

Tárgyalja: Pénzügyi Bizottság
Nyilvános ülés anyaga

**Berettyóújfalu Város Önkormányzata Polgármesterétől
Pénzügyi Iroda**

ELŐTERJESZTÉS

a berettyóújfalui 3019 hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat tulajdonát képezi a belterület 3019 hrsz.-ú, a természetben Berettyóújfalu, Csokonai utca 6. szám alatti, 252 m² területű, az ingatlan-nyilvántartásban kivett lakóház, udvar művelési ágú, a valóságban beépítetlen terület ingatlan.

A fenti ingatlant szeretnénk versenytárgyalás útján értékesíteni, mivel az Önkormányzat saját forrásából, illetve saját eszközeivel nem tudja hasznosítani, amelyre egyebekben vételi ajánlat érkezett.

Az ingatlant ingatlanforgalmi értékbecslővel felértékelítettük, aki az ingatlan forgalmi értékét 1.400.000 Ft +ÁFA összegben határozta meg. A fenti ingatlan forgalomképes.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön a belterület 3019 hrsz.-ú, a természetben Berettyóújfalu, Csokonai utca 6. szám alatti, 252 m² területű, az ingatlan-nyilvántartásban kivett lakóház, udvar művelési ágú, a valóságban beépítetlen terület ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítéséről nettó 1.400.000.- Ft induló vételáron.

Az előterjesztéshez egy határozati javaslat tartozik.

Berettyóújfalu, 2021. november 09.


Muraközi István
polgármester

Határozati javaslat:

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete értékesíti a tulajdonát képező belterület 3019 hrsz.-ú, a természetben Berettyóújfalu, Csokonai utca 6. szám alatti, 252 m² területű, az ingatlan-nyilvántartásban kivett lakóház, udvar művelési ágú, a valóságban beépítetlen terület művelési ágú ingatlanát nettó 1.400.000.-Ft induló vételáron versenytárgyalás útján. A megállapított vételár alatt az ingatlan nem értékesíthető.

Határidő: folyamatos

Felelős: Muraközi István polgármester

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

4100 Berettyóújfalu Csokonai utca 6. szám belterületi 3019 helyrajzi számú kivett lakóház, udvar a valóságban beépítetlen terület ingatlanról.



Ingatlanközvetítő és értékbecsítő 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, 2021. 10. 24.

TARTALOMJEGYZÉK

Címlap.....	1
Tartalomjegyzék.....	2
Értékelési Bizonyítvány	3-4
Alapadatok	5-9
Értékmeghatározás	10-11
Piaci összehasonlító adatok alapján	12-13
Forgalmi érték.....	16
Melléklet__Térképek.....	15
Melléklet__ Tulajdoni lap.....	17
Melléklet__Térképek.....	18
Melléklet__fotók.....	19

Értékelési Bizonyítvány

Megrendelő adatai

Megrendelő neve: **Berettyóújfalu Város Önkormányzata 4100 Berettyóújfalu Dózsa Gy. u. 17-19**

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:	4100
Település:	Berettyóújfalu
Helyrajzi szám:	3019 hrsz
Utca:	Csokonai utca
Házszám, emelet-ajtó:	6.
Művelési ág:	kivett lakóház, udvar
területe:	252 m ²
Szolgalom:	-
Teherlap bejegyzés:	-
Széljegyek:	-
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1 tulajdoni hányad Berettyóújfalu Város Önkormányzata

Helyszíni szemle dátuma: 2021.10.21.

Szakvélemény érvényessége: 90 nap

Értékelés célja: adás-vételi szerződés előkészítése céljából

Értékelés alapja: Piaci összehasonlító adatok

Értékesíthetőség:

Kiinduló adatok, információk:

Területi adatok összesítése

Belterületi földrészlet(ek) összesen: 252 m²

Barta-Pap Margit 4100 Berettyóújfalu Lenkei utca 3 sz. Nyilv. sz. 44-2006
adósz: 62641836129

Épület(ek) összesen: nincs

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

1.400.000,- Ft

azaz Egymillió- négyszázezer forint

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Megbízott: Barta-Pap Margit ingatlanvagyon értékbecselő

Berettyóújfalu, 2021. 10. 24.

Megjegyzés: A valóságban beépítetlen terület.

