

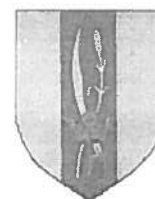


8-158

Ügyiratszám: /2020.

**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



**ELŐTEREJESZTÉS
-a Képviselő-testülethez-**

az Újfehértó 5170 helyrajzi számú ingatlanrész eladásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Hunyadi Zsolt Újfehértó, Liliom utca 21. szám alatti lakos az önkormányzat tulajdonában lévő Újfehértó 5170 helyrajzi számú zártkerti ingatlan (a továbbiakban ingatlan) 1084/1955 tulajdoni hányadának megvásárlására 2019. május 7-én kérelmet terjesztett elő. Kérelmező az ingatlan tulajdonostársa. Hunyadi Zsolt kötelezettséget vállalt arra, hogy az értébecslés igazolt költségét megtéríti.

Az Újfehértó 5170 helyrajzi számú, kivett lakóház, udvar, szántó művelési ágba tartozó ingatlan az önkormányzat 1084/1995 tulajdoni hányad arányú tulajdonát képezi. Az ingatlan tehermentes, szolgalmi és egyéb jogok nem terhelik.

A városnak az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 1/2013. (I. 31.) önkormányzati rendelete 8. § (1) bekezdése b) pontja alapján a döntés a képviselő-testület hatáskörébe tartozik. Tekintettel arra, hogy az ingatlan értéke nem éri el a 11. § (1) bekezdésben meghatározott 20.000.000-Ft összeget, annak eladása során nem kötelező a versenyeztetési és árverési szabályzat szerint eljárni.

Az ingatlan a város üzleti vagyonába tartozik, így forgalomképes, értékesíthető.

A fenti ingatlanrész értékét Tardi Róbert ingatlan-értébecslő a 2020. április 16. napján készített ingatlanfogalmi értébecslésben 308 000.-Ft összegben határozta meg. Az értébecslés költsége kerekítve 35.600 Ft. A piaci érték és az értébecslés együttes összege kerekítve 343.600 Ft.

A felmerült értébecslési költség figyelembe vételével az ingatlan eladási árát 343 600 Ft összegben javaslom megállapítani azzal, hogy az ingatlan értékesítés további felmerülő költségeit (ügynyévi munkadíj, stb.) a vevő fizeti.

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

Újfehértó, 2020. augusztus 18.




Dr. Hosszú József
polgármester

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

határozata

az Újfehértó 5402/3 helyrajzi számú ingatlanrész eladásra történő kijelöléséről

A KÉPVISELŐ-TESTÜLET

1./ az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 1/2013. (I. 31.) önkormányzati rendelet alapján, az önkormányzat tulajdonában lévő, az ingatlan-nyilvántartásban Újfehértó 5170 helyrajzi szám alatt felvett, kivett lakóház, udvar, szántó művelési ág megnevezésű, 1084 m² területnagyságú ingatlan 1084/1995 tulajdoni hányadát Hunyadi Zsolt 4244 Újfehértó, Liliom utca 21. szám alatti lakos részére, mindösszesen 343 600 Ft vételár megfizetése ellenében értékesíti azzal, hogy az adásvétellel kapcsolatos felmerülő minden további költség (ügynyévi munkadíj stb.) a vevőt terheli.

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

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Dr. Hosszú József
polgármester

Dr. Veres Ildikó
jegyző

A határozatról értesül:

- 1./ Hunyadi Zsolt 4244 Újfehértó, Liliom utca 21.
2. Polgármesteri Hivatal (Jegyzői Titkárság, Városüzemeltetési Osztály, Pénzügyi Osztály)
- 3./ Irattár

INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Értékelés tárgya: *Újfehértó, külterület 5170 hrsz.-ú zártkertes 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: *4032 Debrecen, Füredi utca 76., 1/3.*

Tel.: *+36 70 387 9619*



2020. április 16.

Jelen szakvélemény 2 példányban készült

- 1. példány -

TARTALOMJEGYZÉK

1. ÖSSZEFOGLALÓ

- 1.1. Megbízás tárgya és értéke
- 1.2. Adatszolgáltatás

2. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE

- 2.1. Az ingatlanok adatai
- 2.2. Az ingatlanok környezetének leírása
- 2.3. Az ingatlanok leírása

3. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS ÁLTALÁNOS JELLEMZÉSE

- 3.1. A piaci érték meghatározása
- 3.2. Az ingatlanpiaci szegmens és a terület ingatlanpiaci jellemzése

4. A PIACI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

- 4.1. Az ingatlanok piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelése - Forgalmi érték
- 4.2. Hozamszámításon alapuló módszerrel megállapított érték
- 4.3. Az eredmények elemzése

MELLÉKLET

Fotók
Hiteles tulajdonlap másolat(ok)
Térképmásolat

Tardi Róbert „kiszadózó”
4244 Újfehértó, Váci Mihály u. 44.
Adószám:66201267-1-35
Banksz.:68809013-15212056



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 a(z)

**Újfehértó, 5170 helyrajzi szám alatti ingatlan,
felépítmények nélküli, 1084m² területének
tehermentes, mai forgalmi értékét határozom meg.**

A helyszíni szemle időpontja: 2020. március 27.

Az ingatlan értékét piaci adatok összehasonlításán alapuló módszerrel becsültem meg.

Az ingatlan végső értékének a piaci módszerrel meghatározott értéket fogadtam el.

Az általam meghatározott értékek táblázatos formában az értékelt területre:					
Helység	hrsz.	értékelt tulajdoni hányad	forgalmi érték a (Ft)	hozam érték (Ft)	Piaci érték (Ft)
Újfehértó	5170	1084/1955	308.252.-	-	308.000,-

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlan 1084/1955 tulajdoni hányadra eső részének az általam becsült, kerekített piaci értéke

308 000 Ft,

azaz

Háromszáznolcezer 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.

Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja. Az

értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad. Ezen értékelési szakvélemény Megbízó és Megbízott együttes beleegyezésével adható ki harmadik személynek.

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

Az értékelés a fordulónaptól számított 90 napig érvényes.

Jelen szakvélemény 2 példányban készült.

1.2. Adatszolgáltatás

Az értékelés elkészítéséhez rendelkezésemre állt az ingatlanok:

- Tulajdoni lap másolat,
- Térképmásolat
- Fotók
- Adásvételi szerződés

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 **2020. március 27-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)

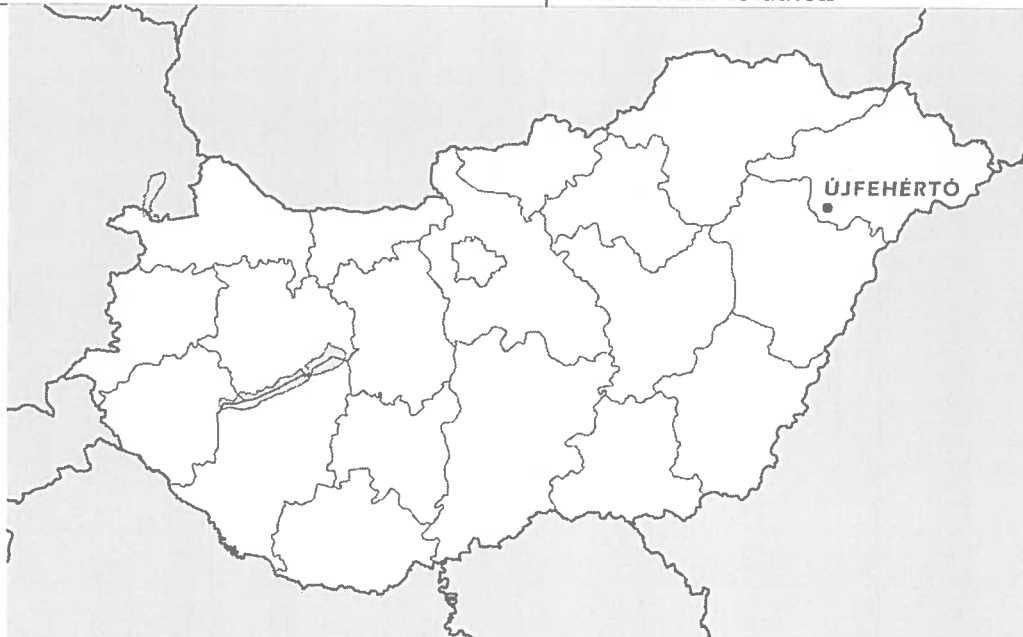
5170 HRSZ	
Cím	Újfehértó, 5170 hrsz.
Helyrajzi szám	5170
Megnevezése	Zártkert – 1955m ² a. Kivett lakóház, udvar - 551m ² b. Szántó - 1404 m ²
Értékelendő terület	1955 m ² - 871 m ² = 1084 m²
Minőségi osztály	udvar: 0 szántó: 6
Kataszteri jövedelem	0,88 AK
Bejegyzett tulajdonos(ok)	Újfehértó Város Önkormányzata 4244 Újfehértó, Szent István út 10. sz. tulajdoni hányad: 1084/1955 Hunyadi Zsolt a.név: Janik Erzsébet cím: 4244 Újfehértó, Liliom utca 21. tulajdoni hányad: 871/1955
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

5170 HRSZ	
Településen belüli elhelyezkedése	Újfehértó É-i, külterületi részén, a 4-es számú főúttól ~1100m-re nyugatra földúton, vagy a Gyümölcsfejlesztési Kutatóállomástól 2,3km-re északra.
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása	Művelt mezőgazdasági és erdőterületek, zártkertes ingatlanok.
Infrastrukturális ellátottsága	Kiépített.
Megközelíthetőség	Közvetlenül földúton



Értékelt ingatlan Magyarországon belüli elhelyezkedése



Értékelt ingatlan Szabolcs-Szatmár-Bereg megyén belüli elhelyezkedése



Értékelt ingatlan Újfehértón belüli elhelyezkedése (forrás: Google Maps)

2.3. Az ingatlan leírása

5170 HRSZ	
Elhelyezkedés, fekvés, környezeti kapcsolatok	Újfehértó É-i, külterületi részén, a 4-es számú főúttól ~1100m-re nyugatra földúton, vagy a Gyümölcsfejlesztési Kutatóállomástól 2,3km-re északra.
Tájolás	D-i tájolású, az Alma utcához (földút) a D-i oldalával csatlakozik.
Telek határai, kerítettsége	Az ingatlanhatárok könnyen felismerhetőek, részben kerített.
Alak, forma, domborzati és lejtésviszonyok	Trapéz alakú, enyhén lejtős terep.
Telken található felépítmények és elhelyezkedésük	Az 5170 hrsz. alatt egy hagyományos szerkezetű lakóépület és melléképület található, de az értékelt 1084m ² területen felépítmény nem található.
Ingatlanon jelenleg található fák, telepítmények	Néhány akácfa a telek keleti oldalán.
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 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. Az értékelt ingatlan forgalmi értéke: **Újfehértó, zártkert - 5170 hrsz.**

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

	Vizsgált ingatlan	Ingatlan 1	Ingatlan 2	Ingatlan 3	Ingatlan 4	Ingatlan 5
Adat forrása		Saját adatbázis	Saját adatbázis	Saját adatbázis	Saját adatbázis	ingatlan.com
Település	Újfehértó	Újfehértó	Újfehértó	Újfehértó	Újfehértó	Újfehértó
Művelési ág	zártkert	zártkert	zártkert	zártkert	zártkert	Garibaldi utca, építési telek
Jellemzők		5476 hrsz.	5077 hrsz.	5079 hrsz.	5082 hrsz.	-
AK	0,00	-	-	-	-	-
Területe (ha)	0,1084	0,2068	0,2021	0,2026	0,2076	0,2890
Eladási/kínálási ár		400 000 Ft	294 819 Ft	295 549 Ft	302 843 Ft	2 900 000 Ft
Értékelés		A szántó területe alapján				
Fajlagos ár	Ft/AK	#ÉRTÉK!	#ÉRTÉK!	#ÉRTÉK!	#ÉRTÉK!	#ÉRTÉK!
	Ft/ha	1 934 236 Ft	1 458 778 Ft	1 458 781 Ft	1 458 781 Ft	10 034 602 Ft
Infláció korrekció						
Kínálási korrekció						-10%
K o r r e k c i ó k	Elhelyezkedés	0%	0%	0%	0%	-7%
	Alak, forma, területi méret	-8%	-8%	-8%	-8%	-10%
	Megközelíthetőség, útviszonyok	0%	0%	0%	0%	0%
	Infrastruktúra	5%	5%	5%	5%	2%
	Melioráció (agrokémiai beavatkozás)					
	Környezeti állapot, szennyezettség					
	Használhatóság	17%	17%	17%	17%	-5%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/AK ill. Ft/ha)		2 205 029 Ft	1 663 007 Ft	1 663 010 Ft	1 663 011 Ft	7 024 221 Ft
Összes korrekciós tényező:		114%	114%	114%	114%	70%
Fajlagos ár (Ft/ha)		2 843 656 Ft				
Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték az ingatlan 1084/1955 tulajdoni hányada alapján				308 252 Ft		

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

1. Saját adatbázis

2. Saját adatbázis

3. Saját adatbázis

4. Saját adatbázis

5. <https://ingatlan.com/ujfeherto/elado+telek/lakoovezeti+telek/szabolcs-szatmar-bereg+megve+ujfeherto+garibaldi+utca/23322970>

Az értébecslés tárgyát képező ingatlan általam becsült, kerekített forgalmi értéke, összehasonlító adatokon alapuló módszerrel, 1084/1955 tulajdoni hányad alapján

308 000 Ft, azaz Háromszáznyolcezer forint.

4.2. Hozamszámításon alapuló módszerrel megállapított érték

Jelen esetben a hozamszámításon alapuló módszer alkalmazásán nem releváns, mivel alulértékelést eredményezne.

4.3. Az eredmények elemzése

Az ingatlanok értékét összehasonlító piaci adatokon alapuló módszerrel határoztam meg.

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	hrs.	értékelt területi hányad	forgalmi érték a (Ft)	hozam érték (Ft)	Piaci érték (Ft)
Újfehértó	5170	1084/1955	308.252.-	-	308.000,-

Az értébecslés tárgyát képező ingatlan 1084/1955 tulajdoni hányadra eső részének az általam becsült, kerekített piaci értéke

308 000 Ft,

azaz

Háromszáznyolcezer 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, 2020. április 16.

MELLÉKLETEK

1./ Fotók







TAKARNET v5.2
Felhasználó
U.FDZTUS (Kilépés)

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

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

[Új keresés](#)
[Vissza a főmenübe](#)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

SZ SZ B Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
4401 Nyíregyháza Bessen u 13

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 3000532673/2020
2020.03.03

A megrendelés eddigi díja: 0 Ft

Súly: 0

ÜJFEHÉRTŐ
Érték: 5170 helyrajzi szám

Eszektor: 53

I R E S Z	
1. Az ingatlan adatai alrészlet adatai részlet az ingatlan megnevezés/	terület ha m ²
2. Kivett lakóház, udvar hárszám	541 1404
3. A földrészt érintő terület	1955
II R E S Z	
4. tulajdoni hányad: 1000/1955 bejegyzés határozat, érkezési idő: 71328/5/2016 05 29 eredési határozat: 54610/1992 06 11 jogcíme: 1990. évi LV. törv. 107 § (2) bek. 5.0619/1992 06 11 jogállás: tulajdonos név: ÜJFEHÉRTŐ VÁROS ÖNHÖRÖGYSZÁLA cím: 4240 ÜJFEHÉRTŐ Szent István utca 10 törzsszáma: 13732475	
6. tulajdoni hányad: 871/1955 bejegyzés határozat, érkezési idő: 55337/2/2016 05 11 jogcíme: adómentes jogállás: tulajdonos név: Hunyadi Zsolt sz név: Hunyadi Zsolt szül: 1974 sz név: János Erzsébet cím: 4240 ÜJFEHÉRTŐ Liliom utca 21	
III R E S Z	
1. bejegyzés határozat, érkezési idő: 4887/1993 03 17 Vezetéknév: 22 40-om legyezőtérkő lakótelep Vezetéknév: 22 40-om legyezőtérkő, 22 40-om legyezőtérkő jogállás: név: B. Ö. TISZANTULAJTÁSOK ÉRT. Törzsszáma: 10750016 cím: 4024 DEBRECEN Kossuth 41	

Ha a tulajdoni lap jogszabályi hatálya alá tartozó eljárás céljából került kiadásra, annak használata tilos.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

3./ Térképmásolat

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

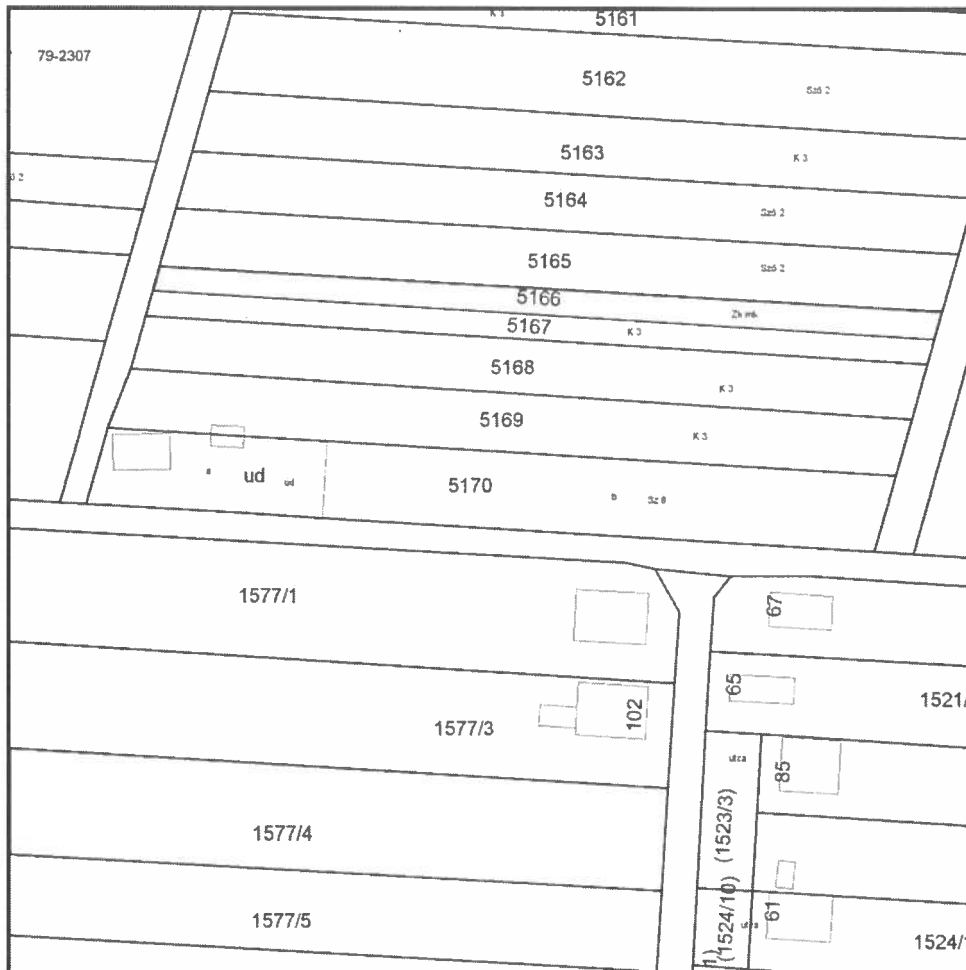
2020.03.03 14:10:50

Helyrajzi szám: ÚJFEHÉRTŐ zártkert 5170

Megrendelés szám: 7/1030/2020

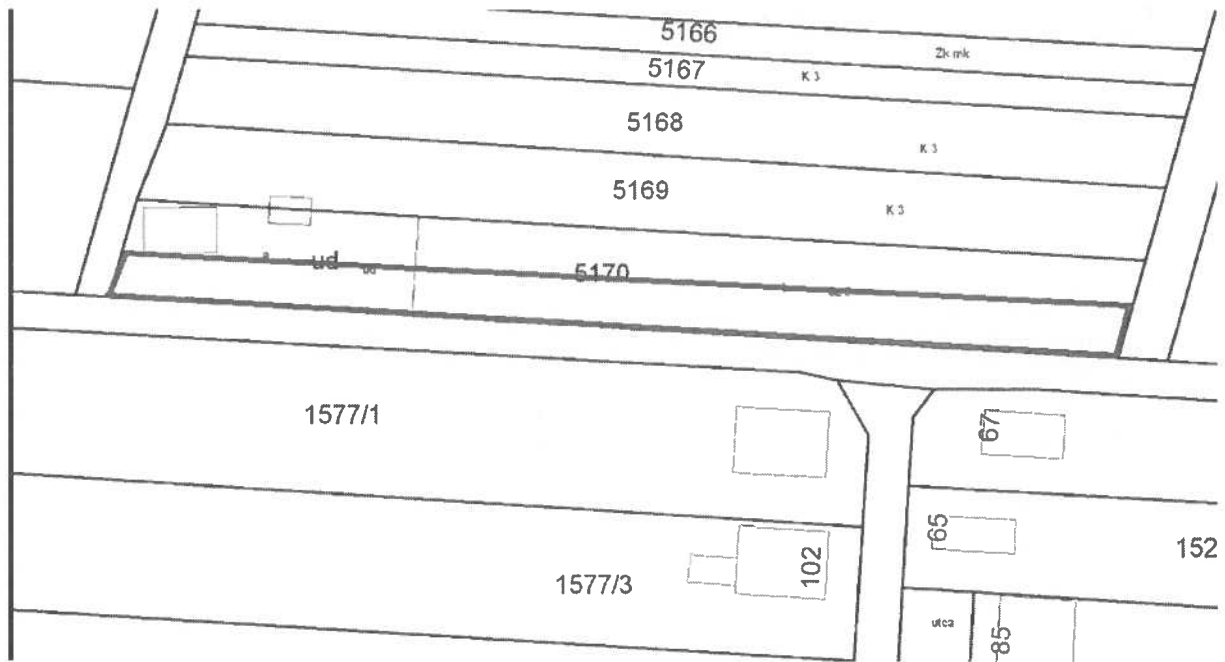
Méretarány: 1 : 1000

Térnrajzszám: 64345450002020



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

4./ Értékelt terület – 5170 hrsz. Alma utca felé eső 1084m² területnagyságú része.





Tardi Róbert
4244 Újfehértó
Váci Mihály utca 44. sz.
Adószám: 66201267-1-35

Bank neve: Takarékbank Zrt.
Bankszámlaszám:
68800013-15212056

SZÁMLA

Sorszám: TR-2020-1

VEVŐ:

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

Fizetési mód: **átutalás**
Teljesítés dátuma: **2020.04.16.**
Kiállítás dátuma: **2020.04.16.**
Fizetési határidő: **2020.04.24.**

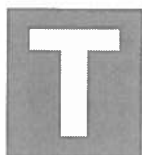
Megnevezés	Menny.	Egységár	Nettó ár	áfa	áfaérték	Bruttó ár
Értékelési szakvélemény Újfehértó, külterület 5170 hrsz. -ú zártkertes ingatlan	1 db	35 560	35 560	AAM	0	35 560

Összesen: **35 560** **0** **35 560**
Alanyi adómentes: 0

Összesen:
35 560 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

Bank neve: Takarékbank Zrt.
Bankszámlaszám:
68800013-15212056

SZÁMLA

Sorszám: TR-2020-1

VEVŐ:

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

Fizetési mód: **átutalás**
Teljesítés dátuma: **2020.04.16.**
Kiállítás dátuma: **2020.04.16.**
Fizetési határidő: **2020.04.24.**

Megnevezés	Menny.	Egységár	Nettó ár	áfa	áfaérték	Bruttó ár
Értékelési szakvélemény Újfehértó, külterület 5170 hrsz. -ú zártkertes ingatlan	1 db	35 560	35 560	AAM	0	35 560
Összesen:			35 560		0	35 560

Alanyi adómentes: 0

Összesen:
35 560 Ft

A számla aláírás és bélyegző nélkül is érvényes!

A számla kibocsátója kisadózó.

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

SZ-SZ-B Megyei Körményhivatal Földhivatali Főosztály
4401 Nyíregyháza Báthon u. 13.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/116779/2020

2020.09.17

Szektor : 53

ÚJFEHÉRTÓ
Zártkert 5170 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jov.

k.fill.

alosztály

ter

adat

kat.jov

ha m2

k.fill

a Kivett lakóház, udvar

0

551

0,00

b szántó

6

1404

0,88

A Földrészlet összes területe:

6

1955

0,88

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1084/1955

bejegyző határozat, érkezési idő: 71528/5/2016.09.28

eredeti határozat: 54618/1998.06.11

jogcím: 1990. évi LKV. törv. 107. § (2) bek. 54618/1998.06.11

jogállás: tulajdonos

név: ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4244 ÚJFEHÉRTÓ Szent István út 10.

törzsszám: 15732475

6. tulajdoni hányad: 871/1955

bejegyző határozat, érkezési idő: 55337/2/2018.06.15

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Hunyadi Zsolt

sz.név: Hunyadi Zsolt

szül. : 1974

a.név : Janik Erzsébet

cím : 4244 ÚJFEHÉRTÓ Liliom utca 21

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 44696/2010.05.17

Vezetékjog 22 KV-os légvezetek létesítésére.

Vezetékjog 22 kV-os távvezetésekre, 208 m2 területre. LE-1533(5642)/10.

jogosult:

név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI KFT. törzsszám: 10750036

cím : 4024 DEBRECEN Kossuth utca 41

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap