám (B_n)
1970	100.0	100.0
71	103.5	103.5
72	104.4	108.1
73	101.8	110.0
74	101.8	112.0
75	103.2	115.6
76	107.7	124.5
77	107.2	133.5
78	101.8	135.9
79	101.3	137.6
1980	105.5	145.2
81	105.5	153.2
82	108.5	166.2
83	108.2	179.8
84	107.9	194.0
85	109.1	211.7
86	107.4	227.4
87	106.7	242.6
88	104.7	254.0
89	111.4	283.0
1990	111.1	314.4
91	115.6	363.4
92	129.0	468.8
93	113.5	532.1
94	116.0	617.2
95	128.7	794.4
96	127.9	1,016.0
97	121.5	1,234.5
98	110.9	1,369.0
99	110.9	1,518.2
2000	112.0	1,700.4
2001. jan. 1.		1,802.4

Forrás:

KSH Statisztikai Évkönyv 1971-89
KSH Magyar Statisztikai Évkönyv 1990-99

Megjegyzés:

A statisztikai adatok 1992-ig az utakra, 1997-ig a mélyépítőiparra, azt követően egyéb építményekre vonatkoznak.

b) Nem ismert az építés éve és a bekerülési költség

Amennyiben nem ismert az építés éve és a bekerülési költség, akkor alkalmazható az **újra-előállítási ár** elvén történő bruttóérték-számítás. Az újra-előállítási ár azt az árat jelenti, amennyibe kerülne az adott építmény újra-előállítása a vizsgálatkori árszinten, az eredeti műszaki jellemzőkkel.

Településtípusonként (a 2a., 2b., 2c. táblázatoknak megfelelően), azokon belül útkategóriánként és burkolattípusonként fajlagos újra-előállítási költség kerül megállapításra, melyeknek a nyilvántartott terjedelemmel - **U06** - való szorzata alapján kerül a bruttó - újra-előállítási - ár megállapításra.

A településeken belüli útkategóriák kiépítési, műszaki színvonalát az alábbi főbb jellemzők alkotják.

Főutak esetében:

Nagyvárosi főút jellemzői:

- jelentős nehézármű-forgalom
- a csapadékvíz csatornában van elvezetve - kiemelt szegély

Városi főút jellemzői:

- nehézforgalom aránya 10% alatti
- a csapadékvíz csatornában van elvezetve vagy burkolt árok
- kiemelt szegély

Községi főút jellemzői:

- eseti, elenyésző nehézforgalom
- burkolt vagy burkolatlan nyílt árok
- esetenként kiemelt szegély

Amennyiben a településen a vizsgált úton a műszaki paraméterek eltérnek a fenti jellemzőktől, akkor a tényleges műszaki paramétereknek megfelelő (nagyobb vagy kisebb) településkategória árait kell a számításnál alkalmazni.

Egyéb útkategóriák esetében:

Amennyiben a forgalom, a csatornázottság eltér a településre vonatkozó jellemzőktől, úgy az egyes utakat az ugyanolyan útkategóriájú, de más (magasabb, vagy alacsonyabb) településkategóriához tartozó árral kell számolni.

Meg kell jegyezni, hogy előfordulhat, miszerint ugyanarra a nyilvántartási egységre - útra - a kétféle módszerrel előállítható bruttó értékek (és a későbbiekben a nettó értékek) - főleg az idő előrehaladásával - eltérőek. Ezt az ellentmondást a további vizsgálatok tisztázhatják az idősorok függvényében, amely egyben a módszer finomítására is alapul szolgálhat.

Ebben az esetben, ha az utak számához viszonyítva 15%-nál kisebb az olyan utak száma, ahol ismert az építés éve és bekerülési költsége, akkor az egységesség érdekében ezen utak értékének meghatározásánál is javasolható a vizuális állapotfelvétel módszerének alkalmazása.

Újra-előállítási fajlagos költségek nagyvárosi utak esetében

2a. táblázat

Ft/m² (2001. I. 1.)

Útkategória	Belterület			Külterületi utak	Kerékpárutak és járdák	Parkoló, Pihenőhely
	I-II főutak	Gyűjtőút	Kiszolgáló			
Burkolattípus						
Beton	20.000,-	16.000,-	12.000,-	9.000,-	8.000,-	10.000,-
Kő, keramit	22.000,-	18.000,-	14.000,-	12.000,-	10.000,-	12.000,-
Aszfaltbeton	18.000,-	14.000,-	9.000,-	8.000,-	7.000,-	9.000,-
Utántömörődő	13.000,-	11.000,-	8.000,-	8.000,-	7.000,-	8.000,-
Kiépítetlen	-	(4.000,-)	3.000,-	3.000,-	2.000,-	3.000,-

A fenti táblázat a **nagyvárosi utak** fajlagos értékeit tartalmazza. Az egységárak tartalmazzák az összes tartozék (pl. jelzőtáblák, jelzőlámpák stb.), valamint szegélyek, víztelenítés átlagosított mennyiségeinek az árát, a közvilágítás nélkül.

Újra-előállítási fajlagos költségek városi utak esetében

2b. táblázat

Ft/m² (2001. I. 1.)

