



ÚJFEHÉRTÓ VÁROS

JEGYZŐJE

4244 Újfehértó, Szent István út 10.
Tel.:(42) 290 000 Fax: (42) 290 003
E-mail: jegyzo@ujfeherto.hu
Web: www.ujfeherto.hu



3 - Gkf
Ügyiratszám: /2020.

ELŐTEREJESZTÉS -polgármesteri döntéshozatalra-

az Újfehértó 89 helyrajzi számú ingatlan megvásárlásáról

Tisztelt Polgármester Úr!

Az Idan Gabriella (születési neve: Stern Gabriella) újfehértói belterületi 89 helyrajzi szám alatt nyilvántartott, a valóságban a 4244 Újfehértó, Szent István út 16. szám alatt található kivett ipartelep és bútorbolt megjelölésű ingatlanát, Újfehértó Város Önkormányzata a város érdekében, társasház építési szándéka megvalósítása céljából kívánja megvásárolni.

Az újfehértói 89 helyrajzi számú, kivett ipartelep és bútorbolt művelési ágba tartozó ingatlan Idan Gabriella 1/1 tulajdoni hányad arányú tulajdonát képezi. Az ingatlan tehermentes, a tulajdoni lap szerint az E-on Tiszántúli Áramhálózati Zrt. javára vezetékjogot jegyeztek be 2010. október 18-án, 22 Kv-os közcélú légvezetékre, mindösszesen 20 m² területnagyságra.

Tekintettel arra, hogy a városban az Önkormányzat tulajdonában álló, 4244 Újfehértó, Vasvári Pál utca 1. szám alatti társasház már nem képes kiszolgálni a városlakók, közöttük az idősek és fiatalok lakásigényét, az Önkormányzat újabb társasház építésének szükségességét látta. Ennek megoldására azonban elengedhetetlen olyan ingatlan vásárlása, amely alkalmas a cél megvalósítására mind területnagyságában, mind egyéb követelmények vonatkozásában. A 89 helyrajzi számú ingatlan e célnak minden tekintetben megfelel.

A fenti ingatlanrész értékét Tardi Róbert ingatlan-értékbecslő a 2020. május 14. napján készített ingatlanfoglalmi értékbecslésben 39 500 000.-Ft (azaz harminckilencmillió-ötszázezer forint) összegben határozta meg. Az értékbecslés költsége kerekítve 38.037.-Ft (azaz harmincnyolcezer-harminchért forint).

A Tardi Róbert ingatlan értékbecslő, építész- és településmérnök által készített értékbecslés figyelembe vételével az ingatlan vételi árát 35 000 000.-Ft összegben javaslom megállapítani.

A városnak az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal kapcsolatos tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 1/2013. (I. 31.) önkormányzati rendelete 8. § (1) bekezdése b) pontja alapján a döntés a képviselő-testület hatáskörébe tartozik. Újfehértó Város Önkormányzata Képviselő-testületének hatáskörében a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) Korm. rendeletre tekintettel Újfehértó Város Önkormányzat Polgármestere jár el, így kérem a Tisztelt Polgármester Urat, hogy az előterjesztésben foglaltakról és a határozati javaslatról döntését hozza meg.

Újfehértó, 2021. május 17.



Dr. Veres Ildikó
jegyző

Melléklet a 3-64/2020. számú előterjesztéshez

**ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK HATÁSKÖRÉBEN ELJÁRÓ
ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE
...../..... (.....) számú**

határozata

az Újfehértó 89 helyrajzi számú ingatlan megvásárlásáról

Újfehértó Város Önkormányzata Képviselő-testületének hatáskörében eljáró Újfehértó Város Önkormányzat Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított felhatalmazás alapján az ott meghatározott feladat-és hatáskörben eljárva, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényre és a veszélyhelyzet kihirdetéséről és a veszélyhelyzeti intézkedések hatálybalépéséről szóló 27/2021. (I.29.) Korm. rendeletre tekintettel a következőkről dönt:

- 1./ az Idan Gabriella Hakalanit 9. Rehovot Israel, 76608 szám alatti lakos 1/1 arányban tulajdonát képező, az ingatlan-nyilvántartásban Újfehértó 89 helyrajzi számú, kivett ipartelep és bútorbolt megnevezésű 3217 m² területű tehermentes ingatlant megvásárolja mindösszesen 35 000 000.- Ft. vételárért.
- 2./ az adás-vételi szerződés megkötésére és a szükséges nyilatkozatok megtételére intézkedik.
- 3./ a vételár fedezetéhez szükséges forrást az önkormányzat 2021. évi költségvetésének terhére biztosítja.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Dr. Hosszú József
polgármester

Dr. Veres Ildikó
jegyző

A határozatról értesül:

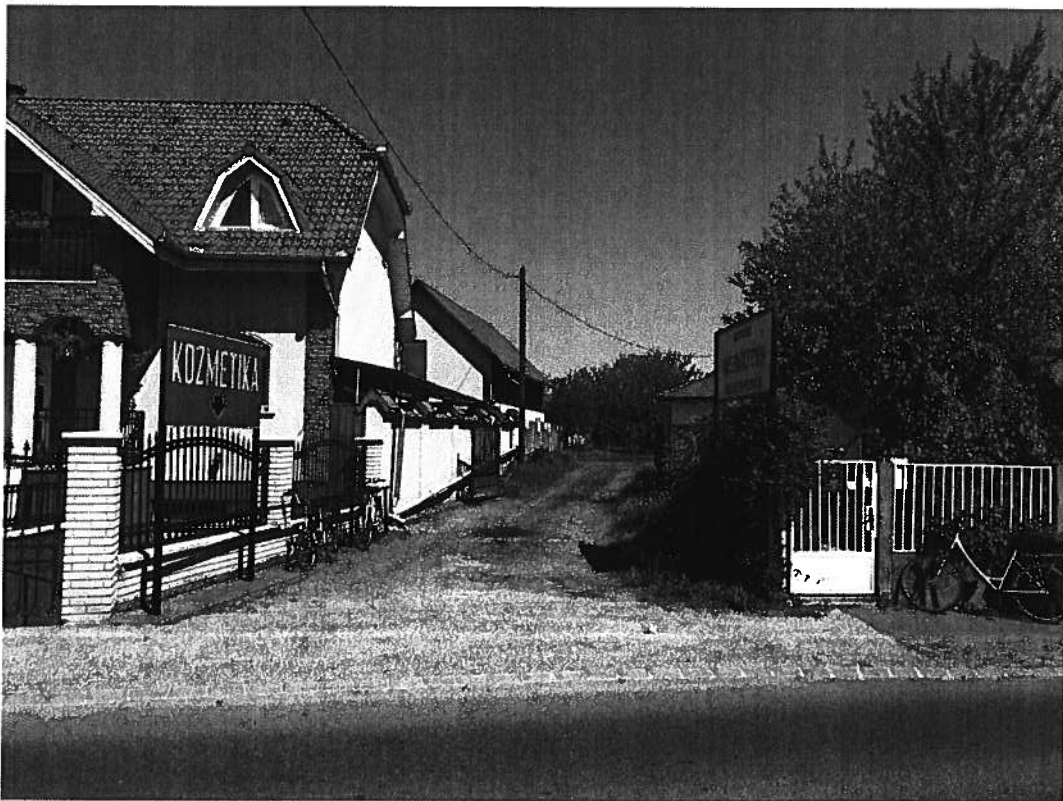
- 1./ Idan Gabriella Hakalanit 9. Rehovot (Israel) 76608 (elektronikus úton is)
2. Polgármesteri Hivatal (Jegyzői Titkárság, Városüzemeltetési Osztály, Pénzügyi Osztály)
- 3./ Irattár

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Értékelés tárgya: 4244 Újfehértó, Szent István út 16. sz. – 89. hrsz.-ú alatti ingatlan

Értékbecslő: Tardi Róbert, ingatlan-értékbecslő, építész- és településmérnök
4244 Újfehértó, Váci Mihály utca 44. sz.

Tel.: +36 70 387 9619



Újfehértó, 2021. május 14.

Jelen értékelési szakvélemény 2 példányban készült

- 1. példány -

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
Értékelési Bizonyítvány	3
Alapadatok	5
Értékmeghatározás	15
Piaci összehasonlító adatok alapján	15
A telekérték meghatározása	15
Piaci helyzetelemzés	17
Mellékletek (89. hrsz.:)	19
Alaprajzok:	21
Tulajdoni lap:	21
Térképmásolat:	22
Fényképek:	23

Értékelési Bizonyítvány

Megrendelő adatai

Megrendelő neve:	Újfehértó Város Önkormányzata
Cím:	4244 Újfehértó Szent István út 10.
Megrendelés azonosító:	-
Értékelés típusa:	Elidegenítés céljából

Értékelés tárgya

Ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám:	4244
Település:	Újfehértó
Helyrajzi szám:	89.
Utca:	Szent István utca
Házzám, emelet-ajtó:	16. szám
Művelési ág:	kivett ipartelep és bútorbolt
Teherlap bejegyzés:	Vezetékjog Vezetékjog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetésekre: 20 m ² területnagyságra vonatkozik. Jogosult: név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. cím: 4024 Debrecen Kossuth utca 41.
Széljegyek:	-
Értékelt tulajdoni hányad	1/1

Ingatlan várható címe: 4244 Újfehértó, Szent István út 16. sz.

Helyszíni szemle dátuma:	2021. május 12.
Szakvélemény érvényessége:	2021. augusztus 12.
Értékelés célja:	Forgalmi érték meghatározása

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Értékelés alapja: A helyszíni szemle, az átadott dokumentumok, a helyszínen készített fotók és felmérések alapján.

Értékesíthetőség: Átlagos

Kiinduló adatok, információk: A közelmúltban lezajlott adásvételek és kínálati adatbázisok szolgálták.

Területi adatok összesítése

Belterületi földrészlet(ek) összesen: 3217 m²

Épület(ek) összesen: 2 lakóépület
1 csarnoképület (földhivatali nyilvántartásban nem szerepel)

Bruttó alapterülete: 71,71 + 96,67 = 168,38 m²

Nettó alapterülete: 49,6 + 69,8 = 119,4 m²

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:

39.500.000 Ft

azaz

Harminckilencmillió-ötszázezer Forint

A forgalmi érték ÁFA-t tartalmaz

Az ingatlan hitelbiztosítéki értéke:

Megbízott szakértő neve: Tardi Róbert

Eng. sz.: K-0450/2014-EV

Tardi Róbert „kisadózó”
4244 Újtelep, Váci Mihály u. 44.
Adószám:66201267-1-35
Banksz.:68800013-15212056



Tardi Róbert

ingatlan értékbecslő

építész- és településmérnök

Eng.sz.: K-0450/2014-EV

Alapadatok

Környezet

Település területi elhelyezkedése:

Újfehértó egy Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében fekvő város a Nyíregyházi járásban. Jelenleg a negyedik legnépesebb város a megyében Nyíregyháza, Mátészalka és Kisvárda után. A 4-es számú főút mellett, Nyíregyházától körülbelül 16 kilométerrel délre, Debrecenről 35 kilométerrel északra, a Nyírség Hajdúság felé eső peremén fekszik.

