

Tárgyalja: Pénzügyi Bizottság  
Nyilvános ülés anyaga

**Berettyóújfalu Város Önkormányzata Polgármesterétől  
Pénzügyi Iroda**

---

**ELŐTERJESZTÉS**

a berettyóújfalui 4267 hrsz.-ú ingatlan értékesítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat tulajdonát képezi a belterület 4267 hrsz.-ú, a természetben Berettyóújfalu, Akácos utca 13. szám alatti, 1072 m<sup>2</sup> területű, az ingatlan-nyilvántartásban kivett lakóház, udvar, gazdasági épület művelési ágú, a valóságban beépítetlen terület ingatlan, az ingatlan bontása folyamatban van.

A fenti ingatlant szeretnénk versenytárgyalás útján értékesíteni, mivel az Önkormányzat saját forrásából, illetve saját eszközeivel nem tudja hasznosítani.

Az ingatlant ingatlanforgalmi értékbecslővel felértékelítettük, aki az ingatlan értékét 4.000.000 Ft+ÁFA vételárban határozta meg. A fenti ingatlan forgalomképes.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön a belterület 4267 hrsz.-ú, a természetben Berettyóújfalu, Akácos utca 13. szám alatti, 1072 m<sup>2</sup> területű, az ingatlan-nyilvántartásban kivett lakóház, udvar, gazdasági épület művelési ágú, a valóságban beépítetlen terület ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítéséről nettó 4.000.000.- Ft induló vételáron.

Az előterjesztéshez egy határozati javaslat tartozik.

Berettyóújfalu, 2021. november 17.

  
Múraközi István  
polgármester

**Határozati javaslat:**

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete értékesíti a tulajdonát képező belterület 4267 hrsz.-ú, a természetben Berettyóújfalu, Akácos utca 13. szám alatti, 1072 m<sup>2</sup> területű, az ingatlan-nyilvántartásban kivett lakóház, udvar, gazdasági épület művelési ágú, a valóságban beépítetlen terület ingatlanát nettó 4.000.000.-Ft induló vételáron versenytárgyalás útján. A megállapított vételár alatt az ingatlan nem értékesíthető.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Muraközi István polgármester

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

# ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

**4100 Berettyóújfalu Akácos u. 13. szám belterületi 4267 helyrajzi számú kivett lakóház,  
udvar, gazdasági épület ingatlanról.**



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

Berettyóújfalu, 2021. 10. 28.

## TARTALOMJEGYZÉK

Címlap.....	1
Tartalomjegyzék.....	2
Értékelési Bizonyítvány .....	3-4
Alapadatok .....	5-9
Értékmeghatározás .....	10-11
Piaci összehasonlító adatok alapján .....	12-14
Forgalmi érték.....	15
Melléklet__Térképek.....	16
Melléklet__ Tulajdoni lap.....	17
Melléklet__Térképek.....	18
Melléklet__fotók.....	19
Melléklet__ingatlanvagyon kataszter.....	20-31

## 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:** értékebecslés módszere :- **piaci összehasonlító adatokon alapuló**

### Értékelés tárgya

#### Ingtatlan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám:	4100
Település:	Berettyóújfalu
Helyrajzi szám:	4267 hrsz
Utca:	Akácos utca
Házszám, emelet-ajtó:	13.
Művelési ág:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
területe:	1072 m <sup>2</sup>
Szolgalom:	-
Teherlap bejegyzés:	-
Széljegyek:	-
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1 tulajdoni hányad Berettyóújfalu Város Önkormányzata

**Helyszíni szemle dátuma:** 2021.10.25.

**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: 1072 m<sup>2</sup>**

*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:**

**4.000.000,- Ft**

**azaz Négymillió forint**

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

**Megbízott:** Barta-Pap Margit ingatlanvagyon értékbecslő

Berettyóújfalu, 2021. 10. 28.

**Megjegyzés: Az ingatlanon egy bontásra érett épület található.**

**Értékcsökkentő tényező:** rajta lévő lakóépület bontása,

**Értéknövelő tényező:**

## 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 részeken 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 a körforgalmat elhagyva az első utca jobbra a Földesi utcából nyíló második utca az Akácós utca.

