

Tárgyalja: Pénzügyi Bizottság  
Nyilvános ülés anyaga

**Berettyóújfalu Város Önkormányzata Polgármesterétől  
Pénzügyi Iroda**

---

**ELŐTERJESZTÉS**

a berettyóújfalui 3423/5/A/13 hrsz.-ú ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat tulajdonát képezi a Berettyóújfalu belterület 3423/5/A/13 hrsz.-ú, a természetben a Berettyóújfalu, Bessenyei lakótelep 1-3. lh:1. 4/13. ajtó alatti bérlakás.

A lakás várhatóan 2022. március hónappal megüresedik, tekintettel arra, hogy a jelenlegi bérlő cserelakásba fog átköltözni.

A lakás kétszobás, összkomfortos, alapterülete 52,29 m<sup>2</sup>.


Az ingatlant ingatlanforgalmi értébecslővel felértékeltettük, aki az ingatlan forgalmi értékét nettó 15.800.000.-Ft-ban határozta meg.

Vagyonrendeletünk értelmében az értékesítés csak versenytárgyalás útján valósulhat meg. Az ingatlan forgalomképes.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön a belterület 3423/5/A/13 hrsz.-ú lakás versenytárgyalás útján történő értékesítéséről, amely nettó 15.800.000 Ft induló vételáron kerüljön meghirdetésre.

Az előterjesztéshez egy határozati javaslat tartozik.

Berettyóújfalu, 2022. február 16.

  
Muraközi István  
polgármester

**Határozati javaslat:**

Berettyóújfalú Város Önkormányzata Képviselő-testülete versenytárgyalás útján történő értékesítésre kijelöli az 1/1 hányadban tulajdonát képező berettyóújfalui 3423/5/A/13 hrsz.-ú, 52,29 m<sup>2</sup> nagyságú, Berettyóújfalú, Bessenyei lakótelep 1-3. lh:1. 4/13. ajtó című lakást nettó 15.800.000 Ft induló értéken, azzal, hogy az adásvételi szerződés megkötésének költségeit a vevő viseli. Az induló ár alatt az ingatlan nem értékesíthető.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Muraközi István polgármester

4100 Berettyóújfalu, Bessenyei lakótelep 1-3. lh:1. 4. emelet ajtó:13 szám, 3423/5/A/13 hrsz.

# ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

4100 Berettyóújfalu, Bessenyei lakótelep 1-3. lh:1. 4. emelet ajtó:13. szám alatt található 3423/5/A/13 helyrajzi számú lakás ingatlanról.



Ingatlanközvetítő és értébecslő 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, 2022.01.25.

  
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 .....	13-15
Költség alapú érték.....	16
Forgalmi érték.....	17
Melléklet__ Tulajdoni lap.....	18
Melléklet__ Térkép.....	19
Melléklet__ alaprajz.....	20
Melléklet__ Fotómelléklet.....	21-24

## 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

<b>Ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:</b>	<b>társasházi különlap</b>
<b>Irányítószám:</b>	4100
<b>Település:</b>	Berettyóújfalu
<b>Helyrajzi szám:</b>	3423/5/A13
<b>Utca:</b>	Bessenyei lakótelep
<b>Házszám, emelet-ajtó:</b>	1-3. lh:1 4. emelet, ajtó:13
<b>Művelési ág:</b>	lakás
<b>területe:</b>	52,29 m <sup>2</sup>
<b>Szolgálatom:</b>	-
<b>Teherlap bejegyzés:</b>	-
<b>Széljegyek:</b>	-
<b>Értékelt tulajdoni hányad:</b>	1/1 tulajdoni hányad Berettyóújfalu Város Önkormányzata

**Helyszíni szemle dátuma:** 2022.01.22.

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

**Épület(ek) összesen: - m<sup>2</sup>**

4100 Berettyóújfalu, Bessenyei lakótelep 1-3. lh:1. 4. emelet ajtó:13 szám, 3423/S/A/13 hrsz.

Bruttó alapterülete: -

Nettó alapterülete: 52,29 m<sup>2</sup>

**Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:**

**15.800.000,- Ft**

**azaz Tizenötmillió- nyolcszázezer forint**

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

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

Berettyóújfalu, 2022.01.25.

