

# ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

**4110 Biharkeresztes Bessenyei u. 34. szám alatt  
található 402 helyrajzi számú ingatlanról.**



**Megbízó: Biharkeresztes Város Önkormányzata**

Készítette: Barta-Pap Margit  
Ingatlanközvetítői és értékbecslő névjegyzék sz.: B-15/2001  
Ingatlanvagyon- értékelő és közvetítő névjegyz.sz. B-44/2006  
ingatlanforgalmi értékbecslő  
nyilvántartási szám: 2219894  
4100 Berettyóújfalu, Lenkei u. 3.  
tel: 06 70 239 4552  
E-mail: [bartalajosne50@gmail.hu](mailto:bartalajosne50@gmail.hu)  
Berettyóújfalu 2023. 11. 16.

## TARTALOMJEGYZÉK

|   |       |
|---|-------|
| Címlap.....                               | 1     |
| Tartalomjegyzék.....                      | 2     |
| Értékelési Bizonyítvány .....             | 3-4   |
| Alapadatok .....                          | 5-8   |
| Értékmeghatározás .....                   | 9-10  |
| Piaci összehasonlító adatok alapján ..... | 11-12 |
| Forgalmi érték meghatározás.....          | 13    |
|   |       |
| Melléklet__Térképek.....                  | 14    |
| Melléklet__Tulajdoni lap.....             | 15    |
| Mellékelt__Fényképek.....                 | 16    |

## Értékelési Bizonyítvány

### Megrendelő adatai

Megrendelő neve: **Biharkeresztes Város Önkormányzata**

Értékelés típusa: **piaci összehasonlító adatok alapján**

**Értékelés tárgya: Biharkeresztes Bessenyei  
u 34 sz. 402 hrsz. kivett beépített terület**

#### **Ingtalan tulajdoni lap szerinti címe:**

Irányítószám: 4110

Település: Biharkeresztes

**Helyrajzi szám 402 hrsz.**

Utca: Bessenyei utca

Házszám, emelet-ajtó: 34.

Művelési ág: Kivett beépített terület

Területe: 1583m<sup>2</sup>

**Teherlap bejegyzés: vezeték jog**

**Széljegyek: nincs**

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1 tulajdoni hányad

Tulajdonos: Biharkeresztes Város Önkormányzata

402/A és 402/B földhasználati jog illeti meg mindenkorai tulajdonos javára

**Helyszíni szemle dátuma: 2023. 11.12.**

**Szakvélemény érvényessége: 180 nap**

**Értékelés célja: Hitelfedezet**

**Értékelés alapja: Piaci összehasonlító**

**Értékesíthetőség: 180-360nap**

#### **Kiinduló adatok, információk:**

##### **Területi adatok összesítése**

**Belterületi földrészlet(ek) összesen: 1583 m<sup>2</sup>**

**Épület(ek) összesen: földhasználati jog alapján, más tulajdonos által beépített**

**Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:**

**1.400.000,- Ft**

**azaz Egymillió-négyszázezer forint**

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

**Szakértő: Barta-Pap Margit**  
**Berettyóújfalu, 2023. 11. 16.**

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

## Alapadatok

### Környezet

Biharkeresztes Észak-Alföldi régióban, Hajdú-Bihar megye délkeleti részén fekszik, Debrecéntől 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 területi elhelyezkedése:



### Település jellemzése, története:

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 Biharkeresztes település belterületén a település központtól kb. 800 m-re található, Széchenyi utcáról a 42-es közlekedési útról a Mol benzinkút után kezdődő Széchenyi utca bal oldalán az első utca Bessenyei utca, melynek középső részén bal oldalt található. A város központjától nyugati irányban helyezkedik el. Megközelíthetősége szilárd útburkolaton lehetséges.

Az értékelt ingatlan beépített területként nyilvántartott, mely a Biharkeresztes Város Önkormányzat tulajdona, a telket földhasználati jog illeti meg a 402/A és 402/B hrsz. annak mindenkori tulajdonosa javára. Az ingatlanon oldalhatáron található épület helyezkedik el, értékelés tárgyát nem képezi, mert azt nem az Önkormányzat építette. A telek 1583 m<sup>2</sup>, téglalap alakú a Bessenyei utcára merőleges, egy része körbekerített.

Az ingatlan közműellátása: villany, víz.

|  |  |
|--|--|
| Árterület:                                 | nem  |
| Környező ingatlanok jellemző hasznosítása: | kertes családi házak                                 |
| Jelenlegi hasznosítás:                     | földhasználati jog alapján kivett lakóházas ingatlan |
| Legcélszerűbb hasznosítás:                 | kertes lakóház                                       |
| Építési övezet:                            | lakózóna   |
| Építési övezet típusa:                     | lakózóna   |
| Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:  | földhasználati jog                                   |

#### **Megközelíthetőség**



#### *Ingatlan megközelíthetősége:*

Az értékelt ingatlan Biharkeresztes település belterületén a település központtól kb. 1000 m-re található, a központból kiindulva a Széchenyi utcából nyíló első utca. A Bessenyei utca közepén bal oldalon helyezkedik el. Megközelíthetősége szilárd útburkolaton lehetséges.

Tömegközlekedése távolsági autóbuszjáratokkal megoldott. Helyi közlekedésű buszjárat az ingatlantól kb. 1000m-re található. Vasútállomás az ingatlantól kb. 1000m-re található.

#### **Tulajdoni lap adatai**

|                                     |                     |
|-------------------------------------|---------------------|
| Irányítószám, település:            | 4110 Biharkeresztes |
| <b>Helyrajzi szám:</b>              | <b>402 hrsz.</b>    |
| Utca:                               | Bessenyei u.        |
| Házszám, emelet-ajtó:               | 34.                 |
| Tulajdoni lap kiállításának dátuma: | 2023. 10. 12.       |
| Telek területe:                     | 1583m <sup>2</sup>  |
| Értékelt tulajdoni hányad:          | 1/1                 |
| Ingatlan fekvése:                   | belterület          |

#### **Természetbeni adatok**

|   |   |
|---|---|
| Irányítószám, település:                      | 4110 Biharkeresztes   |
| Utca:   | Bessenyei u.  |
| Házszám, emelet-ajtó:                         | 34.   |
| Művelési ág:                                  | Kivett beépített terület  |
| Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés: | Az értékelt hányad: <b>1/1</b> Az ingatlan tulajdonosai:<br>Biharkeresztes Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad |

#### **Belterületi földrészlet ( 402hrs.)**

#### **Azonosítás**

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
| Telek alapterülete: | 1583 m <sup>2</sup> |
|---------------------|---------------------|

#### **Jellemzés**

|                        |                               |
|------------------------|-------------------------------|
| Telek kialakítása:     | közel szabályos négyszög      |
| Telek alakja, formája: | közel szabályos négyszög      |
| Telek határai:         | közbenső telek                |
| Telek kerítettsége:    | felső udvarrész körülkerített |

Kerítés típusa: beton lábazat, lemez és drótbetét  
Beépítés módja: oldalhatáros beépítés  
Domborzati és lejtésviszonyok: sík terület  
Fák, felépítmények: önálló építmény földhasználati jog alapján

**Közművesítettsége**

Elektromos energia, ivóvíz,



## **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 állapot
- 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 értébecslés:*

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 a 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 értébecslésénél 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 funkcionálitása, 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*

Az ingatlan a hatályos építésügyi szabályoknak megfelelően épült:

- a tulajdonos az ingatlanra vonatkozó jogerős használatbavételi engedélyt/ építési engedélyt bemutatta Ingatlanra vonatkozó korlátozások:Értékelés szempontjából egyéb releváns körülmény:

## Értékmeghatározás

### Piaci összehasonlító adatok alapján

#### AZ INGATLAN ÉRTÉKELESE

#### Piaci összehasonlító megközelítés

##### Összehasonlító adatok:

|                                |                  | Összeh. ingatlan I.   | Összeh. ingatlan II.       | Összeh. ingatlan III.      | Összeh. ingatlan IV.  | Összeh. ingatlan V.   |
|--------------------------------|------------------|-----------------------|----------------------------|----------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Elhelyezkedés, fekvés          | vizsgált ingatla |                       |                            |                            |                       |                       |
| Műv.-i ág, bes.                |                  | telek                 | telek                      | telek                      | telek                 | telek                 |
| Közművesített                  | IGEN             | összközműves          | összközműves               | nincs                      | összközműves          | víz,villany           |
| Megközelíthet                  | aszfaltozott     | n.a.                  | n.a.                       | n.a.                       | n.a.                  | n.a.                  |
| Telek területe                 | 1 583 m2         | 2 153 m2              | 4 071 m2                   | 20 000 m2                  | 1 123 m2              | 1 578 m2              |
| Tranzakciós ár/<br>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/m2           | 2 000 Ft/m2                | 1 750 Ft/m2                | 3 562 Ft/m2           | 3 485 Ft/m2           |
| Adat forrása,<br>dátuma        |                  | ingatlan.com<br>2023. | ingatlantajolo.hu<br>2023. | ingatlantajolo.hu<br>2023. | ingatlan.com<br>2023. | ingatlan.com<br>2023. |

##### Korrekcíók:

|                           |           |           |           |             |             |
|---------------------------|-----------|-----------|-----------|-------------|-------------|
| Kínálati ár               | -10%      | -10%      | -10%      | -10%        | -10%        |
| Alapterületi eltérés      | -5%       | 0%        | -15%      | 0%          | 0%          |
| Elhelyezkedés             | -10%      | -10%      | -10%      | -15%        | -15%        |
| Beépíthetőség             | 0%        | 0%        | 0%        | 0%          | 0%          |
| Beépíthetőség             | -40%      | -40%      | -40%      | -40%        | -40%        |
| 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:         | -65%      | -60%      | -75%      | -65%        | -65%        |
| Módosított alapár:        | 811 Ft/m2 | 800 Ft/m2 | 438 Ft/m2 | 1 247 Ft/m2 | 1 220 Ft/m2 |
| Módosított alapár átlaga: | 903 Ft/m2 |           |           |             |             |

#### Az érték megállapítása

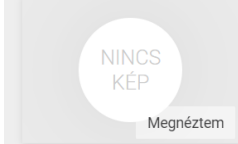


|                      |                          |              |
|----------------------|--------------------------|--------------|
| Redukált alapterület | Módosított alapár átlaga | Érték        |
| 1 583 m2             | 903 Ft/m2                | 1 429 529 Ft |

|   |              |
|---|--------------|
| Egyedileg értékelendő elem:                     |              |
| Érték mindösszesen:                             | 1 429 529 Ft |
| Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel: | 1 400 000 Ft |

Az érték a telekértéket nem tartalmazza ☐

Az érték a telekértéket tartalmazza ☒

## Összehasonlító adatok piaci alapon közelítve:

| Sor<br>szám | Helyszín   | Terület /<br>m <sup>2</sup> | Eladási ár / Ft | Adat forrása      |
|-------------|--|-----------------------------|-----------------|-------------------|
| 1.          |  <p><b>4.99 M Ft</b> 2 318 Ft/m<sup>2</sup><br/>Biharkeresztes<br/>2 153 m<sup>2</sup> telek</p> <p>Eladó Biharkeresztes aszfaltozott utcájában 2153 m<sup>2</sup> 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. <a href="https://ingatlan.com/biharkeresztes/elado+telek/lakoovezeti-telek/32077701">https://ingatlan.com/biharkeresztes/elado+telek/lakoovezeti-telek/32077701</a></p>   | Telek<br>2153               | 4.990.000,-     | ingatlan.com      |
| 2.          | <p><b>Eladó építési telek, Biharkeresztes</b><br/>Biharkeresztes</p> <p><b>8 142 000 Ft</b><br/>2 000 Ft/m<sup>2</sup></p> <p>ALAPTERÜLET<br/>4071 m<sup>2</sup></p> <p>TELEKTERÜLET<br/>4071 m<sup>2</sup></p> <p>Biharkeresztesen csendes, aszfaltozott, összközművesített utcában 4.071,- m<sup>2</sup>-es építési telek eladó.<br/><a href="https://www.ingatlantajolo.hu/ingatlan/elado+epitesi-telek+biharkeresztes/6705694?utm_campaign=IT_talalati_lista_organic&amp;ref=list">https://www.ingatlantajolo.hu/ingatlan/elado+epitesi-telek+biharkeresztes/6705694?utm_campaign=IT_talalati_lista_organic&amp;ref=list</a></p>                                     | Telek<br>4071               | 8 142.000.-     | ingatlantajolo.hu |
| 3.          | <p><b>Ipari telek</b><br/>Biharkeresztes, Belterület</p> <p><b>35 000 000 Ft</b><br/>- Ft/m<sup>2</sup></p> <p>ALAPTERÜLET<br/>-</p> <p>TELEKTERÜLET<br/>20000 m<sup>2</sup></p> <p>Közvetlenül a város szélén, a fő és bekötő úttól nem messze, forgalmas helyen, építési telek, közműcsatlakozási lehetőségekkel eladó.<br/><a href="https://www.ingatlantajolo.hu/ingatlan/elado+ipari-telek+biharkeresztes/5980014?utm_campaign=IT_talalati_lista_organic&amp;ref=list">https://www.ingatlantajolo.hu/ingatlan/elado+ipari-telek+biharkeresztes/5980014?utm_campaign=IT_talalati_lista_organic&amp;ref=list</a></p>  | Telek<br>20000              | 35.000.000,-    | ingatlantajolo.hu |
| 4.          |  <p><b>4 M Ft</b> 3 562 Ft/m<sup>2</sup><br/>Tinódi utca 77, Berettyóújfalú<br/>1 123 m<sup>2</sup> telek</p> <p>Üres építési telek 47-es főúttól 300 méterre, csendes utcában, áram, víz, gáz, szennyvízcsatorna, fűtött kút van. <a href="https://ingatlan.com/berettyoujfalu-berettyoszentmarton/elado+telek/lakoovezeti-telek/32188916">https://ingatlan.com/berettyoujfalu-berettyoszentmarton/elado+telek/lakoovezeti-telek/32188916</a></p>  | Telek<br>1123               | 4.000.000.-     | ingatlan.com      |
| 5.          |  <p><b>5.5 M Ft</b> 3 485 Ft/m<sup>2</sup><br/>Irinyi utca 11, Berettyóújfalú<br/>1 578 m<sup>2</sup> 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!<br/>Irányár 5.5 M<br/><a href="https://ingatlan.com/berettyoujfalu-berettyoszentmarton/elado+telek/lakoovezeti-telek/32128294">https://ingatlan.com/berettyoujfalu-berettyoszentmarton/elado+telek/lakoovezeti-telek/32128294</a></p> | Telek<br>1578               | 5.500.000,-     | ingatlan.com      |

## Forgalmi érték meghatározása

### Piaci helyzetelemzés:

|                             |                         |
|-----------------------------|-------------------------|
| Település ingatlanforgalma: | lélekszámának megfelelő |
| Forgalomképesség:           | közepes                 |
| Hosszú távú értékállóság:   | értéktartás várható/    |

/

Megjegyzés:

**Forgalmi érték: 1.400.000,- Ft**

**azaz**

**Egymillió-négyszázezer forint**

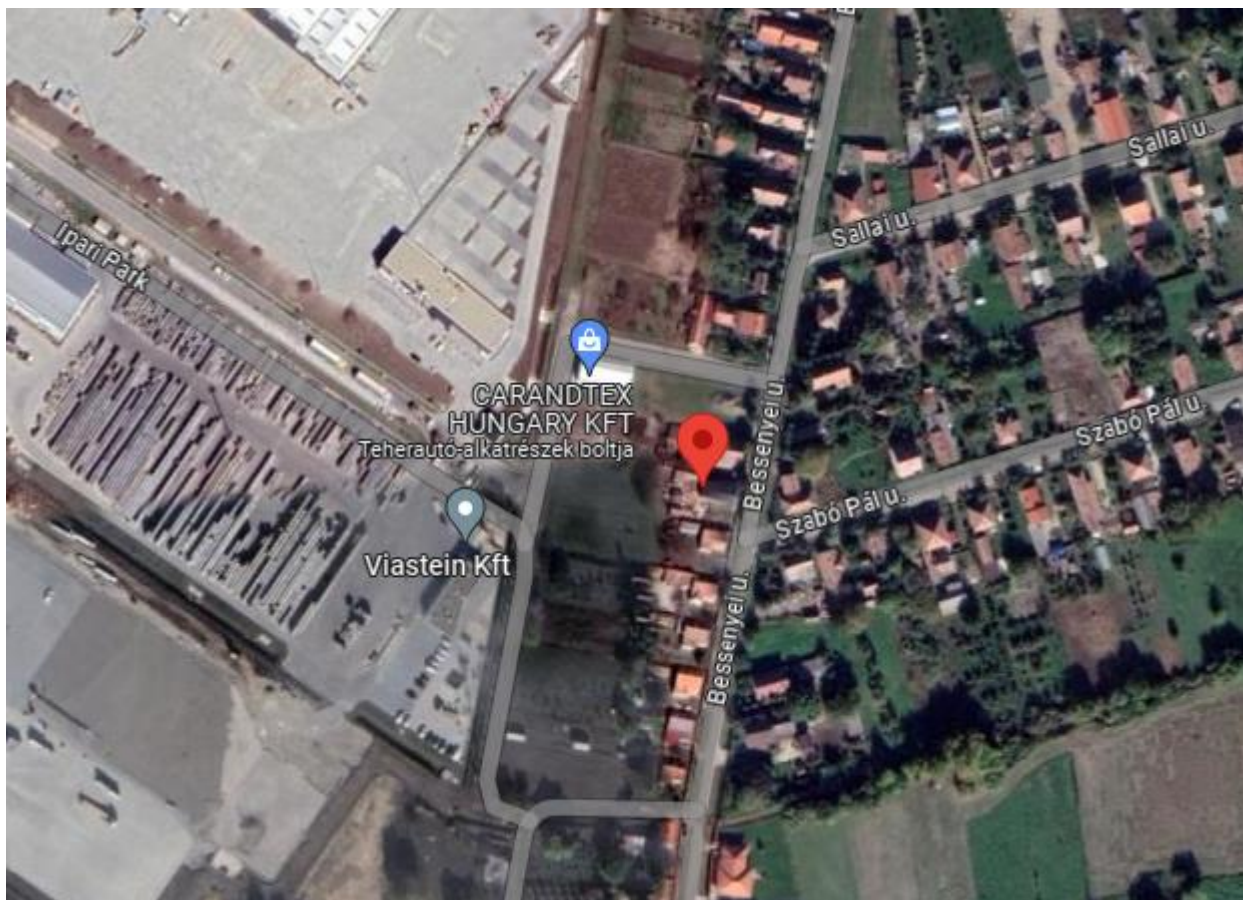
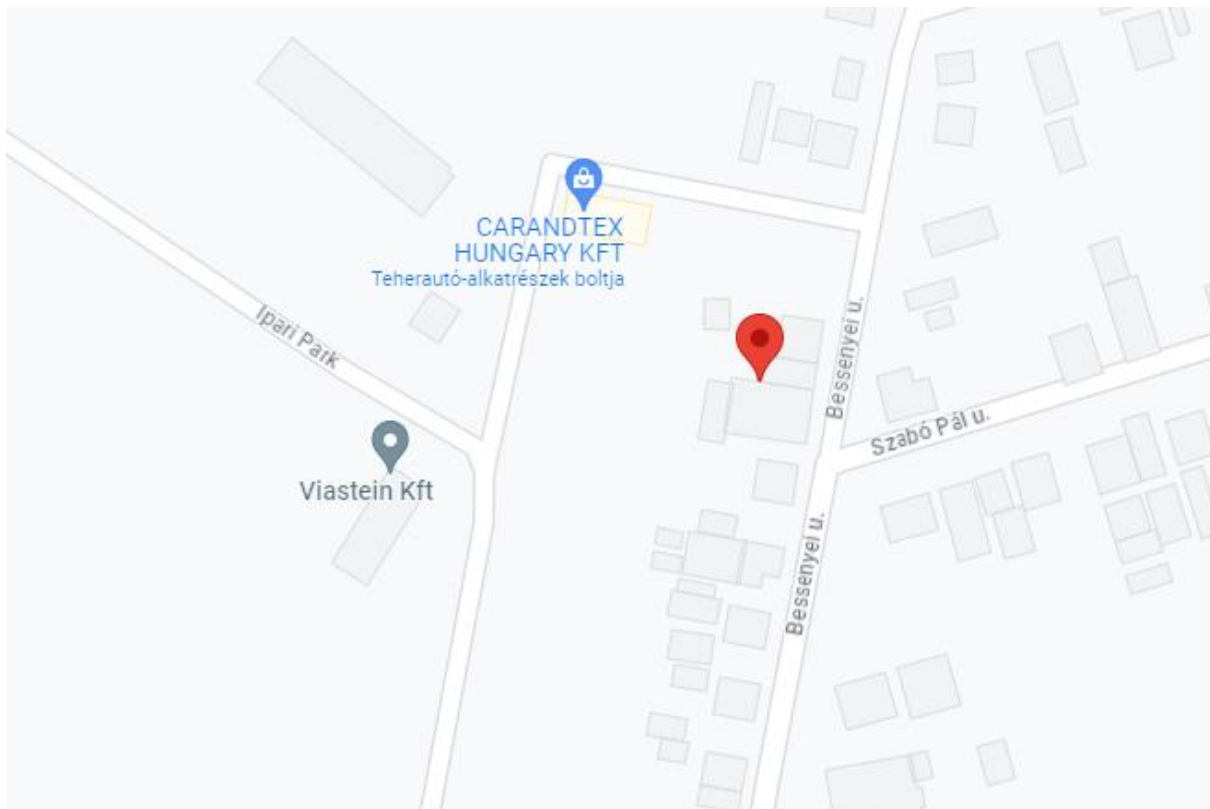
*A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.*

## MELLÉKLETEK

Megnevezés:

- Térképek
- Tulajdoni lap másolat
- Fotó

## Térkép



<https://www.google.com/maps/place/Biharkeresztes,+Bessenyei+u.+34>



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

Oldal: 1 / 1

**E-hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat**

Megrendelés szám: 30005/23894/2023

2023.10.12

Szektor: 53

**BIHARKERESZTES**

**Belterület 402 helyrajzi szám**

4110 BIHARKERESZTES Bessenyei utca 34.

**I. RÉSZ**

**1. Az ingatlan adatai:**

| alrészlet adatok               | terület | kat.t.jöv. | alosztály adatok                     |
|--------------------------------|---------|------------|--------------------------------------|
| művelési ág/kivett megnevezés/ | min.o   | ha m2      | k.fill. ter. kat.jöv<br>ha m2 k.fill |

- |  |   |      |      |
|--|---|------|------|
| . Kivett beépített terület   | 0 | 1583 | 0.00 |
| 3. bejegyző határozat: 2082/3/1982.05.04<br>Terheli a BIHARKERESZTES Belterület 402/B HRSZ-t illető Földhasználati jog |   |      |      |
| 4. bejegyző határozat: 2082/3/1982.05.04<br>Önálló építmény földhasználati jog alapján                                 |   |      |      |

**II. RÉSZ**

2. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 33899/1991.06.20  
jogcím: jogszabály alapján  
jogállás: tulajdonos  
név: BIHARKERESZTES VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 4110 BIHARKERESZTES Széchenyi utca 57  
törzsszám: 15372947

**III. RÉSZ**

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 3/1982.05.04  
Önálló szöveges bejegyzés földhasználati jog: a 402/A és 402/B helyrajzszámú ingatlanok  
mindenkori tulajdonosa javára. Lásd: 472/1 és 472/2 sz. tul. lapokat is!.

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**



## FOTOMELLÉKLET

