

**Berettyóújfalu Város Önkormányzata Polgármesterétől
Pénzügyi Iroda**

ELŐTERJESZTÉS

a Berettyóújfalu, Honvéd utca 7/A épület földszint 3. ajtószám alatti bérlakás értékesítése tárgyában

Tisztelt Képviselő-testület!

Berettyóújfalu Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képezi a 2/14/A/3 hrsz.-ú, természetben 4100 Berettyóújfalu, Honvéd utca 7/A épület földszint 3. ajtószám alatti bérlakás.

A lakással kapcsolatban - az 1987. december 15-től lakásbérleti szerződéssel rendelkező - Tózsér József és Tózsér Józsefné bérlők jelezték vételi szándékukat. A lakás egy + kettő fél szobás, komfortos, alapterülete 67,99 m².

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 12/2022. (VII.01.) önkormányzati rendelet 34. § (1) bekezdése szerint az elővásárlási joggal érintett lakás akkor jelölhető ki elidegenítésre, ha az elővásárlásra jogosult legalább 3 éve rendelkezik a lakás bérleti jogával.

Kérelmező ennek a feltételnek megfelel, több mint 3 éve rendelkezik bérleti jogviszonnyal. A vételárképzés alapja az ingatlanforgalmi értékbecslő által szakvéleményben javasolt forgalmi érték.

A lakást ingatlanforgalmi értékbecslővel felértékelítettük, aki az ingatlan forgalmi értékét **14.900.000 Ft-ban (azaz, tizennégymillió-kilencszázezer forintban)** állapította meg (az értékbecslés mellékelve).

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

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

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

Az önkormányzat lakásrendelete a törvényi felhatalmazás alapján az alábbiakról rendelkezik:

34. §. (2) Elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén

- a) a vételár mértéke az (1) bekezdés szerinti forgalmi érték 95 %-a,
- b) amennyiben a vevő részletfizetéssel kíván élni, szerződéskötéskor a vételár 20 %-át egy összegben köteles megfizetni,
- c) a vevő részére biztosított részletfizetés időtartama 15 év,
- d) amennyiben a vevő a vételárat az adásvételi szerződés megkötésekor egy összegben kifizeti, úgy a kötelezően befizetendő 20 %-os vételárrész levonása után fennmaradó összegből a bérbeadó 10%-os kedvezményt ad,
- e) a részletfizetés időtartamának lejárta előtti egyösszegű vételár kifizetés esetén a fennmaradó vételárrészből 5%-os kedvezmény illeti meg a vevőt,
- f) részletfizetés esetén a fennmaradó vételárrészre vonatkozó kamat mértéke megegyezik a mindenkori jegybanki alapkamattal.

Az önkormányzat lakásrendelete 34. §. alapján az elővásárlási jog jogosultja részére a vételár mértéke a forgalmi érték 95%-a (14.155.000 Ft). A szerződéskötéskor egy összegben megfizetendő 20%-os vételárrész (2.831.000 Ft) levonása után a fennmaradó összeg (11.324.000 Ft) havi egyenlő részletekben történő megfizetésére a vevő részére biztosított részletfizetés időtartama 15 év.

A lakás vételára így a következőképpen alakul

14.900.000 Ft	értékbecslő által megállapított forgalmi érték
<u>-745.000 Ft</u>	a forgalmi érték 5 %-a
14.155.000 Ft	a forgalmi érték 95 %-a (a vételár az elővásárlásra jogosult részére)

A vevő által fizetendő vételár így összesen

2.831.000 Ft	a szerződéskötéskor egyösszegben megfizetendő vételár 20 %-a
<u>11.324.000 Ft</u>	vevő kérelmére részére biztosított 15 éves részletfizetés
14.155.000 Ft	vevő által összesen fizetendő vételár

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

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy támogassa a 4100 Berettyóújfalu, Honvéd utca 7/A épület földszint 3. ajtószám alatt lévő bérlakás értékesítését az elővásárlási jogra jogosult bérlők részére az önkormányzati rendeletben meghatározott kedvezmények levonása utáni 14.155.000.- Ft vételáron.

Az előterjesztéshez 1 határozati javaslat tartozik.

Berettyóújfalu, 2024. február 19.


Muraközi István
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT:

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete értékesítésre kijelöli a tulajdonát képező 2/14/A/3 hrsz.-ú, a természetben 4100 Berettyóújfalu, Honvéd utca 7/A épület földszint 3. ajtószám alatti 67,99 m² alapterületű, komfortos bérlakást az elővásárlási joggal rendelkező Tózsér József és Tózsér Józsefné bérlők részére.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 12/2022. (VII.01.) önkormányzati rendelet alapján a vételár összege 14.155.000-Ft. Felek az adásvételi szerződésben kikötik a vételár 20 %-ának, 2.831.000-Ft-nak szerződéskötéskor történő egy összegben való megfizetését. Vevők a vételárhátralék megfizetésére 15 év részletfizetési kedvezményt kapnak. A teljes vételár megfizetéséig tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

Határidő: folyamatos

Felelős: Muraközi István polgármester

Berettyóújfalui Város Önkormányzata
Pénzügyi Osztó

Tisztelt Úr!

Híratkozva a 2023.10.17-én kelt
BPH-3902-2/2023. ügyiratszámú levelükre,
nyilatkozunk az általunk bevett, B. Újfalui,
Hócevd u. 7/A. fsz. 3. sz. alatti bérlakás
iszlami elvadásáshoz jogunk érvényesítésünk
igénybe vételéről a levelben meghatározott
feltételekkel, az ÁFA elengedésével.

Tisztelettel: Tózier József
bevételek
~~Tózier József~~
bevételek

Berettyóújfalui, 2024. 01. 16.

Berettyóújfalui Polgármesteri Hivatal		
Érk.: 20.....2024.....JAN.....18.....hó.....nap		
BPH/.....377-2/2024.....szám Melléklet:.....db		
Előadó:	Előszám:	Utószám:
Mészáros		

NYILATKOZAT

Amellett TÖZSER JÓZSEF /sz. B. újfalu, 1964. 11. 05.,
au.: Gyökeres Mária /és TÖZSER JÓZSEFNE
/sz. KISS ZSUZSANNA, B. újfalu, 1966. 05. 03.,
au.: Nagy Zsuzsanna /a Berettyóújfalu,
Kovács u. 7/A. fsz. 3. szám alatti
önkormányzati lakás bérleti, kivétel-
kötötjük vásárlási szándékukat a
fent említett lakás iránt.

Tisztelettel kérik nyilatkozatuk
figgelmébe vételét és várjuk ügyintézésüket.

Berettyóújfalu, 2023. 09. 28.

Tözer József
Tözer József
30/398-9235

Berettyóújfalui Polgármesteri Hivatal		
Érk.: 20. 2023. SZEPTEMBER 28. év. hó. nap		
BPH/3902-1/2023. szám Melléklet:.....db		
Előadó:	Előszám:	Utószám:
Mesdi		

Ingyatlan értékelés felülvizsgálata

2023 október 2-án készült Értékelési szakvélemény 4100 Berettyóújfalu Honvéd u 7/A sz. 2/14/A/3 hrsz. ingatlan felülvizgálatáról

A csatolt 2023. október 2-én kelt értékelési szakvéleményben leírtakat, valamint az értékelési bizonyítványban megállapított értéket továbbra is fent tartom. A szakvélemény elkészítése óta eltelt időben az ingatlan műszaki állapotában jelentős változás nem történt, valamint az ingatlan piac stagnálása miatt a forgalmi érték nem változott.

Értékelési Bizonyítvány

Megrendelő adatai

Megrendelő neve: Berettyóújfalu Város Önkormányzata 4100 Berettyóújfalu Dózsa Gy. u. 17-19

Értékelés Felülvizsgálata:

Értékelés típusa: értékelés módszere :- piaci összehasonlító adatokon alapuló
- költség alapú

Ingyatlan tulajdoni lap szerinti címe: társasházi különlap

Irányítószám: 4100
Település: Berettyóújfalu
Helyrajzi szám: 2/14/A/3
Utca: Honvéd utca
Házzám, emelet-ajtó: 7/A. földszint. ajtó:3
Művelési ág: lakás
területe: 67,99
Szolgálatom: -
Teherlap bejegyzés: -
Széljegyek: -
Értékelt tulajdoni hányad: 1/1 tulajdoni hányad

Helyszíni szemle dátuma: 2024.02.09.

Szakvélemény érvényessége: 90 nap

4100 Berettyóújfalu, Honvéd u. 7/A. földszint. ajtó:3. 2/14/A/3 hrsz.

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: m²

Bruttó alapterülete: -

Nettó alapterülete: **68,00 m²**

redukált alapterület: **66,10 m²**

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

14.900.000,- Ft

azaz Tizennégymillió- kilencszázezer forint

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Megbízott: Barta-Pap Margit ingatlanvagyon értékbecslő

Berettyóújfalu, 2024.02.12


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

Megjegyzés:

Érték növelő tényező:

Érték csökkentő tényező: építési ideje, műszaki állapota,

4100 Berettyóújfalu, Honvéd u. 7/A. földszint. ajtó:3. 2/14/A/3 hrsz.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

4100 Berettyóújfalu Honvéd utca 7/A földszint ajtó:3. található 2/14/A/3 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

Berettyóújfalu, 2023. október 2.


Barta-Pap Margit
egyéni vállalkozó
4100 Herenyóújfalu, 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	13-16
Költség alapú érték.....	..17
Forgalmi érték.....	..18
Melléklet__Térképek.....	19
Melléklet__ Tulajdoni lap.....	20
Melléklet__ alaprajz.....	21
Melléklet__ fotók.....	22-28

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

Ingatlan tulajdoni lap szerinti címe: társasházi különlap

Irányítószám: 4100
Település: Berettyóújfalu
Helyrajzi szám: 2/14/A/3
Utca: Honvéd utca
Házszám, emelet-ajtó: 7/A. földszint. ajtó:3
Művelési ág: lakás
területe: 67,99
Szolgálatom: -
Teherlap bejegyzés: -
Széljegyek: -
Értékelt tulajdoni hányad: 1/1 tulajdoni hányad

Helyszíni szemle dátuma: 2023.09.29.

Szakvélemény érvényessége: 90 nap

Értékelés célja: adásvételi szerződés előkészítése céljától

Értékelés alapja: Piaci összehasonlító adatok

Értékesíthetőség: Korlátozott 90-180 nap

Kiinduló adatok, információk:

4100 Berettyóújfalu, Honvéd u. 7/A. földszint. ajtó:3. 2/14/A/3 hrsz.

Területi adatok összesítése

Belterületi földrészlet(ek) összesen: - m²

Épület(ek) összesen: m²

Bruttó alapterülete: -

Nettó alapterülete: **68,00 m²**

redukált alapterület: **66,10 m²**

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

14.900.000,- Ft

azaz Tizennégymillió- kilencszázezer forint

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Megbízott: Barta-Pap Margit ingatlanvagyon értékbecslő

Berettyóújfalu, 2023. október 2.


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

Megjegyzés:

Érték növelő tényező:

Érték csökkentő tényező: építési ideje, műszaki állapota,

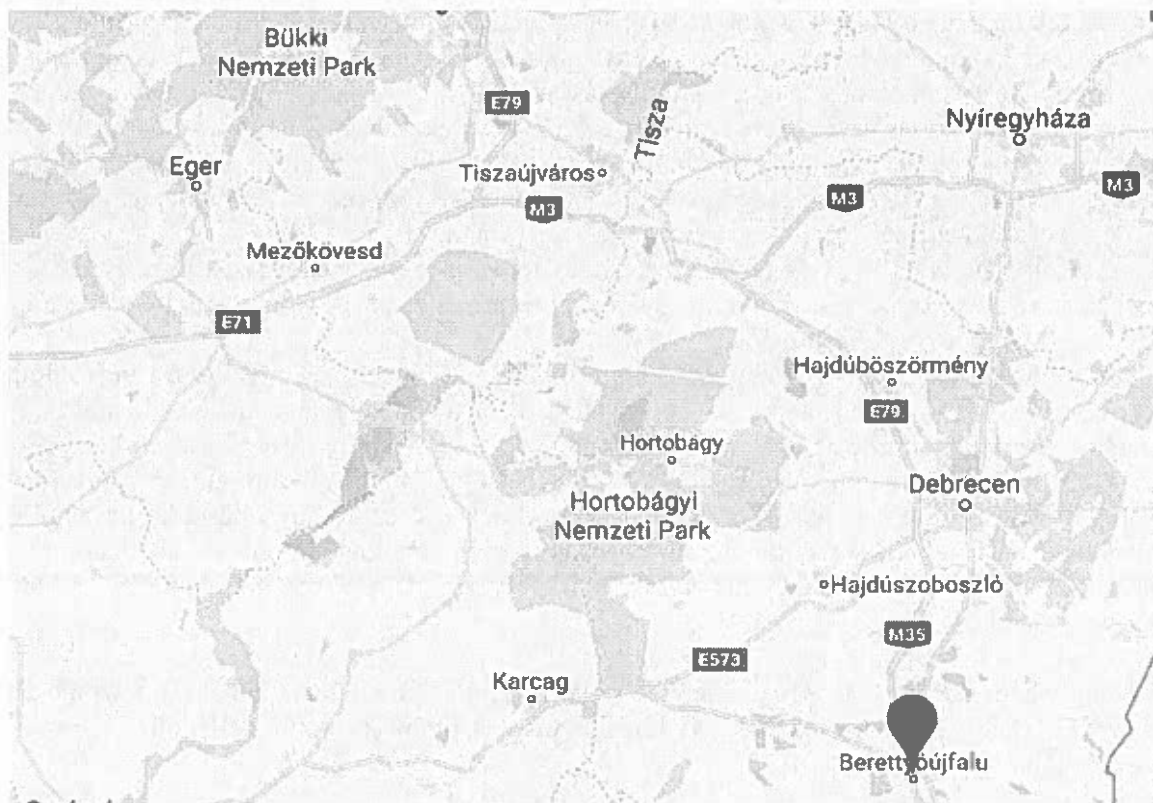
Alapadatok

Környezet

Berettyóújfalú 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.

Berettyóújfalú 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

Berettyóújfalú 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 földszint+3 emeletes két lépcsőházas társasházi lakás, amely Berettyóújfalu település központjától északi irányban a körforgalomtól 100-re a 47-es fő közlekedési út mellett helyezkedik el. A lakótömb kelet-nyugati tájolással épült. A többlakásos lakótömb az 1940-50-es években készült, fás ligetes környezetben. Közélemben közterületek, kiépített autóközlekedési út, többlakásos épületek vannak. A többlakásos társasházi épület 3 emeletes szintenként 3 lakás került elhelyezésre. Az értékelt ingatlan földszinti részén helyezkedik el. Az épület magastető, cserép fedéssel készült.

Az értékelt ingatlan 1+2 fél szobás, a lakásba belépve a folyosóra jutunk, innen nyílik wc, szoba 1 és az étkező. Az étkezőből nyílik a konyha, kamra és fürdő. A szoba 2-ből nyílik a szoba 3, de a fürdőből is megközelíthető.

A lakás közmű ellátása, víz, villany, szennyvízelvezetés, fűtése gázkonvektorral megoldott. Konvektor a három szobában és az étkezőben van, a többi helyiségben hőleadó nincs. A konyha, szoba 1 és a fürdő ablaka műanyag szerkezetű, hőszigetelt üvegezésű, a szoba2, konyha és szoba3 ablaka felújítást igényel. A lakás belsőleg átlagos állapotú. A szobákban padlószőnyeg és laminált parketta, egyéb helyiségekben pvc és kerámia burkolat készült. A lakás lakhatási feltételeknek megfelel. Karbantartás és felújítás történt az ingatlanon. A lépcsőházban jelenleg karbantartási munkálatok folynak. A lakáshoz tartozik egy zárható tárolóhelyiség.

Az ingatlan megközelíthetősége jó, kiépített szilárd burkolatú út mellett található. A településen igénybe vehető tömegközlekedési eszközök: vasút, autóbusz. Az ingatlantól 180 m-re buszmegálló.

A lakás hasznos nettó területe **68,00 m²**

Árterület:	nem
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	többlakás

4100 Berettyóújfalu, Honvéd u. 7/A. földszint. ajtó:3. 2/14/A/3 hrsz.

Jelenlegi hasznosítás:	társasházi lakás
Legcélszerűbb hasznosítás:	lakás
Építési övezet:	kertvárosi lakóövezet
Építési övezet típusa:	
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:	építés éve, műszaki állapota

Megközelíthetőség

Ingyen megközelíthetősége: Az értékelt ingatlan kiépített útról megközelíthető, a város központjától északi irányban 1,3 km-re.

Közlekedési eszközök:

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település:	4100 Berettyóújfalu
Helyrajzi szám:	2/14/A/3 hrsz.
Utca:	Honvéd utca
Házszám, emelet-ajtó:	7/A. földszint. emelet:3.
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2023.09.29.
Telek területe:	-m ²
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	Honvéd utca 7/A Péterszeg felé vezető úton, közvetlen a körforgalom közelében

Természetbeni adatok

Irányítószám, település:	4100 Berettyóújfalu
Utca:	Honvéd utca
Házszám, emelet-ajtó:	7/A. földszint, ajtó:3
Művelési ág:	lakás
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Az értékelt hányad: 1/1 Az ingatlan tulajdonosa: Berettyóújfalu Város Önkormányzata

Belterületi földrészlet

Közművesítettsége

Elektromos energia, vezetékes víz, szennyvíz közcsonnába, egyedi fűtés

Épület, felépítmény adatok

1. lakás

Azonosítás

Épület típusa:	lakás
Épület jellege:	földszinti lakás
Bruttó alapterülete:	- m ²
Nettó alapterülete:	68,00 m ²

Építési adatok

Építésének éve:	kb.1940-50 között
Építési mód:	hagyományos
Kivitelezés minősége:	átlagos minőségű
Építészeti kialakítás:	magastető
Komfortfokozat:	összkomfortos
Fizikai állapot:	átlagos állapot
Leírás:	Péterszegi útról közelíthető meg.

Közművesítettsége

Összközműves: nem

Elektromos energia, vezetékes víz, szennyvízközcsonnába, gáz

Szerkezeti és műszaki leírás

Alapozás, szigetelés

Alapozás:	tégla
Alapozás állapota:	korának megfelelő
Alapozási hiba leírása:	nem látható
Talajvíz, talajpára elleni szigetelés	
Talajvíz, talajpára elleni szigetelés:	nem látható
Szigetelés állapota:	nem látható
Szigetelési hiba leírása:	az előszobában látható vizesedés nyoma
Hőszigetelés:	nincs
Teherhordó szerkezetek	
Függőleges:	tégla
Vízszintes:	öntött beton
Teherhordó szerk. állapota:	korának megfelelő
Szerkezeti hiba leírása:	nem látható

Válaszfalak

Válaszfalak: tégl

Nyílászárók

Ablakok szerkezete: műanyag hőszigetelt és faszerkezetű

Ablakok üvegezése: sík

Ajtószerkezetek: faszerkezetű

Nyílászárók jellemzése: gyenge állapotú

Épületgépészet

Fűtési mód: egyedi

Fűtési mód típusa: gáz

Egyéb jelentős értékű berendezések: nincs

Épületgépészet állapota: korának megfelelő,

Épületgépészet állapotának jellemzése: megfelelő

Meleg vízellátás: bojler

Hőleadó felületek: konvektor

Tetőszerkezet

Tető kialakítása	Tetőszerkezet	Tetőfedés, héjalás	Tetőszerkezet/ Tetőfedés állapota
magastető	fa	cserép	átlagos állapotú

az épület jellemző: szemrevételezés alapján felújításra
szoruló állapotú.
Homlokzat

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
köporos	felújításra szoruló, helyenként hiányzik a vakolat	burkolt

Az épületen rendszeres karbantartás nem 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
- 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 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:

4100 Berettyóújfalu, Honvéd u. 7/A. földszint. ajtó:3. 2/14/A/3 hrsz.

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

Értékelés szempontjából egyéb releváns körülmény:-

Helviseéglista:

lakás	Nettó terület (m ²)	Hasznos alapterület (m ²)	Korreklós tényező %	Redukált alapterület (m ²)	Padozat burkolat	Falfelület képzés	Fűtés
lakás							
folyosó	5,00	5,00	100	5,00	pvc	Festett	-
szoba1	6,90	6,90	100	6,90	laminált parketta	festett	konvektor
szoba2	17,30	17,30	100	17,30	laminált parketta	festett	konvektor
szoba3	10,20	10,20	100	10,20	laminált parketta	festett	konvektor
wc	0,90	0,90	100	0,90	mozaik járólap	festett	-
étkező	12,50	12,50	100	12,50	pvc	festett	konvektor
konyha	6,60	6,60	100	6,60	laminált parketta	festett	-
spájz	1,30	1,30	100	1,30	pvc	festett	-
fürdő	5,40	5,40	100	5,40	kerámia	festett, csempe	-
erkély	1,9	1,9	0		beton	-	-
lakás összesen	68,00	68,00		66,10			

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	1.,		2.,		3.,		4.,		5.,	
Leírás	vizsgált ingatlan										
Nettó / Redukált	68 m ² 66 m ²	72 m ²	72 m ²	78 m ²	78 m ²	52 m ²	52 m ²	60 m ²	60 m ²	74 m ²	74 m ²
Telekterület		0 m ²		0 m ²		0 m ²		0 m ²		0 m ²	
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		19 500 000 Ft		23 990 000 Ft		21 500 000 Ft		24 500 000 Ft		27 000 000 Ft	
Fajlagos érték		270 833 Ft/m ²		307 564 Ft/m ²		413 462 Ft/m ²		408 333 Ft/m ²		364 865 Ft/m ²	
Adat forrása, dátuma		jofogas.hu 2023. okt		jofogas.hu 2023. okt		ingatlan.com 2023. okt		ingatlan.com 2023. okt		ingatlantajolo.hu 2023. okt	

Korrekciók:

Kínálati ár	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterületi eltérés	0%	0%	0%	0%	0%
Elhelyezkedés	0%	-5%	-5%	-5%	-10%
Műszaki állapot	0%	0%	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%	-5%	-5%	-5%	-4%
emelet	0%	0%	0%	0%	0%
építés éve	0%	-20%	-20%	-20%	-20%
Összes korrekció:	-10%	-40%	-40%	-40%	-44%
Módosított alapár:	243 750 Ft/m ²	184 538 Ft/m ²	248 077 Ft/m ²	245 000 Ft/m ²	204 324 Ft/m ²
Módosított alapár átlaga:	225 138 Ft/m ²				



Az érték megállapítása


Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
66 m ²	225 138 Ft/m ²	14 881 618 Ft


Egyedileg értékelendő elem:	
Érték mindösszesen:	14 881 618 Ft
Az ingatlan értéke kerekítve, placi módszerrel:	14 900 000 Ft

Az érték a telekértéket nem tartalmazza

Az érték a telekértéket tartalmazza

Sor szám	Helyszín	Terület / m ²	Eladási ár / Ft	Adat forrása
1.	 <p>Eladó Lakás, Berettyóújfalú</p> <p>19 500 000 Ft</p> <p>Ingyenfelhívás</p> <p>72 m² 1 + 2 fél szoba 270 833 Ft/m² Hajdú-Bihar, Berettyóújfalú</p> <p>Megvételre kínálok Berettyóújfaluban egy 72 nm alapterületű tágas, napfényes, három szobás, téglalapú lakást. Az ingatlan paraméterei három szoba, konyha, étkező, fürdőszoba, wc, speiz, előszoba és erkély. A lakáshoz tartozik egy zárható tárolóhelyiség. Parkolás az épület mellett lehetséges, mely ingyenes. Közös költség 12400Forint. Egyedi fűtéssel rendelkezik, hőleadás konvektorral történik. Amennyiben hirdetésem felkeltette az érdeklődését, keressen bizalommal. Az Otp Bank háttérével, meglévő és leendő ügyfeleinknek állunk rendelkezésére, Csok, babaváró, falucicsok valamint kedvező kamatozású lakáskölcsönök ügyintézésével állunk rendelkezésükre, hivatkozzon a M232428 referenciaszámra Érd.: OTP Ingatlanpont Debrecen</p> <p>Referencia szám: M232428</p> <p>https://ingatlan.jofogas.hu/hajdu_bihar/Elado_Lakas_Berettyoujfalu_136302677.htm</p>	lakás 72	19.500.000,-	jofogas.hu
2.	 <p>Lakás eladó a Bessenyei ltp-en</p> <p>23 990 000 Ft</p> <p>78 m² 3 + 1 fél szoba 307 564 Ft/m² Hajdú-Bihar, Berettyóújfalú</p> <p>78 m²-es, felújítandó, erkélyes, lakótelepi lakás távfűtéssel eladó a Bessenyei lakótelepen.</p> <p>https://ingatlan.jofogas.hu/hajdu_bihar/Lakas_elado_a_Bessenyei_ltp_en_138522697.htm</p>	lakás 78	23.990.000,-	jofogas.hu
3.	 <p>21,50 M Ft 401 869 Ft / m² Berettyóújfalú, Hajdú-Bihar megye</p> <p>Alapterület: Szobák Erkély 52 m² 2 3 m²</p>	lakás 52	21.500.000	ingatlan.com

	<p>Berettyóújfalu központjában, a Bessenyei lakótelepen, 52 nm-es, 2 szobás, erkélyes, 4. emeleti jó állapotú lakás ELADÓ!</p> <p>Jellemzők:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Négy emeletes, csúsztatott zsalus építésű társasház 4. emeletén található a lakás. - Központi elhelyezkedésű, minden fontos - a mindennapi élethez szükséges- intézmény, hivatal, rendelők, és boltok közvetlen közelében található. - Helyiségei a következők: 2 nagy szoba, konyha, fürdőszoba, W.C., folyosó, erkély és egy ötletesen kialakított, 2.5 nm nagyságú gardrób szoba. - A kisebb szobából nyílik egy 3 nm-es erkély. - Házközponti gáz fűtés, radiátoron keresztül. A meleg víz ellátás szintén gázzal biztosított. - A fűtési rendszer belátható időn belül geotermikus módszerre való átállása lehetséges, a város alatti termálvíznek köszönhetően. A megvalósításhoz szükséges tervek már rendelkezésre állnak. - A lakás rezszi költsége alacsony, a jelenleg meghatározott átlagfogyasztás alatti. - A villanyvezetékek részben felújítottak. - A vízvezeték rendszer teljes cseréje megtörtént. - Új radiátorok.. - A W.C. külön helyiségben található. - Légkondicionált lakás, inverteres hűtő-fűtő klíma került beszerelésre. - Az ablakok hagyományosak, fából készültek, redőnnyel felszereltek és korszerűsítésre szorulnak. - A padló burkolata az egyik szobában laminált padló, míg a másik szoba padlószőnyeggel fedett. - A fürdő és a W.C., járólapos, a konyha és a folyosó pedig linóleum burkolatú. - Rendezett, tiszta, zárt lépcsőház. Kulturált lakóközösség. - A tető víz szigetelt. - Az épület mindkét bejárati ajtaja műanyagra lett cserélve. - Parkolás az épület mögött ingyenesen lehetséges. - A lakáshoz pincerész tartozik. - Per,-teher,- és igénymentes ! - Amennyiben a hirdetés felkeltette érdeklődését vagy további kérdése van, kérem keressen bizalommal. <p>https://ingatlan.com/33424164</p>			
4.	 <p>24,50 M Ft 408 333 Ft / m² Berettyóújfalu, Belváros</p> <p>Alapterület Szobák 60m² 2</p> <p>Leírás</p> <p>Hivatkozási szám D011 Csak nálunk !! Berettyóújfaluban belvárosi lakás eladó.Eladásra kínálunk Berettyóújfaluban ,a városközpontban,60m2-es foldszíni ,impozáns,újszerű állapotban lévő lakást.Elosztása: 2 szoba konyha-étkező,fürdőszoba,wc egy helyiségben.</p>	lakás 60	24.500.000,-	ingatlan.com

	<p>Az ingatlan hőszigetelt,műanyag nyílászáróval felszerelt.Az ingatlan tehermentes! Központi elhelyezkedése miatt szinte minden azonnal elérhető(piac,szupermarketek,egészség centrum,hivatali intézmény,óvoda,iskola.) Irányár:24.5M.Amennyibe többet szeretne tudni az adott ingatlanról,kérem forduljon hozzánk bizalommal,hogy segíthessünk megtalálni az Ön által megálmodott ingatlant. https://ingatlan.com/33027098</p>			
5.	 <p>A Vasútállomáshoz közel, iskolához, óvodához nem messze, földszintes, téglalapítású lakás, osztatlan közös udvarban eladó. A lakás nemrég lett felújítva, , hőszigeteléssel rendelkezik. A fűtést hűtő-fűtő klíma biztosítja.</p> <p>https://www.ingatlantajolo.hu/ingatlan/elado+tarsashazi-lakas+berettyoujfalu/8479229?utm_campaign=IT_talalati_lista_organic&ref=list</p>	lakás 74	27.000.000,-	ingatlantajolo.hu

Költség alapú érték megállapítása

Költség alapú érték:

Épület, építmény, építményrész megnevezése stb.:	lakás	
E = a felépítmény pótlási költsége vagy újraépítési költsége	480 000 Ft/m ²	Ft/m ²
A = nettó összes alapterület	68 m ²	m ²
f = fizikai avultság	70%	100%
e = funkcionális avultság	80%	100%
k = környezeti avultság	80%	100%
p = piaci helyzet miatti módosító tényező	80%	80%
É = E×A×f×e×k×p	11 696 456 Ft	0 Ft
Épület, építmény, építményrész megnevezése stb.:		
E = a felépítmény pótlási költsége vagy újraépítési költsége	Ft/m ²	Ft/m ²
A = nettó összes alapterület	m ²	m ²
f = fizikai avultság	70%	90%
e = funkcionális avultság	100%	100%
k = környezeti avultság	100%	100%
p = piaci helyzet miatti módosító tényező	60%	70%
É = E×A×f×e×k×p	0 Ft	0 Ft

Az ingatlan értékének meghatározása:

föld értéke:

Felépítmény értéke:

11 696 456 Ft

Forgalmi érték:

11 696 456 Ft

költség alapú értéke kerekítve:

11 700 000 Ft

ÖSSZEGZÉS

A számítások során a következő eredményeket kaptuk:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték. *14.900.000.-Ft*

Költség alapú érték: *11.700.000.-Ft*

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

Ingtalan végső értékének meghatározása

Piaci helyzetelemzés:

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

Megjegyzés:

-

Forgalmi érték: 14.900.000,- Ft

azaz

Tizennégymillió- kilencszázezer forint

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

MELLÉKLETEK

Megnevezés:

- Térképek
- Tulajdoni lap
- alaprajz
- Fotó

TÉRKÉPEK



forrás:



Hajdú-Bihar Vármegyei Közműhivatal
Berettyóújfalu Kossuth L. u. 6.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/22699/2023

2023.09.29

BERETTYÓÚJFALU

Belterület 2/14/A/3 helyrajzi szám

társasház különlap

4100 BERETTYÓÚJFALU Honvéd utca 7/A. földszint. ajtó:3.

I. RÉSZ

1. Az egyéb önálló ingatlan adatai:

megnevezés	terület m ²	szobák száma egész/fél	eszmei hányad	tulajdoni forma
------------	---------------------------	---------------------------	---------------	-----------------

lakás	67.99	1 2	898/10000	önkormányzati
-------	-------	-----	-----------	---------------

Bejegyző határozat: 30.111-4/2010/2009.12.02

2. bejegyző határozat: 30.111-4/2010/2009.12.02

Társasház

Az önálló ingatlanhoz tartoznak az alábbi okiratban meghatározott helyiségek.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30.111-4/2010/2009.12.02

eredeti határozat: 34219/1997.05.29

jogcím: eredeti felvétel 34219/1997.05.29

jogállás: tulajdonos

név: BERETTYÓÚJFALU VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4100 BERETTYÓÚJFALU Dózsa György utca 17-19

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30.111-4/2010/2009.12.02

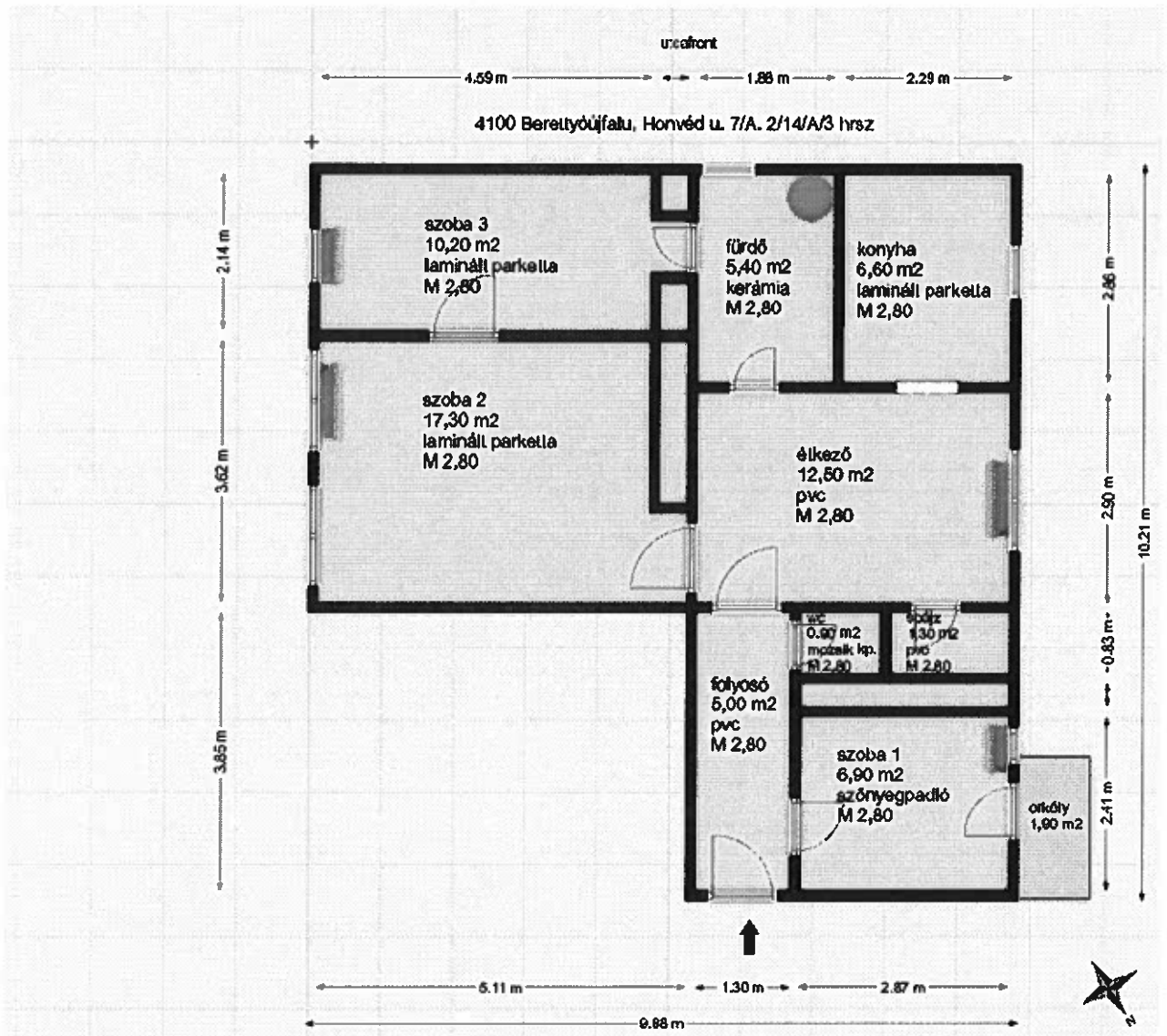
Önálló szöveges bejegyzés az ingatlan helyrajzi száma társasház alapító okirat módosítása előtt 2/5/A/3 hrsz-ként volt nyilvántartva.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

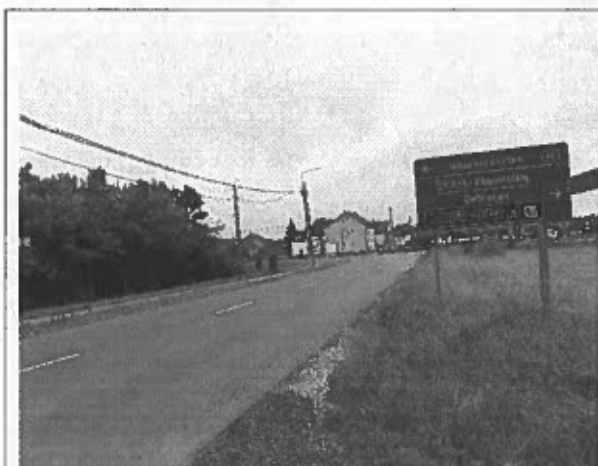
TULAJDONI LAP VÉGE

Alaprajz

4100 Berettyóújfalu Honvéd utca 7/A . földszint, ajtó: 3.



FOTÓMELLÉKLET



47-es számú főút és a Péterszegi út
kereszteződése



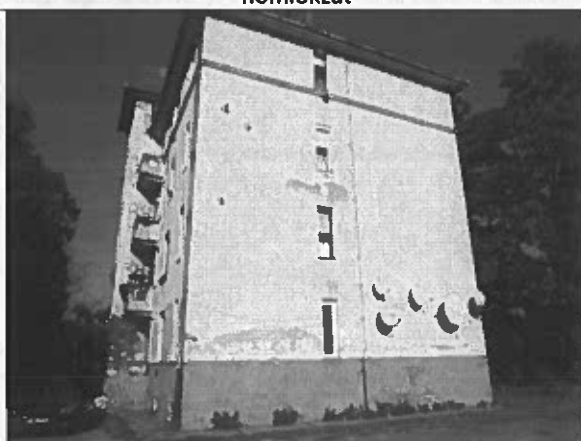
Péterszegi út



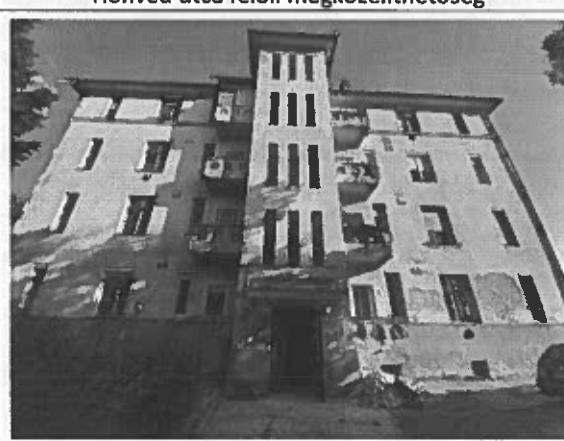
homlokzat



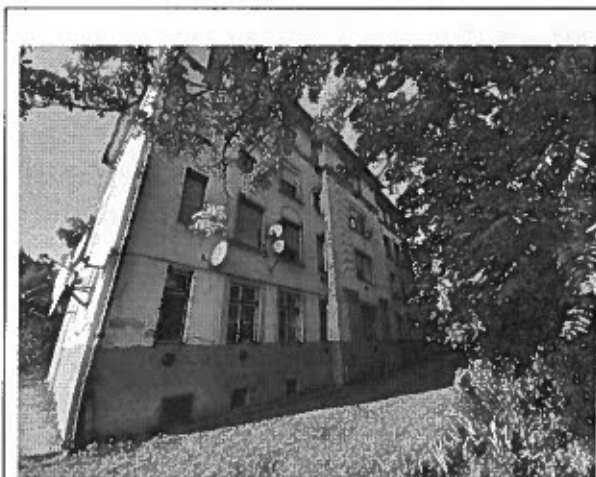
Honvéd utca felől megközelíthetőség



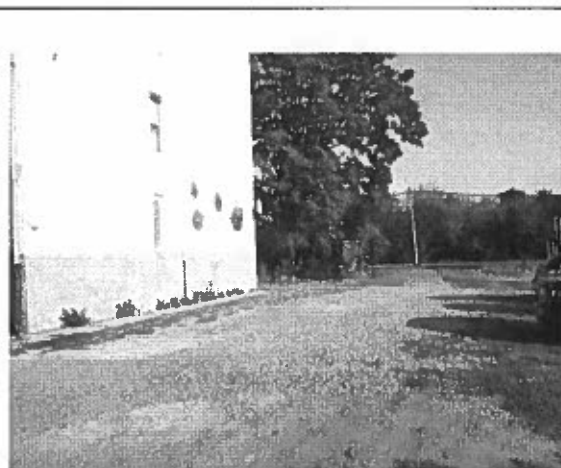
homlokzat



bejárat



homlokzat



ház melletti parkoló



homlokzat



házszám



földszinti lépcsőház



lépcsőház felújítás alatt



bejárati ajtó



folyosó



folyosó vizesedés nyoma



folyosó



szoba2



szoba2



szoba2



szoba2



WC



szoba3



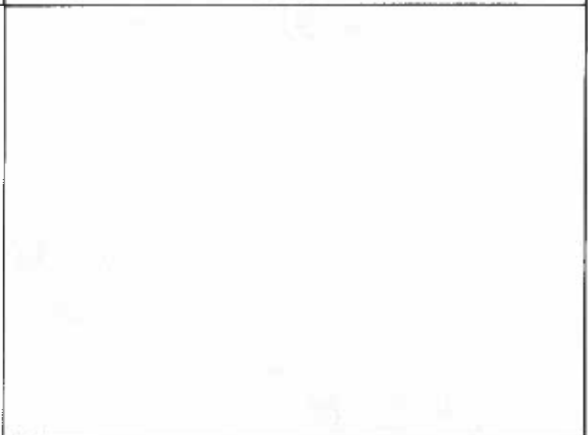
szoba3



szoba3



szoba3



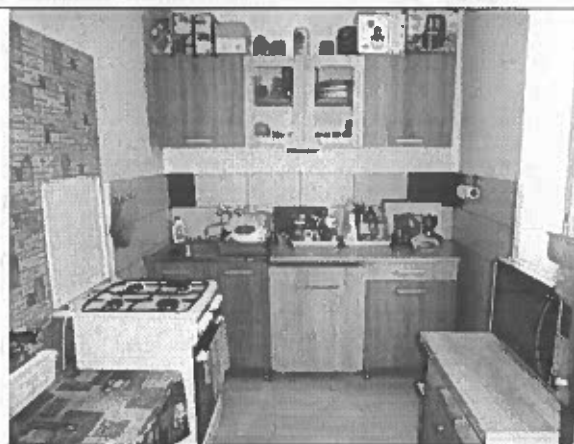
étkező



étkező



étkező



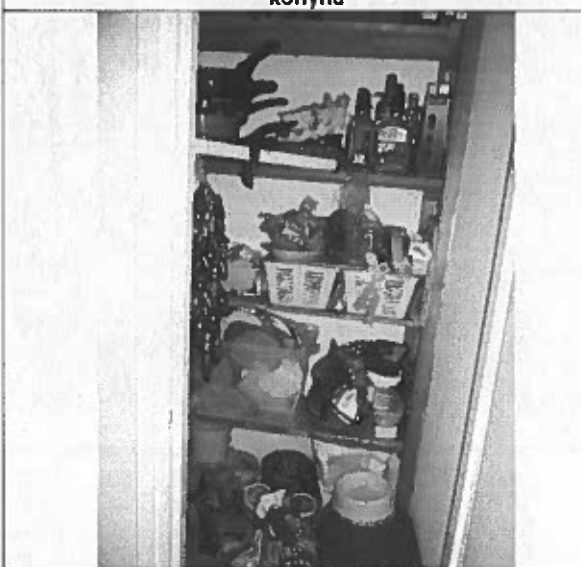
konyha



konyha



konyha



kamra



fürdő



fürdő



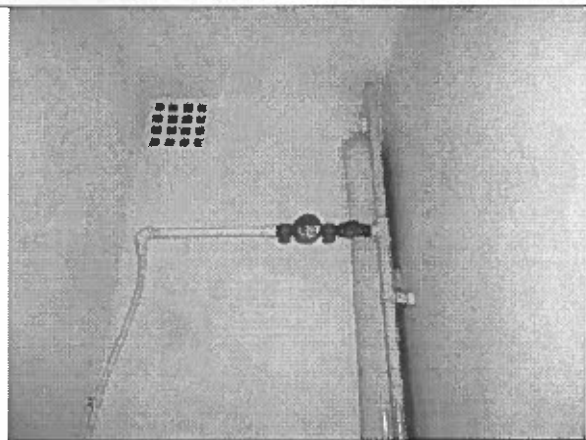
fürdő



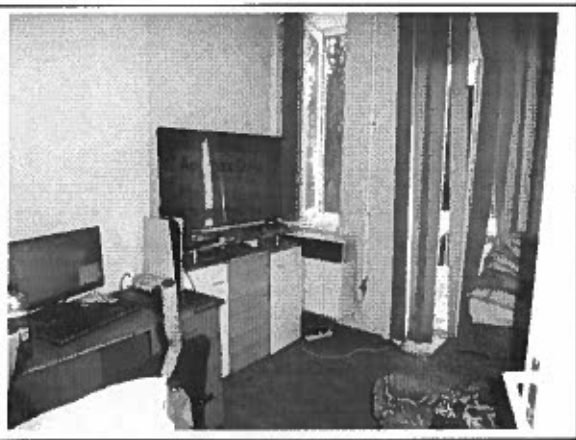
fürdő



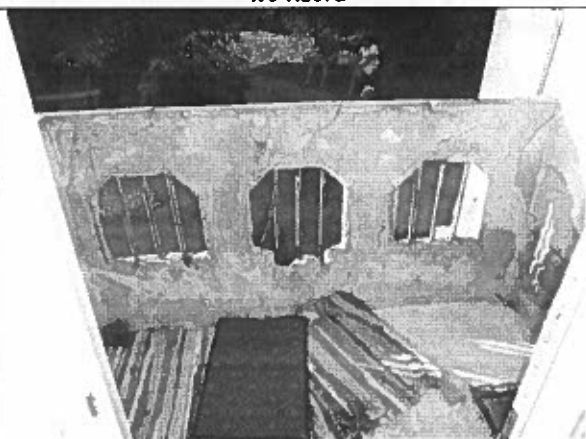
fürdő vízóra



wc vízóra




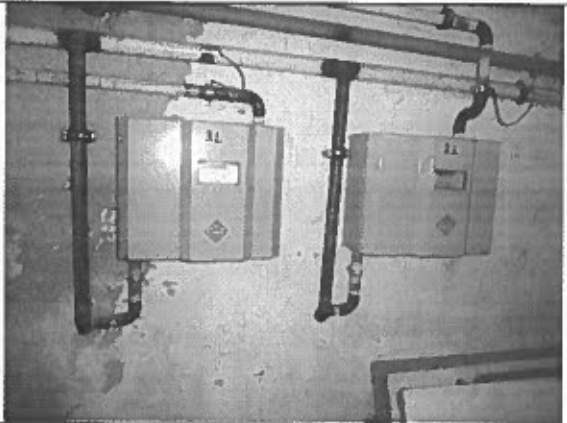

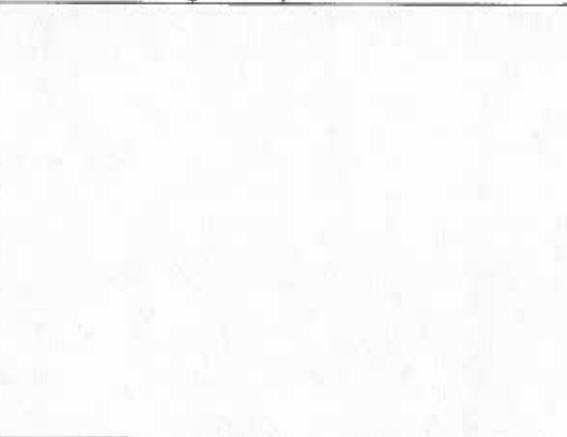
szoba1



erkély



szoba1

	
<p>villanyóra</p>	<p>gázóra a pincében</p>
	
<p>pincelejáró</p>	