ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

4173 Nagyrábé, zártkerti 3223 helyrajzi számú kert, 3224 helyrajzi számú kert művelési ágú ingatlanokról



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, 2025. április 11.

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

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

TARTALOMJEGYZÉK

Címlap.....1

Tartalomjegyzék..... 2

Értékelési Bizonyítvány .....……3-4

Alapadatok 5-9

Értékmeghatározás 10-11

Piaci összehasonlító adatok alapján 12-15

Forgalmi érték…… …… ..16

Melléklet__ Tulajdoni lap, térképmásolat.....17-20

Melléklet__térkép.....21

Melléklet__Önkormányzati ingatlanvagyon-kataszter.....22-32

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Értékelési Bizonyítvány

Megrendelő adatai

Megrendelő neve: **Nagyrábé Nagyközség Önkormányzata**

4173 Nagyrábé, Kossuth Lajos út 5.

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:	4173
Település:	Nagyrábé, zártkert
Helyrajzi szám:	**3223 hrsz**
Utca:	-
Házszám, emelet-ajtó:	-
Művelési ág:	kert
területe:	367 m^2
Kataszteri tiszta jöv.	**1,34**
Szolgalom:	-
Teherlap bejegyzés:	-
Széljegyek:	-
Értékelt tulajdoni hányad:	**1/1 tulajdoni hányad Nagyrábé Nagyközség Önkormányzata**

Ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám:	4173
Település:	Nagyrábé, zártkert
Helyrajzi szám:	**3224 hrsz**
Utca:	-
Házszám, emelet-ajtó:	-
Művelési ág:	kert
területe:	424 m^2
Kataszteri tiszta jöv.	**1,55**
Szolgalom:	-
Teherlap bejegyzés:	-
Széljegyek:	-
Értékelt tulajdoni hányad:	**1/1 tulajdoni hányad Nagyrábé Nagyközség Önkormányzata**

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Helyszíni szemle dátuma:

Szakvélemény érvényessége: **90 nap**

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

Értékelés alapja: **Piaci összehasonlító adatok**

Értékesíthetőség:

Kiinduló adatok, információk: Tulajdoni lap, térképmásolat

Területi adatok összesítése

Zártkerti földrészlet(ek) összesen:

3223	**hrsz**	**367 m^2**
3224	**hrsz**	**424 m^2**

Épület(ek) összesen: -

Az ingatlanok megtekintett állapotának forgalmi értéke:

3223	**hrsz**	**39.000.- Ft azaz Harminckilencmillió forint**
3224	**hrsz**	**45.000.- Ft azaz Negyvenötmillió forint**

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Megbízott: Barta-Pap Margit ingatlanvagyon értékbecslő
Berettyóújfalu, 2025. 04. 11.

Megjegyzés: -
Értékcsökkentő tényező:
Értéknövelő tényező: -

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

Alapadatok

Környezet

Nagyrábé nagyközség Hajdú-Bihar Békés megyével érintkező délnyugati peremén fekszik, a megyeszékhelytől mintegy ötven kilométer távolságra.

A település földrajzi környezetét jellemzőbb módon a Nagy-Sárrétnek nevezett kistáj alkotja és határozza meg. Talajai főleg lecsapolt és telkesített sík láptalajok, amelyeken rétek, legelők, rétlápok és láperdő maradványok találhatók, művelésbe vont szántóként a szigetszerűen kiemelkedő felszíneket hasznosítják. A falu határát már a legkorábbi időkben letelepült, élelemtermeléssel foglalkozó közösség lakta.

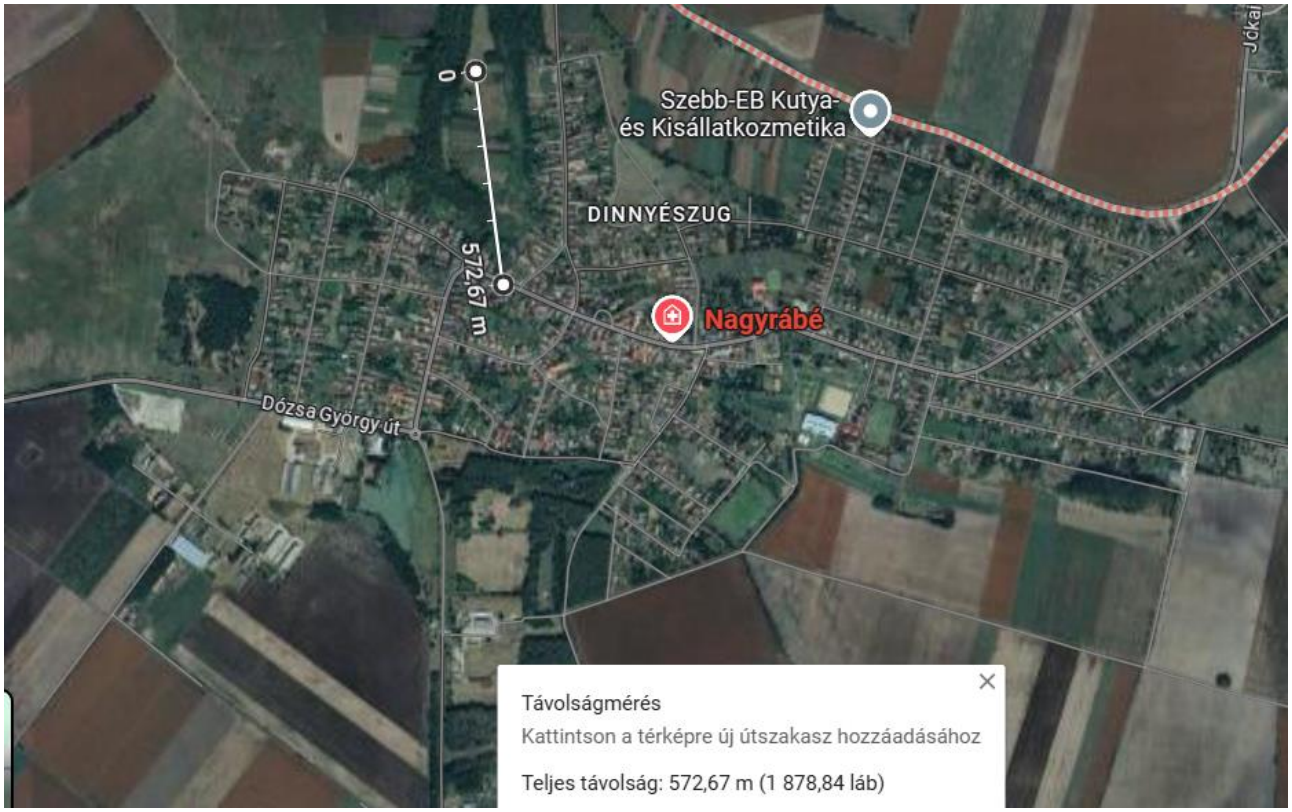
Település területi elhelyezkedése:



Település jellemzése:

Nagyrábé település félúton Berettyóújfalu és Püspökladány között fekszik, a Bihari rész sárréti tájegységén. A 4213-as számú út szeli ketté. Legközelebbi vasútállomás Sápon és Biharnagybajomban található. Autóbusz közlekedéssel elérhető.
Nagyrábé kis település fejlődésében jelentős szereppel bír az Európai Unióhoz való csatlakozásunk, hiszen a vidékiség problémáinak mérséklése nem oldható meg az ott élő emberek bevonása nélkül. Ehhez nyújt támogatási, és pályázati lehetőségeket az EU, melyeket Operatív Programjain keresztül tesz elérhetővé. A település hátrányos helyzetű kistérségekhez sorolható, azonban adottságai ellenére igyekszik a lehető legtöbb lehetőség kihasználására, mellyel reményei szerint javíthatja az itt élők életkörülményeit, vonzerejének megerősítése mellett pedig gazdasági helyzetének talpra állítását.

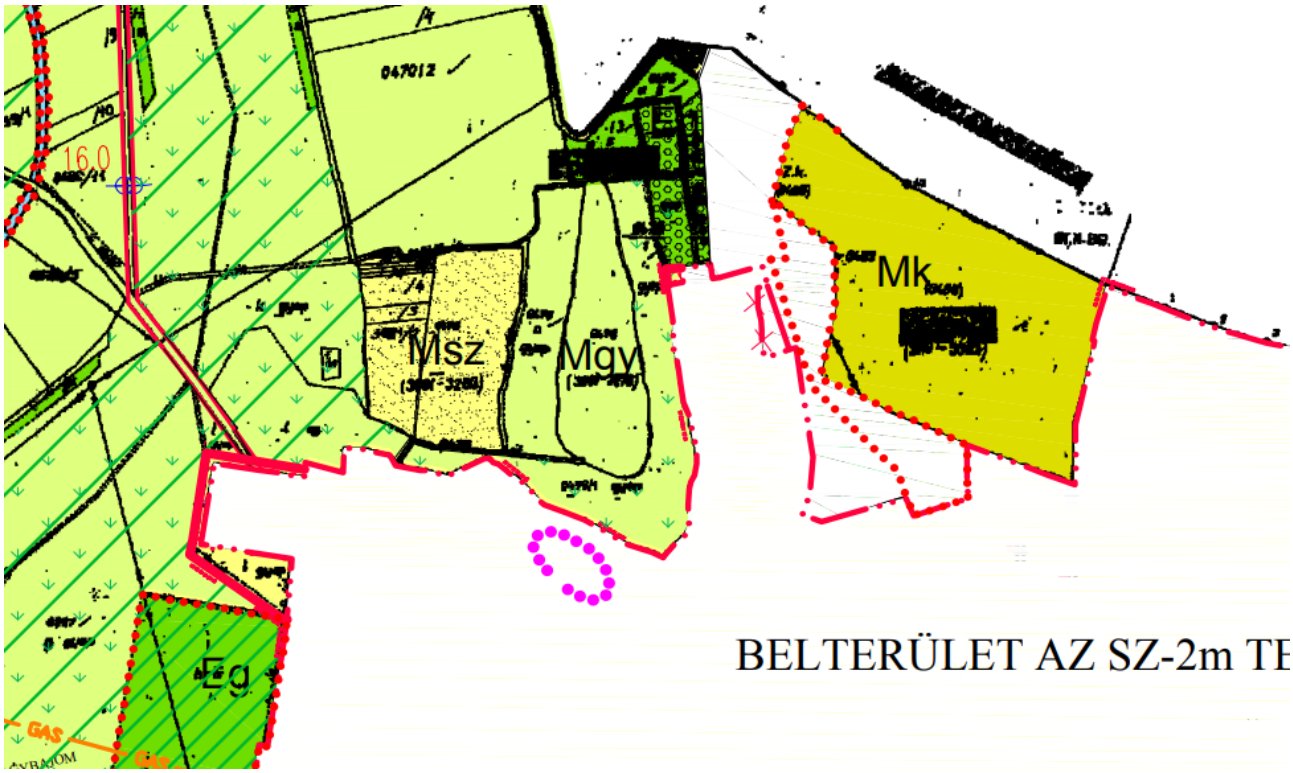
Ingatlan településen belüli elhelyezkedése, megközelíthetőség:



Az értékelt ingatlan Nagyrábé település központjában a Polgármesteri Hivatal épületétől légvonalban 572 m-re található É-i irányban. A 3223, 3224 hrsz. ingatlan egymás mellett található. A földhivatal által zártkertként nyilvántartott kert. A kert alakja téglalap, melyet jelenleg mezőgazdasági célra hasznosítanak. Az ingatlanok előtt nincs kiépítve a közmű. Megközelítésük földúton lehetséges. Az alapvető kereskedelmi és szolgáltató létesítmények jellemzően a központban vannak.

A lakó ingatlan jellemzői:

Árterület:	nem
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	kert
Jelenlegi hasznosítás:	beépítetlen terület
Legcélszerűbb hasznosítás:	kert
Építési övezet:	Mezőgazdasági övezet
Építési övezet típusa:	Mezőgazdasági övezet
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:	-



Nagyrábé Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2005 (XII.23.) önkormányzati rendelete Nagyrábé Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról Hatályos: 2019. 12. 20

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település:	4173 Nagyrábé
Helyrajzi szám:	3223 hrsz.
Utca:	-
Házszám, emelet-ajtó:	-
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2025.04.02.
Telek területe:	367 m^2
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	zártkert

Természetbeni adatok

Irányítószám, település:	4173 Nagyrábé
Utca:	-
Házszám, emelet-ajtó:	-
Művelési ág:	kert
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Az értékelt hányad: **1/1** Az ingatlan tulajdonosa:

Nagyrábé Nagyközség Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad

Belterületi földrészlet

Jellemzése:

Telek kialakítása: kert

Telek alakja, formája: szabályos, téglalap

Telek határai: egyenesek

Telek kerítettsége: kerítetlen

Domborzati és lejtésviszonyok: sík

Fák, felépítmények: -

Közmű: -

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település:	4173 Nagyrábé
Helyrajzi szám:	3224 hrsz.
Utca:	-
Házszám, emelet-ajtó:	-
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2025.04.02.
Telek területe:	424 m^2
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	zártkert

Természetbeni adatok

Irányítószám, település:	4173 Nagyrábé
Utca:	-
Házszám, emelet-ajtó:	-
Művelési ág:	kert
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Az értékelt hányad: **1/1** Az ingatlan tulajdonosa: Nagyrábé Nagyközség Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad

Belterületi földrészlet

Jellemzése:

Telek kialakítása: kert

Telek alakja, formája: szabályos, téglalap

Telek határai: egyenesek

Telek kerítettsége: kerítetlen

Domborzati és lejtésviszonyok: sík

Fák, felépítmények: -

Közmű: -

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 becsérték. 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
- Végső 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 újraelőállítási költség az ugyanolyan funkciójú vagyontárgy megvalósításának költsége, folyó áron számolva, ugyanolyan anyagok, gyártási szabványok, technológiák felhasználásával. A fizikai avulás 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 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 tekintettem 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, régión 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 ÉRTÉKELÉSE

Piaci összehasonlító megközelítés 3223 hrsz

Összehasonlító adatok:

		Összeh. ingatlan I.	Összeh. ingatlan II.	Összeh. ingatlan III.	Összeh. ingatlan IV.	Összeh. ingatlan V.
Elhelyezkedés, fekvés	vizsgált	Furta	Báránd	Báránd	Bakonszeg	Biharnagybajom
Műv.-i ág, bes.		kert	kert	kert	kert	kert
Közművesítet	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Megközelíthe	földút	n.a.	aszfalt	n.a.	n.a.	n.a.
Telek	367 m2	798 m2	223 m2	370 m2	852 m2	1 295 m2
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		80 000 Ft	25 000 Ft	25 000 Ft	103 500 Ft	180 000 Ft
Fajlagos érték		100 Ft/m2	112 Ft/m2	68 Ft/m2	121 Ft/m2	139 Ft/m2
Adat forrása, dátuma		magyarorszag.hu 2025. márc	magyarorszag.hu 2025. márc	magyarorszag.hu 2025. márc	magyarorszag.hu 2025. márc	magyarorszag.hu 2025. márc

Korrekciók:

Kínálati ár	0%	0%	0%	0%	0%
Alapterületi eltérés	0%	0%	0%	0%	-5%
Elhelyezkedés	0%	0%	0%	0%	0%
Beépíthetőség	0%	0%	0%	0%	0%
Beépítettség	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:	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**-5%**
Módosított alapár:	**100 Ft/m2**	**112 Ft/m2**	**68 Ft/m2**	**121 Ft/m2**	**132 Ft/m2**
Módosított alapár átlaga:	**107 Ft/m2**				

Az érték megállapítása

Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
367 m2	107 Ft/m2	39 155 Ft

Egyedileg értékelendő elem:	
Érték mindösszesen:	39 155 Ft
Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:	**39 000 Ft**

Az érték a telekértéket nem tartalmazza ☐ Az érték a telekértéket tartalmazza X

Értékmeghatározás

Piaci összehasonlító adatok alapján

AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Piaci összehasonlító megközelítés 3224 hrsz

Összehasonlító adatok:

		Összeh. ingatlan I.	Összeh. ingatlan II.	Összeh. ingatlan III.	Összeh. ingatlan IV.	Összeh. ingatlan V.
Elhelyezkedés, fekvés	vizsgált	Furta	Báránd	Báránd	Bakonszeg	Biharnagybajom
Műv.-i ág, bes.		kert	kert	kert	kert	kert
Közművesítet	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Megközelíthe	földút	n.a.	aszfalt	n.a.	n.a.	n.a.
Telek	424 m2	798 m2	223 m2	370 m2	852 m2	1 295 m2
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		80 000 Ft	25 000 Ft	25 000 Ft	103 500 Ft	180 000 Ft
Fajlagos érték		100 Ft/m2	112 Ft/m2	68 Ft/m2	121 Ft/m2	139 Ft/m2
Adat forrása, dátuma		magyarorszag.hu 2025. márc	magyarorszag.hu 2025. márc	magyarorszag.hu 2025. márc	magyarorszag.hu 2025. márc	magyarorszag.hu 2025. márc

Korrekciók:

Kínálati ár	0%	0%	0%	0%	0%
Alapterületi eltérés	0%	0%	0%	0%	-5%
Elhelyezkedés	0%	0%	0%	0%	0%
Beépíthetőség	0%	0%	0%	0%	0%
Beépítettség	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:	**0%**	**0%**	**0%**	**0%**	**-5%**
Módosított alapár:	**100 Ft/m2**	**112 Ft/m2**	**68 Ft/m2**	**121 Ft/m2**	**132 Ft/m2**

Módosított alapár átlaga:	**107 Ft/m2**

Az érték megállapítása

Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
424 m2	107 Ft/m2	45 237 Ft

Egyedileg értékelendő elem:	
Érték mindösszesen:	45 237 Ft
Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:	**45 000 Ft**

Az érték a telekértéket nem tartalmazza [ ] Az érték a telekértéket tartalmazza [X]

Összehasonlító adatok piaci alapon közelítve:

1. sz. összehasonlító adat

AZONOSÍTÓ ADATOK

- **Ügyiratszám:** F/372/2025
- **Iktatási szám:** F/372-1/2025
- **magyarorszag.hu portálon való közzététel időpontja:** 2025. március 21.
- **A jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napja:** 2025. április 22.
- **Föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat:** Furta Község Önkormányzata
- **A hirdetmény tárgya:** Adás-vétel - Furta hrsz.: 2330
- **Kategória:** Föld (adásvétel/haszonbérlet)

FÖLDRÉSZLET ADATAI

A szerződés föld adás-vételére vonatkozik.

- **Tárgy:** adás-vétel szerződés hirdetményi úton történő közlése
- **Település:** Furta
- **Helyrajzi szám:** 2330
- **Vételár:** 80.000 FT
- **Terület:** 798 m2
- **Művelési ág:** kert
- **Tulajdoni hányad:** 1/1

2. sz összehasonlító adat

- **Ügyiratszám:** B/1812/2025
- **Iktatási szám:** B/1812/2025
- **magyarorszag.hu portálon való közzététel időpontja:** 2025. március 11.
- **A jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napja:** 2025. április 10.
- **Föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat:** Báránd
- **A hirdetmény tárgya:**

Adás-vétel - Báránd hrsz.: 1629
Adás-vétel - Báránd hrsz.: 1630

- **Kategória:** Föld (adásvétel/haszonbérlet)

FÖLDRÉSZLET ADATAI

A szerződés föld adás-vételére vonatkozik.

- **Tárgy:** adás-vétel szerződés hirdetményi úton történő közlése
- **Település:** Báránd
- **Helyrajzi szám:** 1629
- **Vételár:** 25.000.-Ft
- **Terület:** 223 m2
- **Művelési ág:** kert
- **Tulajdoni hányad:** 1/1

3. sz összehasonlító adat

FÖLDRÉSZLET ADATAI

A szerződés föld adás-vételére vonatkozik.

- **Tárgy:** adás-vétel szerződés hirdetményi úton történő közlése
- **Település:** Báránd
- **Helyrajzi szám:** 1630
- **Vételár:** 25.000.-Ft
- **Terület:** 370 m2
- **Művelési ág:** kert
- **Tulajdoni hányad:** 1/1

4. sz összehasonlító adat

AZONOSÍTÓ ADATOK

- **Ügyiratszám:** B/324/2025
- **Iktatási szám:** B/324/2025
- **magyarorszag.hu portálon való közzététel időpontja:** 2025. március 06.
- **A jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napja:** 2025. április 07.
- **Föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat:** Bakonszeg
- **A hirdetmény tárgya:** Adás-vétel - Bakonszeg hrsz.: Bakonszeg 1475 hrsz.
- **Kategória:** Föld (adásvétel/haszonbérlet)

FÖLDRÉSZLET ADATAI

A szerződés föld adás-vételére vonatkozik.

- **Tárgy:** adás-vétel szerződés hirdetményi úton történő közlése
- **Település:** Bakonszeg
- **Helyrajzi szám:** Bakonszeg 1475 hrsz.
- **Vételár:** 103.500 Ft
- **Terület:** 852 m2 2,07 AK
- **Művelési ág:** szőlő
- **Tulajdoni hányad:** 1/1

5. sz összehasonlító adat

AZONOSÍTÓ ADATOK

- **Iktatási szám:** I/1062/2025
- **magyarorszag.hu portálon való közzététel idõpontja:** 2025. március 25.
- **A jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napja:** 2025. április 24.
- **Föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat:** Biharnagybajom
- **A hirdetmény tárgya:** Adás-vétel - Biharnagybajom hrsz.: zártkert 1669
- **Kategória:** Föld (adásvétel/haszonbérlet)

FÖLDRÉSZLET ADATAI

A szerződés föld adás-vételére vonatkozik.

- **Tárgy:** adás-vétel szerződés hirdetményi úton történő közlése
- **Település:** Biharnagybajom
- **Helyrajzi szám:** zártkert 1669
- **Vételár:** 180 000,-Ft
- **Terület:** 1 295 m2
- **Művelési ág:** gyümölcsös
- **Tulajdoni hányad:** 1/1

ÖSSZEGZÉS

A számítások során a következő eredményeket kaptuk:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték.

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

Ingatlan végső értékének meghatározása

Piaci helyzetelemzés:

Település ingatlanforgalma: lélekszámának alacsony

Forgalomképesség: forgalomképes

Hosszú távú értékállóság:

Megjegyzés: -

Az ingatlanok megtekintett állapotának forgalmi értéke:

3223 hrsz 39.000.- Ft azaz Harminckilencmillió forint

3224 hrsz 45.000.- Ft azaz Negyvenötmillió forint

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

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

MELLÉKLETEK

Megnevezés:

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Önkormányzati ingatlanvagyon kataszter

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal
Püspökladány Bocskai u. 13. Pf.33.

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/8953/2025

2025.04.02

NAGYRÁBÉ Szektor : 53

Zártkert **3223 helyrajzi szám**

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
   alrészlet adatok

mûvelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	alosztály adatok kat.jöv k.fill
. kert	1	367	1.34		

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
   bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 35256/1991.08.23
   jogcím: jogszabályon alapuló
   jogállás: tulajdonos
   név: NAGYRÁBÉ NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
   cím: 4173 NAGYRÁBÉ Kossuth utca 5
   törzsszám: 15728726

