

JEGYZŐKÖNYV

F/ 34-7/2024

FÜLÖP KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZAT
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
2024. május 15-én de. 8,00 órakor
TARTOTT RENDKÍVÜLI NYÍLT
ÜLÉSÉRŐL

Hozott rendeletek:

Hozott határozatok:

- 36/2024. (V.15.) KT. sz. határozat: A Nyírábrányi Közös Önkormányzati Hivatal 2023. évi költségvetésének a módosítása
- 37/2024. (V.15.) KT. sz. határozat: A Nyírábrányi Közös Önkormányzati Hivatal 2023. évi zárszámadásának elfogadása
- 38/2024. (V.15.) KT. sz. határozat: Ruha Nikoletta Fülöp Deák F. u. 47. sz. ingatlan vásárlási ügye

JELLENLÉTI ÍV

Készült: A Fülöp Község Önkormányzat Képviselő-testületének a Művelődési Házban (4266 Fülöp, Arany J. u. 21. sz.) 2024. május 15-én de. 8,00 órakor megtartott rendkívüli NYÍLT ülésről

Hutóczki Péter polgármester

Bugyáné Szász Erzsébet alpolgármester

Buzi István képviselő

Földhádi István képviselő

Furó Tiborné képviselő

Hutóczki Imre képviselő

Mikáczó László Ferenc képviselő

Nagyné Hartman Éva jegyző

Kissné Terdik Erzsébet aljegyző

Moricz Nóra Kinga mb. óvodavezető

Pelestyák György biz. tag.

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



Fülöp Község Önkormányzat Polgármesterétől
4266 Fülöp, Arany J. u. 19. sz.
Tel./fax: 06 52/208-491 E-mail: fuloponk@freemail.hu

MEGHÍVÓ

Fülöp Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. május 15-én 8,00 órakor tartandó rendkívüli ülésére a Művelődési Házba, melyre tisztelettel meghívom.

- 1.) A Nyírábrányi Közös Önkormányzati Hivatal 2023. évi költségvetésének a módosításáról**
Előterjesztő: Hutóczki Péter polgármester
- 2.) A Nyírábrányi Közös Önkormányzati Hivatal 2023. évi zárszámadásának elfogadása**
Előterjesztő: Hutóczki Péter polgármester
- 3.) Ruha Nikoletta ingatlan vásárlási ügye**
Előterjesztő: Hutóczki Péter polgármester

A napirendek fontosságára és sürgősségére való tekintettel a meghívó telefonon is közlésre került.

Fülöp, 2024. 05. 14.



**Hutóczki Péter sk.
polgármester**

JEGYZŐKÖNYV

Készült: A Fülöp Község Önkormányzata Képviselő-testületének Fülöp Község Önkormányzat Művelődési Házában 2024. május 15-én de. 8,00 órakor megtartott rendkívüli nyílt üléséről.

Jelen vannak:

Hutóczki Péter polgármester
Buzi István képviselő
Földháti István képviselő
Furó Tiborné képviselő
Hutóczki Imre képviselő
Mikáczó László Ferenc képviselő

Tanácskozási joggal:

Kissné Terdik Erzsébet aljegyző

Igazoltan távol:

Bugyáné Szász Erzsébet alpolgármester

Hutóczki Péter polgármester köszönti a Képviselő-testületet, aljegyző asszonyt, javaslatot tesz a meghívó szerinti napirendre, melyhez felvenni nem javaslok napirendi pontot. Alpolgármester asszony jelezte távolmaradását egészségügyi okok miatt. Tekintettel a napirendek sürgősségére a meghívó telefonon is közölve lett. Napirendre vonatkozóan van-e valakinek más javaslata.

Meghívó szerinti napirendek:

- 1.) **A Nyírábrányi Közös Önkormányzati Hivatal 2023. évi költségvetésének a módosításáról**
Előterjesztő: Hutóczki Péter polgármester
- 2.) **A Nyírábrányi Közös Önkormányzati Hivatal 2023. évi zárszámadásának elfogadása**
Előterjesztő: Hutóczki Péter polgármester
- 3.) **Ruha Nikoletta ingatlan vásárlási ügye**
Előterjesztő: Hutóczki Péter polgármester

Javasolt napirend:

- 1.) **A Nyírábrányi Közös Önkormányzati Hivatal 2023. évi költségvetésének a módosításáról**
Előterjesztő: Hutóczki Péter polgármester
- 2.) **A Nyírábrányi Közös Önkormányzati Hivatal 2023. évi zárszámadásának elfogadása**
Előterjesztő: Hutóczki Péter polgármester
- 3.) **Ruha Nikoletta ingatlan vásárlási ügye**
Előterjesztő: Hutóczki Péter polgármester

Hutóczki Péter polgármester:

A Képviselő-testület egyidejűleg nyílt szavazással, döntéshozatalban 6 jelenlévő képviselő

szavazatával, egyhangúan 6 igen szavazattal a napirendet elfogadta. Fülöp Község Önkormányzata Képviselő-testülete jelen ülés napirendjét az alábbiakban határozza meg:

- 1.) **A Nyírábrányi Közös Önkormányzati Hivatal 2023. évi költségvetésének a módosításáról**
Előterjesztő: Hutóczki Péter polgármester
- 2.) **A Nyírábrányi Közös Önkormányzati Hivatal 2023. évi zárszámadásának elfogadása**
Előterjesztő: Hutóczki Péter polgármester
- 3.) **Ruha Nikoletta ingatlan vásárlási ügye**
Előterjesztő: Hutóczki Péter polgármester

NAPIRENDI PONT TÁRGYALÁSA

- 1.) **A Nyírábrányi Közös Önkormányzati Hivatal 2023. évi költségvetésének a módosításáról**

Előterjesztő: Hutóczki Péter polgármester

Előterjesztés: írásban

Hutóczki Péter polgármester:

A sürgősség okát az első két napirendi pont adta, mivel a közös hivatal zárszámadása Nyírábrány Önkormányzata rendeletébe épül be, ezt megelőzően pedig el kell fogadni részünkről is, a zárszámadást pedig rendszerint megelőzi a költségvetés módosítása. Megküldésre is került mindkét előterjesztés Nyírábrány részéről. A költségvetés módosítása szokás szerint a szükséges és bekövetkezett előirányzat módosításokat tartalmazza.

Amennyiben nincs kérdés, hozzászólás, kérem szavazzunk. A Képviselő-testület egyidejűleg nyílt szavazással, döntéshozatalban 6 jelenlévő képviselő szavazatával, 6 igen szavazattal, a következő határozatot hozta:

36/2024. (V15.) KT. számú határozat

Fülöp Község Önkormányzata úgy határozott, hogy a Nyírábrányi Közös Önkormányzati Hivatal 2023. évi költségvetésének a módosítását

- 141 227 617 Ft bevételi főösszeggel

- 141 227 617 Ft kiadási főösszeggel

a határozat 1. és 2. mellékletét képező kimutatások szerinti tartalommal *elfogadja.*

Felelős: Hutóczki Péter polgármester

Kissné Terdik Erzsébet aljegyző

Határidő: azonnal

Megjegyzés: a határozat melléklete a jegyzőkönyv mellékletét képezi.

- 2.) **A Nyírábrányi Közös Önkormányzati Hivatal 2023. évi zárszámadásának elfogadása**

Előterjesztő: Hutóczki Péter polgármester
Előterjesztés írásban

Hutóczki Péter polgármester:

Nagyon örülök annak, hogy ilyen zárszámadási határozati javaslatot kell tárgyalni és elfogadásra javasolni. Volt ennek a közös hivatalnak a történetében olyan időszak is, amikor arról tárgyaltunk, hogy igen komoly összegekkel kellett hozzájárulni a működéshez az állami támogatáson felül Fülöpnek. Tavaly még dologira is került átcsoportosításra, amelynek során igen komoly írószer, irodaszer és vegyi áru került beszerzésre amelyből még mindig gazdálkodunk. Elhanyagolható a 23Eft hozzájárulás amelyet fizetnünk kell a zárszámadás okán.

Amennyiben nincs kérdés, hozzászólás, kérem szavazzunk. A Képviselő-testület egyidejűleg nyílt szavazással, döntéshozatalban 6 jelenlévő képviselő szavazatával, 6 igen szavazattal, a következő határozatot hozta:

37/2024. (V.15.) KT. sz. határozat

Fülöp Község Önkormányzata a Nyírábrányi Közös Önkormányzati Hivatal 2023. évi zárszámadásáról az alábbi határozatot hozta:

1. A Nyírábrányi Közös Önkormányzati Hivatal 2023. évi költségvetése végrehajtásáról szóló zárszámadását **129 460 402 Ft bevételi főösszeggel és 128 966 481 Ft kiadási főösszeggel**, valamint a Nyírábrányi Közös Önkormányzati Hivatal Fülöpi Kirendeltségének 2023. évi költségvetéséhez történő **önkormányzati hozzájárulás összegét 23 657 forint összeggel** a határozat 1. és 2. mellékletét képező kimutatásoknak megfelelően **elfogadja**.

2. Felhatalmazza a polgármestert, hogy a 2023. évi önkormányzati hozzájárulás összegének átutalásáról intézkedjen.

Felelős: Hutóczki Péter polgármester
Kissné Terdik Erzsébet aljegyző
Határidő: 2024.május 31.

Megjegyzés: a határozat melléklete a jegyzőkönyv mellékletét képezi.

3.) Ruha Nikoletta ingatlan vásárlási ügye

Előterjesztő: Hutóczki Péter polgármester
Előterjesztés írásban

Hutóczki Péter polgármester:

Az április 26-i soros ülésen a Képviselő-testület kifejezte a 34/2024. (IV.26.) KT. sz. határozatában, hogy a Ruha Nikoletta vételi szándékát fogadjuk el, az ajánlatban 4.500.000.- Ft értéket jelölt meg a kérelmező. Az ingatlan értékbecslővel elkészítettük a forgalmi érték meghatározását alátámasztó dokumentumot. Az értékbecslő becslése szerint 4.300.000.- Ft az ingatlan forgalmi értéke. Az épület energetikai tanúsítványának elkészítése folyamatban, melynek hiányában adás-vételi szerződést lakóingatlan nem lehet kötni.

Fentieket figyelembe véve az önkormányzat elfogadja a vételi szándékot jelzők által tett ajánlatot 4.5 MFt vételárért.