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

**Megjegyzés:**

**Érték növelő tényező: felújítottsága, központhoz közeli elhelyezkedés**

**Érték csökkentő tényező:**

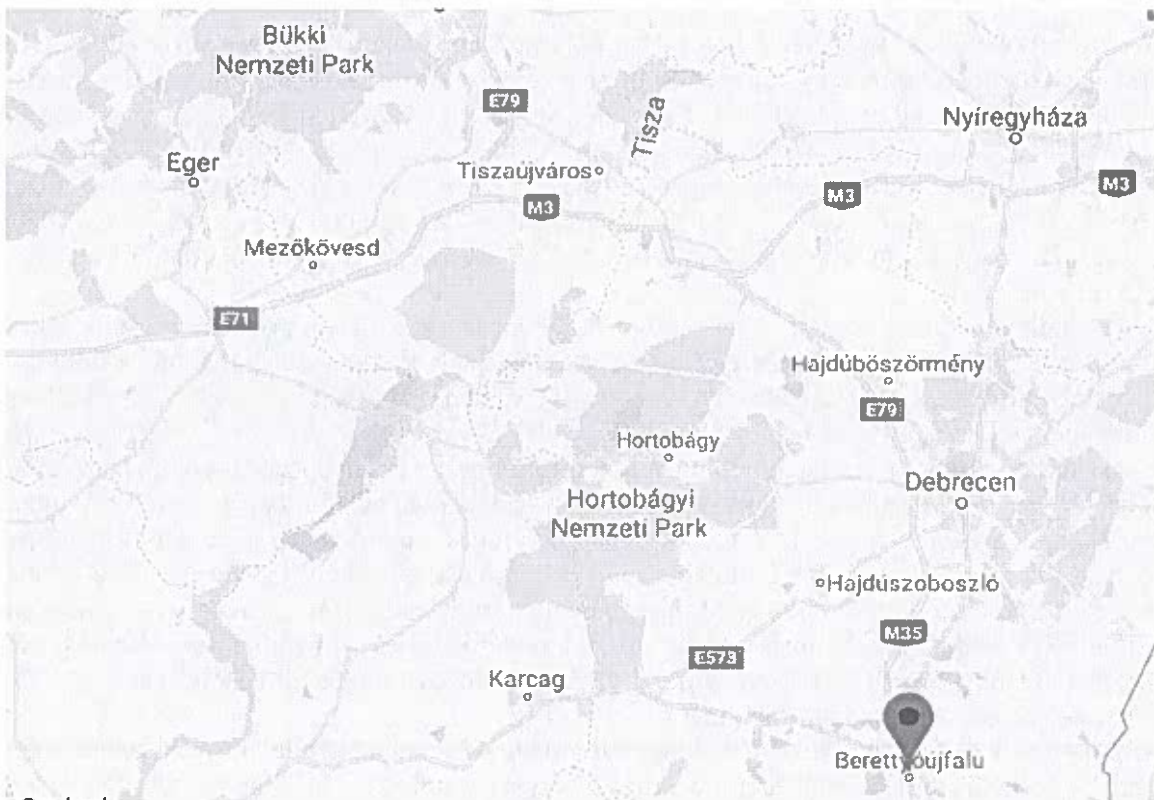
## Alapadatok

### Környezet

Berettyóújfalu Hajdú – Bihar megyében található, Debrecentől 40, Nagyváradtól 30 km-re a 47 sz. főút 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 4 emeletes három lépcsőházas társasházi lakás, amely Berettyóújfalu település központjától északi irányban 300 méterre helyezkedik el. Többirányból is könnyen megközelíthető. A lakótömb kelet-nyugati tájolással épült. 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 1-es lépcsőházban összesen 15 lakás található, szintenként 3 lakás kialakított, társasházi lakásként működik. Az értékelt ingatlan 4. emeleten bal oldali lakásként helyezkedik el.

Az értékelt ingatlan 2 szobás, a lakásba belépve az előszobába jutunk, innen nyílik balra közvetlenül a fürdőszoba, wc és egy kis közlekedő amelyen keresztül juthatunk a konyha-ebédlő helyiségbe, az előszobából egyenesen előre haladva nyílik a két szoba. Az erkélyes szobában található egy kisebb gardrób.

A lakásban a nagyszoba ablakot műanyag szerkezetű hőszigetelt üvegezésre cserélték, a többi ablak a régi szerkezetű maradt. A lakásban két szoba, konyha, fürdőszoba, wc, előszoba, közlekedő helységek kerültek kialakításra. A helységek elrendezése, megvilágítása jó. A szobák a konyha és a gardrób laminált padlóval burkolt a többi helyiségben pvc, fürdőszoba pvc, falazat csempézett kivitelű. A fürdőszoba nem került felújításra. Az ingatlan 4. emeleten való elhelyezkedéséből adódóan a lapostetőszerkezet miatti beázás nyomai nem láthatók. Az ingatlan közművel rendelkezik, víz, villany, szennyvíz közcsonnába kötve, távfűtés.

A lakás folyamatos karbantartása látható.

Az ingatlan megközelíthetősége jó, kiépített szilárd burkolatú út mellett található. A településen igénybe vehető tömegközlekedési eszközök: vasút, autóbusz. Az ingatlantól 250 m-re buszmegálló.

A lakás hasznos nettó területe **52,29 m<sup>2</sup>**

Árterület:	nem
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	többlakás
Jelenlegi hasznosítás:	társasházi lakás
Legcélszerűbb hasznosítás:	lakás
Építési zóna:	Ln-Nagyvárosias lakózóna



4100 Berettyóújfalu, Bessenyei lakótelep 1-3. lh:1. 4. emelet ajtó:13 szám, 3423/5/A/13 hrsz.

Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:

- komfortfokozat, építés éve, műszaki állapota

### Megközelíthetőség



*Ingatlan megközelíthetősége:* Az értékelt ingatlan kiépített útról jól megközelíthető, a város központjától 300 m-re.

#### *Közlekedési eszközök:*

#### **Tulajdoni lap adatai**

Irányítószám, település:	4100 Berettyóújfalu
Helyrajzi szám:	3423/5/A/13 hrsz.
Utca:	Bessenyei lakótelep
Házszám, emelet-ajtó:	1-3. lh:1 4. emelet ajtó:13.
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2022.01.17.
Telek területe:	-m <sup>2</sup>
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	

#### **Természetbeni adatok**

Irányítószám, település:	4100 Berettyóújfalu
Utca:	Bessenyei lakótelep
Házszám, emelet-ajtó:	1-3. lh:1 4. emelet 13 jató
Művelési ág:	lakás

Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés: Az értékelt hányad: 1/1  
Az ingatlan tulajdonosa: Berettyóújfalu Város Önkormányzata 1/1

## Belterületi földrészlet

### Közművesítettsége

Elektromos energia, vezetékes víz, szennyvíz közcsonnába, távfűtés

## Épület, felépítmény adatok

### 1. lakás

#### Azonosítás

Épület típusa: lakás  
Épület jellege: többlakásos társasház  
Bruttó alapterülete: - m<sup>2</sup>  
Nettó alapterülete: 52,29 m<sup>2</sup>

#### Építési adatok

Építésének éve: 1979-es években épült felújítva  
Építési mód: hagyományos  
Kivitelezés minősége: átlagos minőségű  
Építészet kialakítás: lapostetős  
Kényelmi fokozat: összkényelmes  
Fizikai állapot: átlagos állapot  
Leírás: közelíthető meg.

#### Közművesítettsége

Összközműves: igen  
Elektromos energia, vezetékes víz, szennyvíz közcsonnába, 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 vasbeton
Teherhordó szerk. állapota:	korának megfelelő
Szerkezeti hiba leírása:	nem látható

### Válaszfalak

Válaszfalak:	panel
--------------	-------

### Nyílászárók

Ablakok szerkezete:	fa és műanyag szerkezetű
Ablakok üvegezése:	sík
Ajtószerkezetek:	faszerkezetű
Nyílászárók jellemzése:	korának megfelelő állapotúak

### Épületgépészet

Fűtési mód:	távfűtés
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
lapos	bitumenes		átlagos állapotú

az épület jellemző: szemrevételezés alapján jó állapotú

### Homlokzat

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
kőporos	átlagos	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/kinálati 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 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 funkcionálitása, 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:-

**Helviseglista:**

lakohaz	Netto terulet (m <sup>2</sup> )	Hasznos alapterulet (m <sup>2</sup> )	Korrekcios tényezoo %	Redukalt alapterulet (m <sup>2</sup> )	Padozat burkolat	Falfelulet kepzes	Futes
<b>lakas</b>							
szoba 1	19,08	19,08	100	19,08	Laminalt padlo	Festett	radiator
szoba2	11,16	11,16	100	11,16	Laminalt padlo	festett	radiator
Konyha-ebedlo	8,09	8,09	100	8,09	Laminalt padlo	festett	radiator
közlekedo	7,76	7,76	100	7,76	keramia	festett	-
gardrob	2,79	2,79	100	2,79	Laminalt padlo	festett	-
furdoszoba	2,53	2,53	100	2,53	pvc	festett, csemp	radiator
wc	0,88	0,88	100	0,88	pvc	Festett, csemp	-
<b>Lakas osszesen:</b>	<b>52,29</b>	<b>52,29</b>		<b>52,29</b>			

## AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

### Placi 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	Berettyóújfalu		Berettyóújfalu		Berettyóújfalu		Berettyóújfalu		Berettyóújfalu	
Nettó / Redukált	52 m2 52 m2	68 m2	68 m2	65 m2	65 m2	53 m2	53 m2	44 m2	44 m2	54 m2	54 m2
Telekterület		0 m2		0 m2		0 m2		0 m2		0 m2	
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		19 000 000 Ft		20 900 000 Ft		19 900 000 Ft		15 200 000 Ft		20 600 000 Ft	
Fajlagos érték		279 412 Ft/m2		321 538 Ft/m2		375 472 Ft/m2		345 455 Ft/m2		381 481 Ft/m2	
Adat forrása, dátuma		ingatlan.com 2022. jan		ingatlan.com 2022. jan		ingatlan.com 2022. jan		ingatlan.com 2022. jan		ingatlan.com 2022. jan	

Korrekciók:

Kínálati ár	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterületi eltérés	-5%	-5%	0%	5%	0%
Elhelyezkedés	0%	0%	0%	0%	0%
Műszaki állapot	-5%	0%	0%	0%	-5%
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%
emelet	0%	0%	0%	0%	0%
építés éve	10%	0%	0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>	<b>-10%</b>	<b>-15%</b>	<b>-10%</b>	<b>-5%</b>	<b>-15%</b>
<b>Módosított alapár:</b>	<b>251 471 Ft/m2</b>	<b>273 308 Ft/m2</b>	<b>337 925 Ft/m2</b>	<b>328 182 Ft/m2</b>	<b>324 259 Ft/m2</b>
<b>Módosított alapár átlaga:</b>	<b>303 029 Ft/m2</b>				




### Az érték megállapítása

Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
52 m2	303 029 Ft/m2	15 845 375 Ft



Egyedileg értékelendő elem:	
Érték mindösszesen:	15 845 375 Ft
<b>Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:</b>	<b>15 800 000 Ft</b>

Az érték a telekértéket nem tartalmazza

Az érték a telekértéket tartalmazza

Sor szám	Helyszín	Terület / m <sup>2</sup>	Eladási ár / Ft	Adat forrása
1.	 <p><b>19 M Ft</b> 262 599 Ft/m<sup>2</sup> József Attila lakótelep, Berettyóújfalu 68 m<sup>2</sup> terület 2 + 1 fél szoba 8 m<sup>2</sup> erkély</p> <p>Megnéztem</p> <p>Berettyóújfalu központjában, a József Attila Ltp B/2. 4/9. sz alatt 68m<sup>2</sup> es 2+fél szobás teljesen felújított lakás eladó. Klíma, beépített konyhabútor, új burkolat, parkettás szobák, nyílászárók védőgázos hővédő üveggel, alumínium redőnyök, új radiátorok, biztonsági bejárati ajtó.mAz ár minimálisan alkuképes.<a href="https://ingatlan.com/berettyoujfalu/elado+lakas/csuszoszsalus-lakas/32486106">https://ingatlan.com/berettyoujfalu/elado+lakas/csuszoszsalus-lakas/32486106</a></p>	lakás 68	19.000.000,-	Ingatlan.com
2.	 <p><b>20.9 M Ft</b> 321 536 Ft/m<sup>2</sup> Bessenyei lakótelep, Berettyóújfalu 65 m<sup>2</sup> terület 1 + 2 fél szoba</p> <p>Berettyóújfalu központjában a Bessenyei lakótelepen eladó 65 m<sup>2</sup>-es, 3 szobás, nagy konyhás negyedik emeleti légkondicionált lakásunk. Az ingatlan felújított, hő- és hangszigetelt műanyag nyílászárókkal lett felszerelve 2 szobában és konyhában, harmadik szobában nem lettek cserélve. A munkálatok során minden helyiség újra lett festve. A 3 szoba laminált parkettával burkolt. Nagyobb szobája parkra néző, erkéllyel rendelkező, ahol nemrégiben átadott játszótér található kellemes zöld környezetben. Fürdő és mosdó helyisége néhány éve kapott felújítást. Közös tároló tartozik a tulajdonjoghoz. Kitűnő választás azok számára, akik nem szeretnék a felújítással bajlódni és azoknak, akik szeretnék befektetni a pénzüket egy könnyen kiadható ingatlanba. Irányár: 20.990.000 Ft</p> <p><a href="https://ingatlan.com/berettyoujfalu/elado+lakas/panel-lakas/32665050">https://ingatlan.com/berettyoujfalu/elado+lakas/panel-lakas/32665050</a></p>	lakás 65	20.900.000,-	Ingatlan.com
3.	 <p><b>19.9 M Ft</b> 369 519 Ft/m<sup>2</sup> Bessenyei lakótelep, Berettyóújfalu 53 m<sup>2</sup> terület 2 szoba 2 m<sup>2</sup> erkély</p> <p>Berettyóújfalu központjában, Bessenyei Ltp 53m<sup>2</sup> lakás eladó!</p>	lakás 53	19.900.000	Ingatlan.com



	<p><b>Jellemzők:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 53m<sup>2</sup>, 2 szoba</li> <li>- 3. emelet</li> <li>- Kifizetett panelprogram</li> <li>- Hő- és hangszigetelt műanyag nyílászárók, redőny, szúnyogháló</li> <li>- Szabályozható, egyedileg mért fűtés</li> <li>- Folyamatosan karbantartott lakás</li> <li>- Parkra néző nagyszoba (nemrégiben átadott játszótér, kellemes zöld környezetben)</li> <li>- Alacsony rezsi</li> <li>- Ingyenes parkolási lehetőség</li> <li>- Tágas közös tároló</li> <li>- Lakóközösség és a szomszédok nagyon barátságosak, csendesek és segítőkészek</li> </ul> <p>Közelben, pár perc sétára található óvoda, iskola, buszmegálló, boltok, bank, patika, rendőrség.</p> <p>Írányár: 19,9M Ft</p> <p><a href="https://ingatlan.com/berettyoujfalu/elado+lakas/panel-lakas/32662834">https://ingatlan.com/berettyoujfalu/elado+lakas/panel-lakas/32662834</a></p>			
4.	 <p><b>15.2 M Ft</b> 337 778 Ft/m<sup>2</sup> Bessenyei lakótelep, Berettyóújfalú</p> <p>44 m<sup>2</sup> terület 1 + 1 fél szoba 2 m<sup>2</sup> erkély</p> <p>Megnéztem</p> <p><b>ÁRA: 15,2 M</b></p> <p>Eladásra kínálok Berettyóújfalú központjában a Bessenyei lakótelepen egy 4. emeleti / zárószint/ 1+fél szobás 44nm-es fedett erkélyes, parkra néző alacsony rezsiű lakást. Közepes állapotú, összkomfortos, távfűtéses kis lakás, amely kiváló fiatal pároknak, egyedül élőknek.</p> <p>Ha szeretné megtekinteni a lakást, keressen bizalommal, akár hétvégén</p> <p><a href="https://ingatlan.com/berettyoujfalu/elado+lakas/panel-lakas/32599485">is.https://ingatlan.com/berettyoujfalu/elado+lakas/panel-lakas/32599485</a></p>	lakás 44	15.200.000,-	ingatlan.com
5.	 <p><b>20.6 M Ft</b> 366 222 Ft/m<sup>2</sup> József Attila lakótelep, Berettyóújfalú</p> <p>54 m<sup>2</sup> terület 2 szoba 4.5 m<sup>2</sup> erkély</p> <p><b>Berettyóújfalú központjában felújított panellakás eladó.</b> Iskola, óvoda, dohánybolt, és szinte minden egyéb bolt 100 méteres körzetben elérhető. Erkély mérete: 4.5nm, 3. Emelt, távfűtése, légkondicionált.</p> <p><a href="https://ingatlan.com/berettyoujfalu/elado+lakas/panel-lakas/32611006">https://ingatlan.com/berettyoujfalu/elado+lakas/panel-lakas/32611006</a></p>	lakás 54	20.600.000,-	Ingatlan.com

**Költség alapú érték megállapítása****Költség alapú érték:**

Épület, építmény, építményrész megnevezése stb.:	lakás	
E = a felépítmény pótlási költsége vagy újraépítési költsége	400 000 Ft/m <sup>2</sup>	Ft/m <sup>2</sup>
A = nettó összes alapterület	52 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
f = fizikai avultság	90%	100%
e = funkcionális avultság	100%	100%
k = környezeti avultság	100%	100%
p = piaci helyzet miatti módosító tényező	90%	100%
É = E×A×f×e×k×p	16 941 960 Ft	0 Ft
Épület, építmény, építményrész megnevezése stb.:		
E = a felépítmény pótlási költsége vagy újraépítési költsége	Ft/m <sup>2</sup>	Ft/m <sup>2</sup>
A = nettó összes alapterület	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>
f = fizikai avultság	100%	100%
e = funkcionális avultság	100%	100%
k = környezeti avultság	100%	100%
p = piaci helyzet miatti módosító tényező	100%	100%
É = E×A×f×e×k×p	0 Ft	0 Ft

**Az ingatlan értékének meghatározása:**

föld értéke:

Felépítmény értéke:

16 941 960 Ft

Forgalmi érték:

16 941 960 Ft

**költség alapú értéke kerekítve:****16 941 960 Ft**

## ÖSSZEGZÉS

A számítások során a következő eredményeket kaptuk:

**Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték.** 15.800.000.-Ft

**Költség alapú érték:** 16.900.000.-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:	a szükséges és folyamatos karbantartási munkálatok elvégzése esetén értékállóság prognosztizálható

Megjegyzés:

-

**Forgalmi érték:15.800.000,- Ft**

azaz

**Tizenötmillió- nyolcszázezer forint**

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

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

## MELLÉKLETEK

Megnevezés:

- Tulajdoni lap
- Térképek
- alaprajz
- Fotómelléklet

IAKARNET v5.4.1	Felhasználó	BERZJ68 (Lejárt: 2022.05.27)	Kilépés
-----------------	-------------	------------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle márkolat  
Megrendelés szám: 30005/1752/2022  
2022.01.17

BERETTYÓÚJFALU  
Deltérület 3423/5/A/13 helyrajzi szám

Azt, amelyhez különlap

4100 BERETTYÓÚJFALU Bessenyei lakótelep 1-3. ihul. 4. anelet. ajtó:13. "Felsővárkastély" alatt"

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai: megnevezés	terület m2	szobák száma agóra/Éfél	szemléi hányad	tulajdoni forma
lakás	52.29	2 0		önkormányzati
Bejegyző határozat: 999997/1996.01.02				

2. bejegyző határozat: 14140/1995.05.19  
Társasház  
Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alja piúé okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 11032/1991.02.15  
jogcím: jogszabály alapján  
jogállás: tulajdonos  
név: BERETTYÓÚJFALU VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 4100 BERETTYÓÚJFALU Gáza György utca 17-19

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

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

Nem hiteles tulajdoni lap

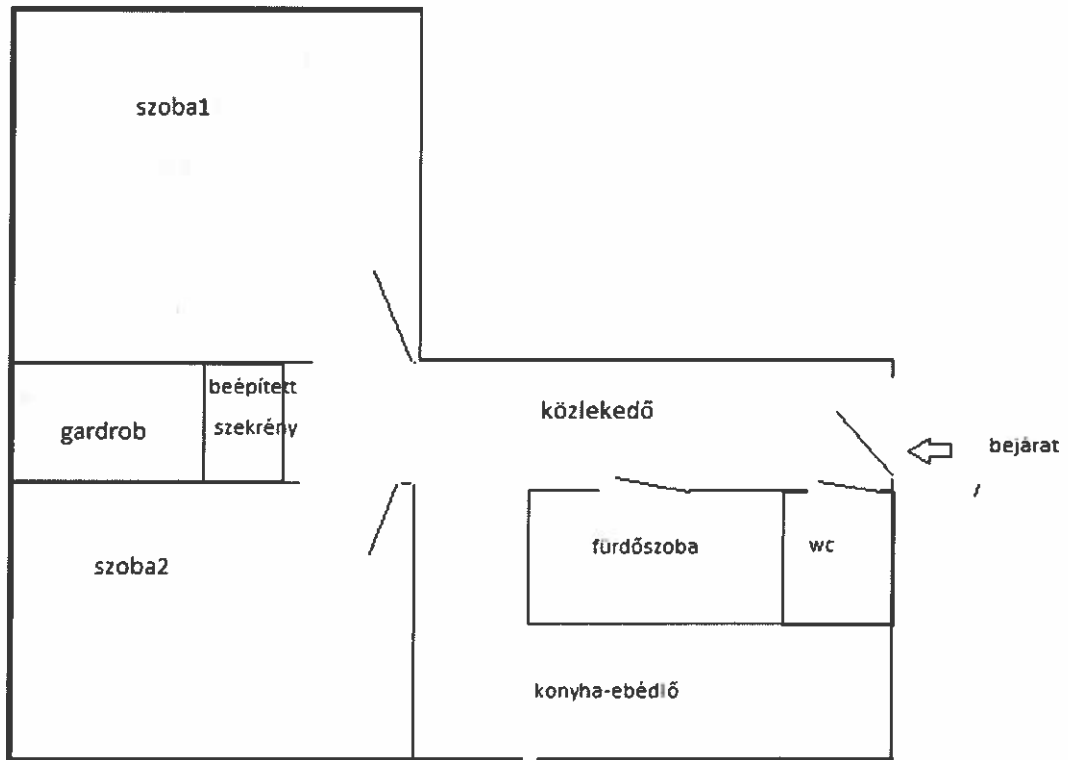


Forrás: <https://www.google.com/maps/place/Berettyóújfalú>



## Alaprajz

4100 Berettyóújfalu, Bessenyei lakótelep 1-3. lh: 1 ajtó:13



FOTÓMELLÉKLET



környezet



környezet



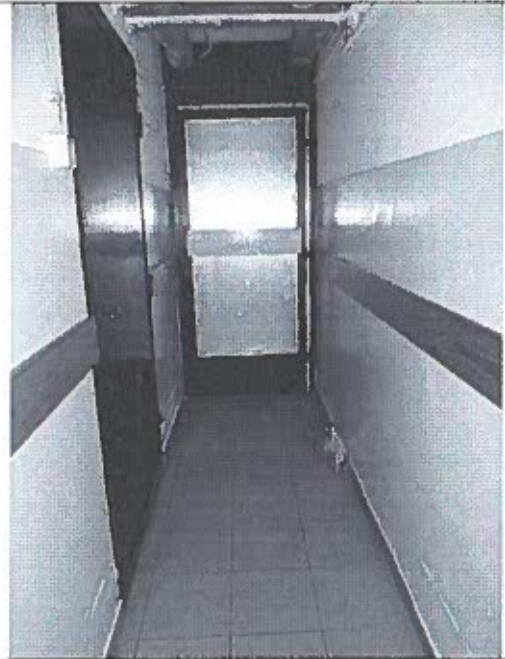
lakótömb



park



Lépcsőház-bejárat

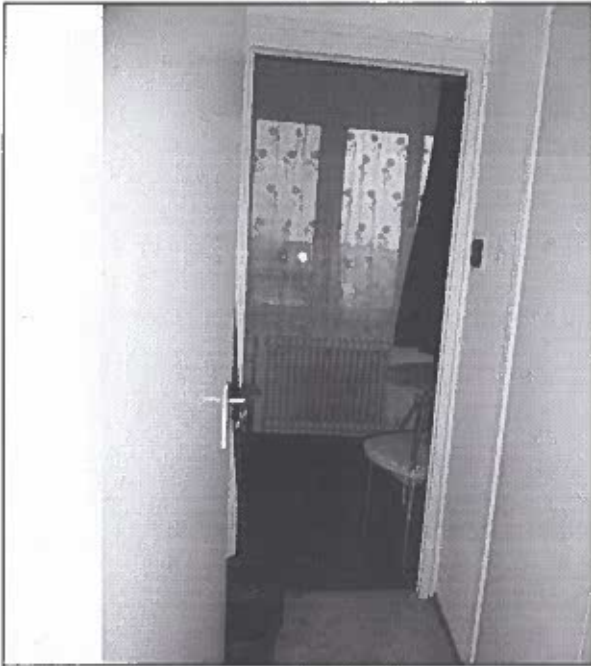


lécsőház



lépcsőház





közlekedő



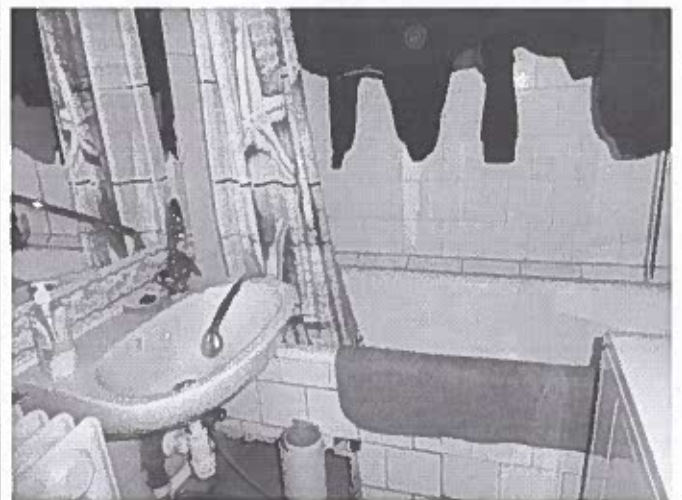
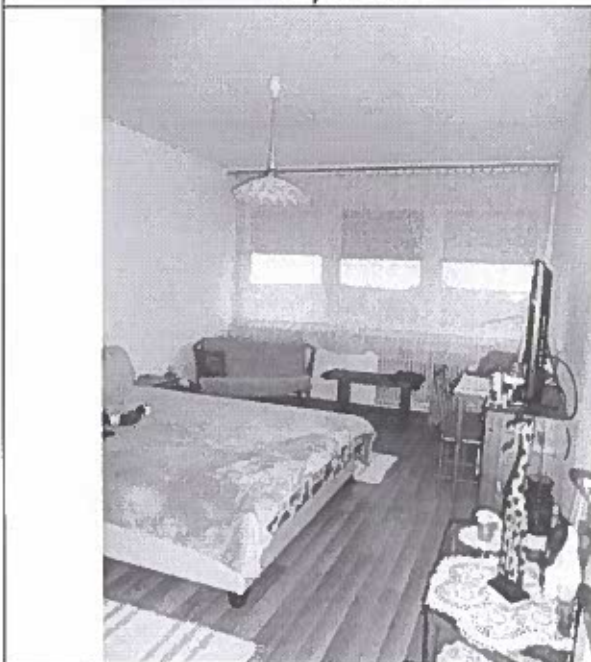
konyha



Konyha-ebédlő



Szoba1

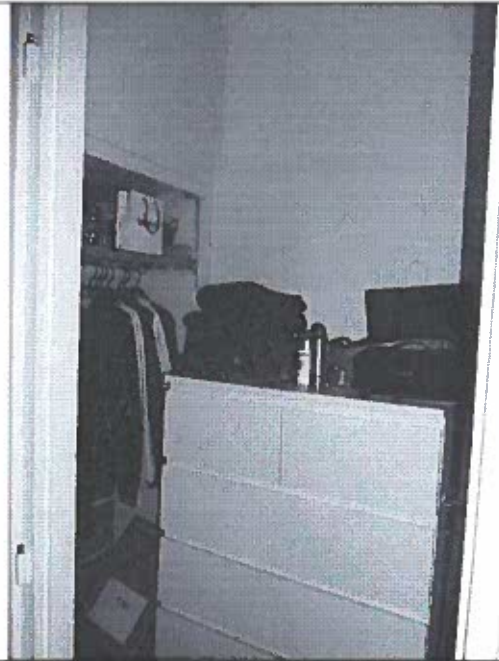


Szoba2



WC

fürdőszoba



gardrob



vízóra