Az ingatlan egy bontásra érett épület található. Kiépített útalapos utcában helyezkedik el.

A terület határoló utcákon a városi közművezetékek üzemelnek.

Az ingatlan gyalogosan, tömegközlekedési eszközökkel és gépjárművel egyaránt könnyen megközelíthető. A határoló utcák útalapos burkolatúak. Az ingatlan a város központjától 1500 m távolságra található.

Az ingatlan villany, víz, csatorna közművel 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, kertvárosias
Építési övezet típusa:	Lke-kertvárosias lakózóna
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 berettyóújfalusi 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



(3) Kertvárosias lakózóna (L.kc)

a., A zóna jellemzően alacsony laksűrűségű, laza beépítésű, összefüggő kertes, legfeljebb négy rendeltetési egységet magába foglaló, 7,5 m-es épületmagasságot meg nem haladó, jellemzően lakóépületek elhelyezésére szolgál.

b., A zóna területén elhelyezhető:

- 1., lakóépület,
- 2., a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
- 3., egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
- 4., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású kézműipari épület,
- 5., hulladékudvar.

c., A zóna területén kivételesen helyezhető el:

- 1., a helyi lakosság közbiztonságát szolgáló építmény,
- 2., sportépítmény,
- 3., a terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró hatású egyéb gazdasági építmény,
- 4., hat rendeltetési egységet magába foglaló épület, ha a telekterület legalább 900 m<sup>2</sup>.

d., A zóna területén nem helyezhető el:

- 1., szálláshely szolgáltató épület – a megengedett lakásszámot meg nem haladó vendégszobaszámú egyéb kereskedelmi szálláshely épület kivételével,
- 2., egyéb közösségi szórakozató, kulturális épület,
- 3., önálló parkoló-terület és garázs a 3,5 tonna önsúlynál nehezebb, és az ilyeneket szállító járművek számára,
- 4., a lakóépületet (a főrendeltetés épületét) megelőzően melléképület,
- 5., minden oldalról nyitott takarmánytároló építmény.

## Megközelíthetőség



*Ingatlan megközelíthetősége:* Az értékelt ingatlan a település központjától, északi irányban kb. 1500 m-re fekszik. Megközelítése a várost átszelő Debrecen felé vezető 47-es fő közlekedési útról balra lefordulva a Földesi utcából a második utca balra az Akácos utca. Az ingatlan útalapos burkolatú utcában helyezkedik el.

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

### Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település:	4100 Berettyóújfalú
Helyrajzi szám:	4267 hrsz
Utca:	Akácos utca
Házzszám, emelet-ajtó:	13.
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2021.09.22.
Telek területe:	1072 m <sup>2</sup>
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	belterület

### Természetbeni adatok

Irányítószám, település:	4100 Berettyóújfalú
Utca:	Akácos utca
Házzszám, emelet-ajtó:	13

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

Művelési ág:	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Az értékelt hányad: 1/1 Az ingatlan tulajdonosa: Berettyóújfalu Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad

### Belterületi földrészlet



#### **Közművesítettsége**

Összközműves: nem

Közművek: Csatorna, elektromos energia, víz

## 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 érték meghatározás:*

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 állag
- Alternatív használhatóság, stb.

A módszer fő lépései:

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

### *Hozam alapú értékbecslés:*

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

### *Költség alapú értékbecslés:*

A **költség alapú megközelítés** esetén először az ingatlan újjáépítésének aktuális költségét határozzuk meg, melyből a vagyontárgy fizikai értékcsökkenésének összegét levonva az eszköz nettó pótlási költségéhez jutunk. Második lépésben e műszaki értéket korrigáljuk a funkcionális elavulás és a külső okokra visszavezethető, többnyire gazdasági jellegű értékcsökkenés miatt. Így a vagyontárgy piaci értékére kapunk becslést. Az újraelőállítási költség az ugyanolyan funkciójú vagyontárgy megvalósításának költsége, folyó áron számolva, ugyanolyan anyagok, gyártási szabványok, technológiák felhasználásával. A fizikai avulás az eszközök rendeltetésszerű használatából származó vagy a természeti tényezők hatásaként bekövetkezett értékcsökkenés. A funkcionális elavulás az alapanyagokban, az építési/gyártási technológiában bekövetkezett változások következménye, mely esetenként a vizsgált eszköz működtetésében többletráfordításokat is jelenthet, illetve behatárolja a korszerűsítés és bővítés lehetőségeit. A külső okokra visszavezethető elavulás pedig olyan értékcsökkenés, amely a vagyontárgytól független negatív, többnyire gazdasági természeti hatások következménye. Megemlítendő, hogy a föld értéke az ingatlanok költség alapú értékbecslésénél is piaci összehasonlító módszer felhasználásával, a környéken kialakult piaci árak figyelembevételével állapítható meg.

#### **Előrejelzés**

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

#### **Az alkalmazott módszer**

A piaci összehasonlító adatok elemzésének módszere során olyan elsősorban a lakás funkciójú ingatlanok adásvételeit, illetve zömében kínálati piacát 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 alanián

#### AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

#### Piaci összehasonlító megközelítés

Összehasonlító adatok:

		Összeh. ingatlan I.	Összeh. ingatlan II.	Összeh. ingatlan III.	Összeh. ingatlan IV.	Összeh. ingatlan V.
Elhelyezkedés, fekvés	vizsgált ingatla					
Műv.-i ág, bes.		telek	telek	telek	telek	telek
Közművesítetts	nem	összközműves	villany, csatorna	nincs közmű	víz	nincs közmű
Megközelíthet	útalapos	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Telek területe	1 072 m2	1 200 m2	1 578 m2	1 400 m2	1 185 m2	300 m2
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		4 500 000 Ft	5 500 000 Ft	4 000 000 Ft	5 200 000 Ft	950 000 Ft
Fajlagos érték		3 750 Ft/m2	3 485 Ft/m2	2 857 Ft/m2	4 388 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	0%	-5%	0%	0%	20%
Elhelyezkedés	0%	0%	0%	0%	-5%
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	5%	20%	20%	10%	20%
	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>	<b>-5%</b>	<b>5%</b>	<b>10%</b>	<b>0%</b>	<b>25%</b>
<b>Módosított alapár:</b>	<b>3 563 Ft/m2</b>	<b>3 660 Ft/m2</b>	<b>3 143 Ft/m2</b>	<b>4 388 Ft/m2</b>	<b>3 958 Ft/m2</b>
<b>Módosított alapár átlaga:</b>	<b>3 742 Ft/m2</b>				

#### Az érték megállapítása

Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
1 072 m2	3 742 Ft/m2	4 011 761 Ft

Egyedileg értékelendő elem:	
Érték mindösszesen:	4 011 761 Ft
<b>Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:</b>	<b>4 000 000 Ft</b>

Az érték a telekértéket nem tartalmazza

Az érték a telekértéket tartalmazza

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

**Összehasonlító adatok piaci alapon közelítve:**



Eladó Építési telek Berettyóújfalu Wesselényi u.

**4 500 000 Ft**

Uzleti

1200 m<sup>2</sup> | 3 750 Ft/m<sup>2</sup>  
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](https://ingatlan.jofogas.hu/hajdu_bihar/Elado_Epitesi_telek_Berettyoujfalu_Wesselenyi_u_94518324.htm)



**5.5 M Ft** 3 485 Ft/m<sup>2</sup>

Irinyi utca 11, Berettyóújfalu

1 578 m<sup>2</sup> telek

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

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



**4 M Ft** 2 857 Ft/m<sup>2</sup>

Szillér utca, Berettyóújfalu

1 400 m<sup>2</sup> telek

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>

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



Eladó építési telek Berettyóújfaluban

**5 200 000 Ft**

1185 m<sup>2</sup> | **4 388 Ft/m<sup>2</sup>**  
Hajdú-Bihar , Berettyóújfalu

Eladó Berettyóújfalu Hétvezér utca 51 szám alatt 1200Nmes építési telek. Víz a telken belül. Villany az utcában, Gázcsatlakozás az utcában található.  
Az ár irányár minimálisan alkuképes!  
Feladás dátuma: szeptember 5. 09:40.

[https://ingatlan.jofogas.hu/hajdu\\_bihar/Elado\\_epitesi\\_telek\\_Berettyoujfaluban\\_121359883.htm](https://ingatlan.jofogas.hu/hajdu_bihar/Elado_epitesi_telek_Berettyoujfaluban_121359883.htm)



Helység  
**Berettyóújfalu**  
Csatorna  
**utcában**  
Víz  
**utcában**  
Telék mérete  
**300 m<sup>2</sup>**

Kategória  
**Telek, föld**  
Villany  
**utcában**  
Gáz  
**utcában**  
Hány szobakémben 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](https://ingatlan.jofogas.hu/hajdu_bihar/Epitesi_Telek_122697146.htm)



## ÖSSZEGZÉS

A számítások során a következő eredményeket kaptuk:

**Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték.** 4.000.000.- Ft

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

### Ingatlan végső értékének meghatározása

**Piaci helyzetelemzés:**

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

Megjegyzés:

-

**Forgalmi érték:4.000.000,- Ft**

**azaz  
Négymillió forint**

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

## MELLÉKLETEK

Megnevezés:

- Térképek
- Tulajdoni lap
- térképmásolat
- Fotó

Barta-Pap Margit 4100 Berettyóújfalú Lenkei utca 3 sz. Nyilv. sz. 44-2006

adósz: 62641836129



forrás: ekozmu.hu



TAKARNET 02.11	Felhasználó:	BERZS68 (1. oldal) 2021.09.22	Képfője
----------------	--------------	-------------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal  
 Berettyóújfalui Kormányhivatal

Csúsz 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Személy részre

Megnevezés száma: 30009/2021/0001

2021.09.22

Direktor : 61

BERETTYÓÚJFALU

Helység neve: 4267 helyrajzi szám

ÖLVS BERETTYÓÚJFALU Akácfa utca 13.		I. RÉSZ	
1. Az ingatlan adatai: alatti terület mértéke mértéke: ártólított megnevezés?	Par. m	terület ha m <sup>2</sup>	hat. t. jöv. művelési mód ha m <sup>2</sup> hat. jöv. művel. mód
Éveslt. jelszám, szám, gazdasági egység	0	1072	0 00
II. RÉSZ			
7. Tulajdoni hányad: 1/1 bejegyzés határozat, végrendelet, öröklés száma: 11247/5/2019 10.14 jogtul. arányos részes jogtul. tulajdonos név: BERETTYÓÚJFALU VÁROS ÖNKORMÁNYATA cím: 4100 BERETTYÓÚJFALU Akácfa utca 12-19			
III. RÉSZ			
8. Bejegyzés határozat, végrendelet, öröklés száma: 10007/14/2019 02.11 Állító szerződés bejegyzés a területi DA-n száma: 47 helyrajzi szám, terület, mérték.			
<b>TULAJDONI LAP</b>			

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

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

Hajdú-Bihar Megyei Köormányhivatal  
Berettyóújfalu Korsósali L. u. 31.

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

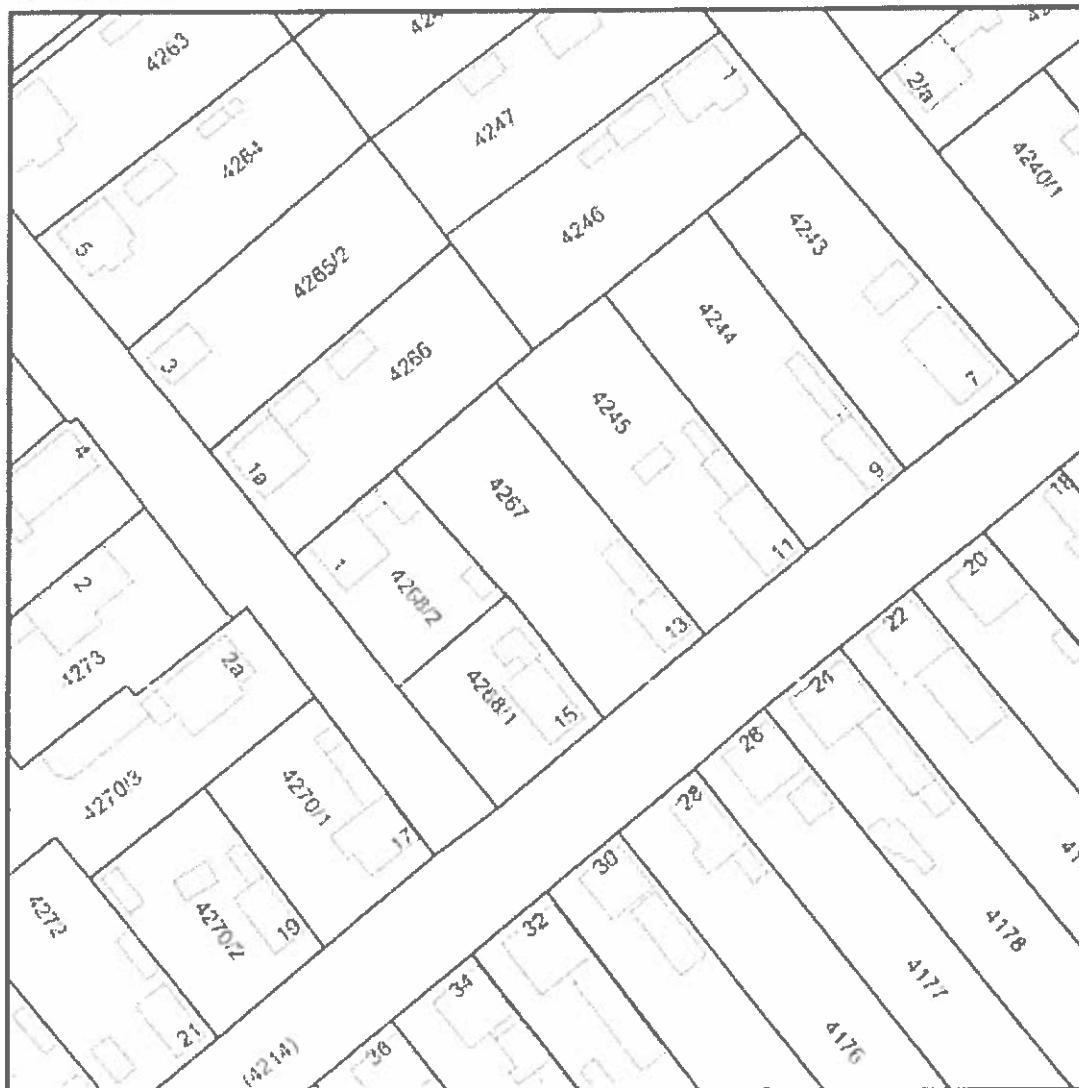
2021.09.22 10:04:19

Helyrajzi szám: BERETTYÓÚJFALU behatárolt 4267

Megrendelés szám: 7/991/2021




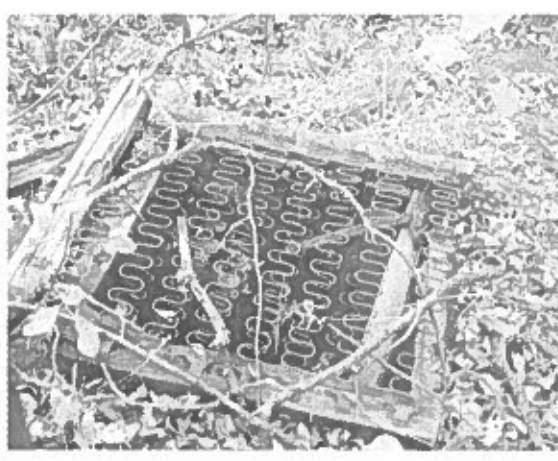

Méretarány: 1 : 1000

Térképzsám: 16537700002021



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

FOTÓMELLÉKLET

	
<p>ingatlan</p>	<p>Akácos utca</p>
	
	<p>víz</p>
	
<p>szennyvíz</p>	