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

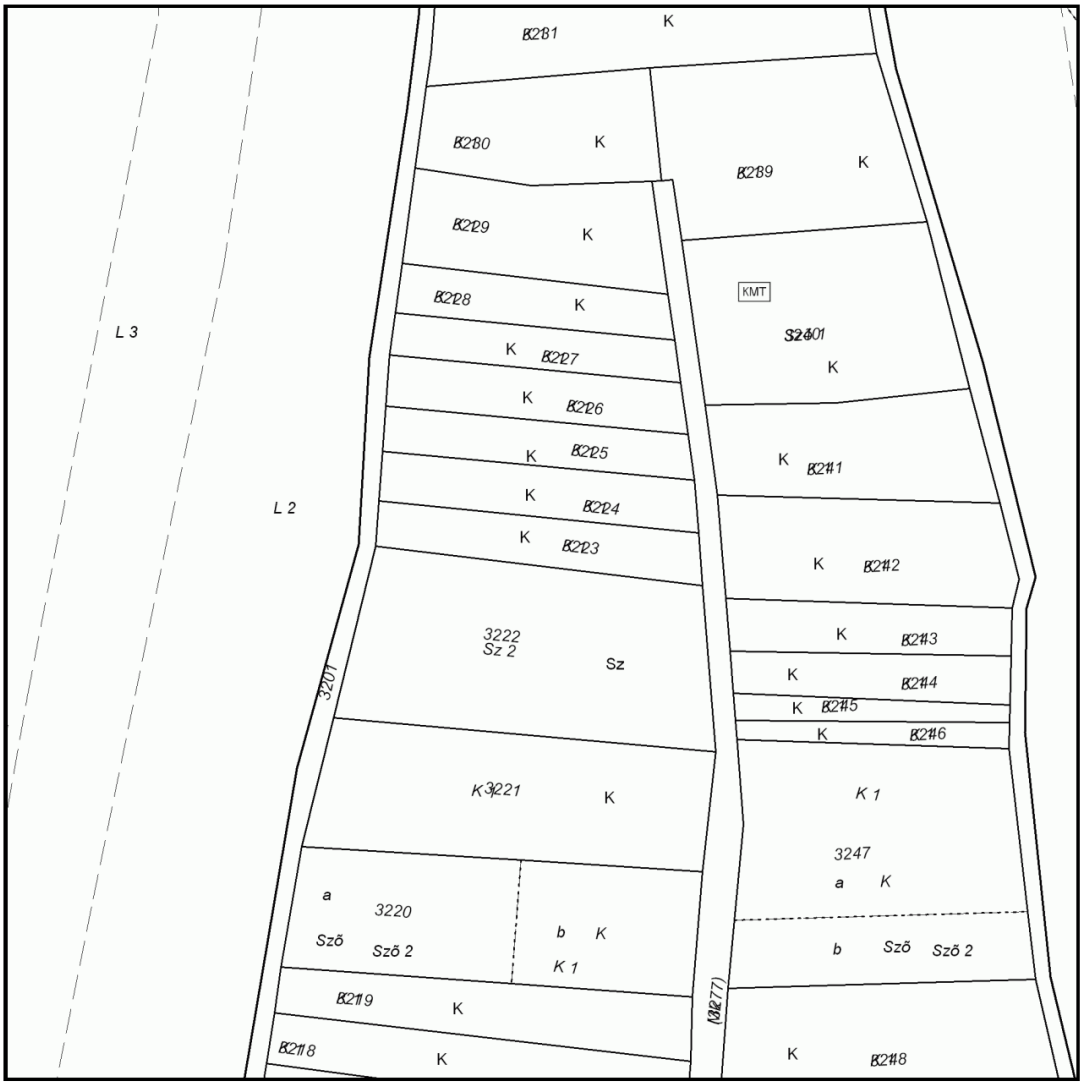
Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal
Püspökladány Bocskai u. 13. Pf.33.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.04.02 11:57:43

Helyrajzi szám: NAGYRÁBÉ zártkert 3223 Megrendelés szám: 7/115/2025

Méretarány: 1 : 1000 Térrajzszám: 14763160002025



A térképmásolat a kiadás idõpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal
Szigná

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal
Püspökladány Bocskai u. 13. Pf.33.

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/8954/2025

2025.04.02

NAGYRÁBÉ Szektor : 53

Zártkert **3224 helyrajzi szám**

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok mûvelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. ha m2	 kat.jöv k.fill
. kert	1	424	1.55		

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1
   bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 35256/1991.08.23
   jogcím: jogszabályon alapuló
   jogállás: tulajdonos
   név: NAGYRÁBÉ NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
   cím: 4173 NAGYRÁBÉ Kossuth utca 5
   törzsszám: 15728726

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

TULAJDONI LAP VÉGE

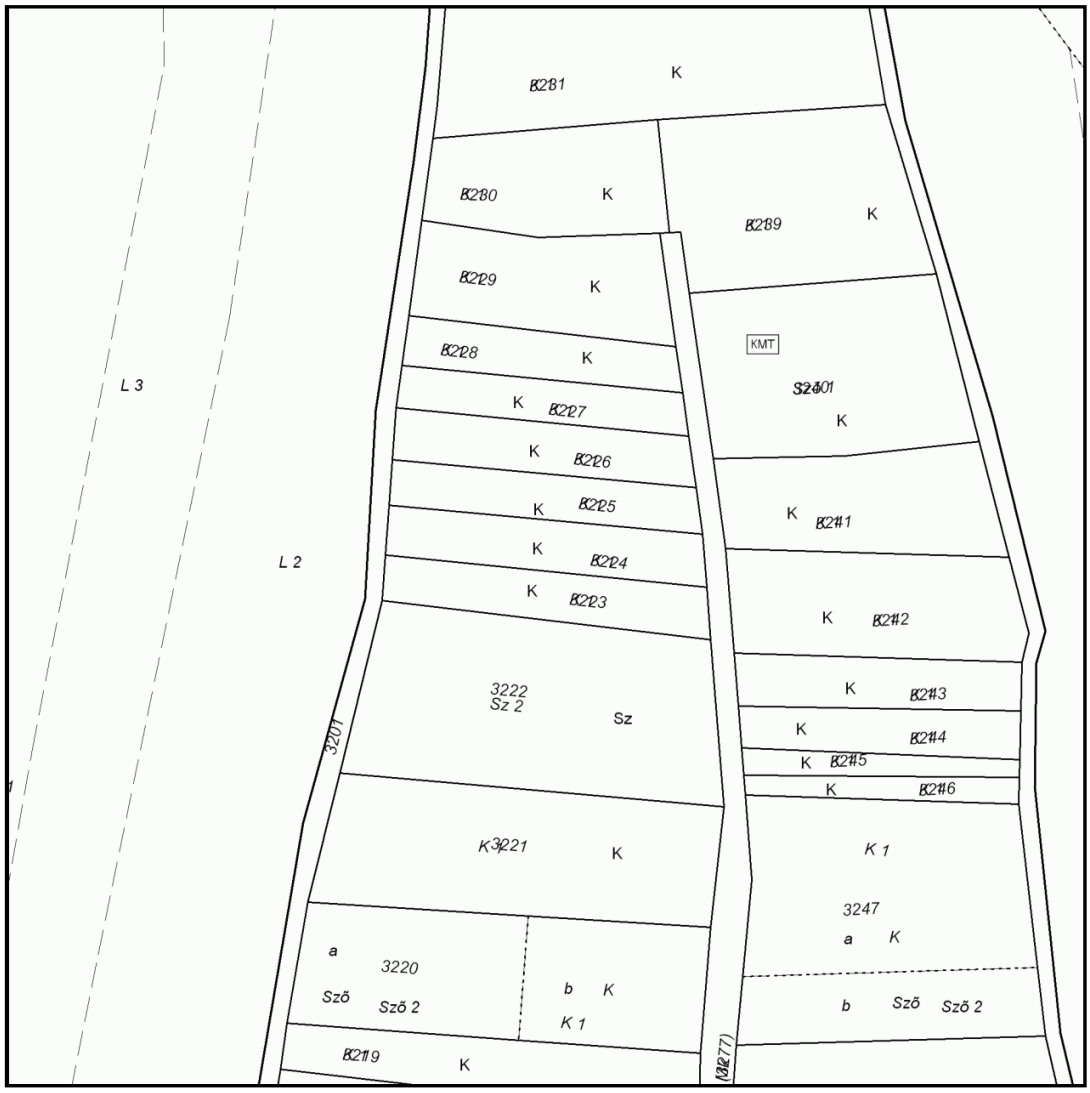
Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal
Püspökladány Bocskai u. 13. Pf.33.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.04.02 11:58:35

Helyrajzi szám: NAGYRÁBÉ zártkert 3224
Megrendelés szám: 7/116/2025
Méretarány: 1 : 1000
Térrajzszám: 14763170002025



A térképmásolat a kiadás idõpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

TÉRKÉPEK





Forrás: https://ekozmu.e-epites.hu

1. számú melléklet a 147/1992. (XI. 6.) Korm. rendelethez

N

Az ingatlan megnevezése: ZÁRTKERT - KERT	Forgalomképessége: FORGALOMKÉPES	Hrsz: 3223
Jellege 00001 - MŰVELÉS ALÁ NEM TARTOZÓ BEÉPÍTETLEN FÖLDTERÜLET		Kapcsolódó hrsz.-ok: _____/___/_/___ _____/___/_/___
Az ingatlan címe: 4173 Nagyrábé, KOSSUTH UTCA 5		Jogi rendezettsége: RENDEZETT

Önkormányzati ingatlanvagyon - kataszter

A tulajdonos önkormányzat adatai

KSH törzsszáma: 0906309	Önkormányzat neve: Nagyrábé Nagyközség Önkormányzata
Címe:	

Adatfelfektetés időpontja:	év: <<ingfelfek_ev>>	hó: <<ingfelfek_ho>>	nap: <<ingfelfek_nap>>
Ingatlanjelleg azonosítója:			00001 - MŰVELÉS ALÁ NEM TARTOZÓ BEÉPÍTETLEN FÖLDTERÜLET

Csatolt betétlapok jegyzéke:

A jelen - fenti ingatlan azonosítóval jelölt - ingatlanvagyon - kataszter, az alábbi, kitöltött adatlapokból áll:

Betétlap megnevezése	száma (db)	Betétlap megnevezése	száma (db)
„I" Ingatlan adatlap	1	„K" Közmű víz-, csatorna betétlap	0
„F" Földterület betétlap	1	„H" Közmű távfűtés betétlap	0
„Z" Zöldterület betétlap	0	„S" Strand, fürdő betétlap	0
„V" Vizek, közcélú vízilétesítmények	0	„O" Sportlétesítmények	0
„U" Közlekedési terület betétlap	0	„Y" Közlekedési műtárgyak	0
„T" Köztemető betétlap	0	„P" Egyéb építmény betétlap	0
„E" Lakóépület betétlap	0	„L" Lakás betétlap	0
„N" Intézmény v. nem lakás célú épület	0	„B" Nem lakás célú helyiség betétlap	0
„R" Üzemi épület betétlap	0	„M" Módosító adatlap	0
„D" Melléképület, építmény betétlap	0	**Összesen:**	2

Naplószám	253	Tul. lapok száma	
Rajzok		Egyéb	
Megjegyzés			

Aláírások

....

Adatnyilvántartás vezetője P. H. Kitöltésért felelős

1

Önkormányzati ingatlanvagyon - kataszter: **Ingatlan „I"**

lapszám: 1

Ingatlanjelleg: 00001 - MŰVELÉS ALÁ NEM TARTOZÓ BEÉPÍTETLEN FÖLDTERÜLET

Helyrajzi szám: 3223

Jogi rendezettsége: RENDEZETT

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok		
I 01	Az ingatlan megnevezése	ZÁRTKERT - KERT
I 02	Az ingatlan címe:	Főváros, megye Kerület
I 03	Helység azonosító törzsszáma:	neve: Nagyrábé Nagyközség Önkormányzata
I 04	Út, utca, házszám:	4173 Nagyrábé, KOSSUTH UTCA 5
I 05	Út, utca, házszám:	
I 06	Az ingatlan országa	10 - MAGYAR
I 07	Az ingatlan fekvése:	10 - BELTERÜLET
I 08	A földrészlet nagysága:	0 ha 367 m^2
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	10 - A FÖLDRÉSZLET KIZÁRÓLAG ÖNKORMÁNYZATI TULAJDON
I 10	A vagyon jellege:	20 - EGYÉB VAGYON
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	50 - FORGALOMKÉPES
I 12	A területen lévő épületek, építmények:	0 db
I 13	Kulturális örökségvédelmi és természetvédelmi védettség:	010 - NINCS VÉDETTSÉG

Tulajdoni adatok		
I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	10 - ÁLLAMI TULAJDONBÓL INGYENESEN ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONBA KERÜLT
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények		
I 17		/
I 18		/
I 19		/
I 20		/
I 21		/
I 22		/
I 23		/
I 24		/
I 25		/
I 26		/

Önkormányzati ingatlanvagyon - kataszter: **Ingatlan „I"**

lapszám: 1

Ingatlanjelleg: 00001 - MŰVELÉS ALÁ NEM TARTOZÓ BEÉPÍTETLEN FÖLDTERÜLET *Helyrajzi szám: 3223*

Résztulajdoni adatok			
I 27.001	A tulajdonos	neve:	NAGYRÁBÉ NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
		címe:	NAGYRÁBÉ, KOSSUTH U 5
		kizárólagos tulajdona:	367 m^2
		tulajdoni hányada	1 / 1
I 27.002	A tulajdonos	neve:	
		címe:	
		kizárólagos tulajdona:	m^2
		tulajdoni hányada	/
I 27.003	A tulajdonos	neve:	
		címe:	
		kizárólagos tulajdona:	m^2
		tulajdoni hányada	/
I 27.004	A tulajdonos	neve:	
		címe:	
		kizárólagos tulajdona:	m^2
		tulajdoni hányada	/
I 27.005	A tulajdonos	neve:	
		címe:	
		kizárólagos tulajdona:	m^2
		tulajdoni hányada	/

Kezelői, szolgáltatói adatok			
I 28.1	Vagyonkezelő	kód:	10 - A KÉPVISELŐTESTÜLET HIVATALA
		név:	POLGÁRMESTERI HIVATAL
		cím:	4176 Nagyrábé, Kossuth U 5
I 29.1	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	10 - A KÉPVISELŐTESTÜLET HIVATALA
		név:	POLGÁRMESTERI HIVATAL
		cím:	4176 Nagyrábé, Kossuth U 5

3

Önkormányzati ingatlanvagyon - kataszter: **Ingatlan „I"**

lapszám: 1

Ingatlanjelleg:00001 - MŰVELÉS ALÁ NEM TARTOZÓ BEÉPÍTETLEN FÖLDTERÜLET *Helyrajzi szám: 3223*

Az ingatlan értékadatai				
	Megnevezés	év	értékváltozás E Ft (±)	bruttó érték egyenlege E Ft
I 30	Üzemeltetésre átadott			
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték	2018.03.22	_ _____	5.000
I 31.1	Bruttó érték változás			
I 32.0	Becsült érték	2001		73.000
I 33.1	Becsült érték változás			
I 33	Állagmutató	100 %		100

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:			Adatellenőrzés:		
Kelt.: 2025.04.08.	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

Önkormányzati ingatlanvagyon - kataszter: **Földterület „F"**

lapszám: 2

Ingatlanjelleg: 00001 - MŰVELÉS ALÁ NEM TARTOZÓ BEÉPÍTETLEN FÖLDTERÜLET

Helyrajzi szám: 3223

A földterület alapadatai		
F 01	A földrészlet rendeltetése:	10 - TERMŐFÖLD
F 02	A művelési ág jellege:	050 - KERT
F 03	A földrészlet nagysága:	0 ha 367 m^2
F 04	A terület aranykorona értéke:	1.34
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:	210 - EGYÉB MŰVELÉS ALÓL KIVETT TERÜLET
F 06	A telek jellege:	10 - ÁLTALÁNOS TELEK
F 07	Beépítettség:	10 - BEÉPÍTETLEN
F 08	Beépítési mód:	
F 09	A telek beépítettségi foka:	0 %
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet	

A földterület közművesítettsége		
F 11	Villanyellátottság:	10 - NINCS
F 12	Ivóvízellátás:	10 - NINCS
F 13	Szennyvíz-elvezetés:	10 - NINCS
F 14	Csapadékvíz-elvezetés:	70 - NINCS
F 15	Tűzivízvezeték:	10 - NINCS
F 16	Gázellátás:	10 - NINCS

A földterület értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás E Ft (+)	bruttó érték egyenlege E Ft
F 17.0	Könyv szerinti érték	2002.01.01	_ _____	5.000
F 17.1	Bruttó érték változás			
F 18.0	Becsült érték	2001		73.000
F 18.1	Becsült érték változás			

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:				Adatellenőrzés:	
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:
2025.04.08.					

5

1. számú melléklet a 147/1992. (XI. 6.) Korm. rendelethez

N

Az ingatlan megnevezése: ZÁRTKERTI - KERT	Forgalomképessége: FORGALOMKÉPES	Hrsz: 3224
Jellege 00001 - MŰVELÉS ALÁ NEM TARTOZÓ BEÉPÍTETLEN FÖLDTERÜLET		Kapcsolódó hrsz.-ok: _____/___/_/___ _____/___/_/___
Az ingatlan címe: 4173 Nagyrábé, KOSSUTH UTCA 5		Jogi rendezettsége: RENDEZETT

Önkormányzati ingatlanvagyon - kataszter

A tulajdonos önkormányzat adatai

KSH törzsszáma: 0906309	Önkormányzat neve: Nagyrábé Nagyközség Önkormányzata
Címe:	

Adatfelfektetés időpontja:	év: <<ingfelfek_ev>>	hó: <<ingfelfek_ho>>	nap: <<ingfelfek_nap>>
Ingatlanjelleg azonosítója:			00001 - MŰVELÉS ALÁ NEM TARTOZÓ BEÉPÍTETLEN FÖLDTERÜLET

Csatolt betétlapok jegyzéke:

A jelen - fenti ingatlan azonosítóval jelölt - ingatlanvagyon - kataszter, az alábbi, kitöltött adatlapokból áll:

Betétlap megnevezése	száma (db)	Betétlap megnevezése	száma (db)
„I" Ingatlan adatlap	1	„K" Közmű víz-, csatorna betétlap	0
„F" Földterület betétlap	1	„H" Közmű távfűtés betétlap	0
„Z" Zöldterület betétlap	0	„S" Strand, fürdő betétlap	0
„V" Vizek, közcélú vízilétesítmények	0	„O" Sportlétesítmények	0
„U" Közlekedési terület betétlap	0	„Y" Közlekedési műtárgyak	0
„T" Köztemető betétlap	0	„P" Egyéb építmény betétlap	0
„E" Lakóépület betétlap	0	„L" Lakás betétlap	0
„N" Intézmény v. nem lakás célú épület	0	„B" Nem lakás célú helyiség betétlap	0
„R" Üzemi épület betétlap	0	„M" Módosító adatlap	0
„D" Melléképület, építmény betétlap	0	**Összesen:**	2

Naplószám	252	Tul. lapok száma	
Rajzok		Egyéb	
Megjegyzés			

Aláírások

....

Adatnyilvántartás vezetője P. H. Kitöltésért felelős

1

Önkormányzati ingatlanvagyon - kataszter: **Ingatlan „I"**

lapszám: 1

Ingatlanjelleg: 00001 - MŰVELÉS ALÁ NEM TARTOZÓ BEÉPÍTETLEN FÖLDTERÜLET

Helyrajzi szám: 3224

Jogi rendezettsége:
RENDEZETT

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok		
I 01	Az ingatlan megnevezése	ZÁRTKERTI - KERT
I 02	Az ingatlan címe:	Főváros, megye Kerület
I 03	Helység azonosító törzsszáma:	neve: Nagyrábé Nagyközség Önkormányzata
I 04	Út, utca, házszám:	4173 Nagyrábé, KOSSUTH UTCA 5
I 05	Út, utca, házszám:	
I 06	Az ingatlan országa	10 - MAGYAR
I 07	Az ingatlan fekvése:	10 - BELTERÜLET
I 08	A földrészlet nagysága:	0 ha 424 m^2
I 09	A földrészlet tulajdonjoga:	10 - A FÖLDRÉSZLET KIZÁRÓLAG ÖNKORMÁNYZATI TULAJDON
I 10	A vagyon jellege:	20 - EGYÉB VAGYON
I 11	Az ingatlan forgalomképessége:	50 - FORGALOMKÉPES
I 12	A területen lévő épületek, építmények:	0 db
I 13	Kulturális örökségvédelmi és természetvédelmi védettség:	010 - NINCS VÉDETTSÉG

Tulajdoni adatok		
I 14	A tulajdonszerzés jogcíme:	10 - ÁLLAMI TULAJDONBÓL INGYENESEN ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONBA KERÜLT
I 15	A tulajdonba kerülés időpontja:	

Ingatlanra bejegyzett jogok és tények		
I 17		/
I 18		/
I 19		/
I 20		/
I 21		/
I 22		/
I 23		/
I 24		/
I 25		/
I 26		/

2

Önkormányzati ingatlanvagyon - kataszter: **Ingatlan „I"**

lapszám: 1

Ingatlanjelleg: 00001 - MŰVELÉS ALÁ NEM TARTOZÓ BEÉPÍTETLEN FÖLDTERÜLET

Helyrajzi szám: 3224

Résztulajdoni adatok			
I 27.001	A tulajdonos	neve:	NAGYRÁBÉ NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
		címe:	NAGYRÁBÉ, KOSSUTH U 5
		kizárólagos tulajdona:	424 m^2
		tulajdoni hányada	1 / 1
I 27.002	A tulajdonos	neve:	
		címe:	
		kizárólagos tulajdona:	m^2
		tulajdoni hányada	/
I 27.003	A tulajdonos	neve:	
		címe:	
		kizárólagos tulajdona:	m^2
		tulajdoni hányada	/
I 27.004	A tulajdonos	neve:	
		címe:	
		kizárólagos tulajdona:	m^2
		tulajdoni hányada	/
I 27.005	A tulajdonos	neve:	
		címe:	
		kizárólagos tulajdona:	m^2
		tulajdoni hányada	/

Kezelői, szolgáltatói adatok			
I 28.1	Vagyonkezelő	kód:	10 - A KÉPVISELŐTESTÜLET HIVATALA
		név:	POLGÁRMESTERI HIVATAL
		cím:	4176 Nagyrábé, Kossuth U 5
I 29.1	Üzemeltetési szolgáltatást ellátó	kód:	10 - A KÉPVISELŐTESTÜLET HIVATALA
		név:	POLGÁRMESTERI HIVATAL
		cím:	4176 Nagyrábé, Kossuth U 5

3

Önkormányzati ingatlanvagyon - kataszter: **Ingatlan „I"**

lapszám: 1

Ingatlanjelleg:00001 - MŰVELÉS ALÁ NEM TARTOZÓ BEÉPÍTETLEN FÖLDTERÜLET *Helyrajzi szám: 3224*

Az ingatlan értékadatai

	Megnevezés	év	értékváltozás E Ft (+)	bruttó érték egyenlege E Ft
I 30	Üzemeltetésre átadott			
I 31.0	Könyv szerinti bruttó érték	2018.03.22	_ _____	6.000
I 31.1	Bruttó érték változás			
I 32.0	Becsült érték	2001		85.000
I 33.1	Becsült érték változás			
I 33	Állagmutató	100 %		100

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:				Adatellenőrzés:	
Kelt.: 2025.04.08.	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:

4

Önkormányzati ingatlanvagyon - kataszter: **Földterület „F"**

lapszám: 2

Ingatlanjelleg: 00001 - MŰVELÉS ALÁ NEM TARTOZÓ BEÉPÍTETLEN FÖLDTERÜLET

Helyrajzi szám: 3224

A földterület alapadatai		
F 01	A földrészlet rendeltetése:	10 - TERMŐFÖLD
F 02	A művelési ág jellege:	050 - KERT
F 03	A földrészlet nagysága:	0 ha 424 m^2
F 04	A terület aranykorona értéke:	1.55
F 05	A művelés alól kivett egyéb földterület jellege:	210 - EGYÉB MŰVELÉS ALÓL KIVETT TERÜLET
F 06	A telek jellege:	10 - ÁLTALÁNOS TELEK
F 07	Beépítettség:	10 - BEÉPÍTETLEN
F 08	Beépítési mód:	
F 09	A telek beépítettségi foka:	0 %
F 10	OTÉK, fővárosi és helyi rendelet szerinti építési övezet	

A földterület közművesítettsége		
F 11	Villanyellátottság:	10 - NINCS
F 12	Ivóvízellátás:	10 - NINCS
F 13	Szennyvíz-elvezetés:	10 - NINCS
F 14	Csapadékvíz-elvezetés:	70 - NINCS
F 15	Tűzivízvezeték:	10 - NINCS
F 16	Gázellátás:	10 - NINCS

A földterület értékadatai				
	Megnevezés	év	értékváltozás E Ft (±)	bruttó érték egyenlege E Ft
F 17.0	Könyv szerinti érték	2002.01.01		6.000
F 17.1	Bruttó érték változás			
F 18.0	Becsült érték	2001		85.000
F 18.1	Becsült érték változás			

Egyéb megjegyzések:

Adatrögzítés:		Adatellenőrzés:			
Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:	Kelt.:	Aláírás:
2025.04.08.					