Amennyiben nincs kérdés, hozzászólás, kérem szavazzunk. A Képviselő-testület egyidejűleg nyílt szavazással, döntéshozatalban 6 jelenlévő képviselő szavazatával, 6 igen szavazattal, a következő határozatot hozta:

38/2024. (V.15.) KT. sz. határozat

Fülöp Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határozott, hogy a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107 §., valamint az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 8/2013. (IV.05.) KT. sz. rendelet 8. (2) bekezdésében biztosított jogkörben eljárva, a 11.§. (2) bekezdése szerinti pályázati eljárás nélkül értékesíti a **Fülöp Község Önkormányzat** 1/1 részben tulajdonát képező **fülöpi 384 hrsz** alatt nyilvántartott kivett lakóház udvar, gazdasági épület művelési ágú, **2902 m2 területű** ingatlant **Ruha Nikoletta** (4266 Fülöp, Deák Ferenc utca 47. sz. alatti lakosok részére.

Az ingatlan vételára 4.500.000.- Ft, azaz négymillió-ötszázezer forintban került meghatározásra.

A Képviselő-testület felhatalmazza polgármestert az adás-vételi szerződés megkötésére.

Felelős: Hutóczki Péter polgármester

Határidő: 2024. május 31.

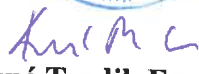
Hutóczki Péter polgármester:

Azt ülést bezárom, köszönöm a részvételt és a közreműködést.


Hutóczki Péter
polgármester




Nagyné Hartman Éva
jegyző


Kissné Terdik Erzsébet
aljegyző jkv.

MELLÉKLET

a 36/2024. (V.15.) KT. határozathoz

[illegible]

MELLÉKLET

a 37/2024. (V.15.) KT. határozathoz

NYÍRÁBRÁNYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
2023. ÉVI KÖLTSÉGVETÉS MÉRLEGE

Cím: 2.

Száma	Kiemelt előirányzat, előirányzat megnevezése	Eredeti előirányzat	Kötelező feladat	Önként vállalt feladat	Államháztartási feladat	Módosított előirányzat	Kötelező feladat	Önként vállalt feladat	Államháztartási feladat	Teljesítés	Kötelező feladat	Önként vállalt feladat	Államháztartási feladat	M
A.														
Bevételek														
1.	Működési bevételek (1.1.+...+1.11.)					91 275	91 275			91 275	91 275			
1.1.	Készletértékesítés ellenértéke													
1.2.	Szolgáltatások ellenértéke													
1.3.	Kiszámlázott szolgáltatások értéke													
1.4.	Tulajdonosi bevételek													
1.5.	Ellátási díjak													
1.6.	Kiszámlázott általános forgalmi adó													
1.7.	Általános forgalmi adó visszatérítése													
1.8.	Kamatbevételek					97	97			97	97			
1.9.	Egyéb pénzügyi műveletek bevételei													
1.10.	Biztosítási díjak fizetett kifizetése													
1.11.	Egyéb működési bevételek					91 178	91 178			91 178	91 178			
2.	Működési célú támogatások államháztartáson belülről (2.1.+...+2.3.)													
2.1.	Elvonások és befizetések bevételei													
2.2.	Visszatérítendő támogatások, kölcsönök visszatérülése ÁH-n belülről													
2.3.	Egyéb működési célú támogatások bevételei államháztartáson belülről													
2.4.	2.3-ból EU támogatás													
3.	Körhatárolási bevételek													
4.	Felhalmozási célú támogatások államháztartáson belülről (4.1.+...+4.3.)													
4.1.	Felhalmozási célú önkormányzati támogatások													
4.2.	Visszatérítendő támogatások, kölcsönök visszatérülése ÁH-n belülről													
4.3.	Egyéb felhalmozási célú támogatások bevételei államháztartáson belülről													
4.4.	4.3-ból EU-s támogatás													
5.	Felhalmozási bevételek (5.1.+...+5.3.)													
5.1.	Immateriális javak értékesítése													
5.2.	Ingatlanok értékesítése													
5.3.	Egyéb tárgyi eszközök értékesítése													
6.	Működési célú átvett pénzeszközök													
7.	Felhalmozási célú átvett pénzeszközök													
8.	Költségvetési bevételek összesen (1.+...+7.)					91 275	91 275			91 275	91 275			
9.	Finanszírozási bevételek (9.1.+...+9.3.)	131 363 056	131 363 056			141 136 342	141 136 342			129 369 127	129 369 127			
9.1.	Költségvetési működési jogbevételek	864 127	864 127			864 127	864 127			864 127	864 127			
9.2.	Vállalkozási működési jogbevételek													
9.3.	Iránycélú (önkormányzati) támogatás (finanszírozási)	130 498 929	130 498 929			140 272 215	140 272 215			128 505 000	128 505 000			
10.	BEVÉTELEK ÖSSZESEN: (8.+9.)	131 363 056	131 363 056			141 227 617	141 227 617			129 460 402	129 460 402			

Kiadások													
1.	Működési költségvetés kiadásai (1.1.+...+1.5.)	131 363 056	131 363 056			139 835 800	139 835 800			127 574 664	127 574 664		
1.1.	Személyi juttatások	104 866 007	104 866 007			109 949 453	109 949 453			103 448 807	103 448 807		
1.2.	Munkaadókat terhelő járulékok és szociális hozzájárulási adó	14 357 638	14 357 638			15 678 751	15 678 751			14 546 005	14 546 005		
1.3.	Dologi kiadások	12 139 411	12 139 411			13 793 440	13 793 440			9 165 696	9 165 696		
1.4.	Ellátottak pénzbeli juttatásai												
1.5.	Egyéb működési célú kiadások					414 156	414 156			414 156	414 156		
2.	Felhalmozási költségvetés kiadásai (2.1.+...+2.3.)					1 391 817	1 391 817			1 391 817	1 391 817		
2.1.	Beruházások					1 391 817	1 391 817			1 391 817	1 391 817		
2.2.	Felújítások												
2.3.	Egyéb fejlesztési célú kiadások												
2.4.	2.3-ból EU-e támogatásból megvalósuló programok, projektek kiadásai												
3.	Finanszírozási kiadások												
4.	KIADÁSOK ÖSSZESEN: (1.+2.+3.)	131 363 056	131 363 056			141 227 617	141 227 617			128 966 481	128 966 481		

ELŐTERJESZTÉSEK



NYÍRÁBRÁNYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
JEGYZŐJÉTŐL

4264 Nyírábrány, Ábrányi Kornél tér 6. sz.

☎: 52/208-001 ☎: 52/208-009

e-mail: jegyzo@nyirabrany.hu

1.

Iktatószám:

ELŐTERJESZTÉS

A Nyírábrányi Közös Önkormányzati Hivatal 2023. évi költségvetésének a módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Áht.) és az államháztartásról szóló törvény végrehajtásáról megalkotott 368/2011. (XII.31.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Ávr.) meghatározza a költségvetési rendelet módosításának szabályait. Az Áht. 34. §-a tartalmazza az előirányzatok módosításával, megváltoztatásával kapcsolatos rendelkezéseket. Az Áht. 34. §-a alapján:

- „34.§ (1) A helyi önkormányzat költségvetési rendeletében megjelenő bevételek és kiadások módosításáról, a kiadási előirányzatok közötti átcsoportosításról a (2) és (3) bekezdésben meghatározott kivétellel a képviselő-testület dönt.
- (2) A helyi önkormányzat költségvetési rendelete a polgármester számára lehetővé teheti a helyi önkormányzat bevételeinek és kiadásainak módosítását és a kiadási előirányzatok közötti átcsoportosítást.
- (3) A helyi önkormányzati költségvetési szerv bevételi előirányzatai és kiadási előirányzatai a Kormány rendeletében meghatározott esetben a helyi önkormányzati költségvetési szerv saját hatáskörében módosíthatóak, a kiadási előirányzatok egymás között átcsoportosíthatóak.
- (4) A képviselő-testület a (2) és (3) bekezdés szerinti előirányzat-módosítás, előirányzat-átcsoportosítás átvezetéseként - az első negyedév kivételével - negyedévenként, a döntése szerinti időpontokban, de legkésőbb az éves költségvetési beszámoló elkészítésének határidejéig, december 31-i hatállyal módosítja a költségvetési rendeletét. Ha év közben az Országgyűlés - a helyi önkormányzatot érintő módon - a 14. § (3) bekezdése szerinti fejezetben meghatározott támogatások költségvetési kiadási előirányzatait zárolja, azokat csökkenti, törli, az intézkedés kihirdetését követően haladéktalanul a képviselő-testület elé kell terjeszteni a költségvetési rendelet módosítását.
- (5) A nemzetiségi önkormányzat, a társulás, a térségi fejlesztési tanács, valamint az általuk irányított költségvetési szervek bevételi előirányzatainak és kiadási előirányzatainak módosítására, átcsoportosítására az (1)-(4) bekezdést kell alkalmazni, azzal hogy a képviselő-testület hatáskörét a nemzetiségi önkormányzat testülete, közgyűlése, a társulási tanács, illetve a térségi fejlesztési tanács tagjai gyakorolják, polgármesteren a nemzetiségi önkormányzat elnökét, a társulási tanács elnökét, illetve a térségi fejlesztési tanács elnökét kell érteni.”

A Nyírábrányi Közös Önkormányzati Hivatal költségvetésének módosítását az alábbiak indokolják:

Bevételek

A működési bevételek előirányzata kerül módosításra 91 275 forint összeggel.



NYÍRÁBRÁNYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
JEGYZŐJÉTŐL

4264 Nyírábrány, Ábrányi Kornél tér 6. sz.

☎: 52/208-001 ☎: 52/208-009

e-mail: jegyzo@nyirabrany.hu

Kiadások

Kiemelt előirányzat	Eredeti előirányzat	Jelen módosítás	Módosított előirányzat
Személyi juttatások	112 904 024	-2 954 571	109 949 453
Munkaadókat terhelő járulékok és szociális hozzájárulási adó	15 678 751	0	15 678 751
Dologi kiadások	12 139 411	1 654 029	13 793 440
Egyéb működési célú kiadások	414 156	414 156	414 156
Beruházások	0	1 391 817	1 391 817
Összesen.	141 136 342	91 275	141 227 617

A kiadási előirányzatok 91 275 forint összeggel kerülnek módosításra, illetve a Fülöpi Kirendeltség év végi kiemelt előirányzatok közötti átcsoportosítási kérésének megfelelő átcsoportosítások kerülnek végrehajtásra.

A szükséges előirányzat módosítások következményeként a Közös Önkormányzati Hivatal költségvetése 91 275 forint összeggel kerül módosításra.

Az előterjesztés 1. számú melléklete tartalmazza a 2023. évi költségvetés módosításának számszaki adatait, valamint a 2. mellékletben bemutatásra kerülnek a módosított előirányzatok a résztvevő települések szerinti bontásban.

A Nyírábrányi Közös Önkormányzati Hivatal 2023. évi költségvetésének módosított bevételi és kiadási főösszegét 142 227 617 forintban javaslom elfogadni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Nyírábrányi Közös Önkormányzati Hivatal 2023. évi költségvetésének módosításáról készült előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Nyírábrány, 2024. május 6.



