

# ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

**4110 Biharkeresztes 561/2/II helyrajzi számú  
ingatlanról.**



**Megbízó: Biharkeresztes Közös Önkormányzati Hivatal**

Készítette: Barta-Pap Margit  
Ingatlanközvetítői és értékbecsülő névjegyzék sz.: B-15/2001  
nyilvántartási szám: 2219894  
4100 Berettyóújfalu, Lenkei u. 3.  
tel: 06 70 239 4552  
E-mail: [bartalajosne50@gmail.hu](mailto:bartalajosne50@gmail.hu)  
Berettyóújfalu 2025. 08. 04.

## TARTALOMJEGYZÉK

Címlap.....	1
Tartalomjegyzék.....	2
Értékelési szakvélemény .....	3
Alapadatok .....	4-9
Értékmeghatározás módja.....	10-11
Piaci összehasonlító adatok alapján .....	12-13
Forgalmi érték meghatározás.....	14
Melléklet__Térképek.....	15
Melléklet__változási vázrajz.....	16-17
Melléklet__fényképek.....	18-19
Melléklet__ingatlan adatok.....	20-23

## Értékelési Bizonyítvány

### Megrendelő adatai

Megrendelő neve: **Biharkeresztes Város Önkormányzata**

Értékelés típusa: **értékbecslés**

**Értékelés tárgya 561/2/II hrsz.**

#### **Ingtalan megosztási változási vázrajz**

**szerinti címe:**

Irányítószám: **4110**

Település: **Biharkeresztes**

**Helyrajzi szám 561/2/II hrsz.**

Utca: **Belterület**

Házszám, emelet-ajtó: **.**

Művelési ág: **Kivett lakóház, udvar**

Területe: **161m<sup>2</sup>**

**Teherlap bejegyzés: nincs**

**Széljegyek: nincs**

Értékelt tulajdoni hányad: **1/1 tulajdoni hányad**

Tulajdonos: **Biharkeresztes Város Önkormányzata 4110 Biharkeresztes Széchenyi u 57 sz.**