Útkategória	Belterület			Külterületi utak	Kerékpárutak és járdák	Parkoló, pihenőhely
	I-II főutak	gyűjtőút	kiszolgáló			
Burkolattípus						
Beton	18.000,-	14.000,-	10.000,-	8.000,-	8.000,-	9.000,-
Kő, keramit	20.000,-	16.000,-	12.000,-	10.000,-	9.000,-	11.000,-
Aszfaltbeton	16.000,-	12.000,-	8.000,-	8.000,-	7.000,-	9.000,-
Utántömörödő	12.000,-	10.000,-	8.000,-	8.000,-	7.000,-	8.000,-
Kiépítetlen		(4.000,-)	3.000,-	3.000,-	2.000,-	3.000,-

A fenti táblázat a **városi utak** fajlagos értékeit tartalmazza. Az egységárak tartalmazzák az összes tartozék (pl. jelzőtáblák stb.), valamint szegélyek, víztelenítés átlagosított mennyiségeinek az árát, a közvilágítás nélkül.

Újra-előállítási fajlagos költségek községi utak esetében

2c. táblázat

Ft/m² (2001. I. 1.)

Útkategória	Belterület			Külterületi utak	Kerékpárutak és járdák	Parkoló, pihenőhely
	I-II főutak	gyűjtőút	kiszolgáló			
Burkolattípus						
Beton	16.000,-	13.000,-	10.000,-	8.000,-	8.000,-	9.000,-
Kő, keramit	18.000,-	15.000,-	11.000,-	10.000,-	9.000,-	11.000,-
Aszfaltbeton	12.000,-	11.000,-	7.000,-	7.000,-	7.000,-	8.000,-
Utántömörödő	10.000,-	9.000,-	7.000,-	7.000,-	7.000,-	8.000,-
Kiépítetlen		(4.000,-)	3.000,-	3.000,-	2.000,-	3.000,-

A fenti táblázat a **községi utak** fajlagos értékeit tartalmazza. Az egységárak tartalmazzák az összes tartozék (pl. jelzőtáblák, jelzőlámpák stb.), valamint szegélyek, víztelenítés átlagosított mennyiségeinek az árát, a közvilágítás nélkül.

Kiépítetlen utak esetén

Az U-lap 8. sora tartalmazza a kiépítetlen utak hosszát, míg a 9.1 sora tartalmazza a kiépítetlen területet. A 2. sz. mellékletként csatolt Kitöltési útmutató a kiépítetlen terület kitöltéséhez az alábbi utasításokat tartalmazza:

„A földutaknál kell kitölteni, és az összes nem burkolt területet tartalmazza, a helyrajzi számból szereplő összes területből levonva a burkolt járdát, kerékpárutakat.” (Kiemelés a szerzőtől).

A 3. sz. melléklet a kódjegyzékekről a burkolatanyagai között 5. kóddal jelöli a kiépítetlen utakat, zárójelben magyarázva, hogy ezalatt a földút, a javított földút és a vizes makadám értendő.

1.) Abban az általános esetben, amikor az azonos helyrajzi számon szereplő közterületen nincs burkolt járda/kerékpárút, akkor - a fentiek értelmében - a teljes területet „kiépítetlen terület”-ként kellene feltüntetni. Ez ugyan egyértelmű, de - a legtöbb esetben - nem felel meg a valóságnak. Az azonos helyrajzi számon szereplő közterületen közlekednek a járművek és a gyalogosok is, már pedig a többi útnál csak a jármű-közlekedésre kiépített terület került nyilvántartásra, a megadott fajlagos értékek is csak a burkolt területekre vonatkoztak. Célszerű ezt a logikát megtartani a kiépítetlen utaknál is, vagyis a fajlagos értékek csak a jármű-forgalom számára szolgáló útterületre vonatkozzanak. Ezt elfogadva kétféle kiépítetlen útkategóriát indokolt megkülönböztetni:

- egy „forgalmi sáv” (jellemzően a külterületen) és
- két „forgalmi sáv” utakat.

A továbbiakban - nem törődve a gyalogos- és kerékpár-forgalom által igénybe vett területekkel, a kiépítetlen utak bruttó értékének megállapításához a *fajlagos költséget km-dimenzióban* adjuk meg.

Amennyiben ismert a kiépítetlen út fajtája - földút, javított földút vagy vizes makadám - akkor a fajlagos költségeket a valósághoz közelítve célszerű differenciálni.

A két szempontot kombinálva az alábbi fajlagos költségek javasolhatók:

Kiépítetlen út fajlagos költsége egy „forgalmi sáv” kialakítás esetében

3. táblázat

ezer Ft/km

Település	Belterület		Külterület	
	föld	vizes makadám	föld	vizes makadám
Nagyváros	2.000	3.000	1.500	2.500
Város	2.000	2.500	1.500	2.500
Község	1.500	2.000	1.000	2.000

Kiépítetlen út fajlagos költsége két „forgalmi sáv” kialakítás esetében

4. táblázat

ezer Ft/km

Település	Belterület		Külterület	
	föld	vizes makadám	föld	vizes makadám
Nagyváros	3.000	4.000	2.500	3.500
Város	2.500	3.500	2.500	3.500
Község	2.000	3.000	2.000	3.000

2.) Abban az esetben, ha nem ismert a kiépítetlen út „burkolat típusa”, vagyis földút, javított földút vagy makadám (pernye, törmelékfeltöltés stb.), akkor az alábbi egyszerűsítés is elfogadható:

Kiépítetlen út fajlagos költsége

5. táblázat

ezer Ft/km

Település	Belterület		Külterület	
	egy „forgalmi sáv”	két „forgalmi sáv”	egy „forgalmi sáv”	két „forgalmi sáv”
Nagyváros	3.000	4.000	2.000	3.000
Város	2.500	3.000	2.500	3.000
Község	2.000	2.500	1.500	2.500

Becsült - vagy Nettó érték és az állagmutató számítása

a) Ismert az építés éve és a bekerülési költség

Amennyiben ismert az építés éve és a bekerülési költség, akkor - a korábbiak szerint - a bruttó érték indexálással került megállapításra.

Az így kiszámított bruttó értékből a nettó érték - burkolattípusonként - a **Függelék A.** táblázatai alapján határozható meg.

(A nettó érték megállapításához az építés óta eltelt évek számához tartozó százalékos értékűre kell csökkenteni a számított bruttó értéket.)

A bruttó és nettó érték ismeretében az állagmutató már kiszámítható:

$$\text{állagmutató} = \frac{\text{nettó érték}}{\text{bruttó érték}} \times 100$$

b) Nem ismert az építés éve és a bekerülési költség

A Korm. rendelet U lapjainak a 28., 31., 34. és 37. soraiban szerepel az „Állagmutató” megnevezése, az alábbi kitöltési megjegyzéssel:

„A fogalomjegyzék figyelembevételével kell megállapítani, és a kódjegyzék szerint kell besorolni az építmény állagmutatóját. **Kitöltése kötelező.**”

A kódjegyzék szerint az U1 28. Állagmutató az alábbiakat tartalmazza:

1:	0%
2:	1-19%
3:	20-39%
4:	40-59%
5:	60-79%
6:	80-99%
7:	100%.

A fogalomjegyzék szerint (nem teljes szöveg):

„Az állagmutató az adott építmény műszaki állapotát határozza meg egy adott időpontban. Az állagmutatót az önkormányzat becslése szerint kell megállapítani. A becsült állagmutató 100% a beszerzés, illetve létesítés időpontjában, új állapotban. A becsült állagmutató 0% amikor a tárgyi eszköz hasznavehetetlen. - A becsült állagmutató független a számviteli előírások szerinti „nettó” értéktől. -”.

A fentiek alapján az alábbi megjegyzések tehetők:

- a műszaki állapotot 7 osztályközbe kell - lehet - besorolni,
- ebből a 100% (7-es) és a 0% (1-es állagmutató) egyértelmű,

Mivel az állagmutató - bár a Kormányrendelet szerint független a könyv szerinti nettó értéktől, de - kifejezi a pillanatnyi műszaki - fizikai - állapotot, és ha ezt viszonyítjuk az újkori állapothoz, akkor állítható, hogy ez az állagmutató azonosnak tekinthető a lapokon szerepeltetett „becsült érték”-kel, vagy más szóval a vizsgálatkori - értékeléskori - fizikai állapot alapján megállapítható nettó értékkel.

A továbbiakban tehát az egységesség érdekében definiálni - segíteni - kell az állagmutatók lehetőleg minél egyszerűbb, de burkolattípusonként differenciált meghatározási módját. Az országos közutakon kb. húsz éve évente minősítik vizuálisan az útállapotokat. A burkolatfelületen megjelenő hibák utalnak a pályaszerkezet teherbírási - szerkezeti - állapotára, a forgalom, valamint az időjárás okozta, elhasználódásra egyaránt. (Meg kell jegyezni, hogy a vizuális minősítés sok országban, különösen városi körülmények között szinte az egyetlen, vagy a legelterjedtebb állapotminősítési eljárás.) A hazai, országos közúti módszer az állapotokat osztályközzel - 1-től 5-ig - minősíti, amelynek alkalmazása javasolt a helyi közutakon is. A javasolt vizuális állapot-minősítés kategóriái, valamint az U-lapok állagmutatói a 6. táblázat szerint feleltethetők meg egymásnak:

6. táblázat

Állagmutató			Közutak vizuális minősítése	
Kódja	Értéke%	Megnevezése	Osztályzata	Megnevezése
1	0	Hasznavehetetlen	XXX	
2	1-19		5	Rossz
3	20-39		4	Nem megfelelő
4	40-59		3	Tűrhető
5	60-79		2	Megfelelő
6	80-99		1	Jó
7	100	Új, létesítéskori	XXX	

Az alábbi (7. sz.) táblázat bemutatja a vizuális minősítés osztályzatához (műszaki állapot), illetve az állagmutatóhoz rendelhető nettósítási tényező, valamint a különböző burkolattípusok esetén az ezekhez rendelhető - kerekített - életkor közötti kapcsolatokat.

7. táblázat

Vizuális minősítés osztályzata	Állagmutató kódja	Becsült nettósítási tényező%	Életkor (év)			
			Kő	Beton	Aszfaltb.	Utántöm.
	7	100	Új	Új	Új	Új
1	6	95	30	20	10	5
2	5	75	50	40	25	15
3	4	55	60	50	30	25
4	3	35	63	53	33	28
5	2	15	65	55	35	30
	1	X				

A fenti gondolatmenet alapján - amennyiben tehát nem ismert a burkolat építési éve -, akkor

- a **Függelék B.** táblázata szerint elvégzendők a vizuális állapotminősítések, melyek megfeleltethetők a Kormányrendeletben kötelezően előírt *állagmutató*nak,
- a vizuális állapotosztályzathoz, illetve az állagmutatóhoz hozzárendelhető a korábban meghatározott bruttó értéket csökkentő *nettósítási tényező*, mellyel a bruttó értéket beszorozva kapható az aktuális becsült - vagy *nettó érték*, (valamint - tájékoztató jelleggel - felvehető a burkolat becsült életkora).

Kiépítetlen utak esetén

A Kormányrendelet nem tesz különbséget kiépített és kiépítetlen utak között abban a tekintetben, hogy az *Állagmutató megadása* esetleg a kiépítetlen utak esetében ne lenne *kötelező*.

Ugyanakkor azt is rögzíteni kell, hogy jelentős a kiépítetlenek tekintendő utak esetében a különbség attól függően, hogy az földút, javított földút vagy vizes makadám út. Egy földút állapota az év során - szezonálisan - is változik a személygépkocsival is jól járható állapottól a munkagépekig járhatón keresztül a járhatatlanig, míg a vizes makadám esetében a jól járhatótól való leromlás akár tíz-tizenöt évig is eltarthat, a forgalomtól és a fenntartástól függően.

1.) Amennyiben feltételezzük, hogy az Állagmutató a kiépítetlen utakra is rendelkezésre áll, akkor a Becsült/Nettó érték az állagmutató függvényében adható meg, és azonosnak vehető a burkolt utaknál megadott értékekkel, vagyis:

8. táblázat

Állagmutató-kód	Becsült/Nettó érték%
7	100
6	95
5	75
4	55
3	35
2	15
1	X

A számítás módja tehát, az állagmutatóhoz rendelhető Becsült/Nettó% arányában csökkentendő az előző pontban leírt valamelyik módon meghatározott Bruttó érték.

2.) Amennyiben azonban vagy nem ismert - vagy bizonytalan - a kiépítetlen út ún. burkolat-fajtája (földút javított földút-vizes makadám), vagy/és - eléggé el nem ítéhető módon - az állagmutatók sem állnak rendelkezésre, akkor az alábbi becslési-szabály szerint célszerű eljárni:

A Bruttó értéket csökkentő Becsült/Nettó% arány

9. táblázat

Település	Egy „forgalmi sávos”		Két „forgalmi sávos”	
	Belterület	Külterület	Belterület	Külterület
Nagyváros	70-55	60-45	75-60	70-55
Város	60-45	50-35	70-55	60-45
Község	50-35	50-25	60-45	50-35

A számítás módja tehát, az előző pontban leírt valamelyik módon meghatározott Bruttó érték csökkentendő az ebből a táblázatból hozzárendelhető Becsült/Nettó% arányában.

Vizek, vízi létesítmények értékelése

Az értékelési körbe tartoznak: a közcélú vizek (vízfolyások, állóvizek), közcélú vízi létesítmények (vízelvezető árok, elválasztott rendszerű zárt csapadékcsonatorna, árvízvédelmi mű, belvízvédelmi mű). Az értékelésnél 2001. január 1-jei árszinten számolunk.

A természetes vizeket nem értékeljük, melyek a következők:

- vízfolyások: folyó, vízfolyás (patak, ér, csobogó) és belvízcsonatorna;
- állóvizek [holtág, tó, (tározó) bányató].

A közcélú vízi létesítményeket értékeljük; ezek a következők:

- vízelvezető árok,
- elválasztott rendszerű zárt csapadékcsonatorna, - árvízvédelmi mű,
- árvízvédelmi és belvízvédelmi művek műtárgyai

3.1. A közcélú vízi létesítmények értékének megállapítása

Az értékelésnél az alábbi bekerülési értékekkel indokolt számolni:

a) vízelvezető árok értéke:

Nyílt árok (1,0-20,0 m ² szelvényméretig)	1 500-10 000 Ft/méter
Folyóka (< 1,0 m ² szelvényméretig)	1 500-5 000 Ft/méter
Burkolt árok (1,0-20,0 m ² szelvényméretig)	10 300-26 900 Ft/méter
Övások (0,5-5,0 m ² szelvényméretig)	1 000-3 000 Ft/méter
Vápás vízelvezető: útteknő burkolatszélességig)	15 000-22 000 Ft/méter

b) elválasztott rendszerű zárt csapadékcsonatorna

Gerincvezeték (50-150 cm átmérőig)	18 000-65 000 Ft/méter
Bekötő vezeték (<50 cm átmérő)	6 000-18 000 Ft/méter

c) árvízvédelmi mű:

Védelmi töltés: (10-100 m ² szelvényméretig)	35 000-280 000 Ft/méter
Védelmi fal	130 000-230 000 Ft/méter

d) árvízvédelmi és belvízvédelmi művek műtárgyai:

áteresz (50-150 cm átmérőig)	24 000-100 000 Ft/méter
zsilip (50-150 cm átmérőig)	100 000-450 000 Ft/méter
árvízkapu	300 000-400 000 Ft/méter
kulissza	200 000-300 000 Ft/méter
szivattyúállás (szivattyú nélkül)	100 000-150 000 Ft/darab
szivattyúátemelő (szivattyú nélkül)	2 000 000-8 000 000 Ft/darab
partvédőmű	6 000-10 000 Ft/m ²
hordalékfogó (1,0-5,0 m ³ térfogatig)	15 000-35 000 Ft/m ³
	250 000-2 000 000 Ft/db

e) tározó gát: 30-100 m² szelvényméretig

36 000-160 000 Ft/méter

III. Forgalmképes ingatlanok értékelése

Az önkormányzatnak minden ingatlanát - teljeskörűen - rögzítenie kell az önkormányzati ingatlan vagyron kataszter felfektetése során. Az értékelési módszertan kidolgozásánál, az ingatlan kataszterben rögzített adatokat az értékeléshez szükséges adatszolgáltatásként kell kezelni, ebből eredően az érték meghatározáshoz szükséges az ingatlanvagyron-kataszter adatainak teljes körű megléte.

A forgalmképes ingatlanok értékelése piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszerrel történhet.

Költség alapú értékelése a csoportba tartozó épített ingatlanoknak csak abban az esetben megengedett, ha az ingatlanvagyron-kataszter vonatkozó lapjain, a bruttó értéket kiindulási alapnak az értékelést végző alkalmasnak találta, és 5 évnél nem régebbi az értékképzésének az időpontja. Az érték keletkezhetett vételi eljárásban, megvalósítási, építési folyamatban, és vagyronértékelési akcióban. Ekkor az értékelés a költség alapú értékelésnél ismertetett induló alapérték indexálásával lehetséges.