Nagyné Hartman Éva sk.
jegyző



**NYÍRÁBRÁNYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
JEGYZŐJÉTŐL**

4264 Nyírábrány, Ábrányi Kornél tér 6. sz.

☎: 52/208-001 📠: 52/208-009

e-mail: jegyzo@nyirabransy.hu

Határozati javaslat:

...../2024. (V.15.) KT. sz. határozata

Fülöp Község Önkormányzata úgy határozott, hogy a Nyírábrányi Közös Önkormányzati Hivatal 2023. évi költségvetésének a módosítását

- 141 227 617 Ft bevételi főösszeggel
- 141 227 617 Ft kiadási főösszeggel

a határozat 1. és 2. mellékletét képező kimutatások szerinti tartalommal *elfogadja.*

Felelős: Hutóczki Péter polgármester

Kissné Terdik Erzsébet aljegyző

Határidő: azonnal

Kiadások (1+2+3)		1973/74	1974/75	1975/76	1976/77	1977/78	1978/79	1979/80	1980/81	1981/82	1982/83	1983/84	1984/85	1985/86	1986/87	1987/88	1988/89	1989/90	1990/91	1991/92	1992/93	1993/94	1994/95	1995/96	1996/97	1997/98	1998/99	1999/00	2000/01	2001/02	2002/03	2003/04	2004/05	2005/06	2006/07	2007/08	2008/09	2009/10	2010/11	2011/12	2012/13	2013/14	2014/15	2015/16	2016/17	2017/18	2018/19	2019/20	2020/21	2021/22	2022/23	2023/24	2024/25	2025/26	2026/27	2027/28	2028/29	2029/30	2030/31	2031/32	2032/33	2033/34	2034/35	2035/36	2036/37	2037/38	2038/39	2039/40	2040/41	2041/42	2042/43	2043/44	2044/45	2045/46	2046/47	2047/48	2048/49	2049/50	2050/51	2051/52	2052/53	2053/54	2054/55	2055/56	2056/57	2057/58	2058/59	2059/60	2060/61	2061/62	2062/63	2063/64	2064/65	2065/66	2066/67	2067/68	2068/69	2069/70	2070/71	2071/72	2072/73	2073/74	2074/75	2075/76	2076/77	2077/78	2078/79	2079/80	2080/81	2081/82	2082/83	2083/84	2084/85	2085/86	2086/87	2087/88	2088/89	2089/90	2090/91	2091/92	2092/93	2093/94	2094/95	2095/96	2096/97	2097/98	2098/99	2099/00	2100/01	2101/02	2102/03	2103/04	2104/05	2105/06	2106/07	2107/08	2108/09	2109/10	2110/11	2111/12	2112/13	2113/14	2114/15	2115/16	2116/17	2117/18	2118/19	2119/20	2120/21	2121/22	2122/23	2123/24	2124/25	2125/26	2126/27	2127/28	2128/29	2129/30	2130/31	2131/32	2132/33	2133/34	2134/35	2135/36	2136/37	2137/38	2138/39	2139/40	2140/41	2141/42	2142/43	2143/44	2144/45	2145/46	2146/47	2147/48	2148/49	2149/50	2150/51	2151/52	2152/53	2153/54	2154/55	2155/56	2156/57	2157/58	2158/59	2159/60	2160/61	2161/62	2162/63	2163/64	2164/65	2165/66	2166/67	2167/68	2168/69	2169/70	2170/71	2171/72	2172/73	2173/74	2174/75	2175/76	2176/77	2177/78	2178/79	2179/80	2180/81	2181/82	2182/83	2183/84	2184/85	2185/86	2186/87	2187/88	2188/89	2189/90	2190/91	2191/92	2192/93	2193/94	2194/95	2195/96	2196/97	2197/98	2198/99	2199/00	2200/01	2201/02	2202/03	2203/04	2204/05	2205/06	2206/07	2207/08	2208/09	2209/10	2210/11	2211/12	2212/13	2213/14	2214/15	2215/16	2216/17	2217/18	2218/19	2219/20	2220/21	2221/22	2222/23	2223/24	2224/25	2225/26	2226/27	2227/28	2228/29	2229/30	2230/31	2231/32	2232/33	2233/34	2234/35	2235/36	2236/37	2237/38	2238/39	2239/40	2240/41	2241/42	2242/43	2243/44	2244/45	2245/46	2246/47	2247/48	2248/49	2249/50	2250/51	2251/52	2252/53	2253/54	2254/55	2255/56	2256/57	2257/58	2258/59	2259/60	2260/61	2261/62	2262/63	2263/64	2264/65	2265/66	2266/67	2267/68	2268/69	2269/70	2270/71	2271/72	2272/73	2273/74	2274/75	2275/76	2276/77	2277/78	2278/79	2279/80	2280/81	2281/82	2282/83	2283/84	2284/85	2285/86</
------------------	--	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	---------	-----------



NYÍRÁBRÁNYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
JEGYZŐJÉTŐL

4264 Nyírábrány, Ábrányi Kornél tér 6. sz.

☎: 52/208-001 ☎: 52/208-009

e-mail: jegyzo@nyirabraney.hu

2.

Iktatószám:

ELŐTERJESZTÉS

A Nyírábrányi Közös Önkormányzati Hivatal 2023. évi zárszámadásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 87. §-ában foglaltak alapján a vagyonról és a költségvetés végrehajtásáról a számviteli jogszabályok szerinti éves költségvetési beszámolót, az éves költségvetési beszámolók alapján évente, az elfogadott költségvetéssel összehasonlítható módon, az év utolsó napján érvényes szervezeti, besorolási rendnek megfelelő záró számadást (a továbbiakban: zárszámadás) kell készíteni.

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 91. § (1) bekezdése alapján a helyi önkormányzat költségvetésének végrehajtására vonatkozó zárszámadási rendelet tervezetét a jegyző készíti elő a polgármester terjeszti a képviselő-testület elé úgy, hogy az a képviselő-testület elé terjesztését követő ötödik hónap utolsó napjáig hatályba lépjen. A zárszámadási rendelet tervezetével együtt a képviselő-testület részére tájékoztatásul be kell nyújtani a kincstár 68/A. § szerinti ellenőrzése keretében a helyi önkormányzat éves költségvetési beszámolójával kapcsolatosan elkészített jelentését.

A Nyírábrányi Közös Önkormányzati Hivatal 2023. évi költségvetése a költségvetés végrehajtásának időszakában egy alkalommal, illetve 2024. évben a jogszabályokban foglaltaknak megfelelően szintén egy alkalommal került módosításra.

A Közös Önkormányzati Hivatal 2023. évi teljesítés adatai alapján a költségvetés bevételi főösszege 129 460 402 Ft, a kiadási főösszege 128 966 481 Ft, melyből

- személyi juttatások összege 103 448 807 Ft
- munkaadókat terhelő járulékok összege 14 546 005 Ft
- dologi kiadások összege 9 165 696 Ft.
- Egyéb működési célú kiadások: 414 156 Ft
- beruházások: 1 391 817 Ft.

Az előterjesztés 1. és 2. számú mellékletei tartalmazzák a 2023. évi költségvetés végrehajtásának számszaki adatait, amelyben kimutatásra kerültek Nyírábrány és Fülöp kiadásai, illetve bevételei, továbbá a Nyírábrányi Közös Önkormányzati Hivatal összevont költségvetése 2023. évi teljesítési adatokkal.

Az önkormányzati hivatal működésének támogatására a Fülöpi Kirendeltség eredeti előirányzatként **38 980 556 forint** támogatásban részesült, amely módosításra került A minimálbér és a garantált bérminimum, valamint a pedagógusok bérének 2023. január 1-jétől történő emeléséhez a települési önkormányzatok számára biztosítandó támogatásról szóló 68/2023. (III.10.) Korm. rendelet alapján biztosított kiegészítő támogatás összegével, **2 365 444 forint** támogatással. Ez mindösszesen **41 346 000 Ft** összegű állami támogatás, amely a módosított előirányzat oszlopban irányítószervi támogatásként jelenik meg, ezzel szemben a teljesített irányítószervi támogatás összege **41 369 657 forint** a teljesített kiadásoknak megfelelően.



NYÍRÁBRÁNYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
JEGYZŐJÉTŐL

4264 Nyírábrány, Ábrányi Kornél tér 6. sz.

☎: 52/208-001 ☎: 52/208-009

e-mail: jegyzo@nyirabrany.hu

Így Fülöp Község Önkormányzatának **23 657 forint** hozzájárulási kötelezettsége keletkezett 2023. évben a Nyírábrányi Közös Önkormányzati Hivatal Fülöpi Kirendeltségének a működésével kapcsolatban.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a 2023. évi költségvetés végrehajtásáról szóló beszámolót megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjenek.

Nyírábrány, 2024. május 13.



Nagyné Hartman Éva sk.
jegyző

Határozati javaslat:

...../2024. (V.15.) KT. sz. határozata

Fülöp Község Önkormányzata a Nyírábrányi Közös Önkormányzati Hivatal 2023. évi zárszámadásáról az alábbi határozatot hozta:

- 1.) A Nyírábrányi Közös Önkormányzati Hivatal 2023. évi költségvetése végrehajtásáról szóló zárszámadását **129 460 402 Ft bevételi főösszeggel és 128 966 481 Ft kiadási főösszeggel**, valamint a Nyírábrányi Közös Önkormányzati Hivatal Fülöpi Kirendeltségének 2023. évi költségvetéséhez történő **önkormányzati hozzájárulás összegét 23 657 forint összeggel** a határozat 1. és 2. mellékletét képező kimutatásoknak megfelelően **elfogadja**.
- 2.) Felhatalmazza a polgármestert, hogy a 2023. évi önkormányzati hozzájárulás összegének átutalásáról intézkedjen.

Felelős: Hutóczki Péter polgármester
Kissné Terdik Erzsébet aljegyző

Határidő: 2024.május 31.

Cím: 2.

Száma	Kiemelt előirányzat megnevezése	Eredeti előirányzat	Kötelező feladat	Önként vállalt feladat	Államháztartási feladat	Módosított előirányzat	Kötelező feladat	Önként vállalt feladat	Államháztartási feladat	Teljesítés	Kötelező feladat	Önként vállalt feladat	Államháztartási feladat	forrás
A														
B=C+D+E														
C														
D														
E														
F=G+H+I														
H														
I														
J=K+L+M														
K														
L														
M														
Bontások														
1.	Működési bevételek (1.1.+...+1.11.)					91 275	91 275			91 275	91 275			
1.1.	Költségvetési bevételek													
1.2.	Szociális bevételek													
1.3.	Közvetített szolgáltatások értéke													
1.4.	Tulajdonosi bevételek													
1.5.	Ellátási díjak													
1.6.	Kiszámlázott általános forgalmi adó													
1.7.	Általános forgalmi adó visszatérítése													
1.8.	Kamatbevételek					97	97			97	97			
1.9.	Egyéb pénzügyi műveletek bevételei													
1.10.	Borsosító által fizetett kamatok													
1.11.	Egyéb működési bevételek					91 178	91 178			91 178	91 178			
2.	Működési célú támogatások államháztartáson belülről (2.1.+...+2.3.)													
2.1.	Elszámolt és befizetett bevételek													
2.2.	Visszatérítendő támogatások, kölcsönök visszatérülése ÁH-n belülről													
2.3.	Egyéb működési célú támogatások bevételei államháztartáson belülről													
2.4.	2.3-ból EU támogatás													
3.	Költséghatár bevételek													
4.	Felhalmozási célú támogatások államháztartáson belülről (4.1.+...+4.3.)													
4.1.	Felhalmozási célú felmunkálatok támogatásai													
4.2.	Visszatérítendő támogatások, kölcsönök visszatérülése ÁH-n belülről													
4.3.	Egyéb felhalmozási célú támogatások bevételei államháztartáson belülről													
4.4.	4.3-ból EU-s támogatás													
5.	Felhalmozási bevételek (5.1.+...+5.3.)													
5.1.	Immateriális javak értékesítése													
5.2.	Ingatlanok értékesítése													
5.3.	Egyéb tárgyi eszközök értékesítése													
6.	Működési célú átvett pénzeszközök													
7.	Felhalmozási célú átvett pénzeszközök													
8.	Költségvetési bevételek finanszírozás (1.+...+7.)													
9.	Finanszírozási bevételek (9.1.+...+9.3.)													
9.1.	Költségvetési maradvány igénybevétele	131 363 056	131 363 056			91 275	91 275			91 275	91 275			
9.2.	Vállalkozási maradvány igénybevétele	864 127	864 127			864 127	864 127			864 127	864 127			
9.3.	Izanoló szervi önkormányzati támogatás (intézményfinanszírozás)	130 498 929	130 498 929			140 272 215	140 272 215			128 505 000	128 505 000			
10.	BEVÉTELEK ÖSSZESEN: (8.+9.)	131 363 056	131 363 056			141 227 617	141 227 617			129 460 402	129 460 402			
Kiadások														
1.	Működési költségvetés kiadásai (1.1.+...+1.5.)	131 363 056	131 363 056			139 835 800	139 835 800			127 574 664	127 574 664			
1.1.	Személyi juttatások	104 866 007	104 866 007			109 949 453	109 949 453			103 448 807	103 448 807			
1.2.	Munkaadókat terhelő járulékok és szociális hozzájárulási adó	14 357 638	14 357 638			15 678 751	15 678 751			14 546 005	14 546 005			
1.3.	Dologi kiadások	12 139 411	12 139 411			13 793 440	13 793 440			9 165 696	9 165 696			
1.4.	Ellátottak pénzbeli juttatásai													
1.5.	Egyéb működési célú kiadások					414 156	414 156			414 156	414 156			
2.	Felhalmozási költségvetés kiadásai (2.1.+...+2.3.)					1 391 817	1 391 817			1 391 817	1 391 817			
2.1.	Beruházások					1 391 817	1 391 817			1 391 817	1 391 817			
2.2.	Felújítások													
2.3.	Egyéb fejlesztési célú kiadások													
2.4.	2.3.-ból EU-s támogatásból megvalósuló programok, projektek kiadásai													
3.	Finanszírozási kiadások													
4.	KIADÁSOK ÖSSZESEN: (1.+2.+3.)	131 363 056	131 363 056			141 227 617	141 227 617			128 966 481	128 966 481			



Fülöp Községi Önkormányzat Polgármesterétől
4266 Fülöp, Arany János út 19.
Tel. 06 52 208 491 E-mail: fulop.polgarmester@gmail.com



ELŐTERJESZTÉS

Fülöp Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2024. május 15-én tartandó ülésére
Fülöp Község Önkormányzata és Ruha Nikoletta ingatlan adás-vétele tárgyában

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2024. április 26-i soros testületi ülésen ismertetésre került Ruha Nikoletta (sz. Ruha Nikoletta Debrecen, 1991. 09. 07. an, Jónás Julianna) 4266. Fülöp, Deák F. u 47. sz. alatti lakos kérelme, melyben vételi szándékot jeleztek az önkormányzat tulajdonát képező Fülöp Deák Ferenc u. 47. sz. (384 hrsz) alatti önkormányzati ingatlanra (lakóház udvarral). Jelenleg bérlakásként hasznosítjuk, melynek kérelmező a jelenlegi bérlője. Az ülésen a Képviselő-testület kifejezte a 34/2024. (IV.26.) KT. sz. határozatában, hogy a vételi szándékot fogadjuk el, az ajánlatban 4.500.000.-Ft értéket jelölt meg a kérelmező.
Az ingatlan értékbecslő elkészítette a forgalmi érték meghatározását alátámasztó dokumentumot. Az értékbecslő a 2024. május 10-én elkészített **becslése szerint 4.300.000.-Ft az ingatlan forgalmi értéke.**

Az épület energetikai tanúsítványának elkészítése folyamatban, melynek hiányában adás-vételi szerződést lakóingatlan nem lehet kötni.

Fentieket figyelembe véve az önkormányzat elfogadja a vételi szándékot jelzők által tett ajánlatot **4.5 MFt vételárért.**

Az ingatlan az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 8/2013. (IV.05.) KT. sz. rendelet (továbbiakban: ÖR.) 3. sz. melléklet 50. pontja alapján az önkormányzat üzleti vagyonába tartozó forgalomképes vagyontárgy.

Az ÖR. 11.§. rendelkezései szerint önkormányzati vagyont értékesíteni nettó 10 millió értékhatártól csak versenyeztetés útján lehet, 10 MFt értékhatár alatt pályázati eljárás mellőzhető.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 107.§.-a valamint az ÖR. 8.§. (2) bekezdésében foglaltak szerint a tulajdonosi jogokat az önkormányzat Képviselő-testülete gyakorolja.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a határozati javaslat elfogadására.

Fülöp, 2024. 05. 14.



Hutóczki Péter sk.
polgármester

a.) fülöpi 335/1 hrsz. 5395 nm területű, kivett beépítetlen terület,

Az ingatlan vételára egyetemlegesen: 500.000.-Ft, azaz ötszázezer forint.

b.) fülöpi 335/2 hrsz. , 6193 nm területű, kivett beépítetlen terület,

Az ingatlan vételára egyetemlegesen: 600.000.-Ft, azaz hatszázezer forint

c.) fülöpi 359/1 hrsz, 10.351 nm területű mezőgazdasági terület, legelő művelési ágú ingatlan,

Az ingatlan vételára egyetemlegesen: 900.000.-Ft, azaz kilencszázezer forint

A vásárlás forrásaként a 2021. évi költségvetésben közfoglalkoztatási bevétel, 2020. évi pénzmaradvány terhére jelöli meg.

Felelős: Hutóczki Péter polgármester

Határidő: 2021. október 15.

A

384

helyrajzi számú,

4266 Fülöp, Deák Ferenc utca 47.

szám alatti ingatlan



**FORGALMI
ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA**

1. TARTALOM

1. TARTALOM	2
2. TANÚSÍTVÁNY	3
3. NYILATKOZATOK.....	4
4. VAGYONELEMEK ISMERTETÉSE	5
Előzmények	5
Adatszolgáltatás	5
Korlátozó feltételek	6
Az ingatlan alapadatai – 4266 Fülöp, Deák Ferenc utca 47.....	7
Az ingatlan általános ismertetése.....	8
Az ingatlan környezetének (környékének) leírása, fekvése, környező ingatlanon folytatott tevékenység hatása (környezetvédelmi kockázat).....	8
A földterület (telek) leírása (fekvés, tájolás, alak, lejtés, kerítettség, környezetvédelmi kockázat)	10
Az épületek leírása (műszaki paraméterek, funkció, állag, hibák, hiányosságok).....	13
Az ingatlan jelenlegi hasznosítása, hasznosíthatóságának lehetőségei.....	13
5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS	14
Az értékelés módszere (TEGoVA, EVS)	14
Forgalmi érték meghatározása	18
Település jellemzése, ingatlanpiaci elemzés	18
Számítások- Piaci összehasonlító adatok elemzése	20
Számítások- Költségelvű módszer.....	21
Az eredmények összefoglalása (alapvető és alkalmazott módszer kiválasztása, alkalmazott módszerek sorrendjének felállítása, súlyozás az értékelési szempontok alapján)	23
Fényképmelléklet.....	24
Tulajdoni lap - melléklet.....	29
Energetikai tanúsítvány lekérdezés – melléklet	31

Debrecen, 2024. május 10.

2. TANÚSÍTVÁNY

Az érvényben lévő, többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM számú rendelet, valamint a TEGoVA (EVS) ajánlásai alapján elvégeztük a **4266 Fülöp, Deák Ferenc utca 47. számú kivett lakóház, udvarként nyilvántartott, 384 helyrajzi számú ingatlan** forgalmi értékének meghatározását a Megbízó magán céljára történő felhasználásra. A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan tehermentes forgalmi értéke a **2024. május 6. határnapon** összesen

4.300.000 Ft, azaz

Négymillió-háromszázezer forint

amely érték a határnaptól számított **90 napig érvényes** azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan (tárgyi eszköz) gazdasági, hatósági, fizikai környezetében változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Alulírott kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben tulajdonosi viszonyom nem állt fent.

A megbízás célja: **magán cél**

Az értékelte jog, jogosultság: **tulajdonjog**

Meghatározásra kerülő érték: **piaci forgalmi érték**

A szakvélemény elkészítésében az aláírókon kívül más nem vett részt.

Kelt: Debrecen, 2024. május 10.

NAGY KRISZTINA JUDIT
egyéni vállalkozó
4024 Debrecen, Szombathy István u. 5.13
Adószám 65679146-1-29
Ny.l.v. Sz. 17329967


Nagy Krisztina Judit
képesített ingatlanvagyon-értékelő
900836/2022

3. NYILATKOZATOK

A szakvéleményt készítő

- megnevezése: **Nagy Krisztina Judit**
- székhelye: **4024 Debrecen, Szombathi István utca 5. 1/3.**
- adószáma: **65679146-1-29**

A megállapított forgalmi érték per- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Szakértő Megbízó illetve Hiteligénylő Áfa-alanyiségát nem vizsgálta.

A 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet 1. § értelmében a megállapított érték (lakóingatlant kivéve) Áfa-t nem tartalmaz, így a jelen szakvéleményben megállapított érték bruttó értéknek tekinthető.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak az 5. pontban szereplő feltételek korlátozzák.

A szakvélemény a tanúsítványban megjelölt célból 1 eredeti példányban készült.

Ettől eltérő módon, részletekben vagy teljes terjedelmében történő felhasználása, publikációja a készítő hozzájárulásával történhet.

A szakvélemény egyes részeinek, részleteinek felhasználása esetén az esetlegesen felmerülő véleményeltérésekért, jogvitákért nem vállalunk felelősséget.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemlájén (megtekintésén) az alábbi értékbecslői (műszaki szakértői) jogosultsággal rendelkező személyek vettek részt:

- *Nagy Krisztina Judit*

4. VAGYONELEMEK ISMERTETÉSE

Előzmények

Megbízó: **Fülöp Község Önkormányzata (4266 Fülöp, Arany János utca 19.)**

Megbízó 2024. május 6. napján megbízott a fenti ingatlan forgalmi értékének megállapításával, tekintettel arra, hogy azt értékesítéssel kapcsolatban kívánja felhasználni.

A megbízó jelen értébecslést fenti célra jogosult a szakvéleményben rögzített feltételek mellett felhasználni.

Adatszolgáltatás

Megbízó az értébecslés elkészítéséhez átadta

- az ingatlan E-hiteles tulajdoni lapjának szemle másolatát (2024.05.06.).

A rendelkezésre álló dokumentumok és a fordulónapi ingatlan-nyilvántartás közötti eltérésért felelősséget nem vállalok.

Az értékelt ingatlan beazonosítása az online elérhető térképek és helyi szabályozási terv, a rendelkezésre álló tulajdoni lap, a Megbízó tájékoztatása és a szemlén tapasztaltak alapján történt, melyek alapján az értékelt ingatlan beazonosítható.

Az értékelt ingatlan közterületi kapcsolattal rendelkezik.

A helyszíni szemle során megtekintettük az ingatlant, annak állagát fényképfelvételeken rögzítettük.

Az értébecslés fenti dokumentációk, az általunk beszerzett illetékhivatali és ingatlan forgalmazói rendszerben lévő összehasonlító adatok alapján, valamint a 2024. május 6. napján történt helyszíni bejáráson tapasztaltak és a megbízótól kapott információk alapján készült.

Alkalmazott módszertan: piaci összehasonlító adatok elemzése és a költségelvű módszer.

Az ingatlanon idegen beruházások a Megbízó tájékoztatása szerint nincsenek.

Értékállóság (hosszú távú előrejelzés az ingatlan piaci értékére és annak várható változásaira): az ingatlan piaci értéke reálértéken várhatóan stagnál, esetleg kismértékben nő.

Az értékelés megbízhatóságát csökkentő kockázatok, tényezők: -

Kompetencia nyilatkozat: A szakvéleményben ismertetett ingatlan értékelésében a jogszabályi előírásoknak megfelelő végzettségű és jogosultságú személy vett részt.

Korlátozó feltételek

Az értékbecslő nem végzett földmérést, területfelmérést, a szakvéleményben rögzített adatok a megbízótól illetve az ingatlan-nyilvántartás adataiból származnak.

Értékbecslő nem vállal felelősséget azokért az információkért, melyeket a megbízó szolgáltatott.

A szakvélemény részei és egésze nem hozható nyilvánosságra a szakértő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül.

Jelen dokumentáció az 4. pontban rögzített célból, magyar nyelven készült, így az értékbecslő nem vállal felelősséget arra vonatkozóan, ha a későbbiekben idegen nyelvre történő fordításban esetlegesen eltérések tapasztalhatók.

Közzétételi záradék

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Az ingatlan alapadatai – 4266 Fülöp, Deák Ferenc utca 47.

Cím: 4266 Fülöp, Deák Ferenc utca 47.

Helyrajzi szám: 384

Szektor: 53

Helye: belterület

Övezet: lakó

Megnevezése az ingatlan-nyilvántartás szerint: kivett lakóház, udvar

Használata a valóságban: családi ház, melléképület

Tulajdoni viszonya: önkormányzati

Tulajdonosok (értékelt tulajdoni hányad): Fülöp Község Önkormányzata 1/1

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Értékelt telek területe: 2902 m²

Tulajdoni lap szerinti felépítményi alapterület: - m²

Az értékelt ingatlan mért nettó hasznos alapterülete: 68,69 m²

Az értékelt ingatlan számított hasznos alapterülete: 68,69 m²

Építési övezeti besorolása: Lf – Falusias lakózóna

Közművek: vezetékes víz, elektromos áram, vezetékes gáz

Szolgálatom: nincs*

Széljegyek: nincsenek*

Terhek: - Vezetékjog 203 m² nagyságú területre, jogosult: OPUS TITÁSZ Áramhálózati Zrt.

Megjegyzés: A tulajdoni lapon szereplő vezetékjoggal kapcsolatosan nem áll rendelkezésünkre dokumentum, vélhetően védőtávolság biztosítása okán bejegyzett, megítélésünk szerint az értékelt ingatlan forgalomképességét és forgalmi értékét számottevően nem befolyásolja.

* A tulajdoni lapon szereplő bejegyzéseken kívül az ingatlan – Megbízó tájékoztatása szerint – más egyéb jogok és tények nem terhelik, az ingatlan per- és igénymentes.

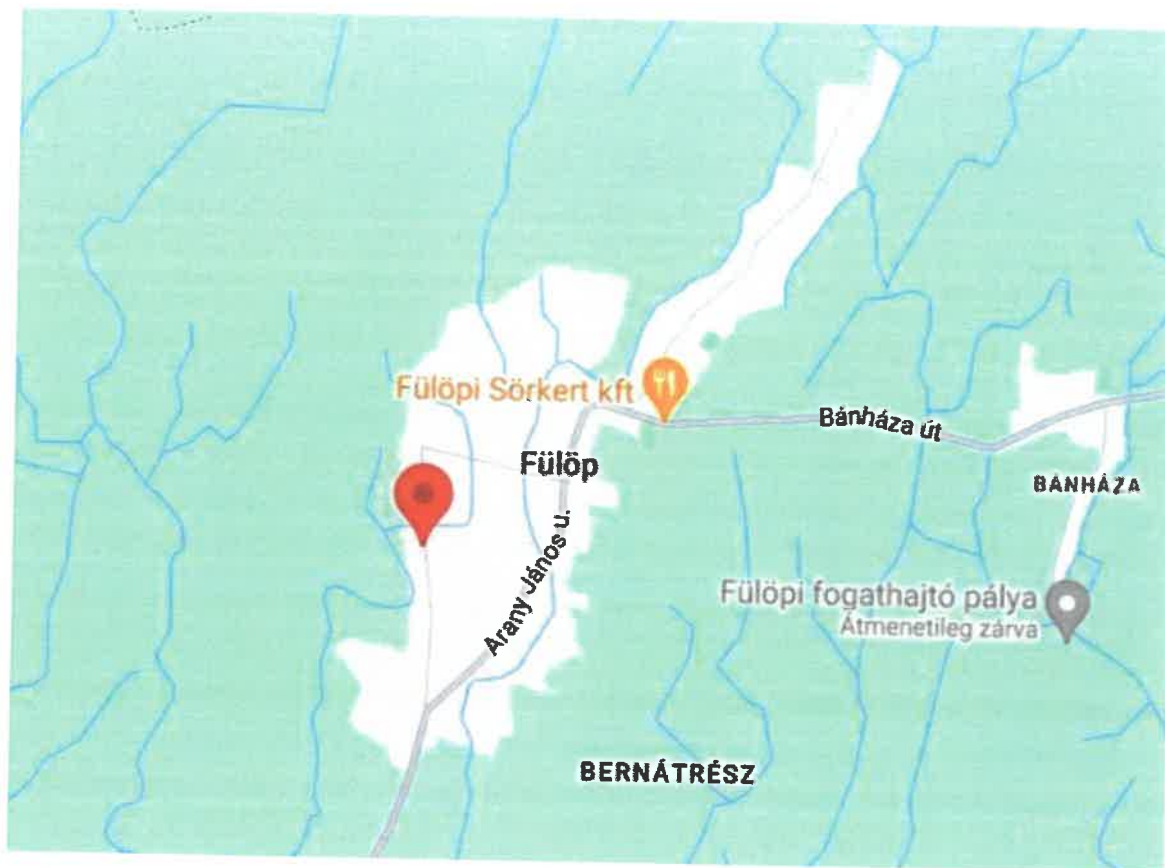
Az ingatlan általános ismertetése

Az ingatlan környezetének (környékének) leírása, fekvése, környező ingatlanon folytatott tevékenység hatása (környezetvédelmi kockázat)



Fülöp község Hajdú-Bihar vármegyében, a Nyíradonyi járásban. A vármegye északkeleti csücskében helyezkedik el, 35 kilométerre Debrecentől. A szomszédos települések a határ magyar oldalán: észak felől Nyírbéltek, északkelet felől Penészlek, dél felől Nyírábrány, nyugat felől Nyíracsad, északnyugat felől pedig Nyírlugos. Csak közúton érhető el, a Nyírbátor-Nyírábrány közti 4906-os úton; ugyanez az út vezet át Bánháza településrészén is. A Debrecen-Vámspércs-Nyírábrány közt húzódó 48-as főúttól 12 kilométeres letéréssel érhető el.

Vasútvonal nem érinti, a legközelebbi vasúti csatlakozási lehetőséget a Debrecen–Nyírábrány-vasútvonal Nyírábrány vasútállomása kínálja.



Az **értékelt ingatlan** a település központjától mintegy 1500 m-re, DNY-ra található.

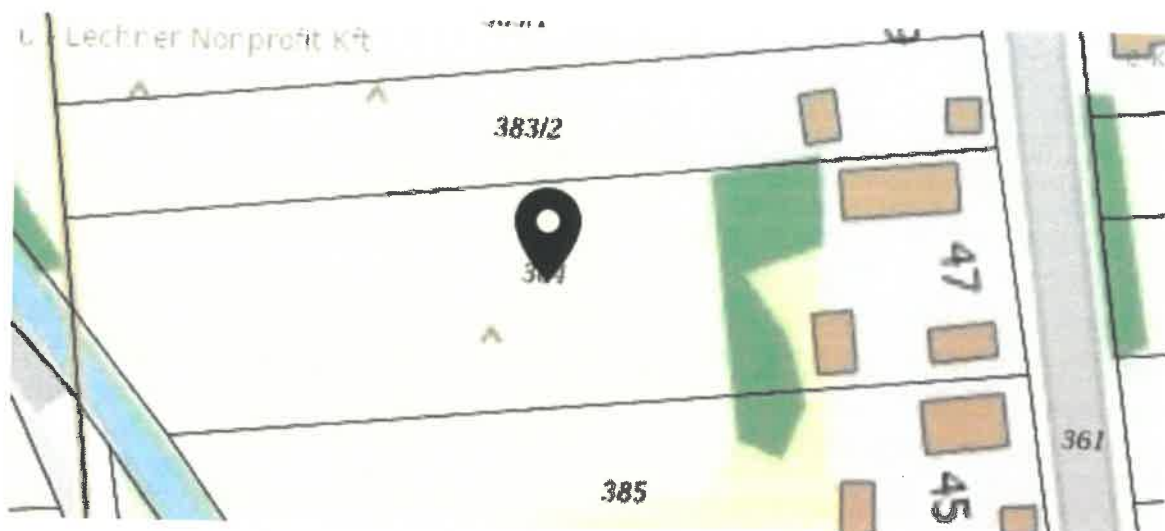
Közvetlen környezetében családi házas ingatlanok és beépítetlen, művelés alatt álló területek találhatók.

