ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

4173 Nagyrábé, belterületi Rétszentmiklósi út 61. szám 722/2 helyrajzi számú kivett beépítetlen terület ingatlanról.



Ingatlanközvetítő és értékbecslő névjegyzék sz.: B-15/2001
Ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő névjegyz.sz. B-44/2006
4100 Berettyóújfalu, Lenkei u. 3.
Adószám:62641836129., nyilvántartási szám: 2219894
tel: 06-70-239-4552
E-mail: bartalajosne50@gmail.com
Berettyóújfalu, 2025. április 11.

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

TARTALOMJEGYZÉK

Címlap.....1
Tartalomjegyzék..... 2
Értékelési Bizonyítvány .....……3-4
Alapadatok 5-9
Értékmeghatározás 10-11
Piaci összehasonlító adatok alapján 12-15
Forgalmi érték…… …… ..16
Melléklet__ Tulajdoni lap.....17
Melléklet__Térképmásolat, térkép.....18-20
Melléklet Önkormányzati ingatlanvagyon-kataszter……21-25
Melléklet__fotók.....26

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
Helyrajzi szám:	**722/2 hrsz**
Utca:	Rétszentmiklósi út
Házszám, emelet-ajtó:	61.
Művelési ág:	kivett beépítetlen terület
területe:	1233 m^2
Szolgalom:	**vezetékjog jogosult: Magyar Telekom Távközlési Nyrt.**
Teherlap bejegyzés:	-
Széljegyek:	-
Értékelt tulajdoni hányad:	**1/1 tulajdoni hányad Nagyrábé Nagyközség Önkormányzata**

Helyszíni szemle dátuma: **2025. 04. 01.**

Szakvélemény érvényessége: **90 nap**

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

Értékelés alapja: **Piaci összehasonlító adatok**

Értékesíthetőség: forgalomképes

Kiinduló adatok, információk: Tulajdoni lap, térképmásolat

Területi adatok összesítése

Belterületi földrészlet(ek) összesen: 1233 m^2

Épület(ek) összesen: -

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

200.000.- Ft

azaz Kettőszázezer 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:

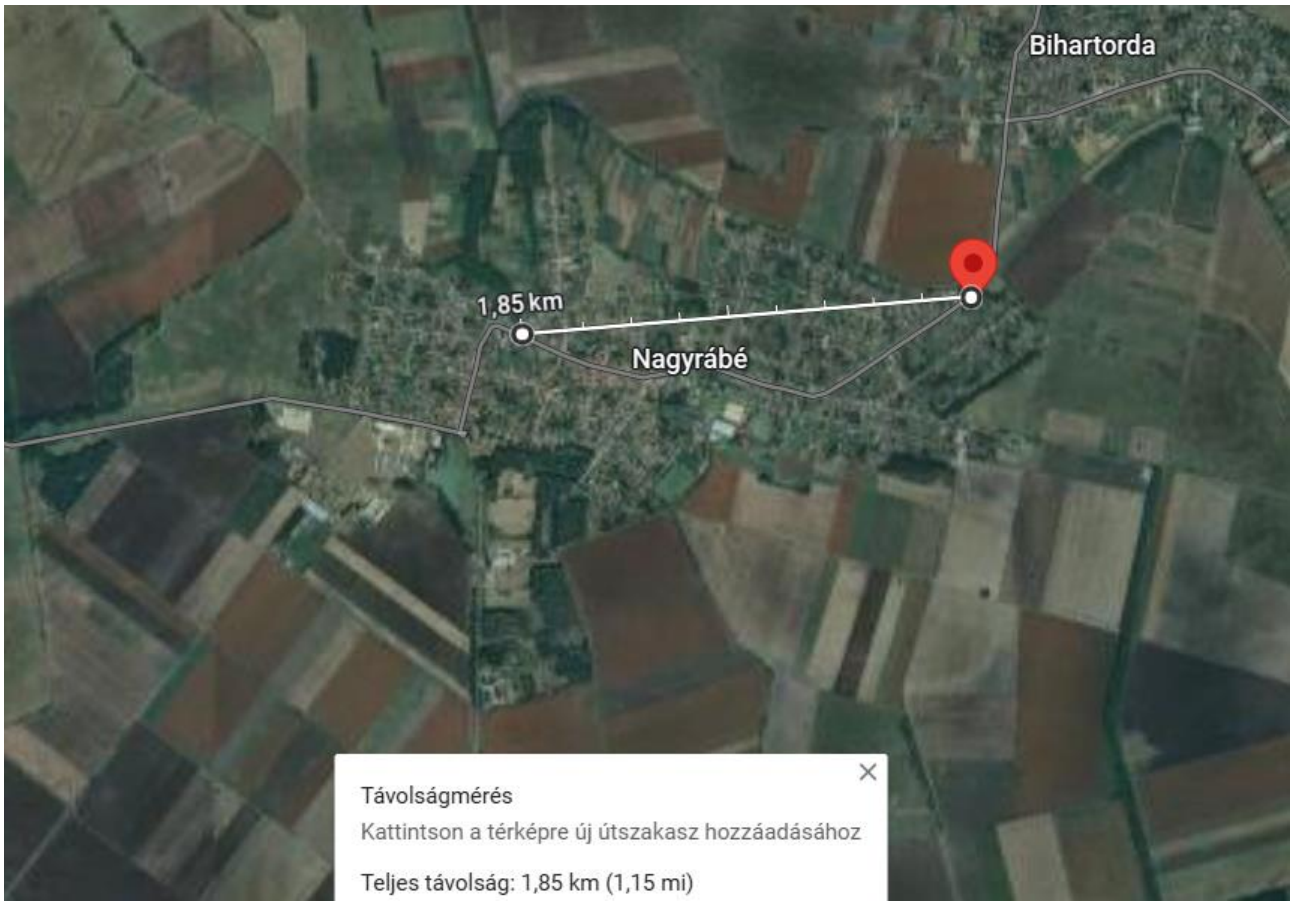


Település jellemzése:

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:



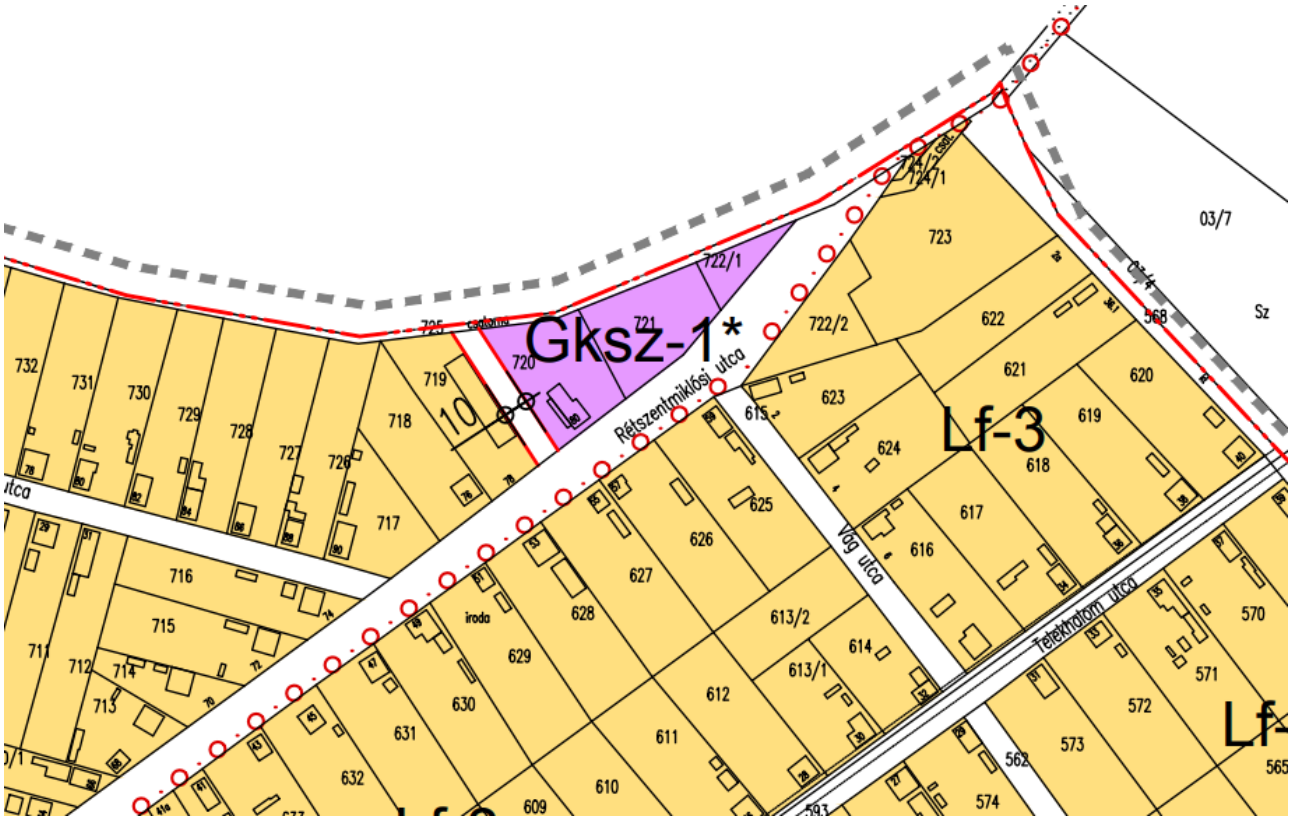
Az értékelt ingatlan Nagyrábé település központjában a Polgármesteri Hivatal épületétől légvonalban 1,85 km-re található K-i irányban. Megközelítése Bihartorda felől érkezve a helységtáblánál balra található Rétszentmiklósi út 61. Kiépített szilárd burkolatú utcában helyezkedik el. Megközelíthetősége jó. Az alapvető kereskedelmi és szolgáltató létesítmények jellemzően a központban vannak.
A tulajdoni lap szerint kivett beépítetlen terület. Saroktelek.

