

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

**4110 Biharkeresztes, Bocskai utca 22 szám belterületi 1799 helyrajzi számú kivett
beépítetlen terület ingatlanról.**



Ingatlanközvetítő és értékbecslő névjegyzék sz.: B-15/2001
Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő névjegyz.sz. B-44/2006
4100 Berettyóújfalu, Lenkei u. 3.
Adószám:62641836129., nyilvántartási szám: 2219894
tel: 06-70-239-4552
E-mail: bartalajosne50@gmail.com
Berettyóújfalu, 2023. 03. 29.


Barta-Pap Margit
egyéni vállalkozó
4100 Berettyóújfalu, Lenkei u. 3.
Adószám: 62641836-1-29

TARTALOMJEGYZÉK

Címlap.....	1
Tartalomjegyzék.....	2
Értékelési Bizonyítvány	3-4
Alapadatok	5-10
Értékmeghatározás	11-12
Piaci összehasonlító adatok alapján	13-14
Forgalmi érték.....	15
Melléklet__ Tulajdoni lap.....	16
Melléklet__ Térképek.....	17-19
Melléklet__ fotók.....	20

Értékelési Bizonyítvány

Megrendelő adatai

Megrendelő neve: **Biharkeresztes Város Önkormányzata 4110 Biharkeresztes, Széchenyi u. 57.**

Értékelés célja: adásvételi szerződés előkészítése céljából, ingatlan értékének megállapítása.

Értékelés típusa: értékbecslés módszere :- **piaci összehasonlító adatokon alapuló**

Értékelés tárgya

Ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám:	4110
Település:	Biharkeresztes
Helyrajzi szám:	1799 hrsz
Utca:	Bocskai utca
Házszám, emelet-ajtó:	22
Művelési ág:	kivett beépítetlen terület
területe:	4071 m ²
Szolgálat:	-
Teherlap bejegyzés:	-
Széljegyek:	-
Értékelt tulajdoni hányad:	1/2 tulajdoni hányad Széchenyiné Peer Éba Katalin , 1/2 Peer István János

Helyszíni szemle dátuma: **2023. 03. 29.**

Szakvélemény érvényessége: **180 nap**

Értékelés célja: **adás-vételi szerződés előkészítése céljából**

Értékelés alapja: **Piaci összehasonlító adatok**

Értékesíthetőség:

Kiinduló adatok, információk:

Területi adatok összesítése

Belterületi földrészlet(ek) összesen: 4071 m²

Barta-Pap Margit 4100 Berettyóújfalu Lenkei utca 3 sz. Nyilv. sz. 44-2006
adósz: 62641836129

Épület(ek) összesen: nincs

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

8.200.000,- Ft

azaz Nyolcmillió- kétszázezer forint

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.


Megbízott: Barta-Pap Margit ingatlanvagyon értékesítő

Berettyóújfalu, 2023. 03. 29.

Megjegyzés: A valóságban beépítetlen terület.

Értékcsökkentő tényező: terület mérete, nem haladja meg a település építési szabályzatban előírt méretet.

Értéknövelő tényező: városközpont közelsége


Barta-Pap Margit
egyéni vállalkozó
4100 Berettyóújfalu, Lenkei u. 3.
Adószám: 62641836-1-29

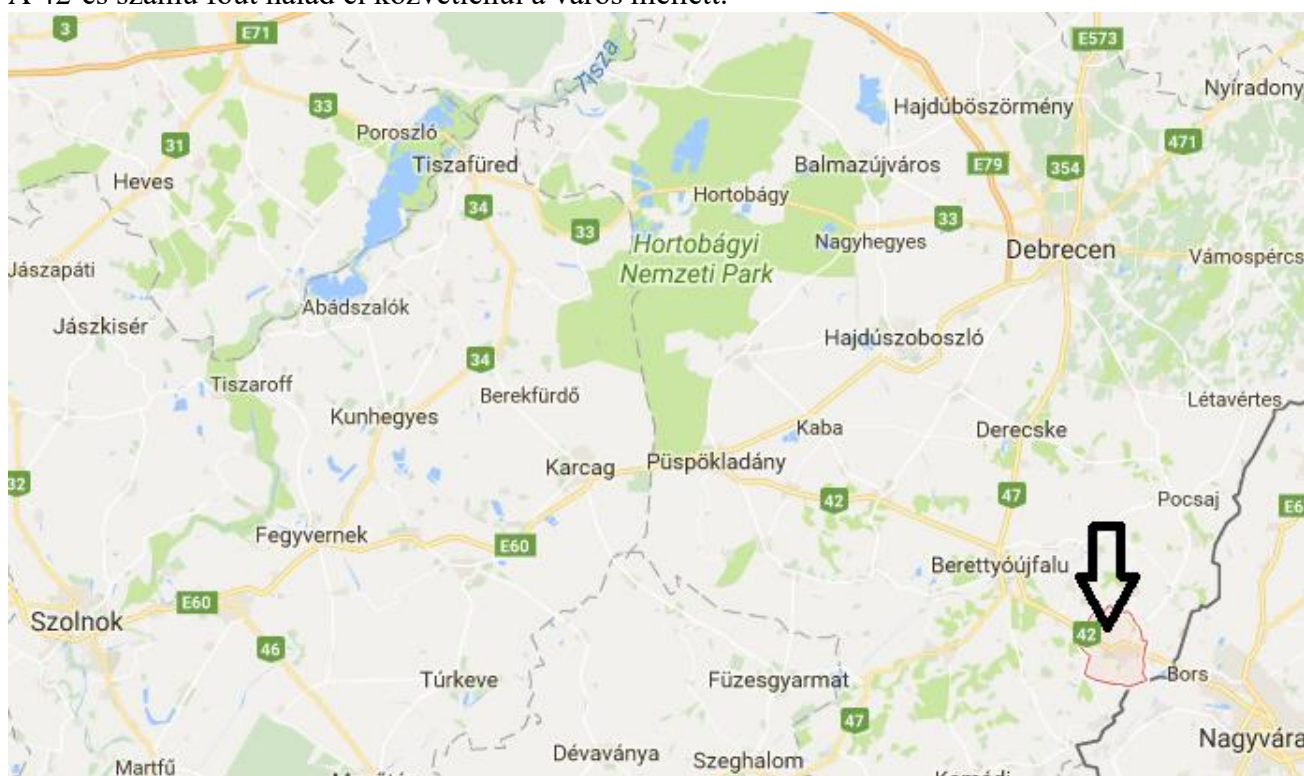
Alapadatok

Környezet

Település területi elhelyezkedése:

Biharkeresztes Észak-Alföldi régióban, Hajdú-Bihar megye délkeleti részén fekszik, Debrecenről 50 km-re, a magyar-román határtól 6 km-re. Vasútállomása egyben határállomás is. Földrajzi szempontból a Bihari-sík egyetlen városa, a kistáj keleti részén fekvő település Vonattal a MÁV 101-es számú (Püspökladány–Berettyóújfalu–Biharkeresztes, (országhatár) -Nagyvárad) vonalán érhető el. A vasútállomás Mezőpeterd és Biharpüspöki (Románia) között található.

A 42-es számú főút halad el közvetlenül a város mellett.



Település jellemzése:

Biharkeresztes jelenleg kistérségi központ a Határmenti Önkormányzati Társulás székhelye. Körzeti feladatként látja el a gyámügyi igazgatás, építésügyi, anyakönyvi, okmányirodai feladatokat, középiskolával, általános iskolával, óvodával, zeneiskolával rendelkezik. Biharkeresztes Hajdú-Bihar megye délkeleti részén, a román határtól 6 km-re lévő település. Lakosainak száma 4.500 fő. Ezzel az ország egyik legkisebb városa, körjegyzőség, közigazgatási mikro-központ. A Romániával kapcsolatos politikai viszonyok is befolyásolták ezután a város fejlődését, többnyire a határforgalom kiszolgálása volt a feladata. 1970-ig volt járási központ, 1989-től város újra, és kistérségi centrum. Lakói közül legtöbben ma is a határforgalomnál vannak foglalkoztatva, a település ma is döntően mezőgazdasági jellegű, az ipar nem jelentős. Ma a város ellátja a környező települések közigazgatását, jelentős létszámú általános iskolája van, valamint óvodája. A középiskolája biztosítja a környék fiataljainak továbbtanulását. A képzés 3 irányú: egyrészt általános gimnázium, másrészt mezőgazdasági szakképző, harmadrészt számítástechnikai szakképző iskola.

Ingatlan településen belüli elhelyezkedése:

Az értékelt ingatlan a település központjától dél-nyugati irányban a Damjanich utcából jobbra nyíló Toldi utca végén mely a Bocskai utcába csatlakozik, az utca bal oldalán található az Bocskai utca 22 szám alatt. Kivett beépítetlen telek nincs bekerítve, közműhálózatok az ingatlan előtt kiépítettek. Az ingatlan egy beépítetlen füves terület, mellyel ha szembe állva a bal oldalt kertes családház, jobb oldalt beépítetlen terület határolja. Kiépített szilárd burkolatú utcában helyezkedik el. A Bocskai utcán tovább menve annak folytatásában helyezkedik el a település köztemetője. Az ingatlan előtti út, közút Told település irányába vezet. Az ingatlan területe 4071 m², a város építési szabályzatában előírtaknak megfelel.

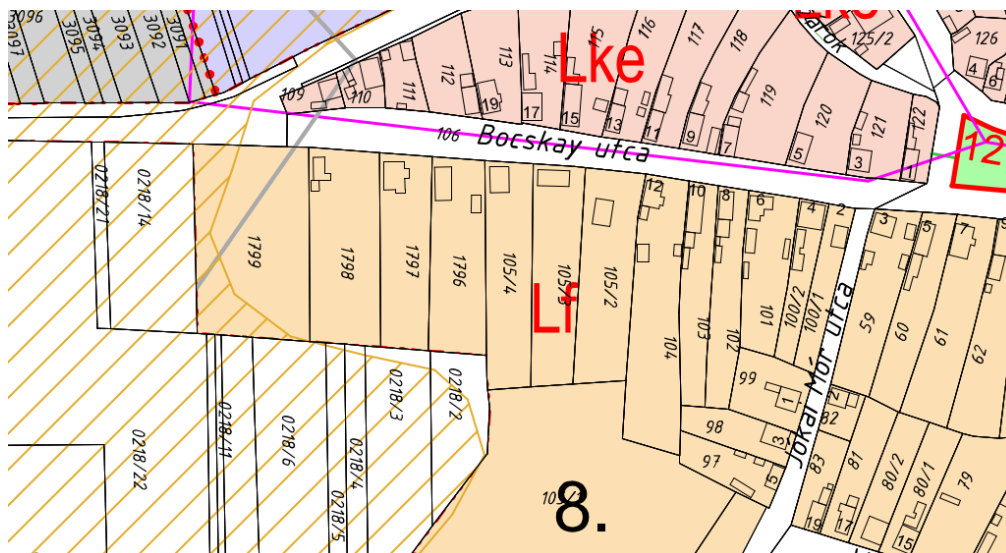
A területet határoló utcákon a városi közművezetékek üzemelnek. Az ingatlan gyalogosan, tömegközlekedési eszközökkel és gépjárművel egyaránt könnyen megközelíthető. A határoló utcák szilárd burkolatúak. Az ingatlan a város központjától 862 m távolságra található.

Az ingatlan az e-közmű nyilvántartása szerint villany, víz, gáz, közmű hálózatra csatlakoztatható.

A lakó ingatlan jellemzői:



Árterület:	nem
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	családi házak
Jelenlegi hasznosítás:	beépítetlen terület
Legcélszerűbb hasznosítás:	
Építési övezet:	LFé
Építési övezet típusa:	Falusias lakózóna
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:	-

BIHARKERESZTES VÁROS Képviselő testületének 24/2000. (XII.21.) HÖR. sz. rendeletével jóváhagyott, 15/2012.(VII.26.) sz. rendeletével, 16/2015. (VIII.11.) sz. rendeletével, valamint a 2/2016. (I.29.) sz. rendeletével, 7/2016 (III. 17.) sz. önkormányzati rendeletével módosított HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA egységes szerkezetben



Lf	O	30	Lakó terület - Falusias
	4,0	900	
Lke	O	30	Lakó terület - Kertvárosias
	4,5	450	
Lk-1	SZ	30	Lakó terület - Kisvárosias
	9,5	1000	
Lk-2	Z/HZ	40	Lakó terület - Kisvárosias
	4,0	300	
Gksz	SZ	50	Gazdasági terület - Kereskedelmi., szolgáltató
	7,5	1500	
Ge	SZ	40	Gazdasági terület - Ipari (nem zavaró)
	8,0	2500	
Ge *	SZ	50	Gazdasági terület - Ipari
	12,0	2500	
Ki-vt	SZ	5	Különleges terület - Vásártér
	3,5		
Ki-szt	SZ	5	Különleges terület - Szennyvíztisztító
	3,5		
Ki-t	SZ	5	Különleges terület - Temető
	3,5		
Ki-kep	SZ	5	Különleges terület - Kegyeletipark
	3,5		
Kio-sz	SZ	20	Különleges terület - Szabadtéri színpad
	4,5-9		
K-v	SZ	5	Különleges terület - vízügyi terület
	3,5		

BEÉPÍTÉSI MÓD	BEÉPÍTÉSI %
ÉPÍTMÉNYMAGASSÁG	TELEKTERÜLET

- Változással érintett terület határa
 Régészeti lelőhely területe
 Gázfogadó állomás

TERÜLETHASZNÁLAT SZABÁLYOZÁSA (ÖVEZETEK)

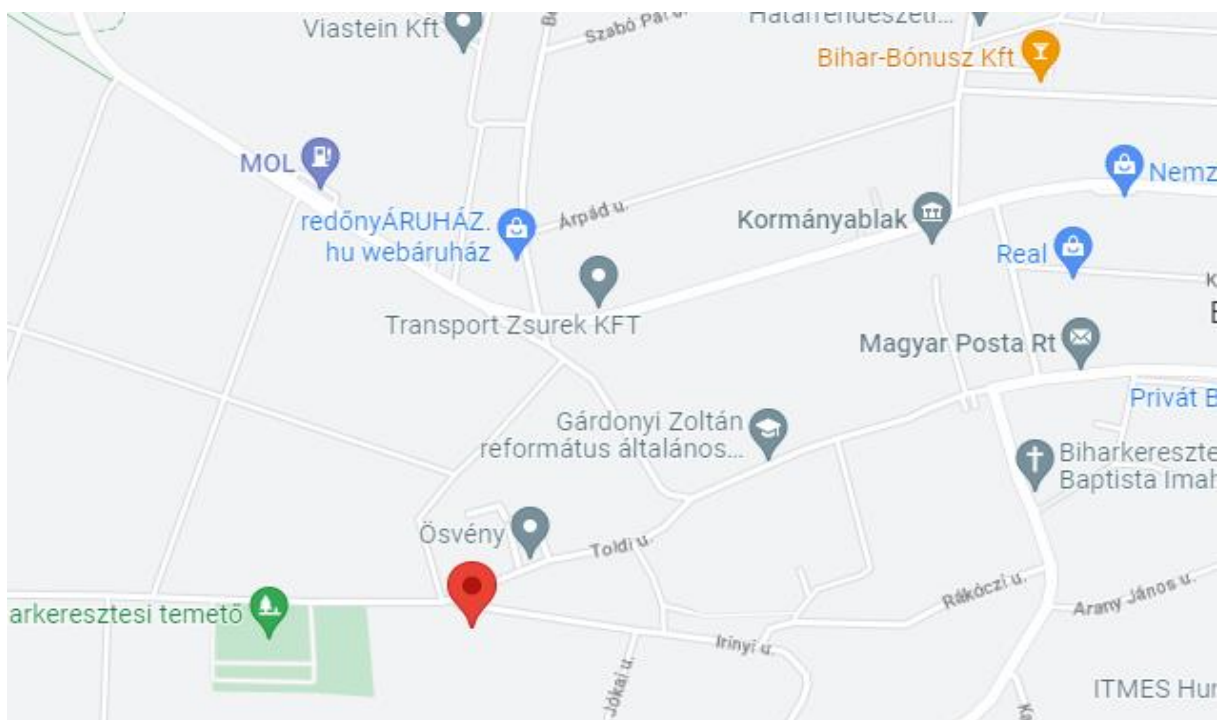
BEÉPÍTÉSRE NEM SZÁNT TERÜLET

- | | |
|-------|---|
| Ee | Egészségügyi – szociális – turisztikai erdő |
| Eg | Gazdasági erdő |
| Ev | Védelmi erdő |
| KÖk | Kötőpályás közlekedési terület (vasúti) |
| KÖu-1 | Közüti közlekedési terület – szerkezeti jelentőségű |
| KÖu-2 | Közüti közlekedési terület – kiszolgáló út |
| KÖgy | Gyalogos terület |
| V-1 | Általános vízgazdálkodási terület |
| Z-1 | Közparkok területe |
| Mkor | Mezőgazdasági terület |
| Má | Általános mezőgazdasági terület |
| Mik | Kertes mezőgazdasági terület |

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLET

- | | |
|----------------------|---|
| Gazdasági területek | |
| Gksz | Kereskedelmi – szolgáltató gazdasági |
| Ge* | Ipari gazdasági |
| Ge | Ipari gazdasági |
| Gmg | Mezőgazdasági Ipari |
| Lakóterületek | |
| Lf | Falusias |
| Lk-1 | Kisvárosias |
| Lk-2 | Kisvárosias |
| Lke | Kertvárosias |
| Vk | Központi vegyes |
| Vt-1 | Településközpont vegyes |
| Vt-2 | Településközpont vegyes |
| Különleges területek | |
| Ksp | Sportolási célú |
| Ki-szt | Folyékony hulladék elhelyezésére– kezelésére szolgáló terület |
| Ktem | Temető |
| Kv | Különleges vízügyi terület |

Megközelíthetőség



Ingatlan megközelíthetősége: Az értékelt ingatlan a település központjától, dél- nyugati irányban kb. 862 m-re fekszik. Megközelítése a Bocskai utcából ,kiépített szilárd burkolatú utcában helyezkedik el a település szélén. Belterületi lakóházas falusi övezetbe tartozik.

Közlekedési eszközök: A legközelebbi távolsági buszjárat megállója ingatlantól mintegy 550 m-re található.

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település:	4110 Biharkeresztes
Helyrajzi szám:	1799 hrsz.
Utca:	Bocskai utca
Házszám, emelet-ajtó:	22.
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2023. 03. 23.
Telek területe:	4071 m ²
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	belterület

Természetbeni adatok

Irányítószám, település:	4110 Biharkeresztes
Utca:	Bocskai utca
Házszám, emelet-ajtó:	22
Művelési ág:	kivett beépítetlen terület
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Az értékelt hányad: 1/1 Az ingatlan tulajdonosa: ½ tulajdoni hányad Széchényiné Peer Éva Katalin ½ tulajdoni hányad Peer István János

Belterületi földrészlet



Közművesítettsége

Összközműves: közművezetékekre csatlakoztatható

Az ingatlan e-közmű nyilvántartása szerint villany, víz, gáz, csatorna közművel rendelkezik.



Forrás: e-közmű.hu

Az értékbecslés alkalmazott módszerei

Az értékelés módszere (TEGOVA)

A TEGOVA (az Állóeszköz-értékelők Európai Csoportja) javaslata alapján az eszközérték meghatározásának alapja

- a piaci érték;
- az üzleti hasznosításból származó profit;
- az újraelőállítási (nettó pótlási) költség.

A TEGOVA ajánlása alapján jelen *szakvélemény* elkészítése során alkalmazott módszer(ek) az alábbiak
Piaci összehasonlító alapú értékmeghatározás:

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- Realizált ügylet szerinti ár/kínálati ár
- Értékesítési időpont
- Elhelyezkedés
- Megközelíthetőség
- Infrastrukturális ellátottság
- Méret
- Műszaki állag
- Alternatív használhatóság, stb.

A módszer fő lépései:

- Alaphalmaz kiválasztása
- Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- Fajlagos alapérték meghatározása
- Értékmódosító tényezők elemzése
- Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- Végso érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Hozam alapú értékbecslés:

A **hozam alapú megközelítés** lényege az, hogy bizonyos ingatlanok úgy is értékelhetők, mint a bérleti piacon jelen lévő ingatlanok. Ez esetben az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosításából származó éves adózott nettó jövedelem tőkésítésével becsüljük annak piaci értékét. Ekkor a lakóházat, mint befektetési típusú vagyontárgyat vesszük figyelembe. E módszer használhatóságának feltétele, hogy az ingatlan jelenlegi jövedelemtermelő képessége jellemző legyen a jövőre vonatkozóan is. Más szóval azt feltételezzük, hogy komolyabb átalakítás nélkül, jelenlegi funkciójában és állapotában hasonló haszonnal működtethető tovább. Ezen eljárás alkalmazásának két fontos lépése van: egyrészt a tőkésítendő jövedelem meghatározása, másrészt a tőkésítési ráta helyes megválasztása. A tőkésítendő jövedelemre a múltbeli tényadatok alapján olyan becslés fogadható el, amely az eseti, rendkívüli tételeket nem tartalmazza, s melyet jelenértékre számítottunk. A tőkésítési rátában pedig ki kell fejeződnie a befektető-tulajdonos hozamelvárásának, az ingatlan bérbeadással történő hasznosításával vállalt kockázatának.

Költség alapú értékbecslés:

A **költség alapú megközelítés** esetén először az ingatlan újjáépítésének aktuális költségét határozzuk meg, melyből a vagyontárgy fizikai értékcsökkenésének összegét levonva az eszköz nettó pótlási költségéhez jutunk. Második lépésben e műszaki értéket korrigáljuk a funkcionális elavulás és a külső okokra visszavezethető, többnyire gazdasági jellegű értékcsökkenés miatt. Így a vagyontárgy piaci értékére kapunk becslést. Az újjáépítési költség az ugyanolyan funkciójú vagyontárgy megvalósításának költsége, folyó áron számolva, ugyanolyan anyagok, gyártási szabványok, technológiák felhasználásával. A fizikai elavulás az eszközök rendeltetésszerű használatából származó vagy a természeti tényezők hatásaként bekövetkezett értékcsökkenés. A funkcionális elavulás az alapanyagokban, az építési/gyártási technológiában bekövetkezett változások következménye, mely esetenként a vizsgált eszköz működtetésében többletfordításokat is jelenthet, illetve behatárolja a korszerűsítés és bővítés lehetőségeit. A külső okokra visszavezethető elavulás pedig olyan értékcsökkenés, amely a vagyontárgytól független negatív, többnyire gazdasági természeti hatások következménye. Megemlítendő, hogy a **föld** értéke az ingatlanok költség alapú értékbecslésénél is piaci összehasonlító módszer felhasználásával, a környéken kialakult piaci árak figyelembevételével állapítható meg.

Előrejelzés

Az ingatlan forgalmi értékének várható változásaira nézve rövid és középtávon számottevő emelkedésre nem számítunk, hosszútávon is csak vélhetően az infláció mértékével lépést tartó emelkedés prognosztizálható, illetve a bevezetését követően újabb piaci elemzés során dönthető csak el, várhatunk-e számottevő forgalmi érték növekedést az ingatlantól. A világméretű pénzügyi válság különböző hatásokat váltott ki a gazdaságban és az ingatlan piacon egyaránt. Annak megállapítására, hogy a válság az értékelés időpontjában hogyan befolyásolja a vizsgált ingatlan piaci értékét, a legalkalmasabb eszközöket használtam fel, azonban figyelembe kell venni, hogy a hatások mérésére szolgáló információk mennyisége korlátozott, továbbá a piacon a válság következtében megnövekedett a bizonytalanság és a kockázat. Előzőek miatt a piaci stabilizációt követően a vizsgált ingatlan újraértékelése javasolt.

Az alkalmazott módszer

A piaci összehasonlító adatok elemzésének módszere során olyan elsősorban a lakás funkciójú ingatlanok adásvételeit, illetve zömében kínálati piacát tekintetem át, amelyek viszonyíthatóak az értékelt ingatlanhoz annak hasonló funkcionalitása, műszaki paraméterei vagy kivitele, kora, esetleg fekvése, ingatlanpiaci környezete alapján. Elsősorban tehát a funkció és a környezet szerinti összehasonlításra helyeztem a hangsúlyt és csak másodlagos szempont volt a hasonló, megyén, régióon belüli fekvés, műszaki kialakítás, volumen. Ezen módszer során van ugyanis lehetőség az ingatlanpiac változásainak, aktuális tendenciáinak figyelembevételére, az adott ingatlantípus keresettségének, értékesíthetőségének vizsgálatára, illetve a környezet meghatározó voltának figyelembevételére. A harmadik módszer a hozamszámítás, melynek során az ingatlan üzemeltetése, használata során realizálható bevételek és felmerülő kiadások egyenlege, hozama alapján, annak tőkésítésével becsüljük az ingatlan forgalmi értékét kitérve annak maradványértékére is. Ellenőrzésként költség alapú módszert végeztem, végső forgalmi érték kialakításnál a piaci és hozam alapú értékelést vettem figyelembe.

Feltételezések

Ingatlanra vonatkozó korlátozások:

Értékelés szempontjából egyéb releváns körülmény: -

Értékmeghatározás

Piaci összehasonlító adatok alapján

AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Piaci összehasonlító megközelítés

Összehasonlító adatok:

		Összeh. ingatlan I.	Összeh. ingatlan II.	Összeh. ingatlan III.	Összeh. ingatlan IV.	Összeh. ingatlan V.
Elhelyezkedés, fekvés	vizsgálat					
Műv.-i ág, bes.		telek	telek	telek	telek	telek
Közművesítés	IGEN	összközműves	összközműves	nincs	összközműves	víz,villany
Megközelíthetőség	aszfaltozott	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Telek	4 071 m ²	2 153 m ²	4 071 m ²	20 000 m ²	1 123 m ²	1 578 m ²
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		4 990 000 Ft	8 142 000 Ft	35 000 000 Ft	4 000 000 Ft	5 500 000 Ft
Fajlagos érték		2 318 Ft/m ²	2 000 Ft/m ²	1 750 Ft/m ²	3 562 Ft/m ²	3 485 Ft/m ²
Adat forrása, dátuma		ingatlan.com 2023.	ingatlantajolo.hu 2023.	ingatlantajolo.hu 2023.	ingatlan.com 2023.	ingatlan.com 2023.

Korrekciók:

Kínálati ár	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterületi eltérés	0%	0%	0%	0%	0%
Elhelyezkedés	-10%	-5%	0%	-20%	-20%
Beépíthetőség	0%	0%	0%	0%	0%
Beépíthetőség	0%	0%	0%	0%	0%
Infrastruktúra	0%	0%	0%	0%	0%
Jogi helyzet	0%	0%	0%	0%	0%
Közmű	0%	0%	0%	0%	0%
	0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:	-20%	-15%	-10%	-30%	-30%
Módosított alapár:	1 854 Ft/m ²	1 700 Ft/m ²	1 575 Ft/m ²	2 493 Ft/m ²	2 440 Ft/m ²
Módosított alapár átlaga:	2 012 Ft/m ²				

Az érték megállapítása

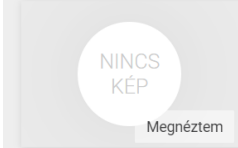


Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
4 071 m ²	2 012 Ft/m ²	8 192 705 Ft

Egyedileg értékelendő elem:	
Érték mindösszesen:	8 192 705 Ft
Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:	8 200 000 Ft

Az érték a telekértéket nem tartalmazza ☐

Az érték a telekértéket tartalmazza ☒

Összehasonlító adatok piaci alapon közelítve:

Sor szám	Helyszín	Terület / m ²	Eladási ár / Ft	Adat forrása
1.	 <p>4.99 M Ft 2 318 Ft/m² Biharkeresztes 2 153 m² telek</p> <p>Eladó Biharkeresztes aszfaltozott utcájában 2153 m² nagyságú építési telek. A 18 méter utcafronttal rendelkező terület össz-közművel rendelkezik, beépítési lehetőség 30%. Az építési telek megosztással is eladó. Irányára 4,99 M ft. https://ingatlan.com/biharkeresztes/elado+telek/lakoovezeti-telek/32077701</p>	Telek 2153	4.990.000,-	ingatlan.com
2.	<p>Eladó építési telek, Biharkeresztes</p> <p>Biharkeresztes</p> <p>8 142 000 Ft 2 000 Ft/m²</p> <p>ALAPTERÜLET 4071 m²</p> <p>TELEKTERÜLET 4071 m²</p> <p>Biharkeresztesen csendes, aszfaltozott, összközművesített utcában 4.071,- m²-es építési telek eladó. https://www.ingatlantajolo.hu/ingatlan/elado+epitesi-telek+biharkeresztes/6705694?utm_campaign=IT_talalati_lista_organic&ref=list</p>	Telek 4071	8 142.000.-	ingatlantajolo.hu
3.	<p>Ipari telek</p> <p>Biharkeresztes, Belterület</p> <p>35 000 000 Ft - Ft/m²</p> <p>ALAPTERÜLET -</p> <p>TELEKTERÜLET 20000 m²</p> <p>Közvetlenül a város szélén, a fő és bekötő úttól nem messze, forgalmas helyen, építési telek, közműcsatlakozási lehetőségekkel eladó. https://www.ingatlantajolo.hu/ingatlan/elado+ipari-telek+biharkeresztes/5980014?utm_campaign=IT_talalati_lista_organic&ref=list</p>	Telek 20000	35.000.000,-	ingatlantajolo.hu
4.	 <p>4 M Ft 3 562 Ft/m² Tinódi utca 77, Berettyóújfalu 1 123 m² telek</p> <p>Üres építési telek 47-es főúttól 300 méterre, csendes utcában, áram, víz, gáz, szennyvízcsatorna, fűrott kút van. https://ingatlan.com/berettyoujfalu-berettyoszentmarton/elado+telek/lakoovezeti-telek/32188916</p>	Telek 1123	4.000.000.-	ingatlan.com
5.	 <p>5.5 M Ft 3 485 Ft/m² Irinyi utca 11, Berettyóújfalu 1 578 m² telek</p> <p>BERETTYÓÚJFALU .IRINYI ÚT 11 sz.. 5064 hrsz alatt 1578 négyzetm .területű építési telek gondozott művelésű (.gyümölcsfával).Közművesített.:villany csatorna belül (utcában: víz.gáz) Délifekvésű frekvenciált helyen ELADÓ! Irányár 5.5 M https://ingatlan.com/berettyoujfalu-berettyoszentmarton/elado+telek/lakoovezeti-telek/32128294</p>	Telek 1578	5.500.000,-	ingatlan.com

ÖSSZEGZÉS

A számítások során a következő eredményeket kaptuk:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték. 8.200.000.- Ft

A végső értéket a **piaci összehasonlító értékelési** módszerrel meghatározott értéket vettem figyelembe.

Ingatlan végső értékének meghatározása

Piaci helyzetelemzés:

Település ingatlanforgalma:	lélekszámának megfelelő
Forgalomképesség:	forgalomképes
Hosszú távú értékállóság:	

Megjegyzés: -

Forgalmi érték: 8.200.000,- Ft

azaz

Nyolcmillió- kétszázezer forint

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

MELLÉKLETEK

Megnevezés:

- Térképek
- Tulajdoni lap
- Fotó



Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal
Berettyóújfalu Kossuth L. u. 6.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/7549/2023

2023.03.23

Szektor: 61

BIHARKERESZTES

Belterület 1799 helyrajzi szám

4110 BIHARKERESZTES Bocskai utca 22.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
alrészlet adatok
művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület
ha m2

kat.t.jöv.
k.fill.

alosztály adatok
ter. kat.jöv.
ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

4071

0.00

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 30323/2019/2018.12.13
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Szécsényiné Peer Éva Katalin
sz.név: Peer Éva Katalin
szül. : 1961
a.név : Vincze Etelka
cím : 4024 DEBRECEN Sumen utca 12. I. e. 7.

3. tulajdoni hányad: 1/2
bejegyző határozat, érkezési idő: 30323/2019/2018.12.13
jogcím: öröklés
jogállás: tulajdonos
név : Peer István János
szül. : 1966
a.név : Vincze Etelka
cím : 4271 MIKEPÉRCIS Iskolakert utca 17.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30990/1995.02.01

Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan hrsz-a belterületbe csatolás következtében 0218/9 hrsz-ról 1799 hrsz- ra változott.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal



Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal
Berettyóújfalú Kossuth L. u. 6.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

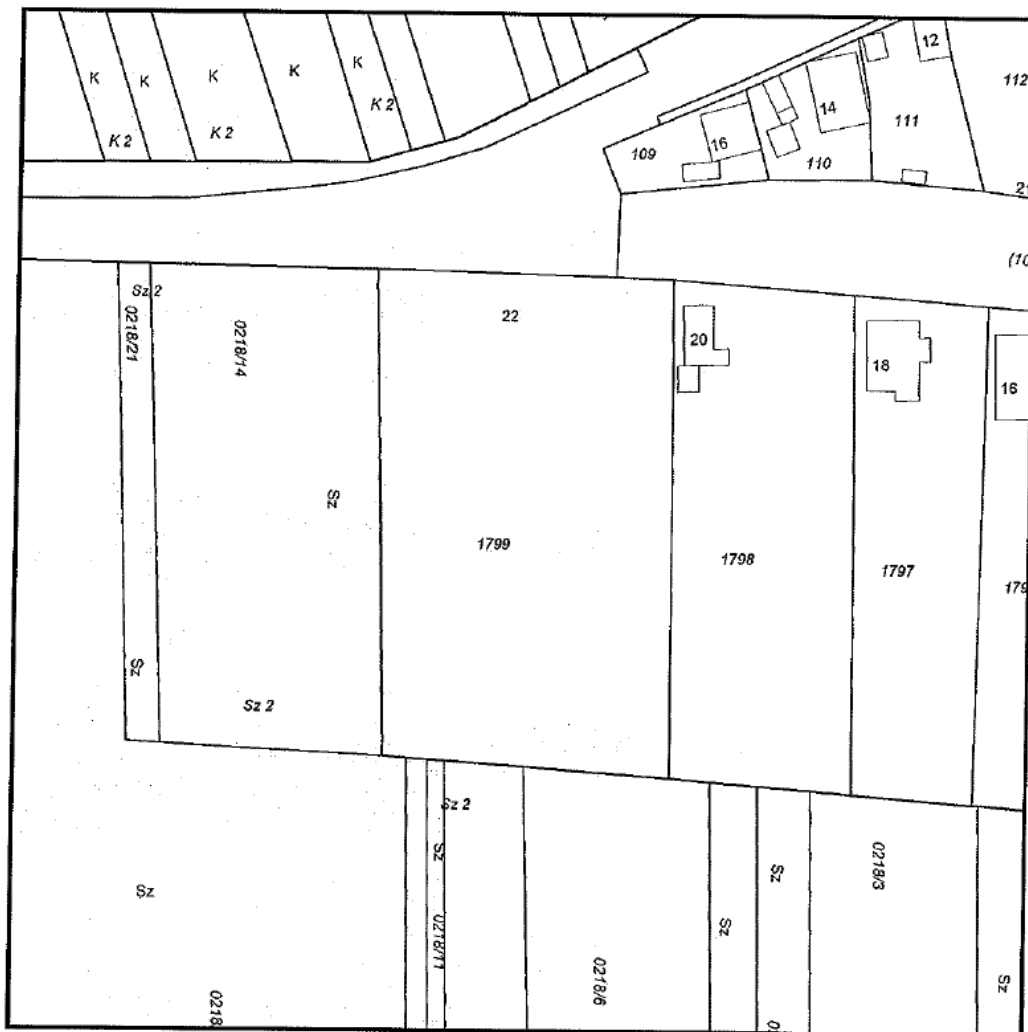
2023.03.28 09:58:23

Helyrajzi szám: BIHARKERESZTES belterület 1799

Megrendelés szám: 7/168/2023

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 18006650002023



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

TÉRKÉPEK



forrás:google.com/maps

FOTÓMELLÉKLET