Az ingatlan burkolt úton megközelíthető. Tömegközlekedési eszköz (autóbusz) megállója az ingatlantól mintegy 1500 méterre található.

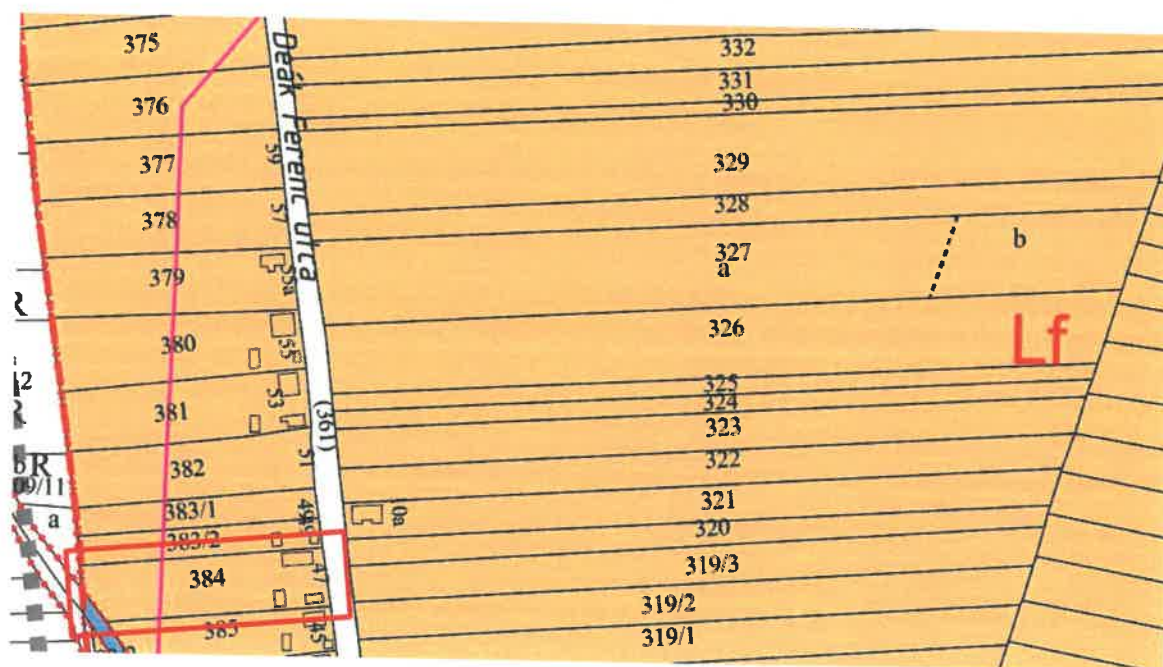
Településen belüli fekvése tömegközlekedési, a gyalogos vagy személygépkocsival történő megközelítés szempontjából közepesnek tekinthető. Parkolás a Tulajdonosok számára korlátozott számban az utcában és az ingatlan területén lehetséges.

Környezetvédelmi kockázatra utaló jelekkel a helyszíni szemrevételezés alkalmával az ingatlan közvetlen, illetve közvetett környezetében nem találoztunk, ilyesmiről megbízónak sincs tudomása.

A földterület (telek) leírása (fekvés, tájolás, alak, lejtés, kerítettség, környezetvédelmi kockázat)



Szabályozási előírások



Lf-1 építési övezet (Falusias lakóterületek)

30. § (1) A falusias lakóterület szabályozási terven (LF-1) jelölt, olyan építési övezet, ahol legfeljebb 4,5 m-es épületmagasságú lakóépületek, a mezőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló, kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények helyezhetők el.
- (2) a) A falusias lakóterületen elhelyezhető épület – a lakó rendeltetésen kívül:
- aa) mező- és erdőgazdaság, valamint a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró gazdasági tevékenységi célú,
 - ab) kereskedelmi, szolgáltató,
 - ac) szállás jellegű,
 - ad) igazgatási, iroda,
 - ae) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - af) kulturális, közösségi szórakoztató és
 - ag) sport rendeltetést is tartalmazhat
- b) Elhelyezhető továbbá:
- aa) A övezet sajátos (lakóterületi) rendeltetésszerű használatát nem korlátozó vagy attól védelmet nem igénylő egyéb – nem nagyüzemi - gazdasági tevékenység célját szolgáló építmény,
 - ab) önálló parkolóterület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb gépjárművek és ilyeneket szállító járművek számára,
 - ac) önálló üzemanyagtöltő
- (3) Az építési övezetben lakásonként legalább 250 m² telekhányadot kell biztosítani.
- (4) Az előírt beépítési mód oldalhatáron álló
- (5) Az utca felőli épület utcai telekhatártól való távolságát, mint az előkert méretét jelen rendelet 11. § (4) bekezdése határozza meg.
- (6) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket jelen rendelet 4. melléklete tartalmazza.

4. melléklet az 5/2021. (III.19.) ÖR-höz Építési övezetek beépítésének előírásai

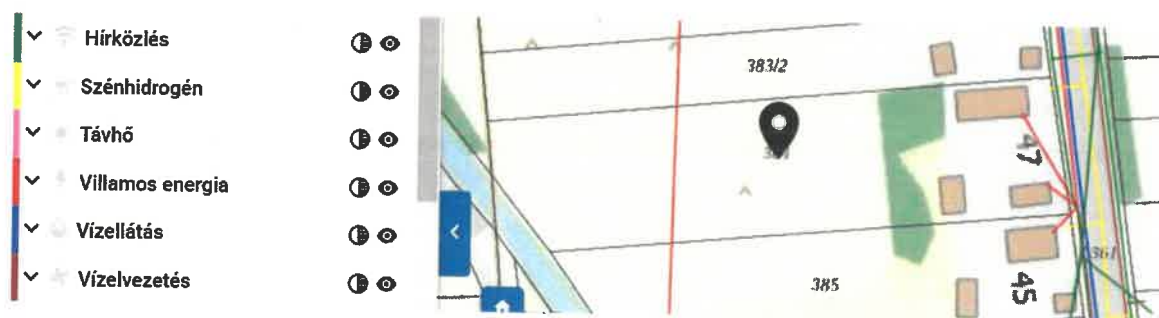
1. táblázat
Építési övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési telek							legnagyobb épület- magasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m2)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettsége %	legkisebb zöldfelülete %	
3	Falusias lakó építési övezetek							
4	Lf	O	1500	16	50	30	30	< 5,0

Az értékelt ingatlanhoz tartozó telek, szabályos négyszög alakú sík terület. Tájolása hossz tengelyt tekintve enyhén ÉK-DNY-i, részben felkerített.

A telek be nem épített része füves terület.

A telken gázcsanak és vezetékes víz, valamint elektromos áram közmű található.



4266 Fülöp, Deák Ferenc utca 47., 384 helyrajzi számú ingatlan értékbecslése, mely 31 számozott oldalt tartalmaz és készült 1 eredeti példányban.

közműtérkép



műholdkép (384 hrsz.)



térképi nyilvántartás és műholdkép összevetése (384 hrsz.)

Az épületek leírása (műszaki paraméterek, funkció, állag, hibák, hiányosságok)

A lakóépület a Megbízó tájékoztatása szerint mintegy 1970-ben épült, beton sávalapozással, részben szilikát, részben vályog falazattal, fa földémmel, kontyolt nyeregzetővel, cserépfedéssel.

Külső homlokzata vakolt, kőporral ellátott. A homlokzati nyílászárók fából készültek, hagyományos üvegezéssel.

A fűtés kályhával biztosított. A lakóépületben nincs melegvíz-ellátás, de a fürdőben egy használaton kívüli villanybojler található.

A padlóburkolatok mettlachi, hajópadló, PVC, a falak festettek, a vizes helyiségekben csempével burkoltak.

Az étkezőben egy tűzhely található, de mosogató, illetve vízvételi lehetőség nincs.

Az épületen az utóbbi 1 éven belül végeztek felújítást, mely részleges festésre, PVC burkolat letételére terjedt ki.

A szobában a falon korábbi repedés javítása volt látható, a külső homlokzaton a vakolat helyenként hiányos.

Benapozása megfelelő. Műszaki és esztétikai állapota gyenge-közepes.

Helyiségkimutatás

helyiség megnevezése	nettó alapterület (m ²)	korrekció	nettó hasznos alapterület (m ²)
Lakóépület, földszint			
közlekedő	8,97	100%	8,97
szoba	24,30	100%	24,30
étkező	11,70	100%	11,70
szoba	18,00	100%	18,00
fürdő	2,99	100%	2,99
kamra	2,73	100%	2,73
Összesen:	68,69		68,69

A telken található gazdasági épületet a hosszú távú értékállóság kockázata miatt nem vesszük figyelembe az értékmegállapítás során.

Az ingatlan jelenlegi hasznosítása, hasznosíthatóságának lehetőségei

Az értékelt ingatlan kivett lakóház, udvarként nyilvántartott, a valóságban családi ház és melléképületekként hasznosított.

Jelen állapotában egyéb célú hasznosítása nem életszerű.

5. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

Az értékelés módszere (TEGoVA, EVS)

A TEGoVA és az EVS javaslata, iránymutatásai alapján az eszközérték meghatározásának alapja

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

A TEGoVA és az EVS ajánlása alapján jelen szakvélemény elkészítése során alkalmazott módszer(ek) az alábbiak.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása;
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése;
- fajlagos alapérték meghatározása;
- értékmodosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása;
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az összehasonlító vizsgálatokat 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.

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve.

A vizsgált ingatlan értékének pontos meghatározása értékmódosító tényezők figyelembe vételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető figyelembe, mely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- műszaki, építészeti szempontok (szabad szemmel történő észrevételezéssel);
- használati szempontok;
- telek adottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás szempontjai;
- jogi szempontok, hatósági szabályozás;
- az ingatlanhoz fűződő esetleges terhek, ill. az azt terhelő esetleges jogok.

A szakvéleményben az érték módosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni és, ha erre lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Ezen tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték érték módosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása csak a fajlagos alapérték 30%-os mértékéig vehető figyelembe a hitelbiztosítéki érték megállapításánál. Amennyiben indokolt, a szakértő a fajlagos alapérték 50%-áig eltérhet, de ezt külön indokolni szükséges.

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

- az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése;
- a jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként;
- jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként;
- a tőkésítési kamatláb meghatározása;
- a pénzfolyamok jelenértékének meghatározása;
- a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozamelvű hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések

A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbakat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb, tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékelési megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítményeknél, károsodott létesítményeknél, takart műtárgyaknál, valamint olyan esetekben alkalmazható, amikor más módszer nem áll rendelkezésre (pl. kórházak, temetők értékelése, stb.).

A módszer fő lépései a következők:

- telekérték meghatározása;
- a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása;
- avulások számítása;
- a felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, melyet az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újrakepítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újrakepítési költség együttesen az újrakepítési költség.

Az újrakepítési költségbe kell érteni a középítésési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újrakepítési költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobilákat ki kell zárni.

Az újrakepítési költség általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újrakepítési érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el és, ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak, vagy ki nem javíthatóak.

Az újrakepítési költséget az avultsággal csökkentve és a telek-értékkel növelve adódik eredményül a költségápon számított forgalmi érték.

Forgalmi érték meghatározása

Település jellemzése, ingatlanpiaci elemzés

Az ingatlanpiacra jelenleg számos negatív tényező hat. Ilyen például a nemzetközi energiahelyzet, a nehezebb gazdasági környezet, valamint az magas kamatkörnyezet és ezáltal visszaeső hitelezés. A kedvezőtlenebb kilátások és a magasabb kötvényhozamok miatt az ingatlanpiaci befektetői aktivitás is csökkent.

Mindez az ingatlanárak mérséklődését hozta a 10 éves masszív áremelkedést követően. A tranzakciószámok és a kereslet visszaesett, bizonyos ingatlantípusok esetében akár 50 százalékot meghaladó mértékben.

Mindenki kívár, a vásárlók reménykednek egy kedvezőbb hitelkonstrukcióban és árban, az eladók pedig nem érzik annak szükségességét, hogy rohamtempóban, áron alul értékesítsék ingatlanjukat.

Átalakultak a vevői preferenciák a hazai ingatlanpiacon. A vevők jóval megfontoltabbak és egyre alaposabban megvizsgálják az ingatlanok energetikai jellemzőit.

A 2024. év első negyedében némileg erőre kapott a hazai ingatlanpiac. Tranzakciószámokban erősített ugyan, de kereslet tekintetében gyengébb hónapot zárt.

A szakértők a következő időszakban az ingatlanpiac erősödésének folytatására számítanak, ami a pozitív irányú változás kezdetét prognosztizálja a hitelpiacon is.

A lakáspiaci folyamatokat meghatározó főbb makrogazdasági fundamentumok (reáljövedelmek, háztartási hitelezés) kedvezőtlenül alakulhatnak az első félévben, illetve magasabb energiaárak és üzemanyagárak is mérsékelhetik a lakáspiaci keresletet, ezáltal a reál lakásárak csökkenésének irányába hathatnak.

A napjainkban tapasztalható kedvezőtlen gazdasági folyamatok közepette rendkívül megnőtt a lakosság árérzékenysége az ingatlanok tekintetében is.

A településen a jelentősebb ingatlanpiaci portálokon az értékelthez hasonló jellegű családi házas ingatlanokat jellemzően 70.000-100.000 Ft/m² áron mozognak az ingatlan körülményeitől, állapotától, felszereltségétől, valamint épületen belüli elhelyezkedéstől függően.

Előrejelzés

Az értékelt ingatlan forgalomképes, értéke reálértéken rövid távon várhatóan stagnál, hosszú távon stagnál vagy enyhe mértékben nő.

Az alkalmazott módszerek ismertetése és alkalmazásuk indoklása

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer

Alkalmazott fő értékelési módszer

A módszer nagy biztonsággal alkalmazható, hiszen az összevetés megfelelő számú adásvételi és kínálati adat esetén jól és pontosan elvégezhető, az ingatlan valós piaci értéke tekintettel az ingatlan szűkebb ingatlanpiaci környezetének elemezhető tendenciáira – jól becsülhető. Az összevetést a páros összehasonlítás módszerével végeztük el úgy, hogy az értékelt ingatlan esetében úgynevezett redukált, egyneműsített (számított hasznos) alapterületével számoltunk.

Az összehasonlító ingatlanok rövid bemutatása, kiválasztásuk indoklása

Tekintettel arra, hogy az értékelt ingatlan jellegét tekintve családi ház, az összehasonlító adatok halmazába is hasonló ingatlanokat választottunk a településrészről.

Hozamszámítás módszere

Alkalmazott ellenőrző módszer

A módszer kereskedelmi, szolgáltató vagy megfelelően prosperáló bérleti piaccal rendelkező települések esetén iroda vagy üzem, raktár jellegű esetleg lakás és garázs ingatlanok esetében is viszonylag jól alkalmazható, amennyiben jól becsülhető a bevételek, kiadások alakulása, kihasználtság, stb.

Az összehasonlító ingatlanok rövid bemutatása, kiválasztásuk indoklása

Az értékelt ingatlan jellege miatt e módszer alkalmazásától eltekintünk.

Pótlási költség számításán alapuló értékelési módszer

Nem alkalmazott módszer

A módszert az egyéb értékelési módszerek eredményének ellenőrzésére használjuk. Megvizsgáljuk az ingatlan földterületi értékét a piaci összehasonlító adatok elemzésének módszerével, majd az így kapott telekértékhez adjuk hozzá a felépítmények amortizált műszaki értékét.

Az összehasonlító ingatlanok rövid bemutatása, kiválasztásuk indoklása:

Az összehasonlító adatok halmazába lakóövezeti telkeket választottunk, a merítés miatt bővítve a keresési kört a szomszédos településekre.

Számítások- Piaci összehasonlító adatok elemzése

Piaci összehasonlító módszer									
Korrektíós modell	Tárgy ingatlan	Piaci összehasonlító 1.			Piaci összehasonlító 2.			Piaci összehasonlító 3.	
Cím, hrsz. - beazonosítás	4266 Fülöp, Deák Ferenc utca 47., 384 hrsz.	4266 Fülöp, Tótfalu utca			4266 Fülöp, Kossuth Lajos utca			4266 Fülöp, Kossuth Lajos utca	
Egyéb adatok	Adat leírás	Adat leírás	Korrektó		Adat leírás	Korrektó	Adat leírás	Korrektó	
Telek területe (m ²)	2 902	2 050	5%		4 443	-1,0%	4 950	-1,0%	
Felépítmények számított hasznos ter. (m ²)	69	73	0,0%		70	0,0%	70	0,0%	
Épületdílmány-nagyság miatti korr. [%]									
Kínálási ár / vételiár		6 900 000 Ft			4 900 000 Ft		7 000 000 Ft		
Tranzakció dátuma/forrása / ingatlanpiaci árindex		2024.05. havi kínálat: https://ingatlan.com/3328962	-10,0%		2024.05. havi kínálat: https://ingatlan.com/3408082	-10,0%	2024.05. havi kínálat: https://ingatlan.com/33617900	-10,0%	
Fajlagos ára (Ft/m ²)		85 068			63 000		90 000		
Elhelyezkedés	Mintegy 1500 fő laklétszámú, közrág	hasonló	0,0%		hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	
(településen, megyén/régióon belül)	rangú településen.	hasonló	0,0%		hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	
Infrastruktúra	részleges								
Felépítmények minősége									
Felépítmények jellemző építési éve; jelentős felújítás (éve); tartalma; felépítmények szerkezete, műszaki állapota, felépítmények funkciója; fűtött-nem fűtött; jellemző belmagasság, festékváltság, egyéb fontos műszaki, építészeti és funkcionális szempontok	A telken található földszintes lakóépület kb. 1970-ben épült, hagyományos falazott (szilikát, vályog), fa szerkezetű, hagyományos üvegezésű ablakokkal, kályha fűtéssel. Melegvíz-ellátás nincs. Állapota gyenge-közepes. gyenge-közepes műszaki és esztétikai állapotú	kedvezőbb	-15,0%		hasonló	0,0%	kedvezőbb	-10,0%	Az értékelé ingatlanon található földszintes lakóépület kb. 1970-es években épült, hagyományos falazott (vályog, tégl), fa szerkezetű, hagyományos üvegezésű ablakokkal, kályha és gázkonvektor fűtéssel, bojlerrel. Állapota közepes.
Műszaki szempontok	hagyományos falazott	hasonló	0,0%		hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	
Építészeti szempontok	komfortfokozat	kedvezőbb	-10,0%		hasonló	0,0%	kedvezőbb	-10,0%	
Használati szempontok	központtól mintegy 1500 m-re	hasonló	0,0%		hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	
Környezeti szempontok	épület tagolódása (fszt.)	hasonló	0,0%		hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	
Egyéb szempontok	önálló ingatlan	hasonló	0,0%		hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	
Jogi szempontok, hatósági szab.									
Korrigált fajlagos ár	62 585 Ft	68 055 Ft	-20,0%		56 700 Ft	-10,0%	63 000 Ft	-30,0%	
Korrektíó engedélyezése		ok	-20%		ok	-10%	ok	-30%	
Korrektíó külön indoklása		nem szükséges			nem szükséges		nem szükséges		
Piaci összehasonlítás alapuló érték:	4 300 000 Ft								

Az ingatlan forgalmi értéke ezen módszer alapján a fentiekre tekintettel: 4.300.000 Ft.

Számítások- Költségelvű módszer

A földterület értékének meghatározása

Piaci összehasonlító módszer - telek							
	Tárgyi	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím	4266 Fülöp, Deák Ferenc utca 47., 384 hrsz.	4267 Penészek, Tánácsics Mihály utca		4264 Nyírábrány, Diófa utca		4264 Nyírábrány, Ady Endre utca	
Övezet	Lf - Falusias lakózóna	lakó	0,0%	lakó	0,0%	lakó	0,0%
Korrektós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Telek terület, m ²	2 902	1 054	-15,0%	1 509	-10,0%	1 300	-10,0%
Alapérték	telek terület	telek terület		telek terület		telek terület	
bázis érték	2 902	1 054	-15%	1 157	0%	1 300	-10%
Kínálati / vételára		1 500 000 Ft		2 000 000 Ft		1 500 000 Ft	
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci infláció		2024.05. havi kínálat: https://ingatlan.com/33340533	-10,0%	2024.05. havi kínálat: https://ingatlan.com/33635206	-10,0%	2024.05. havi kínálat: https://ingatlan.com/32872162	-10,0%
Fajlagos ára (Ft/m ²)		1 281		1 556		1 038	
Telek alakja, tájolása	négyszög	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%
Telek lejtése	sík	sík	0,0%	sík	0,0%	sík	0,0%
Infrastruktúra, közművek	részleges/víz, villany, gáz	részleges/nincs	15,0%	részleges/nincs	15,0%	részleges/nincs	15,0%
Beépíthetőség	30%	30%	0,0%	30%	0,0%	30%	0,0%
Környezeti szempontok	mintegy 1500 fő lélekszámú, község rangú településen	mintegy 900 fő lélekszámú, község rangú településen	5,0%	mintegy 3600 fő lélekszámú, nagyközség rangú településen	-5,0%	mintegy 3600 fő lélekszámú, nagyközség rangú településen	-5,0%
Korrigált fajlagos ár / Összes korrekció	1 313 Ft	1 345 Ft	5,0%	1 556 Ft	0,0%	1 038 Ft	0,0%
Korrekció engedélyezése		ok	5%	ok	0%	ok	0%
Korrekció külön indoklása		nem szükséges		nem szükséges		nem szükséges	
Piaci összehasonlításra alapuló érték:	3 800 000 Ft						

4266 Fülöp, Deák Ferenc utca 47., 384 helyrajzi számú ingatlan értékebecslése, mely 31 számozott oldalt tartalmaz és készült 1 eredeti példányban.

A felépítmény(ek) értékének meghatározása

A felépítmény pótlási, újraelőállítási költségének megállapítását a 2024. évi költségbecslési segédlet, valamint a különféle pénzintézetek által közölt építőipari statisztikák alapján végeztük el az alábbiak szerint. (Az alapterületek esetében az előzményben is szereplő és a EVS szerint hasznos alapterületekkel számoltunk.)

Költség alapú értékelés															
Hrsz.	Ép. Jel	Épület / építmény / telek megnevezése	Építés éve	Felújítás éve	Épület nettó alapterület / telek m ²	Várható hasznos élettartam	Újra-eláll. költs. Ft/m ²	Újra-elállítási költség	Fizikai avulás számolt	Fizikai avulás elfogadott	Nettó újra-elállítási érték	Funkcionális avulás	Környezeti avulás	Piaci viszonyok miatti korrekció	Avultatott költség alapú érték
384	1	Lakóépület, fszt.	1970		68,7	100	400 000	27 476 000 Ft	54%	45%	15 111 800 Ft	15%	20%	15%	1 373 800 Ft
		Épületek összesen			248			27 476 000 Ft							1 400 000 Ft
384		Telek			2 902		1 313	3 810 326 Ft							3 810 326 Ft
		Telek összesen			2 902			3 810 326 Ft							3 800 000 Ft
		Mindösszesen						31 286 326 Ft							5 200 000 Ft

Az ingatlan értéke ezen módszer alapján: 5.200.000 Ft.

Az eredmények összefoglalása (alapvető és alkalmazott módszer kiválasztása, alkalmazott módszerek sorrendjének felállítása, súlyozás az értékelési szempontok alapján)

Érték típus	Számított érték	Súly	Figyelembe vett érték
Piaci érték	4 300 000 Ft	100%	4 300 000 Ft
Hozam érték	0 Ft	0%	0 Ft
Költségalapú érték	5 200 000 Ft	0%	0 Ft
Végső forgalmi érték kerekítve			4 300 000 Ft

Az értékelés során a piaci összehasonlító és a költségelvű módszert alkalmaztuk, melyek eltérő eredményre vezettek, melyet a magas építőanyag és energiaárak indokolnak.

Az értékelt ingatlan jellegére tekintettel a végső érték megállapítása során az ingatlan értékének a piaci módszerrel megállapított értéket fogadjuk el, mivel megítélésünk szerint ezen módszerrel megállapított érték tükrözi leginkább az ingatlan valós piaci értékét és az értékelt ingatlantípusra a településen jellemző piaci trendeket és árszínvonalat. A másik módszert így csupán ellenőrző módszerként alkalmaztuk.

Tekintettel a fentiekre az ingatlan aktuális piaci értéke: 4.300.000 Ft.

Mellékletek

- fényképek;
- az ingatlan E-hiteles tulajdoni lapjának teljes másolata;
- alaprajz;
- energetikai tanúsítvány lekérdezés.

Debrecen, 2024. május 10.



Környezet, szomszédos ingatlanok



Telek



Homlokzat



Homlokzat





Homlokzat



Melléképület, nem értékelt



Melléképület, nem értékelt



Közeledő



Közeledő



Szoba



Hóleadó



Homlokzati nyílászáró



Étkező



Hóleadó



Étkező



Homlokzati nyílászáró



Étkező



Fürdő



Használaton kívüli villanybojler



Homlokzati nyílászáró



WC



Szoba



Hőleadó



Homlokzati nyílászáró



Hőleadó



Vízóra

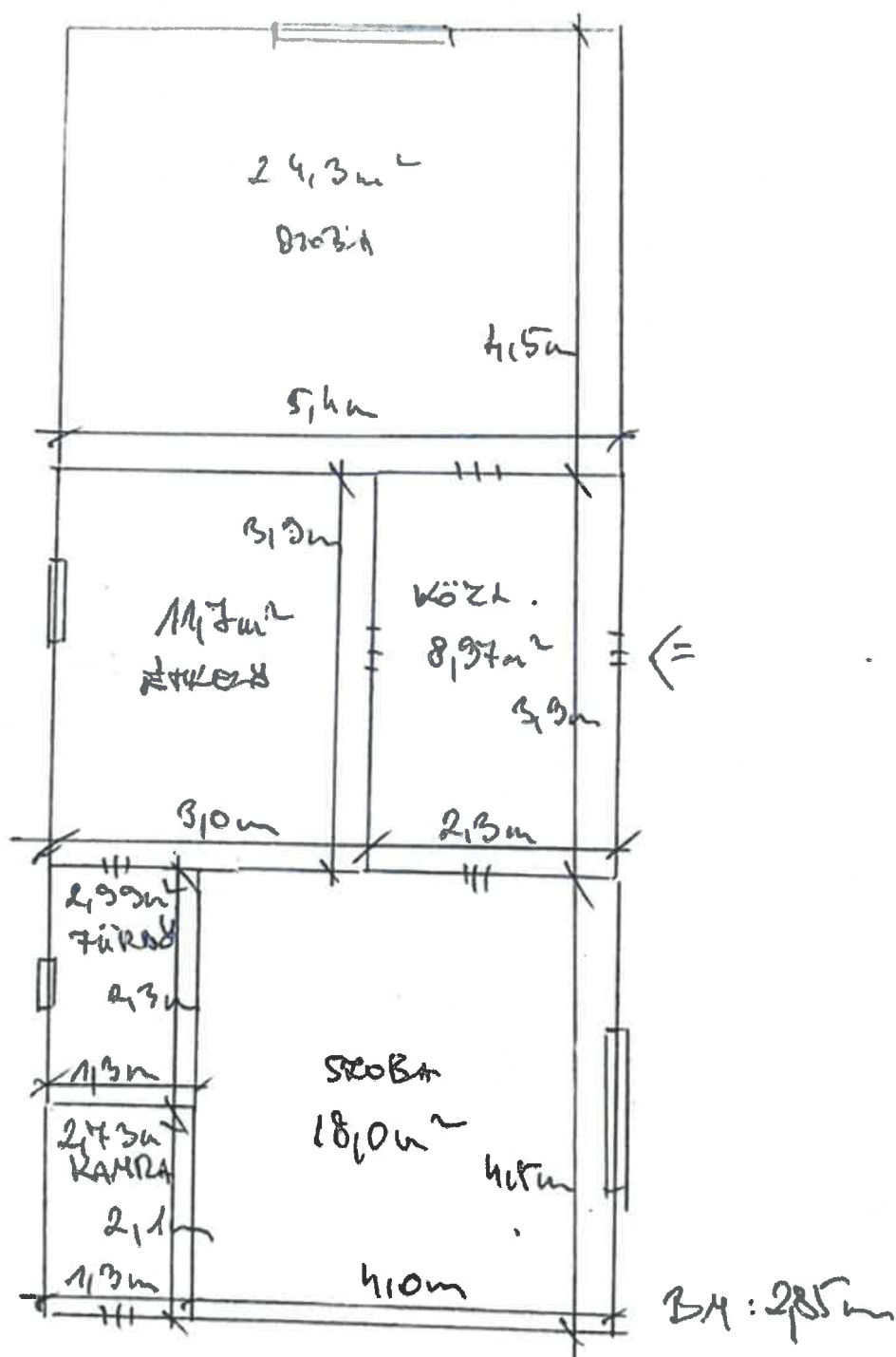


Villanyóra



Gázcsonk

Lakóépület, fszt.



Energetikai tanúsítvány lekérdezés – melléklet

Tanúsítványok lekérdezése

Menü

Figyelem!
Az oldalon a **2023. október 31-ig készült** energetikai tanúsítványok lekérdezésére van lehetőség
A szűrőfeltételek megadása után a 'Lekérdezés' gombra kattintva jelenik meg a feltételeknek megfelelő tanúsítványok listája. Több feltétel megadásával a lista tovább szűkíthető

Szűrőfeltételek - összes tanúsítvány

Település*	Fülöp		Községi terület neve		Házszám	
HRSZ	384					

Ha a település meg van adva akkor kötelező még egy szűrőfeltételt kitölteni.

HET azonosító*

Lekérdezés **Feltételek törlése**

Nem található a szűrési feltételeknek megfelelő tanúsítvány

Tulajdoni lap - melléklet

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

Lechner Nonprofit Kft. - Felelős
Sajtó

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 3000588736/2024

2024.05.06

Oldal 1 / 1

FÜLÖP

Belterület

384 helyrajzi szám

Szektor 53

4266 FÜLÖP Deák Ferenc utca 47.

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak
művelési ág/kivett megnevezés/

LRÉSZ

terület ha m2	kat. 1. jöv. k. fill.	alrészlet adatak ter. kat. jöv. ha m2 k. fill.
0	2902	0.00

Kivett lakóház, udvar

14. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 79365/2/2017.10.27

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: FÜLÖP KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4266 FÜLÖP Arany János utca 19

törzsszám: 15728771

BLRÉSZ

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 49788-2/2010.05.26

Vezetéknév

203 m2 nagyságú területre, az LE-1532(5641)/10. sz. határozat alapján.

jogosult:

név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10750036

cím : 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41

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 helyi önkormányzat, illetve azok társulása: közszolgáltatásait érintő behatárolások megvalósítása érdekében benyújtandó közösségi, illetőleg nemzeti forrásból nyújtott támogatással megvalósuló pályázatok dokumentációjának elkészítése céljából került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE