

Tárgyalja: Pénzügyi Bizottság
Nyilvános ülés anyaga

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Polgármesterétől

ELŐTERJESZTÉS

a berettyóújfalui 3457/2/A/22 hrsz.-ú garázs értékesítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Berettyóújfalu Város Önkormányzata tulajdonát képezi a berettyóújfalui 3457/2/A/22 hrsz.-ú, a Bessenyei ltp. 22-23. ajtó: 22. alatt található garázs. A garázs bérleti jogviszonya 2020. augusztus 31-én megszűnt.

Az elmúlt időszakban több megkeresés volt, melyek alapján a garázsok tulajdonjogának megszerzése iránt érdeklődés mutatkozott.

A jelenleg üres garázs elővásárlási joggal nem érintett, ezért nyilvánosan meghirdetett versenytárgyalás útján értékesíthető a Képviselő-testület határozata alapján. A versenytárgyalás bírálati szempontja a legmagasabb összegű vételár megajánlása. A versenytárgyalás nyerteséről a Képviselő-testület a versenytárgyalást követő rendes ülésen dönt.

Az ingatlant ingatlanforgalmi értékbecslővel felértékelítettük (mellékelve), aki az ingatlan forgalmi értékét nettó 1.900.000-Ft-ban (bruttó 2.413.000-Ft) határozta meg.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön a berettyóújfalui 3457/2/A/22 hrsz.-ú garázs versenytárgyalás útján történő értékesítésre kijelöléséről, miszerint az ingatlan bruttó 2.413.000-Ft induló vételáron kerüljön meghirdetésre.

Az előterjesztéshez egy határozati javaslat tartozik.

Berettyóújfalu, 2020. szeptember 17.


Muraközi István
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete versenytárgyalás útján történő értékesítésre kijelöli az Önkormányzat 1/1 tulajdoni hányadú tulajdonát képező, 4100 Berettyóújfalu, Bessenyei ltp. 22-23. ajtó:22. alatt található 3457/2/A/22 helyrajzi számú 12,95 m² területű garázst. A versenytárgyaláson az ingatlan induló vételára bruttó 2.413.000-Ft. Az induló ár alatt az ingatlan nem értékesíthető.

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a versenytárgyalás lefolytatásához szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2020. október 29.

Felelős: Muraközi István polgármester

4100 Berettyóújfalu Bessenyei lakótelep 22-23. ajtó:22. 3457/2/A/22 hrsz.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY


a(z)

4100 Berettyóújfalu Bessenyei ltp. 22-23. ajtó:22. alatt található 3457/2/A/22 helyrajzi számú garázs ingatlanról.



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

Berettyóújfalu, 2020. szeptember 11.


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

TARTALOMJEGYZÉK

Címlap.....	1
Tartalomjegyzék.....	2
Értékelési Bizonyítvány	3-4
Alapadatok	5-9
Értékmeghatározás	10-12
Piaci összehasonlító adatok alapján	13-13
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**

Értékelés tárgya

Ingtalan tulajdoni lap szerinti címe: társasházi különlap

Irányítószám: 4100
Település: Berettyóújfalu
Helyrajzi szám: 3457/2/A/22
Utca: Bessenyei lakótelep.
Házszám, emelet-ajtó: 22-23. ajtó 22.
Művelési ág: garázs
területe: 12,95
Szolgalom: -
Teherlap bejegyzés: -
Széljegyek: -
Értékelt tulajdoni hányad: 1/1
önkormányzati tulajdon

Helyszíni szemle dátuma: 2020. szeptember 11.

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:

4100 Berettyóújfalu Bessenyei lakótelep 22-23. ajtó:22. 3457/2/A/22 hrsz.

Bruttó alapterülete: -

Nettó alapterülete: **12,95 m²**

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:


1.900.000,- Ft

azaz Egymillió-kilencszázezer forint

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Megbízott: Barta-Pap Margit ingatlanvagyon értékbecslő

Berettyóújfalu, 2020. szeptember 11.


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

Megjegyzés:

Értécsökkentő tényező: kicsi alapterület, keskeny kapubeálló.

Értéknövelő tényező:-

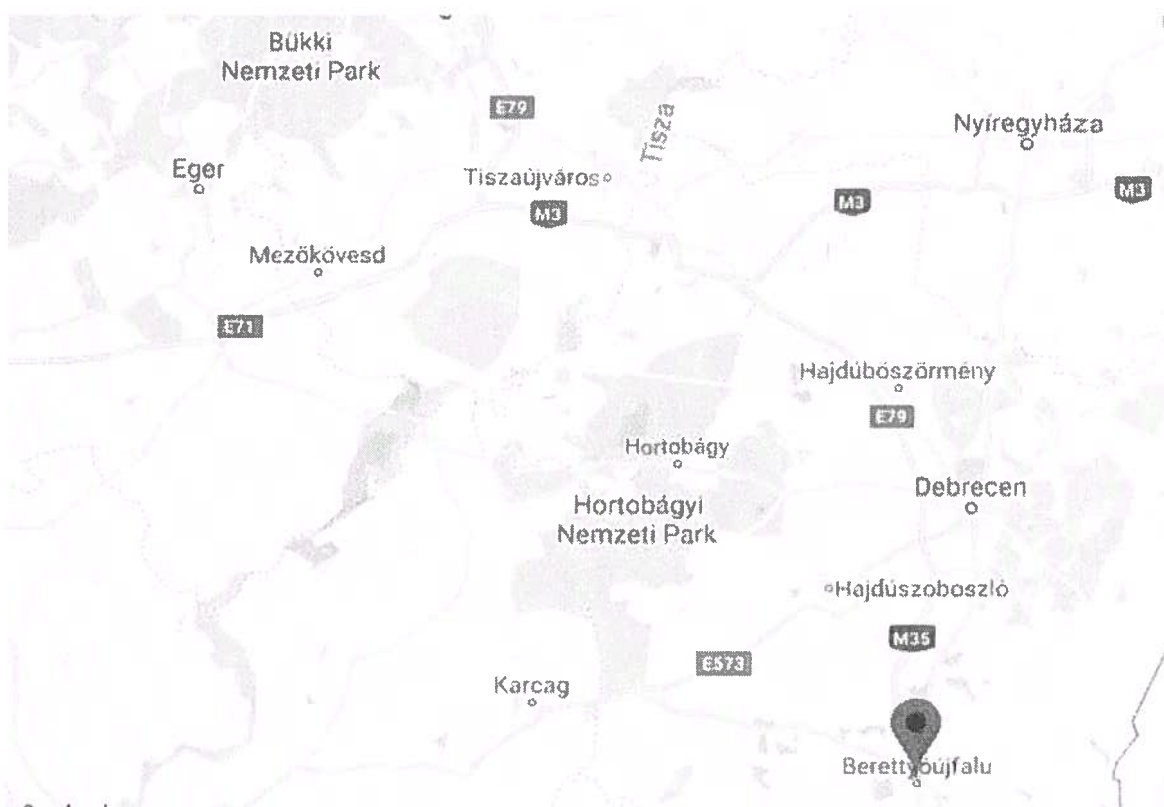
Alapadatok

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 egy garázs amely Berettyóújfalu település központjától 400 m-re a Bessenyei lakótelep 22. lépcsőházánál helyezkedik el. Közvetlen közelében társasházak, közterületek, parkok, közintézmények vannak. A többlakásos ingatlan 1980-as években épült, paneles szerkezettel, beton pont és sávalap, magas földszintes felmenő falszerkezet panel, tetőszerkezet lapostető. Az épülettömb alsó szintjén garázsok kialakítottak, az értékelendő ingatlan az észak-nyugati irányban elhelyezkedő épület jobbról a 3. garázs. A garázs kis alapterületű. Magassága 2,45 a bejárati ajtó szélessége 2,00 m.

Az ingatlan megközelíthetősége kiváló, kiépített szilárd burkolatú József Attila utca mellett található, az épületet az utca és a lakótömb bejáratánál parkolóval kialakított területről megközelíthető. A településen igénybe vehető tömegközlekedési eszközök: vasút, autóbusz, az ingatlantól 150 m-re buszmegálló.

A garázs hasznos nettó területe **12,95 m²**

Árterület:	nem
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	lakótelep
Jelenlegi hasznosítás:	társasház
Legcélszerűbb hasznosítás:	garázs
Építési övezet:	Településközpont vegyes zóna
Építési övezet típusa:	Vegyes zóna
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:	-

4100 Berettyóújfalu Bessenyei lakótelep 22-23. ajtó:22. 3-457/2/A/22 hrsz.



Ingtalan megközelíthetősége: Az értékelt ingatlan kiépített útról jól megközelíthető, a város központjától 400 m-re helyezkedik el.

Közlekedési eszközök: A legközelebbi távolsági buszjárat megállója ingatlantól legközelebb mintegy 150 m-re található.

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település:	4100 Berettyóújfalu
Helyrajzi szám:	3457/2/A/22
Utca:	belterület
Házzszám, emelet-ajtó:	-
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2020.09.10.
Telek területe:	-m ²
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingtalan fekvése:	Bessenyei lakótelep 22-23. ajtó:22.

Természetbeni adatok

Irányítószám, település:	4100 Berettyóújfalu
Utca:	Bessenyei lakótelep 22-23. ajtó:22.
Házzszám, emelet-ajtó:	-
Művelési ág:	garázs

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
Elektromos energia,



Épület, felépítmény adatok

1. garázs

Azonosítás

Épület típusa: garázs
Épület jellege: többlakásos társasház
Bruttó alapterülete: m²
Nettó alapterülete: 12,95 m²

Építési adatok

Építésének éve: **1980-as évek**
Építési mód: hagyományos
Kivitelezés minősége: átlagos minőségű
Építészeti kialakítás: lapostető
Körfokozat:
Fizikai állapot: megfelelő állapot
Leírás: garázs

Közművesítettsége

Összközműves:

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:	
Ablakok üvegezése:	
Ajtószerkezetek:	faszerkezetű
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:	-
Hőleadó felületek:	-

Tetőszerkezet

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

az épület jellemző: szemrevételezés alapján jó állapot

Homlokzat

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
kőporos	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 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
- 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 hozamvárásának, 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

Az ingatlan a hatályos építésügyi szabályoknak megfelelően épült:

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

Értékelés szempontjából egyéb releváns körülmény:-

4100 Berettyóújfalu , Bessenyei lakótelep 22-23. ajtó: 22. 3457/2/A/22 hrsz

Helviséglista:

garázs	Nettó terület (m²)	Hasznos alapterület (m²)	Korrektíós tényező %	Redukált alapterület (m²)	Padozat burkolat	Falfelület képzés	Belmagasság (m)
garázs	12,95	12,95	100	12,95	beton	festett	2.7
összesen	12,95	12,95		12,95			

Értékmeghatározás

Piaci összehasonlító adatok alabián

Piaci összehasonlító megközelítés

Összehasonlító adatok:

		Összeh. ingatlan I.		Összeh. ingatlan II.		Összeh. ingatlan III.		Összeh. ingatlan IV.		Összeh. ingatlan V.	
Elhelyezkedés, fekvés	vizsgált ingatla	1.,		2.,		3.,		4.,		5.,	
Leírás	vizsgált ingatla n	Hajdúszoboszló		Debrecen		Debrecen		Debrecen		Debrecen	
Nettó / Redukált	13 m2 13 m2	14 m2	14 m2	19 m2	19 m2	18 m2	18 m2	13 m2	13 m2	18 m2	18 m2
Telekterület	0 m2										
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		2 590 000 Ft		2 590 000 Ft		3 200 000 Ft		2 560 000 Ft		3 500 000 Ft	
Fajlagos érték		185 000 Ft/m2		136 316 Ft/m2		177 778 Ft/m2		196 923 Ft/m2		194 444 Ft/m2	
Adat forrása, dátuma		ingatlan.com 2020. szept.		ingatlan.com 2020. szept.		jofogas.hu 2020. szept.		ingatlan.com 2020. szept.		ingatlan.com 2020. szept.	

Korrekciók:

Kínálati ár	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterületi eltérés	0%	5%	0%	0%	5%
Elhelyezkedés	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Műszaki állapot	0%	-10%	0%	0%	0%
Telekadottságok	0%	0%	0%	0%	0%
Infrastruktúra	0%	0%	0%	0%	0%
Hasznosíthatóság	0%	0%	0%	0%	0%
Jogi helyzet	0%	0%	0%	0%	0%
fűtési mód	0%	0%	0%	0%	0%
társasházi lakás	0%	0%	0%	0%	0%
épületen belüli elhelyezkedése	0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:	-20%	-25%	-20%	-20%	-15%
Módosított alapár:	148 000 Ft/m2	102 237 Ft/m2	142 222 Ft/m2	157 538 Ft/m2	165 278 Ft/m2
Módosított alapár átlaga:	143 055 Ft/m2				

Az érték megállapítása



Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
13 m2	143 055 Ft/m2	1 859 716 Ft

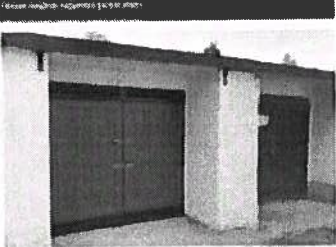
Egyedileg értékelendő elem:	
Érték mindösszesen:	1 859 716 Ft
Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:	1 900 000 Ft

Az érték a telekértéket nem tartalmazza

Az érték a telekértéket tartalmazza

Összehasonlító adatok piaci alapon közelítve:

Sor szám	Helyszín	Terület/ m ²	Eladási ár / Ft	Adat forrása
1.	<p>Hajdúszoboszló, József Attila utca</p>  <p>14 m² 2,59 millió Ft</p> <p>Eladó garázs Hajdúszoboszló frekventált helyén, a Hotel Délibákkal szemközti társasház udvarában. https://ingatlan.com/hajduszoboszló/elado+garazs/onallo/30896419</p>	garázs 14 m2	2.590.000.-	ingatlan.com
2.	<p>Debrecen, Erzsébet utca</p>  <p>18 m² 2,59 millió Ft</p> <p>Debrecen vasút állomás közeli (Erzsébet utca) zárt udvarban egy 18,5 négyzetméteres téglá építésű garázs eladó. Az udvarba a bejutást elektromos kapu teszi könnyebbé. lőtte terület használati lehetőséggel. A garázs tökéletes raktárnak vagy személygépkocsi , motor tárolására. https://ingatlan.com/debrecen-belvaros/elado+garazs/onallo/31450003</p>	garázs 18 m2	2.590.000.-	ingatlan.com

3.	 <p>Debrecen, Egyetem sgt.65. szám mögötti garázssorban frissen felújított (tetőszigetelés, festés) garázs eladó.https://ingatlan.jofogas.hu/hajdu_bihar/Friszen_felujitott_nagyerdei_garazs_elado_109238827.htm</p>	garázs 18 m2	3.200.000.-	jofogas.hu
4.	<p>Eladó Debrecen belvárosában MÁV rendelő mögötti társasházban (egy garázzsal) közös helyrajzi számú, önálló garázs.Boldogfalva utca 15-17. https://ingatlan.com/debrecen/elado+garazs/onallo/31674668</p>	garázs 13 m2	2.560.000.-	ingatlan.com
5.	<p>Mester utcán eladó egy 18 m2-es, külön helyrajzi számmal rendelkező, zárt udvaros társasház udvarán található garázs. Raktárnak, tárolásra is kiváló lehetőség lehet.https://ingatlan.com/debrecen/elado+garazs/onallo/31298920</p>	garázs 18m2	3.500.000.-	ingatlan.com

ÖSSZEGZÉS

A számítások során a következő eredményeket kaptuk:

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

Ingatlan 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: 1.900.000.- Ft

azaz

Egymillió-kilencszázezer forint

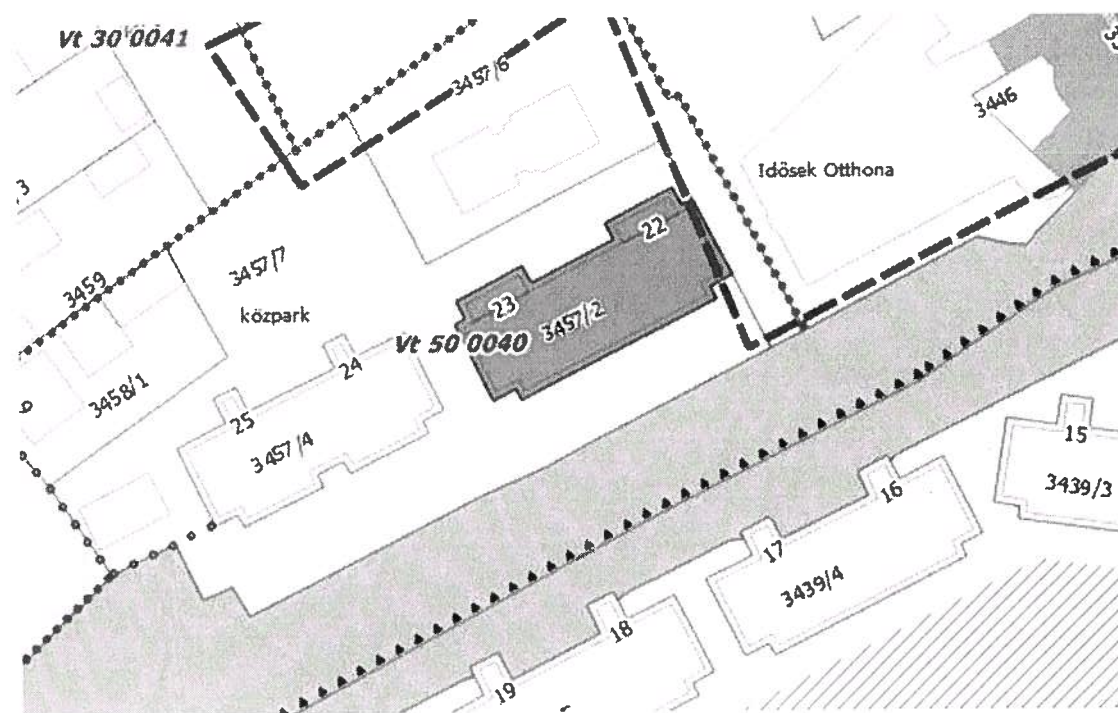
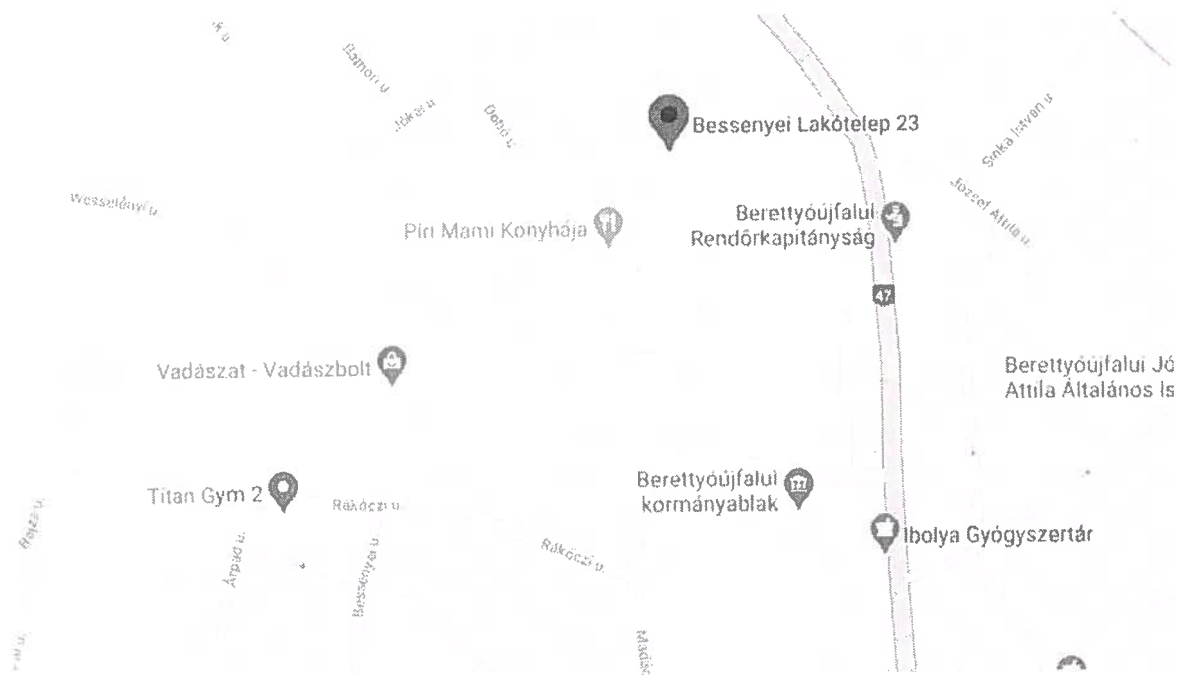
A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

MELLÉKLETEK

Megnevezés:

- Térképek
- Fotó
- Tulajdoni lap

térkép



TAKARNET	Földhivatal	ELLÁTÁS (Kilépés)
----------	-------------	-------------------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Háldi István Magyar Nemzeti nyrt
 Bereznyai út 10. 111

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle-nyomtatás
 Megnevezés: szám: 30005/1999/0020
 2020. 09. 10.

BEKÉRÜZŐ NYILVÁNLÁS
 belső: 042772/A/22 helyrajzi szám

I. RÉSZ				
Leírás	Tulajdoni jog	terület	szomszéd	helyrajzi szám
1. Az egyes orvosi rendelési ügyek		0,00	0,00	042772/A/22
2. helyrajzi szám: 042772/A/22		0,00	0,00	042772/A/22
Az orvosi rendelési ügyek területén az a földterület meghatározott helyrajzi				
II. RÉSZ				
1. helyrajzi szám: 042772/A/22		0,00	0,00	042772/A/22
Az orvosi rendelési ügyek területén az a földterület meghatározott helyrajzi				
III. RÉSZ				
TULAJDONI LAP 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

