

Iktatószám: I/ 508-275 /2023. 2. számú függelék a 24/2019. (X.18.) önkormányzati rendelethez

F E D L A P

NYÍRADONY VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK

**képviselő-testületi, illetve bizottsági ülés elé kerülő
előterjesztéséhez.**

Tárgy: Döntés közterületek elnevezése tárgyában indított eljárás kapcsán.

Napirend sorszáma: 14.

Előterjesztő: Tasó Béla polgármester

Készítette: Dzsula Miklós település üzemeltetési ügyintéző

Az előterjesztés készítésében részt vett: dr. Mezei-Czifra Bernadett jegyző

Az ülés időpontja: 2023. november 06.

Előzetesen tárgyalja: Pénzügyi, Gazdasági, Ügyrendi és Összeférhetlenségi Bizottság

A döntés

- rendelet
 határozat

A döntéshez

- egyszerű
 minősített többség szükséges.

A döntéshozatal módja

- nyílt
 titkos
 névszerinti szavazás.

Az előterjesztést

- nyílt
 zárt ülésen kell tárgyalni.

**Az előterjesztés jelentős feltételeinek összefoglalása
határozatok esetében**

1.	Az előterjesztés tárgya:	Döntés közterületek elnevezése tárgyában indított eljárás kapcsán.
	Mint önkormányzati feladat, a jellege szerint:	<u>kötelező</u> feladat, vagy <u>önként vállalt</u> feladat
2.	Pénzügyi igény forrásai:	nem releváns
	- önkormányzati saját forrás összege:	
	- támogatás(ok) összege:	
	- összes kiadás:	
3.	A szükséges saját forrás fedezete:	nem releváns
4.	Főbb teljesítendő szakmai feltételek:	
5.	Fenntartási időszak	
	- mettől meddig:	
	- szakmai kötelezettsége: (pl: tovább foglalkoztatás, szolgáltatás teljesítés)	
	- kiadási igénye:	
6.	A döntés folyamán figyelembe veendő egyéb jelentős feltételek, felmerülő kérdések:	

Nyíradony, 2023. november 03.

Tasó Béla
polgármester



Tisztelt Képviselő Testület!

Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testületének 131/2023. (VIII.31.) számú határozata alapján a közterületek elnevezésének, a házszámablák elhelyezésének, a házszámozás rendjének szabályozásáról szóló testületének 9/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) 5. §-ban meghatározott rendelkezések alapján a határozat melléklete szerinti tartalommal közterület elnevezése tárgyában eljárás elindításáról döntött az alábbiak szerint:

Közterület neve	Helyrajzi száma	Közterület jellege
Erdőalja	0102/17	út
Vendégház	0144	út
Cserepes	0102/66	út

Az önkormányzati rendelet 5. § (5) bekezdése alapján képviselő-testületi fenti döntését és a beérkezett javaslatot a helyben szokásos módon legalább 15 napra közzé kell tenni. A (6) bekezdés alapján a közzétételt követően benyújtott észrevételeket és a közterületek elnevezésével vagy elnevezésének megváltoztatásával kapcsolatos javaslatokat a polgármester előzetes véleményezésre a képviselő-testület elé terjeszti.

A képviselő-testület fenti döntését 2023. október 18. napján az önkormányzat honlapján és a hirdető táblán is közzétételre került. Észrevétel nem érkezett.

Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2023. (III. 31.) önkormányzati rendeletével alkotta meg a közterületek elnevezésének, a házszámablák elhelyezésének, a házszámozás rendjének szabályozásáról szóló önkormányzati rendeletét, mely az alábbiakban szabályozza a közterületek elnevezésére vonatkozó rendelkezéseket:

3. Közterület elnevezésével kapcsolatos eljárás

5. § (1) A közterületek nevének megállapítása, vagy megváltoztatása a képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

(4) A közterület elnevezésére vagy annak megváltoztatására irányuló javaslatot a polgármester a képviselő-testület elé terjeszti, aki dönt az eljárás megindításáról.

(5) A (4) bekezdésben szabályozott képviselő-testületi döntést és a beérkezett javaslatot a helyben szokásos módon legalább 15 napra közzé kell tenni.

(6) A közzététel követően benyújtott észrevételeket és a közterületek elnevezésével vagy elnevezésének megváltoztatásával kapcsolatos javaslatokat a polgármester előzetes véleményezésre a képviselő-testület elé terjeszti.

(7) A (6) bekezdésben foglalt vélemény figyelembevételével a polgármester a közterület elnevezésére vagy elnevezésének megváltoztatására vonatkozó határozati javaslatot a magyarországi hivatalos földrajzi nevek megállapításáról és nyilvántartásáról szóló 303/2007. (XI. 14.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében foglalt véleményének kikérése végett megküldi a Földrajzinév-bizottságnak.

(8) A (7) bekezdésben foglalt vélemény kialakítását követően a közterület elnevezéséről vagy elnevezésének megváltoztatásáról hozott képviselő-testületi döntést a jegyző a helyben szokásos módon közzéteszi, valamint tájékoztatja az illetékes rendvédelmi és katasztrófavédelmi szervet és az országos mentőszolgálatot.

Az önkormányzati rendelet 5. § (7) bekezdése értelmében a képviselő-testületének véleményét a tartalmazó a közterület elnevezésére vagy elnevezésének megváltoztatására vonatkozó határozati javaslatot a polgármester megküldi magyarországi hivatalos

földrajzi nevek megállapításáról és nyilvántartásáról szóló 303/2007. (XI. 14.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében foglalt véleményének kikérése végett megküldi a Földrajzinév-bizottságnak.

Az előterjesztésben foglaltakat figyelembe véve az alábbi határozati javaslat elfogadását kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől.

HATÁROZATI JAVASLAT I.

Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testülete:

A közterületek elnevezésének, a házszám táblák elhelyezésének, a házszámozás rendjének szabályozásáról szóló testületének 9/2023. (III. 31.) önkormányzati rendelet 5. §-ban meghatározott rendelkezések alapján közterület elnevezése tárgyában az alábbi javaslatot teszi:

Közterület neve	Helyrajzi száma	Közterület jellege
Erdőalja	0102/17	út
Vendégház	0144	út
Cserepes	0102/66	út

Felkéri a polgármestert a közterület elnevezésére vagy elnevezésének megváltoztatására vonatkozó határozati javaslatot a magyarországi hivatalos földrajzi nevek megállapításáról és nyilvántartásáról szóló 303/2007. (XI. 14.) Korm. rendelet 4. § (2) bekezdésében foglalt véleményének kikérése végett küldje meg a Földrajzinév-bizottságnak.

Határidő: Azonnal és folyamatos

Felelős: Tasó Béla polgármester

Iktatószám: I/ 568-296 /2023. 2. számú függelék a 24/2019. (X.18.) önkormányzati rendelethez

F E D L A P

NYÍRADONY VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK

**képviselő-testületi, illetve bizottsági ülés elé kerülő
előterjesztéséhez.**

Napirend sorszáma:

**Tárgy: Döntés a Nyíradony Város Önkormányzata tulajdonát képező 1734/24.
hrsz-ú ingatlan értékesítéséről**

Előterjesztő: Tasó Béla polgármester

Készítette: dr. Mezei-Czifra Bernadett jegyző

Az előterjesztés készítésében részt vett: -

Az ülés időpontja: 2023. november 06.

Előzetesen tárgyalja: Pénzügyi, Gazdasági, Ügyrendi és Összeférhetlenségi
Bizottság,

A döntés

- rendelet
 határozat

A döntéshez

- egyszerű
 minősített többség szükséges.

A döntéshozatal módja

- nyílt
 titkos
 névszerinti szavazás.

Az előterjesztést

- nyílt
 zárt ülésen kell tárgyalni.

Nyíradony, 2023. november 04.

Tasó Béla
polgármester



1.	Az előterjesztés tárgya:	Döntés a Nyíradony Város Önkormányzata tulajdonát képező 1734/24 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről
	Mint önkormányzati feladat, a jellege szerint:	<u>kötelező feladat</u> , vagy <u>önként vállalt feladat</u> .
2.	Pénzügyi igény forrásai:	nem releváns
	- önkormányzati saját forrás összege:	
	- támogatás(ok) összege:	
	- összes kiadás:	
3.	A szükséges saját forrás fedezete:	nem releváns
4.	Főbb teljesítendő szakmai feltételek:	nem releváns
5.	Fenntartási időszak	
	- mettől meddig:	nem releváns
	- szakmai kötelezettsége: (pl: tovább foglalkoztatás, szolgáltatás teljesítés)	
	- kiadási igénye:	
6.	A döntés folyamán figyelembe veendő egyéb jelentős feltételek, felmerülő kérdések:	

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS Javaslat 1734/24 hrsz-ú ingatlan értékesítésére

Tisztelt Képviselő Testület!

Nyíradony Város Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képezi a Nyíradony 1734/24. hrsz. alatt nyilvántartott, összesen 151 m² területű, beépítetlen terület megnevezésű, természetben Nyíradony, Kölcsey utcán található 1734/24. hrsz-ú ingatlan, mely az önkormányzat által gazdaságosan nem használható terület.

Az önkormányzat vagyonértékesítésére vonatkozó szabályokat a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvt.), valamint a Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 10/2018. (VIII.31.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: rendelet) szabályozza.

A rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja alapján az önkormányzat forgalomképes üzleti vagyonát a rendelet 3. számú függeléke tartalmazza, melyben jelen elidegenítésre szánt ingatlan szerepel.

A rendelet 7.§ (2) bekezdés c) pontja alapján értékesítéskor a vagyon értékét 6 hónapnál nem régebbi értékbecslés alapján kell megállapítani. A SZA-Bróker Ingatlan Bt. által 2023. november 04. napján elkészített értékbecslés alapján az ingatlan forgalmi értéke tehermentes használatba vehető állapotban 290.000 Ft azaz kétszázkilencvenezer forint.

A rendelet 8.§ (1) bekezdése alapján a vagyon hasznosítása általában versenyeztetési eljárásban valósulhat meg, mely lehet pályázati eljárás, illetve egyszerűsített pályázati eljárás. A (4) bekezdés alapján egyszerűsített pályázati eljárás útján történik a vagyon hasznosítása, ha annak értéke ingatlan vagyon esetén nem haladja meg az 20 millió forintot. A 15. § (1) bekezdése alapján az egyszerűsített pályázati eljárás esetén a testület a határidőt és a minimál árat megjelölve, felhatalmazza a polgármestert az eljárás lebonyolítására, a döntés meghozatalára, a szerződés aláírására. A (2) bekezdés értelmében amennyiben az (1) bekezdésben meghatározott minimál ár meghaladja az 1 000 000 Ft-ot, úgy a polgármesternek a döntés meghozatala előtt ki kell kérnie a Pénzügyi, Gazdasági, Ügyrendi és Összeférhetlenségi Bizottság véleményét.

Az Nvt. 13. § (1) bekezdése, valamint a 14. § (2) és (4) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Ezen rendelkezést nem kell alkalmazni a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár 20%-át el nem érő értékű ingatlan értékesítése esetén.

A rendelet 8. § (5) bekezdés a) pontja alapján a pályázati eljárás során történik a vagyon hasznosítása, ha annak értéke az ingatlan vagyon elidegenítése esetén meghaladja az 20 millió Ft-ot.

HATÁROZATI JAVASLAT I.

Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testülete:

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, valamint a Nyíradony Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 10/2018. (VIII.31.) önkormányzati rendelet jelen tárgyban vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével a Nyíradony Város Önkormányzat tulajdonában lévő a Nyíradony 1734/24. hrsz. alatt nyilvántartott, összesen 151 m² területű, beépítetlen terület megnevezésű, természetben Nyíradony, Kölcsey utcán található 1734/24. hrsz-ú ingatlan értékesítését határozza el.

Az egyszerűsített pályázati eljárás határidejét 15 napban határozza meg.

Az ingatlan minimál árát összesen 330.000 -Ft, (azaz háromszázharminc forintban) állapítja meg.

Felhatalmazza a polgármestert az eljárás lebonyolítására, a döntés meghozatalára, a szerződés aláírására.

Felkéri a jegyzőt, hogy az önkormányzati rendelet 3. számú függelékének módosítását az értékesítést követően végezze el.

Határidő: Folyamatos, 2023. november 30.

Felelős: Tasó Béla polgármester

Dr. Mezei-Czifra Bernadett jegyző

Értékbecslés

mely készült

a



***4254 Nyíradony, Kölcsey utcában található
„beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanról
(hrsz.: 1734/24.)***

2023. november

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK	2
ALÁÍRÓLAP	3
1. ELŐZMÉNY, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	5
2. NYILATKOZAT A SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOGRÓL.....	5
3. ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGE.....	5
4. SZAKÉRTŐI FÜGGETLENSÉGI NYILATKOZAT	5
5. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE	6
6. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK	6
6.1. Az ingatlan elhelyezkedése	7
6.2. Általános leírás:.....	8
6.3. Közművek:	8
6.4. Telek:.....	9
7. ÉRTÉKELÉS.....	11
8. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK.....	15
MELLÉKLETEK:.....	15
Nyilatkozat	16

ALÁÍRÓLAP

4254 Nyíradony, Kölcsey utcában található „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan értékeléséhez
(hrsz.: 1734/24.)

Az értékbecslést készítette:


SZA-Bróker Ingatlan Bt.
4030 Debrecen, Leiningen u. 7/B/1.
Adószám: 22877877-1-09

Szabó Barnabás
ingatlan értékelő

névjegyzék szám: Sz-10/1993.
felsőszintű biz. szám (2006.): 54 3439 02.
IKÉ szám: 09-06-005880

Debrecen, 2023. november 04.

ÖSSZEFOGLALÓ ADATLAP

<i>Az ingatlan megnevezése:</i>	Beépítetlen terület
<i>Valós funkció:</i>	Lakóövezetben lévő beépítetlen (nem beépíthető) terület
<i>Település (város, kerület):</i>	Nyíradony (belterület)
<i>Utca, házszám:</i>	nincs (valóságban Kölcsey utca)
<i>Irányítószám:</i>	4254
<i>Hrsz.:</i>	nyíradonyi 1734/24.

