

**Berettyóújfalu Város Önkormányzata Polgármesterétől
Pénzügyi Iroda**

ELŐTERJESZTÉS

a Berettyóújfalu, Akácós utca 44. szám alatti bérlakás értékesítése tárgyában

Tisztelt Képviselő-testület!

Berettyóújfalu Város Önkormányzata 1/1 arányú tulajdonát képezi a 4168 hrsz.-ú, természetben 4100 Berettyóújfalu, Akácós utca 44. szám alatti ingatlan. A lakással kapcsolatban – a 2009.09.01-től lakásbérleti szerződéssel rendelkező – Ajtainé Nagy Teréz bérlő jelezte vételi szándékát. A lakás komfort nélküli, bruttó alapterülete 65 m².

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 12/2022. (VII.01.) 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 **4.000.000 Ft-ban (azaz, négymillió 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 árendedmény, 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 (3.800.000 Ft). A szerződéskötéskor egy összegben megfizetendő 20%-os vételárrész (760.000 Ft) levonása után a fennmaradó összeg (3.040.000 Ft) havi egyenlő részletekben történő megfizetésére a vevő részére biztosított részletfizetés időtartama 15 év.

A lakás vételára így a következőképpen alakul

4.000.000 Ft	értékbecslő által megállapított forgalmi érték
<u>-200.000 Ft</u>	a forgalmi érték 5 %-a
3.800.000 Ft	a forgalmi érték 95 %-a (a vételár az elővásárlásra jogosult részére)

A vevő által fizetendő vételár így összesen

760.000 Ft	a szerződéskötéskor egyösszegben megfizetendő vételár 20 %-a
3.040.000 Ft	vevő kérelmére részére biztosított 15 éves részletfizetés
3.800.000 Ft	vevő által összesen fizetendő vételár

Az elővásárlásra jogosult bérlő 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, Akácós utca 44. szám alatt lévő bérlakás értékesítését az elővásárlási jogra jogosult bérlő részére az önkormányzati rendeletben meghatározott kedvezmények levonása utáni 3.800.000.- 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 4168 hrsz.-ú, a természetben 4100 Berettyóújfalu, Akácós utca 44. szám alatti 65 m² alapterületű, komfort nélküli bérlakást az elővásárlási joggal rendelkező Ajtainé Nagy Teréz bérlő 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 3.800.000-Ft. Felek az adásvételi szerződésben kikötik a vételár 20 %-ának, 760.000-Ft-nak szerződéskötéskor történő egy összegben való megfizetését. Vevő a vételárhátralék megfizetésére 15 év részletfizetési kedvezményt kap. A teljes vételár megfizetéséig tulajdonjog fenntartással történő eladás ténye kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

Határidő: folyamatos

Felelős: Muraközi István polgármester

Tisztelt Polgármester Úr!

Érk.: 20.....2023-DEC-05.....hó.....nap

BPH: 4570-1	2023-	Melléklet.....db
Előadó: M.ó.l.	Előszám:	Utószám:

Bónác János alpolgármester Úrral való egyeztetést követően azzal a kérelemmel fordulok a Tisztelt Polgármester Úrhoz, hogy a 4100. Berettyóújfalu Abácás utca 44. szám alatti ingatlanot szeretném saját részemre havi törlesztéssel megvásárolni. A lakásban jelenleg én Ajtai Nóra Teréz (an. Soma Erzsébet szül. hely. Berettyóújfalu. szül. idő. 1974.07.28.) és lányom Ajtai Nikoletta (an. Nagy Teréz, szül. hely. Berettyóújfalu szül. idő. 2003.01.11.) élünk. Lakás helyrési száma 4168. Alap területe 47m² komfort nélküli. Elévitelszerűen 2003.03.01. óta élek itt.

Indoklás

Munkámból kifolyólag nem szeretnék a városból elköltözni valamint lányom Ajtai Nikoletta is a városban tanul az Arany János Gimnáziumban. Jelen anyagi helyzetem sajnos nem teszi lehetővé, hogy egy összegben lakást vásároljak. Ezért kérem hogy engedélyezzék számomra a lakás megvásárlását havi részletre.

Berettyóújfalu: 2023. 12. 04.

Tisztelettel: Ajtai Nóra Teréz

Bérlő

10/241-6638

Tisztelt Polgármester úr!
Tisztelt képviselő testület!

Berettyóújfalui Polgármesteri Hivatal		
Érk.: 20... <u>2024</u> FEBR <u>13</u> ... hó..... nap		
BPH/ <u>311-3</u> / <u>2024</u> szám Melléklet:.....db		
Előadó:	Előszám:	Utószám:
<u>Mészó I.</u>		

Alulírott, Ajtaiiné Noagy Teréz nyilatkozom, hogy a BPH/311-2/2024-es ülésén nyitva tartott levelűre az alábbi nyilatkozatot teszem.

A Berettyóújfalui Város Önkormányzata tulajdonában lévő 4108 hrsz - n kéreészetben 4100 Berettyóújfalui Akácosm. 44 szám alatti házás elővásárlási jogával kívánok élni az önk. által leírt feltételek szerint.

A házás forgalmi értéke 4.000.000 Ft, vételára pedig 3.800.000 Ft. Szerződés kötését a vételár 20 %-át ami 760.000 Ft egyösszegben kifizetem.

A fennmaradó összeget ami 3.040.000 Ft pedig havi tétellekben 15 évre kifizetem.
179 hónapig 16.889 Ft
180. hónapban 16.849 Ft.

Berettyóújfalui, 2024. 02. 08.

Ajtaiiné Noagy Teréz

0620 241 66 38

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

4100 Berettyóújfalu, Akácós utca 44. szám alatti belterületi 4168 helyrajzi számú kivett lakóház, udvar 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, 2024. 01. 06.


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	5-10
Értékmeghatározás	11-12
Piaci összehasonlító adatok alapján	13-18
Forgalmi érték.....	..19
Melléklet __Térképek.....	20-21
Melléklet __ tulajdoni lap.....	22
Melléklet __ alaprajz.....	23
Melléklet __ fotók.....	24-27

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

Ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám:	4100
Település:	Berettyóújfalu
Helyrajzi szám:	4168 hrsz
Utca:	Akácos utca
Házszám, emelet-ajtó:	44.
Művelési ág:	kivett lakóház udvar
Területe:	1219 m ²
Szolgalom:	-
Teherlap bejegyzés:	-
Széljegyek:	-
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1 Berettyóújfalu Város Önkormányzata

Helyszíni szemle dátuma: **2023.12.30.**

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: 1219 m²

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Épület(ek) összesen:

Bruttó alapterülete: **65,00 m²**

Nettó alapterülete: **52,70 m²**

Redukált nettó alapterület összesen: **52,70 m²**

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:


4.000.000,- Ft

azaz Négymillió forint

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Megbízott: Barta-Pap Margit ingatlanvagyon értékbecslő

Berettyóújfalu, 2024. 01. 06.


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

Megjegyzés:

Értékcsökkentő tényező: felújításra szoruló épület,

Értéknövelő tényező: -

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

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. Ipára 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. Berettyóújfalú a vasúti közlekedést tekintve kiváló helyzetben van. A településen halad keresztül a

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

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 a település központjától, ÉNY-i irányban légvonalban kb. 1,19 km-re fekszik. Megközelítése a várost átszelő 47-es fő közlekedési útról Debrecen felől érkezve a körforgalmat elhagyva jobbra fordulunk a Földesi utcára majd 270 méter után balra az Akácos utcába, ahol 340 m megtétele után érhető el az ingatlan, amely az út bal oldalán található. Útalapos burkolatú utcában helyezkedik el.

A lakóépület feltehetőleg az 1950-es években épült, oldalhatáron álló beépítési módban, előkerttel, földszintes, magas tetős kivitelben. Az épület alap nélküli, vályog falazattal, gerendás födémmel, nyeregvetésű, cserépfedéses kivitelben épült meg. Az épület külső homlokzata nem hőszigetelt, meszelt, épület körüli faltőjárda csak részben van, ereszcsonna ugyancsak részben van. A homlokzati nyílászárók fa szerkezetűek, síküvegezéssel készültek, a nagyszobában az árnyékolás redőnnyel megoldott. A bejárati ajtó, és a belső ajtók fa szerkezetűek. A lakóház fűtése a 2 szobában kályha, konyhában elektromos falhoz rögzített hőszigetelő. A lakóházban 2 szoba, konyha, spájz, folyosó található. Az épület közmű ellátása: villany.

A telek közműellátása, víz, elektromos energia, csatornaszem. A terület határoló utcákon a városi közművezetékek üzemelnek. A telek, részben kerített drótkerítéssel.

A lakóház műszaki állapota szemrevételezéssel – feltárási munka elvégzése nélkül – korának megfelelő. Felújításra szoruló épület.

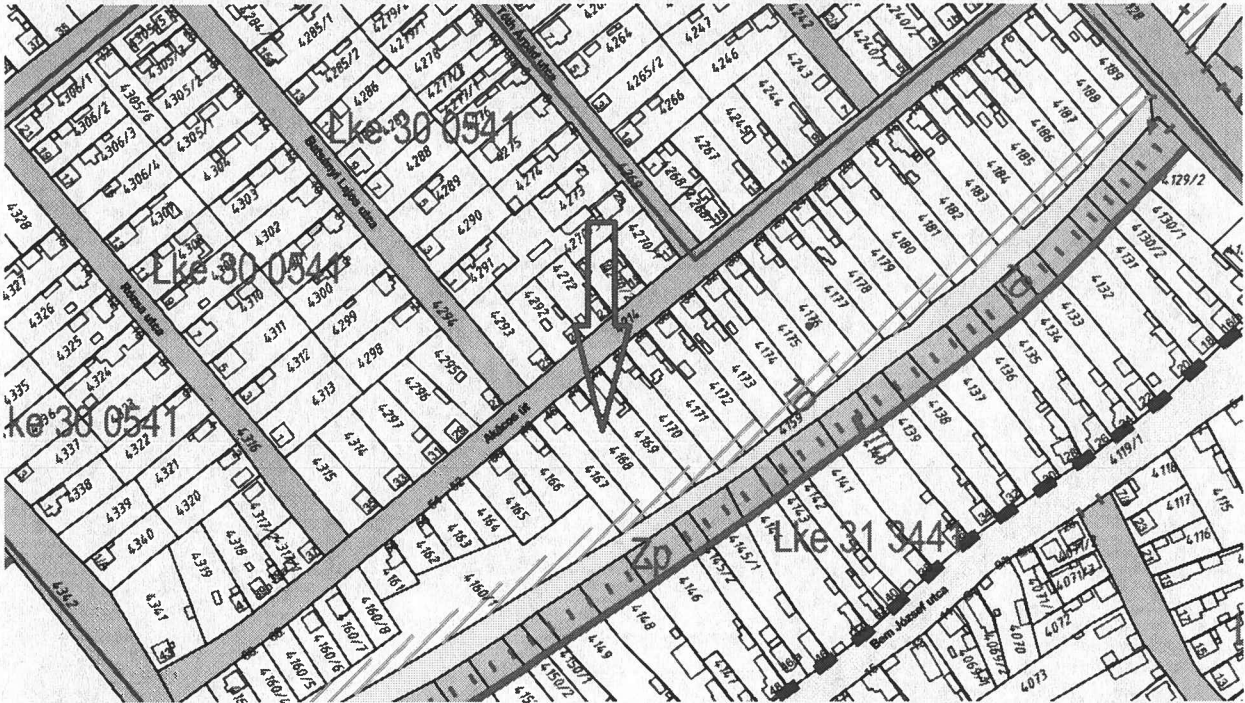
A lakóház nettó területe: 52,70 m²

A lakó ingatlan jellemzői:

Árterület:	nem
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	családi házak
Jelenlegi hasznosítás:	családi ház
Legcélszerűbb hasznosítás:	családi ház,

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

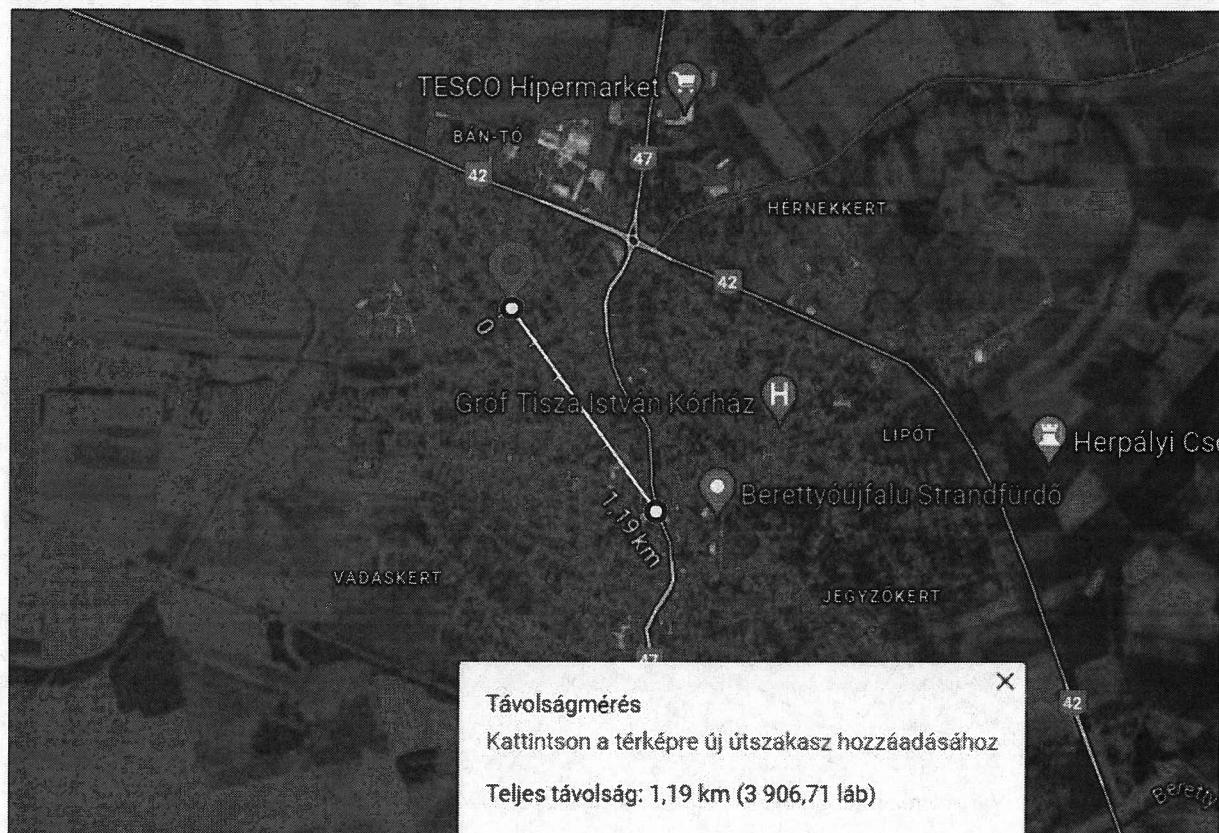
Építési övezet: Kertvárosias lakózóna
Építési övezet típusa: LKe
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény: -



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

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Megközelíthetőség



Az értékelt ingatlan a település központjától, ÉNY-i irányban légvonalban kb. 1,19 km-re fekszik. Megközelítése a várost átszelő 47-es fő közlekedési útról Debrecen felől érkezve a körforgalmat elhagyva jobbra fordulunk a Földesi utcára majd 270 méter után balra az Akácos utcába, ahol 340 m megtétele után érhető el az ingatlan, amely az út bal oldalán található. Útalapos burkolatú utcában helyezkedik el.

Közlekedési eszközök: A legközelebbi buszjárat megállója ingatlantól legközelebb mintegy 345 m-re, a vasútállomás 3,3 km-re található.

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település:	4100 Berettyóújfalu
Helyrajzi szám:	4168 hrsz
Utca:	Akácos utca
Házszám, emelet-ajtó:	44.
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2023.12.06.
Telek területe:	1219 m ²

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Értékelt tulajdoni hányad: 1/1
Ingatlan fekvése: belterület

Természetbeni adatok

Irányítószám, település: 4100 Berettyóújfalu
Utca: Akácos utca
Házszám, emelet-ajtó: 44.
Művelési ág: kivett lakóház, udvar,
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: 1219 m²

Jellemzés

Telek kialakítása: szabályos
Telek alakja, formája: téglalap
Telek határai: közbenső telek
Telek kerítettsége: részben kerített
Kerítés típusa: drótkerítés
Beépítés módja: oldalhatáron épült
Domborzati és lejtésviszonyok: sík
Fák, felépítmények: lakóház, udvar

Közművesítettsége

Közművek: elektromos energia, ivóvíz, szennyvízcsatorna

Épület, felépítmény adatok

Azonosítás

Épület típusa: Lakóház
Épület jellege: Családi ház
Bruttó alapterülete: 65,00 m²

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Nettó alapterülete: 52,70 m²

Építési adatok

Építésének éve:

Építési mód: hagyományos

Kivitelezés minősége:

Építészeti kialakítás: családi ház

Komfortfokozat: komfort nélküli

Fizikai állapot: felújításra szoruló állapotú

Leírás: hagyományos építési módú, földszinti családi ház

Közművesítettsége

Összközműves: nem

Elektromos energia

Szerkezeti és műszaki leírás

Alapozás, szigetelés

Alapozás: nincs

Alapozás állapota: felújításra szoruló

Alapozási hiba leírása: feltárási munka nem készült, repedések a falon látható

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés

Talajvíz, talajpára elleni szigetelés: nincs

Szigetelés állapota: -

Szigetelési hiba leírása: -

Hőszigetelés: nincs

Teherhordó szerkezetek

Függőleges: vályog+tégla

Vízszintes: fa gerendás

Teherhordó szerk. állapota: kornak megfelelő

Szerkezeti hiba leírása: repedések a falon

Válaszfalak

Válaszfalak: vályog

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Nyílászárók

Ablakok szerkezete:	fa szerkezetű
Ablakok üvegezése:	síküvegezés
Ajtószerkezetek:	faszerkezetű
Nyílászárók jellemzése:	felújításra szoruló

Épületgépészet

Fűtési mód:	egyedi
Fűtési mód típusa:	kályha, elektromos hőszugárzó
Egyéb jelentős értékű berendezések:	-
Épületgépészet állapota:	kornak megfelelő
Épületgépészet állapotának jellemzése:	-
Meleg vízellátás:	-
Hő leadó felületek:	kályha

Tetőszerkezet

Tető kialakítása	Tetőszerkezet	Tetőfedés, héjalás	Tetőszerkezet/ Tetőfedés állapota
nyeregtető	fa tetőszerkezet	cserép	kornak megfelelő

Tetőszerkezet / Tetőfedés jellemzése: kornak megfelelő

Homlokzat

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábzetburkolat
meszelt	kornak megfelelő	meszelt

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
- Végso érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Hozam alapú értékbecslés:

A hozam alapú megközelítés lényege az, hogy bizonyos ingatlanok úgy is értékelhetők, mint a bérleti piacon jelen lévő ingatlanok. Ez esetben az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosításából származó éves adózott nettó jövedelem tőkésítésével becsüljük annak piaci értékét. Ekkor a lakóházat, mint befektetési típusú vagyontárgyat vesszük figyelembe. E módszer használhatóságának feltétele, hogy az ingatlan jelenlegi jövedelemtermelő képessége jellemző legyen a jövőre vonatkozóan is. Más szóval azt feltételezzük, hogy komolyabb átalakítás nélkül, jelenlegi funkciójában és állapotában hasonló haszonnal működtethető tovább. Ezen eljárás alkalmazásának két fontos lépése van: egyrészt a tőkésítendő jövedelem meghatározása, másrészt a tőkésítési ráta helyes megválasztása. A tőkésítendő jövedelemre a múltbeli tényadatok alapján olyan becslés fogadható el, amely az eseti, rendkívüli tételeket nem tartalmazza, s melyet jelenértékre számítottunk. A tőkésítési rátában pedig ki kell fejeződnie a befektető-tulajdonos 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 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, 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.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Helyiséglista

Lakóház	Nettó terület (m ²)	Hasznos alapterület (m ²)	Korrekciós tényező %	Redukált alapterület (m ²)	Padozat burkolat	Falfelület képzés	Belmagasság (m)	Fűtési mód
Folyosó	5,80	5,80	100	5,80	PVC	festett	2,40	-
Szoba 1	9,30	9,30	100	9,30	szőnyeg	festett	2,61	kályha
Szoba 2	17,80	17,80	100	17,80	szőnyeg	festett	2,61	kályha
Spádjz	7,20	7,20	100	7,20	pvc	festett	2,61	-
Konyha	12,60	12,60	100	12,60	pvc	festett	2,0	elektromos fűtőpanel
Lakóház nettó alapterülete:	52,70	52,70		52,70				-

Értékmeghatározás

Piaci összehasonlító megközelítés

Összehasonlító adatok:

		Összeh. ingatlan I.		Összeh. ingatlan II.		Összeh. ingatlan III.		Összeh. ingatlan IV.		Összeh. ingatlan V.	
Elhelyezkedés, fekvés	vizsgált ingatlan	1.)		2.)		3.)		4.)		5.)	
Leírás	Berettyóújfalú										
Nettó / Redukált alapterület	53 m ²	90 m ²	90 m ²	114 m ²	114 m ²	120 m ²	120 m ²	50 m ²	50 m ²	110 m ²	110 m ²
	53 m ²										
Telekterület	1 219 m ²	273 m ²		720 m ²		700 m ²		3 500 m ²		538 m ²	
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		6 900 000 Ft		17 900 000 Ft		10 500 000 Ft		5 900 000 Ft		8 500 000 Ft	
Fajlagos érték		76 667 Ft/m ²		157 018 Ft/m ²		87 500 Ft/m ²		118 000 Ft/m ²		77 273 Ft/m ²	
Adat forrása, dátuma		jófogás.hu		ingatlan.com		jófogás.hu		ingatlan.com		ingatlan.com	
		2024. jan		2024. jan		2024. jan		2024. jan		2024. jan	

Korrekciók:

Kínálati ár	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterületi eltérés	-5%	-5%	-5%	0%	5%
Elhelyezkedés	-5%	0%	-10%	0%	0%
Műszaki állapot	-10%	-15%	0%	5%	-15%
Telekadottságok	10%	0%	0%	-10%	5%
Infrastruktúra	0%	0%	0%	0%	0%
Hasznosíthatóság	0%	0%	0%	0%	0%
Jogi helyzet	0%	0%	0%	0%	0%
Fűtési mód	-5%	-5%	-5%	-5%	-5%
Szerkezet	0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:	-25%	-35%	-30%	-20%	-20%
Módosított alapár:	57 500 Ft/m ²	102 061 Ft/m ²	61 250 Ft/m ²	94 400 Ft/m ²	61 818 Ft/m ²
Módosított alapár átlaga:	75 406 Ft/m ²				

Az érték megállapítása

Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
53 m ²	75 406 Ft/m ²	3 973 892 Ft

Egyedileg értékelendő elem:

Érték mindösszesen:	3 973 892 Ft
Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:	4 000 000 Ft

Az érték a telekértéket nem tartalmazza Az érték a telekértéket tartalmazza

Összehasonlító adatok piaci alapon közelítve:

1sz adat



A belvárosban, iskolákhoz, boltokhoz, buszmegállóhoz közel,

6 900 000 Ft

Ingatlanközvetítő

90 m² | 3 szoba | 76 666 Ft/m²
Hajdú-Bihar, Berettyóújfalú

Szobák száma:

3 szoba

Állapot:

Felújítandó

Szintek száma:

1

Ingatlan típusa:

egyéb

Erkély, terasz:

Nincs

Parkolás:

Utcán

Tulajdonjog/ bérleti jog:

Tulajdonjog

Méret:

90 m²

Fűtés típusa:

gáz-cirkó

Lift:

Nincs

Kültes:

utcai

Bütorozott-e:

nem

Kert mérete:

273 m²

A belvárosban, iskolákhoz, boltokhoz, buszmegállóhoz közel, felújítást igénylő, jó elrendezésű családi ház, telekárón eladó. Az ingatlan felújítása elkezdődött, de családi okok miatt függőben maradt! A felújítás folytatható vagy az épület lebontható, mely a szolgáltatások lekapcsoltatása miatt azonnal elkezdhető. Az ingatlan vegyes falazatú.

https://ingatlan.jofogas.hu/hajdu_bihar/A_belvarosban_iskolakhoz_boltokhoz_busz_megallohoz_kozel_138678317.htm

2. sz összehasonlító adat:



17,90 M Ft 157 017 Ft / m²

Berettyóújfalú, Hétvezér utca 1.

Alapterület Telekterület Szobák

114 m²

720 m²

3



Eladó Berettyóújfalú központi részén, csendes utcában (Hétvezér utca 1.) egy 114 négyzetméteres, részben felújított családi ház. Az épület az 50-es években épült, mely 3 szobával, 2 konyhával, fürdőszobával és egy külön bejáratú műhellyel rendelkezik. A meleg vizet elektromos bojler, fűtését gázkonvektor biztosítja.

A 720 négyzetméteres telken található továbbá egy 90-es években épült 2 helyiséges nyári konyha (15 nm) és egy könnyűszerkezetes tároló.

Az ingatlan 2 utcáról is megközelíthető.

Az épület kis átalakítással 2 generáció számára is kialakítható. A főfalak anyaga téglá, vályog közfalakkal.

A tágas kert lehetőséget biztosít nyugodt pihenésre, kertészkedésre, de autóbeállóként is kialakítható.

<https://ingatlan.com/33015474>

3. sz összehasonlító adat:



Eladó 120 nm-es Felújítandó Családi ház Berettyóújfalú Széchenyi

10 500 000 Ft

Ingyenfelhívás

120 nm² | 3 szoba | 87.500 Ft/m²
Hajdú-Bihar, Berettyóújfalú

Tulajdonságok

Szobák száma:	Méret:
3 szoba	120 m²
Állapot:	Fűtés típusa:
Felújítandó	egyéb
Szintek száma:	Lift:
1	Nincs
Ingatlan típusa:	Kilátás:
tégla	utcai
Erkély, terasz:	Butoroztatás:
Nincs	nem
Parkolás:	Kert terület:
Utcaán	700 m²

Tulajdonjog: Berettyóújfalú
Tulajdonjog

A város központjához nem messze, iskolához, óvodához, bevásárló központokhoz közel, felújítandó családi ház, rendeződött papírokkal, telekárón eladó! A telek társasház építésére is megfelelő. A ház, jelen állapotában, csak igényléshez, banki fedezetnek nem alkalmas.

https://ingatlan.iofogas.hu/hajdu_bihar/Elado_120_nm_es_Felujitando_Csaladi_haz_Berettyoujfal_u_Szecheny_i_143756924.htm

4. összehasonlító adat:



5,90 M Ft 118 000 Ft / m²

Berettyóújfalú, Tóhát utca

Alapterület	Telekterület	Szobák
50 m²	3500 m²	2

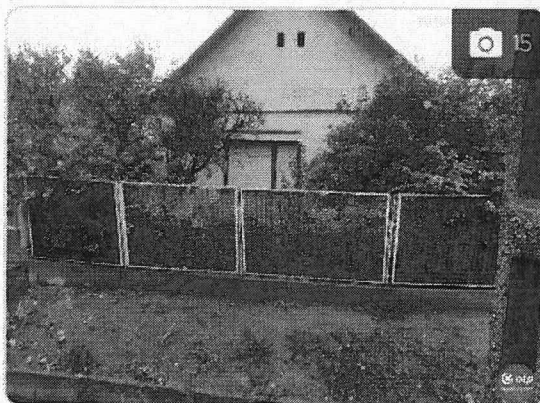


Eladó Berettyóújfaluban (Berettyószentmárton), 60-as években épült, komfort nélküli ingatlan, 3500 m² telekkel. Kettő szoba, konyha, fürdőszoba helye is megvan. Az udvaron

van ivóvíz, ásott kút, szennyvíz. Aszfaltos könnyen megközelíthető utcában van. Közelében óvoda, iskola, rendelő, patika, kisbolt található.

<https://ingatlan.com/33347342>

5. számú összehasonlító adat:



8,50 M Ft 77 272 Ft / m²

Berettyóújfalu, Hajdú-Bihar megye

Alapterület	Telekterület	Szobák
110 m²	538 m²	3



Eladó Hajdú-Bihar Vármegyében Berettyóújfaluban a közsponthoz közeli 3 szobás felújítandó családi ház. Az épület a hatvanas évek elején épült, téglalagra vályogból. A több éve üresen álló épület kívül-belül felújításra szorul. Az ingatlan jól megközelíthető, minden közművel ellátott makadám útburkolatú utcában található, közel óvoda, iskola, lakótelep és több kereskedelmi egység is. A hidegpadlós helyiségek PVC burkolatúak, a szobák parkettaburkolattal vannak ellátva. A fűtést több cserépkályha biztosítja, a meleg víz ellátásról villanybojler gondoskodik, a gáz viszont nincs bevezetve. Az ingatlanhoz tartozó udvar nem túl nagy, de kisállattartásra alkalmas melléképületek vannak a telken. Az udvaron gyümölcsfa és szőlő ültetvény is megtalálható. Amennyiben hirdetésem felkeltette figyelmét kérem hívjon, akár hétvégén is. Az OTP háttérrel pedig kedvezményes hitel és egyéb kedvezmények igénylésére is van lehetőség irodánkban.

<https://ingatlan.com/33909153>

ÖSSZEGZÉS

A számítások során a következő eredményeket kaptuk:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték. **4.600.000.- 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:	

Megjegyzés:

-

Forgalmi érték:4.000.000,- Ft

azaz

Négymillió forint

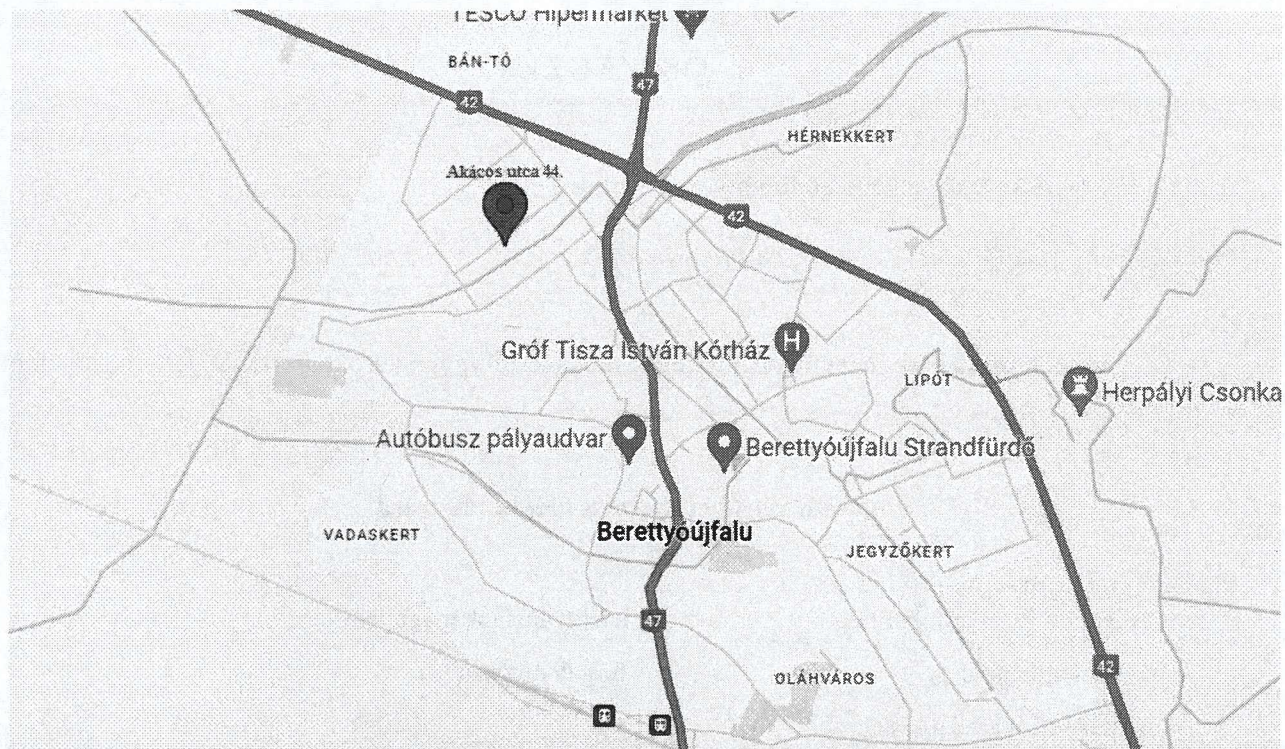
A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

MELLÉKLETEK

Megnevezés:

- Térképek
- Tulajdoni lap
- alaprajz
- Fotók

TÉRKÉPEK



forrás: google.com



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

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

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap- Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/29135/2023

2023.12.06

Szektor: 53

BERETTYÓÚJFALU

Belterület 4168 helyrajzi szám

4100 BERETTYÓÚJFALU Akácós utca 44.

IRÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett lakóház, udvar	0	1219	0.00	
-------------------------	---	------	------	--

IRÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30008/2009.01.05

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: BERETTYÓÚJFALU VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4100 BERETTYÓÚJFALU Dózsa György utca 17-19

IRÉSZ

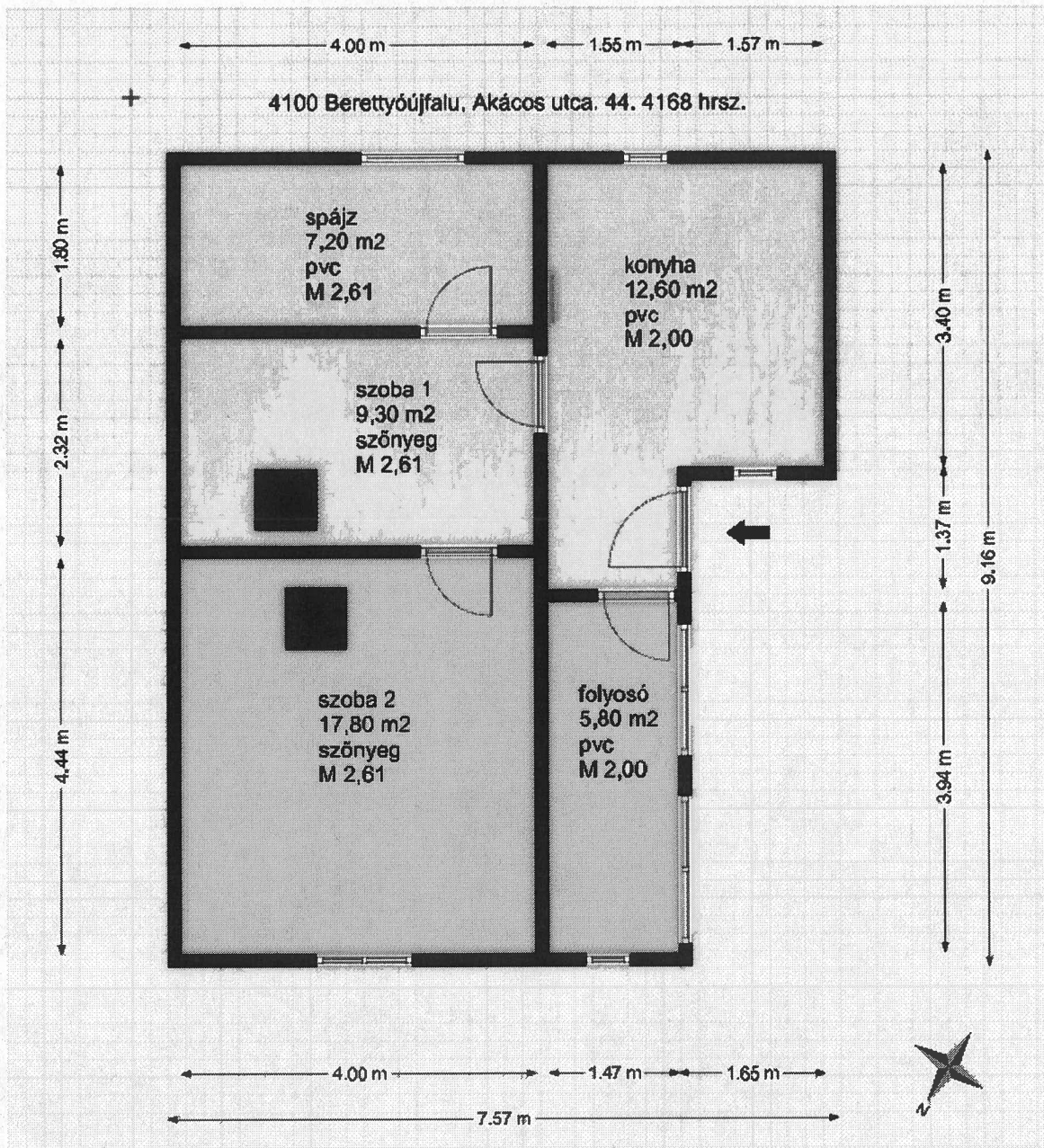
5. bejegyző határozat, érkezési idő: 30006/33/1998.02.11

Önálló szöveges bejegyzés a terület EOY miatt 41 m2-rel növekedett.

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.

TULAJDONILAP VÉGE

Berettyóújfalu, Akácós utca 44. szám 4168 hrsz alaprajz



FOTÓMELLÉKLET



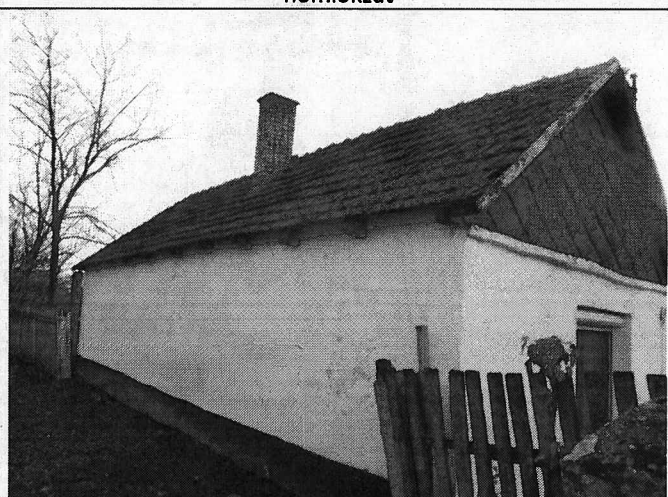
értékelt ingatlan



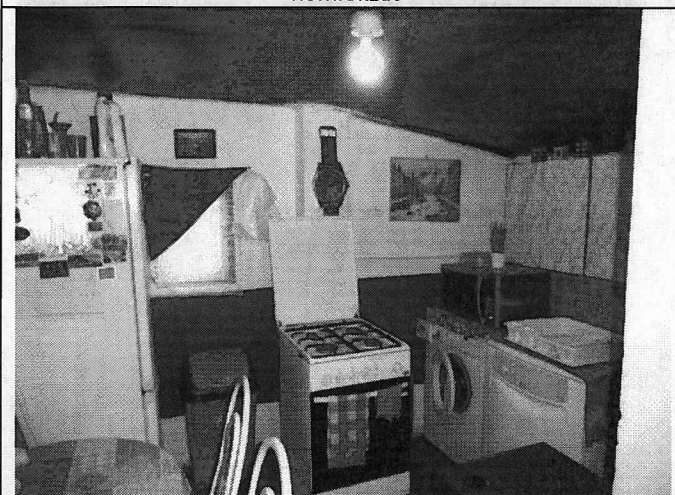
homlokzat



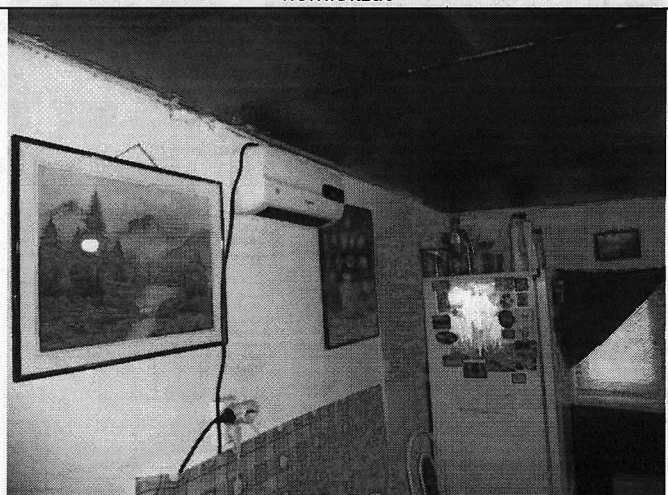
homlokzat



homlokzat



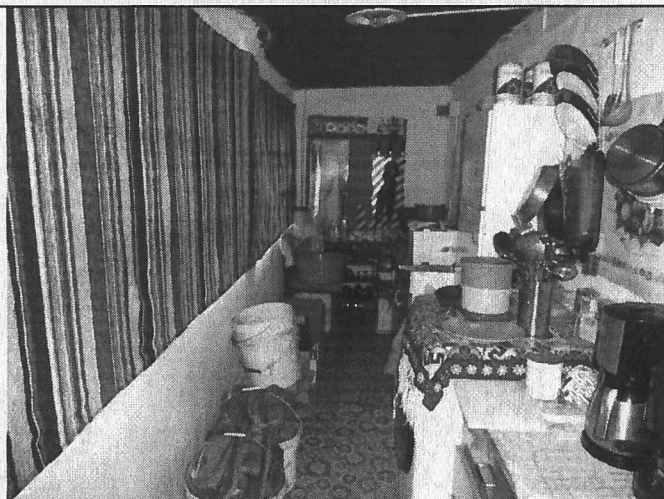
konyha



konyha elektromos hőszugárzó



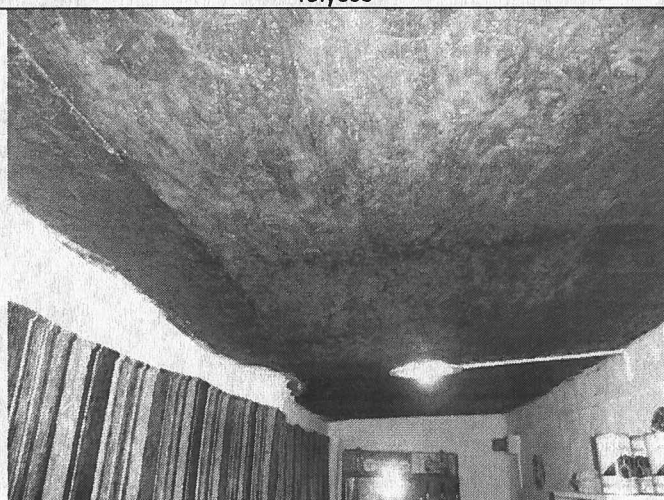
konyha



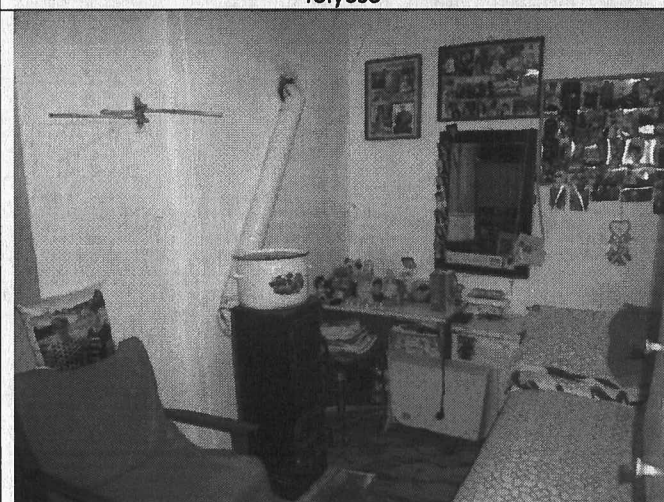
folyosó



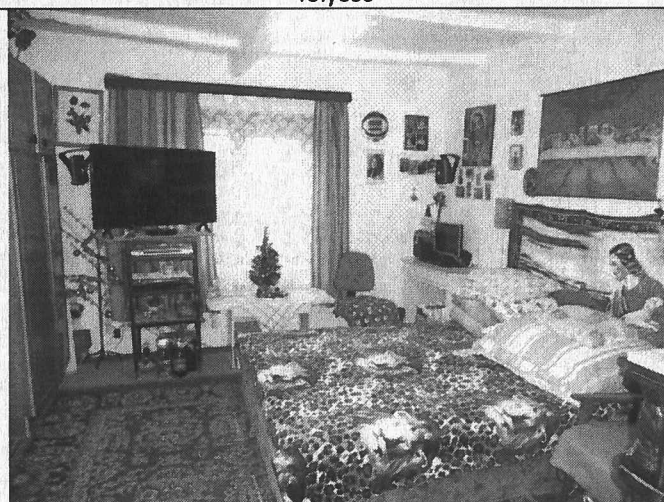
folyosó



folyosó



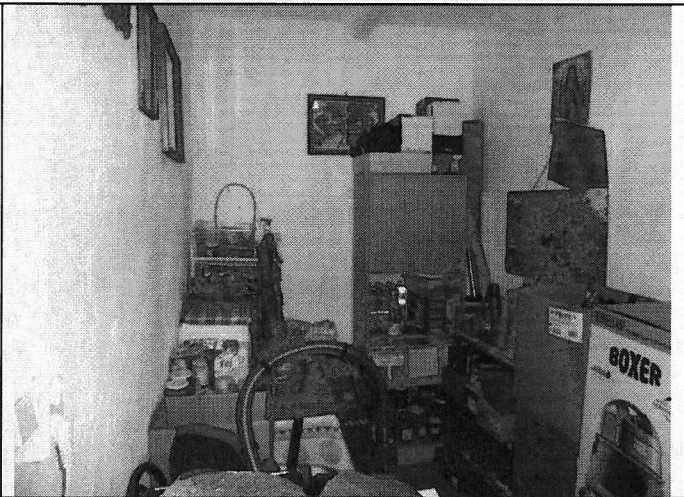
szoba1



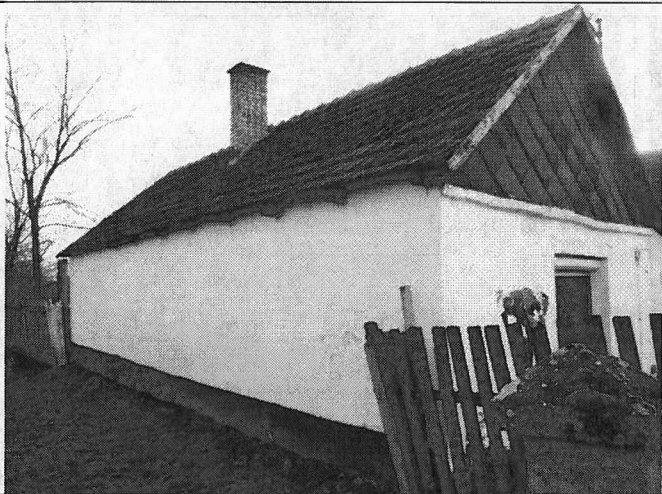
szoba2



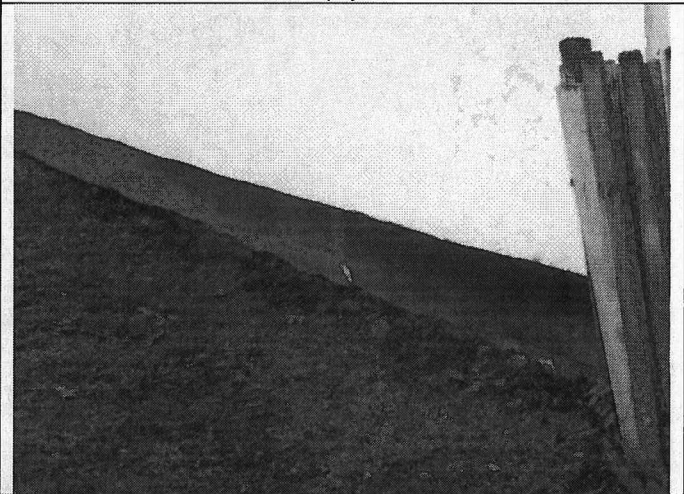
szoba 2



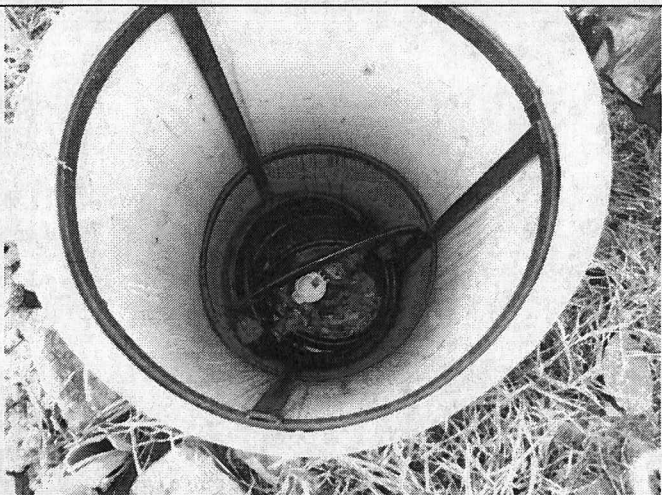
spájz



homlokzat



faltőjárda hiánya



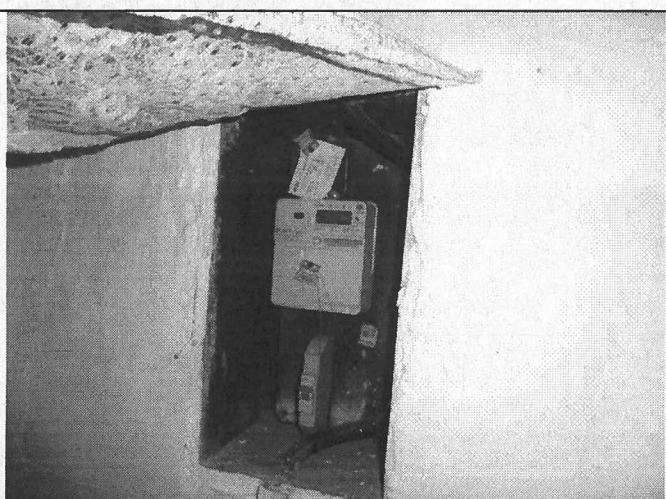
vízóra



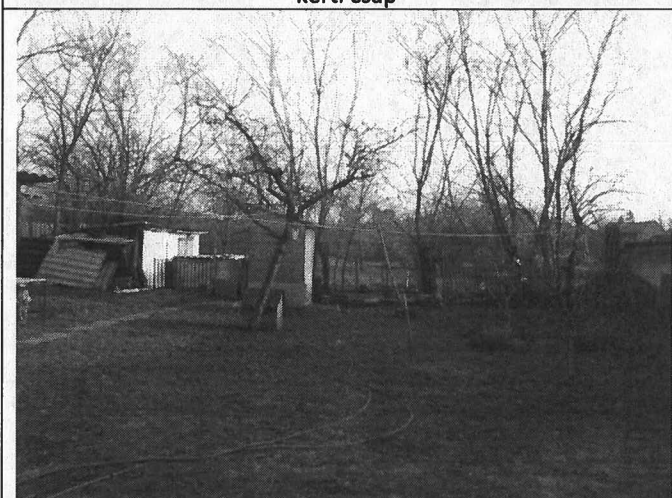
csatornaszem



kerti csap



villanyóra



udvar