

**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:...../2018.

E L Ő T E R E J E S Z T É S

-a Képviselő-testülethez-

az Újfehértó 0252/7 helyrajzi számú ingatlanra vonatkozó vételi ajánlatról

Tisztelt Képviselő-testület!

Síró János Hajdúnánás, Móricz Zsigmond utca 5/C. szám alatti lakos a 2018. január 5. napján kelt levelében az önkormányzat tulajdonában lévő Újfehértó 0252/7 helyrajzi számú ingatlan megvásárlására tett írásban ajánlatot, mint a szomszédos ingatlan tulajdonosa.

A fenti ingatlan értékét Tardi Róbert ingatlan-értékbecslő a 2018. április 6. napján készített ingatlanfoglalmi értékbecslésben határozta meg.

Az Újfehértó 0252/7 helyrajzi számú, gyümölcsös művelési ágba tartozó ingatlan az önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képezi, területe 5434 m². Tehermentes, szolgálmi és egyéb jogok nem terhelik. Az értékbecslés szerint az ingatlan piaci értéke 1.400.000-Ft.

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 képviselő-testület hatáskörébe tartozik. Az ingatlan forgalomképessége korlátozva nincs.

Mivel az ingatlan értéke nem éri el az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 1/2013. (I. 31.) önkormányzati rendelete 11. § (1) bekezdésben meghatározott 20.000.000-Ft-ot, annak eladása során nem kell a versenyeztetési és árverési szabályzat szerint eljárni, az értékesíthető az értékbecslő által meghatározott vételárért.

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

Újfehértó, 2018. április 10.



Melléklet a 5-98/2018. számú előterjesztéshez

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

határozata

az Újfehértó 0252/7 helyrajzi számú ingatlan eladásáról

A KÉPVISELŐ-TESTÜLET

1./ – amennyiben a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. a magyar államot megillető elővásárlási jogát nem kívánja gyakorolni - az ingatlan-nyilvántartásban Újfehértó 0252/7 hrsz-ú 5434 m² területű, az önkormányzat 1/1 arányú tulajdonát képező gyümölcsös művelési ágba tartozó ingatlant mindösszesen 1.400.000- Ft vételáron értékesíti Síró János Hajdúnánás, Móricz Zsigmond utca 5/C. szám alatti lakos részére.

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

Határidő: folyamatos
Felelős: polgármester

Nagy Sándor
polgármester

dr. Szűcs Andrea
jegyző

A határozatról értesül:

- 1./ Síró János 4080 Hajdúnánás, Móricz Zsigmond, utca 5/C.
- 2./ Polgármesteri Hivatal (Jegyzői Titkárság, Városüzemeltetési Osztály, Pénzügyi Osztály)
- 3./ Irattár

Kérelem:

d. Úllék Antal
0101

Síró János 4080 Hajdúházi Móra Z. 5/c
alatti lakos azzal a kérés járulok az
Újfehértói Önkormányzathoz, hogy a ts. hajdonában
lévő 0252/7 hrsz. tanyahely külterületet megvásárol-
jakassam. Nevezett terület az En területemmel
határos ezért vásárolnám meg.
Pozitív elbírálásukat előre is köszönöm.

Újfehértó 2018. jan. 5.

Kérelmező: Síró János.

Újfehértói Polgármesteri Hivatal		
Érkezett:	2018 JAN 05.	
Ügyiratszám:	283-1	
Melléklet:	Előirat:	Ügyintéző: Dr. M. A.

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Értékelés tárgya: *Újfehértó, külterület 0252/7 hrsz.-ú ingatlan*