Egyedi, nem általánosítható ismérvekkel rendelkező épületek esetén, az értékelés módszerének meghatározása egyedi elbírálást, és döntést igényel.

Statisztikai célú adatok felhasználásán alapuló érték megállapítás folyamatában, a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer egyszerűsített változata kerül alkalmazásra, melynek az eredményét üzleti célra felhasználni nem lehet.

A forgalmképes ingatlanok értékelésének szabályai a következők:

Főszabályok:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adat komplexen tartalmazza az ingatlan értékét [telek, alépítmények, felépítmények, természetes, és mesterséges (ember által előidézett) környezetét egyaránt], melyből a telek értékét le kell választani, az ingatlan vagyron kataszterszerkezete miatt, és azt külön a telek értékelési szabályai szerint kell értékelni.

Általános szabályok:

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz (érték adatok, legalább három darab) kiválasztása.
 - Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
 - Fajlagos alapérték meghatározása.
2. Értékmódosító, érték korrekciós tényezők meghatározása.
3. Az alapértékek módosítása, a fajlagos érték kiszámítása.
4. Becsült érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amelynek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni. Minimum követelmény, legalább az azonos irányítószámú, azonos rendeltetésű, és funkciójú ingatlanok értékadatainak a bevonása az alaphalmazba.

- Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismerveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni.

- Csak az azonos értékformákat (piaci), és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.

- Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

- Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

Az alapérték számítása során a le nem vonható általános forgalmi adót figyelembe kell venni.

Az értékelési körbe tartoznak a vagyonkataszter ingatlanjelleg-azonosítója alapján az alábbi ingatlanok:

A földrészetek

00001	Művelés alá nem tartozó beépítetlen földterület
00005	Termőföld

A termőföldek értékelése

Termőföld az a külterületi földrészlet, amelyet az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, gyep, nádas és erdőművelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván.

A termőföld értékelését az összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel végezhető. 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 közötti korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

FÜGGELÉK

**az 1/2002. (BK. 8.) BM-EüM-FVM-GM-ISM-KöMKöViM-NKÖM-OM-SzCsM
irányelvhez**

A. Függelék Burkolattípusonként az évenkénti - százalékos - maradványérték

01. Betonburkolat

Év	Útkategória		
	Fő	gyűjtő	egyéb
1	100	100	100
2	100	100	100
3	100	100	100
4	100	100	100
5	100	100	100
6	100	100	100
7	100	100	100
8	99	100	100
9	99	99	99
10	98	99	99
11	98	99	99
12	97	98	99
13	97	98	99
14	97	98	99
15	96	97	98
16	96	97	98
17	95	97	98
18	95	96	98
19	94	96	98
20	94	95	97
21	93	95	97
22	92	94	97
23	91	93	96
24	90	92	96
25	89	92	95
26	88	91	95
27	87	91	94
28	86	90	94
29	85	89	93
30	84	88	93
31	83	87	92
32	82	86	91
33	81	85	90
34	79	84	89
35	77	83	88
36	75	82	87
37	73	81	86
38	71	80	85
39	69	79	84
40	67	77	83
41	65	75	82
42	62	73	81
43	59	71	80
44	56	69	79
45	52	67	77

46	47	64	75
47	42	61	73
48	36	58	71
49	28	54	69
50	15	50	67
51		46	64
52		41	61
53		36	58
54		28	54
55		15	50
56			46
57			41
58			36
59			28
60			15

A. Függelék 02. Kő- keramitburkolat

Év	Útkategória		
	fő	gyűjtő	egyéb
1	100	100	100
2	100	100	100
3	100	100	100
4	100	100	100
5	100	100	100
6	100	100	100
7	100	100	100
8	100	100	100
9	100	100	100
10	99	100	100
11	99	100	100
12	99	100	100
13	99	99	100
14	99	99	100
15	98	99	99
16	98	99	99
17	98	99	99
18	98	99	99
19	97	98	99
20	97	98	99
21	97	98	99
22	96	98	99
23	96	98	99
24	96	97	98
25	95	97	98
26	95	97	98
27	95	96	98
28	94	96	98
29	94	96	97
30	94	95	97
31	93	95	96
32	93	94	96
33	92	94	95
34	91	93	95
35	90	93	94
36	89	92	94

37	88	91	93
38	87	90	92
39	86	89	91
40	85	88	90
41	84	87	89
42	83	86	88
43	82	85	87
44	80	84	86
45	78	83	86
46	76	82	85
47	74	81	84
48	72	80	83
49	70	78	82
50	68	76	81
51	66	74	80
52	63	72	78
53	60	70	76
54	57	68	74
55	52	66	72
56	47	63	70
57	42	60	68
58	36	57	66
59	28	54	64
60	15	50	62
61		46	60
62		42	58
63		36	55
64		27	52
65		15	49
66			46
67			42
68			36
69			27
70			15

A. Függelék 03. Aszfaltbeton burkolat

Év	Utkategória		
	fő	gyűjtő	egyéb
1	100	100	100
2	100	100	100
3	99	100	100
4	99	99	100
5	98	99	99
6	97	98	99
7	96	98	99
8	95	97	98
9	94	96	98
10	93	95	97
11	92	94	97
12	90	93	96
13	88	92	96
14	87	91	95
15	85	90	95
16	83	89	94
17	81	88	93