TULAJDONVISZONYOK

<i>Tulajdonos neve:</i>	Nyíradony Város Önkormányzata
<i>Tulajdoni hányad (összesen):</i>	1/1.
<i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i>	Forgalomképes
<i>Értékelt érdekelttség:</i>	Tehermentes tulajdonjog
<i>Tények, terhek:</i>	Nincs bejegyzés

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

<i>Telekterület (tulajdoni lapon összesen):</i>	151 m ²
<i>Értékelt terület:</i>	151 m ²
<i>Összes felépítményi terület:</i>	nincs épület az ingatlanon
<i>Közmű-ellátottság:</i>	Közművesítetlen (víz, villany, gáz közművek az utcában)


ÉRTÉKELÉS

<i>Értékelés célja:</i>	Piaci érték meghatározása (értékesítés előkészítése)
<i>Értékelés alkalmazott módszere:</i>	Piaci összehasonlító módszer
<i>Értékelés fordulónapja:</i>	2023. november 04.
<i>Értékelés érvényessége:</i>	180 nap
<i>Megrendelő:</i>	Nyíradony Város Önkormányzata

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

<i>Piaci érték (Áfa-t tartalmaz):</i>	290.000.- Ft, azaz: Kétszázkilencvenezer Ft
---------------------------------------	--

Debrecen, 2023. november 04.


 SZABÓ BARNABÁS
 4030 Debrecen, Leininger u. 7/B/1.
 Adószám: 22877877-1-09
 Szabó Barnabás
 ingatlan értékelő

1. ELŐZMÉNY, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Nyíradony Város Önkormányzata megbízta a SZA-Bróker Ingatlan Bt.-t (4030 Debrecen, Leiningen u. 7/B/1. sz.) a 4254 Nyíradony, Kölcsey utcában található, a nyíradonyi 1734/24. hrsz.-ú „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan, tehermentes állapotnak megfelelő forgalmi/piaci értékének (hitelbiztosítéki érték meghatározása nélkül) szakértői vélemény keretében történő meghatározásával.

Az értékeléssel kapcsolatos egyéb megjegyzések:

Az értékelésbe vont ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése „beépítetlen terület” egyezik a valós használattal.

Az ingatlan belterületen van, a szabályozási terv szerint lakóövezeten belül helyezkedik el.

Az ingatlan területe, alakja, stb. alapján a HÉSZ előírásai szerint (NEM BEÉPÍTHETŐ).

Az ingatlan beépítetlen, kerítetlen.

Az ingatlan-nyilvántartásba az ingatlan címe nem szerepel, ezzel együtt a kapott iratok alapján a teljes ingatlan jól beazonosítható.

Az ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

2. NYILATKOZAT A SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOGRÓL

Az értékbecslést a tulajdonos/megbízó kizárólag saját célra (értékesítés előkészítése) használhatja fel!

(pénzügyi fedezet igazolására nem használható, hitelbiztosítéki érték nincs meghatározva)!

Jelen értékbecslés felhasználása - részben, vagy egészben - a fent írt céltól eltérően csak az értékbecslést készítő SZA-Bróker Ingatlan Bt. képviselőjére jogosult személy (Szabó Barnabás) írásos hozzájárulásával lehetséges.

Az értékbecslés idegen nyelvre való fordításához is szükséges a SZA-Bróker Ingatlan Bt. képviselőjére jogosult személy (Szabó Barnabás) írásos hozzájárulása.

3. ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGE

Jelen értékbecslés 2023. november 04-én készült, elektronikus formában, melyet a tulajdonos megkapja.

Az értékelés fordulónapja: 2023. november 04. napja.

Az értékbecslésben meghatározott érték az értékbecslés készítésétől számított 180 napig tekinthető érvényesnek.

4. SZAKÉRTŐI FÜGGETLENSÉGI NYILATKOZAT

Alulírott, Szabó Barnabás kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben sem nekem, sem pedig az általam képviselt SZA-Bróker Ingatlan Bt.-nek tulajdonosi jogviszonya nem állt fenn.

Fentieken túl kijelentem, hogy nincs összeférhetlenségi akadálya annak, hogy jelen értékbecslést, mint független szakértő készítsem el.

5. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Helyszíni szemle időpontja : 2023. április 28.
A szemlén jelen volt : Szabó Barnabás (értékbecslő)
Dzsula Miklós (megbízó képviselője)

Az értékelés folyamán felhasznált az ingatlannal kapcsolatos dokumentum és más adat:

- Tulajdoni lap másolat,
- Térkép.

Az ingatlanon 2023. április 28-án szakértői szemlét tartottam. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, műszaki, funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltam.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtam az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint az összehasonlításként számításba vehető környezetben kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

Az értékeléshez a megbízó által, a helyszínen szóban közölt információkat is hasznosítottam.

Az ingatlanról a tulajdonos hozzájárulásával fényképfelvételeket készítettem, melyek a becslés mellékletét képezik.

6. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Az ingatlan címe:	4254 Nyíradony, Kölcsey u. (belterület)
Helyrajzi száma:	nyíradonyi 1734/24.
Bejegyzett tulajdonos(ok):	Nyíradony Város Önkormányzata
Tulajdoni hányad:	1/1.
Telek terület:	151 m ²
Széljegy:	nincs
Megnevezés:	Beépítetlen terület
Egyéb terhek, tények, bejegyzések:	Nincs
Egyéb információk:	Nincs

Az ingatlan-nyilvántartási adatokat a 2023.04.19. napján készült E-hiteles tulajdoni lap (szemle) másolatról - jegyzeteltem ki.

6.1. Az ingatlan elhelyezkedése

Nyíradony Hajdú-Bihar vármegyében, annak ÉK-i peremén, Debrecentől (megyeszékhely) ~30 km-re (Balkány, Nyírmihálydi 8 km, Nyírlugos 12 km) található. A 471-es főút mentén helyezkedik el, vasútállomása a Debrecen-Mátészalka vasútvonalon, nem a városon belül van.



A vármegye városait tekintve Nyíradony hátrányos helyzetű térségben helyezkedik el, hiszen a legtöbb megyei város a Szolnoktól-Nyíregyházáig áthúzódó fő térszerkezeti tengelyen vagy annak közvetlen közelében helyezkedik el.

A vármegye e fejlettebb régiójához észak-nyugaton, keleten és délen gazdasági fejlődésben elmaradt térségek csatlakoznak.

E térségek közé tartozik a Ligetalja Kistérség is, melynek települései a centrumhoz képest perifériálisan helyezkednek el.

E települések összefüggő elmaradt zónát alkotnak, amelyből fejlettsége miatt kiemelkedik Nyíradony és Vámpércs.

A város egyetlen kiemelkedő térszerkezeti adottsága tehát, hogy nincs nagy távolságra Debrecentől. Nyíradony város közigazgatása alá tartoznak: Aradványpusztá (6 km), Szakolykert és Tamásipusztá (10 km). Szakolykert a városközponttól mindössze 3 km-re helyezkedik el, külön vasútállomása nincs, szemben a másik két területtel, melyek önálló vasútállomással rendelkeznek, és a 471-es főút mentén fekszenek Debrecen felé.

Nyíradony lakossága ~ 7.800 fő.

Környezetszennyezés

A helyszíni szemle során környezetet szennyezésre utaló jelet (tényleges szennyeződés) sem a becslésbe vont ingatlanokon, sem a becslött ingatlannal közvetlenül határos ingatlanokon nem tapasztaltam.

Az ingatlan beépítetlen, használaton kívül van (közút melletti), így nem feltételezhető a környezetterhelés.

A környezetterheléssel kapcsolatos megállapításom szemrevételezésen alapul, ezért ez irányú felelősségem korlátozottnak tekintendő.

6.2. Általános leírás:

A becslés tárgyát képező ingatlan Nyíradony belterületén, a központtól DK-i irányba, ~ 400 m-re helyezkedik el, a Kossuth u., és a Kölcsey u. sarkán.



Az ingatlan jól megközelíthető – közterületi csatlakozása van.

A közvetlen környezetében jellemzően családi házak vannak, illetve a Kossuth utcán kereskedelmi egységek, üzletek, intézmények egyaránt megtalálhatók.

Az ingatlan beépítetlen, kerítetlen.



Az ingatlan keskeny, a Kölcsey utcán a DK-i irányba szomszédos (17138/1. hrsz.-ú) családi házas ingatlan mellett vezet.

Összegzés:

A helyszíni szemlén tapasztaltak alapján az ingatlanról kialakult összbenyomás: jó. Az ingatlanforgalom a település környékén, a hasonló ingatlanok vonatkozásában átlagos/jó. *Itt említem meg, hogy az ingatlan elhelyezkedése, alakja, nagysága, formája a helyi építési rendelet szerint nem beépíthető. Az előzőek miatt az értékelt ingatlan piacképessége korlátozottnak tekinthető – vevőként véleményem szerint a szomszédos 1734/1. hrsz.-ú ingatlan tulajdonosa lehet.*

