

Tárgyalja: Pénzügyi Bizottság
Ügyrendi, Közrendvédelmi és Településfejlesztési Bizottság
Nyilvános ülés anyaga

**Berettyóújfalu Város Önkormányzata Polgármesterétől
Pénzügyi Iroda**

ELŐTERJESZTÉS

a berettyóújfalui 4106 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan versenytárgyalás útján
történő értékesítésre kijelöléséről

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat tulajdonát képezi a Berettyóújfalu belterület 4106 hrsz.-ú, a természetben a Berettyóújfalu, Kossuth utca 86. szám alatt található, 1920 m² nagyságú, az ingatlan-nyilvántartásban kivett lakóház, udvar, 3 gazdasági épület, ténylegesen beépítetlen terület ingatlan, amelyen található 8 db szociális bérlakás 2022. évben került lebontásra.

Az ingatlant ingatlanforgalmi értékbecslővel felértékelítettük, aki az ingatlan forgalmi értékét nettó 16.300.000.-Ft-ban határozta meg. Az értékelési szakvéleményt az előterjesztés mellékleteként csatoljuk. Az ingatlan forgalomképes.

Vagyonrendeletünk értelmében az értékesítés csak versenytárgyalás útján valósulhat meg.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön a ingatlan versenytárgyalás útján történő értékesítésre kijelöléséről az értékbecslésben megjelölt nettó induló vételáron.

Az előterjesztéshez egy határozati javaslat tartozik.

Berettyóújfalu, 2023. március 14.


Muraközi István
polgármester

Határozati javaslat:

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete versenytárgyalás útján történő értékesítésre kijelöli a tulajdonát képező berettyóújfalui belterület 4106 hrsz.-ú, a természetben Berettyóújfalu, Kossuth utcán található, 1920 m² nagyságú, az ingatlan-nyilvántartásban kivett lakóház, udvar, 3 gazdasági épület, ténylegesen beépítetlen terület ingatlanát nettó 16.300.000.- 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

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

4100 Berettyóújfalu, Kossuth utca 4106 hrsz alatti belterületi 4106 helyrajzi számú kivett lakóház, udvar, 3 gazdasági épület ingatlanról.



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

Berettyóújfalu, 2022. 08. 29.


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	5-9
Értékmeghatározás	10-11
Piaci összehasonlító adatok alapján	12-14
Forgalmi érték.....	15
Melléklet__Térképek.....	16
Melléklet__tulajdoni lap.....	17
Melléklet__térképmásolat.....	18
Melléklet__fotók.....	19

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

Ingtalan tulajdoni lap szerinti címe: „felülvizsgálat alatt”

Irányítószám: 4100
Település: Berettyóújfalu
Helyrajzi szám: **4106 hrsz**
Utca: Kossuth utca
Házszám, emelet-ajtó:
Művelési ág: kivett lakóház, udvar, 3 gazdasági épület
Területe: 1920 m²
Szolgalom: -
Teherlap bejegyzés: -
Széljegyek: -
Értékelt tulajdoni hányad: 1/1 **Berettyóújfalu Város Önkormányzata**

Helyszíni szemle dátuma: 2022.08.24.

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: 1920 m²

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

16.300.000,- Ft

azaz Tizenhatmillió-háromszázezer forint

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Megbízott: Barta-Pap Margit ingatlanvagyon értékbecslő

Berettyóújfalu, 2022. 08. 29.


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

Megjegyzés:

Értécsökkentő tényező:

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. Ipára 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 légvonalban 950 méterre Északra fekszik. Megközelítése a várost átszelő 47-es fő közlekedési útról Debrecen felől érkezve a körforgalmat elhagyva kb. 385 m megtétele után, az út jobb oldalán található. Az ingatlan szilárd burkolatú utcában helyezkedik el. A valóságban Kossuth utca 86. szám alatti ingatlan. Jelenleg bontandó épületek vannak a telken. Az ingatlantól kb. 350 m-re található a Lidl bevásárló áruház, valamint kb. ugyancsak 350-re található Vass Jenő Óvoda, Arany János Gimnázium és Technikum, valamint a Bíróság épülete.

Az ingatlan gyalogosan, tömegközlekedési eszközökkel és gépjárművel egyaránt könnyen megközelíthető.

A terület határoló utcákon a városi közművezetékek üzemelnek.

A lakó ingatlan jellemzői:

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

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



forrás: Berettyóújfalu Város Önkormányzat Képviselő-testületének 33/2004 (XII.03.) számú rendelete a Berettyóújfalu Város építési szabályzatáról

Megközelíthetőség



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Az értékelt ingatlan a város központtól Északi irányba fekszik. Megközelítése a várost átszelő 47-es fő közlekedési útról Debrecen felől érkezve a körforgalmat elhagyva kb. 385 m megtétele után, az út jobb oldalán található. Az ingatlan közepes forgalmú, szilárd burkolatú utcában helyezkedik el.

Közlekedési eszközök: A legközelebbi buszmegálló az ingatlantól mintegy 200 m-re, a vasútállomás kb 2,5 km-re található.

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település: 4100 Berettyóújfalu

Helyrajzi szám: 4106 hrsz

Utca: Kossuth utca

Házszám, emelet-ajtó: 4106 hrsz

Tulajdoni lap kiállításának dátuma: 2022.08.08.

Telek területe: 1920 m²

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1

Ingatlan fekvése: belterület

Természetbeni adatok

Irányítószám, település: 4100 Berettyóújfalu

Utca: Kossuth utca

Házszám, emelet-ajtó: 86.

Művelési ág: kivett lakóház, udvar, 3 gazdasági épület

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: 1920 m²

Jellemzés

Telek kialakítása: szabályos

Telek alakja, formája: szabálytalan sokszög

Telek határai: közbenső telek

Telek kerítettsége: kerített

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Kerítés típusa: beton alapon vas
Beépítés módja:
Domborzati és lejtésviszonyok: sík
Fák, felépítmények: udvar, bontandó épület

Közművesítettség

Közművek: elektromos energia, ivóvíz, szennyvízesatorna,



forrás: <https://ekozmu.e-epites.hu/alkalmazas/lakossag/menu/terkep/tajekoztatas/kozmuterkep>

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 állapot
- 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 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 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 tekintettem át, amelyek viszonyíthatók 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 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	vizsgált ingatl					
Műv.-i ág, bes.		telek	telek	telek	telek	telek
Közművesített	villany, víz, szennyvíz	csatorna	villany, csatorna	víz+villany+csat	összközműves	víz+villany+gáz
Megközelíthet	aszfaltozott	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.
Telek területe	1 920 m ²	467 m ²	730 m ²	4 871 m ²	1 051 m ²	899 m ²
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		3 000 000 Ft	7 300 000 Ft	79 000 000 Ft	14 500 000 Ft	6 490 000 Ft
Fajlagos érték		6 424 Ft/m ²	10 000 Ft/m ²	16 218 Ft/m ²	13 796 Ft/m ²	7 219 Ft/m ²
Adat forrása, dátuma		jofogas.hu 2022. aug.	ingatlan.com 2022. aug.	jofogas.hu 2022. aug.	jofogas.hu 2022. aug.	jofogas.hu 2022. aug.

Korrekciók:

Kínálati ár	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterületi eltérés	5%	5%	-10%	5%	5%
Elhelyezkedés	5%	5%	-5%	-5%	5%
Beépíthetőség	0%	0%	0%	0%	0%
Beépítettség	-10%	-10%	-10%	0%	-10%
Infrastruktúra	0%	0%	0%	0%	0%
Jogi helyzet	0%	0%	0%	0%	0%
Közmű	0%	0%	-5%	-5%	-5%
	0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:	-10%	-10%	-40%	-15%	-15%
Módosított alapár:	5 782 Ft/m ²	9 000 Ft/m ²	9 731 Ft/m ²	11 727 Ft/m ²	6 136 Ft/m ²
Módosított alapár átlaga:	8 475 Ft/m ²				

Az érték megállapítása

Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
1 920 m ²	8 475 Ft/m ²	16 272 321 Ft

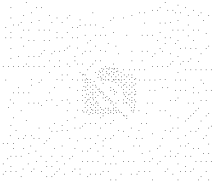
Egyedileg értékelendő elem:	
Érték mindösszesen:	16 272 321 Ft
Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:	16 300 000 Ft

Az érték a telekértéket nem tartalmazza ☐

Az érték a telekértéket tartalmazza ☒

Összehasonlító adatok piaci alapon közelítve:

1 sz.



A város központjához nem messze, a kórházhoz köze - Berettyóújfalu

3 000 000 Ft

Ingatlan.com

467 m² | 16 423 Ft/m²
Hajdu Bihar, Berettyóújfalu

Tulajdonságok

Helység:	Kategória:
Berettyóújfalu	Telek, föld
Csatorna:	Villany:
van	nincs
Víz:	Gáz:
nincs	nincs
Telek mérete:	
467 m ²	

Leírás

A város központjához nem messze, a kórházhoz közel, üres építési telek, közmű csatlakozási lehetőségekkel eladó.

Feladás dátuma: augusztus 14. 15:58.

[https://ingatlan.jofogas.hu/hajdu_bihar/A varos kozpontjához nem messze a korhazhoz koze Berettyoujfalu 104281515.htm](https://ingatlan.jofogas.hu/hajdu_bihar/A_varos_kozpontjához_nem_messze_a_korhazhoz_koze_Berettyoujfalu_104281515.htm)

2. sz.



