

Tárgyalja: Pénzügyi Bizottság
Nyilvános ülés anyaga

**Berettyóújfalu Város Önkormányzata Polgármesterétől
Pénzügyi Iroda**

ELŐTERJESZTÉS

a Berettyóújfalu, Bessenyei ltp. 7. 4. emelet 15. ajtószám alatti bérlakás értékesítése tárgyában

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat tulajdonát képezi a Berettyóújfalu, Bessenyei ltp. 7. 4. emelet 15. ajtószám alatti bérlakás.

A lakásra 2016. június 17-től bérleti szerződéssel rendelkező Paliga Tünde jelezte vételi szándékát (mellékelve). A lakás kétszobás, összkomfortos, alapterülete 52 m².

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 18/2018. (XI.30.) rendelet 33. § (1) bekezdése szerint az elővásárlási joggal érintett lakás akkor jelölhető ki elidegenítésre, ha az elővásárlásra jogosult legalább 3 éve rendelkezik a lakás bérleti jogával. Kérelmező ennek a feltételnek megfelel, több mint 3 éve rendelkezik bérleti jogviszonnyal.

A vételárképzés alapja az ingatlanforgalmi értékbecslő által szakvéleményben javasolt forgalmi érték.

A lakást ingatlanforgalmi értékbecslővel felértékelítettük, aki az ingatlan forgalmi értékét **12.500.000 Ft-ban (azaz, Tizenkettőmillió-ötszázezer forintban)** állapította meg (az értékbecslés mellékelve).

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 53. §-a rendelkezik arról, hogy az elővásárlásra jogosult bérlőnek történő lakás értékesítéskor milyen fizetési konstrukciót kell kialakítani az önkormányzati rendeletben:

53. § (1) Ha a lakást az e törvény alapján az arra jogosult vásárolja meg, részére - kérelmére - legalább tizenöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni. Ha a jogosult kéri, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb húsz százalékának egy összegben való megfizetése köthető ki. Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátralékra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.

(2) A vételár egy összegben való megfizetése, vagy az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vevőt árendedmény, illetőleg a vételárhátralékból engedmény illeti meg.

Az önkormányzat lakásrendelete a törvényi felhatalmazás alapján az alábbiakról rendelkezik:

33. §. (2) A bérlakások elidegenítése az elővásárlási jog jogosultja részére:

- a) A vételár mértéke az (1) bekezdés szerinti forgalmi érték 95 %-a.
- b) A szerződéskötéskor a vevő a vételár 20%-át egy összegben köteles megfizetni.
- c) A vevő részére biztosított részletfizetés időtartama 15 év.
- d) Amennyiben a vevő a vételárat az adásvételi szerződés megkötésekor egy összegben kifizeti, úgy a kötelezően befizetendő 20%-os vételárrész levonása után fennmaradó összegből a bérbeadó 10%-os kedvezményt ad.
Az adásvételi szerződés megkötését követő vételár kifizetés esetén a fennmaradó vételár hátralékából 5 %-os kedvezmény illeti meg a vevőt.
- e) A fennálló vételár hátraléokra vonatkozó kamat mértéke megegyezik a jegybanki alapkamattal.

Az önkormányzat lakásrendelete 33. §. (2) bekezdés a.) pontja alapján az elővásárlási jog jogosultja részére a vételár mértéke a forgalmi érték 95%-a, (11.875.000 Ft), melynek alapul vételével az egy összegben megfizetendő 20 %-os vételárrész (2.375.000 Ft) levonása után a fennmaradó összeg (9.500.000 Ft) havi egyenlő részletekben történő megfizetésére a vevő részére biztosított részletfizetés időtartama 15 év.

A lakás vételára így a következőképpen alakul:

12.500.000 Ft	értékbecslő által megállapított forgalmi érték
- 625.000 Ft	a forgalmi érték 5 %-a
11.875.000 Ft	a forgalmi érték 95 %-a
- 2.375.000 Ft	a szerződéskötéskor egyösszegben megfizetendő vételár 20 %-a
9.500.000 Ft	vevő kérelmére részére biztosított 15 éves részletfizetés

A vevő által fizetendő vételár így összesen:

- 2.375.000 Ft	a kötelezően befizetendő 20 %-os vételárrész
- 9.500.000 Ft	a részletfizetéssel érintett vételárrész
<hr/>	
11.875.000 Ft	vevő által összesen fizetendő vételár

A rendelet 33.§. (3) bekezdése alapján az Önkormányzat kizárólag összkomfortos lakásokat értékesít elővásárlási jog jogosultja részére, mely feltételnek a lakás megfelel.

Az elővásárlásra jogosult bérlő kérelme alapján a teljes vételár 15 év alatt kerül megfizetésre. Emiatt az ingatlan-nyilvántartásba a tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye kerül bejegyzésre, a vevő tulajdonjogának bejegyzésére irányuló engedély csak a teljes vételár megfizetése után kerül benyújtásra az ingatlanhatósághoz.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy támogassa a Berettyóújfalu, Bessenyei ltp. 7. 4 emelet 15. ajtószám alatt lévő bérlakás értékesítését az elővásárlási jogra jogosult bérlő részére az önkormányzati rendeletben meghatározott kedvezmények levonása utáni 11.875.000 Ft vételáron.

Az előterjesztéshez 1 határozati javaslat tartozik.

Berettyóújfalu, 2019. június 19.


Muraközi István
polgármester

Határozati javaslat:

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete kijelöli értékesítésre a tulajdonát képező Berettyóújfalu, Bessenyei ltp. 7. 4. emelet 15. ajtószám alatti 52,34 m² alapterületű kétszobás, összkomfortos bérlakást az elővásárlási joggal rendelkező Paliga Tünde bérlő részére.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 18/2018. (XI.30.) önkormányzati rendelet alapján a vételár összege 11.875.000-Ft. Felek az adásvételi szerződésben kikötik a vételár 20 %-ának, 2.375.000-Ft-nak egy összegben való megfizetését.

Vevő a vételárhátralék megfizetésére 15 év részletfizetési kedvezményt kap.

A teljes vételár megfizetéséig tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

Határidő: folyamatos

Felelős: Muraközi István polgármester

KÉRELEM

TISZTELT POLGÁRMESTER ÚR!

ALULÍROTT PANKA TÁNDE (M: 1965.01.28
DEBRECEN, AN: SIN KONA) AZZAL A KÉ-
RÉSSEL FORDULOK ÖNHÖZ, HOGY AZ ÁLTALAM
BÉRELT ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÚ LAKÁS
BERETTYŐÚTJÁN BESSENYEI LTP 7 10/15)
LEBŰSÁRLÁSÁT ENGEDÉLYEZZE, AZ
FŐLEG BEFIZETÉSEET KÖVETŐEN 15
ÉVI TARTÓ RÉSZLETRETESI LEKÉTESÉ-
SET RAJONRA BIRTOSÍTSÁ.

TISZTELETTEL

Panka Tánke

2019.06.19. Berettyóújfalva

2019.06.19		
378F-1/2019		
Gendyjt		

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

4100 Berettyóújfalu Bessenyei ltp. 7lh. 4.emelet 15ajtó alatt található 3423/2/A/30 helyrajzi számú lakás ingatlanról.



Ingatlanközvetítő és értékbecslő névjegyzék sz.: B-15/2001
Ingatlanvagyonsz. és közvetítő névjegyzék 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, 2019. 06. 15..

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

Barta Lajosné ingatlanvagyonsz. értékelő

ny.sz. B-44/2006

TARTALOMJEGYZÉK

Címlap.....	1
Tartalomjegyzék.....	2
Értékelési Bizonyítvány	3-4
Alapadatok	5-9
Értékmeghatározás	10-12
Piaci összehasonlító adatok alapján	13-14
Költség alapú érték.....	..15
Forgalmi érték.....	..16
Melléklet__ Térképek.....	17
Melléklet__ Tulajdoni lap.....	18
Melléklet__ alaprajz.....	19
Melléklet__ fotok.....	20-21

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
- költség alapú

Értékelés tárgya

Ingotlan tulajdoni lap szerinti címe: társasházi különlap

Irányítószám: 4100
Település: Berettyóújfalu
Helyrajzi szám: 3423/2/A/30
Utca: Bessenyei ltp. 7 lh.
Házszám, emelet-ajtó: 4.emelet 15.ajtó
Művelési ág: lakás
területe: 52,34
Szolgálatom: -
Teherlap bejegyzés: -
Széljegyek: -
Értékelt tulajdoni hányad: 1/1
önkormányzati tulajdon

Helyszíni szemle dátuma: 2019. 06. 14.

Szakvélemény érvényessége: 90 nap

Értékelés célja: adásvételi szerződés előkészítése céljától

Értékelés alapja: Piaci összehasonlító adatok

Értékesíthetőség: Korlátozott 90-180 nap

Kiinduló adatok, információk:

Területi adatok összesítése

Belterületi földrészlet(ek) összesen: m²

Épület(ek) összesen:

Bruttó alapterülete: -

Nettó alapterülete: 52m²

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

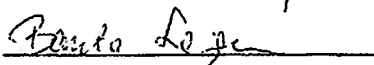
12.500.000,- Ft

azaz Tizenkétmillió- ötszázezer forint

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Megbízott: Barta Lajosné ingatlanvagyon értékbecslő

Berettyóújfalu, 2019. 06. 15.



Barta Lajosné ingatlanvagyon értékkelő

ny.sz. B-44/2006

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

Megjegyzés:

Értékcsökkentő tényező: emeleti elhelyezkedése, erkély illetve loggia hiánya, tetőszigetelés hibája,

Értéknövelő tényező: belsőleg részben felújított, városon belüli elhelyezkedése,

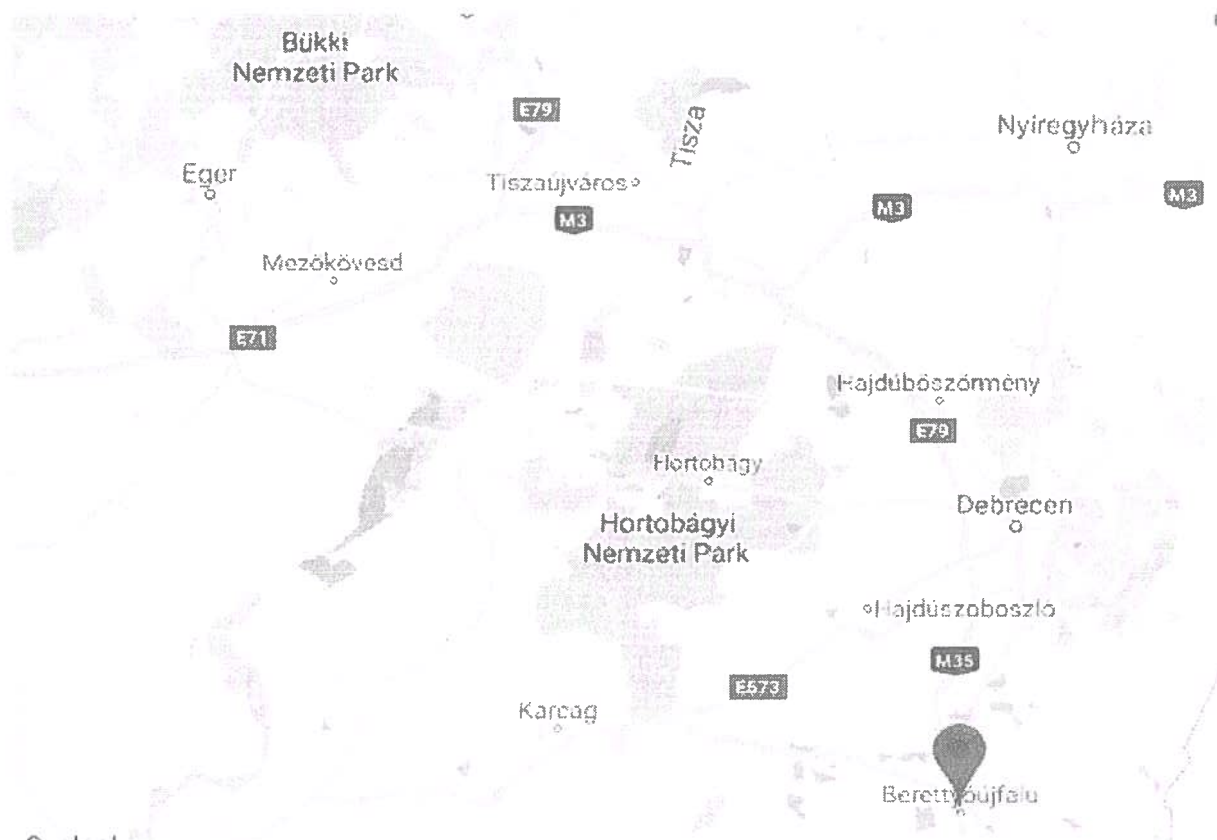
Alapadatok

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 építő 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 4 emeletes három lépcsőházas társasházi lakás Berettyóújfalu település központjában a Bessenyei ltp 7-es lépcsőházban helyezkedik el 4. emeleten található. Közvetlen közelében társasházak, közterületek, parkok, közintézmények vannak. A többlakásos ingatlan 1979-ben épült, paneles szerkezettel, beton pont és sávalap, magas földszintes felmenő falszerkezet panel, tetőszerkezet lapostető. Az épülettömb 7-es lépcsőházban összesen 15 lakás található, szintenként 3 lakás kialakított, társasházi lakásként működik. Az értékelt lakás a negyedik emeleten jobb oldali lakásként helyezkedik el északkelet délnyugati tájolással.

Az ingatlan megközelíthetősége kiváló. kiépített szilárd burkolatú Kossuth utca mellett található, az épületet az utca és a lakótömb hátsó bejárata a park felőli oldalon parkolóval kialakított területről is megközelíthető. A településen igénybe vehető tömegközlekedési eszközök: vasút, autóbusz., az ingatlantól 300 m-re buszmegálló.

A lakás felújított nyílászárók műanyag szerkezetűek hőszigetelt üvegezéssel készültek. A lakás távfűtéses. A lakásban két szoba, konyha, fürdőszoba, wc., előszoba, helységek kerültek kialakításra. A helységek elrendezése, megvilágítása jó. A szobák és a előszoba laminált padlóval burkolt a többi helységben pvc, fürdőszoba pvc, falazat csempézett kivitelű. Az ingatlan 4. emeleten való elhelyezkedéséből adódóan a lapostetőszerkezet kisebb szigetelési hibája miatt a konyha feletti mennyezeti falon beázás nyomai láthatók. Az ingatlan közművel rendelkezik, víz, villany, szennyvíz közcsatornába kötve, táv fűtés

A lakás hasznos nettó területe **52m²**

Árterület:	nem
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	lakótelep
Jelenlegi hasznosítás:	társasházi lakás

Legcélszerűbb hasznosítás:	lakás
Építési övezet:	belvárosi lakóövezet
Építési övezet típusa:	belvárosi övezet
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:	-

Megközelíthetőség

Ingatlan megközelíthetősége: Az értékelt ingatlan kiépített útról jól megközelíthető, a város központjában helyezkedik el.

Közlekedési eszközök:

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település:	4100 Berettyóújfalu
Helyrajzi szám:	3423/2/A/30
Utca:	belterület
Házzám, emelet-ajtó:	-
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2019. 06.13.
Telek területe:	-m ²
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	Bessenyei ltp.7 lh.4.emelet 15. ajtó

Természetbeni adatok

Irányítószám, település:	4100 Berettyóújfalu
Utca:	Bessenyei ltp.
Házzám, emelet-ajtó:	7 lh. 4.emelet 15 ajtó
Művelési ág:	lakás
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Az értékelt hányad: 1/1 Az ingatlan tulajdonosa: Berettyóújfalu Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad

Belterületi földrészlet

Közművesíttetése

Összközműves:

Elektromos energia, vezetékes víz, szennyvíz közesatornába, távfűtés

Épület, felépítmény adatok

1. lakás

Azonosítás

Épület típusa:	lakás
Épület jellege:	többlakásos társasház
Bruttó alapterülete:	m ²
Nettó alapterülete:	52 m ²

Építési adatok

Építésének éve:	1979. felújítás 2014
Építési mód:	hagyományos
Kivitelezés minősége:	átlagos minőségű
Építészeti kialakítás:	lapostető
Komfortfokozat:	összkomfortos
Fizikai állapot:	megfelelő állapot
Leírás:	4. emelten 15.a.

Közművesíttetése

Összközműves: teljes
Elektromos energia, vezetékes víz, szennyvízközesatorna, távfűtés

Szerkezeti és műszaki leírás

Alapozás, szigetelés

Alapozás:	beton sávalap, pontalap
Alapozás állapota:	korának megfelelő
Alapozási hiba leírása:	nem látható

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés: vízelleni bitumenes szigetelőlapok
 Szigetelés állapota: megfelelő
 Szigetelési hiba leírása: nem látható
 Hőszigetelés: nincs

Teherhordó szerkezetek

Függőleges: panel
 Vízszintes: előregyártott vb.
 Teherhordó szerk. állapota: korának megfelelő
 Szerkezeti hiba leírása: nem látható

Válaszfalak

Válaszfalak: panel

Nyílászárók

Ablakok szerkezete: műanyagkeretű
 Ablakok üvegezése: hőszigetelt
 Ajtószervezetek: faszervezetű
 Nyílászárók jellemzése: jó állapotúak

Épületgépészet

Fűtési mód: központi
 Fűtési mód típusa: központi, táv
 Egyéb jelentős értékű berendezések: nincs
 Épületgépészet állapota: korának megfelelő,
 Épületgépészet állapotának jellemzése: megfelelő
 Meleg vízellátás: központi
 Hőleadó felületek: radiátor

Tetőszerkezet

Tető kialakítása	Tetőszerkezet	Tetőfedés, héjalás	Tetőszerkezet/ Tetőfedés állapota
lapostető	bitumenes		megfelelő állapotú

az épület jellemző: szemrevételezés alapján jó állapotú

Homlokzat

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
köporos	megfelelő	festett

Az épületen rendszeres karbantartás látható

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 újraelőállítás (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
- Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Hozam alapú értékbecslés:

A hozam alapú megközelítés lényege az, hogy bizonyos ingatlanok úgy is értékelhetők, mint a bérleti piacon jelen lévő ingatlanok. Ez esetben az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosításából származó éves adózott nettó jövedelem tőkésítésével becsülik 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 értébecslés:

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 elavulás 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 értébecslésénél 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, régióon belüli fekvés, műszaki kialakítás, volumen. Ezen módszer során van ugyanis lehetőség az ingatlanpiac változásainak, aktuális tendenciáinak figyelembevételére, az adott ingatlantípus keresettségének, értékesíthetőségének vizsgálatára, illetve a környezet meghatározó voltának figyelembevételére. A harmadik módszer a hozamszámítás, melynek során az ingatlan üzemeltetése, használata során realizálható bevételek és felmerülő kiadások egyenlege, hozama alapján, annak tőkésítésével becsüljük az ingatlan forgalmi értékét kitérve annak maradványértékére is. Ellenőrzésként költség alapú módszert végeztem, végső forgalmi érték kialakításnál a piaci és hozam alapú értékelést vettem figyelembe.

Feltételezések

Az ingatlan a hatályos építészeti szabályoknak megfelelően épült:

- a tulajdonos az ingatlanra vonatkozó jogerős használatbavételi engedélyt/ építési engedélyt bemutatta ingatlanra vonatkozó korlátozások:

Értékelés szempontjából egyéb releváns körülmény:-

4100 Berettyóújfalu Bessenyei ltp. 7 lh. 4. emelet 15 ajtó 3-423/2/A/30hrs.

Helviséglista:

lakóház	Nettó terület (m²)	Hasznos alapterület (m²)	Korrekciós tényező %	Redukált alapterület (m²)	Padozat burkolat	Falfelület képzés	Belmagasság (m)
lakás							
szoba I +gardrób	12,5	12,5	100	12,5	l.padló	festett	2,7
szoba 2	19,4	19,4	100	19,4	l.padló	festett	2,7
konyha	9,2	9,2	100	9,2	pvc	festett	2,7
wc	0,9	0,9	100	0,9	pvc	festett, csempe	2,7
előszoba	7,4	7,4	100	7,4	.l. padló	festett	2,7
fürdőszoba	2,9	2,9	100	2,9	pvc	festett, csempe	2,7
lakás összesen	52	52		52			

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	vizsgálat	1.,		2.,		3.,		4.,		5.,	
Leírás	vizsgálat ingatlan										
Nettó / Redukált	52 m ² 52 m ²	54 m ²	54 m ²	40 m ²	40 m ²	30 m ²	30 m ²	54 m ²	54 m ²	68 m ²	68 m ²
Telekterület		0 m ²		0 m ²		0 m ²		0 m ²		0 m ²	
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		12 500 000 Ft		14 000 000 Ft		5 000 000 Ft		14 000 000 Ft		7 500 000 Ft	
Fajlagos érték		231 481 Ft/m ²		350 000 Ft/m ²		166 667 Ft/m ²		259 259 Ft/m ²		110 294 Ft/m ²	
Adat forrása, dátuma		ingatlan.com 2019.május		ingatlan.com 2019.május		ingatlan.com 2019.május		ingatlantajolo 2019.május		ingatlan.com 2019.május	

Korrekciók:

Kínálati ár	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterületi eltérés	0%	10%	10%	0%	0%
Elhelyezkedés	0%	0%	10%	0%	20%
Műszaki állapot	0%	0%	10%	0%	10%
Telekadottságok	0%	0%	0%	0%	0%
Infrastruktúra	0%	0%	10%	0%	20%
Hasznosíthatóság	0%	0%	0%	0%	0%
Jogi helyzet	0%	0%	0%	0%	0%
fűtési mód	0%	0%	0%	0%	10%
emelet	0%	-5%	0%	0%	0%
építés-éve	10%	0%	10%	0%	5%
Összes korrekció:	0%	-5%	40%	-10%	55%
Módosított alapár:	231 481 Ft/m²	332 500 Ft/m²	233 333 Ft/m²	233 333 Ft/m²	170 956 Ft/m²
Módosított alapár átlaga:	240 321 Ft/m²				

Az érték megállapítása

Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
52 m ²	240 321 Ft/m ²	12 496 682 Ft

Egyedileg értékelendő elem:	
Érték mindösszesen:	12 496 682 Ft
Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:	12 500 000 Ft

Az érték a telekértéket nem tartalmazza

Az érték a telekértéket tartalmazza

Összehasonlítható adatok piaci alapon közelítve:

Sor szám	Helyszín	Terület / m ²	Eladási ár / Ft	Adat forrása
1.	Berettyóújfalu központjában a József A ltp. A épületsorán eladó egy részben felújított 4 emeleti lakás. A lakásban frissen cserélve műanyag nyílászárók, víz-villany vezetékek. Épült 1974-ben https://ingatlan.com/29427419	lakás 54	12.500.000,-	ingatlan.com
2.	Berettyóújfalu Bessenyei lakótelepen 2. emeleti, teljesen felújított 1,5 szobás erkélyes lakás eladó. Hő- és hangszigetelt fa nyílászárók, klíma, új fürdőszoba, díszburkolat. Kedvező, alacsony költségek https://ingatlan.com/	lakás 40	14.000.000,-	ingatlan.com
3.	Társasházi minigarzon. Egy udvaron 2lakás.Egy szoba,konyha,fürdőszoba,kamra.Központban,korházhoz,ovodához,iskolához közel. Gázkonvektoros, alacsony rezsijű kis lakás. Zöld övezetben ,csendes ,értelmiségi megbízható szomszédokkal https://ingatlan.com/28789997	lakás 30	5.000.000	ingatlan.com
4.	Berettyóújfalu Bajcs Zy. 24 sz. alatt 4. emeleti lakás , felújított, téglá építésű, központban. <u>egyéb adatbázis, adás-vételi szerződés alapján</u>	lakás 54	14.000.000,-	egyéb
5.	Berettyóújfaluban 2 szobás gázfűtéses, nagy konyhás, erkélyes 2. emeleti téglalakás sürgősen eladó. A nyílászárók november végén lettek kicserélve. Új redőny és szúnyoghálóval felszerelve. Kisebb kertés ház csere is érdekel. https://iofogas.hu	lakás 68	7.500.000,-	jofogas.hu

Költség alapú érték megállapítása

Költség alapú érték:

Épület, építmény, építményrész megnevezése stb.:	lakás	
E = a felépítmény pótlási költsége vagy újraépítési költsége	320 000 Ft/m ²	Ft/m ²
A = nettó összes alapterület	52 m ²	m ²
f = fizikai avultság	85%	100%
e = funkcionális avultság	100%	100%
k = környezeti avultság	100%	100%
p = piaci helyzet miatti módosító tényező	80%	80%
É = E×A×f×e×k×p	11 315 200 Ft	0 Ft
Épület, építmény, építményrész megnevezése stb.:		
E = a felépítmény pótlási költsége vagy újraépítési költsége	Ft/m ²	Ft/m ²
A = nettó összes alapterület	m ²	m ²
f = fizikai avultság	70%	90%
e = funkcionális avultság	100%	100%
k = környezeti avultság	100%	100%
p = piaci helyzet miatti módosító tényező	60%	70%
É = E×A×f×e×k×p	0 Ft	0 Ft

Az ingatlan értékének meghatározása:

föld értéke:

Felépítmény értéke:

11 315 200 Ft

Forgalmi érték:

11 315 200 Ft

költség alapú értéke kerekítve:

11 300 000 Ft

ÖSSZEGZÉS

A számítások során a következő eredményeket kaptuk:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték. 12.500.000Ft

Költség alapú érték: 11.300.000Ft

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

Ingtalan végső értékének meghatározása

Piaci helyzetelemzés:

Település ingatlanforgalma:	lélekszámának megfelelő
Forgalomképesség:	forgalomképes
Hosszú távú értékállóság:	a szükséges és folyamatos karbantartási munkálatok elvégzése esetén értékállóság prognosztizálható

Megjegyzés:

Forgalmi érték: 12.500.000,- Ft

azaz

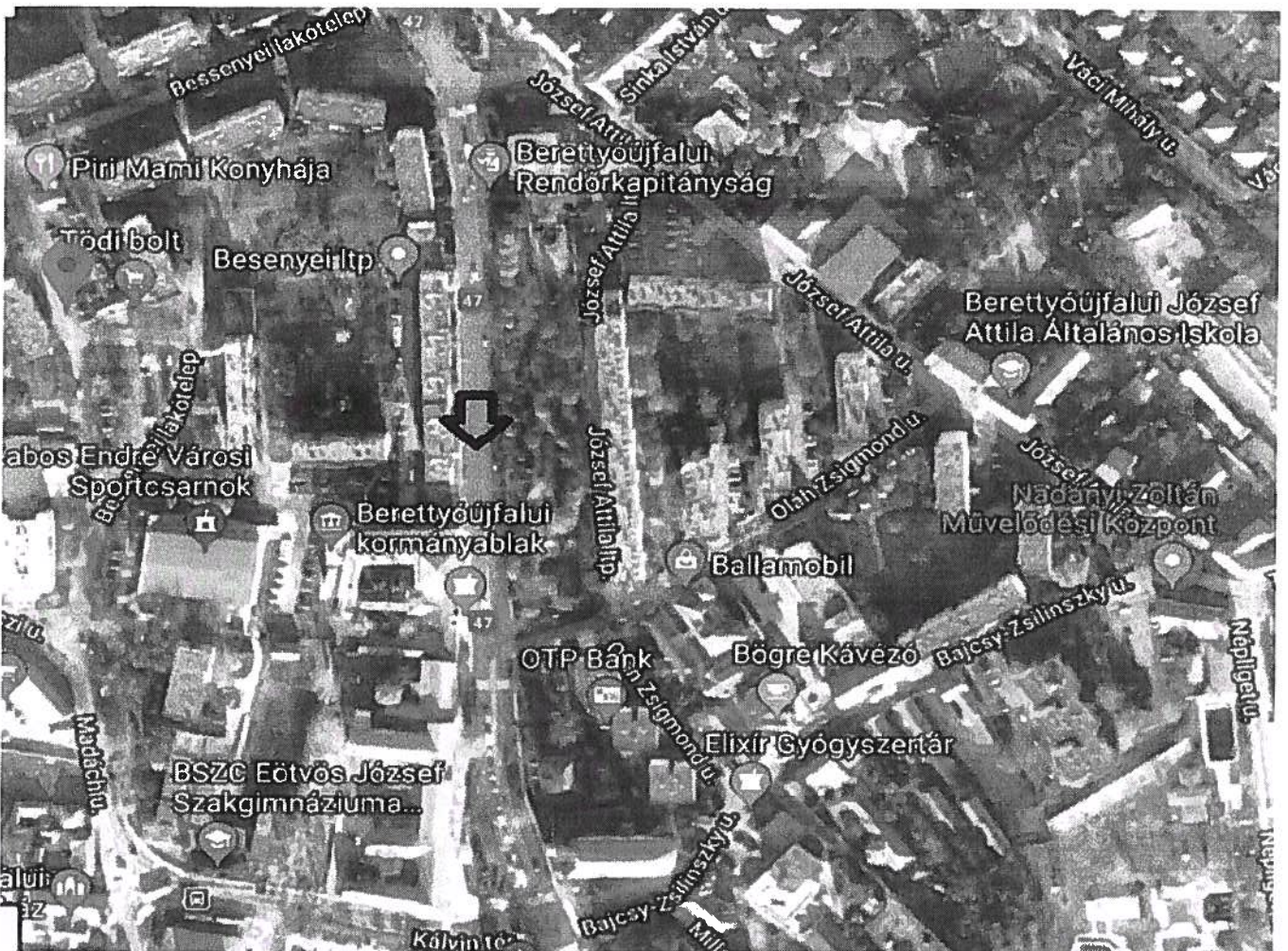
Tizenkétmillió- ötszázezer forint

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

MELLÉKLETEK

Megnevezés:

- Térképek
- Tulajdoni lap
- alaprajz
- Foto



HBMKH Berettyóújfalu Járási Hivatala
Berettyóújfalu Kossuth L. u. 31.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - teljes másolat

Megrendelés szám: 971239/6/2019

2019.06.13

BERETTYÓÚJFALU

Belterület 3423/2/A/30 helyrajzi szám

Társasház különlap

4100 BERETTYÓÚJFALU Eszenyai lakótelep 6-7. lh:2. 4. emelet. ajtó:15. "feldőlt ingatlan alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/Efél	eszmei hányad	tulajdoni forma
Lakás	52.34	2 0		önkormányzati

Bejegyző határozat: 999997/1996.01.02

2. bejegyző határozat: 35022/1995.07.20

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31.032/1991.02.15

jogcím: jogszabály alapján

jogállás: tulajdonos

név: BERETTYÓÚJFALU VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4100 BERETTYÓÚJFALU Ócsa György utca 17-19

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Alaprajz

4100 Berettyóújfalu Bessenyei ltp. 7 lh.4. emelet 15 ajtó 3423/2/A/30hrsz.