18	79	86	92
19	77	84	91
20	75	82	90
21	72		89
22	69	78	88
23	66	76	87
24	63	74	85
25	60	72	83
26	56	70	81
27	50	67	79
28	42	64	77
29	30	61	75
30	15	58	73
31		54	71
32		49	69
33		42	66
34		33	63
35		15	60
36			56
37			50
38			42
39			31
40			15

A. Függelék 04. Utántömörödő aszfaltburkolat

Év	Utkategória		
	fő	gyűjtő	egyéb
1	100	100	100
2	99	99	99
3	98	98	99
4	96	97	99
5	94	96	98
6	92	95	98
7	90	94	97
8	88	93	97
9	86	92	96
10	84	91	95
11	82	90	94
12	80	88	93
13	78	86	92
14	75	84	91
15	72	82	90
16	69	80	89
17	66	78	87
18	62	75	85
19	58	72	83
20	54	69	81
21	50	66	79
22	44	63	77
23	37	60	75
24	29	57	72
25	15	52	69
26		47	66
27		42	63
28		36	60

29		30	56
30		15	52
31			47
32			42
33			36
34			30
35			15

B. Függelék: Vizuális burkolatállapot-minősítési

leírások 01 Betonburkolatok

Utburkolat felületállapota követelményszintek	Minőségi osztályzat (kódszám)	Minőségi osztályzat tartalma
Kifogástalan - Egyenletes, jó minőségű, javítást nem igénylő felület	1	jó
Megfelelően karbantartott burkolatfelület - Repedések, felületi hámlások a felület max. 5%-án	2	megfelelő
Elszórta hibás burkolatfelület - Repedések, felületi hámlások a felület 5-20%-án - Lépcsőképződés a táblák között 1 cm-ig	3	tűrhető
Nagyobb területeken összefüggően hibás burkolatfelület - Repedések, felületi hámlások a felület 20-40%-án - Lépcsőképződés a táblák között 1-2 cm-ig - Mozgó táblák	4	nem megfelelő
Fokozottan leromlott állapot - 40%-nál több repedezett, hámlott felület - Lépcsőképződés a táblák között 2 cm felett	5	rossz

B. Függelék: 02. Kő- és keramitburkolatok

Utburkolat felületállapota követelményszintek	Minőségi osztályzat (kódszám)	Minőségi osztályzat tartalma
Kifogástalan - Egyenletes, javítást nem igénylő felület	1	jó
Megfelelően karbantartott burkolatfelület - Kisebb, az utazáskényelmet nem zavaró felületegyenletlenség	2	megfelelő
Elszórta hibás burkolatfelület - Helyenként vízszákos süllyedések, kigyűrődések - Utazáskényelmet zavaró deformációk	3	tűrhető
Nagyobb területeken összefüggően hibás burkolatfelület - Több helyen kőhiány - Több helyen ütökátyú - Az egyenletes haladást lassító deformációk	4	nem megfelelő
Fokozottan leromlott állapot - 30% felett kátyús felület, jelentős kőhiányok - Az egyenletes haladást akadályozó deformációk	5	rossz

B. Függelék: 03. Aszfaltbeton (öntöttaszfalt) burkolatok

Útburkolat felületállapota követelményszintek	Minőségi osztályzat (kódszám)	Minőségi osztályzat tartalma
Kifogástalan - Egyenletes, jó minőségű, javítást nem igénylő, eddig nem javított felület	1	jó
Megfelelően karbantartott burkolatfelület - Helyenként kissé nyitott, kisebb kipergések - Ritkán finom kátyúzás, kiöntött repedések - Kisebb, utazáskényelmet meg nem zavaró deformációk - Helyenként a felületi bevonat kisimulva	2	megfelelő
Elszórta hibás burkolatfelület - Repedezett, foltozott, deformálódott területek, a felület max 5%-án - Majdnem teljes hosszban végighúzó, sávcsatlakozásnál hosszszézagrepedés - Utazáskényelmet zavaró deformációk - A felületi bevonat kisimulva 20% felett	3	tűrhető
Felület 20%-a hibás burkolatfelület - Repedezett, foltozott, bomló, deformálódott max. 20 mm keréknyomvályús területek a felület 5-20%-án - Kezdődő általános kátyúsodás - Egyenletes haladást lassító deformációk	4	nem megfelelő
Általánosan leromlott állapot - A felület több mint 20%-a repedezett, bomló és/vagy deformálódott - Helyenként nagyobb felületű ütőkátyúk - Folyamatos 20 mm-nél mélyebb keréknyom - Egyenletes haladást akadályozó deformációk	5	rossz

B. Függelék: 04. Utántömörődő (makadám rendszerű-, itatott-, kötőzúzalékos-) burkolatok

Útburkolat felületállapota követelményszintek	Minőségi osztályzat (kódszám)	Minőségi osztályzat tartalma
Kifogástalan - Egyenletes, zárt, homogén felület	1	jó
Megfelelően karbantartott burkolatfelület - Foltozott, hámlott, repedezett a teljes felület max. 5%-án - Kisebb, az utazáskényelmet nem zavaró deformációk	2	megfelelő
Elszórta hibás burkolatfelület - Foltozott, deformálódott, repedezett, kialakuló keréknyom a felület 5-20%-án		

<ul style="list-style-type: none"> - Helyenként elszórtan kátyúk - Utazáskényelmet zavaró deformációk - Izzadás több mint 20% felületen 	3	tűrhető
Nagyobb területeken hibás elhasznált burkolatfelület <ul style="list-style-type: none"> - A teljes felület 20-50%-a repedezett, foltozott, vagy deformálódott - Folyamatos max. 20 mm mélységű keréknyom - Elnyomott ütközők - Egyenletes sebességű haladást lassító deformációk 	4	nem megfelelő
Fokozottan leromlott állapot <ul style="list-style-type: none"> - Túlnyomórészt hibás, repedezett, deformálódott, kátyús felület - Egyenletes sebességű haladást akadályozó deformációk 	5	rossz

A vagyontértékelés adatforrásai

A vagyontértékelés előkészítése során az alapadatokat a megbízottnál fellelhető digitális térképi nyilvántartás, valamint a megbízótól kapott papír alapú tervdokumentációkból, felmérési adatlapokból, leltárakból, vázrajzokból, helyszíni bejárások során tapasztaltakból, tulajdoni lapok, térképmásolatok és digitális térképi adatbázisból gyűjtöttük és azonosítottuk. Az azonosíthatóság helyrajzi szám illetve utcanév megjelölésével történt.

A műszaki jellemzők a rendelet melléklete szerinti struktúrában, az állapotjellemzők az életkor és állagmutató meghatározásával kerültek bemutatásra.

Bizonyos ingatlanok helyszíni bejárása nem valósulhatott meg az útviszonyok miatt, illetve megközelíthetőségük közterületről nem biztosított. Ilyen esetekben a rendelkezésünkre álló dokumentációk, valamint jó helyismeretünkre hagyatkoztunk.

Értékelt ingatlanok telekértékeinek meghatározása

Az ingatlan piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelése - Forgalmi érték

Újfehértó, külterület, kivett közút - 0369. 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	Kivett közút	kivett tanya	szántó	kivett tanya és szántó	szántó	szántó
Jellemzők		0370/3. hrsz.	0334/11. hrsz.	0468/9. hrsz.	0306/28. hrsz.	0120/34. hrsz.
AK	0,00		-	2,98	-	1,86
Területe (ha)	1,1704	0,37	1,757	0,6	2,5429	0,1527
Eladási/kínálati ár		1 200 000 Ft	5 000 000 Ft	1 500 000 Ft	10 000 000 Ft	700 000 Ft
Értékelés		A szántó területe alapján				
Fajlagos ár	Ft/AK	#ÉRTÉK!	#ÉRTÉK!	503 356 Ft	#ÉRTÉK!	376 344 Ft
	Ft/ha	3 243 243 Ft	2 845 760 Ft	2 500 000 Ft	3 932 518 Ft	4 584 152 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	0%	0%	0%	0%	0%
	Megközelíthetőség, útviszonyok					
	Művelést gátló tereptárgy					
	Melioráció (agrokémiai beavatkozás)					
	Környezeti állapot, szennyezettség					
	Egyéb:					
Korrigált fajlagos alapár (Ft/AK ill. Ft/ha)		3 243 243 Ft	2 845 760 Ft	2 500 000 Ft	3 932 518 Ft	4 584 152 Ft
Összes korrekciós tényező:		100%	100%	100%	100%	100%
Fajlagos ár (Ft/ha)		3 421 135 Ft				
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték 1/1 tulajdoni hányad alapján				4 004 096 Ft		

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

1. <https://hirdetmenyek.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1699330>
2. <https://hirdetmeny.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1563013>
3. <https://hirdetmenyek.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1680762>
4. <http://hirdetmeny.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1472613>
5. <https://hirdetmenyek.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1694735>

Értékelt ingatlanok telekértékeinek és felépítményeinek meghatározása

Közutak és műtárgyaik, értékelése

Az önkormányzati ingatlanvagyon-kataszter „U” Közlekedési terület és az „Y” Közlekedési műtárgyak betétlapok becsült érték, valamint az állagmutató kitöltéséhez ad szakmai segítséget.

A közutak és műtárgyaik építményértékének meghatározása

Az útmutató a becsült érték kétféle megközelítését tartalmazza:

az első változat szerint ha az építés 1969. után történt és ismert a közút, illetve a műtárgy építési éve és a könyv szerinti bruttó értéke (bekerülési érték)

A becsült érték megállapítása a következőképpen történik:

- első lépcsőben a bruttó értéket kell megállapítani az előbbi két változat 2017. január 1-jei áron számított újra-előállítási értékből történő számítással,
második lépcsőben a becsült érték (jelenlegi nettó érték) megállapítására kerül sor a létesítéstől bekövetkezett értékcsökkenés, értékvesztés, illetve a felújításból eredő értéknövelés a felmérés időpontjáig 2017. januári árszinten, vagy más megközelítésben a bruttó értékhez képest az adott időpontbeli számított maradványérték megállapításával

Bruttó érték számítása

b) Ismert az építés éve és a bekerülési költség

Az értékelési egység legkorábbi megvalósítási időpontja 1970 lehet, mivel a KSH különböző kiadványaiból előállítható - és a következőkben látható - árindexsor különböző okok miatt csak 1970-ig vezethető vissza elfogadható torzítás nélkül.

Az építés évének az eredeti beruházás, illetve az út alapvető paramétereit érintő rekonstrukció időpontját kell venni. A közbelső ráfordításokkal, fenntartási költségekkel nem kell növelni az építés költségét.

A számítási eljárás ez esetben a következő:

az építmény megvalósítási évében (X_n)

- az összes áfa nélküli könyv szerinti értéket be kell szorozni a 2017. január 1-jéhez, ill. a megvalósítási évéhez tartozó bázisviszonyszám (B_n) hányadosával,

$$\frac{104,8}{B_n}$$

- és ez adná a 2017. január 1-re átindexált megvalósítási költséget, bruttó árat.

Példa:

2015-ben megvalósult útépités beruházási költsége

$$B_{2015} = 5,0 \text{ millió Ft}$$

A beruházás költségének 2017. január 1-jére történő átszámítása a következőképpen alakul:

$$B_{2017} = 5,0 \times \frac{104,8}{100,0} = 5,0 \times 1,05 = 5,25 \text{ millió Ft}$$

Mély-építőipari (útépítési) árindexek

Év X _n	Éves árindex %-ban (P _n)	Árindexekből képezhető bázisviszonyszám (B _n)
2015	100.0	100.0
2016	101.7	101.7
2017	103.0	104.8

0369 HRSZ. – Kivett közút

MEGNEVEZÉS	MENNYISÉG	MÉRT. E.	EGYSÉGÁR	MÉRT. E.	BRUTTÓ ELŐÁLLÍTÁSI KÖLTSÉG [Ft]	ÁLLAG [%]	NETTÓ ÁR [Ft]	
kiépítetlen út	0	km	- Ft	Ft/km	- Ft		- Ft	
aszfalt út	0	m ²	- Ft	Ft/m ²	- Ft		- Ft	
járda / kerékpár út	beton	0	m ²	- Ft	Ft/m ²	- Ft	- Ft	
	aszfalt	0	m ²	- Ft	Ft/m ²	- Ft	- Ft	
	térburkolat	0	m ²	- Ft	Ft/m ²	- Ft	- Ft	
csap.víz elvezető folyóka	0	m	- Ft	Ft/m	- Ft		- Ft	
cs.víz elvezető árok	0	m	- Ft	Ft/m	- Ft		- Ft	
cs.víz elvezető árok burkolt	0	m	- Ft	Ft/m	- Ft		- Ft	
áteresz	0	m	- Ft	Ft/m	- Ft		- Ft	
szivattyúátemelő	0	db	- Ft	Ft/db	- Ft		- Ft	
ÖSSZESEN							- Ft	
Telekérték	1/1 tulajdoni hányad alapján értékelt terület							4 004 096 Ft
MINDÖSSZESEN	Forgalomképes ingatlan végső piaci értéke							4 004 096 Ft

VIZSGÁLT INGATLANOK TELEKÉRTÉKEINEK ÉS FELÉPÍTMÉNYEINEK ÖSSZESÍTÉSE

sz	MEGNEVEZÉS		NETTÓ ÁR /Ft.-/		
	Település	Helyrajzi szám	Telekérték	Felépitm., műtárgy	Összesen
1.	Újfehértó	0369	4 004 096 Ft	- Ft	4 004 096 Ft
			4 004 096 Ft	- Ft	4 004 096 Ft

Mellékletek

1./ Tulajdoni lapok

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	FOO2273 (Lokál: 2021.09.24)	Kilépés
-----------------	--------------	-----------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30905/63458/2021

2021.04.27

ÓZPENHÁZTÓ
Külterület

0369 helyrajzi szám

Szektor : 53

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatak
névelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat t.jöv. alrészlet adatak
ha m2 k fill kat.jöv
ha m2 k fill

- Kivett körök

0

1.1704 0.00

IRÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzés határozat, érkezési idő: 54618/1998.06.11
jegyzék: -
jogállás: tulajdonos
név: ÓZPENHÁZTÓ VÁSOS ÖNKOSSÁGVIZATA
cím: 4244 ÓZPENHÁZTÓ Szent István út 10.
törszám: 15732475

IRÉSZ

2. bejegyzés határozat, érkezési idő: 47329/2019.04.10

Önálló eszrevon bejegyzés a terület: 1 ha 0006 m2-ről, 1 ha 1704 m2 -re változott kiugrásítás
következtében.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás mellékletéből került kiadásra. Mára nem
használandó.

TULAJDONI LAP VEGSE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

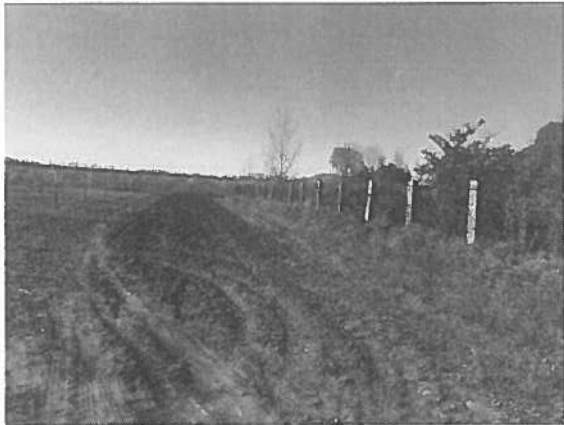
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

2./ Helyszíntfotók



3./ Térképmásolat

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.04.28. 13:28:49

Helyrajzi szám: ÚJFEHÉRTŐ külterület 369

Megrendelés szám: 7 2148/2021

Méretarány: 1 : 10000

Térrajzszám: 68746270002021



A térképmásolat a kadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méreteket 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-2021-11

VEVŐ:

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

Fizetési mód: **átutalás**
Teljesítés dátuma: **2021.05.03.**
Kiállítás dátuma: **2021.05.03.**
Fizetési határidő: **2021.05.11.**

Megnevezés	Menny.	Egységár	Nettó ár	ÁFA	Áfaérték	Bruttó ár
Újfehértó 0369. hrsz.-ú út 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.



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-2021-11

VEVŐ:

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

Fizetési mód: **átutalás**
Teljesítés dátuma: **2021.05.03.**
Kiállítás dátuma: **2021.05.03.**
Fizetési határidő: **2021.05.11.**

Megnevezés	Menny.	Egységár	Nettó ár	ÁFA	Áfaérték	Bruttó ár
Újfehértó 0369. hrsz.-ú út 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.