**Helyszíni szemle dátuma: 2025. 07. 11.**

**Szakvélemény érvényessége: 180 nap**

**Értékelés célja: fogalmi érték megállapítás**

**Értékelés alapja: Piaci összehasonlító**

**Értékesíthetőség: 180-360nap**

**Kiinduló adatok, információk:**

#### Területi adatok összesítése

**Belterületi földrészlet(ek) összesen: 161 m<sup>2</sup>**

**Épület(ek) összesen: nincs**

**ingatlan megtekintett állapotának fogalmi értéke:**

**400.000,- Ft azaz Négyszázezer forint**

A fogalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

**Berettyóújfalu, 2025. 08.04.**

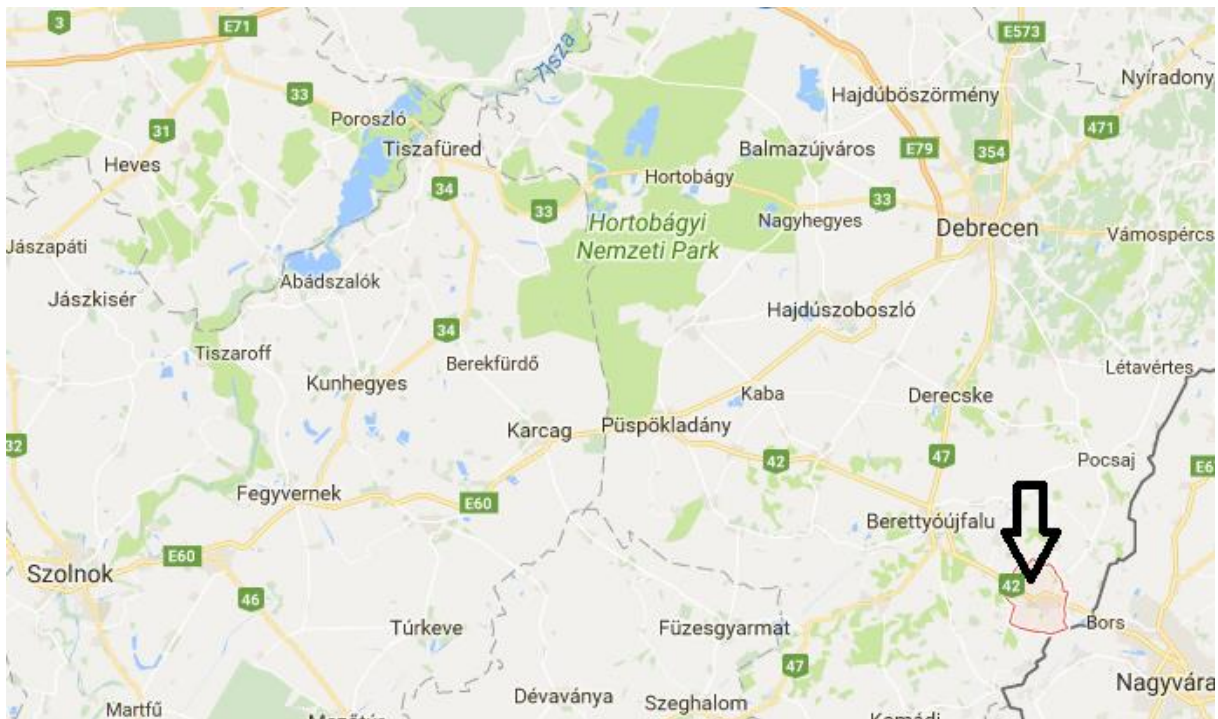
  
**Barta-Pap Margit**  
egyéni vállalkozó  
4100 Berettyóújfalu, Lenkei u. 3.  
Adószám: 62641836-1-29

## Alapadatok

### Környezet

Biharkeresztes Észak-Alföldi régióban, Hajdú-Bihar megye délkeleti részén fekszik, Debrecentől 50 km-re, a magyar-román határtól 6 km-re. Vasútállomása egyben határállomás is. Földrajzi szempontból a Biharsík 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 ingatlan leírása

Az értékelt 561/2 hrsz-on nyilvántartott ingatlan Biharkeresztes település belterületén a település központtól kb. 800 m-re található, Széchenyi utcáról a 42-es közlekedési útról a Mol benzinkút után bal oldalt az második utca Szacs vay utca középső felén található sorház, melyben kialakított lakásokhoz udvarrész került kialakításra. a középső lakáshoz bejárat a József Attila utca felől található, mellette az utca felől külön helyrajzszám alatt 561/2/II hrsz-mal egy üres udvarész található, mely közvetlenül az 561/2/III sz ingatlanhoz kapcsolódó. a két területet a 561/2/III számú ingatlan tulajdonosa a becsatolt kérelem alapján harminc éve egybe műveli a lakáshoz tartozó területtel. Mivel az 561/2/II hrsz. megjelölt ingatlan 161 m<sup>2</sup> így önálló építési telekként nem eladható, a biharkersztesi Város Önkormányzatának építési szabályzata alapján . A mellette lévő közvetlen szomszéd keskeny telkének kiegészítése a legcélszerűbb, annak értékét növeli.. Megközelíthetősége szilárd útburkolaton lehetséges. Az ingatlan előtt kiépített beton út található.

## Megközelíthetőség



Fábián Szabolcs e.v.  
4100 Berettyóújfalú, Erkel Ferenc u. 9.

Biharkeresztes  
belterület

Község, város

Munkaszám: 203/2019.

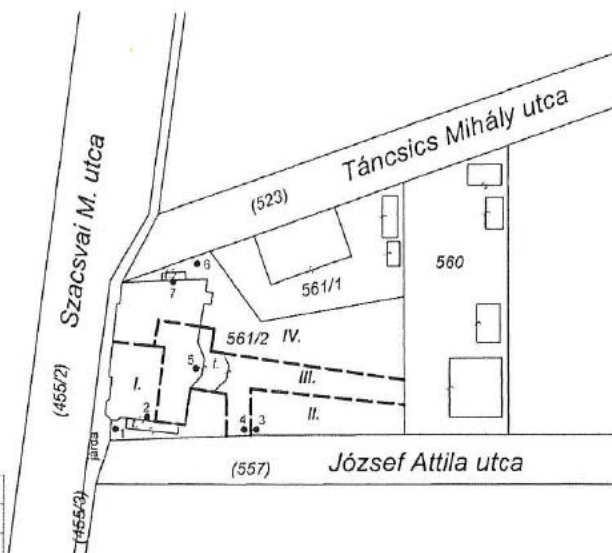
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-343/2019.

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

az 561/2 helyrajzi számú földrészlet használati megosztásáról

M=1:1000

Ez a vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetésre nem használható!



