



**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: 3-98/2021.

## **E L Ő T E R E J E S Z T É S**

**-a Képviselő-testülethez-**

**az Újfehértói 054/1, 054/4, 060/1 helyrajzi számú ingatlanok eladásáról**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Veress Gergely Csaba Újfehértó, Vadastag 47. szám alatti lakos a 2021. március 2. napján kelt kérelmeiben három önkormányzati tulajdonban lévő külterületi ingatlan önkormányzati tulajdoni hányadainak megvásárlására tett vételi ajánlatot az alábbiak szerint:

- Újfehértó 054/1 hrsz alatt felvett szántó, fásított terület megnevezésű ingatlan, területe mindösszesen 1.9219 m<sup>2</sup>, összesen 16.24 AK, önkormányzati tulajdoni hányad 5090/19219
- Újfehértó 054/4 hrsz alatt felvett kivett közút megnevezésű ingatlan, területe mindösszesen 758 m<sup>2</sup> önkormányzati tulajdoni hányad 1/1
- Újfehértó 060/1 hrsz alatt felvett szőlő, szántó megnevezésű ingatlan, területe mindösszesen 2.7154 m<sup>2</sup>, összesen 16.95 AK, önkormányzati tulajdoni hányad 7106/27154

Az ingatlanok tehermentesek, azokat semmilyen jog nem terheli. Az ingatlanoknak – a közút kivételével – Veress Gergely Csaba már a résztulajdonosa, aki kötelezettséget vállalt arra, hogy az adásvétellel kapcsolatos költségeket megtéríti.

A kivett közút megnevezésű ingatlan jelenleg forgalomképtelen ezért, hogy eladhatóvá váljon, forgalomképpessé kell nyilvánítani.

Tardi Róbert ingatlan-értékbecslő által 2021. június 15-én készített ingatlanforgalmi értékbecslésében (kerekítve) a három ingatlan piaci értékét mindösszesen 3.800.000-Ft-ban határozta meg. Az értékelési szakvélemény ellenértékét 114.111 Ft összegben jelölte 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 ingatlanok értéke nem éri el a 11. § (1) bekezdésben meghatározott 20.000.000-Ft-ot, annak eladása során nem kötelező a versenyztetési és árverési szabályzat szerint eljárni.

A felmerült értékbecslési költség figyelembevételével az ingatlan eladási árát mindösszesen 3.914.111 Ft összegben javaslom megállapítani azzal, hogy az ingatlan értékesítés további felmerülő költségeit (üggyvédi munkadíj stb.) a vevő fizeti.

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

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

Újfehértó, 2021. június 18.



  
**Dr. Hosszú József**  
**polgármester**

**ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

**KÉPVISELŐ TESTÜLETÉNEK**

...../.....(...) számú

**határozata**

**az Újfehértói 054/1, 054/4, 060/1 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 0554/4 hrsz alatt felvett kivett közút megnevezésű forgalomképtelen törzsvagyonba tartozó külterületi ingatlan 1/1 tulajdoni hányadát 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 tulajdonában lévő, az ingatlan-nyilvántartásban felvett lenti három külterületi ingatlant értékesíti Veress Gergely Csaba 4244 Újfehértó, Vadastag 47. szám alatti lakos részére mindösszesen 3.914.111 Ft vételár megfizetése ellenében azzal, hogy az adásvétellel kapcsolatos felmerülő minden további költség (üggyvédi munkadíj stb.) a vevőt terheli:

1. Újfehértó 054/1 hrsz alatt felvett kivett szántó, fásított terület megnevezésű ingatlan, területe mindösszesen 1.9219 m<sup>2</sup>, összesen 16.24 AK, értékesített tulajdoni hányad 5090/19219

2. Újfehértó 054/4 hrsz alatt felvett kivett közút megnevezésű ingatlan, területe 758 m<sup>2</sup> értékesített tulajdoni hányad 1/1

3. Újfehértó 060/1 hrsz alatt felvett szőlő, szántó művelési ágba tartozó ingatlan, területe mindösszesen 2.7154 m<sup>2</sup>, összesen 16.95 AK, értékesített tulajdoni hányad 7106/27154

3./ 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./ Veress Gergely Csaba 4244 Újfehértó, Vadastag 47.

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

3./ Irattár

605-1/2021

I. Udvardi f

## Vételi szándéknyilatkozat

Tisztelt Önkormányzat!

2021-03- 3

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott Veress Gergely Csaba Újfehértó Vadastag 47 sz alatti lakos azzal a kérelemmel fordulok Önkormányzatunkhoz, hogy az alább megnevetett osztatlan közös külterületi ingatlanra vételi szándékomat jelezzem.

Újfehértó külterület 054/1 hrsz-ú 1,9219ha területű 16,24 AK értékű szántó és fásított művelésű ingatlan osztatlan közös megszüntetését kérném.

Tulajdoni hányadom:1,4129Ha AK:11,94

Önkormányzat tulajdoni hányada:0,5090HaAK:4,3

Mivel az Önkormányzati rész nem éri el a minimum 1 Ha területet így abból külön hrsz-ot nem lehet létrehozni (utalva <https://www.nak.hu/kamara/kamarai-hirek/orszagos-hirek/102972-tudnivalok-az-osztatlan-kozos-tulajdon-rendezesevel-kapcsolatos-eljarasokrol>)

„A törvény alapján első lépcsőben januárban indulhatnak el azok az eljárások, melyek esetében az osztatlan közös tulajdon megszüntetése úgy történik, hogy az ingatlant egyetlen tulajdonostárs szerzi meg (bekebelezés jogintézménye). Ezen kívül a földhivatalok is januártól kezdik meg az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok rendezését.

### **Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan egyetlen tulajdonostárs tulajdonába vétele útján**

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetését célzó törvény elő kívánja segíteni a versenyképes méretű birtokok kialakítását. Ennek érdekében a megosztással létrejövő új ingatlanoknak alkalmasnak kell lennie mező- és erdőgazdasági művelésre. A törvény meghatározza, hogy az egyes művelési ágak tekintetében mely területnagyságokat minősít művelésre alkalmasnak, így mik azok a minimum területméretek, amiknek a megosztás eredményeképpen létre kell jönniük. Ezek a következők:

- szőlő, kert, gyümölcsös, nádas művelési ág: 3000 négyzetméter
- szántó, rét, legelő, erdő és fásított terület művelés ág: 10000 négyzetméter
- zártkerti földnek minősülő ingatlan: 1500 négyzetméter”

Szabolcs –Szatmár- Bereg megye Nyíregyházi járásnál a meghatározott érték 108000FT/AK.

Ennek függvényében az ajánlatom az érintett ingatlan részre:470000FTazaz négyszázhetvenezer FT.

Újfehértó 2021-03-02

Tisztelettel

Veress Gergely Csaba

## Vételi szándéknyilatkozat

Tisztelt Önkormányzat!

Tisztelt Polgármester Úr!

|                    |              |
|--------------------|--------------|
| Dr. Veress Gergely |              |
| 2021-03-           | 3            |
| 00                 | EC/10-1/2021 |
| cs.ú.A.            |              |

Alulírott Veress Gergely Csaba Újfehértó Vadastag 47 sz alatti lakos azzal a kéréssel fordulok Önkormányzatunkhoz, hogy az alább megnevetett 054/4 hrsz-ú külterületi kivett közútra vételi szándékomat jelezzem.

Az ingatlan ,közút 758m2 területű 0 Ak értékű zsákutca jellegű.

Mivel ezen az útszakasz mindkét oldalán teljes hosszában saját tulajdonú ingatlanjaim vannak szeretném ezt megvásárolni.

A vásárlásom célja az lenne , hogy a későbbiekben bekeríthessem az ott található ingatlanokat , ezáltal illetéktelen személyek bejutását megakadályozzam.

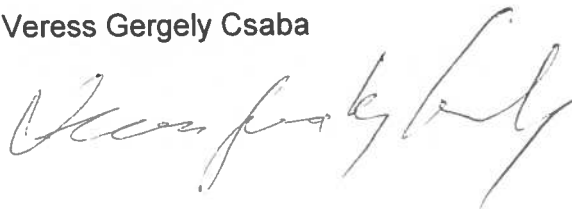
A terület lezárása esetén a környező ingatlanok megközelíthetősége nem sérül. mivel nincs senki más, aki ezen az útszakaszon járna.

Ennek függvényében az ajánlatom az érintett ingatlan részre: 150000 FT azaz egyszázötvenezer FT.

Újfehértó 2021-03-02

Tisztelettel

Veress Gergely Csaba



## Vételi szándéknyilatkozat

Tisztelt Önkormányzat!

Tisztelt Polgármester Úr!

6018-1/2021

Dr. Udvardy István

2021-03-03

Alulírott Veress Gergely Csaba Újfehértó Vadastag 47 sz alatti lakos azzal a kéréssel fordulok Önkormányzatunkhoz, hogy az alább megnevetett osztatlan közös külterületi ingatlanra vételi szándékomat jelezzem.

Újfehértó külterület 060/1 hrsz-ú 2,7154 területű 16,95 AK értékű szántó és szőlő művelésű ingatlan osztatlan közös tulajdon Önkormányzati részének megvásárlását kérelmezem,

Tulajdoni hányadom: 1,7923Ha AK: 11,20

Önkormányzat tulajdoni hányada: 0,7106 AK: 4,43

Szűcs János tulajdoni hányada: 0,2125 AK: 1,32

Mivel az Önkormányzati rész nem éri el a minimum 1 Ha területet így abból külön hrsz-ot nem lehet létrehozni (utalva <https://www.nak.hu/kamara/kamarai-hirek/orszagos-hirek/102972-tudnivalok-az-osztatlan-kozos-tulajdon-rendezevel-kapcsolatos-eljarasokrol>)

„A törvény alapján első lépcsőben januárban indulhatnak el azok az eljárások, melyek esetében az osztatlan közös tulajdon megszüntetése úgy történik, hogy az ingatlant egyetlen tulajdonostárs szerzi meg (bekebelezés jogintézménye). Ezen kívül a földhivatalok is januártól kezdik meg az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatok rendezését.

### **Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése az ingatlan egyetlen tulajdonostárs tulajdonába vétele útján**

Az osztatlan közös tulajdon megszüntetését célzó törvény elő kívánja segíteni a versenyképes méretű birtokok kialakítását. Ennek érdekében a megosztással létrejövő új ingatlanoknak alkalmasnak kell lennie mező- és erdőgazdasági művelésre. A törvény meghatározza, hogy az egyes művelési ágak tekintetében mely területnagyságokat minősít művelésre alkalmasnak, így mik azok a minimum területméretek, amiknek a megosztás eredményeképpen létre kell jönniük. Ezek a következők:

- szőlő, kert, gyümölcsös, nádas művelési ág: 3000 négyzetméter
- szántó, rét, legelő, erdő és fásított terület művelés ág: 10000 négyzetméter
- zártkerti földnek minősülő ingatlan: 1500 négyzetméter”

Szabolcs –Szatmár- Bereg megye Nyíregyházi járásnál a meghatározott érték 108000Ft/AK.

Ennek függvényében az ajánlatom az érintett ingatlan részre: 480000FT azaz négyszáznyolcvanezer FT.

Újfehértó 2021-03-02

Tisztelettel

Veress Gergely Csaba

## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

**Értékelés tárgya:** *Újfehértó, külterület*  
*060/1. 054/1. és 054/4. hrsz.-ú ingatlanok*

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

**Megbízott:** *Tardi Róbert, ingatlan-értékbecslő*

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

**Iroda:** *4032 Debrecen, Füredi út 76. sz. I/3.*

**Tel.:** *+36 70 387 9619*



Újfehértó, 2021. június 15.

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

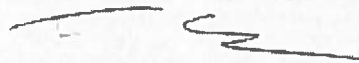
## 4. A PIACI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

- 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 „kisdózó”  
4244 Újfehértó, Váci Mihály u. 44.  
Adószám: 60201267-1-33  
Tanksz.: 08809013 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, külterület 060/1. ingatlan 7106/27154 területi hányad részének, 054/1 hrsz.  
szám alatti ingatlan 5090/19219 területi hányad részének, valamint a 054/4. hrsz-ú ingatlan*

tehermentes, mai forgalmi értékét határozom meg.

A helyszíni szemle időpontja: 2021. június 11.

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 | forgalmi érték (Ft) | hozam érték (Ft) | Piaci érték (Ft) |
| Újfehértó   | 060/1. | 7106 / 27154             | 2 066 224.-         | 300 000          | 2 100 000,-      |
| Újfehértó   | 054/4. | 1 / 1                    | 220 405.-           | 0                | 200 000,-        |
| Újfehértó   | 054/1. | 5090 / 19219             | 1 480 028.-         | 300 000          | 1 500 000,-      |
| Összesen  |        |                          | 3 766 657.-         | 600 000.-        | 3 800 000,-      |

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlanok általam becsült, kerekített piaci értéke

**3 800.000,- Ft,**

azaz

**Hárommillió-nyolcszáz ezer forint.**

### Megjegyzés:

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

Az érték meghatározásánál 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 összehasonlítható adatok, ingatlanpiaci hirdetések, a 2021. június 11-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)

| <b>060/1 HRSZ</b>  |   |
|--|---|
| Cím  | Újfehértó, külterület, 060/1. hrsz.   |
| Helyrajzi szám   | 060/1.  |
| Megnevezése  | szőlő (8735 m <sup>2</sup> ), szántó (1 8419 m <sup>2</sup> )               |
| Értékelendő terület                                      | 2 7154 m <sup>2</sup>   |
| Minőségi osztály   | 2, 7  |
| Kataszteri jövedelem                                     | 16,95 AK  |
| Bejegyzett tulajdonos(ok)                                | <b>Újfehértó Város Önkormányzata</b><br>4244 Újfehértó, Szent István út 10. |
| Bejegyzett tulajdoni hányad                              | <b>7106 / 2 7154</b>  |
| Bejegyzett tulajdonos(ok)                                | Veress Gergely Csaba<br>4244 Újfehértó, Vadas tag 47.                       |
| Bejegyzett tulajdoni hányad                              | 1 7923 / 2 7154   |
| Bejegyzett tulajdonos(ok)                                | Szűcs János<br>4400 Nyíregyháza, Szarvas utca 59. 2/2.                      |
| Bejegyzett tulajdoni hányad                              | 2125 / 2 7154   |
| A tulajdoni lapon szereplő széljegyek                    | -   |
| A tulajdoni lapon szereplő terhelések, egyéb bejegyzések | -   |

| <b>054/4 HRSZ</b>         |  |
|---------------------------|--|
| Cím                       | Újfehértó, külterület, 054/4. hrsz.                                  |
| Helyrajzi szám            | 054/4.   |
| Megnevezése               | kivett közút   |
| Értékelendő terület       | 758 m <sup>2</sup>   |
| Minőségi osztály          | 0  |
| Kataszteri jövedelem      | 0,00 AK  |
| Bejegyzett tulajdonos(ok) | Újfehértó Város Önkormányzata<br>4244 Újfehértó, Szent István út 10. |

|  |     |
|--|-----|
| Bejegyzett tulajdoni hányad                              | 1/1 |
| A tulajdoni lapon szereplő széljegyek                    | -   |
| A tulajdoni lapon szereplő terhelések, egyéb bejegyzések | -   |

|  |   |
|--|---|
| <b>054/1 HRSZ</b>  |   |
| Cím  | Újfehértó, külterület, 054/1. hrsz.   |
| Helyrajzi szám   | 054/1.  |
| Megnevezése  | szántó (1 6873 m <sup>2</sup> ),<br>fásított terület (2346 m <sup>2</sup> ) |
| Értékelendő terület                                      | 1 9219 m <sup>2</sup>   |
| Minőségi osztály   | 5, 6  |
| Kataszteri jövedelem                                     | 16, 24 AK   |
| Bejegyzett tulajdonos(ok)                                | Veress Gergely Csaba<br>4244 Újfehértó, Szent István út 10.                 |
| Bejegyzett tulajdoni hányad                              | 1 4129 / 19219  |
| Bejegyzett tulajdonos(ok)                                | <b>Újfehértó Város Önkormányzata</b><br>4244 Újfehértó, Szent István út 10. |
| Bejegyzett tulajdoni hányad                              | <b>5090 / 1 9219</b>  |
| A tulajdoni lapon szereplő széljegyek                    | -   |
| A tulajdoni lapon szereplő terhelések, egyéb bejegyzések | -   |

### Megjegyzés:

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

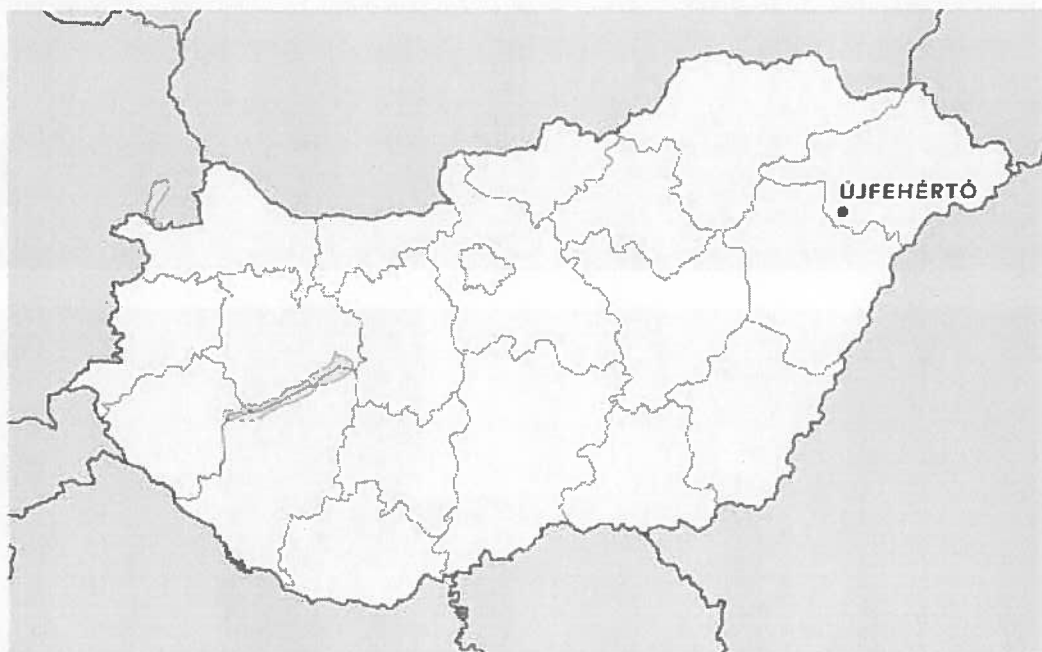
Az ingatlan nem tartozik helyi jelentőségű védett terület, országos jelentőségű védett terület, Natura 2000 terület közé.

### 2.2. Az ingatlan környezetének leírása

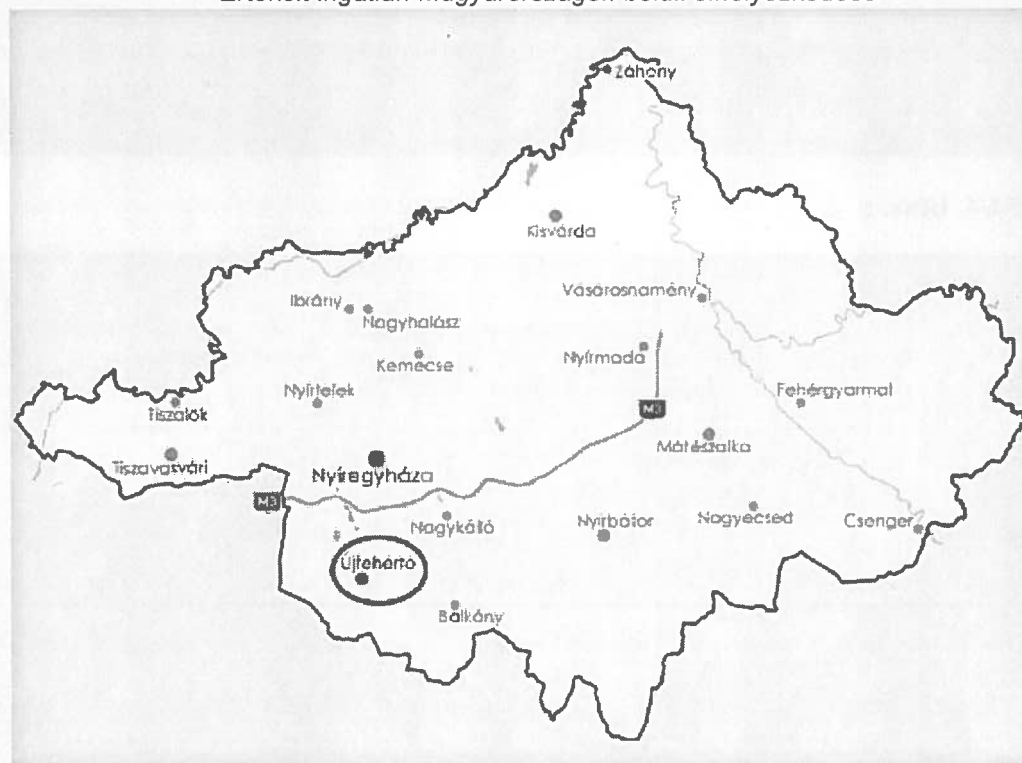
|   |   |
|---|---|
| <b>060/1 HRSZ</b>                         |   |
| Településen belüli elhelyezkedése         | Újfehértó É-i, külterületi részén,<br>Újfehértói Gyümölcsstermesztési Kutató<br>és Szaktanácsadó Kht.-tól ~ 2 km-re<br>található. |
| Környező ingatlanok jellemző hasznosítása | Művelt zártkertes ingatlanok.   |
| Infrastrukturális ellátottsága            | Kiépítetlen.  |
| Megközelíthetőség                         | Közvetlenül földúton  |

|   |   |
|---|---|
| <b>054/4 HRSZ</b>                         |   |
| Településen belüli elhelyezkedése         | Újfehértó É-i, külterületi részén,<br>Újfehértói Gyümölcsstermesztési Kutató<br>és Szaktanácsadó Kht.-tól ~ 2 km-re<br>található. |
| Környező ingatlanok jellemző hasznosítása | Művelt zártkertes ingatlanok.   |
| Infrastrukturális ellátottsága            | Kiépítetlen.  |
| Megközelíthetőség                         | Közvetlenül földúton  |

|   |  |
|---|--|
| <b>054/1 HRSZ</b>                         |  |
| Településen belüli elhelyezkedése         | Újfehértó É-i, külterületi részén, Újfehértói Gyümölcsstermesztési Kutató és Szaktanácsadó Kht.-tól ~ 2 km-re található. |
| Környező ingatlanok jellemző hasznosítása | Művelt mezőgazdasági és erdőterületek.   |
| Infrastrukturális ellátottsága            | Kiépítetlen.   |
| Megközelíthetőség                         | Közvetlenül földúton   |



*Értékelt ingatlan Magyarországon belüli elhelyezkedése*



*Értékelt ingatlan Szabolcs-Szatmár-Bereg megyén belüli elhelyezkedés*

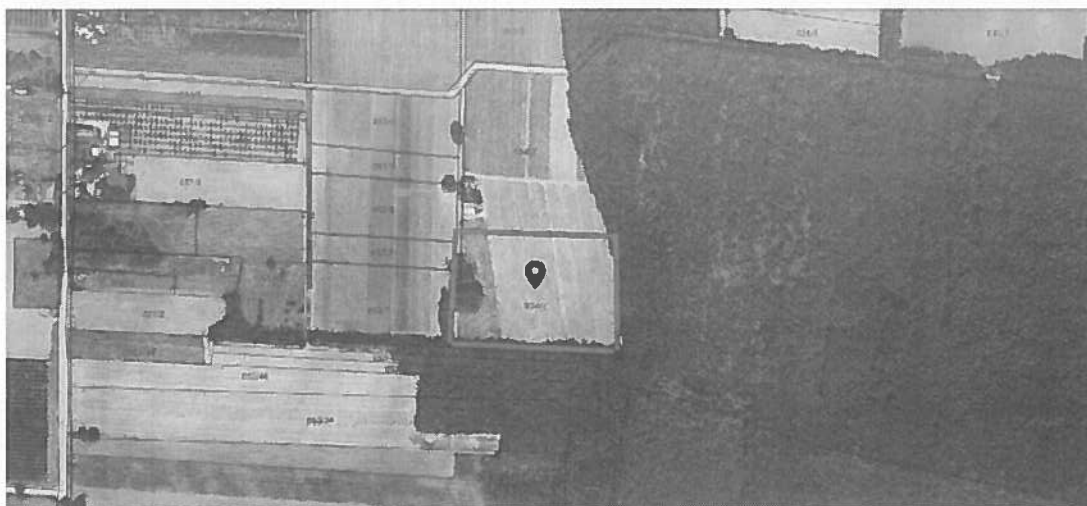
060/1. hrsz. :



054/4. hrsz. :



054/1. hrsz. :



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

### 2.3. Az ingatlan leírása

|   |  |
|---|--|
| <b>060/1. HRSZ.</b>                               |  |
| Elhelyezkedés, fekvés, környezeti kapcsolatok     | Újfehértó É-i, külterületi részén, a Farkasnyári útról közelíthető meg |
| Tájolás   | Déli   |
| Telek határai, kerítettsége                       | Az ingatlanhatárok könnyen felismerhetőek , de nem körben kerített.    |
| Alak, forma, domborzati és lejtésviszonyok        | Közel négyzet alakú, közel vízszintes.                                 |
| Telken található felépítmények és elhelyezkedésük | Nincs felépítmény.   |
| Ingatlanon jelenleg található fák, telepítmények  | Burgonya ültetvények a helyszíni szemle alapján                        |
| Vízrajzi viszonyok                                | Rendezett.   |
| Ipari létesítménytől való távolság                | Jelentős ipari létesítmény a közelben nincs.                           |

|   |  |
|---|--|
| <b>054/4. HRSZ.</b>                               |  |
| Elhelyezkedés, fekvés, környezeti kapcsolatok     | Újfehértó É-i, külterületi részén, a Farkasnyári útról közelíthető meg |
| Tájolás   | -  |
| Telek határai, kerítettsége                       | Az ingatlanhatárok könnyen felismerhetőek , nem körben kerített.       |
| Alak, forma, domborzati és lejtésviszonyok        | Téglalap alakú, enyhén lejtős.   |
| Telken található felépítmények és elhelyezkedésük | Nincsenek.   |
| Ingatlanon jelenleg található fák, telepítmények  | -  |
| Vízrajzi viszonyok                                | Rendezett.   |
| Ipari létesítménytől való távolság                | Jelentős ipari létesítmény a közelben nincs.                           |

|   |  |
|---|--|
| <b>054/1. HRSZ.</b>                               |  |
| Elhelyezkedés, fekvés, környezeti kapcsolatok     | Újfehértó É-i, külterületi részén, a Farkasnyári útról közelíthető meg |
| Tájolás   | Nyugati  |
| Telek határai, kerítettsége                       | Az ingatlanhatárok könnyen felismerhetőek, de nem körben kerített.     |
| Alak, forma, domborzati és lejtésviszonyok        | Téglalap alakú, közel sík terep.                                       |
| Telken található felépítmények és elhelyezkedésük | Nincsenek.   |
| Ingatlanon jelenleg található fák, telepítmények  | Paprika ültetvények a helyszíni szemle alapján                         |
| 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 összege határozza meg az alábbiak szerint:

$$Fé = Fté + Té + Eé$$

ahol

Fé: az ingatlan áfa nélküli forgalmi értéke (Ft) Fté: a termőföld forgalmi értéke (Ft)

Té: a telepítmény áfa nélküli értéke (Ft)

Eé: 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:

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

ahol

Fté: a termőföld forgalmi értéke (Ft)

P<sub>j</sub>: a termőföld járadék jellegű jövedelme, melyet étkezési búza kg/AK egységben a Földművelésügyi Minisztérium 1997. július 20-ig megyei bontásban közzétesz. P<sub>j</sub> 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 (Fté) 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.

### **3.2. Az ingatlanpiaci szegmens és a terület ingatlanpiaci jellemzése**

Az értékeléskor fennálló és várható földhasználati viszonyok:

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

## 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 újraelépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási 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-KöViM-NKÖM-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 újraelépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratehermentésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraelépítési költség együttesen: újraelőállítási költség.

Az újra-előállítási 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 újra-előállítási 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 újra-előállítási költség az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a

költségáron 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 irányutatást adjuk ki.

#### ***I. Forgalomképtelen ingatlanok értékelése***

A forgalomképtelen ingatlanok értékelése költségáron alapú értékelési módszerrel történhet, melynek általános szabályai a következők:

A költségáron alapú értékbecslés 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 forgalomképes 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 újratevésének költségeit kell előíranyozni, 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 költségáralapon számított forgalmi érték. A számítások során a földrészlet, telek értékét külön kell kezelni az ingatlan vagyon 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 ingatlanvagyon-kataszter „U” Közlekedési terület és az „Y” Közlekedési műtárgyak betétlapok becslött érték, valamint az állagmutató kitöltéséhez ad szakmai segítséget.

### 1.1. A közutak és műtárgyaik építményértékének meghatározása

Az útmutató a becslött 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 becslött 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 becslött 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 becslött 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 - árnindexsor 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,

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<br>$X_n$   | Éves árindex %-ban<br>( $P_n$ ) | Árindexekből képezhető<br>bázisviszonyszám<br>( $B_n$ ) |
|---------------|---------------------------------|---|
| 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:*

KSH Magyar Statisztikai Zsebkönyv 1998-2000

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 nehézjármű-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/m<sup>2</sup> (2001. I. 1.)

| Útkategória          | Belterület  |           |            | Külterületi utak | Kerékpárutak és járdák | Parkoló, Pihenőhely |
|----------------------|-------------|-----------|------------|------------------|------------------------|---------------------|
|                      | I-II főutak | Gyűjtőút  | Kiszolgáló |                  |                        |                     |
| <b>Burkolattípus</b> |             |           |            |                  |                        |                     |
| <b>Beton</b>         | 20.000,-    | 16.000,-  | 12.000,-   | 9.000,-          | 8.000,-                | 10.000,-            |
| <b>Kő, keramit</b>   | 22.000,-    | 18.000,-  | 14.000,-   | 12.000,-         | 10.000,-               | 12.000,-            |
| <b>Aszfaltbeton</b>  | 18.000,-    | 14.000,-  | 9.000,-    | 8.000,-          | 7.000,-                | 9.000,-             |
| <b>Utántömörődő</b>  | 13.000,-    | 11.000,-  | 8.000,-    | 8.000,-          | 7.000,-                | 8.000,-             |
| <b>Kiépítetlen</b>   | -           | (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/m<sup>2</sup> (2001. I. 1.)

| Útkategória          | Belterület  |           |            | Külterületi utak | Kerékpárutak és járdák | Parkoló, pihenőhely |
|----------------------|-------------|-----------|------------|------------------|------------------------|---------------------|
|                      | I-II főutak | gyűjtőút  | kiszolgáló |                  |                        |                     |
| <b>Burkolattípus</b> |             |           |            |                  |                        |                     |
| <b>Beton</b>         | 18.000,-    | 14.000,-  | 10.000,-   | 8.000,-          | 8.000,-                | 9.000,-             |
| <b>Kő, keramit</b>   | 20.000,-    | 16.000,-  | 12.000,-   | 10.000,-         | 9.000,-                | 11.000,-            |
| <b>Aszfaltbeton</b>  | 16.000,-    | 12.000,-  | 8.000,-    | 8.000,-          | 7.000,-                | 9.000,-             |
| <b>Utántömörődő</b>  | 12.000,-    | 10.000,-  | 8.000,-    | 8.000,-          | 7.000,-                | 8.000,-             |
| <b>Kiépítetlen</b>   |             | (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/m<sup>2</sup> (2001. I. 1.)

| Útkategória          | Belterület  |           |            | Külterületi utak | Kerékpárutak és járdák | Parkoló, pihenőhely |
|----------------------|-------------|-----------|------------|------------------|------------------------|---------------------|
|                      | I-II főutak | gyűjtőút  | kiszolgáló |                  |                        |                     |
| <b>Burkolattípus</b> |             |           |            |                  |                        |                     |
| <b>Beton</b>         | 16.000,-    | 13.000,-  | 10.000,-   | 8.000,-          | 8.000,-                | 9.000,-             |
| <b>Kő, keramit</b>   | 18.000,-    | 15.000,-  | 11.000,-   | 10.000,-         | 9.000,-                | 11.000,-            |
| <b>Aszfaltbeton</b>  | 12.000,-    | 11.000,-  | 7.000,-    | 7.000,-          | 7.000,-                | 8.000,-             |
| <b>Utántömörődő</b>  | 10.000,-    | 9.000,-   | 7.000,-    | 7.000,-          | 7.000,-                | 8.000,-             |
| <b>Kiépítetlen</b>   |             | (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 Kitérés útmutató a kiépítetlen terület kitéréséhez az alábbi utasításokat tartalmazza:

„A földutaknál kell kitérés, 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 teherbírasi - 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 *állagmutatónak*,
- a vizuális állapotosztályzathoz, illetve az állagmutatóhoz hozzárendelhető a korábban meghatározott bruttó értéket csökkentő *nettósítási tényező*, mellyel a bruttó értéket beszorozva kapható az aktuális becslült - vagy *nettó érték*, (valamint - tájékoztató jelleggel - felvehető a burkolat becslült 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 kiépítetlennek 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 Becslült/Nettó érték az állagmutató függvényében adható meg, és azonosnak vehető a burkolt utaknál megadott értékekkel, vagyis:

8. táblázat

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

A számítás módja tehát, az állagmutatóhoz rendelhető Becslült/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 Becslült/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 Becslült/Nettó% arányában.

### Vizek, vízi létesítmények értékelése

Az értékelési körbe tartoznak: a közcélú vizek (vízfolyások, állóvizek), közcélú vízi létesítmények (vízelvezető árok, elválasztott rendszerű zárt csapadécsatorna, 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 belvízcsatorna;
- állóvizek [holtág, tó, (tározó) bányató].

A közcélú vízi létesítményeket értékeljük; ezek a következők:

- vízelvezető árok,

- elválasztott rendszerű zárt csapadécsatorna, - 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 <sup>2</sup> szelvényméretig)   | 1 500-10 000 Ft/méter  |
| Folyóka (< 1,0 m <sup>2</sup> szelvényméretig)         | 1 500-5 000 Ft/méter   |
| Burkolt árok (1,0-20,0 m <sup>2</sup> szelvényméretig) | 10 300-26 900 Ft/méter |
| Övások (0,5-5,0 m <sup>2</sup> szelvényméretig)        | 1 000-3 000 Ft/méter   |
| Vápás vízelvezető: úttekő burkolatszélességig)         | 15 000-22 000 Ft/méter |

#### b) elválasztott rendszerű zárt csapadécsatorna

|                                    |                        |
|------------------------------------|------------------------|
| 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 <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>  |
| hordalékfogó (1,0-5,0 m <sup>3</sup> térfogatig) | 15 000-35 000 Ft/m <sup>3</sup> |
|  | 250 000-2 000 000 Ft/db         |

#### e) tározó gát: 30-100 m<sup>2</sup> szelvényméretig

36 000-160 000 Ft/méter

### *III. Forgalmképes ingatlanok értékelése*

Az önkormányzatnak minden ingatlanát - teljeskörűen - rögzítenie kell az önkormányzati ingatlan vagyon 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 ingatlan vagyon-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 ingatlan vagyon-kataszter vonatkozó lapjain, a bruttó értéket kiindulási alapként az értékelést végző alkalmasnak találta, és 5 évnél nem régebbi az értékelés kezdetének az időpontja. Az érték keletkezhetett vételi eljárásban, megvalósítási, építési folyamatban, és vagyonértékelési akcióban. Ekkor az értékelés a költség alapú értékelésnél ismertetett induló alapérték indexálásával lehetséges.

Egyedi, nem általánosítható ismervekkel rendelkező épületek esetén, az értékelési 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 vagyon 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 irányítószerű, 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 földrészek

|       |                                     |
|-------|-------------------------------------|
|       | Művelés alá nem tartozó beépítetlen |
| 00001 | 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

| Ev | 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

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

#### B. Függelék: 02. Kő- és keramitburkolatok

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

#### B. Függelék: 03. Aszfaltbeton (öntöttaszfalt) burkolatok

| Útburkolat felületállapota követelményszintek   | Minőségi osztályzat (kódszám) | Minőségi osztályzat tartalma |
|---|-------------------------------|------------------------------|
| Kifogástalan<br>- Egyenletes, jó minőségű, javítást nem igénylő, eddig nem javított felület | 1                             | jó                           |

|  |   |               |
|--|---|---------------|
| Megfelelően karbantartott burkolatfelület<br>- Helyenként kissé nyitott, kisebb kipergések<br>- Ritkán finom kátyúzás, kiöntött repedések<br>- Kisebb, utazáskényelmet meg nem zavaró deformációk<br>- Helyenként a felületi bevonat kisimulva                             | 2 | megfelelő     |
| Elszórta hibás burkolatfelület<br>- Repedezett, foltozott, deformálódott területek, a felület max 5%-án<br>- Majdnem teljes hosszban végighúzódnó, sávsatlakozásnál hosszhézagrepedés<br>- Utazáskényelmet zavaró deformációk<br>- A felületi bevonat kisimulva 20% felett | 3 | tűrhető       |
| Felület 20%-a hibás burkolatfelület<br>- Repedezett, foltozott, bomló, deformálódott max. 20 mm keréknyomvályús területek a felület 5-20%-án<br>- Kezdődő általános kátyúsodás<br>- Egyenletes haladást lassító deformációk  | 4 | nem megfelelő |
| Általánosan leromlott állapot<br>- A felület több mint 20%-a repedezett, bomló és/vagy deformálódott<br>- Helyenként nagyobb felületű ütőkátyúk<br>- Folyamatos 20 mm-nél mélyebb keréknyom<br>- Egyenletes haladást akadályozó deformációk                                | 5 | rossz         |

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

| Utburkolat felületállapota követelményszintek   | Minőségi osztályzat (kódszám) | Minőségi osztályzat tartalma |
|---|-------------------------------|------------------------------|
| Kifogástalan<br>- Egyenletes, zárt, homogén felület   | 1                             | jó                           |
| Megfelelően karbantartott burkolatfelület<br>- Foltozott, hámlott, repedezett a teljes felület max. 5%-án<br>- Kisebb, az utazáskényelmet nem zavaró deformációk  | 2                             | megfelelő                    |
| Elszórta hibás burkolatfelület<br>- Foltozott, deformálódott, repedezett, kialakuló keréknyom a felület 5-20%-án<br>- Helyenként elszórta kátyúk<br>- Utazáskényelmet zavaró deformációk<br>- Izzadás több mint 20% felületen | 3                             | tűrhető                      |
| Nagyobb területeken hibás elhasznált burkolatfelület<br>- A teljes felület 20-50%-a repedezett, foltozott, vagy deformálódott<br>- Folyamatos max. 20 mm mélységű keréknyom   | 4                             | nem megfelelő                |

|  |   |       |
|--|---|-------|
| - Elszórtan ütőkátyú<br>- Egyenletes sebességű haladást lassító deformációk  |   |       |
| Fokozottan leromlott állapot<br>- Túlnyomórészt hibás, repedezett, deformálódott, kátyús felület<br>- Egyenletes sebességű haladást akadályozó deformációk | 5 | ROSSZ |

## A vagyonértékelés adatforrásai

A vagyonértékelés 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.

#### 4. A PIACI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

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

Az ingatlan forgalmi értéke:

**Újfehértó, külterület 060/1. 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  | szőlő, szántó                       | szántó                    | zártkert, szőlő | zártkert, szőlő | szántó   | zártkert, kert  |
| Jellemzők  |                                     | 084/8                     | 5550. hrsz.     | 5142. hrsz.     | 0102/160;<br>0102/161;<br>0102/162;<br>0102/207. hrsz. | 5163. hrsz.     |
| AK   | <b>16,95</b>                        | na.                       | 2,92            | 0               | 20,95  | 1,06            |
| Területe (ha)  | <b>2,7154</b>                       | 0,7795                    | 0,2099          | 0,2037          | 1,8685   | 0,1453          |
| Eladási/kínálati ár  |                                     | 1 200 000 Ft              | 600 000 Ft      | 500 000 Ft      | 8 000 000 Ft   | 500 000 Ft      |
| Értékelés  |                                     | A szántó területe alapján |                 |                 |  |                 |
| Fajlagos ár  | Ft/AK                               | #ÉRTÉK!                   | 205 479 Ft      | #ZÉRŐOSZTÓ!     | 381 862 Ft   | 471 698 Ft      |
|  | Ft/ha                               | 1 539 448 Ft              | 2 858 504 Ft    | 2 454 590 Ft    | 4 281 509 Ft   | 3 441 156 Ft    |
| Infláció korrekció   |                                     |                           |                 |                 |  |                 |
| Kínálati korrekció   |                                     |                           |                 |                 |  |                 |
| K<br>o<br>r<br>r<br>e<br>k<br>c<br>i<br>ó<br>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)   |                                     | 1 539 448 Ft              | 2 858 504 Ft    | 2 454 590 Ft    | 4 281 509 Ft   | 3 441 156 Ft    |
| Összes korrekciós tényező:   |                                     | 100%                      | 100%            | 100%            | 100%   | 100%            |
| Fajlagos ár (Ft/ha)  |                                     | <b>2 915 042 Ft</b>       |                 |                 |  |                 |
| <b>Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték a teljes ingatlanra</b>                             |                                     |                           |                 |                 | <b>7 915 504 Ft</b>                                    |                 |
| <b>Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték az ingatlan 7106/27154 tulajdoni hányad alapján</b> |                                     |                           |                 |                 | <b>2 071 429 Ft</b>                                    |                 |

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

1. <http://hirdetmeny.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1718475>
2. <https://hirdetmeny.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1704244>
3. <https://hirdetmeny.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1573216>

4. <http://hirdetmeny.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1701892>  
 5. <https://hirdetmeny.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1711783>

### Újfehértó, külterület, kivett közút - 054/4. 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  | szőlő, szántó                       | szántó                    | zártkert, szőlő | zártkert, szőlő | szántó   | zártkert, kert  |
| Jellemzők  |                                     | 084/8                     | 5550. hrsz.     | 5142. hrsz.     | 0102/160;<br>0102/161;<br>0102/162;<br>0102/207. hrsz. | 5163. hrsz.     |
| AK   | 0,00                                | na.                       | 2,92            | 0               | 20,95  | 1,06            |
| Területe (ha)  | 0,0758                              | 0,7795                    | 0,2099          | 0,2037          | 1,8685   | 0,1453          |
| Eladási/kínálási ár  |                                     | 1 200 000 Ft              | 600 000 Ft      | 500 000 Ft      | 8 000 000 Ft   | 500 000 Ft      |
| Értékelés  |                                     | A szántó területe alapján |                 |                 |  |                 |
| Fajlagos ár  | Ft/AK                               | #ÉRTÉK!                   | 205 479 Ft      | #ZÉRÓOSZTÓ!     | 381 862 Ft   | 471 698 Ft      |
|  | Ft/ha                               | 1 539 448 Ft              | 2 858 504 Ft    | 2 454 590 Ft    | 4 281 509 Ft   | 3 441 156 Ft    |
| Infláció korrekció   |                                     |                           |                 |                 |  |                 |
| Kínálási korrekció   |                                     |                           |                 |                 |  |                 |
| K<br>o<br>r<br>r<br>e<br>k<br>c<br>i<br>ó<br>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)                           |                                     | 1 539 448 Ft              | 2 858 504 Ft    | 2 454 590 Ft    | 4 281 509 Ft   | 3 441 156 Ft    |
| Összes korrekciós tényező:   |                                     | 100%                      | 100%            | 100%            | 100%   | 100%            |
| Fajlagos ár (Ft/ha)  |                                     | <b>2 915 042 Ft</b>       |                 |                 |  |                 |
| <b>Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték a teljes ingatlanra</b> |                                     |                           |                 |                 | <b>220 960 Ft</b>                                      |                 |

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

1. <http://hirdetmeny.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1718475>  
 2. <https://hirdetmeny.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1704244>  
 3. <https://hirdetmeny.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1573216>  
 4. <http://hirdetmeny.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1701892>  
 5. <https://hirdetmeny.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1711783>

## Újfehértó, külterület 054/1. 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  | szőlő, szántó                       | szántó                           | zártkert, szőlő | zártkert, szőlő     | szántó   | zártkert, kert  |
| Jellemzők  |                                     | 084/8                            | 5550. hrsz.     | 5142. hrsz.         | 0102/160;<br>0102/161;<br>0102/162;<br>0102/207. hrsz. | 5163. hrsz.     |
| AK   | 16,24                               | na.                              | 2,92            | 0                   | 20,95  | 1,06            |
| Területe (ha)  | 1,9219                              | 0,7795                           | 0,2099          | 0,2037              | 1,8685   | 0,1453          |
| Eladási/kínálási ár  |                                     | 1 200 000 Ft                     | 600 000 Ft      | 500 000 Ft          | 8 000 000 Ft   | 500 000 Ft      |
| <b>Értékelés</b>   |                                     | <b>A szántó területe alapján</b> |                 |                     |  |                 |
| Fajlagos ár  | Ft/AK                               | #ÉRTÉK!                          | 205 479 Ft      | #ZÉRÓOSZTÓ!         | 381 862 Ft   | 471 698 Ft      |
|  | Ft/ha                               | 1 539 448 Ft                     | 2 858 504 Ft    | 2 454 590 Ft        | 4 281 509 Ft   | 3 441 156 Ft    |
| Infláció korrekció   |                                     |                                  |                 |                     |  |                 |
| Kínálási korrekció   |                                     |                                  |                 |                     |  |                 |
| K<br>o<br>r<br>r<br>e<br>k<br>c<br>i<br>ó<br>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)   |                                     | 1 539 448 Ft                     | 2 858 504 Ft    | 2 454 590 Ft        | 4 281 509 Ft   | 3 441 156 Ft    |
| Összes korrekciós tényező:   |                                     | 100%                             | 100%            | 100%                | 100%   | 100%            |
| Fajlagos ár (Ft/ha)  |                                     | <b>2 915 042 Ft</b>              |                 |                     |  |                 |
| <b>Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték a teljes ingatlanra</b>                             |                                     |                                  |                 | <b>5 602 418 Ft</b> |  |                 |
| <b>Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték az ingatlan 5090/19219 tulajdoni hányad alapján</b> |                                     |                                  |                 | <b>1 483 756 Ft</b> |  |                 |

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

1. <http://hirdetmeny.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1718475>
2. <https://hirdetmeny.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1704244>
3. <https://hirdetmeny.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1573216>
4. <http://hirdetmeny.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1701892>



#### 4.2. Hozamszámításon alapuló módszerrel megállapított érték

060/1. hrsz.

| Korrektációs tényező   | alsó (%) | felső (%)  | Becsült korrekciók (k)  |
|--|----------|--|-------------------------|
| A lak 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                       |
| Estétikai 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                       |
| Kultúrallapot  | -10      | 10   | 5                       |
| Egyéb (pl. átlagostól eltérő piaci realizálási, feldolgozási viszonyok), stb.                      | -25      | 25   |                         |
| Korrektációs tényező (összesen)  |          |  | 160                     |
| <b>Tőkéskísítési kamatláb (i) [%]</b>  | 0,45     | <b>Étkezési búza tőzsdei átlagára (p)</b>                                    | 45 000 Ft / tonna       |
| <b>Aranykorona értéke (a)</b>  | 16,95    | Termőföld megyére jellemző, járadék jellegű jövedelme (étk. búza kg/AK) (nj) | 13,8                    |
| Az ingatlan közvetlen környezetében jellemzőnek tekinthető bérleti díj (étkezési búza kg/AK) (b)   |          |  | 30                      |
| <b>Hozamszámításon alapuló érték:</b>  |          |  | <b>965 133 Ft</b>       |
| <b>Fajlagos érték:</b>   |          |  | 56 940 Ft/AK            |
| <b>Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték az ingatlan 7106/27154 tulajdoni hányad alapján</b> |          |  | <b>252 568,13 Ft Ft</b> |

*Az 5377. hrsz.-ú ingatlan hozamszámításon alapuló értéke, 7106 / 27154 tulajdoni hányad alapján:*

**300.000 Ft, azaz Háromszázezer forint.**

## 054/1. hrsz.

| Korrekcións 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                       |
| Infraszerkezet, közműellátottság  | 0        | 20   | 0                       |
| A földterület természeti védeltsége   | -20      | 0  | 0                       |
| Kultúrallapot   | -10      | 10   | 5                       |
| Egyéb (pl. átlagostól eltérő piaci realizálás, feldolgozási viszonyok), stb.                          | -25      | 25   |                         |
| Korrekcións tényező (összesen)  |          |  | <b>160</b>              |
| Tőkésítési kamatláb (i) %   | 0,45     | Étkezési búza tőzsdei átlagára (p)   | 45 000 Ft / tonna       |
| Aranykorona értéke (a)  | 16,24    | Termőföld megyére jellemző, járadék jellegű jövedelme (étk. búza kg/AK) (nj) | 13,8                    |
| Az ingatlan közvetlen környezetében jellemzőnek tekinthető bérleti díj (étkezési búza kg/AK) (b)      |          |  | 30                      |
| Hozamszámításon alapuló érték:  |          |  | <b>924 706 Ft</b>       |
| Fajlagos érték:   |          |  | 56 940 Ft/AK            |
| <b>Piaci összehasonlítható adatokon alapuló érték az ingatlan 5090/19219 tulajdoni hányad alapján</b> |          |  | <b>244 900,96 Ft Ft</b> |

*Az 5377. hrsz.-ú ingatlan hozamszámításán alapuló értéke, 5090/19219 tulajdoni hányad alapján:*

**200.000 Ft, azaz kétszázezer 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 | forgalmi érték (Ft) | hozam érték (Ft) | Piaci érték (Ft) |
| Újfehértó   | 060/1 | 7106 / 2 7154            | 2.071.429,-         | 300.000          | 2 100 000,-      |
| Újfehértó   | 054/4 | 1/1                      | 220.960,-           | -                | 200 000,-        |
| Újfehértó   | 054/1 | 5090 / 1 9219            | 1.448.756,-         | 200.000          | 1 500 000,-      |
| Összesen  |       |                          | 3.766.657,-         | 500.000          | 3 800 000,-      |

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

**3 800.000,- Ft,**  
azaz

**Hárommillió-nyolcszázezer 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. június 15.

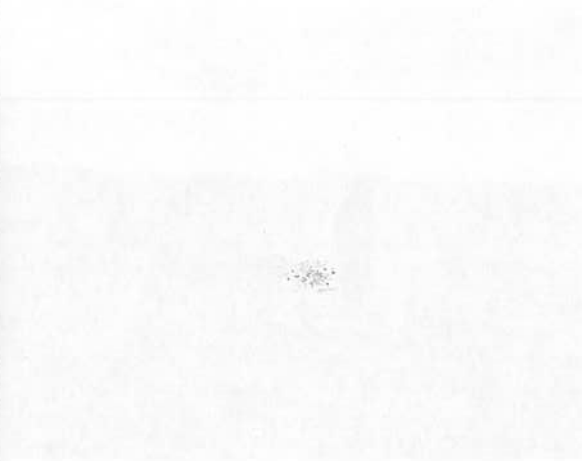
## MELLÉKLETEK

### 1./ Fotók

060/1. hrsz



054/4. hrsz.



054/1. hrsz.



## 2./ Tulajdoni lap másolatok

060/1. hrsz.

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

Page 1 of 6

|                 |               |                               |        |
|-----------------|---------------|-------------------------------|--------|
| TAKARNET V5.4.1 | Földhasználat | FOO1273 (Lejárta: 2021.09.24) | Névkép |
|-----------------|---------------|-------------------------------|--------|

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) b) c) kéndésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földhasználatra vonatkozó adatok tartalmazó földhasználati lap másolat (részleges másolat vagy részleges-szemle másolat) a ?Földhasználati lap másolat? menüpontban kérdezhető le.

A földhasználatra vonatkozó adatok tartalmazó földhasználati lap másolat (részleges másolat vagy részleges-szemle másolat) a ?Földhasználati lap másolat? menüpontban kérdezhető le.

Nem hiteles tulajdoni lap

SZ-32-8 Megyei Kormányhivatal, Földhivatali Főosztály  
4401 Nyíregyháza Hűtőmű u. 13.

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
Megrendelés száma: 30002/RS625/2021  
2021.06.09

ÜZEMELTŐ  
Községterület 060/1 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés

Vissza a főmenübe

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

|                                  |       | I. RÉSZ                   |                    | II. RÉSZ                  |                    |
|----------------------------------|-------|---------------------------|--------------------|---------------------------|--------------------|
|                                  | min.e | terület ha m <sup>2</sup> | kat. r. k. é. ill. | terület ha m <sup>2</sup> | kat. r. k. é. ill. |
| a esőföld                        | 2     | 1825                      |                    |                           |                    |
| b esőföld                        | 7     | 1949                      |                    |                           |                    |
| c esőföld                        | 2     | 2093                      |                    |                           |                    |
| d esőföld                        | 7     | 2174                      |                    |                           |                    |
| e esőföld                        | 2     | 2069                      |                    |                           |                    |
| g esőföld                        | 7     | 3149                      | 0.02               |                           |                    |
| h esőföld                        | 2     | 2                         | 3.01               |                           |                    |
| j esőföld                        | 7     | 1.24                      | 2.70               |                           |                    |
| A Földhasználat összes területe: |       |                           | 16.95              |                           |                    |

✓ tulajdoni hányad: 1/1 terület határolat: 54618/1999.06.11 terület határolat: 54618/1999.06.11  
 jogállás: -  
 jogállás: tulajdonos  
 név: MACZEK ÁLLAM  
 cím: -

✓ hányad: 0/1 terület határolat: 54618/1999.06.11 terület határolat: 54618/1999.06.11  
 jogállás: -  
 jogállás: község  
 név: ÜZEMELTŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
 cím: 4244 ÜZEMELTŐ Városi Igazgató út 10.  
 térszáma: 15732473

✓ tulajdoni hányad: 1/1 terület határolat: 46018/2004.03.10 terület határolat: 46018/2004.03.10  
 bejegyzés határolat: érvényes ideje: 54618/1999.06.11  
 jogállás: 1990. évi LXV. törvény 10. § (2) bek.  
 jogállás: tulajdonos  
 név: ÜZEMELTŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
 cím: 4244 ÜZEMELTŐ Városi Igazgató út 10.  
 térszáma: 15732473

Folytatás a következő lapon

Bizonyító erővel nem rendelkezik

[https://www4.takarnet.hu/tnet/nemhiteles\\_teljes5\\_p.hrsz\\_s6?sid=05052021060908...](https://www4.takarnet.hu/tnet/nemhiteles_teljes5_p.hrsz_s6?sid=05052021060908...) 2021. 06. 09.

| Nem hiteles tulajdoni lap  | Nem hiteles tulajdoni lap | Nem hiteles tulajdoni lap |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <p>SZ. SZ. B. Megyei Köormányhivatal Földhivatali Főosztály<br/>4401 Helyegyház Bányai u. 13</p> <p style="text-align: right;">Cím: 2/6</p> <p style="text-align: center;">Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat<br/>Megrendés szám: 3090585635/021<br/>2021.06.09</p> <p style="text-align: right;">Sektor : 5</p> <p>ÜJFEHÉRTŐ<br/>Kültszám: 660/1 helyrajzi szám</p>   |                           |                           |
| <p>Felvitel az előző lapról<br/>H R P S Z</p>  |                           |                           |
| <p>✓ tulajdoni hányad: 25011/27154    torlő határozat: 36911/2006.02.14<br/>bejegyző határozat, érkezési idő: 46018/2006.03.30    torlő határozat: 36911/2006.02.14</p> <p>eredeti határozat: 54618/1998.06.11<br/>jogaim: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek. 54618/1998.06.11<br/>jogállás: tulajdonos<br/>név: ÜJFEHÉRTŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA<br/>cím: 4244 ÜJFEHÉRTŐ Szent István út 10.<br/>törszám: 15732475</p> |                           |                           |
| <p>✓ tulajdoni hányad: 2127/27154    torlő határozat: 32847/2/2019.01.14<br/>bejegyző határozat, érkezési idő: 46018/2006.03.30    torlő határozat: 32847/2/2019.01.14</p> <p>jogaim: tulajdonjog elidegenítés<br/>jogállás: tulajdonos<br/>név: Balogh Antal<br/>szül: 1962<br/>a név: Kátone Mária<br/>cím: 4244 ÜJFEHÉRTŐ Széchenyi utca 26</p>   |                           |                           |
| <p>✓ tulajdoni hányad: 22906/27154    torlő határozat: 47929/2010.06.15<br/>bejegyző határozat, érkezési idő: 36911/2006.02.14    torlő határozat: 47929/2010.06.15</p> <p>eredeti határozat: 46018/2004.07.30<br/>jogaim: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek. 46018/1998.06.11<br/>jogállás: tulajdonos<br/>név: ÜJFEHÉRTŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA<br/>cím: 4244 ÜJFEHÉRTŐ Szent István út 10.<br/>törszám: 15732475</p> |                           |                           |
| <p>✓ tulajdoni hányad: 2125/27154    torlő határozat: 40350/2/2020.02.25<br/>bejegyző határozat, érkezési idő: 36911/2006.02.14    torlő határozat: 40350/2/2020.02.25</p> <p>jogaim: tulajdonjog elidegenítés<br/>jogállás: tulajdonos<br/>név: Szűcs János<br/>sz.név: Szűcs János<br/>szül: 1950<br/>a név: Szűcs Erika<br/>cím: 4244 ÜJFEHÉRTŐ Hóvirág utca 2</p>  |                           |                           |
| <p>Felvitel a következő lapra</p>  |                           |                           |

[https://www4.takarnet.hu/tknet/nemhiteles\\_teljes5\\_p.hrsz\\_s6?sid=05052021060908...](https://www4.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_teljes5_p.hrsz_s6?sid=05052021060908...) 2021.06.09.



| Nem hiteles tulajdoni lap  | Nem hiteles tulajdoni lap | Nem hiteles tulajdoni lap |
|--|---------------------------|---------------------------|
| SZ-SZ B Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály<br>4401 Nyíregyháza Békán u 13.   |                           |                           |
| Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes társadalom<br>Megrendelés szám: 30003/85615/2021<br>2021.06.09  |                           |                           |
| ÜZVEHÉRTŐ<br>Kültörület 06G/1 helyrajzi szám   |                           |                           |
| Folytatás az előző lapon<br>H. R. E. S. Z.   |                           |                           |
| 06G/1 tulajdoni hányad: 20790/27154 törzsi határozat: 50468/2010.07.08<br>bejegyzés határozat, érvényesítési idő: 47989/2010.06.15   |                           |                           |
| eredeti határozat: 36011/2006.03.14<br>jogcíme: 1990. évi LXXV. törv. 107. § (2) bek. 54618/1998.05.11<br>jogállás: tulajdonos<br>név: ÜZVEHÉRTŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA<br>cím: 4244 ÜZVEHÉRTŐ Szent István út 10.<br>törzsszáma: 15732475                |                           |                           |
| 06G/1 tulajdoni hányad: 2116/27154 törzsi határozat: 51042/6/2020.06.02<br>bejegyzés határozat, érvényesítési idő: 47989/2010.06.15  |                           |                           |
| eredeti határozat: 51042/6/2020.06.02<br>jogcíme: tulajdonjog elismérése<br>jogállás: tulajdonos<br>név: Szabó Lászlóné<br>anyai név: Kónya Julianna<br>születési idő: 1957<br>anyai név: Hirkócs Julianna<br>cím: 4244 ÜZVEHÉRTŐ Farkas nyári utca 34 |                           |                           |
| 06G/1 tulajdoni hányad: 19732/27154 törzsi határozat: 52484/3/2012.05.17<br>bejegyzés határozat, érvényesítési idő: 50469/2010.06.15   |                           |                           |
| eredeti határozat: 47989/2010.06.15<br>jogcíme: 1990. évi LXXV. törv. 107. § (2) bek. 54618/1998.05.11<br>jogállás: tulajdonos<br>név: ÜZVEHÉRTŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA<br>cím: 4244 ÜZVEHÉRTŐ Szent István út 10.<br>törzsszáma: 15732475                |                           |                           |
| 06G/1 tulajdoni hányad: 1059/27154 törzsi határozat: 51042/5/2020.06.02<br>bejegyzés határozat, érvényesítési idő: 50469/2010.07.08  |                           |                           |
| eredeti határozat: 51042/5/2020.06.02<br>jogcíme: tulajdonjog elismérése<br>jogállás: tulajdonos<br>név: Szabó Lászlóné<br>anyai név: Kónya Julianna<br>születési idő: 1957<br>anyai név: Hirkócs Julianna<br>cím: 4244 ÜZVEHÉRTŐ Farkas nyári utca 34 |                           |                           |
| Folytatás a következő lapon  |                           |                           |

BIZONYTÉTEL ERŐVEL NEM RENDELKEZIK

| Nem hiteles tulajdoni lap  | Nem hiteles tulajdoni lap   | Nem hiteles tulajdoni lap   |
|--|---|---|
| <p>Nem hiteles tulajdoni lap</p> <p>32 SZ B Megyei Kormányhivatali Földhivatali Főosztály<br/>4461 Helyegyházi Birtok u 13.</p> <p>Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes utasolat<br/>Megrendelés szám: 30305/ES615/2021<br/>2021.06.09</p> <p>ÜJFEHÉRTŐ<br/>Kultúrterület: 060/1 helyrajzi szám</p> <p>Sektor: 4/16</p> <p>Polgármesteri hivatal<br/>H.H.R.S.Z.</p> <p>1. tulajdoni hányad: 17608/27354 területi határozat: 65174/3/2012.09.24<br/>bejegyzés határozat, érvényesítési idő: 52404/3/2012.05.17 területi határozat: 65174/3/2012.09.24</p> <p>eredeti határozat: 50468/2010.07.09<br/>jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek. 54618/1998.06.11<br/>jogállás: tulajdonos<br/>név: ÜJFEHÉRTŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA<br/>cím: 4244 ÜJFEHÉRTŐ Szent István út 10.<br/>törzsszáma: 15732475</p> | <p>Nem hiteles tulajdoni lap</p> <p>2. tulajdoni hányad: 2124/27354 területi határozat: 65159/2/2015.09.10<br/>bejegyzés határozat, érvényesítési idő: 52404/3/2012.05.17 területi határozat: 65159/2/2015.09.10</p> <p>jogcím: tulajdonjog ellátása<br/>jogállás: tulajdonos<br/>név: Kőszegi János<br/>szül.: 1950<br/>a név: Hovári Erzsébet<br/>cím: 4244 ÜJFEHÉRTŐ Vomit utca 16</p> | <p>Nem hiteles tulajdoni lap</p> <p>3. tulajdoni hányad: 11244/27354 területi határozat: 40269/3/2013.03.05<br/>bejegyzés határozat, érvényesítési idő: 65174/3/2012.09.24 területi határozat: 40269/3/2013.03.05</p> <p>eredeti határozat: 52484/3/2013.05.17<br/>jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek. 54618/1998.06.11<br/>jogállás: tulajdonos<br/>név: ÜJFEHÉRTŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA<br/>cím: 4244 ÜJFEHÉRTŐ Szent István út 10.<br/>törzsszáma: 15732475</p> |
| <p>Nem hiteles tulajdoni lap</p> <p>4. tulajdoni hányad: 6364/27354 területi határozat: 32847/2/2019.01.14<br/>bejegyzés határozat, érvényesítési idő: 65174/3/2012.09.24 területi határozat: 32847/2/2019.01.14</p> <p>jogcím: tulajdonjog ellátása<br/>jogállás: tulajdonos<br/>név: Páplár Péter<br/>sz. név: Jónai Erzsébet<br/>szül.: 1955<br/>a név: Szabó Ilona<br/>cím: 4244 ÜJFEHÉRTŐ József Ártilla utca 1.</p>  | <p>Nem hiteles tulajdoni lap</p> <p>Polgármesteri hivatal</p>   | <p>Nem hiteles tulajdoni lap</p>  |
| Nem hiteles tulajdoni lap  | Nem hiteles tulajdoni lap   | Nem hiteles tulajdoni lap   |

Bizonyító erővel nem rendelkezik

| Nem hiteles tulajdoni lap  | Nem hiteles tulajdoni lap | Nem hiteles tulajdoni lap |
|--|---------------------------|---------------------------|
| <p>SZ. SZ. B. Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály<br/>4401 Nyíregyháza Bülöskői u. 13.</p> <p>Csúsz: 5/6</p> <p>Nem hiteles tulajdoni lap - Talyas vásárlás<br/>Megrendelés szám: 3090.5485638/2021<br/>2021.06.09</p> <p>Szektor: 6</p> <p>ÜJFEHÉRTŐ<br/>Kulturális 060/1 helyrajzi szám</p> <p>Folytatás az előző lapról<br/>D. R E S Z</p>   |                           |                           |
| <p>16. tulajdoni hányad: 7106/27154<br/>bejegyzéskor határozat, érvényesítési idő: 40269/3/2011.01.05<br/>születési határozat: 63174/3/2012.09.24<br/>jogcím: 1990. évi LV. törv. 107. § (2) bek. 54639/1998.06.11<br/>jogállás: tulajdonos<br/>név: ÜJFEHÉRTŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA<br/>cím: 4249 ÜJFEHÉRTŐ Szent István út 10.<br/>tesszusám: 15712475</p>                                     |                           |                           |
| <p>17. tulajdoni hányad: 4110/27154 társul. határozat: 01637/2/2017.11.15<br/>bejegyzéskor határozat, érvényesítési idő: 40269/3/2011.03.03<br/>születési határozat: 01637/2/2017.11.15<br/>jogcím: tulajdonjog elismérése<br/>jogállás: tulajdonos<br/>név: Jánbor János<br/>sz. név: Jánbor János<br/>szül.: 1953<br/>a név: Papp Erzsébet<br/>cím: 4244 ÜJFEHÉRTŐ Katona József utca 20</p> |                           |                           |
| <p>18. tulajdoni hányad: 4110/27154<br/>bejegyzéskor határozat, érvényesítési idő: 01637/2/2017.11.15<br/>jogcím: adásvétel<br/>jogállás: tulajdonos<br/>név: Veress Gergely Csaba<br/>sz. név: Veress Gergely Csaba<br/>szül.: 1972<br/>a név: Szilágyi Ilona<br/>cím: 4244 ÜJFEHÉRTŐ Vadas tag</p>   |                           |                           |
| <p>19. tulajdoni hányad: 0497/27154<br/>bejegyzéskor határozat, érvényesítési idő: 2047/2/2019.01.14<br/>jogcím: adásvétel<br/>jogállás: tulajdonos<br/>név: Veress Gergely Csaba<br/>sz. név: Veress Gergely Csaba<br/>szül.: 1972<br/>a név: Szilágyi Ilona<br/>cím: 4244 ÜJFEHÉRTŐ Vadas tag</p>  |                           |                           |
| <p>Folytatás a következő lapon</p>   |                           |                           |

|  |                           |                           |
|--|---------------------------|---------------------------|
| Nem hiteles tulajdoni lap  | Nem hiteles tulajdoni lap | Nem hiteles tulajdoni lap |
| Nem hiteles tulajdoni lap  | Nem hiteles tulajdoni lap | Nem hiteles tulajdoni lap |
| 32. SZ. 9 Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály<br>4401 Nyíregyháza Bihari u. 13.   |                           |                           |
| Cikksz: 616  |                           |                           |
| Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes névsor<br>Megrendelés szám: 36005/RS635/2021<br>2021.06.09  |                           |                           |
| ÖZVEHÉRTŐ<br>Kultúrterület 050/1 helyrajzi szám  |                           |                           |
| Szektor : 6  |                           |                           |
| Felvétel az előző kiadás<br>U N E S Z  |                           |                           |
| 20 tulajdoni hányad: 2124/27154<br>bejegyzés határozat, érvényesítési idő: 65139/2/2019.03.10<br>jogcím: másáttétel<br>jogállás: tulajdonos<br>név : Veress Gergely Csaba<br>az név: Veress Gergely Csaba<br>szül. : 1972<br>a.név : Szilágyi Ilona<br>cím : 4244 ÖZVEHÉRTŐ Vadász utca 43 |                           |                           |
| 21 tulajdoni hányad: 2125/27154<br>bejegyzés határozat, érvényesítési idő: 40350/2/2020.02.25<br>jogcím: ajándékozás<br>jogállás: tulajdonos<br>név : Sádor János<br>az név: Sádor János<br>szül. : 1907<br>a.név : Kertész Anna<br>cím : 4400 NYÍREGYHÁZA Sasvadás utca 59. 2/2           |                           |                           |
| 22 tulajdoni hányad: 2174/27154<br>bejegyzés határozat, érvényesítési idő: 51842/6/2021.06.05<br>jogcím: másáttétel<br>jogállás: tulajdonos<br>név : Veress Gergely Csaba<br>az név: Veress Gergely Csaba<br>szül. : 1972<br>a.név : Szilágyi Ilona<br>cím : 4244 ÖZVEHÉRTŐ Vadász utca    |                           |                           |
| U N E S Z<br>TARTALMAS BEJEGYZEST  |                           |                           |
| Es a tulajdoni lap igazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Használat nem használható.  |                           |                           |
| TULAJDONI LAP VEGE   |                           |                           |
| 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

|                 |             |                              |         |
|-----------------|-------------|------------------------------|---------|
| TAKARNET v5.4.1 | Felhasználó | UFO02273 (1.évf. 2021.09.24) | Kitépté |
|-----------------|-------------|------------------------------|---------|

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Mégrendelés szám: 30 005/85639/2021

2021.06.09

Szektor : 53

ÜJFEHÉRTŐ  
Külterület 054/4 helyrajzi szám

I R É S Z

| 1. Az ingatlan adatai:<br>alrészlet adatak<br>móvelési ág/kivett megnevezés/ | terület<br>ha m2 | kat.t.jöv.<br>k.fáll. | alomszáj adatak<br>kat.jöv.<br>ha m2 k.fáll. |
|--|------------------|-----------------------|--|
| - Kivett közút   | 0                | 758                   | 0,00   |

2. tulajdoni hányad: 1/1 törlé határozat: 54618/1998.06.11

törlé határozat: 54618/1998.06.11

jogcím: -  
jogállás: tulajdonos  
név: MAGYAR ÁLLAM  
cím: -

Nem hiteles tulajdoni lap

3. tulajdoni hányad: 0/1 törlé határozat: 54618/1998.06.11

törlé határozat: 54618/1998.06.11

jogcím: -  
jogállás: kezelő  
név: ÜJFEHÉRTŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 4244 ÜJFEHÉRTŐ Szent István út 10.  
törzsaszám: 15732475

3. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érzékelési idő: 54618/1998.06.  
jogcím: 1990. évi LKV. törv. 107. § (2) bek.  
jogállás: tulajdonos  
név: ÜJFEHÉRTŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 4244 ÜJFEHÉRTŐ Szent István út 10.  
törzsaszám: 15732475

I R É S Z

TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap a jogszabályi hatóság 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

Table with multiple columns and rows, containing faint text and a large diagonal watermark reading 'TAKARNET FÖLDHIVATALI INFORMÁCIÓS RENDSZER'.

[https://www4.takarnet.hu/tknet/nemhiteles\\_teljes5\\_p.hrsz\\_s6?sid=05052021060908...](https://www4.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_teljes5_p.hrsz_s6?sid=05052021060908...) 2021. 06. 09.

|                  |              |                                 |         |
|------------------|--------------|---------------------------------|---------|
| TAKARNET v.5.4.1 | Földhasználó | L:FOO2273 (Lejárta: 2021.09.24) | Központ |
|------------------|--------------|---------------------------------|---------|

A7 ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68. A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földhasználóra van bejelentett földhasználat.

A földhasználatra vonatkozó adatokat tartalmazó földhasználati lap másolat (részleges másolat vagy részleges-szemle másolat) a Földhasználati lap másolat? menüpontban kérhető le.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Új keresés  
 Vissza a főmenübe

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súgó

Oldal: 1/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat  
 Megrendelés száma: 30005/85643/2021  
 2021.06.09

Szektor: 5

ÖZJENHÉRTŐ  
 Kültérület 054/1 helyrajzi szám

---

| I R E S Z                            |                         |                    |                           |
|--------------------------------------|-------------------------|--------------------|---------------------------|
| Földterület területe változása előtt | 19219 (m <sup>2</sup> ) | terület határcsont | 37911/3/2011              |
| 1. Az ingatlan adatai:               |                         | terület            | kat. t. jöv.              |
| alárterület adatai                   | min. o.                 | ha m <sup>2</sup>  | k. áll.                   |
| művelési ág/havonta megnevezés/      |                         | terület            | terület adatai            |
|                                      |                         | ha m <sup>2</sup>  | ter. kat. jöv.            |
|                                      |                         |                    | ha m <sup>2</sup> k. áll. |
| a. szántó                            | 5                       | 1.6872             |                           |
| b. Érdessített terület               | 5                       | 2386               |                           |
| A földterület összes területe:       |                         | 3.9219             | 24                        |

---

H A R É S Z

✓ tulajdoni hányad: 1/1 terület határcsont: 54610/1398.06.11 terület határcsont: 54610/1398.06.11

jogcíni: -  
 jogállás: tulajdonos  
 név: MAGYAR ÁLLAM  
 cím: -

---

✓ hányad: 0/1 terület határcsont: 54610/1398.06.11 terület határcsont: 54610/1398.06.11

jogcíni: -  
 jogállás: kezelő  
 név: ÖZJENHÉRTŐ VÁROS ÖNKORMÉNYEZATA  
 cím: 4244 ÖZJENHÉRTŐ Szent István út 10.  
 törzesszáma: 15732475

---

✓ tulajdoni hányad: 1/1 terület határcsont: 35684/2004.02.06  
 bejegyző határcsont, órkészlet adó: 54610/1398.06.11 terület határcsont: 35684/2004.02.06

jogcíni: 1990. évi LKV. törv. 107. §-nak  
 jogállás: tulajdonos  
 név: ÖZJENHÉRTŐ VÁROS ÖNKORMÉNYEZATA  
 cím: 4244 ÖZJENHÉRTŐ Szent István út 10.  
 törzesszáma: 15732475

---

4. tulajdoni hányad: 4/20 terület határcsont: 35684/2004.02.06

jogcíni: tulajdonjog átvételére  
 jogállás: tulajdonos  
 név: Veress György Csaba  
 az. név: Veress György Csaba  
 utul.: 1972  
 a.név: Szilágyi Csaba  
 cím: 424 ÖZJENHÉRTŐ Városi tanács tag 47.

---

Polgármester a kérvényező lapján

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

| Nem hiteles tulajdoni lap   | Nem hiteles tulajdoni lap | Nem hiteles tulajdoni lap |
|---|---------------------------|---------------------------|
| <p>SZ-SZ-B Mezőgazdasági, Kormányhivatali Földhivatali Főosztály<br/>4401 Püspökszigeti Hátbón u 13</p> <p>Céldát: 2/3</p> <p>Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat<br/>Megrendelés szám: 05052021060908<br/>2021.06.09</p> <p>ÚJFEHÉRTŐ Kultúrcsatorna 054/1 helyrajzi szám</p> <p>Sektor: 1</p> <p>Felvitelre az előző lapról H. R. É. S. Z.</p>   |                           |                           |
| <p>1. tulajdoni hányad: 14737/19219 területi határozat: 48589/2004.04.11<br/>bejegyzéskor határozat: érkeztetési idő: 35884/2006.02.06 területi határozat: 48589/2004.04.11</p> <p>jogcími: 1990. évi LXV. tv. 107. § (2) bek. 54618/1990<br/>jogállás: tulajdonos<br/>név: ÚJFEHÉRTŐ VÁCI M. HÁLY UTCA 44. SZÁMÚ TÁRSASÁG<br/>cím: 4244 ÚJFEHÉRTŐ Szent István út 10.<br/>törzsszáma: 15732475</p>   |                           |                           |
| <p>2. tulajdoni hányad: 14737/19219 területi határozat: 51251/2/2013/2004.04.11<br/>bejegyzéskor határozat: érkeztetési idő: 48589/2004.04.11 területi határozat: 51251/2/2013/2004.04.11</p> <p>jogcími: tulajdonjog elismerése<br/>jogállás: tulajdonos<br/>név: Verecs Gergely Csaba<br/>sz. név: Verecs Gergely Csaba<br/>szül. : 1972<br/>a.név : Szilágyi Ilona<br/>cím : 4244 ÚJFEHÉRTŐ Vasas tag 47.</p>  |                           |                           |
| <p>7. tulajdoni hányad: 2917/19219<br/>Bejegyzéskor határozat: érkeztetési idő: 51251/2/2013/2004.04.11<br/>eredeti határozat: 48589/2004.04.11<br/>jogcími: tulajdonjog elismerése<br/>jogállás: tulajdonos<br/>név : Verecs Gergely Csaba<br/>sz. név: Verecs Gergely Csaba<br/>szül. : 1972<br/>a.név : Szilágyi Ilona<br/>cím : 4244 ÚJFEHÉRTŐ Vasas tag 47.</p>  |                           |                           |
| <p>8. tulajdoni hányad: 11820/19219 területi határozat: 78928/1/2014.11.24<br/>bejegyzéskor határozat: érkeztetési idő: 51251/2/2013/2004.04.11 területi határozat: 78928/1/2014.11.24</p> <p>eredeti határozat: 35884/2006.02.06<br/>jogcími: 1990. évi LXV. tv. 107. § (2) bek. 54618/1990<br/>jogállás: tulajdonos<br/>név: ÚJFEHÉRTŐ VÁCI M. HÁLY UTCA 44. SZÁMÚ TÁRSASÁG<br/>cím: 4244 ÚJFEHÉRTŐ Szent István út 10.<br/>törzsszáma: 15732475</p> <p>Felvitelre az előző lapon</p> |                           |                           |
| Nem hiteles tulajdoni lap   | Nem hiteles tulajdoni lap | Nem hiteles tulajdoni lap |

[https://www4.takarnet.hu/tknet/nemhiteles\\_teljes5\\_p.hrsz\\_s6?sid=05052021060908...](https://www4.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_teljes5_p.hrsz_s6?sid=05052021060908...) 2021. 06. 09.



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

SZ.32-B Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály  
4401 Nyíregyháza: Bőthán u 13

Oldal: 3/3

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes művelés  
Magyencímek : szám:30905/85643/3021  
2021.06.09

ÚJTEHÉRTŐ  
Külterület: 054/1 helyrajzi szám

Szektor : 5

Nem hiteles tulajdoni lap

Felvezetés a című lapról  
H R E S Z

9. tulajdoni hányad: 5090/19219  
bejegyző határozat, érvényes idő: 70920/1/2014.11.24  
eredeti határozat: 51251/2/2013/2004 G.1.1  
jegyző: 1990. évi LXXV. törv. 107. § (2) bek. 14618/1998  
jegyző: tulajdonos  
név: ÜZEMÉRTŐ VÁRCS ÖZÖNFELTÁRKA  
cím: 4244 ÜZEMÉRTŐ Szent István út 10  
telephely: 15732475

10. tulajdoni hányad: 6730/19219  
bejegyző határozat, érvényes idő: 70920/3/2014.11.24  
jegyző: tulajdonosjegyző  
jegyző: tulajdonos  
név: Verecs Gergely Csaba  
az név: Verecs Gergely Csaba  
szül: 1972  
A név: Szilágyi Ilona  
cím: 4244 ÜZEMÉRTŐ Vadas tag 47

Nem hiteles tulajdoni lap

H R E S Z  
M E H T A R T A L M A S R E Z S Z

Ez a tulajdoni lap kiegészítendő a földhivatali eljárás céljából készült kiegészítő háttérrel. Háttér nem használható.

T U J D O N I L A P V E G E

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

**Bizonyító erővel nem rendelkezik**

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

### 3./ Térképmásolatok

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

#### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

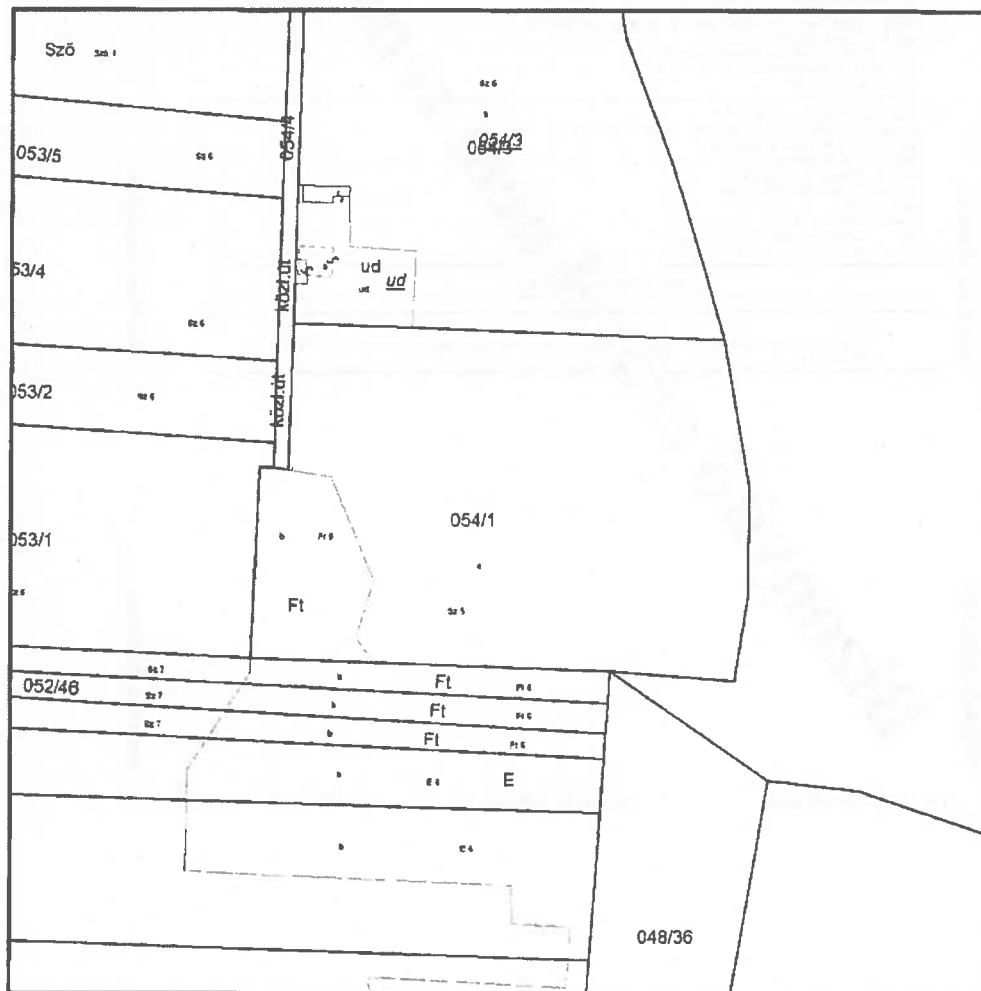
2021.06.09 14:57:49

Helyrajzi szám: ÚJFEHÉRTŐ külterület 54/1

Megrendelés szám: 7/3064/2021

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 69268220002021



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

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

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

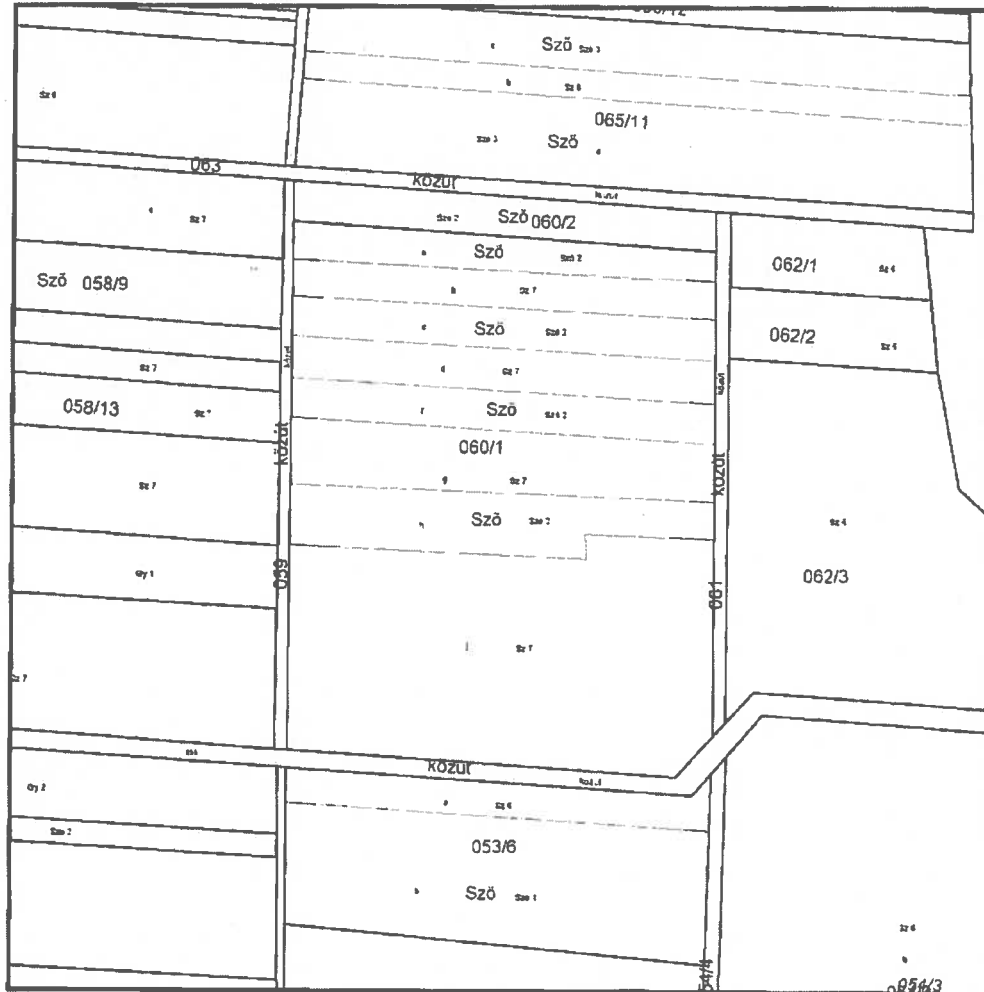
2021.06.09 15:34:24

Helyrajzi szám: ÚJFEHÉRTŐ külterület 60/1

Megrendelés szám: 7/3068/2021

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 69269890002021



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-2021-19

### VEVŐ:

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

Fizetési mód: **átutalás**  
Teljesítés dátuma: **2021.06.16.**  
Kiállítás dátuma: **2021.06.16.**  
Fizetési határidő: **2021.06.24.**

| Megnevezés   | Menny. | Egységár | Nettó ár | Áfa | Áfaérték | Bruttó ár |
|--|--------|----------|----------|-----|----------|-----------|
| Ingtalan értékelési szakvélemény Újfehértó, 060/1. hrsz. | 1 db   | 38 037   | 38 037   | AAM | 0        | 38 037    |
| Ingtalan értékelési szakvélemény Újfehértó, 054/1. hrsz. | 1 db   | 38 037   | 38 037   | AAM | 0        | 38 037    |
| Ingtalan értékelési szakvélemény Újfehértó, 054/4. hrsz. | 1 db   | 38 037   | 38 037   | AAM | 0        | 38 037    |

**Összesen:** **114 111** **0** **114 111**  
Alanyi adómentes: 0

**Összesen:**

**114 111 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-2021-19

### VEVŐ:

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

Fizetési mód: **átutalás**  
Teljesítés dátuma: **2021.06.16.**  
Kiállítás dátuma: **2021.06.16.**  
Fizetési határidő: **2021.06.24.**

| Megnevezés   | Menny. | Egységár | Nettó ár | Áfa | Áfaérték | Bruttó ár |
|--|--------|----------|----------|-----|----------|-----------|
| Ingatlan értékelési<br>szakvélemény Újfehértó, 060/1.<br>hrsz. | 1 db   | 38 037   | 38 037   | AAM | 0        | 38 037    |
| Ingatlan értékelési<br>szakvélemény Újfehértó, 054/1.<br>hrsz. | 1 db   | 38 037   | 38 037   | AAM | 0        | 38 037    |
| Ingatlan értékelési<br>szakvélemény Újfehértó, 054/4.<br>hrsz. | 1 db   | 38 037   | 38 037   | AAM | 0        | 38 037    |

**Összesen:** **114 111** **0** **114 111**  
Alanyi adómentes: 0

**Összesen:**  
**114 111 Ft**

A számla aláírás és bélyegző nélkül is érvényes!

A számla kibocsátója kisadózó.