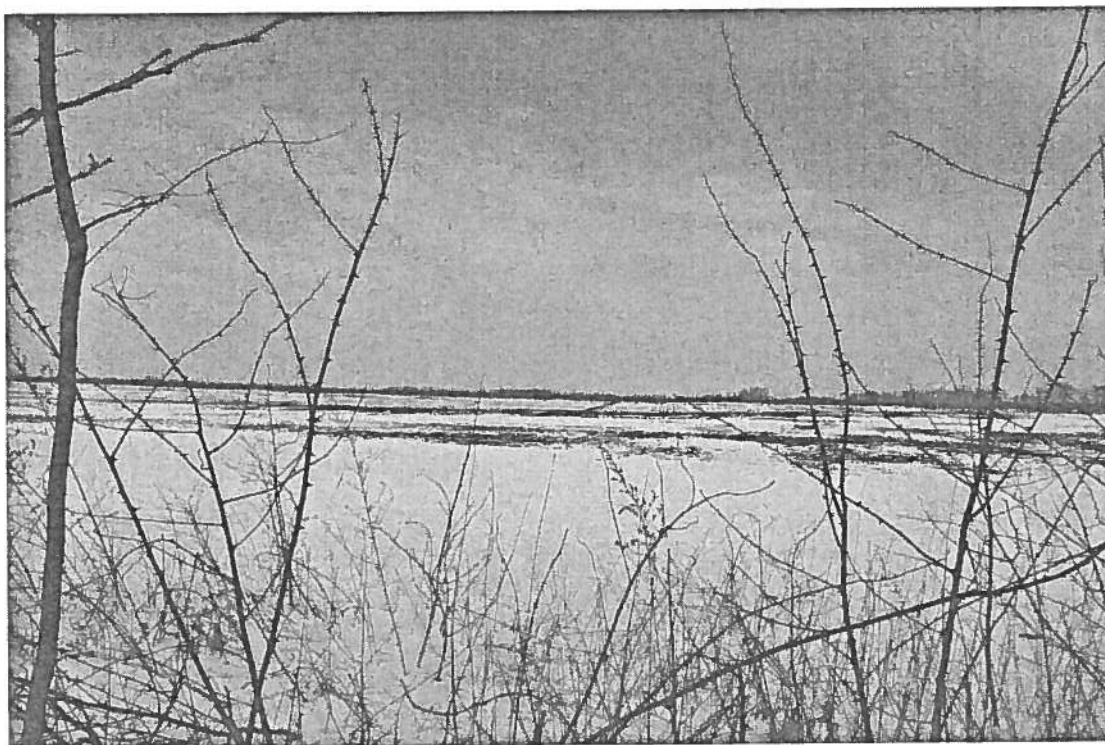
Megbízó: *Újfehértó Város Önkormányzata,
4244 Újfehértó, Szent István út 10. sz.*

Megbízott: *Tardi Róbert, ingatlan-értékbecsülő*

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

Iroda: *4244 Újfehértó, Debreceni út 8. sz.*

Tel.: *+36 70 387 9619*



Újfehértó, 2018. április 6.

Jelen szakvélemény 2 példányban készült

- 2. 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

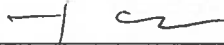
4. A PIACI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

- 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 „kiszolgáló”
4244 Újfehértó, Váci Mihály u. 44.
Adószám: 60001267-1-35
Banksz.: 68800013-15212056


Tardi Róbert
építész- és településmérnök
ingatlanértékelő
Eng. szám: K-0450/2014-EV

1. ÖSSZEFOGLALÓ

1.1. Megbízás tárgya és értéke

Újfehértó Város Önkormányzata (4244 Újfehértó, Szent István út 10. sz.) megbízott, hogy az

Újfehértó, külterület 0252/7 helyrajzi szám alatti ingatlan

tehermentes, mai forgalmi értékét határozom meg.

A helyszíni szemle időpontja: 2018. március 28.

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 értékbecslés tárgyát képező ingatlan általam becsült, kerekített piaci értéke

1.400.000 Ft, azaz Egymillió-négyszázezer forint.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan hitelbiztosítéki értéke

1.120.000 Ft, azaz Egymillió-százhuszezer forint.

Megjegyzés:

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

Az érték meghatározásnál a következő legfontosabb jogszabálykereteket és iránymutatásokat vettem figyelembe 54/1997 (VIII. 1.) FM rendelet, az NFA javaslatai és előírásai. A szakvélemény megfelel az EVS 2009 (Európai Értékelési Szabvány) ajánlásainak.

Az értékelés célja az ingatlan piaci értékének megállapítása hitel fedezethez.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja. Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

Az értékelő által meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az érték meghatározást nem befolyásolták a Megbízó személyes szempontjai, szakértő mindentől függetlenül állapította meg fenti értéket.

Az értékelés a fordulónaptól számított 90 napig érvényes.

Jelen szakvélemény 2 példányban készült.

1.2. Adatszolgáltatás

Az értékelés elkészítéséhez rendelkezésemre állt az ingatlanok:

- Tulajdoni lap másolat,
- Térképmásolat
- Fotók

A helyszíni szemle során bejártuk az ingatlant, állagát fényképfelvételeken rögzítettük.

Az értékbecslés fenti dokumentációk, az általunk szerzett adás-vételi rendszerben lévő összehasonlító adatok, ingatlanpiaci hirdetések, a 2018. február 13-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)

0252/7 HRSZ	
Cím	Újfehértó, külterület, 0252/7 hrsz.
Helyrajzi szám	0252/7 hrsz.
Megnevezése	gyümölcsös
Értékelendő terület	5434 m ²
Minőségi osztály	2
Kataszteri jövedelem	9,46 AK
Bejegyzett tulajdonos(ok)	Újfehértó Város Önkormányzata cím: 4244 Újfehértó, Szent István út 10. sz.
Bejegyzett tulajdoni hányad	1/1
A tulajdoni lapon szereplő széljegyek	-
A tulajdoni lapon szereplő terhelések, egyéb bejegyzések	-

Megjegyzés:

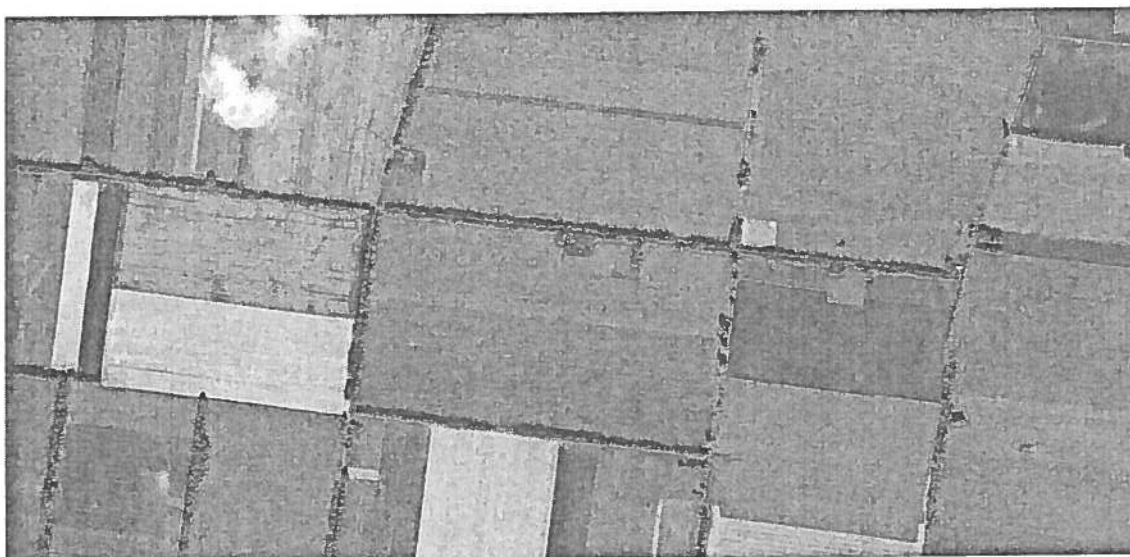
Fentiek alapján az értékbecslés per-, igény- és tehermentes, környezeti kármentes, jogilag rendezett ingatlanra vonatkozik.

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

2.2. Az ingatlan környezetének leírása

0252/7 HRSZ	
Településen belüli elhelyezkedése	Újfehértó, nyugati, külterületi részén, Hajdúdorog irányába, a Szünyögi tagnál,

	az aszfaltozott főúttól ~1200 méter földúton északi irányba haladva.
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása	Művelt mezőgazdasági területek
Infrastrukturális ellátottsága	Nem kiépített
Megközelíthetőség	Hajdúdorog irányába, a Szünyögi tagnál, az aszfaltozott főúttól ~1200 méter földúton északi irányba haladva.



forrás: Google Maps

2.3. Az ingatlan leírása

0252/7 HRSZ	
Elhelyezkedés, fekvés, környezeti kapcsolatok	Az ingatlan belterülettől való távolsága kb. 8,5 km. A környező területek művelt szántóföldek.
Tájolás	É-i tájolású, a földúthoz az É-i oldalával csatlakozik.
Telek határai, kerítettség	Az ingatlanhatárok könnyen felismerehetőek, de kerítetlen.
Alak, forma, domborzati és lejtésviszonyok	Közel téglalap alakú, közel sík terep.
Telken található felépítmények és elhelyezkedésük	Nincs felépítmény.
Ingatlanon jelenleg található fák, telepítmények	Telepítmények nincsenek.
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 értékmeghatározásnál a következő legfontosabb jogszabálykereteket és iránymutatásokat vettük figyelembe: 54/1997 (VIII. 1.) FM rendelet, az NFA javaslatai 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_j: a termőföld járadék jellegű jövedelme, melyet étkezési búza kg/AK egységben a Földművelésügyi Minisztérium 1997. július 20-ig megyei bontásban közzétesz. P_j aktuális értékét az ingatlan saját AK értékének és a közzétett értéknek a szorzata adja (étkezési búza kg)

B: az ingatlan közvetlen környezetében jellemzőnek tekinthető, étkezési búza kg/AK haszonbérleti díj és az értékelt ingatlan saját aranykorona értékének szorzatából számított földhozadék (étkezési búza kg)

p: az étkezési búzának az értékbecslést megelőző évben kialakult hazai tőzsdei átlagára (Ft/kg)

i: tőkésítési kamatláb

k: a földterület számított értékét módosító ismérvek összevont hatását kifejező korrekciós tényező (százalékláb)

A tőkésítési kamatláb mértékét a jelzálog-hitelintézet határozza meg, és azt az üzleti helyiségében történő kifüggesztéssel hozza ügyfelei tudomására. Meghatározásakor figyelembe kell venni a mezőgazdaság értékelést megelőző naptári évben számított átlagos jövedelmezőségét, valamint az egyes ágazatok jellemző tőkeigényét. A termőföld forgalmi értékének (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.

4. A PIACI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

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

a. A termőföld forgalmi értéke:

0252/7 hrsz. (gyümölcsös)

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3	Ingatlan 4	Ingatlan 5
Adat forrása		magyarorszag.hu	magyarorszag.hu	magyarorszag.hu	magyarorszag.hu	magyarorszag.hu
Település	Újfehértó	Újfehértó	Újfehértó	Újfehértó	Újfehértó	Újfehértó
Művelési ág	gyümölcsös	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó
Jellemzők						
AK	9,46		-	-	-	711,67
Területe (ha)	0,5434	7,9717	3,629	2,999	1,1336	46,9573
Eladási/kínálati ár		22 000 000 Ft	11 000 000 Ft	7 500 000 Ft	3 000 000 Ft	105 000 000 Ft
Értékelés		A szántó területe alapján				
Fajlagos ár	Ft/AK	#ÉRTÉK!	#ÉRTÉK!	#ÉRTÉK!	#ÉRTÉK!	147 540 Ft
	Ft/ha	2 759 763 Ft	3 031 138 Ft	2 500 834 Ft	2 646 436 Ft	2 236 074 Ft
Infláció korrekció						
Kínálati korrekció						
K o r r e k c i ó k	Elhelyezkedés	2%	2%	0%	2%	0%
	Alak, forma, területi méret	-5%	-3%	-2%		-10%
	Megközelíthetőség, útviszonyok					
	Művelést gátló tereptárgy					
	Melioráció (agrokémiai beavatkozás)					
	Környezeti állapot, szennyezettség					
	Egyéb:					
Korrigált fajlagos alapár (Ft/AK ill. Ft/ha)		2 676 970 Ft	3 000 827 Ft	2 450 817 Ft	2 699 365 Ft	2 012 467 Ft
Összes korrekciós tényező:		97%	99%	98%	102%	90%
Fajlagos ár (Ft/ha)		2 568 089 Ft				
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték				1 395 500 Ft		

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

- <http://hirdetmeny.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1317709>
- <http://hirdetmeny.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1329470>
- <http://hirdetmeny.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1331545>
- <http://hirdetmeny.magyarorszag.hu/hirdetmeny?id=1317724>
- Saját adatbázis

Az értébecslés tárgyát képező ingatlanok általam becsült, kerekített forgalmi értéke, összehasonlító adatokon alapuló módszerrel

1.400 000 Ft,
azaz
Egymillió-négyszázezer forint.

4.2. Hozamszámításon alapuló módszerrel megállapított érték

0252/7 HRSZ.

Korrektíós tényező	alsó (%)	felső (%)	Becsült korrekciók (k)
Alak forma, területi méret	-10	10	0
Fekvés, földrajzi elhelyezkedés	-50	250	150
Megközelíthetőség, útviszonyok	-30	25	10
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 fogékonyasága, ráutaltságába mg.-i termelésre	-20	20	15
Szokásos mértéket meghaladó fagy-, jég-, vadkár valószínűsége	-70	5	0
Kerítettség	0	15	0
Esztétikai benyomás	-10	10	0
Környezeti állapot, szennyezettség	-10	5	0
Gazdasági környezet	-20	20	0
Infrastruktúra, közműellátottság	0	20	0
A földterület természeti védettsége	-20	0	0
Kultúrallapot	-10	10	0
Egyéb (pl. átlagostól eltérő piaci realizálási, feldolgozási viszonyok), stb.	-25	25	
Korrektíós tényező (összesen)			175

Tőkésítési kamatláb (i)[%]	0,45	Étkezési búza tőzsdei átlagára (p)	45 000	Ft / tonna
Aranykorona értéke (a)	9,46	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:			569 729	Ft
Fajlagos érték:			60 225	Ft/AK

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlanok általam becsült, kerekített, hozamszámításon alapuló értéke

600 000 Ft,
azaz
Hatszázezer 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				
Helység	hrsz.	forgalmi érték (Ft)	hozam érték (Ft)	Piaci érték (Ft)
Újfehértó	0252/7	1.395.500,-	569.729.-	1.400.000,-

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

1.400 000 Ft,
azaz
Egymillió-négyszázezer forint.

Követelés, kényszerbefektetés, érvényesítésének kockázata: 20 %

Az értébecslés tárgyát képező hitelbiztosítéki értéke

1.120.000 Ft,
azaz
Egymillió-százhuszezer forint.

MEGJEGYZÉSEK

Az értékelés a tárgyi ingatlan ún. tehermentes állapotára vonatkozik.

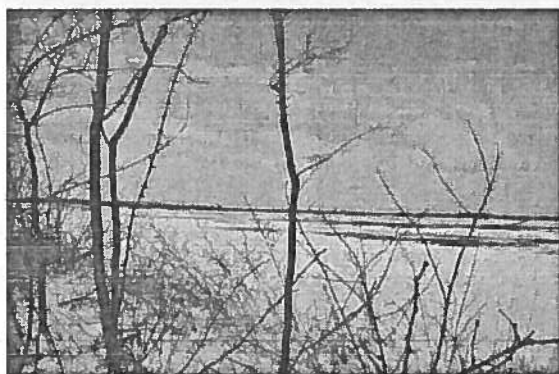
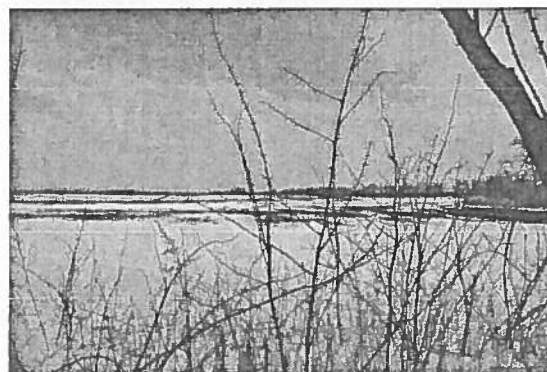
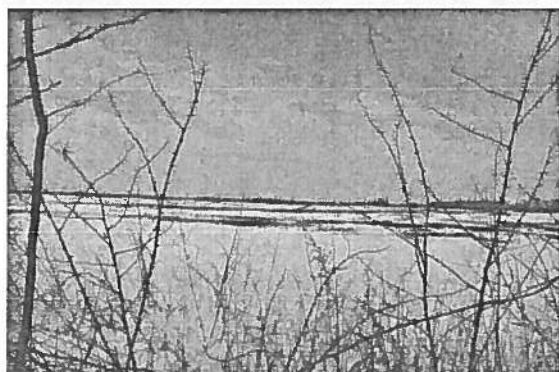
ZÁRADÉK

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

Újfehértó, 2018. április 06.

MELLÉKLETEK

1./ Fotók



2./ Tulajdoni lap másolat

TAKARNET v5.2	Földhivatal	UFO0274 (Kilépés)
---------------	-------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



Nem hiteles tulajdoni lap

Nyíregyházi Járási Hivatal
4401 Nyíregyháza Bóthony u. 13.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemlé utasítás

Megrendelés szám: 30005/34079/2018

2018.03.19

Szektor : 53

ÜZVEHÁZRO

Külterület 0252/7 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai
 a) részlet adatainak
 művelési ág/kivett megnevezés/ min.o terület kat.t.jöv. n.éves adó
 ha n2 k.fill. n.éves kat.jöv. n2 k.fill.

gyűjtőszám 2 H.É.É.É. 5434

3. tulajdoni hányad: 1/1
 bejegyző határozat, érkezési idő: 54610/1990.06.11
 jogkör: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek.
 jogállás: tulajdonos
 név: ÜZVEHÁZRO VÁRCS ÖNKORMÉNYEZATA
 címe: 4244 ÜZVEHÁZRO Szent István út 10.
 térszáma: 15732475

II. RÉSZ

NEVEZETES BEJEGYZÉS

Ez a tulajdoni lap kizárólag az állami hatóságok céljából került kiadásra. Másra 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

https://www4.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_szemle5_p.hrsz_s6?sid=05052018031910... 2018.03.19.

3./ Térképmásolat

Nyíregyházi Járási Hivatal
4401 Nyíregyháza Báthori u. 13.

E-hiteles térképmásolat

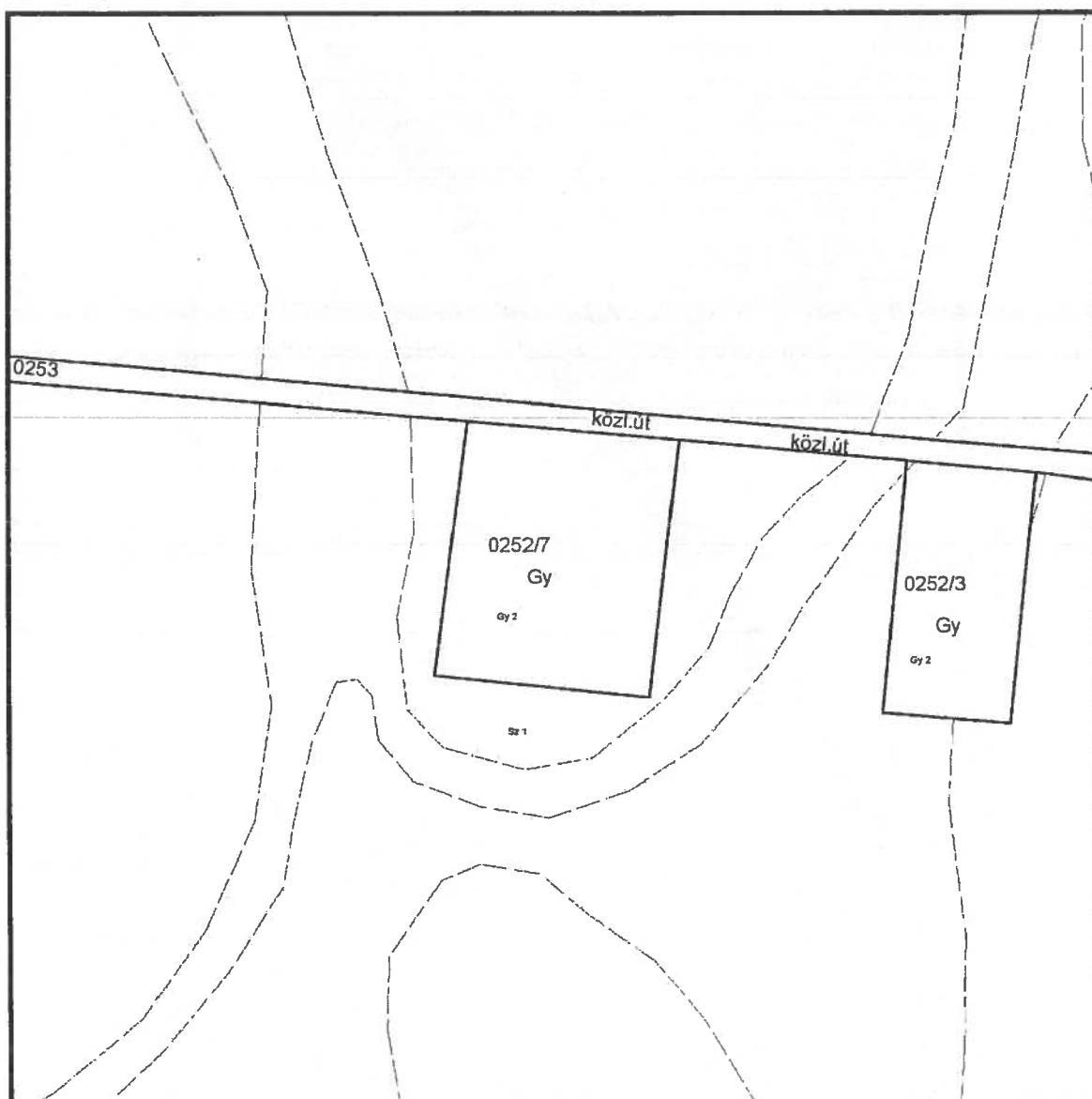
2018.03.19 10:36:20

Helyrajzi szám: ÚJFEHÉRTÓ külterület 252/7

Megrendelés szám: 7/1179/2018

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 56208380002018



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.