Címkoordináták 561/2 hrsz			
Pontszám	Y	X	Pontkód
1	852361	202269	5412
2	852366	202271	5412
3	852384	202269	5412
4	852382	202269	5412
5	852374	202279	5412
6	852374	202295	5412
7	852370	202293	5412

A használati megosztás akaratunknak megfelelően történt:

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Használati megosztás előtti állapot						Használati megosztás utáni állapot							Használati jog jogosultja
Helyrajzi szám	Atrészlet			Terület	AK	Helyrajzi szám	Atrészlet			Terület	AK	Szoigalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ág	Műn.o.				ha. m²	jel	műv. ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
561/2	-	Kivett, lh., udv.	-	0.1151	0.00	561/2/I.	-	Kivett, lh.,udv.	-	0.0189	0.00	-	Biharkeresztes Város Önkormányzata 1/1
						561/2/II.	-	Kivett, lh.,udv.	-	0.0161	0.00	-	Biharkeresztes Város Önkormányzata 1/1
						561/2/III.	-	Kivett, lh.,udv.	-	0.0309	0.00	-	Magyar Állam vagyonkezelő: Nemzeti Eszközkezelő Zrt. 1/1
						561/2/IV.	-	Kivett, lh.,udv.	-	0.0492	0.00	-	Prodan Emil 1/2 Prodan Alina Gratiana 1/2
szeszen	-	-	-	0.1151	0.00	Összesen:	-	-	-	0.1151	0.00	-	

Készítette: Berettyóújfalú, 2019. november 20.

Készítő: Fábián Szabolcs  
földmérő lg. száma: 7457/2018.

Az állami alapadat tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik.

Berettyóújfalú, 2019. .... hó ..... nap

Záradékoló: .....

Minőségét tanúsító: Szilágyi Csaba  
Ing.rend.mín.sz.: 0778/1990

Ing.rend.mín.sz.:

(Ez a vázrajz nem használható!)



*Ingatlan megközelíthetősége:*

Az értékelt ingatlan Biharkeresztes település belterületén a település központtól kb. 800 m-re található, a központból kiindulva a Széchenyi utcából nyíló utca. Megközelíthetősége szilárd útburkolaton lehetséges.

Tömegközlekedése távolsági autóbuszjáratokkal megoldott. Helyi közlekedésű buszjárat az ingatlantól kb. 800m-re a vasútállomás az ingatlantól kb. 1000m-re található.

**Változási vázrajz adatai**

Irányítószám, település:	4110 Biharkeresztes
<b>Helyrajzi szám:</b>	<b>561/2/II hrsz.</b>
Utca:	
Házzszám, emelet-ajtó:	.
Változási vázrajz beadásának dátuma:	2025.05.22.
Telek területe:	161 m <sup>2</sup>
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	belterület

**Természetbeni adatok**

Irányítószám, település:	4110 Biharkeresztes
Utca:	József A. u.
Házzszám, emelet-ajtó:	
Művelési ág:	Kivett lakóház, udvar,
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Az értékelt hányad: <b>1/1</b> Az ingatlan tulajdonosai: Biharkeresztes Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad

**Belterületi földrészlet ( 561/2/II hrsz.)**

**Azonosítás**

Telek alapterülete:	161 m <sup>2</sup>
---------------------	--------------------

**Jellemzés**

Telek kialakítása:	közel szabályos négyszög
Telek alakja, formája:	közel szabályos négyszög
Telek határai:	szélső telek
Telek kerítettsége:	nincs



Kerítés típusa:

Beépítés módja: -

Domborzati és lejtésviszonyok: sík terület

Fák, felépítmények:

**Közművesítettsége**

nincs

## **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 érték meghatározás:*

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 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 többletráfordításokat 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*

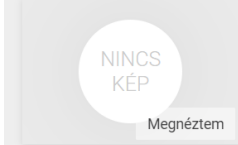


Az ingatlan a hatályos építésügyi szabályoknak megfelelően épült:

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

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	nem	összközműves	összközműves	nincs	összközműves	víz, villany
Megközelíthetőség	aszfaltozott	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Telek	161 m2	2 153 m2	4 071 m2	20 000 m2	1 123 m2	1 578 m2
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/m2	2 000 Ft/m2	1 750 Ft/m2	3 562 Ft/m2	3 485 Ft/m2
Adat forrása, dátuma		ingatlan.com 2024.	ingatlantajolo.hu 2024.	ingatlantajolo.hu 2024.	ingatlan.com 2024.	ingatlan.com 2024.
Korrekciók:						
Kínálati ár		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterületi eltérés		-5%	-5%	-10%	-5%	-5%
Elhelyezkedés		10%	10%	10%	10%	10%
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:		-5%	-5%	-10%	-5%	-5%
Módosított alapár:		2 202 Ft/m2	1 900 Ft/m2	1 575 Ft/m2	3 384 Ft/m2	3 311 Ft/m2
Módosított alapár átlaga:		2 474 Ft/m2				
Az érték megállapítása						
Redukált alapterület		Módosított alapár átlaga			Érték	
161 m2		2 474 Ft/m2			398 371 Ft	
Egyedileg értékelendő elem:						
Érték mindösszesen:		398 371 Ft				
Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:		400 000 Ft				
Az érték a telekértéket nem tartalmazza		<input type="checkbox"/>	Az érték a telekértéket tartalmazza		<input checked="" type="checkbox"/>	



## Összehasonlító adatok piaci alapon közelítve:

Sor szám	Helyszín	Terület / m <sup>2</sup>	Eladási ár / Ft	Adat forrása
1.	 <p><b>4.99 M Ft</b> 2 318 Ft/m<sup>2</sup> Biharkeresztes 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 2153	4.990.000,-	ingatlan.com
2.	<p><b>Eladó építési telek, Biharkeresztes</b> Biharkeresztes</p> <p><b>8 142 000 Ft</b> 2 000 Ft/m<sup>2</sup></p> <p>ALAPTERÜLET 4071 m<sup>2</sup></p> <p>TELEKTERÜLET 4071 m<sup>2</sup></p> <p>Biharkeresztesen csendes, aszfaltozott, összközművesített utcában 4.071,- m<sup>2</sup>-es építési telek eladó. <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 4071	8 142.000.-	ingatlantajolo.hu
3.	<p><b>Ipari telek</b> Biharkeresztes, Belterület</p> <p><b>35 000 000 Ft</b> - Ft/m<sup>2</sup></p> <p>ALAPTERÜLET -</p> <p>TELEKTERÜLET 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. <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 20000	35.000.000,-	ingatlantajolo.hu
4.	 <p><b>4 M Ft</b> 3 562 Ft/m<sup>2</sup> Tinódi utca 77, Berettyóújfalú 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 1123	4.000.000.-	ingatlan.com
5.	 <p><b>5.5 M Ft</b> 3 485 Ft/m<sup>2</sup> Irinyi utca 11, Berettyóújfalú 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! Irányár 5.5 M <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 1578	5.500.000,-	ingatlan.com

## Forgalmi érték meghatározása

### Piaci helyzetelemzés:

Település ingatlanforgalma:	lélekszámának megfelelő
Forgalomképesség:	közepes
Hosszú távú értékállóság:	
Megjegyzés:	