Település jellemzése:

A város lakossága 12.846 fő 2013-as KSH adatok szerint. 2001-ben a város lakosságának közel 100%-a magyar nemzetiségűnek vallotta magát, de kisebb roma közösség is él itt. A 19. század nyolcvanas évtizedéig a települést szikes tavak övezték, majd ezeket a tavakat – a termőföld reményében – lecsapolták.

Ingyen telephelyen belüli elhelyezkedése:

Az értékelt ingatlan Újfehértó városközpontjában, az Szent István utcában található.

Árterület	-
Környező ingatlanokra jellemző hasznosítás:	Közigazgatási, lakó és üzleti célú
Jelenlegi hasznosítás:	Lakóépület és bútorbolt
Legcélszerűbb hasznosítás:	Üzleti, közigazgatási célú hasznosítás
Építési övezet:	Vt-2
Építési övezet típusa:	Településközponti építési övezet
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:	Városközpont közelsége, üzleti célú

Megközelíthetőség

Ingyen megközelíthetősége:	Közvetlenül, aszfalt úton, gépkocsival
Közlekedési eszközök:	Helyi járatú busz, távolsági busz, MÁV, szgk.
Távolsági busz megállójának távolsága:	200 m, gyalog ~3 perc séta

Tulajdoni lap adatai

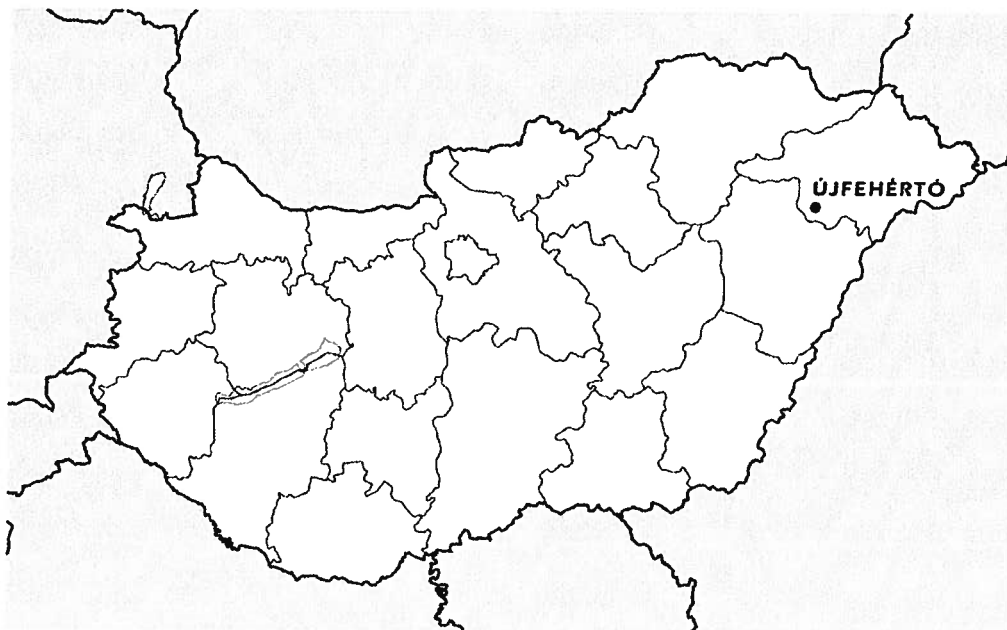
Irányítószám, település:	4244 Újfehértó
Helyrajzi szám:	89.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

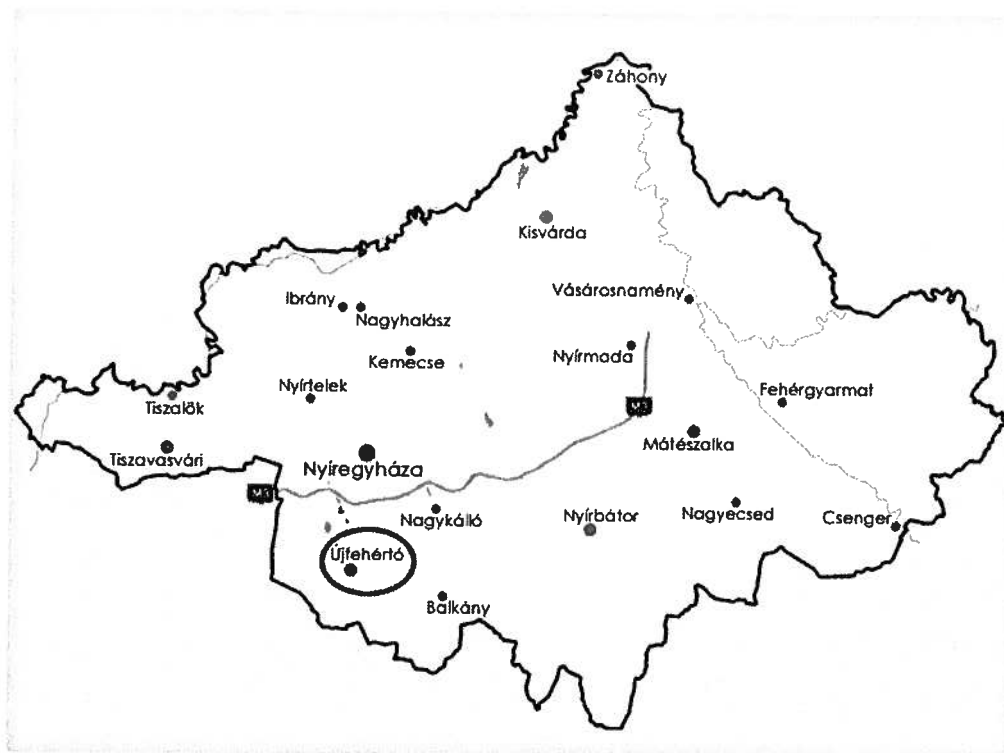
Utca	Szent István utca
Házzszám, emelet-ajtó:	16. sz.
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2021. 05. 12.
Telek területe:	3217 m ²
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingtatlan fekvése:	Újfehértó városközpontjában található
Széljegyek:	-
Teherlap bejegyzés	Vezetékjog Vezetékjog bejegyzés 22 kV-os közcélú légvezetékre: 20 m ² területnagyságra vonatkozik. Jogosult: név: E.ON TISZÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. cím: 4024 Debrecen Kossuth utca 41.

Természetbeni adatok

Irányítószám, település:	4244 Újfehértó
Utca:	Szent István utca
Házzszám, emelet-ajtó:	16. sz.
Művelési ág:	Kivett ipartelep és bútorbolt
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzése:	

*Értékelt ingatlan Magyarországon belüli elhelyezkedése*

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY



Értékelt ingatlan Szabolcs-Szatmár-Bereg megyén belüli elhelyezkedése



Értékelt ingatlan Újfehértón belüli elhelyezkedése

Az értékelés tárgyát képező ingatlan Újfehértó város központjában helyezkedik el. Közlekedési kapcsolatai kiválóak. Mind személyautóval, mind autóbuszszal kiválóan megközelíthető, az ingatlan előtt elfutó aszfaltozott Szent István utcáról. A tömegközlekedés is kényelmesen megvalósulhat az ingatlantól mindössze 1 percre elhelyezkedő autóbusz-megállóhely lévén. Így könnyen a közeli nagyvárosokba juthatunk rövid idő alatt. Sétálva 3-5 perc alatt elérhetjük a város központjában

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

található kereskedelmi egységeket és az oktatási intézményeket.

Az 3217 m²-es nyeles telken jelenleg két erősen avult állapotú ~ 80 éves, hagyományos szerkezetű, földszintes, nyeregtetős lakóház valamint egy – a földhivatali nyilvántartásban nem szereplő – csarnok épület található. Az épületek avult állapotúak.

A telek Vt-2, településközponti építési övezetébe tartozik.

Beépítési adatok:

Beépítési mód: SZ (szabadon álló)

Beépítési százalék: 60%

Építmény magasság: 9,50 m

Alakítható legkisebb telekméret: 400 m²

Legkisebb zöldfelület: 10%

Belterületi földrészlet (89. hrsz:)

Azonosítás

Telek alapterülete: 3217 m²

Jellemzés

Telek kialakítása:	Építési telek
Telek alakja, formája:	szabálytalan alakú, nyeles telek
Telek határai:	Szabad szemmel kivehetőek
Telek kerítettsége:	kerített
Kerítés típusa:	ingatlan szomszédoként változó, nem egységes
Beépítés módja:	Szabadon álló
Domborzati és lejtésviszonyok:	Közel sík
Fák, telepítmények:	Néhány lombhullató fa és kisebb bokrok. Az ingatlan több éve lakatlan, az udvar elhanyagolt képet mutat.

Közművesítettsége

Összközmű:	Igen
Csapadékvíz elvezetés:	Az utcában a csapadékvíz elvezető hálózat kiépített.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Épület, felépítmény adatok (Déli épület)**Azonosítás**

Déli épület	
Épület típusa	Hagyományos szerkezetű
Épület jellege:	Lakóépület
Bruttó alapterülete:	72 m ²
Nettó alapterületet:	49,6 m ²

Építési adatok:

Építésének éve:	Nem ismert
Építési mód:	Hagyományos
Kivitelezés minősége:	Átlagos
Építészeti kialakítás:	Avult
Komfortfokozat:	Komfort nélküli
Fizikai állapot:	Erősen avult
Leírás:	Erősen avult állapotú A falak kissé repedezettek, jellemzően függőleges irányú repedések. A tetőszerkezet rossz állapotára a tetősíkok szabad szemmel is látható hullámossága utal. A tetőhéjazat több helyen hiányos, „borzas”. Az eresz- és lefolyócsatornák hiányoznak. A nyílászárók deformáltak, erősen avultak. A belső és külső vakolat helyenként elváltak. A lábazati részen felázásból eredő fagyási nyomok találhatóak. Fűtési berendezés nem található.

Közművesítettség

Összközmű:	Igen.
------------	-------

Szerkezeti és műszaki leírás**Alapozás, szigetelés**

Alapozás:	Nem ismert
Alapozás állapota	Szemrevételezés alapján megfelelő, alapfeltárás nem készült
Alapozási hibák leírása	-

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Talajvíz, -nedvesség és -pára elleni szigetelés

Talajvíz, -nedvesség és -pára elleni szigetelés:	Nem ismert.
Szigetelés állapota:	Szemrevételezés alapján nem megfelelő.
Szigetelési hibák leírása	Lábazat környékén nedvesedés tapasztalható
Hőszigetelés:	-

Teherhordó szerkezetek

Függőleges:	Vályogtégla falazat
Vízszintes:	Borított gerendás fafödém
Teherhordó szerk. állapota:	Kissé avult
Szerkezeti hiba leírása:	Vízszintes repedések, málások

Válaszfalak

Válaszfalak:	Vályogtégla
--------------	-------------

Nyílászárók

Ablakok szerkezete:	Kapcsolt gerébtokos ablakok
Ablakok üvegezése:	Egy rétegű üvegezés
Ajtószerkezetek:	Pallótokos belső ajtók
Nyílászárók jellemzése:	Avult állapotúak

Épületgépészet

Fűtési mód:	-
Fűtési mód típusa:	-
Egyéb jelentős értékű berendezések:	-
Épületgépészeti állapota:	-
Épületgépészeti állapotának jellemzése:	-
Használati melegvíz ellátás:	-
Hőleadó felületek:	-

Tetőszerkezet

Tető kialakítása	Tetőszerkezet	Tetőfedés, héjalás	Tetőszerkezet/Tetőfedés állapota
Nyeregtető	Fa fedélszerkezet	Cserépfedés, ac. hullámpala	Erősen avult

Tetőszerkezet/Tetőfedés jellemzése:

Mind a tetőszerkezet, mind a héjazat erősen avult.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Homlokzat:

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábzetburkolat
Kőporos vakolat	Erősen avult	Pc simítás.

Helyiséglista:

(Déli épület)

Épület	Nettó terület (m ²)	Hasznos alapterület (m ²)	Korrektív tényező	Redukált alapterület (m ²)	Padozatburk.	Felületképzés	Belmagasság (m)
FÖLDSZINT							
Konyha	15,17	15,17	1	15,2	beton burkolat	meszes festés	2,60
Szoba	14,96	14,96	1	15	beton burkolat	meszes festés	2,60
Tároló	19,47	19,47	1	19,5	PVC	kerámia	2,60
Földszint összesen:	49,60	49,6		49,6			

Épület, felépítmény adatok (Északi épület)**Azonosítás**

Épület típusa	Északi épület
Épület jellege:	Lakóépület
Bruttó alapterülete:	Hagyományos szerkezetű
Nettó alapterületet:	94 m ²
	69,8 m ²

Építési adatok:

Építésének éve:	Nem ismert
Építési mód:	Hagyományos
Kivitelezés minősége:	Átlagos
Építészeti kialakítás:	Avult
Komfortfokozat:	Komfort nélküli

Fizikai állapot:	Avult
------------------	-------

Leírás:	Avult állapotú A falak viszonylag jó állapotban vannak. A tetőszerkezet rossz állapotára a tetősíkok szabad szemmel is látható hullámossága utal. A tetőhéjazat több helyen hiányos, „borzas”. A
---------	---

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

födém a szobában egy nagyobb területen beszakadt. A födémgerenda a beázások miatt erősen korhadtak. Az eresz- és lefolyócsatornák hiányoznak. A nyílászárók deformáltak, erősen avultak. A belső és külső vakolat helyenként elváltak. A lábazati részen felázásból eredő fagyási nyomok találhatóak. Fűtési berendezés nem található.

Közművesítettség

Összközmű: Igen.

Szerkezeti és műszaki leírás**Alapozás, szigetelés**

Alapozás: Nem ismert
Alapozás állapota: Szemrevételezés alapján megfelelő, alapfeltárás nem készült
Alapozási hibák leírása: -

Talajvíz, -nedvesség és -pára elleni szigetelés

Talajvíz, -nedvesség és -pára elleni szigetelés: Nincs
Szigetelés állapota: -
Szigetelési hibák leírása: Lábazat környékén nedvesedés tapasztalható
Hőszigetelés: -

Teherhordó szerkezetek

Függőleges: Vályogtégla falazat
Vízszintes: Borított gerendás fafödém
Teherhordó szerk. állapota: Kissé avult
Szerkezeti hiba leírása: A fafödém a szoba helyiségben beszakadt. Födémgerendák erősen hajlottak

Válaszfalak

Válaszfalak: Vályogtégla

Nyílászárók

Ablakok szerkezete: Kapcsolt gerébtokos ablakok

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Ablakok üvegezése:

Egy rétegű üvegezés

Ajtószerkezetek:

Pallótokos belső ajtók

Nyílászárók jellemzése:

Avult állapotúak

Épületgépészet

Fűtési mód:

-

Fűtési mód típusa:

-

Egyéb jelentős értékű berendezések:

-

Épületgépészeti állapota:

-

Épületgépészeti állapotának jellemzése:

-

Használati melegvíz ellátás:

-

Hőleadó felületek:

-

Tetőszerkezet

Tető kialakítása	Tetőszerkezet	Tetőfedés, héjalás	Tetőszerkezet/Tetőfedés állapota
Nyeregtető	Fa fedélszerkezet	Cserépfedés,	Avult

Tetőszerkezet/Tetőfedés jellemzése:

Mind a tetőszerkezet, mind a héjazat kissé avult.

Homlokzat:

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
Kőporos vakolat	Avult	Pc simítás.

Helyiséglista:

(Északi épület)

Épület	Nettó terület (m ²)	Hasznos alapterület (m ²)	Korrektív tényező	Redukált alapterület (m ²)	Padozatburk.	Felületképzés	Belmagasság (m)
FÖLDSZINT							
Konyha	15,64	15,64	1	15,6	beton burkolat	meszes festés	2,60
Szoba	26,44	26,44	1	26,4	beton burkolat	meszes festés	2,60
Istálló	27,71	27,71	1	27,7	PVC	kerámia	2,60
Földszint összesen:	69,79	69,79		69,8			

Épület, felépítmény adatok (Csarnok épület)**Azonosítás**

Épület típusa	Csarnok épület
Épület jellege:	Raktárépület
Bruttó alapterülete:	Hagyományos szerkezetű
Nettó alapterületet:	Felmérés nem készült
	Felmérés nem készült

Építési adatok:

Építésének éve:	Nem ismert
Építési mód:	Vázás
Kivitelezés minősége:	Szakszerűtlen
Építészeti kialakítás:	Avult
Komfortfokozat:	Komfort nélküli
Fizikai állapot:	Avult
Leírás:	Az acél tartószerkezetek szabad szemmel jó állapotúnak tűnek. A hullámpala héjazat bár erősen erodált, de beázásra utaló nyomokat nem tapasztalhatóak. A lefolyócsatornák hiányoznak. A nyílászárók deformáltak, erősen avultak. Az épület fűtése gázkonvektorokkal biztosított.

Értékmeghatározás

Placi összehasonlító adatok alapján

A telekérték meghatározása

A telek területe (m ²)	3217 m ²	Besorolása:	Településközponti terület
-------------------------------------	---------------------	-------------	---------------------------

A környezet fajlagos telekárai

sz.	Helyszín	Művelési ág	idő	méret m ²	piaci ár* Ft	fajlagos piaci ár Ft/m ²
1.	Újfehértó, Debreceni út 26.	építési telek	2019.	790	4 700 000 (T)	5 949
2.	Újfehértó, Puskin utca	építési telek	2020.	853	4 750 000 (T)	5 569
3.	Újfehértó, Debreceni út	építési telek	2020.	2202	25 000 000 (K)	11 353
4.	Újfehértó, Eötvös József utca	építési telek	2020.	1037	15 000 000 (T)	14 465
5.	Újfehértó, Eötvös József utca	építési telek	2020.	4000	78 000 000 (K)	19 500
	Fajlagos alapár					11 367

*megvalósult tranzakció jelölése: (T)

kínálati ár jelölése: (K)

a felhasznált adatok forrása: saját adatbázis, magyarorszag.hu, ingatlanpiaci hirdetések, ingatlan.com, jofogas.hu

1. Saját adatbázis
2. Saját adatbázis
3. Saját adatbázis
4. Saját adatbázis
5. Saját adatbázis

A telekérték korrekciója

	Részletezés, % eltérés az alapértéktől					Σ % eltérés az alapértéktől	
kínálati ár	0	0	-10	0	-10		
beépíthetőség							
beépítettség							
alak, forma területi méret	5	5	-6	5	-10		
fekvés							
elhelyezkedés	10	10	-2	-10	-10		
megközelíthetőség		2					
domborzat és lejtésviszonyok							
infrastruktúra							
esztétikai benyomás		-1					
környezeti szennyezettség							
meglévő közművek							
kerítettség							
gazdasági környezet		5					
hatósági előírások							
hasznosíthatóság	5	5	-5	-5	-5		
egyéb							
	20	26	-23	-10	-35	Σ : [%]	-4
Korrigált, kerekített fajlagos alapár	11367		0,96		10866,85	10866,85	Ft/m ²

A telekérték megállapítás

TÉ=	3217 m ²	x	10866,85	Ft / m ²	=	34 958 663 Ft
Összesen:						35 000 000 Ft

Az építmények értékének megállapítása

Piaci összehasonlító adatok

a piaci összehasonlító adatok

a telekértéket nem tartalmazzák a telekértéket tartalmazzák

	helyszín	idő	funkció	telek/felép.		piaci ár*	fajlagos piaci ár
				m ²	m ²		
1.	Újfehértó, Bajcsy-Zs. Utca	2021.	lakóház	1500	110	19,8 (K)	180 000
	<i>(Összkomfortos, 2 szobás, kissé avult állapotú családi ház)</i>						
2.	Újfehértó, városközpontban	2021.	lakóház	537	250	29,5 (K)	118 000
	<i>(Kétgenerációs családi ház)</i>						
3.	Újfehértó, Szent István út	2021.	lakóház	1400	240	36 (K)	150 000
	<i>(4 + 1 szobás műanyag nyílászárós ház)</i>						
4.	Újfehértó, városközponthoz közel	2021.	lakóház	1069	45	11,5 (K)	255 556
	<i>(1980-ban épült, vegyes falazatú cseréppel fedett ház)</i>						
5.	Újfehértó, Eötvös József utca	2020.	lakóház	3161	40	15 (K)	375 000
	<i>(Felújítást igénylő, komfortos, 2+1 szobás, családi ház, kovektor+cs.kályha fűtéssel)</i>						
	Átlagos alapár						215 711

*megvalósult tranzakció jelölése: (T) kínálati ár jelölése: (K)

a felhasznált adatok forrása: adatbázis, hirdetések, ingatlan.com, jofogas.hu

- <https://ingatlan.com/ujfeherto/elado+haz/csaladi-haz/32118289>
- <https://ingatlan.com/ujfeherto-varoskozpont/elado+haz/csaladi-haz/32146859>
- <https://ingatlan.com/ujfeherto/elado+haz/csaladi-haz/32093128>
- <https://ingatlan.com/baktaloranthaza/elado+haz/csaladi-haz/szabolcs-szatmar-bereg+megye+baktaloranthaza+jokai+mor+utca/20652140>
- Saját adatbázis

Korrekción tényezők

Tényező	1. épület	2. épület	3. épület	4. épület	5. épület
Kínálati ár miatt	-10%	-10%	-10%	-10%	0%
Elhelyezkedés	10%	0%	5%	0%	-2%
Építés éve	-5%	-10%	-10%	-8%	2%
Telek mérete	5%	10%	5%	8%	0%
Alapterület	-5%	10%	10%	0%	0%
Fűtési rendszer	-5%	-8%	-8%	-5%	0%
Falazat anyaga	-5%	-5%	-5%	0%	0%
Belsőépítészeti kialakítás	-4%	-6%	-4%	-4%	1%
Avult állapot	-3%	-6%	-6%	-3%	1%
Komfortfokozat	-3%	-3%	-3%	-2%	0%
Korrekción mértéke	-25%	-28%	-26%	-24%	2%
Fajlagos piaci ár (Ft/m ²)	180 000	118 000	150 000	255 556	375 000
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²)	135 000	84 960	111 000	194 223	382 500
Átlagos fajlagos alapár (Ft/m²)	181 537				

Az építményérték megállapítása

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Lakóépület	$m^2 \times$		$Ft/m^2 =$	Ft
Déli épület	$49,6 m^2 \times$	$100 \% =$	$49,6 m^2 \times 46 739 Ft/m^2 =$	2 318 254 Ft
Északi épület	$69,8 m^2 \times$	$100 \% =$	$69,8 m^2 \times 46 740 Ft/m^2 =$	3 262 452 Ft
Összesen:	$119 m^2$		119,4 $m^2 \times 181 537 Ft/m^2 =$	5 580 706 Ft
Egyedileg értékelendő elem				0 Ft
Építményérték mindösszesen				5 580 706 Ft

az építményérték

a telekértéket nem tartalmazza a telekértéket tartalmazza

Költség alapú módszer alapján

(Hrsz.: 89.)

	Alapterület	Bruttó pótlási költség		Avulás			Nettó pótlási költség
		(m^2)	(Ft/m^2)	(Ft)	Fizikai %	Erkölcsei %	
Lakóépület							
Déli épület	$49,6 m^2$	250 000	12 400 000	65 %	15 %	5 %	1 860 000 Ft
Északi épület	$69,8 m^2$	250 000	17 450 000	65 %	15 %	5 %	2 617 500 Ft
Épületek összesen							Ft
Egyedileg értékelendő elem							Ft
Építmények összesen							4 477 500 Ft
Ingyatlan mindösszesen:							39 477 500 Ft

Piaci helyzetelemzés

Piaci helyzetelemzés

Település ingatlanforgalma:

Átlagos

Forgalomképesség:

Forgalomképes

Hosszú távú értékállóság:

Értéktartás várható

Az ingatlan fedezetnek:

Alkalmas

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Az ingatlan városközpontoz való közelsége, nagy alapterülete és rossz állagú épületei miatt a költség alapú módszert találtam legjobb értékelési módszernek

Forgalmi érték: 39.500.000.- Ft

Kockázatok

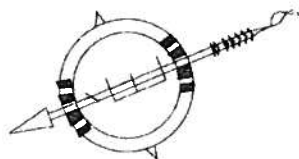
Követelés, kényszerbefektetés,
érvényesítésének kockázata:

Hitelbiztosítéki érték

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

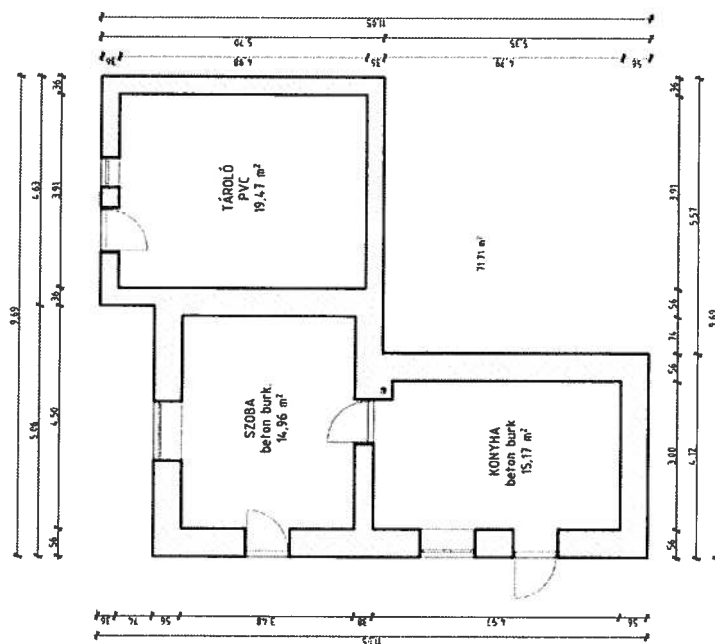
Mellékletek (89. hrsz.):

Alaparjazok:



Bruttó alapterület:	77,71 m ²
Nettó alapterület:	49,60 m ²
Tároló	19,47 m ²
Szoba	14,96 m ²
Konyha	15,17 m ²
Nettó alapterület összesen:	49,60 m ²

DÉLI ÉPÜLET



ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Tulajdoni lap:

TAKARNET Földhivatali Információs Rendszer

Page 1 of 2

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	LFOO2273 (lejárta: 2021.09.24)	Képfés
-----------------	--------------	--------------------------------	--------

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

Nem hiteles tulajdoni lap

SZ.SZ-B Megyei Köormányhivatal Földhivatali Főosztály
4401 Nyíregyháza Bithon u 13

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemlé másolat
Mégrendelés száma: 30005/70153/2021
2021.05.12

ÜZEMHÁZTÓ

Szektor : 61

Helyterület: 89 helyrajzi szám

4266 ÜZEMHÁZTÓ Szent István út 16.

IRRSZ

1. Az ingatlan adatai:

Alrévület adatak

móvelési ág/kivett megnevezés/

m.n.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alrévület adatak

terület

ha m2

kat.jöv.

k.fill

. Kivett ipartelep és bűtorbolt

0

IRRSZ

3217

0

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyzés határozat, árkesés idő: 68029/1996.11.27

jogcím: örökös

jogállás: tulajdonos

név : Idán Gabriella

sz.név: Steern Gabriella

szül. : 1948

a.név : Kats Katalin

cím : Makalánit 9.ARECVOT 76608

IRRSZ

4. tulajdoni hányad: 2/1

bejegyzés határozat, árkesés idő: 30092/1997.01.03

jogcím: zálog

jogállás: tulajdonos

név : Idán Gabriella

sz.név: Steern Gabriella

szül. : 1948

a.név : Kats Katalin

cím : Makalánit 9.REMOVOT 76608

IRRSZ

4. bejegyzés határozat, árkesés idő: 50000/2010.10.10

Vasútközpont

vezetékjog bejegyzés 22 kV-os közcsonkvezetékhez: 20 m2 terület nagyságra vonatkozik

határozat LE-0040(5870)/10 határozat: LE-0040(5870)/10.

jogcím:

név: E.ON TISZÁRTVÉLI ÁRAMTÁRSULÓ RTK. törzesszám: 10750076

cím : 4024 DEBRECEN Kossuth út 41

Es a tulajdoni lap jogszabályi hatóvága eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Térképmásolat:

SZ-SZ-B Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály
4401 Nyíregyháza Báthori u. 13.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

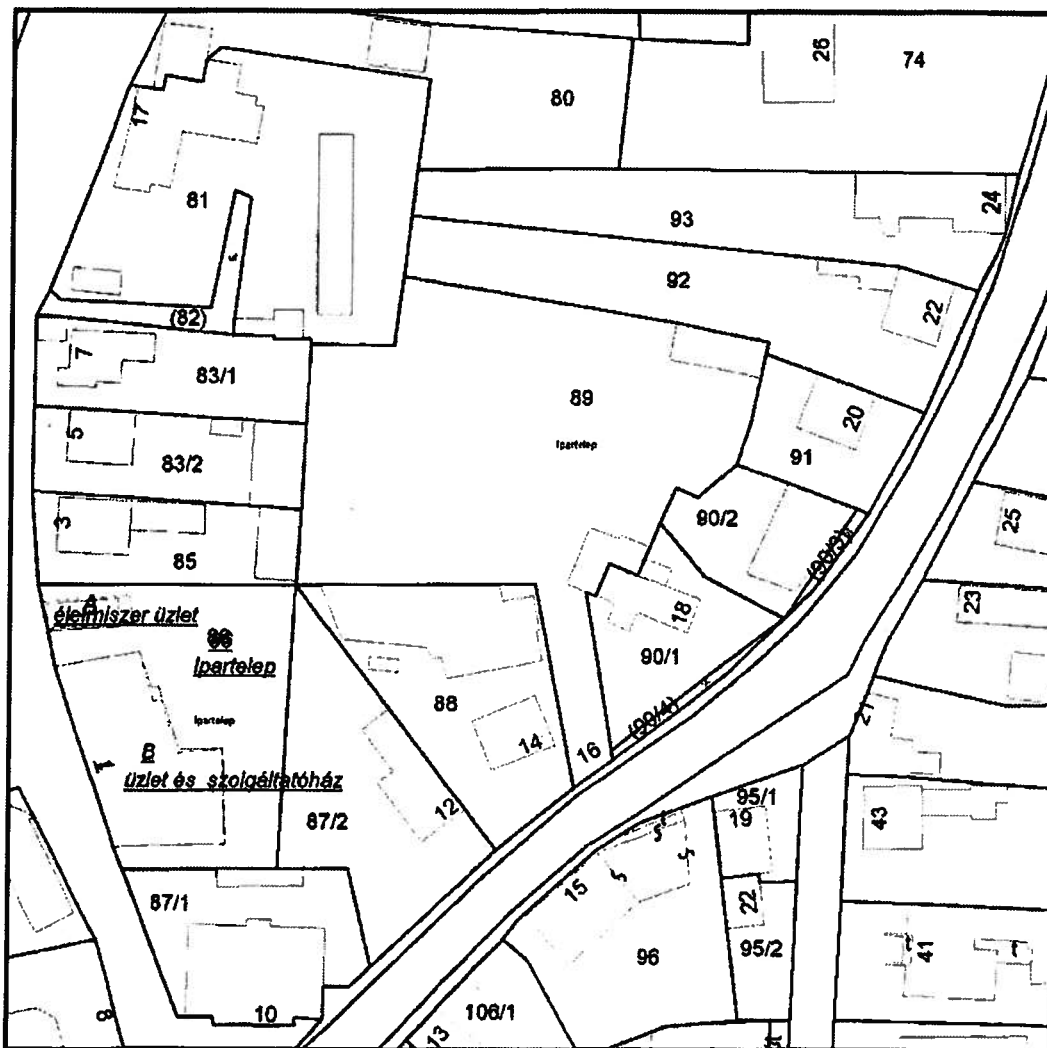
2021.05.12 08:13:26

Helyrajzi szám: ÚJFEHÉRTÓ belterület 89

Megrendelés szám: 7/2442/2021

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 68920540002021



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

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Fényképek:

