

Tárgyalja: Pénzügyi Bizottság
Nyilvános ülés anyaga

**Berettyóújfalu Város Önkormányzata Polgármesterétől
Pénzügyi Iroda**

ELŐTERJESZTÉS

a berettyóújfalui 1862/7 hrsz.-ú ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat tulajdonát képezi a Berettyóújfalu belterület 1862/7 hrsz.-ú, a természetben a Berettyóújfalu, Magyar utcán elhelyezkedő, 253 m² nagyságú kivett beépítetlen terület.

A fenti terület mögött található 1871 hrsz. alatti ingatlan tulajdonosa az 1862/7 hrsz ingatlan értékesítése vonatkozásában kérelemmel fordult az önkormányzathoz.

Kérelmében előadta, hogy az 1862/7 hrsz. alatti ingatlant az ingatlanuk megszerzése óta ők használják ténylegesen a korábbi tulajdonoshoz hasonlóan, ennek megfelelően az utcafronti kerítésük is az önkormányzati tulajdonú ingatlan vonalában helyezkedik el. Ezen tényleges helyzetre tekintettel kérte, hogy az önkormányzat értékesítse részére az ingatlant, mivel annak 3. személy részére történő eladása egyrészt ellehetetlenítené az ingatlanuk megközelítését, másrészt annak későbbi bővítését is, hiszen a közterülettel való elvi kapcsolata is megszűnne.

Az ingatlant ingatlanforgalmi értékbecslővel felértékelítettük, aki az ingatlan forgalmi értékét 400.000.-Ft+ÁFA értékben határozta meg.

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

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön a belterület 1862/7 hrsz.-ú ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítéséről, amely 400.000.-Ft+ÁFA induló vételáron kerüljön meghirdetésre.

Az előterjesztéshez egy határozati javaslat tartozik.

Berettyóújfalu, 2022. március 17.


Muraközi István
polgármester

Határozati javaslat:

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete versenytárgyalás útján történő értékesítésre kijelöli a tulajdonát képező berettyóújfalui 1862/7 hrsz.-ú, 253 m² nagyságú kivett beépítetlen terület művelési ágú ingatlant 400.000.-Ft+ÁFA induló értéken, azzal, hogy az adásvételi szerződés megkötésének költségeit a vevő viseli. Az induló ár alatt az ingatlan nem értékesíthető. Az önkormányzat fenntartja a jogot arra, hogy a versenytárgyalást eredménytelennek minősítse.

Határidő: azonnal

Felelős: Muraközi István polgármester

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

4100 Berettyóújfalu, Magyar utca 1862/7. szám alatti belterületi 1862/7 helyrajzi számú kivett beépítetlen terület 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, 2022.03.08.


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

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

TARTALOMJEGYZÉK

Címlap.....	1
Tartalomjegyzék.....	2
Értékelési Bizonyítvány	3-4
Alapadatok	5-8
Értékmeghatározás	9-10
Piaci összehasonlító adatok alapján	11-13
Forgalmi érték.....	14
Melléklet_ Térképek.....	15-16
Melléklet_ tulajdoni lap.....	17
Melléklet_ fotok.....	18

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

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

Ingtatlan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám:	4100
Település:	Berettyóújfalu
Helyrajzi szám:	1862/7 hrsz
Utca:	Magyar utca
Házzszám, emelet-ajtó:	1862/7
Művelési ág:	kivett beépítetlen terület
Területe:	253 m ²
Szolgálatom:	VezetékJog, Eon
Teherlap bejegyzés:	-
Széljegyek:	-
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1 Berettyóújfalu Város Önkormányzata

Helyszíni szemle dátuma: 2022.03.08.

Szakvélemény érvényessége: 90 nap

Értékelés célja: adás-vételi szerződés előkészítése céljából

Értékelés alapja: Piaci összehasonlító adatok

Értékesíthetőség: Korlátozott 90-180 nap

Kiinduló adatok, információk:

Területi adatok összesítése

Belterületi földrészlet(ek) összesen: 253 m²

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

400.000,- Ft

azaz Négyszázezer forint

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Megbízott: Barta-Pap Margit ingatlanvagyon értékbecslő

Berettyóújfalu, 2022.03.08.


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

Megjegyzés:

Értékcsökkentő tényező: a terület mérete, elhelyezkedése miatt csak a vételi szándékát nyilatkozó tudja megvenni, más személy számára értéktelen és nem hozzáférhető.