6.3. Közművek:

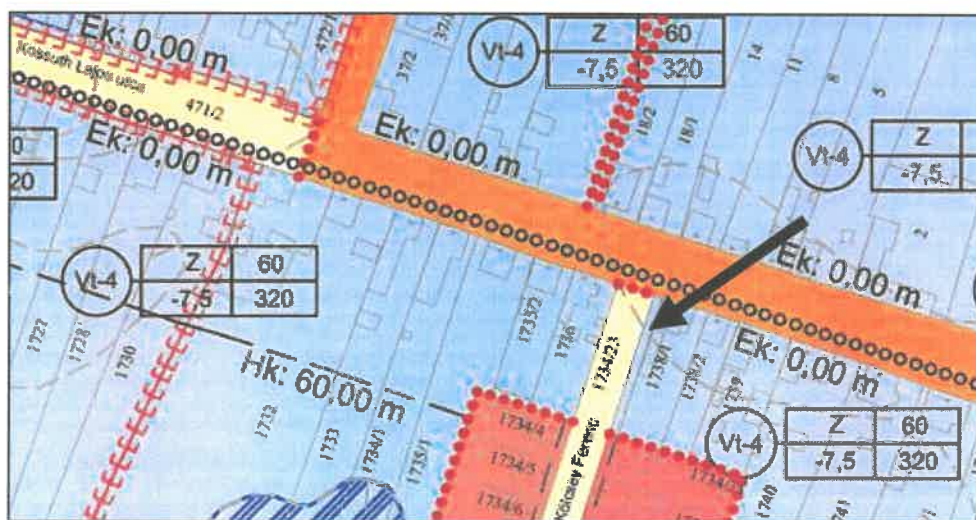
Az ingatlan közművesítetlen (villany, víz, gáz közművek a Kölcsey utcában ki vannak építve).

6.4. Telek:

- teljes terület: 151 m² (a lakóövezetben lévő területekhez képest sokkal kisebb),
- alakja négyszög (téglalap),
- hossz tengelye ÉK-DNy-i irányú, a Kölcsey utcával párhuzamos, a Kossuth utcára merőleges, saroktelek,
- közterületi/útsatlakozás mindkét utcával biztosított,
- felszíne sík, rendezett,
- jelenleg használaton kívül van,
- kerítetlen.



HÉSZ (részlet).



Településközponti vegyes terület építési övezete

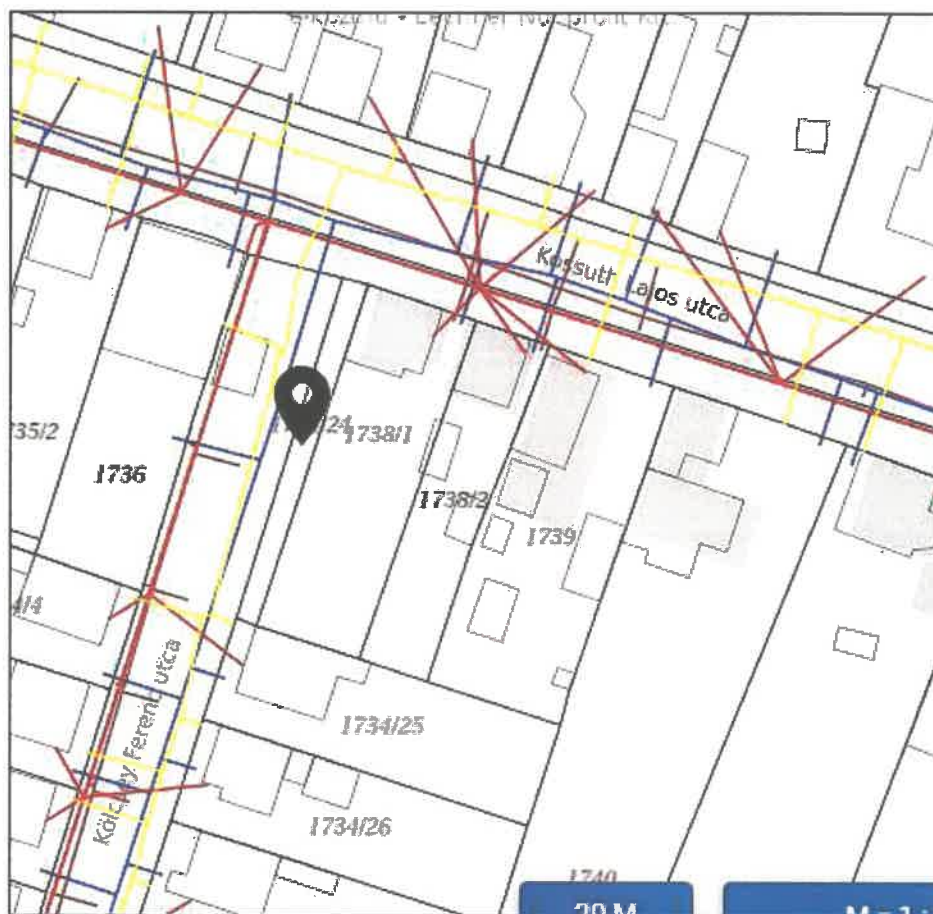
Az értékelt ingatlan a Kölcsey utcával párhuzamosan vezet. A fenti előírásoknak megfelelően A telek alakja, nagysága, elhelyezkedése a beépítést nem teszi lehetővé.

Itt említem meg, hogy az értékelt terület a szabad piacon (fentiek miatt) korlátozottan forgalomképes – vevőként az ingatlantól DK-re lévő szomszédos (1738/1. hrsz.-ú) ingatlan tulajdonosa lehet esetlegesen, aki a saját területéhez telekösszevonással csatolhatja a területet.

E-közmű térkép

Nyíradony, Kölcsey u. (Hrsz.: 1734/24.)

„piros vonal” a villany közmű nyomvonalát jelzi; „kék vonal” a vízvezetékeket jelzi, „sárga vonal” a gázvezetékeket jelzi



7. ÉRTÉKELÉS

AZ INGATLANÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK RÖVID LEÍRÁSA

Forgalmi érték fogalma

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értébecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre. (12hónap)

A hitelbiztosítéki érték valamely ingatlannak az óvatos becslés alapján meghatározott értéke.

A hitelbiztosítéki érték megállapítása során a hitelintézet által folyósított kölcsönök hosszú lejáratából származó sajátos kockázatokat, valamint az ingatlannak csak azon tulajdonságait és hozamait veszik figyelembe, amelyek várhatóan a jövőben bármely tulajdonost megilletnek.

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgymint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyakkal hasonlít az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m^2 -re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m^3 , szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Műszaki szempontok
2. Építészeti szempontok
3. Használati szempontok
4. Telekadottság
5. Infrastruktúra
6. Környezeti szempontok
7. Alternatív hasznosítás szempontjai
8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végleges érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Piaci összehasonlító módszer számítási táblázata

Telek				
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Elhelyezkedés	4254 Nyíradony, Kölcsey u. (belterület) Hrsz.: 1734/24. lakóövezet	Nyíradony, központhoz közel	Nyíradony, központhoz közel	Nyíradony, Ady E. u.
Közművesítettség, leírás	közművesítetlen (közművek az utcában)	közművesítetlen (közművek az utcában); lakóövezeti telek	közművesítetlen (közművek az utcában); lakóövezeti telek	víz, villany, gáz közműves, "osztható" lakóövezeti telek (bontandó épületekkel)
Telekméret (m ²)	151	991	1 063	5 844
Ár / Kínálati ár (Ft)		2 000 000 Ft	2 500 000 Ft	16 000 000 Ft
Fajlagos érték (Ft/m ²)		2 018 Ft	2 352 Ft	2 738 Ft
Kínálati ár / ingatlanpiac átváltozás miatti korrekció		-15%	-15%	-15%
Korrigált fajlagos érték		1 715	1 999	2 327
Adat forrása és időpontja		kínálati adat (2023.) https://www.ingatlantajolo.hu/ingatlan/elado+epitesi-telek+nyiradony+kozpont/7911351?utm_campaign=IT_talalati_lista_organic&ref=list	kínálati adat (2023.) https://www.ingatlantajolo.hu/ingatlan/elado+epitesi-telek+nyiradony+kozpont/7911350?utm_campaign=IT_talalati_lista_organic&ref=list	kínálati adat (2023.) https://ingatlan.com/33376832
Korrekciós tényezők				
	Vizsgált ingatlan	Ingatlan I.	Ingatlan II.	Ingatlan III.
Telekterületi eltérés		15%	15%	15%
Telek alakja				
Fekvés/elhelyezkedés				
Tulajdon forma				
Közművesítettség				
Estétikai benyomás				
Egyéb	<i>bontandó épület</i>			5%
Egyéb	<i>ingatlan hasznosíthatóság (piacképesség); HÉSZ: beépíthetőség, stb.</i>	-20%	-20%	-20%
Összes módosítás		-5%	-5%	0%
Módosított alapár	1 952 Ft	1 630 Ft	1 899 Ft	2 327 Ft
Súlyozás		35%	35%	30%
Súlyozott alapár	1 933 Ft			
Módosított alapár kerekítés után	1 900 Ft			
	Terület	Ft/m²	Érték	
TÉ =	151	1 900 Ft	286 900 Ft	
Összesen (kerekítve):			290 000 Ft	

KORLÁTOZÓ ÉS EGYÉB FELTÉTELEK

A Szakvélemény - az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendelet meghatározottak szerint,- illetve a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült.

1. A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalok.
2. Az értékelt épületek alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztem/felmértem. Az ellenőrzés legalább az épületek főbb befoglaló méretének a kontrolljára (bruttó alapterület meghatározása) terjedt ki.
3. A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattam be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztem.
Nincs meg a képesítésem arra, hogy felismerjem a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. Ugyanakkor a szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezésről a szakvéleményben említést teszek.
4. Ezen értékelési szakvélemény csak a fentebb megnevezett célra használható fel. Más célra a szakvéleményt csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az összehasonlító adásvételi/kínálati adatok házszámát adatvédelmi okok miatt nem közlöm beazonosítható módon, azok irattáramban szükség esetén rendelkezésre állnak. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
5. A meghatározott forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételeztem, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettem jelentésemben.
6. Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztem. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásomra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl. engedély nélküli ingatlanok, ingatlanrészek és használat, külön tulajdonban lévő felépítmény(ek), stb. a szakvéleményben felhívtam a figyelmet, ill. az ha van, azt az érték meghatározásnál figyelembe vettem.

8. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A szakértői jelentés fent ismertetett adottságokkal rendelkező 4254 Nyíradony, Kölcsey utcában (belterületen) található, nyíradonyi 1734/24. helyrajzi számú ingatlan értékelését elvégezve, figyelemmel a korlátozó feltételekre, a 2023. november 04.-i fordulónapra a fent ismertetett és alkalmazott értékelési módszerekkel határoztam meg.

Összesített értékek súlyozása			
Értékelési módszer	Kapott érték	Súlyozás	Végső érték
A piaci összehasonlító módszer eredménye (fő módszer):	290 000 Ft	100%	290 000 Ft
A hozam alapú módszer eredménye (nem alkalmazott):	0 Ft	0%	0 Ft
A költség alapú módszer eredménye (ellenőrző módszer):	0 Ft	0%	0 Ft
Összesített végső forgalmi érték (kerekítve):			290 000 Ft
<i>Az érték meghatározásánál az alábbi funkciót feltételeztem:</i>	Belterületi (lakóvezetben lévő), nem beépíthető terület		


Az ingatlan értékének meghatározására a piaci összehasonlító módszert alkalmaztam.

A meghatározott érték feltétele, hogy a fent rögzített ingatlan-nyilvántartási adatok egyezzenek a friss és hiteles tulajdoni lap adataival.

A meghatározott érték az Áfa-t tartalmazza.

Értékelő az ügyfél adó-alanyiségát nem vizsgálta.

Debrecen, 2023. november 04.


SZA-Broker Ingatlan Bt.
4030 Debrecen, Leiningen u. 7/B/1.
Adószám: 22877877-1-09
Szabó Barnabás
ingatlan értékelő

MELLÉKLETEK:

- nyilatkozat,
- fotók,
- tulajdoni lap másolat,
- térkép.

Nyilatkozat

Alulírott kijelentem, hogy munkámat a szakmában ismert és elfogadott módszerek alkalmazásával legjobb tudásom szerint lelkiismeretesen végeztem. Az ingatlan helyszíni szemrevételezését személyesen **Szabó Barnabás** hajtotta végre.

Tisztában vagyok azzal, hogy az értékre vonatkozóan kifejtett megállapítások egzakt módon nem bizonyíthatók, illetve garantálhatók teljes mértékben, azonban nincsenek kitéve érzések, befolyás, személyes érdek vagy hiányos hozzáértés hatásainak.

Kijelentem, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlannal és az érintett felekkel kapcsolatban sem a múltban, sem jelenleg érdekeltségem nem áll fenn, így az értékbecslés elkészítésének összeférhetlenségi akadály nincs.

Az értékbecslést készítő rendelkezik az értékbecslés készítéséhez szükséges végzettséggel és szerepel az ingatlanközvetítői névjegyzékben.

Szabó Barnabás névjegyzék száma: Sz-10/1993.

Felsőszintű biz. szám (2006.): 54 3439 02

IKÉ szám: 09-06-005880

A SZA-Bróker Ingatlan Bt. rendelkezik felelősségbiztosítással.

A SZA-Bróker Ingatlan Bt. és képviselője ellen sem korábban, sem jelenleg nem folyik szakmai, vagy NAV vizsgálat, a cég ellen felszámolás nincs folyamatban, szakigazgatási szerv szakszerűtlen munkavégzés miatt nem részesítette írásbeli figyelmeztetésben.

Az értékelői díjazás és a megállapított érték között semmiféle összefüggés nincs.

Debrecen, 2023. november 04.


SZA-Bróker Ingatlan Bt.
4030 Debrecen, Leiningert u. 77B/1.
Adószám 22877877-1-09

Szabó Barnabás
ingatlan értékelő

Fotók



Környezet (Kölcsey u.)



Az értékelt ingatlan



Az értékelt terület a szomszédos lakóházzal



Az értékelt terület



Csatorna közmű

Fotók készültek: 2023. április 28.

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal
Debrecen 4024, Kossuth u. 12-14.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/62348/2023

2023.04.19

NYÍRADONY

Szektor: 53

Belterület 1734/24 helyrajzi szám

		I R É S Z			
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	151	0.00	
		II R É S Z			
4. tulajdoni hányad: 1/1 bejegyző határozat, érkezési idő: 36641/1992.03.02 jogcím: jogszabály alapján jogállás: tulajdonos név: NYÍRADONY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA cím: 4254 NYÍRADONY Árpád tér 1					

III R É S Z
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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 közérdekű bejelentés, javaslat, vagy panasz elbírálása céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