Közlekedési eszközök: A legközelebbi távolsági buszjárat megállója ingatlantól mintegy 450 m-re található.

A lakó ingatlan jellemzői:	
Árterület:	nem
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	családi házak,
Jelenlegi hasznosítás:	beépítetlen terület
Legcélszerűbb hasznosítás:	
Építési övezet:	lakóövezet

Építési övezet típusa: F3-falusias lakóterület

Értéket jelentősen befolyásoló körülmény: -



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

BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK:
LAKÓTERÜLETEK:

O 6,0	30 600	Lf-1	FALUSIAS LAKÓTERÜLET
O 4,5	30 800	Lf-2	FALUSIAS LAKÓTERÜLET
O 4,5	30 1000	Lf-3	FALUSIAS LAKÓTERÜLET

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település:	4173 Nagyrábé
Helyrajzi szám:	722/2 hrsz.
Utca:	Rétszentmiklósi út
Házszám, emelet-ajtó:	61.
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2025.03.26.
Telek területe:	1233 m^2

Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	belterület

Természetbeni adatok

Irányítószám, település:	4173 Nagyrábé
Utca:	Rétszentmiklósi út
Házszám, emelet-ajtó:	61.
Művelési ág:	kivett beépítetlen terület
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Az értékelt hányad: **1/1** Az ingatlan tulajdonosa: Nagyrábé Nagyközség Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad

Belterületi földrészlet

Azonosítás

Telek alapterülete: 1233 m^2



Közművesítettsége

Közművek: nincs

Az ingatlan előtt az utcában a közművek üzemelnek.



forrás: https://ekozmu.e-epites.hu

Az értékbecslés alkalmazott módszerei

Az értékelés módszere (TEGOVA)

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

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

A TEGOVA ajánlása alapján jelen *szakvélemény* elkészítése során alkalmazott módszer(ek) az alábbiak

Piaci összehasonlító alapú értékmeghatározás:

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

Összehasonlító adatok:

		Összeh. ingatlan I.	Összeh. ingatlan II.	Összeh. ingatlan III.	Összeh. ingatlan IV.	Összeh. ingatlan V.
Elhelyezkedés, fekvés	vizsgált ingatla	Nagykereki	Biharnagybajom	Nagyrábé	Bakonszeg	Biharnagybajom
Műv.-i ág, bes.		telek	telek	szántó	kert	kert
Közművesítetts	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs	nincs
Megközelíthet	aszfalt	n.a.	aszfalt	n.a.	n.a.	n.a.
Telek területe	1 233 m2	6 000 m2	2 221 m2	3 958 m2	852 m2	1 295 m2
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		1 300 000 Ft	499 000 Ft	700 000 Ft	103 500 Ft	180 000 Ft
Fajlagos érték		217 Ft/m2	225 Ft/m2	177 Ft/m2	121 Ft/m2	139 Ft/m2
Adat forrása, dátuma		ingatlan.com	ingatlan.com	magyarorszag.hu	magyarorszag.hu	magyarorszag.hu
		2025. jan.	2025. ápr.	2025. ápr.	2025. márc	2025. ápr.

Korrekciók:

Kínálati ár	-10%	-10%	0%	0%	0%
Alapterületi eltérés	-10%	0%	0%	0%	0%
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:	**-20%**	**-10%**	**0%**	**0%**	**0%**
Módosított alapár:	**173 Ft/m2**	**202 Ft/m2**	**177 Ft/m2**	**121 Ft/m2**	**139 Ft/m2**
Módosított alapár átlaga:	**163 Ft/m2**				

Az érték megállapítása

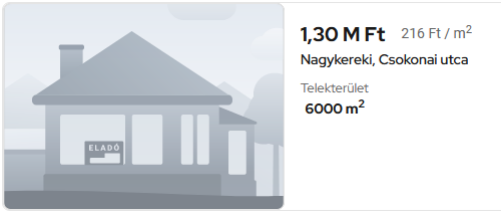
Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
1 233 m2	163 Ft/m2	200 454 Ft

Egyedileg értékelendő elem:	
Érték mindösszesen:	200 454 Ft
Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:	**200 000 Ft**

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

Összehasonlító adatok piaci alapon közelítve:

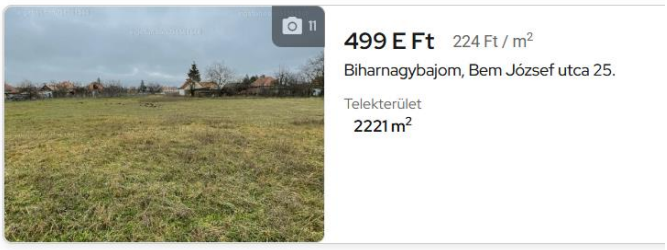
1. sz. összehasonlító adat



Eladó egy kb 6000 nm földterület Nagykereki , Csokonai utcában.

https://ingatlan.com/33705811

2. sz összehasonlító adat



Leírás
Eladó építési telek Biharnagybajomban!

Eladásra kínálok egy 2221 m²-es építési telket Biharnagybajomban, a Bem József utca 25. szám alatt. A telek ideális választás azok számára, akik csendes, nyugodt környezetben szeretnének építkezni vagy befektetési lehetőséget keresnek.

Főbb jellemzők:
• Telek mérete: 2221 m²
• Beépíthetőség: 40%
• Könnyen megközelíthető helyen, aszfaltozott út, jó infrastrukturális adottságokkal, közművek a telek előtt
• A település központja, boltok, óvoda és iskola a közelben található
Az ingatlanon épület nem található. Ez a tágas telek kiváló lehetőséget nyújt akár egy családi ház, akár több lakóingatlan építésére. Az ingatlan széleskörűen kihasználható.
Irányár: 499 ezer forint

Hívjon bizalommal további információért és megtekintésért!

https://ingatlan.com/34561546

3. sz összehasonlító adat

AZONOSITO ADATOK

- **Ügyiratszám:** NR/668/2025
- **Iktatási szám:** NR/668/2025
- **magyarorszag.hu portálon való közzététel idõpontja:** 2025. április 04.
- **A jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napja:** 2025. május 05.
- **Föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat:** Nagyrábé
- **A hirdetmény tárgya:** Adás-vétel - Nagyrábé hrsz.: 0299/10
- **Kategória:** Föld (adásvétel/haszonbérlet)

FÖLDRÉSZLET ADATAI

A szerződés föld adás-vételére vonatkozik.

- **Tárgy:** adás-vétel szerződés hirdetményi úton történő közlése
- **Település:** Nagyrábé
- **Helyrajzi szám:** 0299/10
- **Vételár:** 700.000.- Ft
- **Terület:** 16,0277 ha
- **Művelési ág:** szántó
- **Tulajdoni hányad:** 868/35148

4. sz összehasonlító adat

AZONOSÍTÓ ADATOK

- **Ügyiratszám:** B/324/2025
- **Iktatási szám:** B/324/2025
- **magyarorszag.hu portálon való közzététel idõpontja:** 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

Forgalmi érték meghatározás súlyozással

értékelési módszer	érték	súlyozás	végső érték
Piaci összehasonlító adatok	200.000.-	100	200.000.-
Költségalapú		-	-
Hozamszámítású		-	-
Forgalmi érték			

Ingatlan végső értékének meghatározása

Piaci helyzetelemzés:

Település ingatlanforgalma: lélekszámának alacsony

Forgalomképesség: forgalomképes

Hosszú távú értékállóság:

Megjegyzés: -

Forgalmi érték: 200.000,- Ft

azaz Kettőszázezer

forint

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

MELLÉKLETEK

Megnevezés:

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Önkormányzati ingatlanvagyon-kataszter
- Fotó

Elektronikusan aláírta:
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

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

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/8298/2025

2025.03.26

NAGYRÁBÉ Szektor: 53

Belterület **722/2 helyrajzi szám**

4173 NAGYRÁBÉ Rétszentmiklósi út 61. "felülvizsgálat alatt"

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
. Kivett beépítetlen terület	0	1233	0.00		

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1
   bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 37004/1996.09.27
   jogcím: jogszabályon alapuló
   jogállás: tulajdonos
   név: NAGYRÁBÉ NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
   cím: 4173 NAGYRÁBÉ Kossuth utca 5
   törzsszám: 15728726

III. RÉSZ

1. bejegyzõ határozat, érkezési idõ: 32245-3/2005.03.30
   Vezetékjog
   Az ingatlan 82 m2 nagyságú területére vonatkozik.
   jogosult:
   név: MAGYAR TELEKOM TÁVKÖZLÉSI NYILVÁNOSAN MÛKÖDÕ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10773381
   cím : 1097 BUDAPEST Könyves Kálmán körút 36