Értékcsökkentő tényező:

Értéknövelő tényező: városközpont

Alapadatok

Környezet

Berettyóújfalu Hajdú – Bihar megyében található, Debrecentől 40, Nagyváradtól 30 km-re a 47 sz. főútvonal mentén. Lakóinak száma kb. 14.500 fő. 2001-ben a város lakosságának 98%-a magyar 2%-a cigány nemzetiségűnek vallotta magát.

Berettyóújfalu a vasúti közlekedést tekintve kiváló helyzetben van. A településen halad keresztül a MÁV Püspökladány-Biharkeresztes vasútvonala, amely egyben a Románia felé irányuló nemzetközi tranzitvonal.

Település területi elhelyezkedése:



A közúti közlekedést tekintetében a város kiemelkedően fontos helyen fekszik, ugyanis itt találkoznak a nemzetközi tranzitforgalom lebonyolításában nélkülözhetetlen 42. sz. és 47 sz. főutak.

Ipara alapvetően a mezőgazdasági termékeinek feldolgozására épülő élelmiszer feldolgozás

Berettyóújfalu város a Bihari régió központja. Az Alföld keleti részének közepén helyezkedik el, a Berettyó folyó partján, Debrecentől 43 km-re a magyar- román határtól 25 km-re.

Elhelyezkedését tekintve a fővárostól 220km-re, az Alföld keleti részének közúti és vasúti csomópontjában fekszik. Berettyóújfalu a vasúti közlekedést tekintve kiváló helyzetben van. A

településen halad keresztül a MÁV Püspökladány- Biharkeresztes vasútvonala, amely egyben a Románia felé irányuló nemzetközi tranzitvonal.

A közúti közlekedést tekintve a város mellett halad.

Település jellemzése:

A város kedvező fekvése és az itt élő emberek szorgalma nyomán Hajdú-Bihar megye Bihari térségének gazdasági-, kulturális-, egészségügyi-, és oktatási központjává vált. A politikai rendszerváltás óta gazdasági, infrastrukturális és kulturális fejlődése jelentős lendületet vett.

Ipara alapvetően a mezőgazdasági termékeinek feldolgozására épülő élelmiszer feldolgozás. Ipari ingatlanokkal a peremrészeken, kereskedelmi ingatlanokkal a központi részekben találkozhatunk. A gazdasági tevékenység élénk. Ezen kívül lakótelepekkel, új- és régi építésű társasházakkal, illetve családi házakkal találkozhatunk még a városban. A beépítetlen építési területek száma közepes. Berettyóújfalu ingatlanpiaca közepesnek mondható. Ingatlan árait tekintve a Hajdú-Bihar megyei rész felső harmadában található.

Ingatlan településen belüli elhelyezkedése:

Az értékelt ingatlan a település központjában a Csokonai utcában fekszik. Megközelítése a várost átszelő 47-es fő közlekedési útról Debrecen felől érkezve a második lámpás kereszteződésnél a Berettyóújfalu Polgármesteri Hivatalnál balra fordulva a Bocskai utcán nyugatra haladva kb. 170 m után érjük el a második utcát, amely a Csokonai utca. Az ingatlan egy beépítetlen füves terület. Képzett szilárd burkolatú utcában helyezkedik el.

A terület határoló utcákon a városi közművezetékek üzemelnek.

Az ingatlan gyalogosan, tömegközlekedési eszközökkel és gépjárművel egyaránt könnyen megközelíthető. A határoló utcák szilárd burkolatúak. Az ingatlan a város központjától 180 m távolságra található.

Az ingatlan közművel nem rendelkezik.

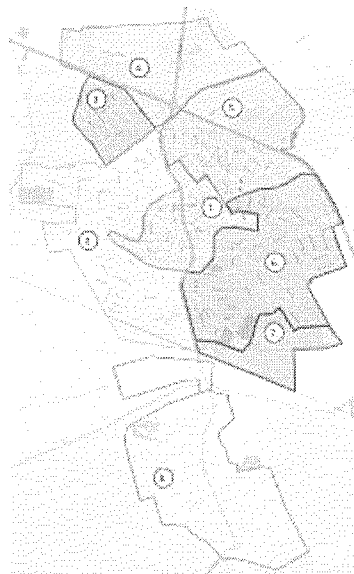
A lakó ingatlan jellemzői:

Árterület:	nem
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	családi házak, kereskedelmi ingatlanok
Jelenlegi hasznosítás:	családi ház,
Legcélszerűbb hasznosítás:	családi ház,
Építési övezet:	belterület, lakóövezet
Építési övezet típusa:	településközponti vegyes zóna
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:	-

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő Testületének a 7/2008 (II.29) sz. rendeletével módosított 33/2004.(XII.03.) számú rendelete Berettyóújfalu Város építési szabályzatról szóló rendelete.

