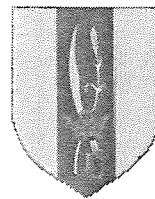


**ÚJFEHÉRTÓI  
POLGÁRMESTERI HIVATAL**  
4244 Újfehértó, Szent István út 10.  
Tel.:(42) 290 000 Fax: (42) 290 003  
E-mail: polghiv@ujfeherto.hu  
Web: www.ujfeherto.hu



**Száma: 4-118/2016.**

**Készült:** Újfehértó Város Képviselő-testületének 2016. december 23-án (péntek) a Polgármesteri Hivatal Tanácskozóterem (4244 Újfehértó, Szent István út 10. sz. fsz.: 8.) helyiségében 7 órai kezdettel megtartott rendkívüli **nyilvános ülésről**.

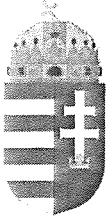
### T Á R G Y S O R O Z A T

- 1./Előterjesztés az Újfehértó 014/68 és 014/69 helyrajzi számú ingatlanok megvásárlásáról  
(Írásbeli előterjesztés alapján)  
Száma: 3-290/2016.  
**Előadó:** Nagy Sándor polgármester

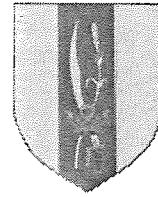
**Ú j f e h é r t ó, 2016. december 23.**



11696  
**Nagy Sándor**  
polgármester



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



Száma: 4-112.../2016.

## J E G Y Z Ő K Ö N Y V

**Készült:** Újfehértó Város Képviselő-testületének 2016. december 23-án (péntek) a Polgármesteri Hivatal Tanácskozóterem (4244 Újfehértó, Szent István út 10. sz. fsz.: 8.) helyiségében 7 órai kezdettel megtartott rendkívüli **nyilvános ülésről**.

**Jelen vannak:** Nagy Sándor, Banka Attila, Béres Levente, Molnárné Dudás Tünde, Molnárné Mészáros Ágnes, Szilágyi Péter, Szücs Lászlóné, Tóth János, Varga Anna, Váradiné Istenes Erzsébet képviselők.

**Tanácskozási joggal jelen van:** Dr. Pataki Nikoletta aljegyző

**A Polgármesteri Hivatal részéről jelen van:** Szántóné Szabados Ágnes jegyzőkönyvvezető

Nagy Sándor

Köszöntöm a jelenlévőket!

Megállapítom, hogy a megválasztott 12 fő képviselőből 10 fő jelen van, így a képviselő-testület **h a t á r o z a t k é p e s**.

A mai rendkívüli nyilvános ülésre a meghívóban egy napirendi pont megtárgyalására tettem javaslatot.

A napirendi ponttal kapcsolatban van-e kérdés, észrevétel? Ha nincs, ki az, aki a napirendi javaslatot elfogadja?

A képviselő-testület 10 egyhangú igen szavazattal elfogadta és az alábbi napirendet állapította meg:

### N a p i r e n d

1./Előterjesztés az Újfehértó 014/68 és 014/69 helyrajzi számú ingatlanok megvásárlásáról (Írásbeli előterjesztés alapján)

Száma: 3-290/2016.

**Előadó:** Nagy Sándor polgármester

#### **1. napirendi pont megtárgyalása**

1./Előterjesztés az Újfehértó 014/68 és 014/69 helyrajzi számú ingatlanok megvásárlásáról (Írásbeli előterjesztés alapján)

Száma: 3-290/2016.

**Előadó:** Nagy Sándor polgármester

Nagy Sándor

A 21-ei képviselő-testületi ülésen a 3-290/2016. számú előterjesztéshez kapcsolódó határozati javaslatot a képviselő-testület nem fogadta el és akkor jeleztem, hogy vissza fogom hozni – élve a jogkörömben biztosított lehetőséggel. Úgy ítélem meg, hogy az ingatlan megvásárlása mind az önkormányzat számára, mind az önkormányzat tulajdonában lévő Kft. számára, illetve a vállalkozások számára fontos lehet és nem látok lehetőséget arra, hogy sima adásvétel keretében ez esetleg létrejöjjön. A napirendi ponttal kapcsolatban van-e kérdés, észrevétel, vélemény?

Szilágyi Péter

Egyik korábbi rendkívüli képviselő-testületi ülésen is volt egy ingatlan vásárlás, amin én nem tudtam részt venni, és akkor az a terület meg lett vásárolva?

Nagy Sándor

Igen, az meg lett vásárolva, most jött meg a kivonása, meg van a parcellázási terve, januárban dönthet a testület róla.

Szilágyi Péter

Úgy emlékszem, hogy annál is az volt az előterjesztésben indoknak, hogy a buszoknak a parkolása.

Nagy Sándor

Leírtam, de nem amiatt lett megvásárolva. A kisajátításnál közérdeket kell indokolni, mert egyébként a Kormányhivatal nem fogja végrehajtani a kisajátítást az ingatlannal kapcsolatban. Még egy lényeges kérdés van benne, hogyha ezt az ingatlant nem tudjuk megszerezni, akkor esélyünk nincs arra, hogy az ipari területből további területeket megszerezzünk, hiszen nincs megközelítési lehetősége, a KÖZÚT nem engedélyezi a kicsatlakozást az iparterület vonatkozásában, csak a benzinkúti csomópontban. És itt a 014/ 68-as helyrajzi számú ingatlan az, ami az út céljára is kell.

Tóth János

Határozottan emlékszem, hogy az előterjesztés, az tényleg úgy lett kiküldve, hogy az autóbusz parkolására, és egyéb kamionparkolásra, ez úgy volt meghirdetve.

Nagy Sándor

Tettem egy előzetes kísérletet erre vonatkozóan, hogy azon a m<sup>2</sup> - áron, ahogy az említett Fröhwald környéki területet megvettük – „megkínáltam Őket”. 25 millió az az érték, amit Ők kérnének érte.

Szilágyi Péter

Jó lenne tudni valamit, hogy mi az elképzelés, mert hosszútávon biztos van valami, ami mozgatja ezt a játékot, hogy ilyen ingatlanvásárlásokba mentél bele.

Nagy Sándor

A legfontosabb „rugó” az az, hogy az első vásárlások azt mutatják, hogy van igény ezekre az ingatlanokra. Ha az önkormányzat visszakapja az értékét a területnek, és azokat a költségeket, amiket befektetett, akkor is meg kell tenni, mert egyébként nem kapnak a vállalkozások saját erőből terület.

Szilágyi Péter

Nekik nem ez volt a dolguk annak idején, akik megvásárolták, mert ez már az ipari területből van?

Nagy Sándor

Ehhez nem volt köze az önkormányzatnak, ezt magánkézből vásárolta és magánszemélyként is vannak tulajdonosai. Az iparterület, a 36 hektár az ipari kft-é, ugyanezzel a tulajdonosi körrel. Egyébként 200.-Ft/m<sup>2</sup>-ért vásárolták meg annak idején. Ha egyéb nincs, a napirendi pont vitáját lezárom. Ki az, aki a határozati javaslatot elfogadja?

A képviselő-testület 7 igen szavazattal, 3 tartózkodással elfogadta és az alábbi határozatot hozta:

## **ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

### **KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

**242/2016. (XII. 23.) számú**

#### **h a t á r o z a t a**

**Az Újfehértó 014/68 és 014/69 helyrajzi számú ingatlanok megvásárlásáról**

### **A KÉPVISELŐ-TESTÜLET**

1./ a helyi önkormányzat részére a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§. (1) bekezdés 1., 2. és 18. pontjában meghatározott feladatok biztosítása érdekében

az autóbusszal végzett menetrend szerinti helyi személyszállítási közszolgáltatási feladatokat ellátó Újfehértó Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő Újfehértour Kft. (székhely: 4244. Újfehértó, Debreceni u. 8.) telephelyének kialakítása, gépjárművek parkolásának biztosítása, terület és településrendezés, közlekedési infrastruktúra fejlesztése és a város iparfejlesztése és munkahelyteremtés céljából a MECÉNART Kft. által 2016. november 29.-én készített ingatlanfoglalmi értébecslés alapján,

vételi ajánlatot tesz

816.000.-Ft összegben, a Kávássy Péter Debrecen, Kardos utca 25/a, 40/100 tulajdoni arányú, Toldi Miklós Tokaj Hajdú köz 2., 13/100 tulajdoni arányú, Szabó Zoltán Nyíregyháza, Csónak utca 9., 20/100 tulajdoni arányú, Katona Attila, Nyíregyháza, Báthory utca 8. III/7. 1/100 tulajdoni arányú és Hibján Zoltán, 26/100 tulajdoni arányú, 014/68. hrsz-ú, szántó művelési ágú ingatlan

és

15.995.000-Ft összegben, a Kávássy Péter Debrecen, Kardos utca 25/a, 40/100 tulajdoni arányú, Toldi Miklós Tokaj Hajdú köz 2., 13/100 tulajdoni arányú, Szabó Zoltán Nyíregyháza, Csónak utca 9., 20/100 tulajdoni arányú, Katona Attila, Nyíregyháza, Báthory utca 8. III/7. 1/100 tulajdoni arányú és Hibján Zoltán, 26/100 tulajdoni arányú, - a 014/68. számú ingatlannal a természetben egységet képező – 014/69. hrsz-ú, kivett udvar, erdő, szántó művelési ágú ingatlan megvásárlására.

2./ az ingatlanok megvásárlásához szükséges forrást az önkormányzat 2017. évi költségvetése terhére biztosítja.

3./ felhatalmazza a polgármestert, hogy a vételi ajánlat elfogadása esetén a szükséges nyilatkozatokat megtegye, és szerződéseket, dokumentumokat aláírja.

4./ amennyiben a vételi ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül a nyilatkozattételre jogosult nem tesz elfogadó nyilatkozatot, - a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 2. § c) és e) pontja alapján, - felhatalmazza a polgármestert, - a kisajátítási eljárás megindítására, a megindításhoz szükséges dokumentumok benyújtására, és az önkormányzat érdekében álló nyilatkozatok megtételére.

5./ kisajátítási eljárás esetén az ingatlan kisajátításához szükséges forrást az önkormányzat 2017. évi költségvetése terhére biztosítja.


**Felelős:** polgármester

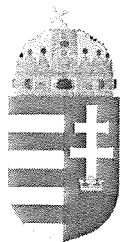
**Határidő:** azonnal

Mivel egyéb kérdés, észrevétel, vélemény nem hangzott el, Nagy Sándor polgármester Úr a rendkívüli nyilvános ülést 7 óra 06 perckor bezárta.

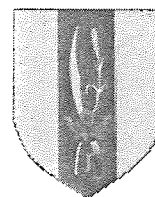
**K. m. f.**

  
**Nagy Sándor**  
polgármester

  
**dr. Pataki Nikoletta**  
aljező



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



## J E L E N L É T I Í V

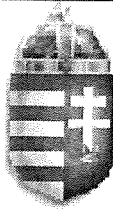
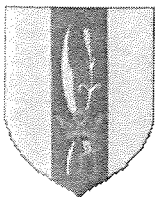
**Újfehértó Város Önkormányzatának Képviselő-testülete  
2016. december 23-ai rendkívüli nyilvános üléséről**

NÉV	ALÁÍRÁS
1. Nagy Sándor	..... <i>Nagy Sándor</i>
2. Banka Attila	..... <i>Banka Attila</i>
3. Béres Levente	..... <i>Béres Levente</i>
4. Molnárné Dudás Tünde	..... <i>Molnárné Dudás Tünde</i>
5. Molnárné Mészáros Ágnes	..... <i>Molnárné Mészáros Ágnes</i>
6. Puskás László	..... .....
7. Suhaj István	..... .....
8. Szilágyi Péter	..... <i>Szilágyi Péter</i>
9. Szűcs Lászlóné	..... <i>Szűcs Lászlóné</i>
10. Tóth János	..... <i>Tóth János</i>
11. Varga Anna	..... <i>Varga Anna</i>
12. Váradiné Istenes Erzsébet	..... <i>Váradiné Istenes Erzsébet</i>

Jelen volt: .....<sup>10</sup>..... fő  
Igazoltan távol: .....<sup>2</sup>..... fő  
Igazolatlanul távol: ..... fő

**Meghívottként jelen volt:**

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

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

Száma: 2-~~79~~/2016.

## M E G H Í V Ó

**Újfehértó Város Képviselő-testületét**

**Magyarország helyi Önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény**

**(Mötv.) 68. §. (1) bekezdése alapján**

**2016. december 23-án (péntek) 7 órai kezdettel**  
*rendkívüli nyilvános ülésre összehívom*

**A rendkívüli képviselő-testületi ülés helye:** Újfehértói Polgármesteri Hivatal –  
Tanácskozóterem (4244 Újfehértó, Szent István út 10. sz. fsz.: 8. sz.)

*A testületi ülésre tisztelettel meghívom*

### Napirendi javaslat


1./Előterjesztés az Újfehértó 014/68 és 014/69 helyrajzi számú ingatlanok megvásárlásáról  
(Írásbeli előterjesztés alapján)  
Szám: 3-290/2016.

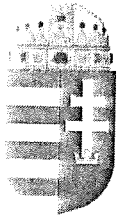
**Előadó:** Nagy Sándor polgármester **(A 2016. december 21-ei ülés előterjesztése alapján)**

A rendkívüli Képviselő-testületi ülés összehívását a 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 68. §. (1) bekezdése - "Amennyiben a polgármester a képviselő-testület döntését a helyi önkormányzat érdekeit sértőnek tartja, ugyanazon ügyben - a képviselő-testület önfelosztásáról szóló, valamint a 70. § (1) bekezdésében meghatározott ügyben hozott döntése kivételével - egy alkalommal kezdeményezheti az ismételt tárgyalást - indokolja.

**Ú j f e h é r t ó, 2016. december 22.**

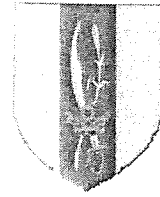


  
**Nagy Sándor**  
**Polgármester**



**ÚJFEHÉRTÓ VÁROS  
POLGÁRMESTERE**

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



Ügyiratszám: 3-290/2016.

**E L Ő T E R E J E S Z T É S**  
**-a Képviselő-testülethez-**

**Az Újfehértó 014/68 és 014/69 helyrajzi számú ingatlanok megvásárlásáról**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az ÚJFEHÉRTOUR Kft. 100 %-os tulajdonosa Újfehértó Város Önkormányzata. A Kft. székhelye az Újfehértó, Debreceni út 8. szám alatt, a telephelye a Böszörmény úti, 0428/69 hrsz alatt, a volt TSZ telepen található. A telephely nagysága miatt nem alkalmas a megnövekedett gépjárműpark tárolására, illetve erősen leromlott műszaki állapotban van. Fentiek miatt szükséges egy új, korszerű telephely kialakítása.

Évek óta jelentős problémát okoz és esetenként a közlekedés biztonságát is veszélyezteti a városban a tehergépjárművek, munkagépek, illetve a nem az ÚJFEHÉRTOUR Kft. által üzemeltetett autóbuszok tárolása, továbbá a tárolás esetenként a közterület károsításával is jár. Erre vonatkozóan, több lakossági panasz is érkezett a Polgármesteri Hivatalba, elsősorban a járművek kora reggeli időpontokban történő indulásakor fellépő jelentős mértékű zaj miatt. Különösen jelentős ez a probléma a téli időszakban, amikor a gépjármű motorjainak felmelegítése miatt a zajhatás hosszabb ideig fellép.

Egy új, megfelelően kialakított és őrzött telephelyen az ÚJFEHÉRTOUR Kft. autóbuszainak tárolása biztonságosan megoldható lenne, továbbá –bérleti díj ellenében- a tehergépjárművek, munkagépek és autóbuszok üzemeltetői, tulajdonosai is biztonságosan tudnák a járművek parkolását megoldani és megszűnnének a lakossági problémákat is kiváltó, lakóházakhoz közeli parkolásból eredő problémák.

Az új telephely, illetve parkoló kialakítása érdekében javaslom a 014/68. hrsz-ú és a 014/69 hrsz.-ú ingatlanok megvásárlását.

Az ingatlanok a nagy forgalmú 4-es főúthoz igen közel találhatóak, így könnyen megközelíthetőek. A közművek hálózatai az ingatlanokhoz közel vezetnek el, így viszonylag kis költséggel biztosítható a közművesítésük.

A kisebb, 014/68. hrsz-ú ingatlan közvetlenül a 4-es főút mellett található, a HÉSZ szerint is országos mellékút létesítésére kijelölt. Megvásárlására a nagyobb, 014/69 hrsz.-ú ingatlan megközelítését lehetővé tévő út kialakítása miatt szükséges.

A telephely kialakításához vélhetően nem szükséges az ingatlan teljes területe, abból telekmegosztással olyan telek választható le, amely a város iparfejlesztése és munkahelyteremtés érdekében a későbbiekben értékesíthető.



A MECÉNART Kft. által 2016. november 29.-én készített ingatlanfogalmi értékbecslés a 014/68. hrsz.-ú ingatlan értékét (kerekítve) 816.000-Ft-ban, a 014/69 hrsz.-ú ingatlan értékét (kerekítve) 15.995.000-Ft-ban határozta meg.

A két ingatlan azonos tulajdonosi körrel rendelkezik, a tulajdonosok az alábbiak:

Kávássy Péter Debrecen, Kardos utca 25/a

Toldi Miklós Tokaj Hajdú köz 2.

Szabó Zoltán Nyíregyháza, Csónak utca 9.

Katona Attila, Nyíregyháza, Báthory utca 8. III/7.

Hibján Zoltán Nyíregyháza, Benehalom út 16.

A 014/68. hrsz.-ú ingatlan bejegyzett és tényleges művelési ága szántó, használatot korlátozó jogként távközlési vezetékjog szolgálat terhelő 36m<sup>2</sup> területen, ezt leszámítva per, és tehermentes.

A 014/68. hrsz.-ú ingatlan bejegyzett művelési ága kivett udvar, erdő, szántó, jelenlegi funkciója erdő, per, és tehermentes.

Az értékbecslés során az ingatlanok értékénél figyelembe lett véve az, hogy a helyi építési szabályzat alapján az ingatlanok ipari-gazdasági övezetbe vannak sorolva.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény (a továbbiakban: Kst.) 2. § c) és e) pontja értelmében ingatlant kisajátítani terület-és településrendezés és közlekedési infrastruktúra fejlesztése közérdekű célból lehet.

Amennyiben az adásvétel meghiúsul, abban az esetben az önkormányzat kisajátítási eljárást kezdeményezhet az ingatlanok vonatkozásában terület-és településrendezés és közlekedési infrastruktúra fejlesztése közérdekű cél megvalósítására.

A Kst. 3. § (2) bekezdés a) pontja értelmében meghiúsultnak kell tekinteni az adásvételt, ha a vételi ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül a tulajdonos nem tesz elfogadó nyilatkozatot.

Ebben az esetben az önkormányzat kisajátítási eljárás keretében teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás mellett kezdeményezheti az ingatlan kisajátítását (Kst. 1. § (1) bekezdése).

A városnak az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 1/2013. (I. 31.) önkormányzati rendelete 8.§ (1) bekezdés a) pontja alapján a döntés a képviselőtestület hatáskörébe tartozik.

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

**Újfehértó, 2016. december 13.**



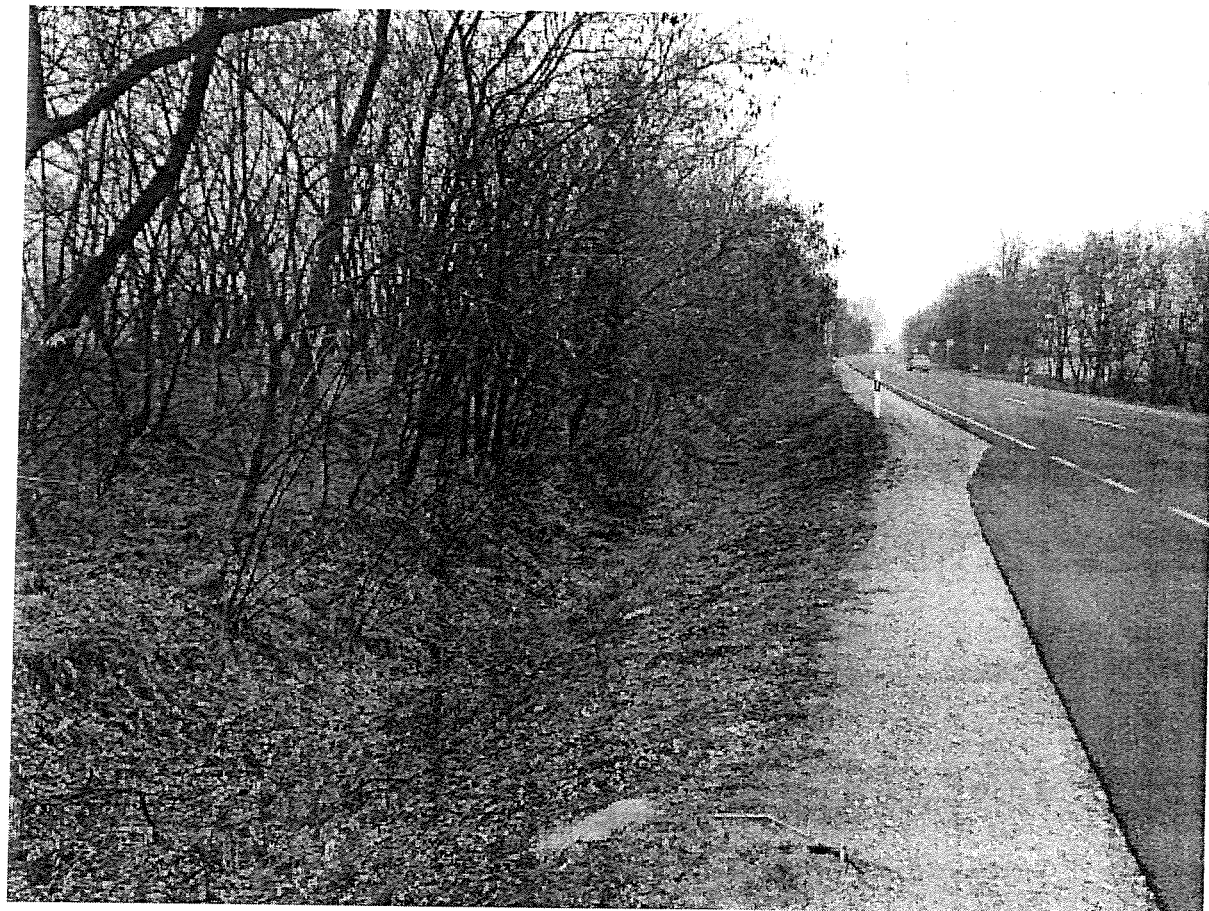
INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

2016 NOV 30.

**INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS**

631-22

Gyml. N.M.



**Újfehértó 014/68 hrsz.  
szántó**

**Nyíregyháza, 2016. 11. 29.**

**MECÉNART KFT**  
4400 Nyíregyháza, Napkorong út 7/B  
Adószám: 22957041-1-15  
Cg.: 15-09-076522

## ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Újfehértó 014/68 hrsz.

szántó

ingatlan

A vizsgált ingatlan becsült, forgalmi értéke teher-, per- és igénymentesen az értékelés fordulónapján az előzőekben írtak és a rendelkezésre álló adatok alapján:

**816.000 Ft**

### Korlátozások, amelyek mellett a megállapított érték érvényes:

A helyszíni szemle megállapításait, az értékelési módszer leírását, az alkalmazott korrekciós tényezőket jelen forgalmi értékbecslés tartalmazza, melyekkel jelen értéktanúsítvány szoros egységet alkot, azok nélkül értelmezése és felhasználása nem megengedett.

Az értékelés fordulónapja: 2016.11.29.

Jelen értékbecslés 180 napig érvényes, későbbi felhasználása esetén aktualizálni kell.

Nyíregyháza, 2016. november 29.



dr. Siket Sándor

**MECÉNART KFT**

4400 Nyíregyháza, Napkorong út 7/B  
Adószám: 22957041-1-15  
Cg.: 15-09-076522

## ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Település: Újfehértó

Elhelyezkedés: külterület

Helyrajzi szám: **014/68**

Megnevezés (művelési ág): szántó

Forgalomképesség: forgalomképes

Értékelt érdekelttség: tulajdonjog

Tulajdoni helyzet: rendezett

Területe: 2658 m<sup>2</sup>

Kataszteri jövedelem: 1,89 AK

Közművesítettsége: nincs

Felépítmény: nincs

Telepítmény: nincs

Jelenlegi funkció: szántó

Használatot korlátozó jog: vezetékjog 36 m<sup>2</sup> területre

## ÉRTÉKELÉS

Célja: piaci forgalmi érték meghatározása

Alkalmazott módszere: piaci összehasonlító

Értékelés fordulónapja: 2016.11.29.

Megrendelő (Megbízó): Újfehértó Város Önkormányzata( székhelye: 4244 Újfehértó, Szent István utca 10., kapcsolattartó: Csegényné Nagy Nikoletta ügyintéző )

Értékbecslő (Megbízott): Mecénart Kft. ( székhely: 4400 Nyíregyháza, Napkorong u. 7/b., ing.közv.nytsz: 27/2010, személyesen eljáró értékelő dr. Siket Sándor, ing.közv.nytsz: 384/2010)

### A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Újfehértó Város Önkormányzata megbízta a Mecénart Kft-t az újfehértói **014/68** hrsz. ingatlan ingatlanforgalmi értékbecslésével, esetleges adásvétel céljából történő felhasználásra.

Az értékbecslés célja az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

### A megbízó utasításai

A megbízó, az értékelés megrendelése során olyan utasítást nem adott, illetve olyan kéréssel nem állt elő, amely az értékelés módszerére és különösen annak az

eredményére vonatkozott volna, illetve amely az értékelő szakmai munkáját bármilyen formában befolyásolta volna.

### **Az értékbecslés célja**

A vonatkozó rendelkezések és szabályozások alapján az ingatlan piaci, forgalmi értékének megállapítása.

## **A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**

Az értékelés a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet előírásai illetve a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet módszertani elvei alapján készült.

## **AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉS ALKALMAZOTT MÓDSZERE**

### **Piaci alapú értékelés**

#### **Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek ennek ismerete hiányában szabadpiaci forgalomban eladásra kínált ingatlanok 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 vagy egy négyzetméter területre vonatkozik. Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték (Ft/ha vagy Ft/m<sup>2</sup>) és az ingatlan mérete (ha vagy m<sup>2</sup>) szorzataként kell megállapítani.

## **HELYSZÍNI SZEMLE ÉS IDŐPONTJA**

A szakértői jelentés elkészítése érdekében tanulmányoztuk a megbízó által a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat, információkat.

Adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetéről, a térség ingatlanpiaci helyzetéről. Helyszíni szemlét 2016. 11. 25. napján tartottunk, amelyen jelen volt a megbízó kapcsolattartó munkatársa. A helyszíni szemle fő céljai az ingatlan természetbeni elhelyezkedésének és állapotának, megközelíthetőségének, művelésének, sajátos jellemzőinek megállapítása, valamint erről személyes benyomás és fotók készítése voltak.

A megbízó által közölt adatokat és információkat fogadtam el irányadónak.

## FELHASZNÁLT DOKUMENTUMOK

Megbízó által rendelkezésre bocsátott dokumentumok:

- 1./ Nem hiteles tulajdoni lap másolat, teljes, 2016.11.29. napi lekérés (1. sz. melléklet)
- 2./ Helyszínrajz és külterületi szabályozási terv térkép részlet (2. sz. melléklet)

Megbízott által beszerzett dokumentumok:

- 1./ Összehasonlító ingatlanok listája (3. sz. melléklet) forrás: saját adatbázis, <http://hirdetmeny.magyarorszag.hu>
- 2./ Helyszíni szemle során készített fotók ( 4. sz. melléklet) és jegyzetek

## AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE

Újfehértó város Nyíregyháza (16 km) és Debrecen (27 km) megyei jogú városok között helyezkedik el, Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, közúton a 4-es főközlekedési út mentén, vasúton a Debrecen-Nyíregyháza vonalon, lakossága közel 13 ezer fő, területe közel 141 km<sup>2</sup>.

Az ingatlan Újfehértó Város közigazgatási területén, külterületen helyezkedik el.

Az ingatlan közvetlenül a 4-es számú főút mellett helyezkedik el, a várostól a megyeszékhely felé tartó közútszakasztól bal oldalon. Alakja hosszúkás, az országos közúttal párhuzamos. A helyi építési szabályok szerint országos mellékút létesítésére kijelölt. A közúttal párhuzamos határvonalai város felőli, déli részéhez közút csatlakozik, amelynek folytatására jelölték ki az ingatlant. Az ingatlan az országos közút felől közvetlen, kiépített közút csatlakozással jelenleg természetben nem rendelkezik. Az ingatlan fiatal akác fásítással borított. Közvetlenül az ingatlan mellett közút, szántó és fásítással borított ingatlan illetőleg házas ingatlan ( déli oldal) találhatóak. Környezetében közút, vasút, mezőgazdasági ingatlanok, és telephelyek találhatóak. A város felé a közút mellett ipari és kereskedelmi ingatlanok vannak a közelében, kereskedelmi-szolgáltatási övezettel határos.

## AZ ÉRTÉKBECSLÉS TÁRGYA

A vizsgált ingatlan magánszemélyek tulajdonában álló, szántó megnevezésű, közút létesítésére kijelölt ingatlan.

Az ingatlan értékelésére jelenlegi állapotában kerül sor, de a helyi építési szabályzat alapján, mint közút létesítésére kijelölt ingatlant értékeljük.

## AZ INGATLAN LEÍRÁSA

### Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

A nyilvántartási állapot bemutatása, a megbízó által megküldött dokumentum alapján került megállapításra.

A megbízó rendelkezésre bocsátotta az ingatlan tulajdoni lap másolatát, amelyet valóságnak és mai állapotnak megfelelőnek fogadtam el.

## **Természetbeni leírás**

Az ingatlan szemrevételezésére helyszíni szemle során került sor, így az ingatlan tényleges elhelyezkedését a megbízó dolgozója általi térképi területbeazonosítás alapján elfogadtam. A terület képe akác fásítás.

## **Helyi építési szabályok**

Az ingatlan hasznosítására vonatkozó szabályokat az érvényes helyi rendeletnek megfelelően fogadtam el, amelyet a megbízó kapcsolattartója „országos mellékút” létesítésére lejegyzett funkcióként jelölt meg.

## **NYILATKOZATOK, ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK**

Jelen ingatlan értékbecslés csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad. Az ingatlan megállapított értéke és az értékbecslés készítőjének díjazása között nincsen semminemű kapcsolat.

Véleményt jogi ügyekben az értékbecslő nem nyilvánít. Az értékbecslő nem végzett az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, kizárólag az átvett adatszolgáltatásokra vagy a beszerzett dokumentumokra támaszkodott.

A kapott információk megbízhatónak tekinthetők, de valódiságukért nem vállalható felelősség. Az ingatlan hiteles tulajdoni lapjának bemutatása az értékelés felhasználása során a megbízó kötelezettsége.

Nem képezte a megrendelés tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása.

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat a megbízótól kapta az értékelő.

Feltételezhető, hogy a tulajdonjog forgalomképes, és nem terheli per-teher-igény, vagy egyéb kötelezettség azon kívül, amit a megbízó adatszolgáltatása alapján konkrétan megnevezésre kerül a szakvéleményben.

Az ingatlan per-teher és igénymentes állapotra került értékelésre.

Az ingatlan megállapított forgalmi értéke nem tartalmazza az esetlegesen felszámítandó adókat.

Az ingatlan állapota szemrevételezéssel került megállapításra, a megállapított érték a szemrevételezéskori állapotra vonatkozik.

Az értékbecslés az értékbecslő előzetes engedélye nélkül sem egészében sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható, másolat az értékbecslés céljától eltérő célra nem készíthető.

Az értékelés fordulónapjától számított száznyolcvan napig érvényes.

**PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS**

	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>utca, hsz.</b>	<b>0706/5 hrsz.</b>	<b>023/8 hrsz.</b>	<b>Gyöngy u.</b>
<b>Település</b>	<b>Újfehértó</b>	<b>Újfehértó</b>	<b>Nyíregyháza</b>
<b>Terület</b>	<b>külterület</b>	<b>külterület</b>	<b>külterület</b>
<b>Megnevezés</b>	<b>szántó</b>	<b>szántó, rét</b>	<b>szántó</b>
<b>Alapterület m2</b>	<b>43022</b>	<b>50138</b>	<b>20732</b>
<b>Ár Ft</b>	<b>16.550.000</b>	<b>13.000.000</b>	<b>12.000.000</b>
<b>Fajlagos ár Ft/m2</b>	<b>385</b>	<b>259</b>	<b>579</b>
<b>Korrekción %</b>			
<b>kínálati ár</b>	<b>-10</b>	<b>-10</b>	<b>-10</b>
<b>övezeti     besorolás</b>	<b>-20</b>	<b>+20</b>	<b>-20</b>
<b>megyeszékhely</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-10</b>
<b>telepítmény</b>	<b>10</b>	<b>10</b>	<b>10</b>
<b>kivett terület</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5</b>
<b>kerítés</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>-5</b>
<b>közúti     megközelítés</b>	<b>-10</b>	<b>10</b>	<b>-10</b>
<b>belterület     távolsága</b>	<b>0</b>	<b>10</b>	<b>0</b>
<b>korrekciós szorzó</b>	<b>0,70</b>	<b>1,40</b>	<b>0,50</b>
<b>Korrigált fajlagos ár Ft/m2</b>	<b>269</b>	<b>363</b>	<b>289</b>



## Értékszámítás

$$(269 + 363 + 289) / 3 \times = 816.006$$

### Összegzés

Az ingatlan piaci, forgalmi értékének megállapítása során az ingatlan természetbeni és jogi helyzetéből indultunk ki. Az ingatlan bár jelenleg szántó művelési ágú, fásításként használt, így értékelése ekként, de közlekedési övezetbe tartozását, közút létesítésére lejegyzését figyelembe véve történt.

A 4-es számú országos közúttal párhuzamosan elhelyezkedő keskeny, fásítással borított ingatlan mellékút létesítésére lett kijelölve, amely szintén azt támasztja alá, hogy a helyi szabályozás szerinti ipari-gazdasági övezetbe szükséges mellékút létesítését tervezte a helyi önkormányzat. Az ingatlan besorolása az ingatlan értékelésében érték korrigáló tényezőként került figyelembevételre, a gazdasági övezetnél értékcsökkentő, a mezőgazdasági övezetnél értéknövelő tényezőként. Az ingatlanon lévő fiatal akác fásítás mint telepítmény értéke önállóan nem került becslésre, hanem értéknövelő tényezőként került korrigálásra.

Az ingatlan forgalmi értéke becslésének bizonytalanságát az alábbiak okozták. A településen nem volt adat közlekedési övezetbe sorolt, közelmúltban értékesített vagy értékesítendő ingatlanról megbízható adat, így értékelése a környezetében lévő ingatlanok értékeléséhez használt, hasonló ingatlan-nyilvántartási besorolású, de helyi szabályozási terv alapján gazdasági övezetbe sorolt ingatlanok adatainak felhasználásával történt.

Az összehasonlított ingatlanok értékesítésre felkínált ingatlanok, ezek közül kettő gazdasági övezetbe, egy pedig mezőgazdasági övezetbe sorolt, ezek értékkülönbségeit érték korrekcióval lehetett csak összehasonlítani.

A három összehasonlított ingatlan értékéből számítottam a korrigált fajlagos négyzetméterenkénti értéket forintban. A korrekciós értéket – az összehasonlított ingatlanoknál értékcsökkentő tényezőként – az összehasonlított ingatlanok esetében a kínálati ár és a vételár közötti szokásosan elfogadott 10 %-kal számítottam. További korrekciós tényezőként azokat a körülményeket értékeltem, amelyekkel az értékelt és az összehasonlított ingatlanok közötti jellemző és lényeges, vételárat is befolyásoló különbségeket ki lehet arányszámokkal is fejteni. (A korrigált fajlagos ár az értékelt ingatlan értékének meghatározására szolgáló számított érték, nem az összehasonlított ingatlan értékét tükrözi.)

Az értékelés bizonytalanságát okozza továbbá az időmúlás mint tényező. Megfelelő mennyiségű összehasonlított ingatlan hiányában korábban (2016.04. hó) használt, saját forrásból szerzett adatokkal kellett dolgozzak. Bár a jelenlegi kínálati adatok azt támasztják alá, hogy az ingatlanok forgalmának időtávja egy ingatlan tekintetében hosszabb, mint az eltelt idő (2016.04.hóban is, most is kínált ingatlan), így valószínűsíthető, hogy az értékelthez hasonló ingatlanok értékében jelentős változás nem következett be az összehasonlított adatokhoz képest.

Az értékelés bizonytalanságát okozza az összehasonlított ingatlanok hasonlóságának mértéke. Legideálisabb, ha nagy számú, az értékelthez több paraméterében is 10%-os határon belüli eltérést mutató ingatlan összehasonlítása. Ideális, ha a lényeges értékkülönbségek kifejezésére használt korrekciók használatára kevés számban és kis mértékben kerül sor, amelyek eredője összességében minél kisebb. Jelen értékelésben nem voltak ideálisnak nevezhetőek a

tényezők, így az összehasonlított ingatlanok hasonlóságának illetve eltérésének mértéke valamint az alkalmazott korrekció nagysága is az értékelés bizonytalanságát okozza.

Az összehasonlított ingatlanok és a kínálatban szereplő ingatlanok jellemzőit és értékét tekintve az értékelt ingatlan becsült értékét a számítás alapján reálisnak tartom.

## MELLÉKLETEK

1.sz.

tulajdoni lap másolat

2. sz.

helyszínrajz

3.sz.

összehasonlító ingatlanok listája

4.sz.

a helyszíni szemlén készült fotók

TAKARNET v5.2	Felhasználó.	UFO2108 (Kilépés)
---------------	--------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nyíregyházi Járási Hivatal  
4401 Nyíregyháza Báthori u 13.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/163892/2016

2016.11.29

ÚJFEHÉRTŐ

Szektor : 61

Külterület 014/68 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

mővelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv.

ha m2 k.Fiill.

ingatly adatok

ha m2 k.Fiill.

- szántó

II. RÉSZ

2659

6. tulajdoni hányad: 40/100

bejegyző határozat, érkezési idő: 74517/2006.09.29

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Kávány Péter

szül. : 1967

a.név : Zombori Klára

cím : 4028 DEBRECEN Kardos utca 25/a.

7. tulajdoni hányad: 13/100

bejegyző határozat, érkezési idő: 74517/2006.09.29

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Toldi Miklós István

sz.név: Toldi Miklós István

szül. : 1961

a.név : Kun Etelka

cím : 3910 TOKAJ Hajdú köz 2.

8. tulajdoni hányad: 20/100

bejegyző határozat, érkezési idő: 74517/2006.09.29

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Szabó Zoltán

szül. : 1950

a.név : Erdélyi Karolina

cím : 4400 NYÍREGYHÁZA Csónak utca 9.

9. tulajdoni hányad: 1/100

bejegyző határozat, érkezési idő: 74517/2006.09.29

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Katona Anikó Miklós

sz.név: Katona Anikó Miklós

szül. : 1960

a.név : Górnai Bárá Olga

cím : 4400 NYÍREGYHÁZA Báthory utca 8. III/7

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nyíregyháza Járási Hivatal  
4401 Nyíregyháza Bátor u 13.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/163892/2016

2016.11.29

Szektor : 63

ÚJFEHÉRTŐ  
Külterület 014/68 helyrajzi számFolytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

10. tulajdoni hányad: 26/100  
 bejegyző határozat, érkezési idő: 74517/2006.09.29  
 jogcím: adásvétel  
 jogállás: tulajdonos  
 név : Hibján Zoltán  
 szül. : 1970  
 a.név : Nádasi Julianna  
 cím : NYÍREGYHÁZA BENEHALON ÚT 16.

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 81476/2003.10.31

Önálló szöveges bejegyzés a 014/1 014/2 014/28 ingatlanoktól megosztottan 014/68 014/69  
 014/70 hrsz-ra.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 81476/2003.10.31  
 eredeti határozat: 36528/2000.02.17  
 Vezetékjog  
 Távközlési vezetékJog 36 m2 területre.  
 jogosult:  
 név: MATYÁS RT.  
 cím : 1122 BUDAPEST XII.KER. Krisztina körút 35.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási-hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem  
 használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

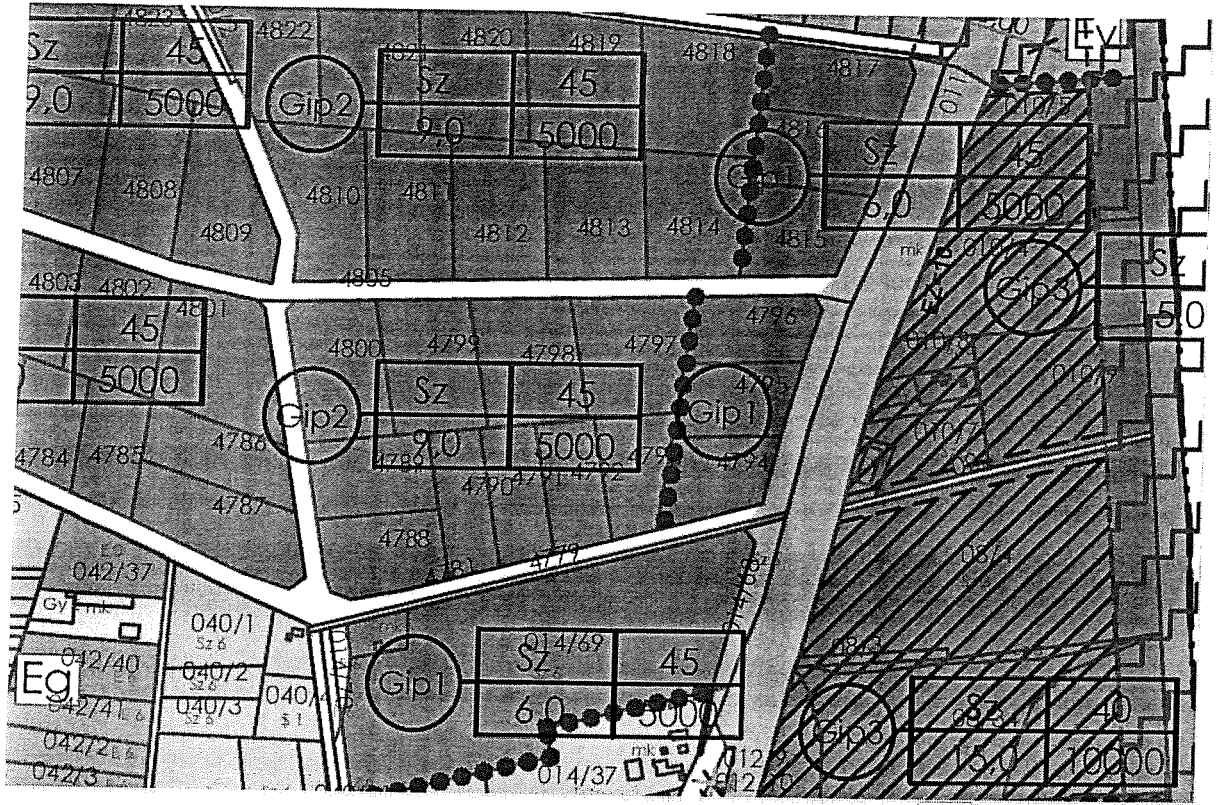
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



3.sz. melléklet  
összehasonlított ingatlanok

**1 Újfehértón a 4-es mellett 43200m<sup>2</sup> földterület eladó.**

Közművek mellette . Autópálya és vasútállomás iparvágánnyal közel, a telek szilárd útburkolattal két oldalról határolva ,a kijárat szilárd útburkolattal megoldott a 4-es főútra . ( újfehértói 0706/5 hrsz)

**Irányár: 16,555 MFt**

(jófogás.hu 2016.ápr.09-i hirdetés)

(hész: Ge1 egyéb ipari gazdasági zóna, földhivatal: 43022 m<sup>2</sup>, szántó)

**2 Újfehértó és Császárszállás között, a 4-es út mentén 5 hektár szántó eladó. (újfehértói 023/8 hrsz)**

**Irányár: 13 MFt**

Tel: 0630 558 2233

(jófogás.hu 2016 márc.08-i hirdetés)

(földhivatal.hu: 50138 m<sup>2</sup>, szántó, rét, hész: általános mezőgazdasági terület övezete, szántó)

**3 Ingatlan ajánlat áruházz kialakítására.**

Az ingatlan Nyíregyházán található beépítetlen telek.

Területe: 20.732m<sup>2</sup>

A szabályozási tervre vonatkozó előírások:

- építési övezet külső kertiség karakterbe tartozik
- építési övezet nem kialakult kategóriába tartozik
- építési övezetben oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazható
- építési övezetben a megengedett legkisebb építési telek nagysága 1000m<sup>2</sup>
- építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 30%
- építési övezetben a megengedett építménymagasság 4,5m (falmagasság).