**Forgalmi érték: 400.000,- Ft**

**azaz**

**Négyszázezer forint**

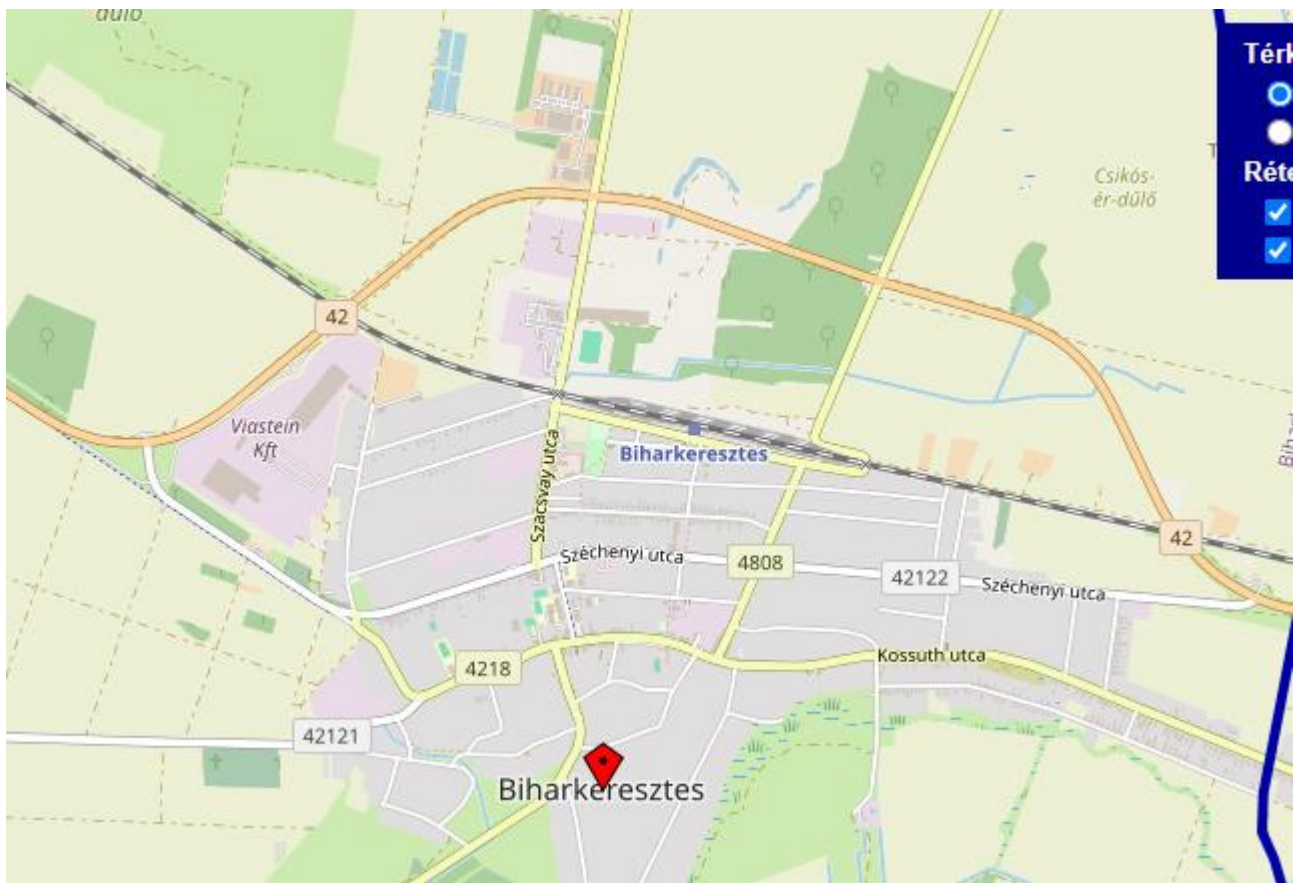
*A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.*

## MELLÉKLETEK

Megnevezés:

- Térképek
- Változási vázrajz
- Fotó
- ingatlanvagyon kataszter

térkép



Fábián Szabolcs e.v.  
4100 Berettyóújfalú, Erkel Ferenc u. 9.

Biharkeresztes  
belterület

Község, város

Munkaszám: 203/2019.

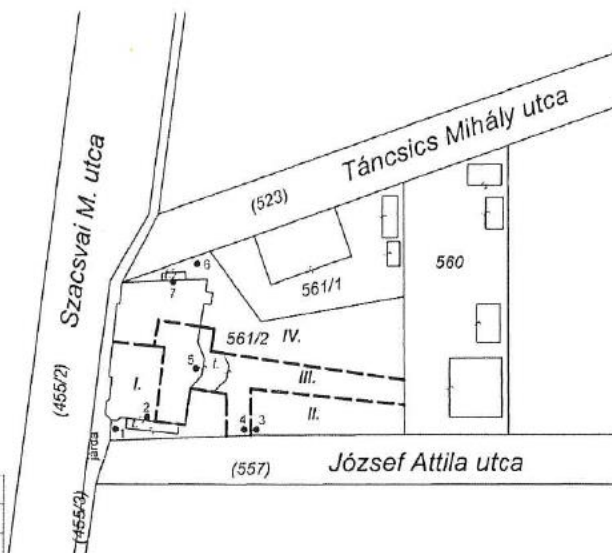
Adatszolgáltatás iktatószáma: 2-343/2019.

## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

az 561/2 helyrajzi számú földrészlet használati megosztásáról

M=1:1000

Ez a vázrajz ingatlan-nyilvántartási átvezetésre nem használható!



Címkoordináták 561/2 hrsz			
Pontszám	Y	X	Pontkód
1	852361	202269	5412
2	852366	202271	5412
3	852384	202269	5412
4	852382	202269	5412
5	852374	202279	5412
6	852374	202295	5412
7	852370	202293	5412

A használati megosztás akaratunknak megfelelően történt:

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Használati megosztás előtti állapot						Használati megosztás utáni állapot							Használati jog jogosultja
Helyrajzi szám	Atrészlet			Terület	AK	Helyrajzi szám	Atrészlet			Terület	AK	Szoigalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ág	Műn.o.				ha. m²	jel	műv. ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
561/2	-	Kivett, lh., udv.	-	0.1151	0.00	561/2/I.	-	Kivett, lh., udv.	-	0.0189	0.00	-	Biharkeresztes Város Önkormányzata 1/1
						561/2/II.	-	Kivett, lh., udv.	-	0.0161	0.00	-	Biharkeresztes Város Önkormányzata 1/1
						561/2/III.	-	Kivett, lh., udv.	-	0.0309	0.00	-	Magyar Állam vagyonkezelő: Nemzeti Eszközkezelő Zrt. 1/1
						561/2/IV.	-	Kivett, lh., udv.	-	0.0492	0.00	-	Prodan Emil 1/2 Prodan Alina Gratiana 1/2
szeszen	-	-	-	0.1151	0.00	Összesen:	-	-	-	0.1151	0.00	-	

Készítette: Berettyóújfalú, 2019. november 20.

Készítő: Fábián Szabolcs  
földmérő lg. száma: 7457/2018.

Az állami alapadat tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik.

Berettyóújfalú, 2019. .... hó ..... nap

Záradékoló: .....

Minőségét tanúsító: Szilágyi Csaba  
Ing.rend.mín.sz.: 0778/1990

Ing.rend.mín.sz.:

(Ez a vázrajz nem használható!)



2025 Máj 22. C

## Kérelem

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Képviselő Testület!

Alulírott Szőke János (Berettyóújfalu, 1982.05.17., An.: Jaklics Ágnes) a következő kéréssel fordulok Önökhöz.

Édesanyám sajnálatos halála után testvéremmel megörököltük a Biharkeresztes Szacs vay utca 17/B házszámú, 561/2/A/2 hrsz-ú ingatlant.

Mivel fenti ingatlanra nincs szükségünk ezért értékesíteni szeretnénk, de az eladási folyamat alatt fényderült arra, hogy az udvar meg van osztva, és ott a városnak van egy 161 m<sup>2</sup>-es része.

Ez a rész nem közvetlenül kapcsolódik a város tulajdonában lévő ingatlanhoz erre a részre az átjárás csak a tulajdonunkban lévő udvarrészen keresztül lehetséges, ezt a részt Édesanyám az elmúlt 30 évben rendben tartotta, sem az előző tulaj sem pedig a város nem élt a tulajdonosi jogával.

Fentiek miatt sajnos az ingatlan eladhatatlanná vált.

Ezért kérem Önöket, hogy a vázrajzon II jelölt udvarrészt számomra értékesíteni szíveskedjenek.

Mellékletben csatolom a vázrajzot.

Tisztelettel:

  
.....  
Szőke János

Biharkeresztes Közös Önkormányzati Hivatal	
Beérkezett	
Dátum: 2025 Máj 22.	Száma: BK 6068 / 2025
Feladatok	
Dátum: 2025 Máj 22	Száma: BK / 1908 - 1 / 2025
Előszám:	Részes: D. D. D.

FOTO



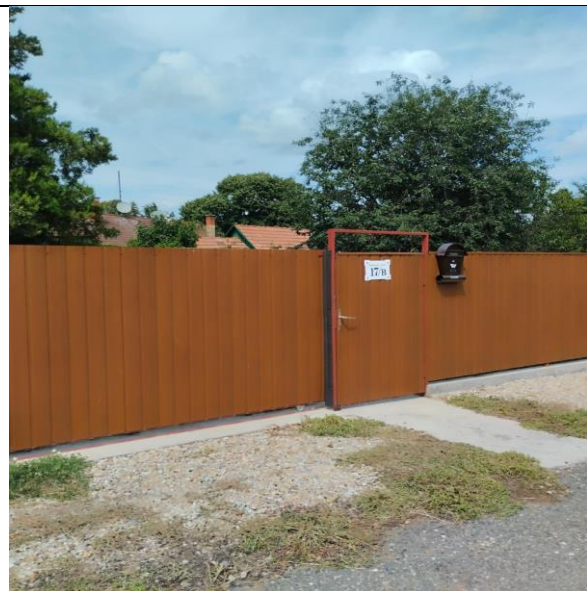
beépítetlen terület



József Attila utca



József Attila utca zsákutca







József Attila utca felől udvar



József Attila utca

Biharkeresztes

Eszköz karton

2024.10.08.

Ingatlanvagyon-Kataszter

Széchenyi utca 57.

Karton egyedi azonosító: "I/84"

<b>INGATLAN ADATOK</b>																							
Helyrajzi szám: 411/ / /				Megnevezés: BEÉPÍTETLEN TERÜLET																			
Napló sorszám: 84				Ingatlan jelleg: 00001 Művelés alá nem tartozó beépítetlen földterület																			
Ingatlan címe: 0919956 Biharkeresztes, SZÉCHENYI UTCA 57																							
Jogi rendezettség: 1 rendezett				Intézményi jel: Önkorm Önkormányzat																			
Ingatlan fekvése: belterület																							
A földrészlet nagysága: 656 m2																							
A földrészlet tulajdonjoga: a földrészlet kizárólag önk.tul.																							
A vagyon jellege: üzleti vagyon																							
Forgalomképessége: Üzleti vagyon (forgalomképes)																							
<b>Időpontok</b>																							
Induló: 1991.06.20.				Bruttó változás: 2001.01.01.																			
Utolsó mozgás: 2001.01.01. 151 Térítésmentes átvétel, átruházás																							
Megszűnés:																							
<b>Ingatlan összesen</b>																							
Bruttó: 131 000 Ft				ÉCS: Ft																			
Nettó: 131 000 Ft				Becsült érték: 135 000 Ft																			
<b>Ingatlan betétlapok</b>																							
<table><tr><th>Betétlap</th><th>Bruttó</th><th>ÉCS</th><th>Nettó</th><th>Főkönyvi szám</th><th>ÉCS %</th><th>Intézmény</th></tr><tr><td>I/84/F/2</td><td>131 000</td><td>0 Ft</td><td>131 000</td><td>121113</td><td>0,00</td><td>Önkormányzat</td></tr></table>								Betétlap	Bruttó	ÉCS	Nettó	Főkönyvi szám	ÉCS %	Intézmény	I/84/F/2	131 000	0 Ft	131 000	121113	0,00	Önkormányzat		
Betétlap	Bruttó	ÉCS	Nettó	Főkönyvi szám	ÉCS %	Intézmény																	
I/84/F/2	131 000	0 Ft	131 000	121113	0,00	Önkormányzat																	
<b>MOZGÁSOK</b>																							
<table><tr><th>Betétlap</th><th>Mozgás kód</th><th>Mozgás</th><th>Idő</th><th>Érték</th><th>Régi</th><th>Új</th><th>Megjegyzés</th></tr><tr><td>411/ / / F/2</td><td>960</td><td>Intézmény változás (átadás)</td><td>2012.01.01.</td><td>-131000</td><td></td><td>Önkorm</td><td></td></tr></table>								Betétlap	Mozgás kód	Mozgás	Idő	Érték	Régi	Új	Megjegyzés	411/ / / F/2	960	Intézmény változás (átadás)	2012.01.01.	-131000		Önkorm	
Betétlap	Mozgás kód	Mozgás	Idő	Érték	Régi	Új	Megjegyzés																
411/ / / F/2	960	Intézmény változás (átadás)	2012.01.01.	-131000		Önkorm																	



411/ / / / F/2	960	Intézmény változás (átadás)	2012.01.01.	131000		Önkorm	
411/ / / / F/2	151	Térítésmentes átvétel, átruházás	2001.01.01.	131000			

### ÉRTÉKCSÖKKENÉS

Betétlap	Mozgás kód	Mozgás	Idő	Érték
411/ / / / F/2	568	ÉCS átvez.: Intézmény változás (átadás)	2012.01.01.	0
411/ / / / F/2	568	ÉCS átvez.: Intézmény változás (átadás)	2012.01.01.	0
411/ / / / F/2	510	Nyitó ÉCS felvitel	2002.12.31.	0

Biharkeresztes	Eszköz karton	2024.10.08.
----------------	---------------	-------------

Ingatlanvagyon-Kataszter

Széchenyi utca 57.

Karton egyedi azonosító: "I/84"

INGATLAN ADATOK							
Helyrajzi szám: 411/ / /				Megnevezés: BEÉPÍTETLEN TERÜLET			
Napló sorszáma: 84				Ingatlan jelleg: 00001 Művelés alá nem tartozó beépítetlen földterület			
Ingatlan címe: 0919956 Biharkeresztes, SZÉCHENYI UTCA 57							
Jogi rendezettsége: 1 rendezett				Intézményi jel: Önkorm Önkormányzat			
Ingatlan fekvése: belterület							
Földrészlet nagysága: 656 m2							
Földrészlet tulajdonjoga: a földrészlet kizárólag önk.tul.							
A vagyon jellege: üzleti vagyon							
Forgalomképessége: Üzleti vagyon (forgalomképes)							
Időpontok							
Induló: 1991.06.20.				Bruttó változás: 2001.01.01.			
Utolsó mozgás: 2001.01.01. 151 Térítésmentes átvétel, átruházás							
Megszűnés:							
Ingatlan összesen							
Bruttó: 131 000 Ft				ÉCS: Ft			
Nettó: 131 000 Ft				Becsült érték: 135 000 Ft			
Ingatlan betétlapok							
Betétlap		Bruttó	ÉCS	Nettó	Főkönyvi szám	ÉCS %	Intézmény
I/84/F/2		131 000 Ft	Ft	131 000 Ft	121113	0,00	Önkormányzat
MOZGÁSOK							
Betétlap	Kód	Mozgás	Idő	Érték	Régi	Új	Megjegyzés
411/ / /F/2	960	Intézmény változás (átadás)	2012.01.01.	-131 000 Ft		Önkorm	
411/ / /F/2	960	Intézmény változás (átadás)	2012.01.01.	131 000 Ft		Önkorm	
411/ / /F/2	151	Térítésmentes átvétel, átruházás	2001.01.01.	131 000 Ft			
ÉRTÉKCSÖKKENÉS							
Betétlap		Mozgás kód	Mozgás	Idő	Érték		
411/ / /F/2		568	ÉCS átvész.: Intézmény változás (átadás)	2012.01.01.	Ft		
411/ / /F/2		568	ÉCS átvész.: Intézmény változás (átadás)	2012.01.01.	Ft		
411/ / /F/2		510	Nyitó ÉCS felvitel	2002.12.31.	Ft		

Biharkeresztes	Eszköz karton	2024.10.08.
----------------	---------------	-------------

Ingatlanvagyon-Kataszter

Széchenyi utca 57.

Karton egyedi azonosító: "I/84/F/2"

INGATLAN ADATOK						
Helyrajzi szám: 411/ //			Megnevezés: BEÉPÍTETLEN TERÜLET			
Napló sorszám: 84			Ingatlan jelleg: 00001 Művelés alá nem tartozó beépítetlen földterület			
Ingatlan címe: 0919956 Biharkeresztes, SZÉCHENYI UTCA 57						
Jogi rendezettség: 1 rendezett			Intézményi jel: Önkorm Önkormányzat			
Ingatlan fekvése: belterület						
Földrészlet nagysága: 656 m2						
Földrészlet tulajdonjoga: a földrészlet kizárólag önk.tul.						
A vagyon jellege: üzleti vagyon						
Forgalomképessége: Üzleti vagyon (forgalomképes)						
BETÉTLAP						
Betétlap: BEÉPÍTETLEN TERÜLET						
Főkönyvi szám: 121113			Ing: Aktivált, Földterület, Üzleti			
ÉCS kulcs: 0,00 %						
Intézmény: Önkorm Önkormányzat						
Szakfeladat:						
Időpontok						
Induló: 1991.06.20.			Bruttó változás: 2001.01.01.			
Utolsó mozgás: 2001.01.01. 151 Térítésmentes átvétel, átruházás						
Megszűnés:						
Aktuális értékek						
Bruttó: 131 000 Ft		ÉCS: Ft		Nettó: 131 000 Ft		
MOZGÁSOK						
Mozgás kód	Mozgás	Idő	Érték	Régi	Új	Megjegyzés
960	Intézmény változás (átadás)	2012.01.01.	-131 000 Ft		Önkorm	
960	Intézmény változás (átadás)	2012.01.01.	131 000 Ft		Önkorm	
151	Térítésmentes átvétel, átruházás	2001.01.01.	131 000 Ft			

ÉRTÉKCSÖKKENÉS			
Mozgás kód	Mozgás	Idő	Érték
568	ÉCS átvéz.: Intézmény változás (átadás)	2012.01.01.	Ft
568	ÉCS átvéz.: Intézmény változás (átadás)	2012.01.01.	Ft
510	Nyitó ÉCS felvitel	2002.12.31.	Ft