A berettyóújfalui CLLD Helyi Akciócsoport illetékességi területe a város belterülete. A településrészek (városrészek) kijelölésekor az irányelv az volt, hogy az hézag és átfedésmentesen fedje le a város belterületét, valamint, hogy igazodjanak a város speciális településszerkezeti elrendezéséhez, a térszerkezeti adottságokhoz, tradíciókhoz és jelenlegi funkciókhoz. Berettyóújfaluban 8 belterületi településrész határolható le, úgymint

1. Belváros
2. Nyugati városrész
3. Völgyköz
4. Északi terület
5. Hénekkert-Herpály
6. Lipót-Gacsa-Jegyzőkert-Oláhváros
7. Ipari terület
8. Berettyószentmárton



7. §

(1) Településközpont vegyes (Vt)

- a., A zóna jellemzően több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó- és olyan helyi, vagy települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportlétesítmények elhelyezésére szolgál, amelyek nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- b., A zóna területén elhelyezhető:
 - 1., lakóépület,
 - 2., kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület,
 - 3., igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
 - 4., sportlétesítmény.
- c., A zóna területén kivételesen helyezhető el:
 - 1., egyéb közösségi szórakoztató épület, a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges,
 - 2., parkolóház és benne üzemanyagtöltő,
 - 3., nem zavaró hatású egyéb gazdasági létesítmény.
- d., A zóna területén nem helyezhető el:
 - 1., termelő kertészeti építmény,
 - 2., önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonnánál nagyobb önsúlyú, és az ilyeneket szállító járművek számára,
 - 3., lakás az épület földszintjén, az első rendű közlekedési és más közösségi célú közterületek felőli oldalon.

HÉSZ módosítás 7/2008 (II.29.) sz rendelet

2. §

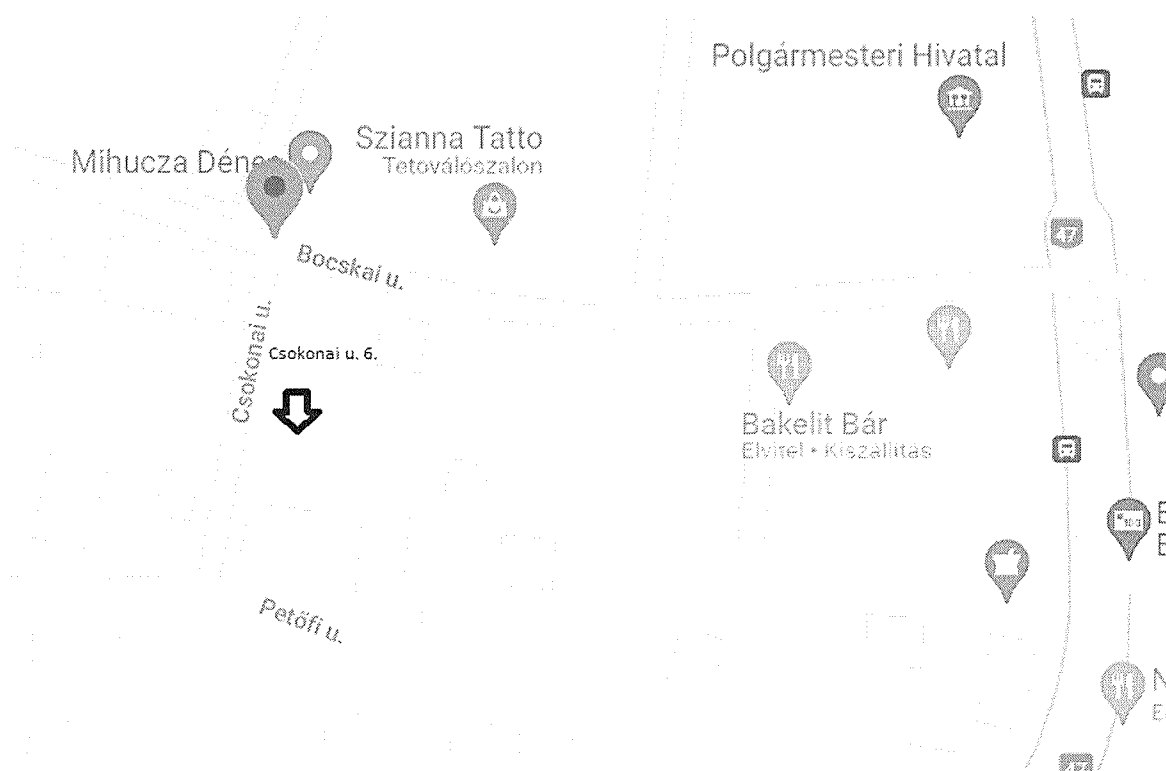
A rendelet 7. §. (1) bekezdés d/ pontja az alábbiakkal egészül ki:

4. sorgarázs, kisgarázs külön épületben

5. olyan tevékenységhez szükséges épület, ahol:

- a., a keletkező szennyvíz az összetétele miatt nem vezethető közvetlenül a közsatornába,
- b., a tevékenység A-B tűzveszélyességű. „C” tűzveszélyességű esetben kivételesen, ha az előírt építménytávolság betartható és a tevékenységből adódó környezetterhelés a lakóterületen megengedettet nem haladja meg.

Megközelíthetőség



Ingatlan megközelíthetősége: Az értékelt ingatlan a település központjától, nyugati irányban kb. 180 m-re fekszik. Megközelítése a várost átszelő Debrecen felé vezető 47-es fő közlekedési útról balra lefordulva a Bocskai utcából a második utca balra a Csokonai utca. Kiépített szilárd burkolatú utcában helyezkedik el.

Közlekedési eszközök: A legközelebbi távolsági buszjárat megállója ingatlantól mintegy 300 m-re található.

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település:	4100 Berettyóújfalu
Helyrajzi szám:	3019 hrsz
Utca:	Csokonai utca
Házszám, emelet-ajtó:	6.
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2021.10.18.
Telek területe:	252 m ²
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	belterület

Természetbeni adatok

Irányítószám, település:	4100 Berettyóújfalu
Utca:	Csokonai utca
Házszám, emelet-ajtó:	6
Művelési ág:	kivett lakóház, udvar
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Az értékelt hányad: 1/1 Az ingatlan tulajdonosa: Berettyóújfalu Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad

Belterületi földrészlet



Közművesítettsége

Összközműves: -

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 becserék. Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- Realizált ügylet szerinti ár/kínálati ár
- Értékesítési időpont
- Elhelyezkedés
- Megközelíthetőség
- Infrastrukturális ellátottság
- Méret
- Műszaki állapot
- Alternatív használhatóság, stb.

A módszer fő lépései:

- Alaphalmaz kiválasztása
- Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- Fajlagos alapérték meghatározása
- Értékmódosító tényezők elemzése
- Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- Végso érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Hozam alapú értékbecslés:

A **hozam alapú megközelítés** lényege az, hogy bizonyos ingatlanok úgy is értékelhetők, mint a bérleti piacon jelen lévő ingatlanok. Ez esetben az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosításából származó éves adózott nettó jövedelem tőkésítésével becsüljük annak piaci értékét. Ekkor a lakóházat, mint befektetési típusú vagyontárgyat vesszük figyelembe. E módszer használhatóságának feltétele, hogy az ingatlan jelenlegi jövedelemtermelő képessége jellemző legyen a jövőre vonatkozóan is. Más szóval azt feltételezzük, hogy komolyabb átalakítás nélkül, jelenlegi funkciójában és állapotában hasonló haszonnal működtethető tovább. Ezen eljárás alkalmazásának két fontos lépése van: egyrészt a tőkésítendő jövedelem meghatározása, másrészt a tőkésítési ráta helyes megválasztása. A tőkésítendő jövedelemre a múltbeli tényadatok alapján olyan becslés fogadható el, amely az eseti, rendkívüli tételeket nem tartalmazza, s melyet jelenértékre számítottunk. A tőkésítési rátában pedig ki kell fejeződnie a befektető-tulajdonos hozamelvárásának, az ingatlan bérbeadással történő hasznosításával vállalt kockázatának.

Költség alapú 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 újraelállítási 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 számíthatunk, hosszútávon is csak vélhetően az infláció mértékével lépést tartó emelkedés prognosztizálható, illetve a bevezetését követően újabb piaci elemzés során dönthető csak el, várhatunk-e számottevő forgalmi érték növekedést az ingatlantól. A világméretű pénzügyi válság különböző hatásokat váltott ki a gazdaságban és az ingatlan piacon egyaránt. Annak megállapítására, hogy a válság az értékelés időpontjában hogyan befolyásolja a vizsgált ingatlan piaci értékét, a legalkalmasabb eszközöket használtam fel, azonban figyelembe kell venni, hogy a hatások mérésére szolgáló információk mennyisége korlátozott, továbbá a piacon a válság következtében megnövekedett a bizonytalanság és a kockázat. Előzőek miatt a piaci stabilizációt követően a vizsgált ingatlan újraértékelése javasolt.

Az alkalmazott módszer

A piaci összehasonlító adatok elemzésének módszere során olyan elsősorban a lakás funkciójú ingatlanok adásvételeit, illetve zömében kínálati piacát tekintetem át, amelyek viszonyíthatóak az értékelt ingatlanhoz annak hasonló 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, régió 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

Ingatlanra vonatkozó korlátozások:

Értékelés szempontjából egyéb releváns körülmény: -

Értékmeghatározás

Piaci összehasonlító adatok alapján

AZ INGATLAN ÉRTÉKELESE

Piaci összehasonlító megközelítés

Összehasonlító adatok:

		Összeh. ingatlan I.	Összeh. ingatlan II.	Összeh. ingatlan III.	Összeh. ingatlan IV.	Összeh. ingatlan V.
Elhelyezkedés, fekvés	vizsgált ingatla					
Műv.-i ág, bes.		telek	telek	telek	telek	telek
Közművesített	nem	összközműves	villany, csatorna	nem összközműves	összközműves	nincs közmű
Megközelíthet	aszfaltozott	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Telek területe	252 m2	1 200 m2	1 578 m2	1 400 m2	1 051 m2	300 m2
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		4 500 000 Ft	5 500 000 Ft	4 000 000 Ft	13 000 000 Ft	950 000 Ft
Fajlagos érték		3 750 Ft/m2	3 485 Ft/m2	2 857 Ft/m2	12 369 Ft/m2	3 167 Ft/m2
Adat forrása, dátuma		jofogas.hu 2021. okt	ingatlan.com 2021. okt	ingatlan.com 2021. okt	jofogas.hu 2021. okt	jofogas.hu 2021. okt

Korrekciók:

Kínálati ár	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterületi eltérés	-5%	-5%	-5%	-5%	0%
Elhelyezkedés	20%	20%	20%	20%	20%
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:	5%	5%	5%	5%	10%
Módosított alapár:	3 938 Ft/m2	3 660 Ft/m2	3 000 Ft/m2	12 988 Ft/m2	3 483 Ft/m2
Módosított alapár átlaga:	5 414 Ft/m2				

Az érték megállapítása

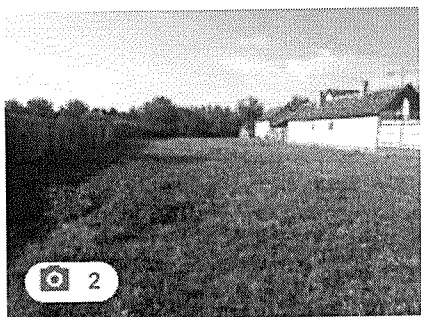
Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
252 m2	5 414 Ft/m2	1 364 235 Ft

Egyedileg értékelendő elem:	
Érték mindösszesen:	1 364 235 Ft
Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:	1 400 000 Ft

Az érték a telekértéket nem tartalmazza ☐

Az érték a telekértéket tartalmazza ☒

Összehasonlító adatok piaci alapon közelítve:



Eladó Építési telek Berettyóújfalu Wesselényi u.