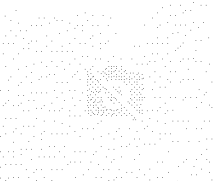
7.3 M Ft 10 000 Ft/m²
Hétvezér utca 84/b, Berettyóújfalu
730 m² telek

Leírás

Eladó telek, aszfaltos utcában!

<https://ingatlan.com/berettyoujfalu/elado+telek/lakoovezeti-telek/32850580>

3. sz.



A belvároshoz közel, frekvenciált helyen, sorház, társasház, üzlet

79 000 000 Ft

Ingatlan.com

4821 m² | 16 218 Ft/m²
Hajdu Bihar, Berettyóújfalu, Családos

Ár: **79 000 000 Ft**

[Ingatlanokozz fel!](#)

Tulajdonságok

Helység:	Kategória:
Berettyóújfalu	Telek, föld
Csatorna:	Villany:
van	van
Víz:	Gáz:
van	nincs
Telek mérete:	
4871 m ²	

Leírás

A belvároshoz közel, frekventált helyen, sorház, társasház, üzlet építésére is alkalmas, üres építési telek eladó.

Feladás dátuma: július 9. 21:11.

<https://ingatlan.jofogas.hu/hajdu-bihar/A-belvaroshoz-kozel-frekventalt-helyen-sorhaz-tarsashaz-uzlet-97147486.htm>

4. sz.



Építési telek - Berettyóújfalu

14 500 000 Ft

[Üzlet](#)

1051 m² | 13 796 Ft/m²
Hajdú-Bihar, Berettyóújfalu, Belterület

Tulajdonságok

Helység:	Kategória:
Berettyóújfalu	Telek, föld
Csatorna:	Villany:
van	van
Víz:	Gáz:
van	van
Telek mérete:	
1051 m ²	

Belvároshoz közel, teljes közműves, építési telek eladó! A telek teljesen üres, a képen látható épület lebontásra kerül! B 2-es övezet, zártosú beépítési mód vonatkozik rá a HÉSZ szerint.

Feladás dátuma: március 14. 14:14.

<https://ingatlan.jofogas.hu/hajdu-bihar/Epitesi-telek-Berettyoujfalu-25405221.htm>

5. sz.



Eladó Telek, Berettyóújfalu

6 490 000 Ft

[Ingatlanokozz fel!](#)

899 m² | 7 219 Ft/m²
Hajdú-Bihar, Berettyóújfalu

Eladó Telek Berettyóújfalu .

Eladásra kínálunk egy 899 nm-es telket Berettyóújfalu-ban . A telek keretvárosi környezetben a Jegyzőkerthet nevezetű

városrészben található, csendes utcában . Kiváló fekvésű, illetve 14 M es utca fronttal rendelkezik a telek . Hasznosítható alapterülete 30%, maximum 4.5 M építmény magasságig. Közművek a telek határon találhatóak (villany, víz, gáz egyaránt) . Az utca aszfaltzott . További kérdéseire készséggel válaszolok akár hétvégén is! Kedvezményes kamatozású lakásvásárlási és felújítási hitelek valamint CSOK és Babaváró ügyintézés az OTP háttérével irodánkban.

Referenciaszám: M216631

Feladás dátuma: augusztus 9. 09:44.

[https://ingatlan.jofogas.hu/hajdu-bihar/Elado Telek Berettyoujfalu 128336008.htm](https://ingatlan.jofogas.hu/hajdu-bihar/Elado-Telek-Berettyoujfalu-128336008.htm)

ÖSSZEGZÉS

A számítások során a következő eredményeket kaptuk:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték. .- Ft

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

Ingatlan végső értékének meghatározása

Piaci helyzetelemzés:

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

Megjegyzés: -

Forgalmi érték: 16.300.000,- Ft

azaz

Tizenhatmillió- háromszázezer forint

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

MELLÉKLETEK

Megnevezés:

- Térképek
- Tulajdoni lap

- Fotó



forrás: google.com

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	BER2369 (Lajárt:2025.05.25)	Kilépés
-----------------	--------------	-----------------------------	---------

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal
Berettyóújfalú Kossuth L. u. 31.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/2399 2/2022

2022.08.08

Szektor : 53

BERETTYÓÚJFALU

Belterület 4106 helyrajzi szám

4100 BERETTYÓÚJFALU Kossuth utca 4106 hrsz. "földvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai	terület	kat.t.jöv.	alomszám	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.a	ha m2	k.fill	ter. kat.jöv ha m2 k.fill
Kivett lakóház, udvar, 3 gazdasági épület	0	1920	0.00	

II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31032/1991.02.15

jogcím: jogszabály alapján

jogállás: tulajdonos

név: BERETTYÓÚJFALU VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4100 BERETTYÓÚJFALU Dózsa György utca 17-19

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30006/33/1998.02.11

Önálló szöveges bejegyzés a terület EOY miatt 33 m2-rel növekedett.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP 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

https://www4.takarnet.hu/tknet/nemhiteles_szemle5_p.lrsz_s6?sid=040420220808112330xqDq&mid=184495767&fid=4415... 2022.08.08.

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal
Berettyóújfalú Kossuth L. u. 31.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.08.08 11:33:11

Helyrajzi szám: BERETTYÓÚJFALU belterület 4107

Megrendelés szám: 7/643/2022

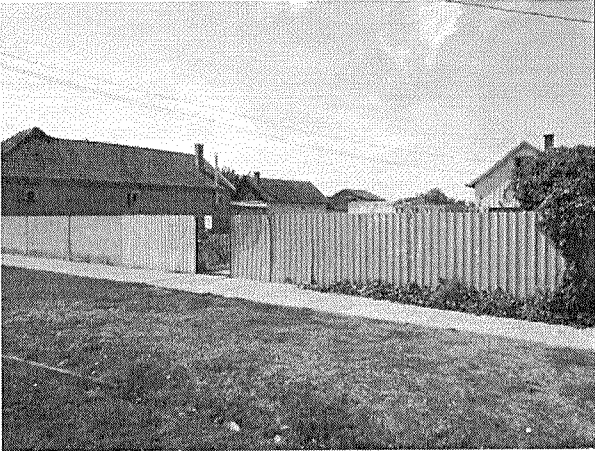
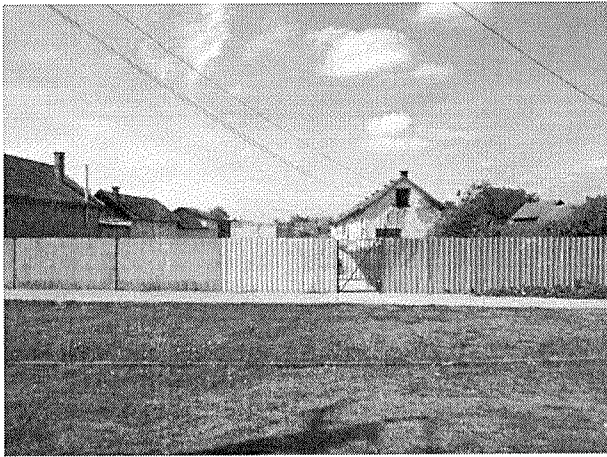
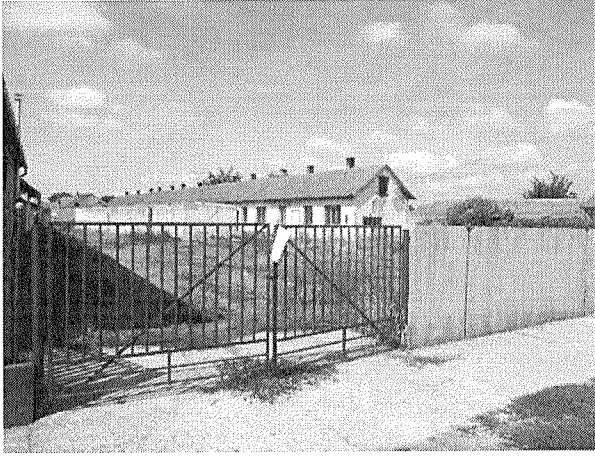
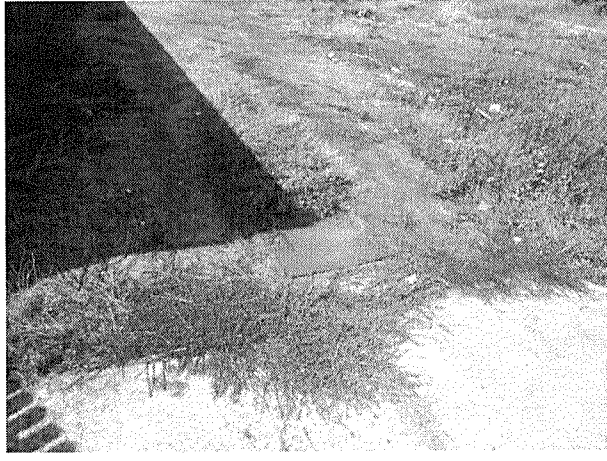
Méretarány: 1 : 1000

Térrajzszám: 17370680002022



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

FOTÓMELLÉKLET

	
Kossuth utca	ingatlan
	
ingatlan	ingatlan
	
víz	bontandó épület