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

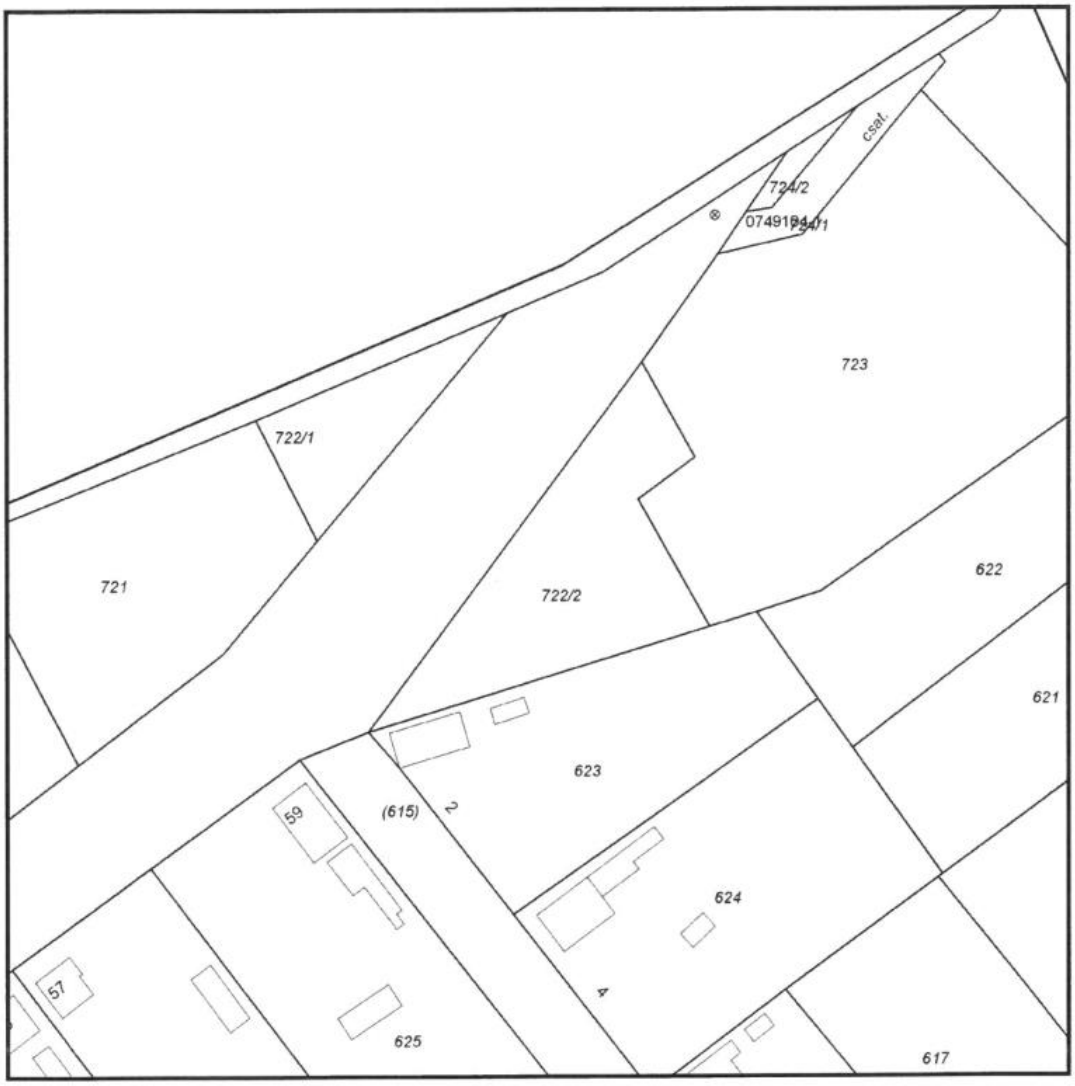
Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal
Püspökladány Bocskai u. 13. Pf.33.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2025.03.28 11:47:07

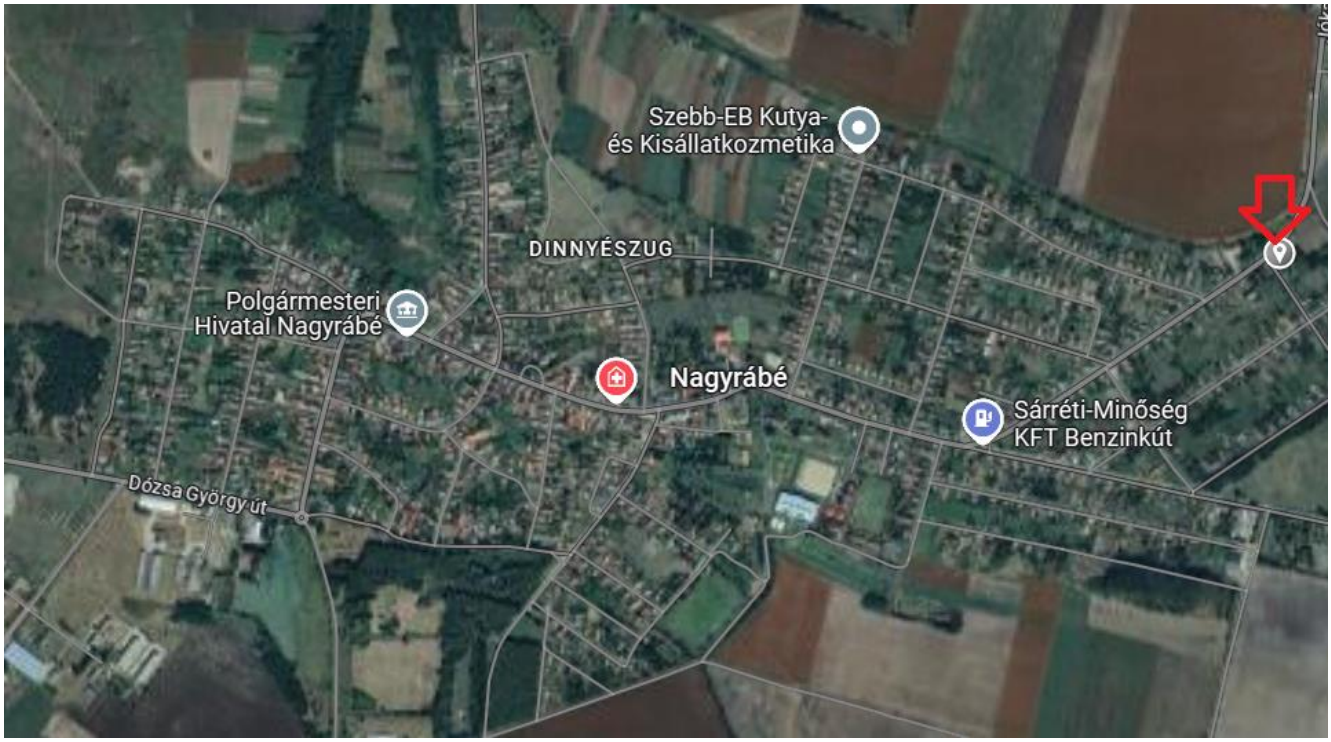
Helyrajzi szám: NAGYRÁBÉ belterület 722/2
Méretarány: 1 : 1000

Megrendelés szám: 7/100/2025
Térrajzszám: 14751570002025



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

TÉRKÉPEK





forrás: https://www.google.com/maps/





Forrás: https://ekozmu.e-epites.hu

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

N

Az ingatlan megnevezése: BEÉPÍTETLEN TERÜLET	Forgalomképessége: FORGALOMKÉPES	Hrsz: 722/ 2
Jellege 00001 - MŰVELÉS ALÁ NEM TARTOZÓ BEÉPÍTETLEN FÖLDTERÜLET		Kapcsolódó hrsz.-ok: _____/___/1/___ _____/___/1/___
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	330	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: 722/ 2

Jogi rendezettsége:
RENDEZETT

Ingatlan-nyilvántartási alapadatok		
I 01	Az ingatlan megnevezése	BEÉPÍTETLEN TERÜLET
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 1233 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	020 - KÖZÉRDEKŰ SZOLGALMAK ÉS HASZNÁLATI JOGOK	2005 /
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: 722/ 2

Résztulajdoni adatok			
I 27.001	A tulajdonos	neve:	NAGYRÁBÉ NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
		címe:	NAGYRÁBÉ, KOSSUTH U 5
		kizárólagos tulajdona:	1233 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

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

lapszám: 1

Ingatlanjelleg:00001 - MŰVELÉS ALÁ NEM TARTOZÓ BEÉPÍTETLEN FÖLDTERÜLET

Helyrajzi szám: 722/ 2

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	_ _____	25.000
I 31.1	Bruttó érték változás			
I 32.0	Becsült érték	2001		740.000
I 33.1	Becsült érték változás			
I 33	Állagmutató	100 %		100

Egyéb megjegyzések: VEZETÉKJOG BEJEGYZÉS MATÁV RT. 82 NM.TERÜLETRE.

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

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

lapszám: 2

Ingatlanjelleg: 00001 - MŰVELÉS ALÁ NEM TARTOZÓ BEÉPÍTETLEN FÖLDTERÜLET

Helyrajzi szám: 722/ 2

A földterület alapadatai		
F 01	A földrészlet rendeltetése:	20 - LAKÓÉPÜLETTEL BEÉPÍTHETŐ ÉPÍTÉSI TERÜLET
F 02	A művelési ág jellege:	110 - MŰVELÉS ALÓL KIVETT EGYÉB TERÜLET
F 03	A földrészlet nagysága:	0 ha 1233 m^2
F 04	A terület aranykorona értéke:	0.00
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	_ _____	25.000
F 17.1	Bruttó érték változás			
F 18.0	Becsült érték	2001		740.000
F 18.1	Becsült érték változás			

Egyéb megjegyzések:

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

FOTÓMELLÉKLET

	
Vág utca	értékelt ingatlan
	
Rétszentmiklósi út	értékelt ingatlan
	
értéklelt ingatlan	értékelt ingatlan