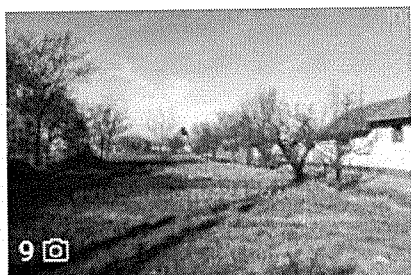
4 500 000 Ft

Üzleti

1200 m² | 3 750 Ft/m²
Hajdú-Bihar, Berettyóújfalu

A belvároshoz nem messze, felépítmény nélküli, rendezett építési telek eladó! Csatorna van a telken.
Feladás dátuma: július 20. 13:56.

https://ingatlan.jofogas.hu/hajdu_bihar/Elado_Epitesi_telek_Berettyoujfalu_Wesselenyi_u_94518324.htm



5.5 M Ft 3 485 Ft/m²

Irinyi utca 11, Berettyóújfalu

1 578 m² telek

BERETTYÓÚJFALU .IRINYI ÚT 11sz.. 5064 hrsz alatt 1578 négyzetm .területű építési telek gondozott művelésű (gyümölcsfával).Közművesített.:villany csatorna belül (utcában: víz.gáz) Délifekvésű frekventált helyen ELADÓ!
Irányár 5.5 M

<https://ingatlan.com/berettyoujfalu-berettyoszentmarton/elado+telek/lakoovezeti-telek/32128294>



4 M Ft 2 857 Ft/m²

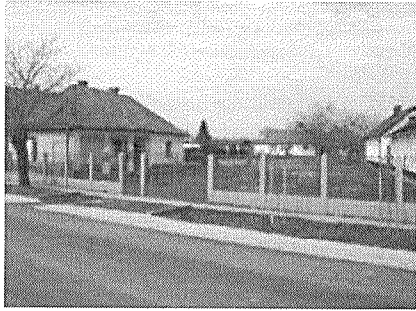
Szillér utca, Berettyóújfalu

1 400 m² telek

Megnéztem

Berettyóújfalu központi részén a Szillér utcában eladó egy 1400nm-es belterületi építési telek, mely két építési telekké megosztható. A telek közművesített: gázvezeték, szennyvízcsatorna, víz, villany a telek mellett található.
Irányár: 4 000 000 FT

<https://ingatlan.com/berettyoujfalu/elado+telek/lakoovezeti-telek/31631898>



Építési telek - Berettyóújfalu

13 000 000 Ft

Üzleti

1051 m² | 12 369 Ft/m²
Hajdú-Bihar, Berettyóújfalu, Belterület

Belvároshoz közel, teljes közműves, cégtulajdonban lévő, építési telek eladó! Az ár 13.000.000 Ft + Áfa. A telek teljesen üres, a képen látható épület lebontásra került!

Feladás dátuma: március 14. 14:14.

<https://ingatlan.jofogas.hu/hajdu-bihar/Epitesi-telek-Berettyoujfalu-25405221.htm>



7 db 200 m² 3 100 x 100 m

helység:

Berettyóújfalu

Csatoma:

utcában

Víz:

utcában

Telek mérete:

300 m²

kategória:

Telek, föld

Villany:

utcában

Gáz:

utcában

Hány százalékban beépíthető?

30 %

Eladó építési telek

Ár: 950000 Ft

Telefonon lehet érdeklődni

Feladás dátuma: október 23. 17:19.

<https://ingatlan.jofogas.hu/hajdu-bihar/Epitesi-Telek-122697146.htm>

ÖSSZEGZÉS

A számítások során a következő eredményeket kaptuk:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték. *1.400.000.- Ft*

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

Ingtatlan végső értékének meghatározása

Piaci helyzetelemzés:

Település ingatlanforgalma:	lélekszámának megfelelő
Forgalomképesség:	forgalomképes
Hosszú távú értékállóság:	

Megjegyzés:

-

Forgalmi érték: 1.400.000,- Ft

azaz

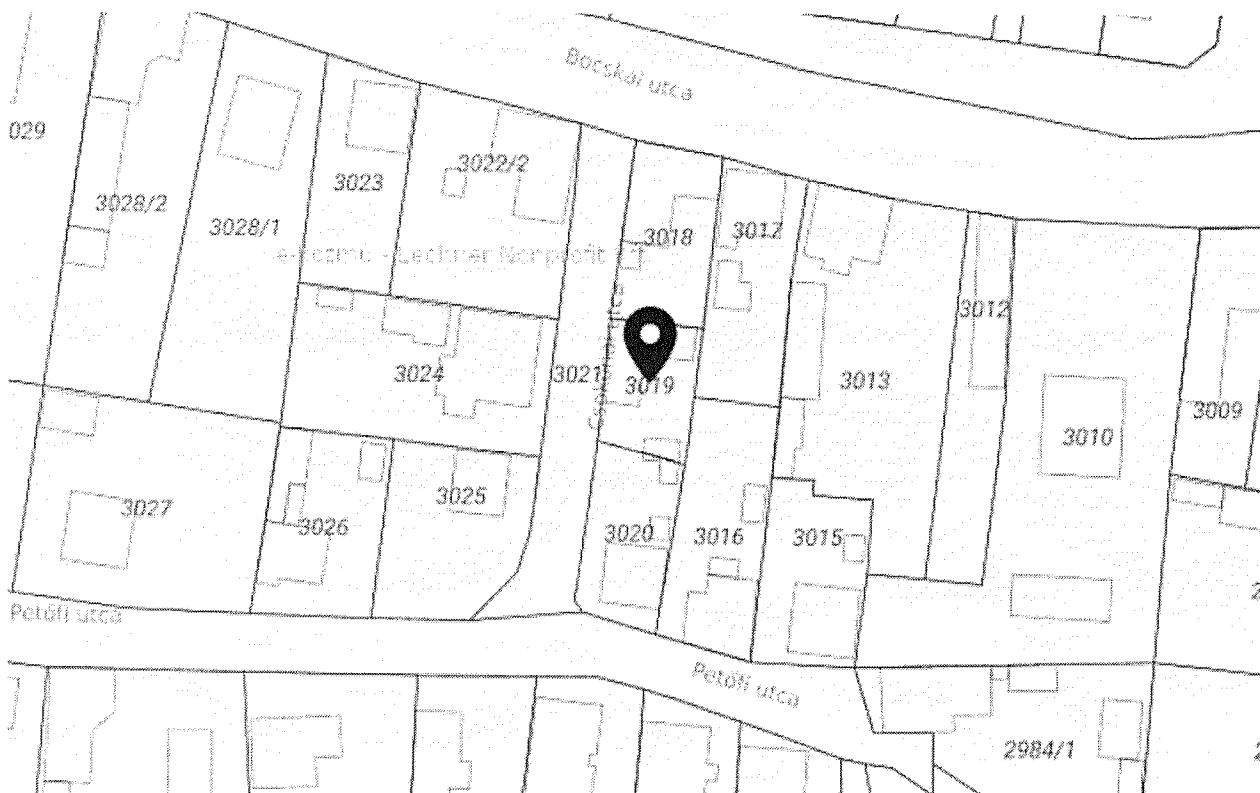
Egymillió- négyszázezer forint

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

MELLÉKLETEK

Megnevezés:

- Térképek
- Tulajdoni lap
- alaprajz
- Fotó



forrás: ekozmű.hu

FAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	BER2368 (Lejárati: 2022.05.27)	Kitepés
-----------------	--------------	--------------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal
Berettyóújfalu Községi L. u. 31.

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/27736/2021

2021. 10. 18

Szektor : 53

BERETTYÓÚJFALU

Belterület 3019 helyrajzi szám

4100 BERETTYÓÚJFALU Csokonai utca 5.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.f.ill.

alokszámla adatai

ter. kat. jöv.

ha m2 k.f.ill

. Kivett lakóház, udvar

0

252

0.00

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 35754/2002.05.31

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: BERETTYÓÚJFALU VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4100 BERETTYÓÚJFALU Dózsa György utca 17-19

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30006/22/1998.01.28

Önálló szöveges bejegyzés a terület EOV miatt 19 négyzetméterrel csökkent.

TULAJDONILAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal
Berettyóújfalú Kossuth L. u. 31.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

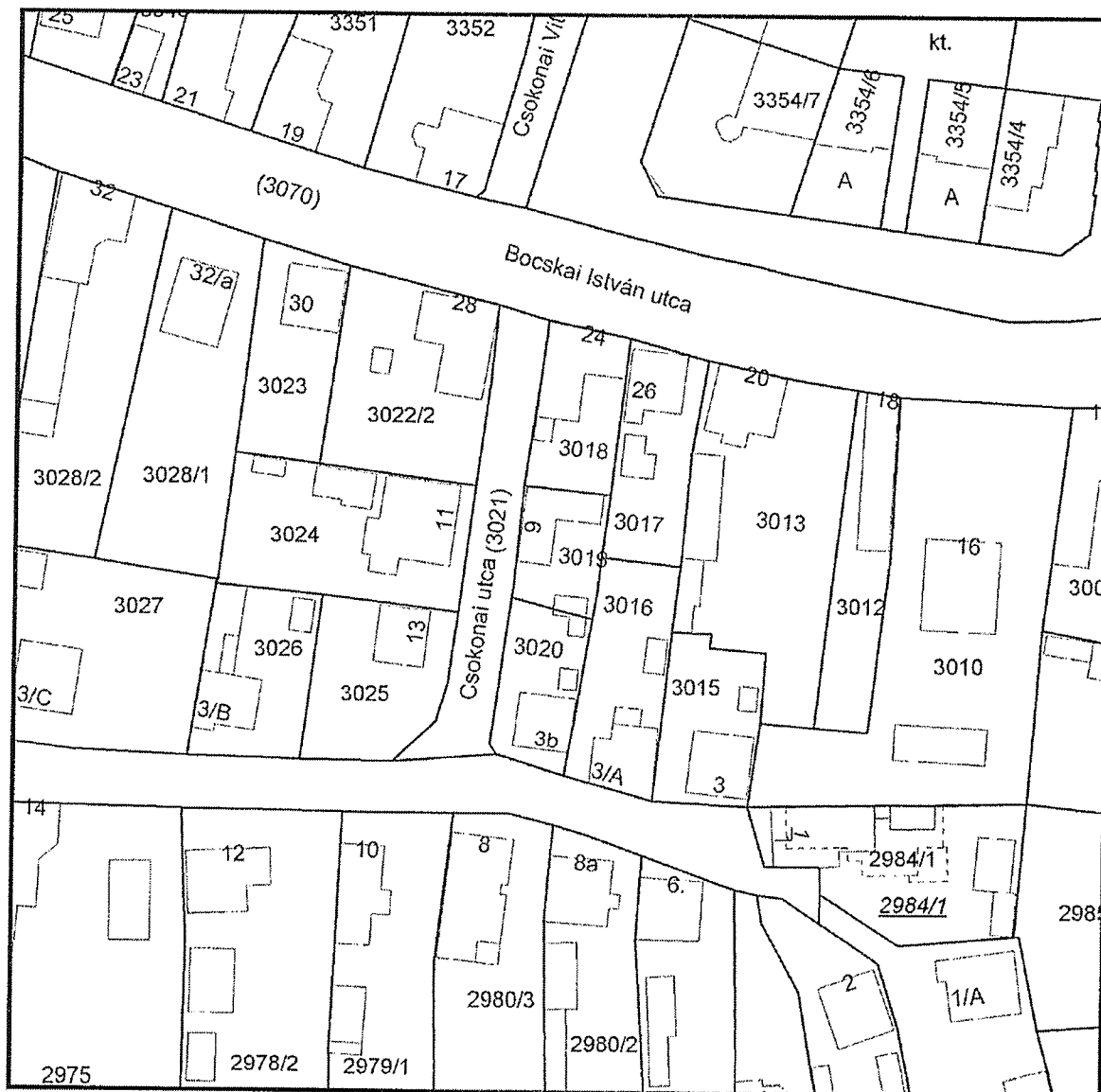
2021.10.18 15:32:53

Helyrajzi szám: BERETTYÓÚJFALU belterület 3019

Megrendelés szám: 7/1065/2021

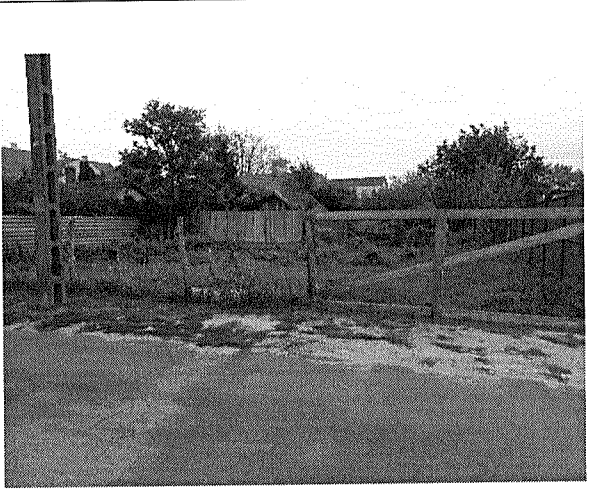
Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 16598100002021



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

FOTÓMELLÉKLET

	
ingatlan	Csokonai utca