Közműellátottság:

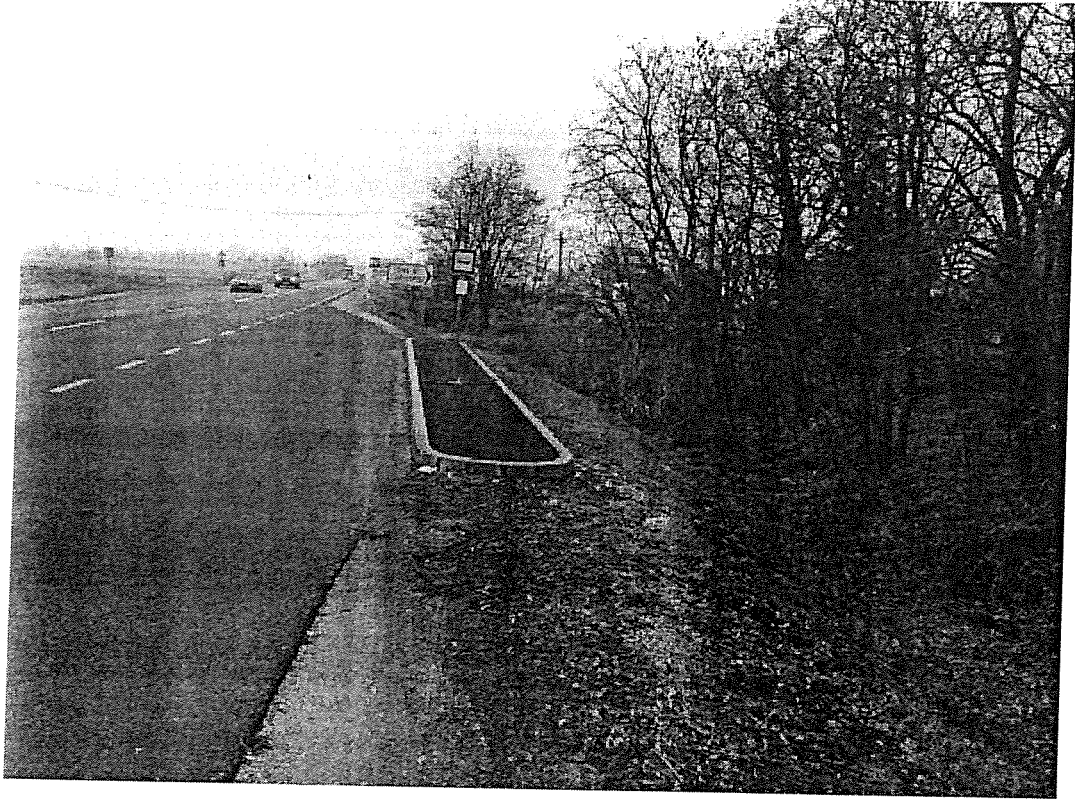
a telken a víz, gáz bevezetve

villany, szennyvíz az utcában

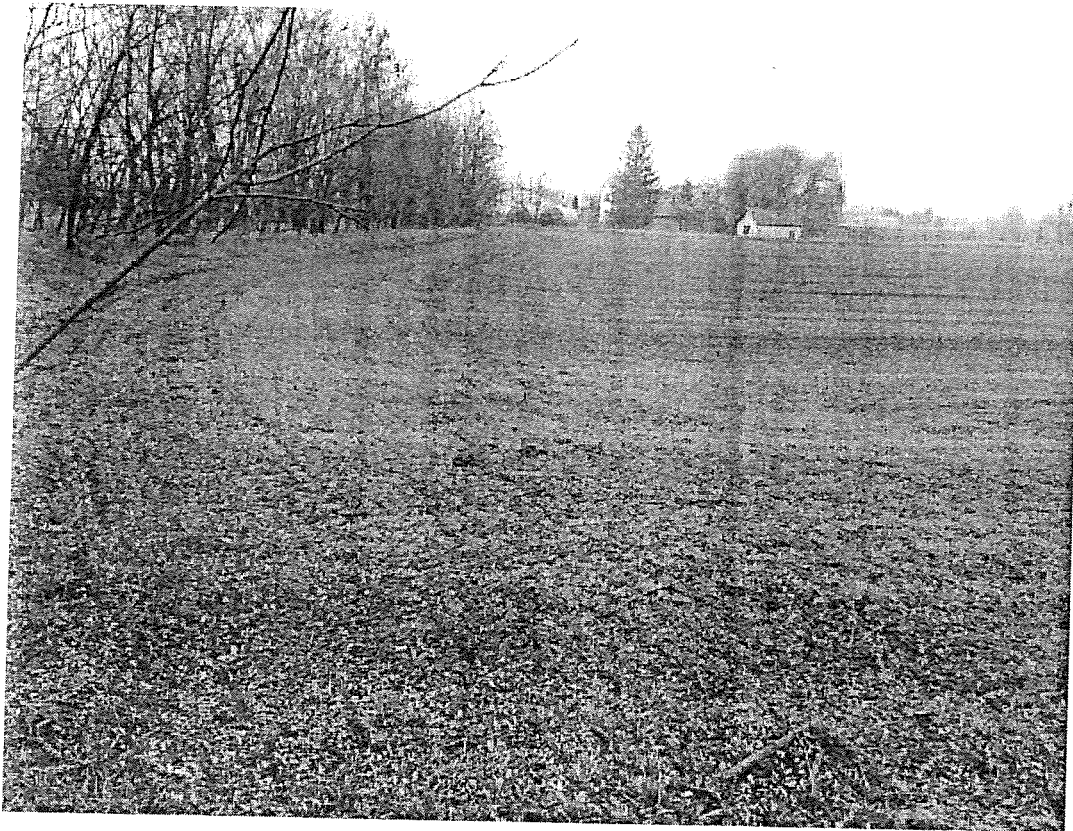
Az ingatlan főútvonal mentén található.

Megközelíthetősége aszfalozott közúton, rendszeres autóbuszjáráttal.

**Irányár: 12 MFt**



az ingatlan képe a 4-es számú országos főútról



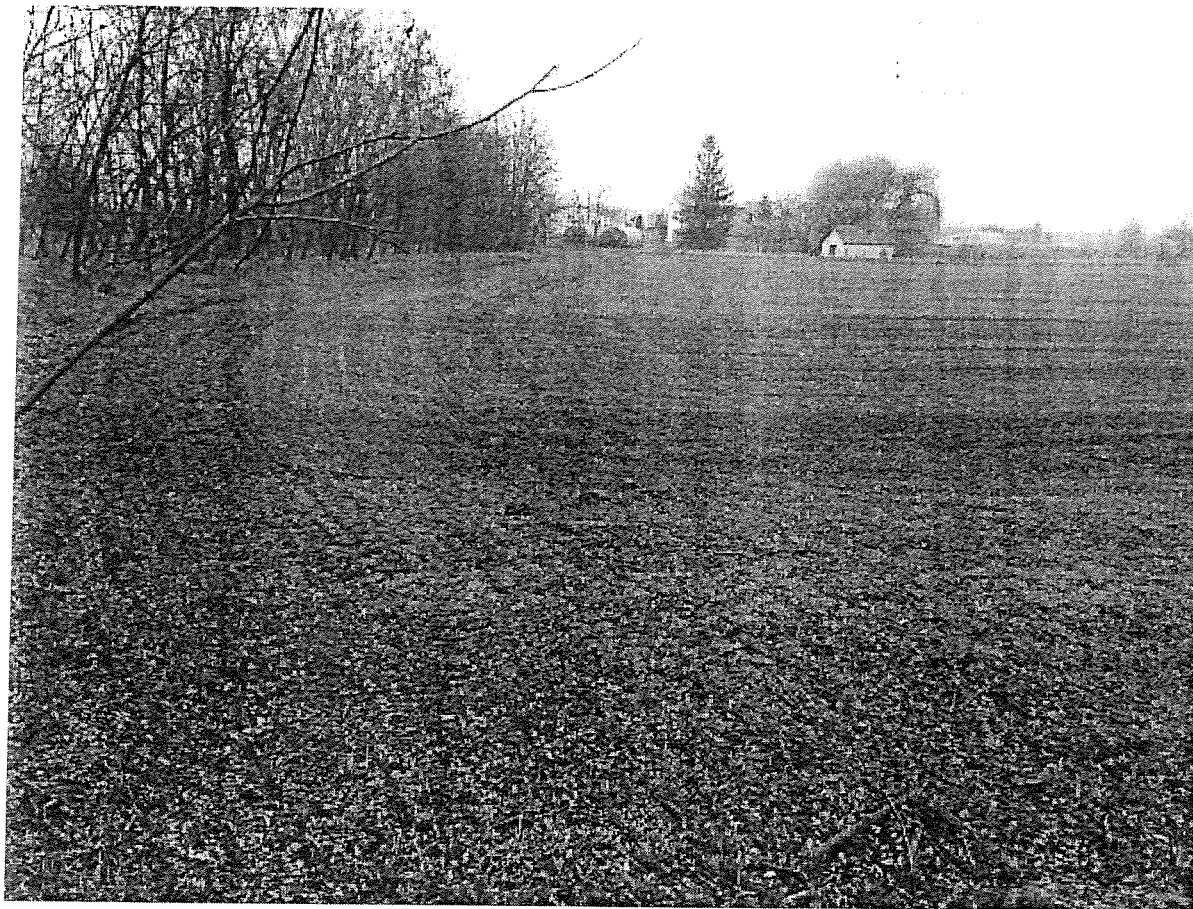
az ingatlan képe a szomszédos 014/69 hrsz-ú ingatlanról

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

2016 NOV 30

631-21

Ami P. N.



Újfehértó 014/69 hrsz.  
kivett udvar, erdő, szántó

Nyíregyháza, 2016. 11. 29.

**MECÉNART KFT**  
4400 Nyíregyháza, Napkoröng út 7/B  
Adószám: 22957041-1-15  
Cg.: 15-09-076522



## ÉRTÉKTANÚSÍTVÁNY

Újfehértó 014/69 hrsz.  
kivett udvar, erdő, szántó  
ingatlan

A vizsgált ingatlan becsült, forgalmi értéke teher-, per- és igénymentesen az értékelés fordulónapján az előzőekben írtak és a rendelkezésre álló adatok alapján:

**15.995.000 Ft**

### **Korlátozások, amelyek mellett a megállapított érték érvényes:**

A helyszíni szemle megállapításait, az értékelési módszer leírását, az alkalmazott korrekciós tényezőket jelen forgalmi értékbecslés tartalmazza, melyekkel jelen értéktanúsítvány szoros egységet alkot, azok nélkül értelmezése és felhasználása nem megengedett.

Az értékelés fordulónapja: 2016.11.29.

Jelen értékbecslés 180 napig érvényes, későbbi felhasználása esetén aktualizálni kell.

Nyíregyháza, 2016. november 29.



dr. Siket Sándor

**MECÉNART KFT**  
4400 Nyíregyháza, Napkorong út 7/B  
Adószám 22957041-1-15  
Cg. 15-09-076522

## ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Település: Újfehértó

Elhelyezkedés: külterület

Helyrajzi szám: **014/69**

Megnevezés (művelési ág): kivett udvar, erdő, szántó

Forgalomképesség: forgalomképes

Értékelt érdekeltség: tulajdonjog

Tulajdoni helyzet: rendezett

Területe: 44473 m<sup>2</sup>

Kataszteri jövedelem: 26,72 AK

Közművesítettsége: nincs

Felépítmény: nincs

Telepítmény: nincs

Jelenlegi funkció: szántó

### ÉRTÉKELÉS

Célja: piaci forgalmi érték meghatározása

Alkalmazott módszere: piaci összehasonlító

Értékelés fordulónapja: 2016.11.29.

Megrendelő (Megbízó): Újfehértó Város Önkormányzata( székhelye: 4244 Újfehértó, Szent István utca 10., kapcsolattartó: Csegényné Nagy Nikoletta ügyintéző )

Értékbecslő (Megbízott): Mecénart Kft. ( székhely: 4400 Nyíregyháza, Napkorong u. 7/b., ing.közv.nytsz: 27/2010, személyesen eljáró értékelő dr. Siket Sándor, ing.közv.nytsz: 384/2010)

### A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Újfehértó Város Önkormányzata megbízta a Mecénart Kft-t az újfehértói **014/69** hrsz. ingatlan ingatlanforgalmi értékbecslésével, esetleges adásvétel céljából történő felhasználásra.

Az értékbecslés célja az ingatlan forgalmi értékének meghatározása.

### A megbízó utasításai

A megbízó, az értékelés megrendelése során olyan utasítást nem adott, illetve olyan kéréssel nem állt elő, amely az értékelés módszerére és különösen annak az eredményére vonatkozott volna, illetve amely az értékelő szakmai munkáját bármilyen formában befolyásolta volna.

## **Az értékbecslés célja**

A vonatkozó rendelkezések és szabályozások alapján az ingatlan piaci, forgalmi értékének megállapítása.

## **A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE**

Az értékelés a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet előírásai illetve a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet módszertani elvei alapján készült.

## **AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉS ALKALMAZOTT MÓDSZERE**

### **Piaci alapú értékelés**

#### **Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek ennek ismerete hiányában szabadpiaci forgalomban eladásra kínált ingatlanok 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 vagy egy négyzetméter területre vonatkozik. Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték (Ft/ha vagy Ft/m<sup>2</sup>) és az ingatlan mérete (ha vagy m<sup>2</sup>) szorzataként kell megállapítani.

## **HELYSZÍNI SZEMLE ÉS IDŐPONTJA**

A szakértői jelentés elkészítése érdekében tanulmányoztuk a megbízó által a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat, információkat.

Adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetéről, a térség ingatlanpiaci helyzetéről. Helyszíni szemlét 2016. 11. 25. napján tartottunk, amelyen jelen volt a megbízó kapcsolattartó munkatársa. A helyszíni szemle fő céljai az ingatlan természetbeni elhelyezkedésének és állapotának, megközelíthetőségének, művelésének, sajátos jellemzőinek megállapítása, valamint erről személyes benyomás és fotók készítése voltak.

A megbízó által közölt adatokat és információkat fogadtam el irányadónak.

## **FELHASZNÁLT DOKUMENTUMOK**

Megbízó által rendelkezésre bocsátott dokumentumok:

- 1./ Nem hiteles tulajdoni lap másolat, teljes, 2016.11.29. napi lekérés (1. sz. melléklet)
- 2./ Helyszínrajz és külterületi szabályozási terv térkép részlet (2. sz. melléklet)

Megbízott által beszerzett dokumentumok:

1./ Összehasonlító ingatlanok listája (3. sz. melléklet) forrás: saját adatbázis,  
<http://hirdetmeny.magyarorszag.hu>

2./ Helyszíni szemle során készített fotók ( 4. sz. melléklet) és jegyzetek

## **AZ INGATLAN ELHELYEZKEDÉSE**

Újfehértó város Nyíregyháza (16 km) és Debrecen (27 km) megyei jogú városok között helyezkedik el, Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében, közúton a 4-es főközlekedési út mentén, vasúton a Debrecen-Nyíregyháza vonalon, lakossága közel 13 ezer fő, területe közel 141 km<sup>2</sup>.

Az ingatlan Újfehértó Város közigazgatási területén, külterületen helyezkedik el.

Az ingatlan nem közvetlenül a 4-es számú főút mellett helyezkedik el, a várostól a megyeszékhely felé tartó közútszakasztól bal oldalon. Az országos közúttól való távolságát csak a helyi építési szabályozási terv szerint országos mellékút létesítésére kijelölt 014/68 hrsz-ú ingatlan határozza meg. A közúttal párhuzamos határvonala város felőli, dél-keleti sarka közelében közút található, amelynek folytatására jelölték ki a szomszédos fentebb említett ingatlant. Az ingatlan északi, országos közútra közel merőleges szélén az ingatlan-nyilvántartás szerint közút található, amely azonban ténylegesen nem található fel, így az ingatlan az országos közút felől közvetlen közút csatlakozással jelenleg természetben nem rendelkezik, használata láthatóan a dél-keleti sarkánál más ingatlanon történő átjárással megoldott. Az ingatlan nyugati oldalán az akác fásítással borított 014/70 hrsz-ú ingatlan található, amely mellett közút közút (mezőgazdasági dűlőút) csatlakozással rendelkezik. Közvetlenül az ingatlan mellett fásítással borított ingatlanok (közútpálya és az ingatlan között, illetve az ingatlan keleti és északi oldal), illetve házas ingatlan ( déli oldal) találhatóak. Környezetében közút, vasút, mezőgazdasági ingatlanok, és telephelyek találhatóak. A város felé a közút mellett ipari és kereskedelmi ingatlanok vannak a közelében, kereskedelmi-szolgáltatási övezettel határos.

## **AZ ÉRTÉKBECSLÉS TÁRGYA**

A vizsgált ingatlan magánszemélyek tulajdonában álló, kivett udvar, erdő, szántó megnevezésű, ipari-gazdasági övezetbe sorolt ingatlan.

Az ingatlan értékelésére jelenlegi állapotában kerül sor, de a helyi építési szabályzat alapján, mint ipari-gazdasági övezetbe sorolt ingatlant értékeljük.

## **AZ INGATLAN LEÍRÁSA**

### **Az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása**

A nyilvántartási állapot bemutatása, a megbízó által megküldött dokumentum alapján került megállapításra.

A megbízó rendelkezésre bocsátotta az ingatlan tulajdoni lap másolatát, amelyet valóságnak és mai állapotnak megfelelőnek fogadtam el.

## **Természetbeni leírás**

Az ingatlan szemrevételezésére helyszíni szemle során került sor, így az ingatlan tényleges elhelyezkedését a megbízó dolgozója általi térképi területbeazonosítás alapján elfogadtam. A terület képe művelt szántó.

## **Helyi építési szabályok**

Az ingatlan hasznosítására vonatkozó szabályokat az érvényes helyi rendeletnek megfelelően fogadtam el.

ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 11/2010  
(VII.15..) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE

Újfehértó Város helyi építési szabályzatáról és szabályozási tervéről

„41. §.

(1) **Zavaró hatású ipari gazdasági terület (Gip)** a környezetét erősen zavaró gazdasági célú ipari építmények, valamint védőtávolságot igénylő mezőgazdasági majorok elhelyezésére szolgál.

(2) Zavaró hatású ipari gazdasági területen

a. a különlegesen veszélyes (tűz-, robbanás-, fertőzésveszélyes),

b. bűzös vagy

c. nagy zajjal járó gazdasági

építmények helyezhetők el.

(3) A Gip jelű építési övezetben nem helyezhetők el

a. egyházi,

b. oktatási,

c. egészségügyi, és

d. szociális épületek.

(4) Zavaró hatású ipari gazdasági területen szolgálati lakás csak a létesítmény működéséhez igazoltan szükséges mértékig építhető.

(5) A zavaró hatású ipari gazdasági terület sajátos használatának megfelelő építési övezeti előírásait a 7. melléklet tartalmazza.”

A rendelet 7. melléklete szerint:

Gip1 övezet

legkisebb telekterület 5000 m<sup>2</sup>

beépítési mód szabadon álló

legkisebb szélesség nincs

legkisebb zöldfelület 40%

legnagyobb beépítettség 45%

megengedett max. építménymagasság 6 m ( a technológiához tartozó toronyszerű építmények kivételével (( pl. siló, kémény, tartály, torony, stb.))

## NYILATKOZATOK, ALAPFELTÉTELEZÉSEK, KORLÁTOZÁSOK, SZABÁLYOZÁSOK

Jelen ingatlan értékbecslés csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad. Az ingatlan megállapított értéke és az értékbecslés készítőjének díjazása között nincsen semminemű kapcsolat.

Véleményt jogi ügyekben az értékbecslő nem nyilvánít. Az értékbecslő nem végzett az ingatlan jogi helyzetére vonatkozó vizsgálatokat, kizárólag az átvett adatszolgáltatásokra vagy a beszerzett dokumentumokra támaszkodott.

A kapott információk megbízhatónak tekinthetők, de valódiságukért nem vállalható felelősség. Az ingatlan hiteles tulajdoni lapjának bemutatása az értékelés felhasználása során a megbízó kötelezettsége.

Nem képezte a megrendelés tárgyát az ingatlanhoz kapcsolódó kötelezettségek vizsgálata, sem az ingatlan-nyilvántartáson kívüli jogok és tények feltárása.

A tulajdonjoggal kapcsolatos adatokat a megbízótól kapta az értékelő.

Feltételezhető, hogy a tulajdonjog forgalomképes, és nem terheli per-teher-igény, vagy egyéb kötelezettség azon kívül, amit a megbízó adatszolgáltatása alapján konkrétan megnevezésre kerül a szakvéleményben.

Az ingatlan per-teher és igénymentes állapotra került értékelésre.

Az ingatlan megállapított forgalmi értéke nem tartalmazza az esetlegesen felszámítandó adókat.

Az ingatlan állapota szemrevételezéssel került megállapításra, a megállapított érték a szemrevételezés kori állapotra vonatkozik.

Az értékbecslés az értékbecslő előzetes engedélye nélkül sem egészében sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható, másolat az értékbecslés céljától eltérő célra nem készíthető.

Az értékelés fordulónapjától számított száznyolcvan napig érvényes.

**PIACI ÖSSZEHASONLÍTÁS**

	1	2	3
<b>utca, hsz.</b>	0706/5 hrsz.	023/8 hrsz.	Gyöngy u.
<b>Település</b>	Újfehértó	Újfehértó	Nyíregyháza
<b>Terület</b>	külterület	külterület	külterület
<b>Megnevezés</b>	szántó	szántó, rét	szántó
<b>Alapterület m2</b>	43022	50138	20732
<b>Ár Ft</b>	16.550.000	13.000.000	12.000.000
<b>Fajlagos ár Ft/m2</b>	385	259	579
<b>Korrektció %</b>			
<b>kínálati ár</b>	-10	-10	-10
<b>nem gazdasági     övezet</b>	0	+30	0
<b>megyeszékhely</b>	0	0	-10
<b>kerítés</b>	0	0	-5
<b>kivett terület</b>	0	0	-5
<b>vasút     közelsége</b>	5	5	5
<b>közúti     megközelítés</b>	-10	10	-10
<b>belterület     távolsága</b>	0	10	0
<b>korrektációs szorzó</b>	0,85	1,45	0,65
<b>Korrigált fajlagos ár Ft/m2</b>	327	376	376

## Értékszámítás

$$(327 + 376 + 376) / 3 \times 44473 = 15.995.456$$

## Összegzés

Az ingatlan piaci, forgalmi értékének megállapítása során az ingatlan természetbeni és jogi helyzetéből indultunk ki. Az ingatlan bár jelenleg kivett udvar, erdő, szántó művelési ágú, szántóként használt, de értékelése gazdasági ipari övezetbe sorolt, fejleszhető ingatlanként történt, mivel mind természetbeni elhelyezkedése, mind az ismert piaci-kínálati viszonyok, mind a helyi szabályozás is ezt támasztotta alá, azaz nem csak mezőgazdasági művelésre alkalmas területnek van kijelölve, hanem ipari, gazdasági épület elhelyezésére is alkalmas.

Természetbeni jellemzői is ezt támasztják alá, mind közút, mind vasút, mind autópálya relatív közelsége. A 4-es számú országos közúttól mindössze egy keskeny, fásítással borított ingatlan választja el, amely országos mellékút létesítésére lett kijelölve, amely szintén azt támasztja alá, hogy a helyi szabályozás szerinti ipari-gazdasági övezetbe szükséges mellékút létesítését tervezte a helyi önkormányzat.

Az ingatlan övezeti besorolás szerinti értékelését támasztják alá a helyi piaci-kínálati viszonyok is, hiszen a 4-es számú országos közút melletti ingatlanokon úgy bel-mint külterületen kereskedelmi, ipari, gazdasági ingatlanok sora található. A kínálati viszonyokat jellemzi, hogy összehasonlító kínálati adatként a jófogás.hu mai napi adatbázisában az alábbi három hasonló ingatlankínálat található:

1./ „Eladó telek, Újfehértó, 43000 m<sup>2</sup>”

„Újfehértón a 4-es főút mellett eladó egy 4,3 hektáros földterület. Besorolása szántó, gazdasági zóna. Jellemzően ipari, energiaszolgáltatási és településgazdasági telephelyek, kereskedelmi, szolgáltatási épületek elhelyezésére szolgál. Gazdasági célú épületeken belül elhelyezhető tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló lakások, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek. Minimális zöldterületi fedettsége 25%. A kötelező védőfásítás területén meglévő fát kivágni tilos.”

„Tulajdonságok

Helység: Újfehértó

Kategória: Telek, föld

Csatorna: van

Villany: van

Víz: van

Gáz: van

Telek mérete: 43000 m<sup>2</sup>

Hány százalékban beépíthető?: 50 % „

Irányár: 16,6 MFt

2./ „Újfehértón a 4-es főút mellett 43200 nm földterület ipari létesítménynek eladó. Közművek mellette . Autópálya és vasútállomás iparvágánnyal közel, a telek szilárd útburkolattal határolva. A kijárat szilárd útburkolattal megoldott a 4-es főútra.”

„Tulajdonságok



Helység: Újfehértó  
Kategória: Telek, föld  
Telek mérete: 43200 m<sup>2</sup> „

Irányár: 15 MFt

3./ „Újfehértón 4-es fő út mellett telek eladó!”  
„A telken teljes közmű található, gazdálkodásra is tökéletesen alkalmas.”

„Tulajdonságok

Helység: Újfehértó  
Kategória: Telek, föld  
Telek mérete: 5000 m<sup>2</sup> „

Irányár: 15 MFt

Az ingatlan forgalmi értéke becslésének bizonytalanságát az alábbiak okozták. A településen kevés az ipari gazdasági övezetbe sorolt, közelmúltban értékesített vagy értékesítendő ingatlanról a megbízható adat. A környező települések közül csak a megyeszékhelyen vannak nagyobb számban hasonló övezeti ingatlanok, ezek közül a déli városrészen elhelyezkedők ( Rozsátszölő, ipari park és ezek közelében) találhatóak közelebb az értékelthez, azonban ezeknek az ingatlanoknak az ipari park vagy közeli elhelyezkedése miatt lényegesen magasabb a fajlagos bekerülési értékük.

A kínált ingatlan hirdetések közül azonban az első kettő – a fényképek szerint – ugyanazt az ingatlant takarja, amely azonos az összehasonlított ingatlanok közül az elsővel. Ebből is látható, hogy az értékelthez hasonló ingatlan kínálata szűkös, amely az értékelés legfőbb bizonytalansági tényezője, mivel általában legalább öt összehasonlító ingatlanból a három középső korrigált fajlagos árú ingatlan értékét szoktuk figyelembe venni az érték számításában, amelyre most nincs lehetőségünk megfelelő mennyiségű adat hiányában.

További bizonytalanságot okoz az értékelt ingatlan tekintetében az országos közút és az ingatlan között elhelyezkedő, út létesítésére kijelölt ingatlanon az út létesítésének idővolumene, hiszen ennek hiányában az értékelt ingatlan az országos közút felől csak más ingatlanon átjárással közelíthető meg, továbbá innen utcátlakozás létesítése így kérdéses és költsége nem becsülhető.

Az értékelthez hasonló összehasonlított ingatlanok értékesítésre felkínált ingatlanok, ezek közül kettő hasonló övezetbe, egy pedig mezőgazdasági övezetbe sorolt, ezek értékkülönbségeit érték korrekcióval lehetett csak összehasonlítani. ( A három összehasonlított ingatlan értékéből számítottam a korrigált fajlagos négyzetméterenkénti értéket forintban. A korrekciós értéket – az összehasonlított ingatlanoknál értékcsökkentő tényezőként – az összehasonlított ingatlanok esetében a kínálati ár és a vételár közötti szokásosan elfogadott 10 %-kal számítottam. További korrekciós tényezőként azokat a körülményeket értékeltem, amelyekkel az értékelt és az összehasonlított ingatlanok közötti jellemző és lényeges, vételárat is befolyásoló különbségeket ki lehet arányszámokkal is fejezni. A korrigált fajlagos ár az értékelt ingatlan értékének meghatározására szolgáló számított érték, nem az összehasonlított ingatlan értékét tükrözi.)

Az értékelés bizonytalanságát okozza továbbá az időmúlás mint tényező. Megfelelő mennyiségű összehasonlított ingatlan hiányában korábban ( 2016.04. hó) használt, saját

forrásból szerzett adatokkal kellett dolgozzak. Bár a jelenlegi kínálati adatok azt támasztják alá, hogy az ingatlanok forgalmának időtávja egy ingatlan tekintetében hosszabb, mint az eltelt idő (2016.04.hóban is, most is kínált ingatlan), így valószínűsíthető, hogy az értékelthez hasonló ingatlanok értékében jelentős változás nem következett be az összehasonlított adatokhoz képest.

Az értékelés bizonytalanságát okozza az összehasonlított ingatlanok hasonlóságának mértéke. Legideálisabb, ha nagy számú, az értékelthez több paraméterében is 10%-os határon belüli eltérést mutató ingatlan összehasonlítása. Ideális, ha a lényeges értékülönbségek kifejezésére használt korrekciók használatára kevés számban és kis mértékben kerül sor, amelyek eredője összességében minél kisebb. Jelen értékelésben nem voltak ideálisnak nevezhetőek a tényezők, így az összehasonlított ingatlanok hasonlóságának illetve eltérésének mértéke valamint az alkalmazott korrekció nagysága is az értékelés bizonytalanságát okozza.

Az összehasonlított ingatlanok és a kínálatban szereplő ingatlanok jellemzőit és értékét tekintve az értékelt ingatlan becsült értékét a számítás alapján reálisnak tartom.

## MELLÉKLETEK

1.sz.

tulajdoni lap másolat

2. sz.

helyszínrajz

3.sz.

összehasonlító ingatlanok listája

4.sz.

a helyszíni szemlén készült fotók

TAKARNET v3.2	Felhasználó	UFO2108 (Kitépés)
---------------	-------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nyíregyházi Járási Hivatal  
4401 Nyíregyháza Báthori u. 13.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/163895/2016

2016.11.29

ÚJFEHÉRTŐ

Szektor : 61

Külterület 014/69 helyrajzi szám

Nem hiteles tulajdoni lap

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:  
alrészlet adatak

mögvalési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.f.ill.

konst.jlv adatak

kat.jöv

ha m2 k.f.ill

a Kivett udvar

0

1487

0,00

b erdő

6

758

0,12

c szántó

6

4.2228

26,60

A földrészlet összes területe:

## II. RÉSZ

4.4473

26,72

7. tulajdoni hányad: 40/100

bejegyző határozat, érkezési idő: 45583/2006.04.07

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Kávássy Péter

szül. : 1967

a.név : Zombori Klára

cím : 4028 DEBRECEN Kardos utca 25/a.

8. tulajdoni hányad: 13/100

bejegyző határozat, érkezési idő: 45583/2006.04.07

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Toldi Miklós István

sz.név: Toldi Miklós István

szül. : 1961

a.név : Kun Etelka

cím : 3910 TOKAJ Hajdú köz 2.

9. tulajdoni hányad: 20/100

bejegyző határozat, érkezési idő: 45583/2006.04.07

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Szabó Zoltán

szül. : 1950

a.név : Erdélyi Karolina

cím : 4400 NYÍREGYHÁZA Csónak utca 9.

10. tulajdoni hányad: 1/100

bejegyző határozat, érkezési idő: 45583/2006.04.07

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Károlyi Ágnes Miklós

sz.név: Károlyi Ágnes Miklós

szül. : 1960

a.név: Gáspár Sara Olga

cím : 4400 NYÍREGYHÁZA Báthory utca 8.III/7

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nyíregyházi Járási Hivatal  
4401 Nyíregyháza Bátor u 13

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/163895/2016

2016.11.29

ÚJTEHÉRTŐ

Szektor : 64

Kulterület 014/69 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

11. tulajdoni hányad: 26/100

bejegyző határozat, érkezési idő: 45593/2006.04.07

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Híbján Zoltán

szül. : 1970

a.név : Nádasi Julianna

cím : NYÍREGYHÁZA Benehalom út 16.

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 81476/2003.10.31

Önálló szöveges bejegyzés a 014/1 014/2 014/28 ingatlanokát megosztottan 014/68 014/69  
014/70 hrsz-ra.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

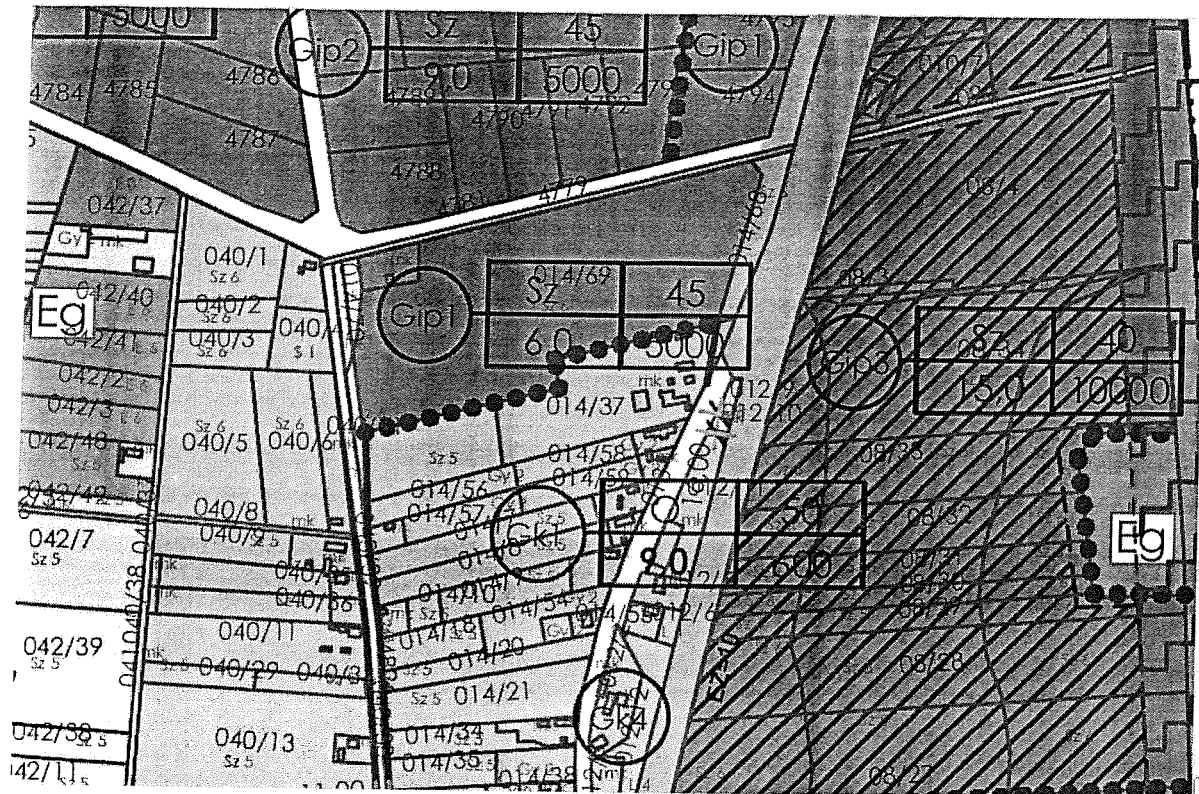
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



3.sz. melléklet  
összehasonlított ingatlanok

**1 Újfehértón a 4-es mellett 43200m<sup>2</sup> földterület eladó.**

Közművek mellette . Autópálya és vasútállomás iparvágánnyal közel, a telek szilárd útburkolattal két oldalról határolva ,a kijárat szilárd útburkolattal megoldott a 4-es főútra . ( újfehértói 0706/5 hrsz)

**Irányár: 16,555 MFt**

(jófogás.hu 2016.ápr.09-i hirdetés)

(hész: Ge1 egyéb ipari gazdasági zóna, földhivatal: 43022 m<sup>2</sup>, szántó)

**2 Újfehértó és Császárszállás között, a 4-es út mentén 5 hektár szántó eladó. (újfehértói 023/8 hrsz)**

**Irányár: 13 MFt**

Tel: 0630 558 2233

(jófogás.hu 2016 márc.08-i hirdetés)

(földhivatal.hu: 50138 m<sup>2</sup>, szántó, rét, hész: általános mezőgazdasági terület övezete, szántó)

**3 Ingatlan ajánlat áruházzá kialakítására.**

Az ingatlan Nyíregyházán található beépítetlen telek.

Területe: 20.732m<sup>2</sup>

A szabályozási tervre vonatkozó előírások:

- építési övezet külső kertiség karakterbe tartozik
- építési övezet nem kialakult kategóriába tartozik
- építési övezetben oldalhatáron álló beépítési mód alkalmazható
- építési övezetben a megengedett legkisebb építési telek nagysága 1000m<sup>2</sup>
- építési övezetben a megengedett legnagyobb beépítettség mértéke 30%
- építési övezetben a megengedett építménymagasság 4,5m (falmagasság).

Közműellátottság:

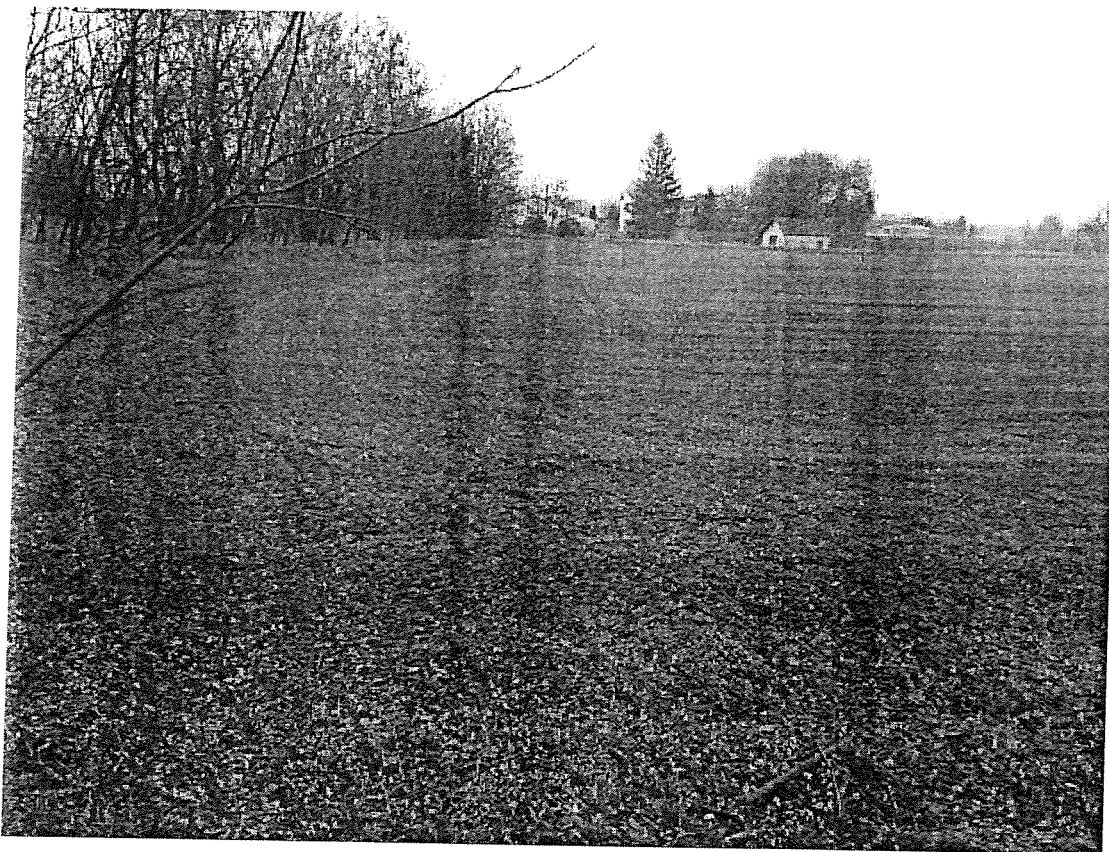
a telken a víz, gáz bevezetve

villany, szennyvíz az utcában

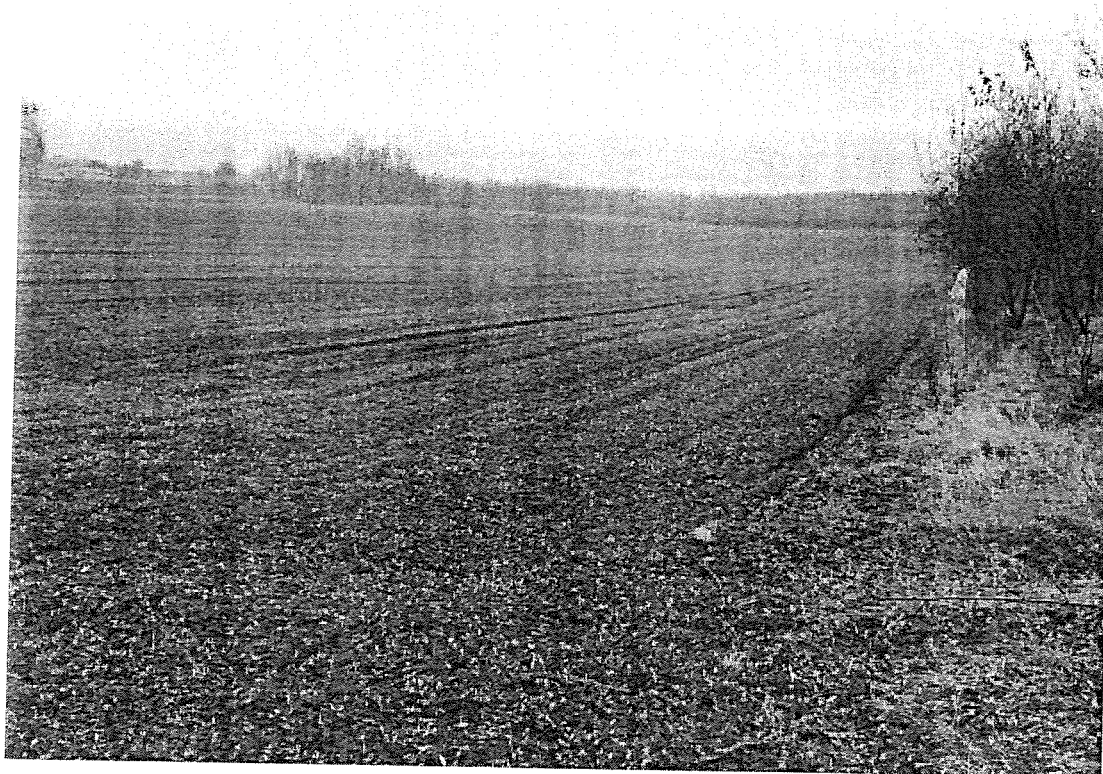
Az ingatlan főútvonal mentén található.

Megközelíthetősége aszfaltozott közúton, rendszeres autóbuszjáráttal.

**Irányár: 12 MFt**



az ingatlan képe a 4-es számú közúttal párhuzamos 014.68 hrsz-ú ingatlan oldalhatárával



az ingatlan képe az északi oldalhatárával

**ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**  
**KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
...../..... (.....) számú

**H a t á r o z a t a**

**Az Újfehértó 014/68 és 014/69 helyrajzi számú ingatlanok megvásárlásáról**

**A KÉPVISELŐ-TESTÜLET**

1./ a helyi önkormányzat részére a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§. (1) bekezdés 1., 2. és 18. pontjában meghatározott feladatok biztosítása érdekében

az autóbusszal végzett menetrend szerinti helyi személyszállítási közszolgáltatási feladatokat ellátó Újfehértó Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő Újfehértour Kft. (székhely: 4244. Újfehértó, Debreceni u. 8.) telephelyének kialakítása, gépjárművek parkolásának biztosítása, terület és településrendezés, közlekedési infrastruktúra fejlesztése és a város iparfejlesztése és munkahelyteremtés céljából a MECÉNART Kft. által 2016. november 29.-én készített ingatlanfogalmi értékbecslés alapján,

vételi ajánlatot tesz

816.000.-Ft összegben, a Kávássy Péter Debrecen, Kardos utca 25/a, 40/100 tulajdoni arányú, Toldi Miklós Tokaj Hajdú köz 2., 13/100 tulajdoni arányú, Szabó Zoltán Nyíregyháza, Csónak utca 9., 20/100 tulajdoni arányú, Katona Attila, Nyíregyháza, Báthory utca 8. III/7. 1/100 tulajdoni arányú és Hibján Zoltán, 26/100 tulajdoni arányú, 014/68. hrsz-ú, szántó művelési águ ingatlan

és

15.995.000-Ft összegben, a Kávássy Péter Debrecen, Kardos utca 25/a, 40/100 tulajdoni arányú, Toldi Miklós Tokaj Hajdú köz 2., 13/100 tulajdoni arányú, Szabó Zoltán Nyíregyháza, Csónak utca 9., 20/100 tulajdoni arányú, Katona Attila, Nyíregyháza, Báthory utca 8. III/7. 1/100 tulajdoni arányú és Hibján Zoltán, 26/100 tulajdoni arányú, - a 014/68. számú ingatlannal a természetben egységet képező – 014/69. hrsz-ú, kivett udvar, erdő, szántó művelési águ ingatlan megvásárlására.

2./ az ingatlanok megvásárlásához szükséges forrást az önkormányzat 2017. évi költségvetése terhére biztosítja.

3./ felhatalmazza a polgármestert, hogy a vételi ajánlat elfogadása esetén a szükséges nyilatkozatokat megtegye, és szerződéseket, dokumentumokat aláírja.

4./ amennyiben a vételi ajánlat kézhezvételétől számított 30 napon belül a nyilatkozattételre jogosult nem tesz elfogadó nyilatkozatot, - a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény 2. § c) és e) pontja alapján,- felhatalmazza a polgármestert, - a kisajátítási eljárás megindítására, a megindításhoz szükséges dokumentumok benyújtására, és az önkormányzat érdekében álló nyilatkozatok megtételére.



5./ kisajátítási eljárás esetén az ingatlan kisajátításához szükséges forrást az önkormányzat 2017. évi költségvetése terhére biztosítja.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** azonnal

**Nagy Sándor**  
polgármester

**dr. Szűcs Andrea**  
jegyző

**A határozatról értesül:**

- 1./ Kávássy Péter Debrecen, Kardos utca 25/a
- 2./ Toldi Miklós Tokaj Hajdú köz 2.
- 3./ Szabó Zoltán Nyíregyháza, Csónak utca 9.
- 4./ Katona Attila, Nyíregyháza, Báthory utca 8. III/7.
- 5./ Hibján Zoltán Nyíregyháza, Benehalom út 16.
- 6./ Újfehértói Polgármesteri Hivatal (Jegyzői Titkárság, Városüzemeltetési Osztály, Pénzügyi Osztály)
- 7./ Irattár