

Tárgyalja: Pénzügyi Bizottság  
Nyilvános ülés anyaga

## Berettyóújfalu Város Önkormányzata Polgármesterétől

---

### ELŐTERJESZTÉS

a berettyóújfalui 5793/2 hrsz.-ú ingatlan értékesítésére vonatkozó versenytárgyalás eredményéről

Tisztelt Képviselő-testület!

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete az 59/2018. (III. 29.) önkormányzati határozatával döntött arról, hogy versenytárgyalás útján értékesíti az önkormányzat tulajdonát képező, a Széchenyi utca melletti ipari park területén található berettyóújfalui 5793/2 hrsz.-ú, 7525 m<sup>2</sup> területű, az ingatlan-nyilvántartásban kivett telephely művelési ágú, beépítetlen terület ingatlant. (Az 5793 hrsz.-ú ingatlan megosztásából létrejött szomszédos 5793/3 hrsz.-ú ingatlant 2017. december 14-i ülésén jelölte ki értékesítésre a Képviselő-testület, a versenytárgyaláson nyertes Opus-Team Kft-vel a 2/2018. (I. 25.) önkormányzati határozat alapján került megkötésre az adásvételi szerződés, a vevő szerelő üzemcsarnokot épített a területre).

Az 59/2018. (III. 29.) önkormányzati határozatban ingatlanforgalmi szakvélemény alapján nettó 22.600.000 Ft induló áron került meghirdetésre az ingatlan, azzal a feltétellel, hogy a vevő az ingatlant az adásvételi szerződés megkötésétől számított 5 évig nem idegenítheti el. Az akkori kiírásra nem jelentkezett érdeklődés.

Az értékelési szakvélemény felülvizsgálatra került, ez alapján újra meghirdettük az ingatlant, nettó 23.200.000.-Ft induló áron.

A versenytárgyalásra 2022. február 15-én 11 órakor került sor. A megadott határidőig két gazdasági társaság pályázó jelezte a versenytárgyaláson való részvételi szándékát bánatpénz befizetésével, akik a versenytárgyaláson meg is jelentek.


A versenytárgyaláson a nyertes ajánlatot az Euro-Noliker Kft. (1186, Budapest, Goroszló u. 11.) tette, nettó 32.010.000.-Ft összegben. A cég ([www.agropark.hu](http://www.agropark.hu)) mezőgazdasági gépek értékesítésével, szervizelésével foglalkozik, üzemcsarnokot szeretne építeni az ingatlanon.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hozzon döntést arról, hogy az Önkormányzat az ipari park területén található berettyóújfalui 5793/2 hrsz.-ú, 7525 m<sup>2</sup> területű, az ingatlan-nyilvántartásban kivett telephely művelési ágú beépítetlen terület ingatlant nettó 32.010.000.-Ft áron értékesíti az Euro-Noliker Kft. (1186, Budapest, Goroszló u. 11.)

részére 1/1 tulajdoni arányban.

Mellékelten megküldjük az értékelési szakvéleményt és a versenytárgyalás jegyzőkönyvét.  
Az előterjesztéshez egy határozati javaslat tartozik.

Berettyóújfalu, 2022. február 17.

  
Muraközi István  
polgármester

### **Határozati javaslat:**

Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testülete értékeseíti a tulajdonát képező Berettyóújfalu belterület 5793/2 hrsz.-ú, 7525 m<sup>2</sup> területű, az ingatlan-nyilvántartásban kivett telephely művelési ágú, beépítetlen terület ingatlant az Euro-Noliker Kft. (1186 Budapest, Goroszló u. 11.) részére 1/1 tulajdoni arányban nettó 32.010.000.-Ft áron, az 59/2018. (III. 29.) önkormányzati határozat szerinti feltételekkel.

A Képviselő-testület felhatalmazza Muraközi István polgármestert az adásvételi szerződés megkötésére. Az adásvételi szerződés megkötésével kapcsolatban felmerülő költségek a vevőt terhelik.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Muraközi István polgármester

**JEGYZŐKÖNYV**

**Készült:** Berettyóújfalvai Polgármesteri Hivatal kistermében 2022. február 15. napján, 11.00-kor

**Jelen vannak:**

**Önkormányzat részéről:** Dr Körtvélyesi Viktor jegyző  
Dézsi Ferencné pénzügyi irodavezető  
dr. Mészáros Gabriella vagyoniügyi ügyintéző

**Pályázók:****Opus Metal's Kft.**

Székhelye: 1111, Budapest, Lágymányosi utca 12. fszt. 2.  
Fióktelepe: 4100, Berettyóújfalu, 5793/2 hrsz.  
Cégjegyzékszám: 01-09-194406  
Képviseli: Virágh Péter  
született: Miskolc, 1976. április 05.  
an.: Oláh Julianna  
lh.: 4032, Debrecen, Károli Gáspár utca 12/2.  
szig. száma: 517686 DE

**Euro Noliker Kft.**

Székhelye: 1186, Budapest, Goroszló utca 11.  
Cégjegyzékszám: 01-09-302765  
Képviseli: Varga Zoltán Krisztián  
született: Szeged, 1982. szeptember 03.  
an.: Laczkó Zsuzsanna  
lh.: 6760, Kistelek, Tömörkény István utca 8.  
szig. száma: 352040 CE

**Tárgya:** az önkormányzat tulajdonát képező Berettyóújfalu 5793/2 hrsz. alatti, ipari park területén található kivett telephely művelési ágú, beépítetlen terület ingatlan értékesítésére megtartott versenytárgyalás

A versenytárgyaláson kettő pályázó jelent meg.

A hirdetésben megjelölt bánatpénz befizetése a fenti ingatlanra vonatkozóan minden pályázó részéről határidőre megtörtént, a befizetés igazolásra került.

Jegyző tájékoztatja a megjelent pályázókat, hogy a kezdő ár, nettó árat jelent.

**1.számú ajánlat:**

**Opus Metal's Kft.:** nettó 23.500.000.-Ft (azaz huszonhárommillió-ötszázezer forint) összegben tett ajánlatot az ingatlanra.

**Euro Noliker Kft.:** nettó 23.200.000.-Ft (azaz huszonhárommillió-kettőszázezer forint) összegben tett ajánlatot az ingatlanra.

Az ajánlatok kihirdetése után Opus Metal's Kft és Euro Noliker Kft. pályázó képviselője úgy nyilatkozik, hogy további ajánlatot kívánnak tenni.

**2.számú ajánlat:**

**Opus Metal's Kft.:** nettó 23.500.000.-Ft (azaz huszonhárommillió-ötszázezer forint) összegben tett

ajánlatot az ingatlanra.

**Euro Noliker Kft.:** nettó 24.000.000.-Ft (azaz huszonnégymillió forint) összegben tett ajánlatot az ingatlanra.

Az ajánlatok kihirdetése után Opus Metal's Kft és Euro Noliker Kft. pályázó képviselője úgy nyilatkozik, hogy további ajánlatot kívánnak tenni.

### **3.számú ajánlat:**

**Opus Metal's Kft.:** nettó 25.000.000.-Ft (azaz huszonötmillió forint) összegben tett ajánlatot az ingatlanra.

**Euro Noliker Kft.:** nettó 24.000.000.-Ft (azaz huszonnégymillió forint) összegben tett ajánlatot az ingatlanra.

Az ajánlatok kihirdetése után Opus Metal's Kft és Euro Noliker Kft. pályázó képviselője úgy nyilatkozik, hogy további ajánlatot kívánnak tenni.

### **4.számú ajánlat:**

**Opus Metal's Kft.:** nettó 25.000.000.-Ft (azaz huszonötmillió forint) összegben tett ajánlatot az ingatlanra.

**Euro Noliker Kft.:** nettó 26.000.000.-Ft (azaz huszonhatmillió forint) összegben tett ajánlatot az ingatlanra.

Az ajánlatok kihirdetése után Opus Metal's Kft és Euro Noliker Kft. pályázó képviselője úgy nyilatkozik, hogy további ajánlatot kívánnak tenni.

### **5.számú ajánlat:**

**Opus Metal's Kft.:** nettó 28.000.000.-Ft (azaz huszonnyolcmillió forint) összegben tett ajánlatot az ingatlanra.

**Euro Noliker Kft.:** nettó 26.000.000.-Ft (azaz huszonhatmillió forint) összegben tett ajánlatot az ingatlanra.

Az ajánlatok kihirdetése után Opus Metal's Kft és Euro Noliker Kft. pályázó képviselője úgy nyilatkozik, hogy további ajánlatot kívánnak tenni.

### **6.számú ajánlat:**

**Opus Metal's Kft.:** nettó 29.000.000.-Ft (azaz huszonkilencmillió forint) összegben tett ajánlatot az ingatlanra.

**Euro Noliker Kft.:** nettó 29.000.000.-Ft (azaz huszonkilencmillió forint) összegben tett ajánlatot az ingatlanra.

Az ajánlatok kihirdetése után Opus Metal's Kft és Euro Noliker Kft. pályázó képviselője úgy nyilatkozik, hogy további ajánlatot kívánnak tenni.

### **7.számú ajánlat:**

**Opus Metal's Kft.:** nettó 30.000.000.-Ft (azaz harmincmillió forint) összegben tett ajánlatot az ingatlanra.

**Euro Noliker Kft.:** nettó 30.000.000.-Ft (azaz harmincmillió forint) összegben tett ajánlatot az ingatlanra.

Az ajánlatok kihirdetése után Opus Metal's Kft és Euro Noliker Kft. pályázó képviselője úgy nyilatkozik, hogy további ajánlatot kívánnak tenni.

**8.számú ajánlat:**

**Opus Metal's Kft** nettó 31.000.000.-Ft (azaz harmincegymillió forint) összegben tett ajánlatot az ingatlanra.

**Euro Noliker Kft.:** nettó 31.000.000.-Ft (azaz harmincegymillió forint) összegben tett ajánlatot az ingatlanra.

Az ajánlatok kihirdetése után Opus Metal's Kft és Euro Noliker Kft. pályázó képviselője úgy nyilatkozik, hogy további ajánlatot kívánnak tenni.

**9.számú ajánlat:**

**Opus Metal's Kft.:** nettó 32.000.000.-Ft (azaz harminckettőmillió forint) összegben tett ajánlatot az ingatlanra.

**Euro Noliker Kft.:** nettó 32.000.000.-Ft (azaz harminckettőmillió forint) összegben tett ajánlatot az ingatlanra.

Az ajánlatok kihirdetése után Opus Metal's Kft és Euro Noliker Kft. pályázó képviselője úgy nyilatkozik, hogy további ajánlatot kívánnak tenni.

**10.számú ajánlat:**

**Opus Metal's Kft.:** nettó 32.000.000.-Ft (azaz harminckettőmillió- forint) összegben tett ajánlatot az ingatlanra.

**Euro Noliker Kft.:** nettó 32.010.000.-Ft (azaz harminckettőmillió-tízezer forint) összegben tett ajánlatot az ingatlanra.

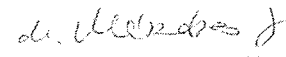
Az ajánlatok kihirdetése után Opus Metal's Kft. pályázó képviselője úgy nyilatkozik, hogy további ajánlatot nem kíván tenni.


A versenytárgyalás eredménye, hogy a Berettyóújfalu 5793/2 hrsz. alatti, ipari park területén található kivett telephely művelési ágú, beépítetlen terület ingatlan 32.010.000.-Ft (azaz harminckettőmillió-tízezer forint) + ÁFA vételáron a **Euro Noliker Kft.** (1186, Budapest, Goroszló utca 11.) pályázó részére értékesítésre kerülhet 1/1 tulajdoni arányban Berettyóújfalu Város Önkormányzata Képviselő-testületének jóváhagyásával.

A pályázók által befizetett bántóprémium a mai napon visszautalásra kerül külön-külön minden pályázó bankszámlájára.

K.m.f.

  
  
 Dr. Körtvélyesi Viktor  
 jegyző  
 15. Dézsi Ferencné  
 pénzügyi iroda képviselőjében

  
 dr. Mészáros Gabriella  
 vagyoni ügyintéző

  
 Virágh Péter  
 Opus Metal's Kft  
 képviselője  
 pályázó

**Opus Metal's Kft.**  
 1111 Budapest, Lágymányosi utca 12. fszt. 2  
 Adószám: 13899783-2-43  
 Btisz: 60600084-15006868

  
 Varga Zoltán Krisztián  
 Euro Noliker Kft.  
 képviselője  
 pályázó

# ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

**4100 Berettyóújfalu belterületi 5793/2 helyrajzi számú kivett telephely 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](mailto:bartalajosne50@gmail.com)

Berettyóújfalu, 2022. január 27.

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

## TARTALOMJEGYZÉK

Címlap.....	1
Tartalomjegyzék.....	2
Értékelési Bizonyítvány .....	3-4
Alapadatok .....	5-9
Értékmeghatározás .....	9-10
Piaci összehasonlító adatok alapján .....	11-13
Forgalmi érték.....	14
Melléklet__Térképek.....	15
Melléklet__ Tulajdoni lap.....	16
Melléklet_térképmásolat.....	17
Melléklet__fotók.....	18

**Értékelési Bizonyítvány**

**Megrendelő adatai**

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

**Értékelés célja:** bérleti díj meghatározásához, ingatlan érték megállapítása.

**Értékelés típusa:** értékbecslés módszere :- piaci összehasonlító adatokon alapuló  
- költség alapú

**Értékelés tárgya**

**Ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:**

Irányítószám: 4100  
Település: Berettyóújfalu  
**Helyrajzi szám:** 5793/2  
Utca: -  
Házszám, emelet-ajtó: -  
Művelési ág: kivett telephely  
területe: 7525 m<sup>2</sup>  
**Szolgalom:** -  
**Teherlap bejegyzés:** Az ingatlan az 5793 hrsz-ú ingatlan megosztásából keletkezett.  
**Széljegyek:** -  
**Értékelt tulajdoni hányad:** 1/1 tulajdoni hányad Berettyóújfalu Város Önkormányzata

**Helyszíni szemle dátuma:** 2022. január 27.

**Szakvélemény érvényessége:** 90 nap

**Értékelés célja:** előkészítése céljából

**Értékelés alapja:** Piaci összehasonlító adatok

**Értékesíthetőség:** Korlátozott 90-180 nap

**Kiinduló adatok, információk:**

**Területi adatok összesítése**

**Belterületi földrészlet(ek) összesen:** 7525 m<sup>2</sup>



4100 Berettyóújfalu, belterület 5793/2 hrsz.

**Épület(ek) összesen: nincs**

**Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:**

**23.200.000,- Ft**

**azaz Huszonhárommillió- kétszázézer forint**

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

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

Berettyóújfalu, 2022. január 27.

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

**Megjegyzés: A valóságban beépítetlen terület.**

**Értékcsökkentő tényező:** - mélyfekvésű

**Értéknövelő tényező:** belterületi elhelyezkedése

## 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. Berettyóújfalú a vasúti közlekedést tekintve kiváló helyzetben van. A

4100 Berettyóújfalu, belterület 5793/2 hrsz.

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 értékelendő ingatlan Berettyóújfalu város belterületén a Kádár Vitéz utcát és a Széchenyi utcát összekötő kiépített út mellett helyezkedik el. Az 5793/2 hrsz alatt nyilvántartott ingatlan 7525 m<sup>2</sup> területű kivett telephely. A Kádár utcáról történő megközelítéskor a kiépített út bal oldalán a régi temető mögött ipari létesítmények mellett található. A beépítetlen terület szabálytalan alakú egyenes és egyenetlen oldalhatárokkal, mély fekvésű ipari terület.

Megközelíthetősége szilárd burkolatú útról.

Árterület:	nem
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	Ipari
Jelenlegi hasznosítás:	beépítetlen terület
Legcélszerűbb hasznosítás:	ipari
Építési övezet:	Ipari övezet
Építési övezet típusa:	Gk-kereskedelmi szolgáltató gazdasági zóna
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:	-



*Ingatlan megközelíthetősége:* Az értékelt ingatlan kiépített útról megközelíthető, a város központjától dél-keleti irányban 1,5 km-re.

*Közlekedési eszközök:* A legközelebbi távolsági buszjárat megállója ingatlantól legközelebb mintegy 870 m-re található.

**Tulajdoni lap adatai**

Irányítószám, település:	4100 Berettyóújfalu
<b>Helyrajzi szám:</b>	5793/2 hrsz
Utca:	-
Házszám, emelet-ajtó:	-
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2022.01.17.
Telek területe:	7525 m <sup>2</sup>
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	belterület

**Természetbeni adatok**

Irányítószám, település:	4100 Berettyóújfalu
<b>Helyrajzi szám:</b>	5793/2 hrsz
Utca:	-
Házszám, emelet-ajtó:	-
Művelési ág:	a valóságban beépítetlen terület

4100 Berettyóújfalu, belterület 5793/2 hrsz.

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

### Belterületi földrészlet



#### **Azonosítás**

Telek alapterülete: 7525 m<sup>2</sup>

#### **Jellemzés**

Telek kialakítása: belterületi  
Telek alakja, formája: szabálytalan  
Telek határai: telephelyek  
Telek kerítettsége: kerítetlen  
Kerítés típusa: -  
Beépítés módja: -  
Domborzati és lejtésviszonyok: sík  
Fák, felépítmények: -

#### **Közművesítettsége**

Közművek: -

## 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
- 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 viszonyíthatóak az értékelt ingatlanhoz annak hasonló funkcionális, műszaki paraméterei vagy kivitele, kora, esetleg fekvése, ingatlanpiaci környezete alapján. Elsősorban tehát a funkció és a környezet szerinti összehasonlításra helyeztem a hangsúlyt és csak másodlagos szempont volt a hasonló, megyén, régió belüli fekvés, műszaki kialakítás, volumen. Ezen módszer során van ugyanis lehetőség az ingatlanpiac változásainak, aktuális tendenciáinak figyelembevételére, az adott ingatlantípus keresettségének, értékesíthetőségének vizsgálatára, illetve a környezet meghatározó voltának figyelembevételére. A harmadik módszer a hozamszámítás, melynek során az ingatlan üzemeltetése, használata során realizálható bevételek és felmerülő kiadások egyenlege, hozama alapján, annak tőkésítésével becsüljük az ingatlan forgalmi értékét kitérve annak maradványértékére is. Ellenőrzésként költség alapú módszert végeztem, végső forgalmi érték kialakításnál a piaci és hozam alapú értékelést vettem figyelembe.

#### **Feltételezések**

Az ingatlan a hatályos építésügyi szabályoknak megfelelően épült:

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

Értékelés szempontjából egyéb releváns körülmény:-

## Értékmeghatározás

## Piaci összehasonlító adatok alanián

## 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	vizsgálat	1.,		2.,		3.,		4.,		5.,	
Leírás	vizsgálat ingatlan										
Telekterület	7 525 m <sup>2</sup> 7 525 m <sup>2</sup>	1 400 m <sup>2</sup>	1 400 m <sup>2</sup>	1 578 m <sup>2</sup>	1 578 m <sup>2</sup>	1 096 m <sup>2</sup>	1 096 m <sup>2</sup>	30 000 m <sup>2</sup>	30 000 m <sup>2</sup>	1 123 m <sup>2</sup>	1 123 m <sup>2</sup>
Telekterület		0 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>		0 m <sup>2</sup>	
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		4 000 000 Ft		5 500 000 Ft		5 500 000 Ft		110 000 000 Ft		4 000 000 Ft	
Fajlagos érték		2 857 Ft/m <sup>2</sup>		3 485 Ft/m <sup>2</sup>		5 018 Ft/m <sup>2</sup>		3 667 Ft/m <sup>2</sup>		3 562 Ft/m <sup>2</sup>	
Adat forrása, dátuma		jofogas.hu		ingatlan.com		ingatlan.com		ingatlan.com		ingatlan.com	
		2022. jan		2022. jan		2021. dec		2021. dec		2021. dec	

## Korrekciók:

Kínálati ár	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterületi eltérés	5%	5%	5%	-10%	5%
Elhelyezkedés	0%	0%	0%	0%	0%
Beépíthetőség	0%	0%	0%	0%	0%
Beépítettség	0%	0%	0%	0%	0%
Infrastruktúra	0%	0%	0%	0%	0%
Jogi helyzet	0%	0%	0%	0%	0%
Közmű	-10%	-10%	-10%	-5%	-10%
Összes korrekció:	-15%	-15%	-15%	-25%	-15%
Módosított alapár:	2 429 Ft/m <sup>2</sup>	2 963 Ft/m <sup>2</sup>	4 266 Ft/m <sup>2</sup>	2 750 Ft/m <sup>2</sup>	3 028 Ft/m <sup>2</sup>
Módosított alapár átlaga:	3 087 Ft/m <sup>2</sup>				

## Az érték megállapítása

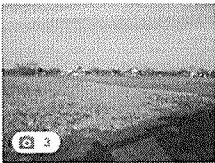



Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
7 525 m <sup>2</sup>	3 087 Ft/m <sup>2</sup>	23 228 618 Ft

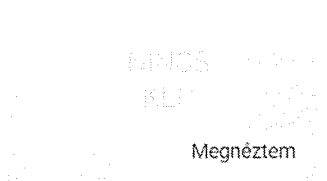
Egyedileg értékelendő elem:	
Érték mindösszesen:	23 228 618 Ft
<b>Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:</b>	<b>23 200 000 Ft</b>

Az érték a telekértéket nem tartalmazza Az érték a telekértéket tartalmazza



4100 Berettyóújfalú, belterület 5793/2 hrsz.

Sor szám	Helyszín	Terület / m <sup>2</sup>	Eladási ár / Ft	Adat forrása
1.	 <p>Kiepités alatt álló városrészen ... - Berettyóújfalú</p> <p><b>4 000 000 Ft</b></p> <p>1400 m<sup>2</sup> 12 657 Ft/m<sup>2</sup> Hajdú Dunai, Berettyóújfalú</p>	telek: 1400	4.000.000,-	jofogas.hu
	<p>A Szilléerkertben, építési övezetben, részben közművesített építési telek eladó! Gáz, csatorna</p> <p>Feladás dátuma: szeptember 24. 14:32. <a href="https://ingatlan.jofogas.hu/hajdu_bihar/Kiepités_alatt_álló_varosrészeken_Berettyóújfalú_105861339.htm">https://ingatlan.jofogas.hu/hajdu_bihar/Kiepités_alatt_álló_varosrészeken_Berettyóújfalú_105861339.htm</a></p>			
2.	 <p><b>5.5 M Ft</b> 3 485 Ft/m<sup>2</sup></p> <p>Irinyi utca 11, Berettyóújfalú</p> <p>1 578 m<sup>2</sup> telek</p>	telek: 1578	5.500.000,-	ingatlan.com
	<p>BERETTYÓÚJFALU .IRINYI ÚT 11sz.. 5064 hrsz alatt 1578 négyzetm .területű építési telek gondozott művelésű (gyümölcsfával ).Közművesített.:villany csatorna belül ( utcában: víz.gáz) Délifekvésű frekventált helyen ELADÓ! Irányár 5.5 M .</p> <p><a href="https://ingatlan.com/berettyoujfalu-berettyoszentmarton/elado+telek/lakoovezeti-telek/32128294">https://ingatlan.com/berettyoujfalu-berettyoszentmarton/elado+telek/lakoovezeti-telek/32128294</a></p>			
3.	 <p><b>5.5 M Ft</b> 5 018 Ft/m<sup>2</sup></p> <p>Benczúr Gyula utca, Berettyóújfalú</p> <p>1 096 m<sup>2</sup> telek</p>	telek: 1096	5.500.000,-	ingatlan.com
	<p>Eladó lakóövezeti építkezésre alkalmas telek Berettyóújfaluban, a 42-es főút közelében, csendes környezetben, rendezett utcában. Telekméret 1096 m2, alakja szabályos. A telken kis, bontandó régi épület található. Villany, víz, szennyvíz, gáz bevezetve.</p> <p><a href="https://ingatlan.com/berettyoujfalu/elado+telek/lakoovezeti-telek/32406848">https://ingatlan.com/berettyoujfalu/elado+telek/lakoovezeti-telek/32406848</a></p>			
4.	 <p><b>110 M Ft</b> 3 667 Ft/m<sup>2</sup></p> <p>Honvéd utca, Berettyóújfalú</p> <p>30 000 m<sup>2</sup> telek</p>	telek: 30000	110.000.000,-	ingatlan.com
	<p><b>Leírás</b></p> <p>3 hektáros, a 47-es számú főútról közvetlenül megközelíthető építési területet kínálunk megvételre. Az ingatlan teljesen sík, a korábban itt található építmények elbontásra kerültek, a terület frissen tar vágva lett. Besorolását tekintve Gk5/1 2852 kereskedelmi, gazdasági szolgáltató zóna.</p>			

	<p>Víz, Villany, Gáz bevezetve.</p> <p>A terület közvetlenül Berettyóújfalu központja mellett, a Debrecen és Budapest felé vezető 47-es főútnál található, közvetlen szomszédja a Tesco áruház. Az M35 autópálya perceként belül elérhető, annak legközelebbi lehajtója mindössze 4 kilométerre található.</p> <p><a href="https://ingatlan.com/berettyoujfalu/elado+telek/egyeb-telek/32218122">https://ingatlan.com/berettyoujfalu/elado+telek/egyeb-telek/32218122</a></p>			
5.	 <p><b>4 M Ft</b> 3 562 Ft/m<sup>2</sup></p> <p>Tinódi utca 77, Berettyóújfalu</p> <p>1 123 m<sup>2</sup> telek</p> <p>Üres építési telek 47-es főúttól 300 méterre, csendes utcában, áram, víz, gáz, szennyvízcsatorna, fűtött kút van.</p> <p><a href="https://ingatlan.com/berettyoujfalu-berettyoszentmarton/elado+telek/lakoovezeti-telek/32188916">https://ingatlan.com/berettyoujfalu-berettyoszentmarton/elado+telek/lakoovezeti-telek/32188916</a></p>	telek: 1123	4.000.000,-	ingatlan.com

## ÖSSZEGZÉS

A számítások során a következő eredményeket kaptuk:

*Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték.* 23.200.000.- Ft

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

### Ingatlan végső értékének meghatározása

#### Piaci helyzetelemzés:

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

Megjegyzés:

-

**Forgalmi érték:23.200.000,- Ft**  
azaz  
**Huszonhárommillió- kétszáz ezer forint**

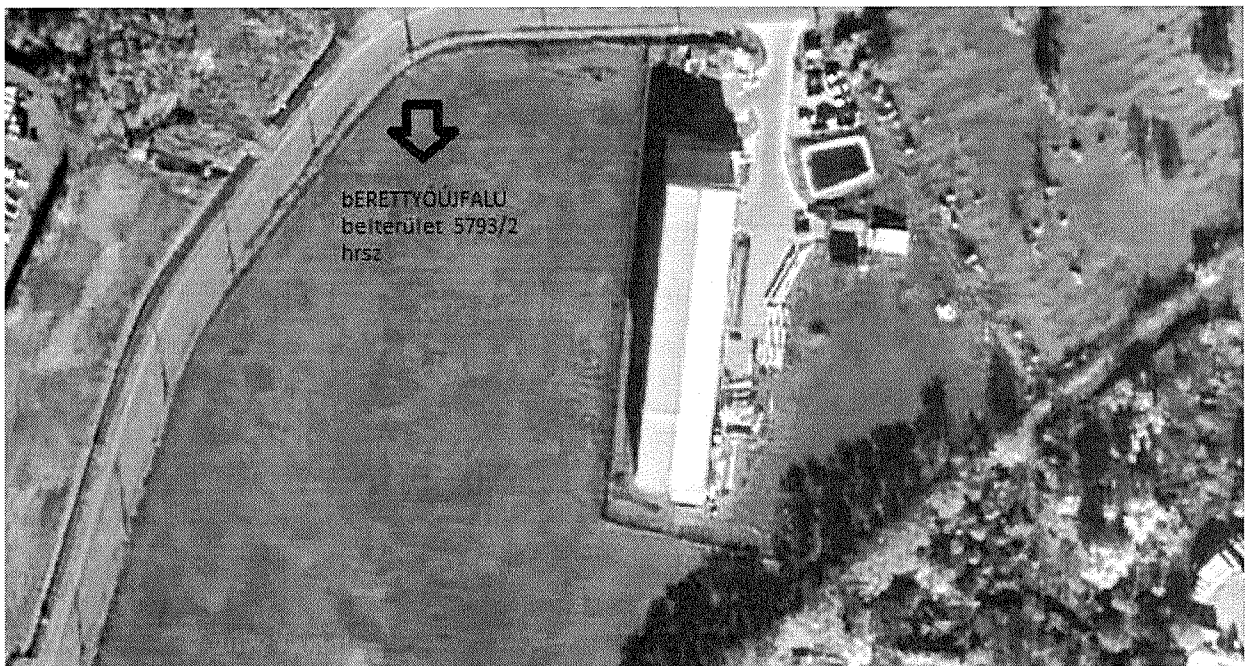
*A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.*

## MELLÉKLETEK

Megnevezés:

- Térképek
- Tulajdoni lap
- Fotó

## TÉRKÉPEK



TAKARNET v5.4.J	Felhasználó	BER2368 (Lejarat:2022.05.27)	Kilépés
-----------------	-------------	------------------------------	---------

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1 / 1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle mázsolat

Mégrendelés szám: 30005/1757/2022

2022.01.17

Szektor : 53

BERETTYÓÚJFALU

Belterület 5793/2 helyrajzi szám

"célképzés alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

növelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fill.

alaprátaly adatok

kat.jöv

ha m2

k.Fill

- Kivett talajphely

0

7525

0,00

II.RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31954/2/2018.03.06

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név: BERETTYÓÚJFALU VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4100 BERETTYÓÚJFALU Dózsa György utca 17-19

III.RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31954/2/2018.03.06

Önálló azöveges bejegyzés az ingatlan a berettyóújfalui 5793/hraz-ó ingatlan megosztásából  
keletkezett.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

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

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

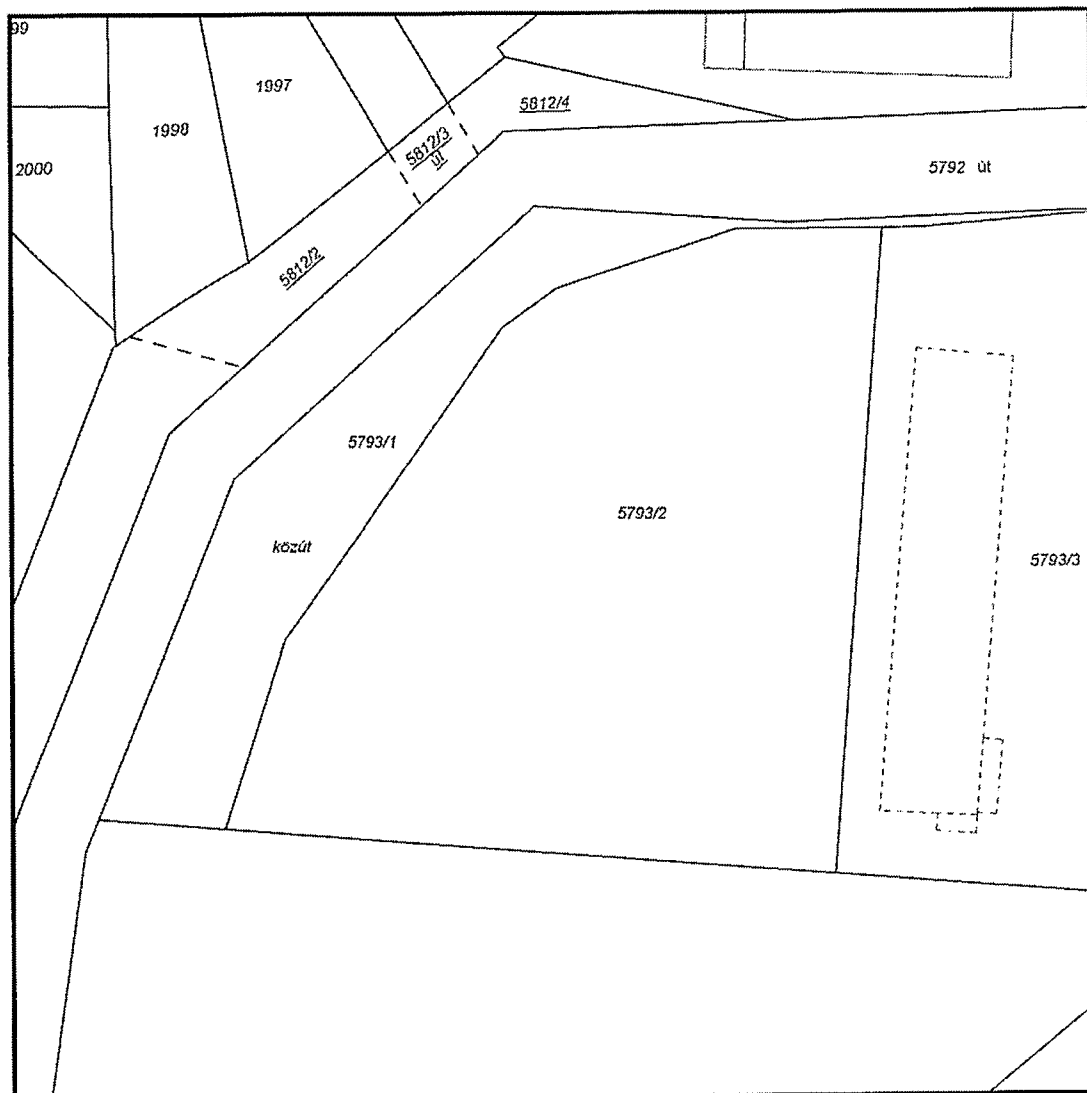
2022.01.17 10:45:35

Helyrajzi szám: BERETTYÓÚJFALU belterület 5793/2

Megrendelés szám: 7/56/2022

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 16836220002022



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

FOTÓMELLÉKLET