Értéknövelő tényező: -a megvenni szándékozó meglévő udvara nagyobb lesz.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

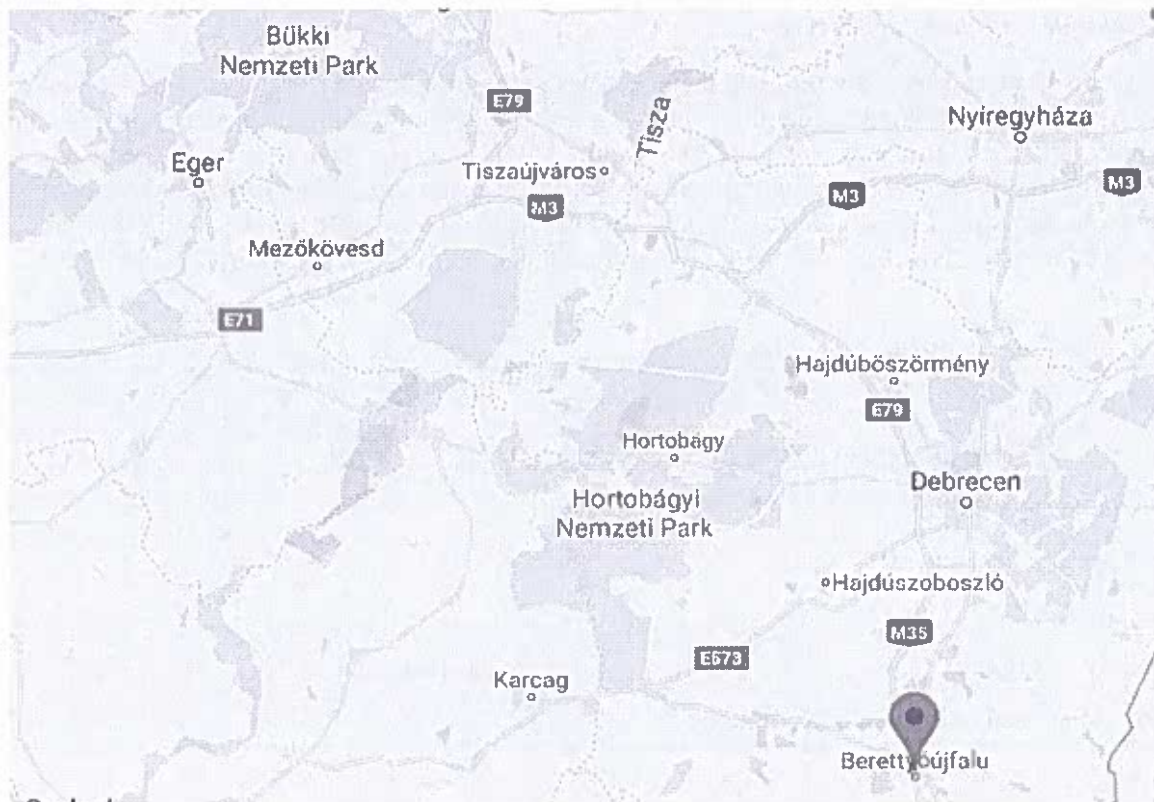
Alapadatok

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.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

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. Berettyóújfalui ingatlanpiaca közepesnek mondható. Ingatlan árait tekintve a Hajdú-Bihar megyei rész felső harmadában található.

Ingatlan településen belüli elhelyezkedése:

Az értékelt ingatlan a város központtól 900 méterre dél-keletre fekszik zöld övezetben. Megközelítése a várost átszelő 47-es fő közlekedési útról letérve a Toldi utcán keresztül lehetséges. Az ingatlan szilárd burkolatú utcában a Magyar utca 39 sz. előtt külön helyrajzi számmal helyezkedik el. A valóságban a Magyar utca 39. szám alatti ingatlan tulajdonosa használja. Jelenleg az itt lakó előkertet alakított ki parkosította, körbekerítette. Az ingatlan önmagában nem építési telek, az utcában lakók közlekedését nem befolyásolja. Az ingatlant megvásárolni szándékozó számára értékes a terület.

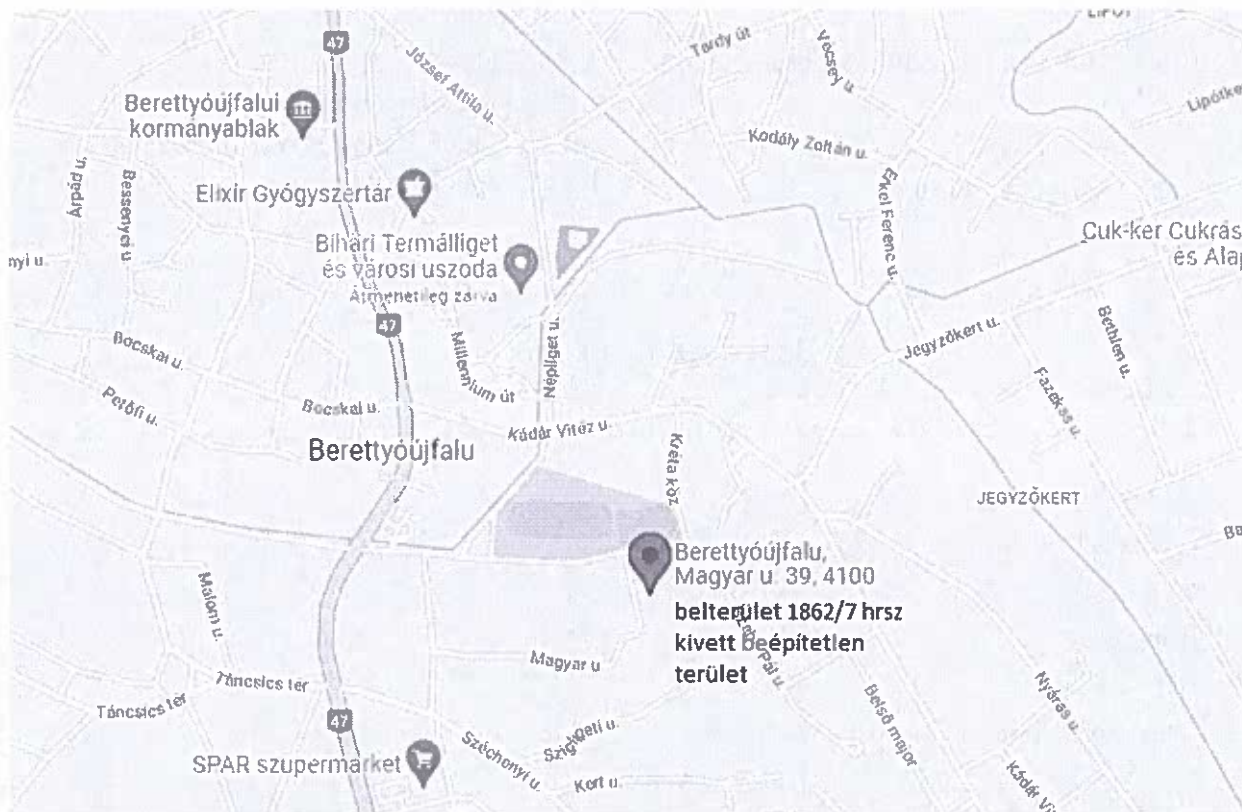
A lakó ingatlan jellemzői:

Árterület:	nem
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	családi házak,
Jelenlegi hasznosítás:	udvar
Legcélszerűbb hasznosítás:	előkert
Építési övezet:	Lke
Építési övezet típusa:	Kertvárosias lakózóna
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:	



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Megközelíthetőség



Az értékelt ingatlan a város központtól dél-keletre fekszik, a zöld övezetben. Megközelítése a várost átszelő 47-es fő közlekedési útról letérve a Toldi utcán keresztül lehetséges. Az ingatlan szilárd burkolatú utcában helyezkedik el.

Közlekedési eszközök: A legközelebbi távolsági buszjárat megállója ingatlantól legközelebb mintegy 900 m-re, a vasútállomás 1000 m-re található.

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település:	4100 Berettyóújfalú
Helyrajzi szám:	1862/7 hrsz
Utca:	Magyar utca
Házszám, emelet-ajtó:	1862/7 hrsz
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2022.02.15.
Telek területe:	253 m ²
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	belterület

Természetbeni adatok

Irányítószám, település:	4100 Berettyóújfalú
--------------------------	---------------------

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Utca:	Magyar utca
Házszám, emelet-ajtó:	39.
Művelési ág:	kivett beépítetlen terület
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Az értékelt hányad: 1/1 Az ingatlan tulajdonosa: Berettyóújfalu Város Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad

Belterületi földrészlet



Azonosítás

Telek alapterülete: 253 m²

Jellemzés

Telek kialakítása: szabályos
Telek alakja, formája: téglalap
Telek határai: közbenső telek
Telek kerítettsége: kerített
Kerítés típusa: beton alapon vas
Beépítés módja:
Domborzati és lejtésviszonyok: sík
Fák, felépítmények: udvar,

Közművesítettsége

Közművek: elektromos energia, ivóvíz, gáz, szennyvízcsatorna,

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

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 újraelállítási (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:

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

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 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, 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 kiterve 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.

Értékmeghatározás

Piaci összehasonlító adatok alapján

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	vizsgál t					
Műv.-i ág, bes.		telek	telek	telek	telek	telek
Közművesítés	igen	összközműves	villany, csatorna	víz	összközműves	nincs közmű
Megközelíthe	aszfaltozott	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Telek	253 m ²	1 200 m ²	1 578 m ²	7 174 m ²	1 123 m ²	300 m ²
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		4 500 000 Ft	5 500 000 Ft	5 000 000 Ft	4 000 000 Ft	950 000 Ft
Fajlagos érték		3 750 Ft/m ²	3 485 Ft/m ²	697 Ft/m ²	3 562 Ft/m ²	3 167 Ft/m ²
Adat forrása, dátuma		jofogas.hu 2022. febr	ingatlan.com 2022. febr	ingatlan.com 2022. febr	jofogas.hu 2022. febr	jofogas.hu 2021. okt

Korrekciók:

Kínálati ár	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterületi eltérés	-10%	-15%	-10%	-10%	0%
Elhelyezkedés	0%	0%	0%	0%	-20%
Beépíthetőség	-20%	-20%	-20%	-20%	-20%
Beépítettség	0%	0%	0%	0%	0%
Infrastruktúra	0%	0%	0%	0%	0%
Jogi helyzet	0%	0%	0%	0%	0%
Közmű	-15%	-5%	-5%	-15%	0%
	0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:	-55%	-50%	-45%	-55%	-50%
Módosított alapár:	1 688 Ft/m²	1 743 Ft/m²	383 Ft/m²	1 603 Ft/m²	1 583 Ft/m²
Módosított alapár átlaga:	1 400 Ft/m²				

Az érték megállapítása

Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
253 m ²	1 400 Ft/m ²	354 186 Ft
Egyedileg értékelendő elem:		
Érték mindösszesen:		354 186 Ft
Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:		400 000 Ft

Az érték a telekértéket nem tartalmazza

Az érték a telekértéket tartalmazza

Összehasonlító adatok piaci alapon közelítve:



Eladó Építési telek Berettyóújfalu Wesselényi u.

4 500 000 Ft

Üzleti

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

A belvároshoz nem messze, felépítmény nélküli, rendezett építési telek eladó! Csatorna van a telken.

Feladás dátuma: július 20. 13:56.

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



5.5 M Ft 3 485 Ft/m²

Irinyi utca 11, Berettyóújfalu

1 578 m² telek

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

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

A Szillérkertben, építési övezetben, részben közművesített építési telek eladó!

https://www.ingatlantajolo.hu/ingatlan/elado+epitesi-telek+berettyoujfalu/7012967?utm_campaign=IT_talalati_lista_organic&ref=list



Eladó építési telek, Berettyóújfalu, Hérmeg Kert

Berettyóújfalu, Hérmeg Kert

5 000 000 Ft

699 Ft/m²

ALAPTERÜLET
7154 m²

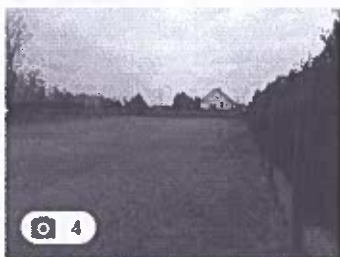
TELEKTERÜLET
-

Berettyóújfaluban eladó egy 7154 m² -es zártkerti telek.

Fontosabb paraméterek:

- Elhelyezkedés : Berettyóújfalu Hérmeg Kert .
- Művelési ág alól kivonva
- Üres telek
- Közművek nincsenek
- víz 150 m re a telektől
- 1/1 tulajdon.

[ngatlantajolo.hu/ingatlan/elado+epitesi-telek+berettyoujfalu+herneg-kert/7860638?utm_campaign=IT_talalati_lista_organic&ref=list](https://ingatlan.jofogas.hu/ingatlan/elado+epitesi-telek+berettyoujfalu+herneg-kert/7860638?utm_campaign=IT_talalati_lista_organic&ref=list)



Telek Berettyóújfalu

4 000 000 Ft

1123 m² | 3 561 Ft/m²
Hajdú-Bihar, Berettyóújfalu

Kertvárosi lakóövezetben álló üres telek a 47-es főúttól 300 m-re csendes utcában. Óvoda, iskola, orvosi rendelő, gyógyszertár, benzinkút közelben.

Feladás dátuma: február 14. 19:26.

https://ingatlan.jofogas.hu/hajdu_bihar/Telek_Berettyoujfalu_125904009.htm



1:00 100 m² 3 186 Ft/m²

Helység

Berettyóújfalu

Csatorna

utcában

Víz

utcában

Telek mérete:

300 m²

Kategória

Telek, föld

Villany

utcában

Gáz

utcában

Hány százalékban beépíthető?

30 %

Eladó építési telek

Árt 950000 Ft

Telefonon lehet érdeklődni

Feladás dátuma: október 23. 17:19.

https://ingatlan.jofogas.hu/hajdu_bihar/Epitesi_Telek_122697146.htm

ÖSSZEGZÉS

A számítások során a következő eredményeket kaptuk:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték. 400.000.- Ft

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

Ingtatlan végső értékének meghatározása

Piaci helyzetelemzés:

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

Megjegyzés:

Forgalmi érték:400.000,- Ft

azaz
Négyszázezer forint

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

MELLÉKLETEK

Megnevezés:

- Térképek
- Tulajdoni lap
- Fotó

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.02.15 14:05:30

Helyrajzi szám: BERETTYÓÚJFALU belterület 1862/7

Megrendelés szám: 7/175/2022

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzszám: 16968900002022



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



forrás: google.com

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó	DER2368 (Lejárt: 2022.05.27)	Képek
-----------------	-------------	------------------------------	-------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle táblázat
Megrendelés szám: 30005/5263/2022
2022.02.15

Szektor : 53

BERETTYÓÚJFALU

Beltérület 1062/7 helyrejtési szám

4100 BERETTYÓÚJFALU Magyar utca 1062/7 hrsz. "felülvizsgálat alatt"
I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:
szükséletes adatok terület kat.t.jöv. alanyi adatok
növelési ág/kivett megnevezés/ min.e ha m2 k.fall. ter. kat.jöv. ha m2 k.fall.

Kivett beépítetlen terület	0	252	0,00
	H.RÉSZ		

2. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyzés határozat, érkezési idő: 31032/1991.02.15
jogcíme: jogszabály alapján
jegyzésként: tulajdonos
név: BERETTYÓÚJFALU VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 4100 BERETTYÓÚJFALU Ótáva György utca 17-19

H.RÉSZ

2. bejegyzés határozat, érkezési idő: 30006/50/1998.03.02

Önálló szerves bejegyzés a terület EOV miatt 26 m²-rel növekedett.

3. bejegyzés határozat, érkezési idő: 31057-2/2011.01.26
Vezetéknév
2 m² nagyságú területre, az LE-0921/5067/10² sz. határozat alapján.
jogtul: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMTÁRSULATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG toztszám: 10750036
cím : 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41.

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

https://www3.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_szcmle5_p.hrsz_s6?sid=05052022021508... 2022.02.15.

FOTÓMELLÉKLET



Berettyóújfalu Város Önkormányzata
Muraközi István Polgármester Úr részére!

Berettyóújfalu Polgármesteri Hivatal		
Ért: 2022. MÁRC. 11. hó nap		
BPH/1623-1/2022		
Szám: N. Tétel: db		
Eldado:	Előszám:	Utószám:
Dr. Muraközi István		

Tisztelt Polgármester Úr!

Alulírott, Simonné Kiss Renáta /4100 Berettyóújfalu, Magyar u. 39. (1871. hrsz.)/ azzal a kéréssel fordulok Polgármester Úrhoz, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő és általunk használt, utcafronti kerítéssel rendelkező 1862/7 helyrajzi számú ingatlant részemre értékesíteni szíveskedjen!

Az ingatlan más személy részére történő értékesítése ellehetetlenítené az otthonunkba történő bejutást.

Kérésemet támogatni szíveskedjen!

Berettyóújfalu, 2022-03-09

Tisztelettel:



Simonné Kiss Renáta