

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY


a(z)

4130 Derecske, Dózsa György utca 32. szám alatti 190 helyrajzi számú kivett lakóház, udvar ingatlanról.



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

Berettyóújfalu, 2023. június 9.


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

TARTALOMJEGYZÉK

Címlap.....	1
Tartalomjegyzék.....	2
Értékelési Bizonyítvány	3-4
Alapadatok	5-13
Értékmeghatározás	14-15
Piaci összehasonlító adatok alapján	16-19
Forgalmi érték.....	20
Melléklet__Térképek.....	21
Melléklet__ Tulajdoni lap.....	22-26
Melléklet__Térképmásolat.....	27
Melléklet__Megrendelő.....	28
Melléklet__Alaprajz.....	29
Melléklet__fotók.....	30-34

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Értékelési Bizonyítvány

Megrendelő adatai

Megrendelő neve: **Derecske Város Önkormányzata, 4130 Derecske, Köztársaság útja 87.**

Értékelés célja: adásvételi szerződés előkészítése céljából, ingatlan értékének megállapítása.

Értékbecslés módszere :- piaci összehasonlító adatokon alapuló

Értékelés tárgya

Ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám:	4130
Település:	Derecske
Helyrajzi szám:	190
Utca:	Dózsa György utca
Házszám, emelet-ajtó:	32.
Művelési ág:	kivett lakóház, udvar
területe:	935 m ²
Szolgalom:	-
Teherlap bejegyzés:	-
Széljegyek:	-
Értékelt tulajdoni hányad:	1/8 Derecske Város Önkormányzata

Helyszíni szemle dátuma: 2023.06.07.

Szakvélemény érvényessége: 90 nap

Értékelés célja: adásvételi szerződés előkészítése céljától

Értékelés alapja: Piaci összehasonlító adatok

Értékesíthetőség: Korlátozott 90-180 nap

Kiinduló adatok, információk:

Területi adatok összesítése

Belterületi földrészlet(ek) összesen: 935 m²

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Épület(ek) összesen:

Bruttó alapterülete: **90,00 m²**

Nettó alapterülete: **72,60 m²**

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke 1/8 tulajdoni hányad:

2.000.000,- Ft azaz

Kétmillió forint

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

Megbízott: Barta-Pap Margit ingatlanvagyon értékbecslő

Berettyóújfalu, 2023. június 9.


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

Megjegyzés:

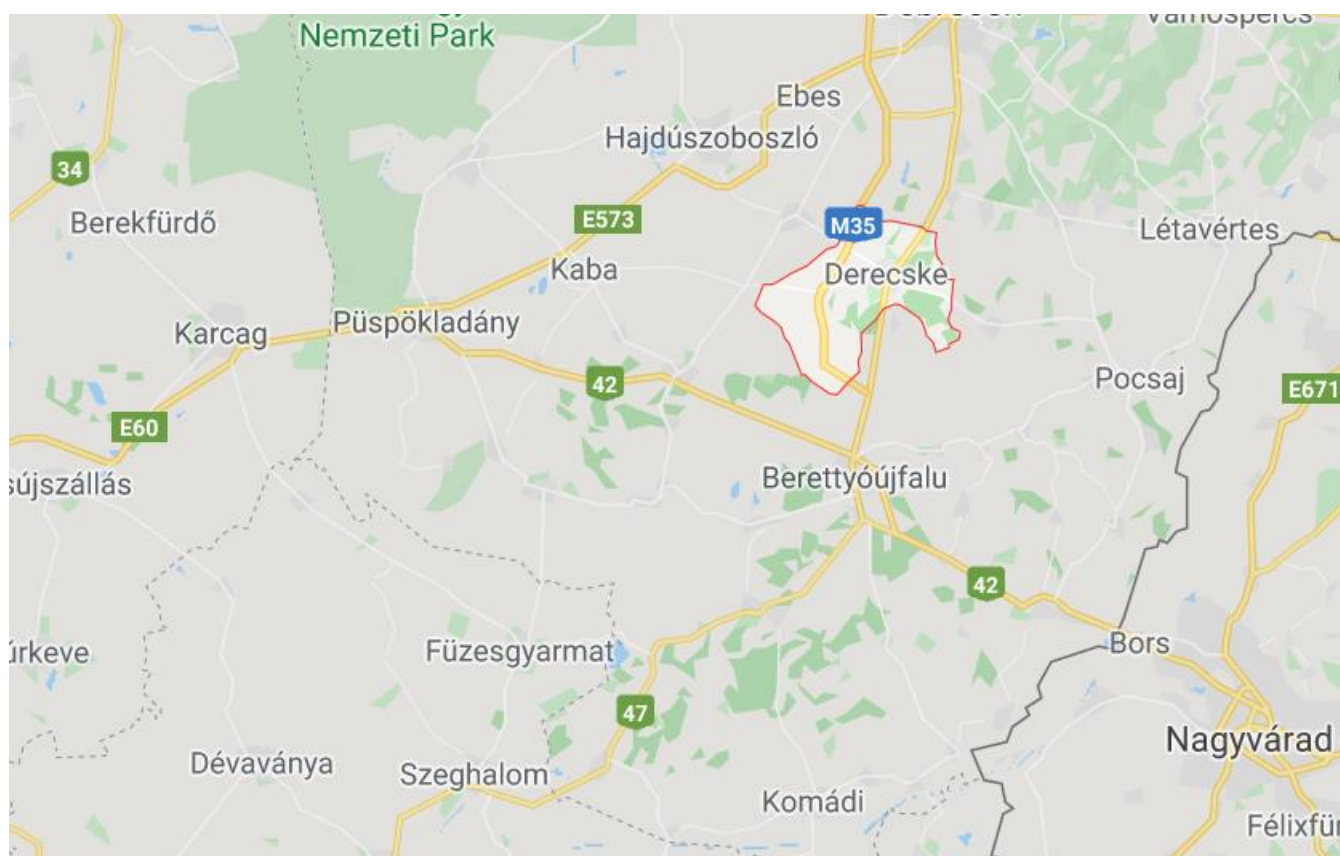
Értécsökkentő tényező: felújításra szoruló

Értéknövelő tényező:

Alapadatok

Település területi elhelyezkedése:

Derecske település Hajdú-Bihar megye középső részén, Debrecen megyeszékhely és Berettyóújfalú város vonzáskörében, a Debrecen – Szegeddel összekötő 47-es számú főútvonal mellett, a megyeszékhelytől 21 km-re délre, Berettyóújfalú várostól 14 km-re északra található.



Település jellemzése:

Derecske város Magyarország keleti részén, Hajdú – Bihar megyében, Debrecen-től 22 km – re, a 47 – es számú főútvonal mentén fekszik. Derecske először Bihar vármegyéhez, később Hajdú – Bihar megyéhez tartozott. A település neve az írásos emlékekben 1291. évben bukkant fel először. A régészeti leletek tanúsága szerint ez a vidék már a honfoglalás előtt is lakott hely volt. Derecske a hajdani mezőváros, majd később hajdúváros 1991. január 1 – jétől újra városi rangra emelkedett. A rendszerváltást követően rohamos fejlődésnek indultak az egyéni vállalkozások, különösen a szolgáltatások: kereskedelem, vendéglátás és a mezőgazdaság területén. Az ipari vállalkozások közül a bútorgyártás, a fémegymunkálás, valamint a fém szerkezet gyártása jelentős, de a lakosság fő megélhetési forrása a mezőgazdaság. A település gazdasági életét kedvezően befolyásolja Debrecen közelsége, a 47 – es számú főút (M47) melletti fekvése.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Közlekedése megközelíthetősége jónak mondható, mivel 47-es fő közlekedési útvonal közvetlen közelében fekszik. A Szeged illetve Debrecen irányába közlekedő menetrendszerinti autóbuszjáratok naponta több alkalommal is megállnak.

A térségben alapvetően a mezőgazdaság és a hozzá kapcsolódó feldolgozóipar a jellemző.

A közelmúltban megvalósult fejlesztéseknek köszönhetően a város rendelkezik kerékpárúttal is, amely összeköttetésben áll Tépe és Sáránd településsel.

Derecske város területén számos közintézményt találhatunk, tehát ellátottsága jó. Rendelkezik saját polgármesteri hivattal, művelődési központtal, óvodával, általános iskolával, szakközépiskolával, gimnáziummal, postával, orvosi rendelővel, ahol helyet kapott a családsegítő szolgálat és a védőnői ellátás intézménye is.

A település 2013-ban ismét járási székhellyé vált. A Derecske-Létavértesi Kistérség kulturális, oktatási és gazdasági központja, székhelye.

Ipara alapvetően a mezőgazdasági termékeinek feldolgozására épülő élelmiszer feldolgozás.

Ipari ingatlanokkal a peremrészeken, kereskedelmi ingatlanokkal a központi részekben találkozhatunk. A gazdasági tevékenység élénk. Ezen kívül új- és régi építésű társasházakkal, illetve családi házakkal találkozhatunk még a városban. A beépítetlen építési területek száma közepes. Derecske ingatlanpiaca közepesnek mondható. Ingatlan árait tekintve a Hajdú-Bihar megyei rész felső harmadában található.

Ingatlan településen belüli elhelyezkedése és leírása:

A Derecske Dózsa György utca 32. szám alatti 190 helyrajzi számú ingatlan a Konyár felé vezető közlekedési útvonal mentén található. A város központjától légvonalban 510 m-re található. Derecske Város Önkormányzata, mint résztulajdonos, az 1/8 tulajdonrész eladását tervezi az ingatlan 7/8 tulajdonosa részére.

Az ingatlan megközelíthetősége kiépített szilárd burkolatú útról lehetséges. Az ingatlan gyalogosan és gépjárművel egyaránt könnyen megközelíthető, a határoló utcák burkoltak.

Az értékelt ingatlan közbenső telekre épült oldalhatáros építési móddal kis előkert kihagyásával. A lakóépület sátoztetős földszintes, alapja beton építés éve nem ismert feltehetően a 70-es években épült, falazata vályog a válaszfal téglá, földem szerkezete fagerendás. A tető héjalása cserép. A házban a helyiségek nem fűtöttek, hőleadó nem található. Két bejárat került kialakításra egy főbejárat és egy hátsó az udvar felől. A bejárat ajtókat ki lettek cserélve. Helyiségei folyosó, 2 szoba, konyha, étkező, fürdő és spájz. Az ablak nyílászárók fából készültek, felújításra szoruló. Az épület nem karbantartott, homlokzat és belseje felújításra szoruló.

Az ingatlan közműellátása: villany, víz, szennyvízcsatorna

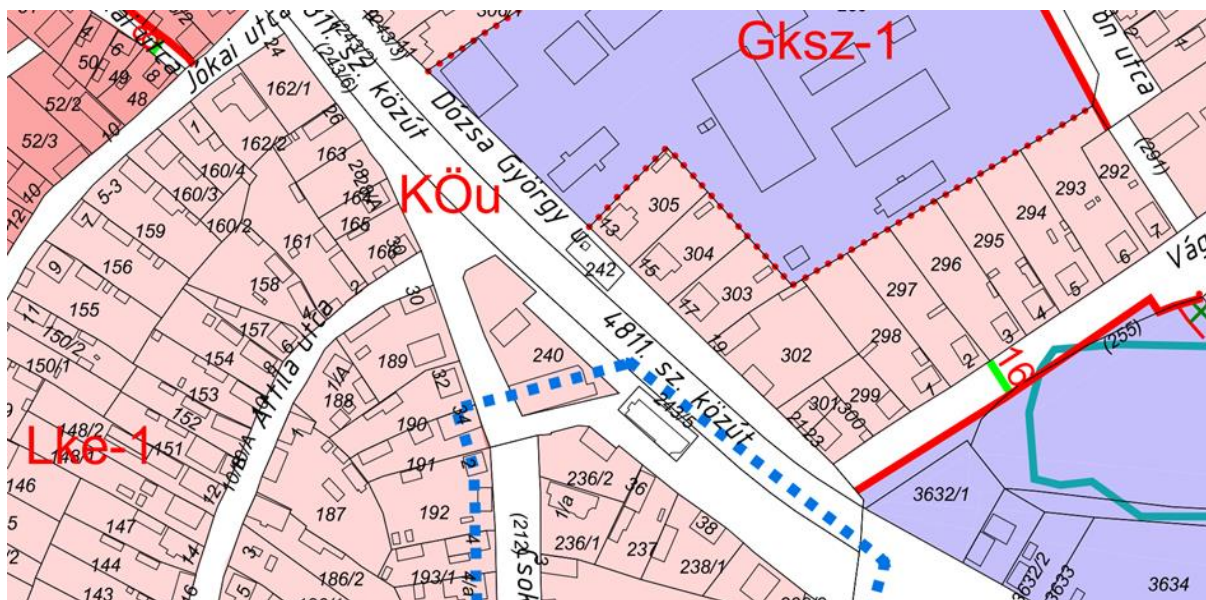
Lakóház hasznos alapterület: 72,60 m²

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

Árterület:	nem
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	családi házak, kereskedelmi ingatlan

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Jelenlegi hasznosítás:	családi ház
Legcélszerűbb hasznosítás:	családi ház
Építési övezet:	Lke-1
Építési övezet típusa:	Kertvárosias lakóterület
Értéket jelentősen befolyásoló körülmény:	felújítandó



Lke-1, Lke-2 építési övezetek (Kertvárosias lakóterületek)

34.§

- (1) Az övezetbe a belvárost övező azon lakóterületek tartoznak, ahol az apró és közepes méretű telkek, a spontán történt tömbbelső feltárások, telekaprózódások következtében vegyesen helyezkednek el, ahol a kertvárosias és falusias telekhasználat egyaránt megtalálható.
- (2) a) Az építési övezetben területen elhelyezhető épület - a lakó rendeltetésen kívül:-
 - aa) a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, kivéve benzinkút és autómosó
 - ab) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
 - ac) kulturális,
 - ad) szállás jellegű,
 - ae) sportrendeltetést is tartalmazhat

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

- b) ⁹ Elhelyezhető továbbá, az *Lke-1* építési övezetben: A övezet sajátos (lakóterületi) használatát nem korlátozó vagy attól védelmet nem igénylő gazdasági tevékenység célját szolgáló épület.
- (3) ¹⁰ Az *Lke-1* építési övezetben legfeljebb négylakásos, az *Lke-2* építési övezetben legfeljebb 8 lakásos lakóépület építhető, de lakásonként legalább 250 m² telekhányadot kell biztosítani.
- (4) Az *Lke-2* új beépítésre szánt területként kijelölt építési övezet tömbjeire vonatkozóan, az Étv. 24.§ (2) szerinti telekcsoport újraosztási jogintézményt kell érvényesíteni. A telekcsoport újraosztás a terület beépítésének feltétele.
- (5) Az utca felőli épület utcai telekhatártól való távolságát jelen rendelet 5. melléklete határozza meg. Ez alapján az épületet építési helyen belül vagy:
- kötelezően utcavonalon állóan,
 - utcavonalon vagy attól legalább 3 méter (választható) távolságra lehet elhelyezni,
 - az utcavonaltól mért 3,0 vagy 5,0 méter mélységű előkert kialakításával kell elhelyezni, ahol az előkert telek belső része felőli vonala, egyben az utca felőli kötelező építési vonal is.
- (6) Az építési telkek legnagyobb beépítettségét, az építhető épületmagasság mértékét, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméreteket jelen rendelet 3. mellékletének 1. táblázata tartalmazza.
- (7) Az építési övezetet teljes közművesítéssel kell ellátni.
- (8) Az építési övezetbe tartozó azon építési telkek telekvégétől mért 14 m-en belül, amelyek a Ksp építési övezettel határosak, állattartó épületek, trágya- és szennyvíztároló nem helyezhető el és az érintett telekrészt kertként kell hasznosítani.

3. melléklet: Építési övezetek beépítésének előírásai

1. táblázat

Lakó övezetek beépítésének előírásai

	A	B	C	D	E	F	G	H
1	Az építési telkek							legkisebb- legnagyobb homlokzat- magasság (m)
2	övezeti jele	beépítési módja /jele/	legkisebb területe (m ²)	legkisebb szélessége (m)	legkisebb mélysége (m)	legnagyobb beépítettség % *	legkisebb zöldfelülete %	
3	Kisvárosias lakó övezetek							
4	Lk-1	Z	300	10	25	40*	20	4,2-7,5
5	Lk-1x	Z	300	10	25	40*	20	4,2-7,5
6	Lk-2	O	400	12	30	40*	20	3,5-6,0
7	Kertvárosias lakó övezetek							
8	Lke-1	O	500	14	35	35	45	< 6,0
8/A	Lke-2	O	400	14	30	35	45	< 6,0
9	Falusias lakó övezetek							
10	Lf-1	O	650	14	-	30	40	< 4,5

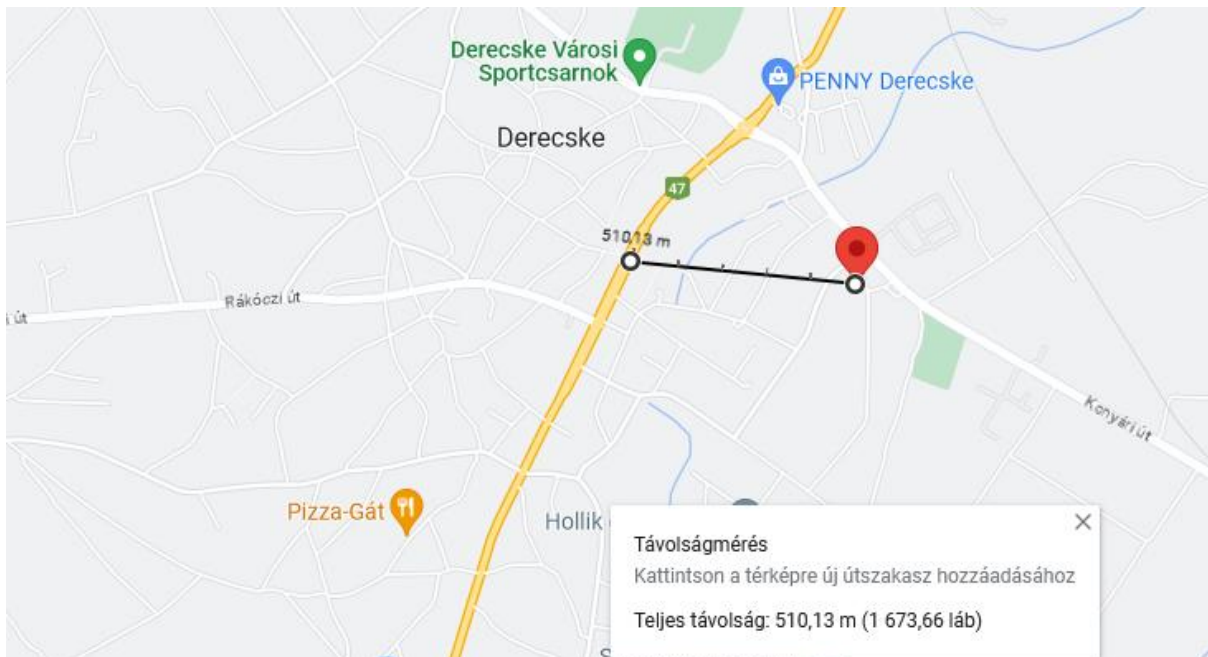
* Saroktelken teljes közművesítettség esetén, a legnagyobb megengedett beépítettség 60 %.

**Az legkisebb épületmagasság értéket a fő rendeltetési egységet (egységeket) magában foglaló épület mögött elhelyezett tároló, és egyéb gazdasági épületek esetében nem kell biztosítani.

forrás: Derecske Város Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2022.(I.15.) és 6/2022.(III.4. rendeletével módosított, 23/2019.(XII.20.) sz. önkormányzati rendelete egységes szerkezetbe

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Megközelíthetőség



Ingatlan megközelíthetősége: Az értékelt ingatlan kiépített útról jól megközelíthető, a város átszelő 47-es közlekedési úton Debrecen felé haladva a körforgalomban jobbra kanyaradunk a Konyár felé vezető Dózsa György utcára ahol 380 m megtétele után újra jobbra kanyarodunk az Attila utcára 20 m után balra ahol 45 m után érjük el az értékelt ingatlant. Kiépített szilárd burkolatú utcában helyezkedik el.

Közlekedési eszközök: A vasúti megállóhely Derecske-Vásártér mintegy 500 m-re található, a távolsági buszmegálló mintegy 860 m-re a 47-es fő közlekedési úton található.

Tulajdoni lap adatai

Irányítószám, település:	4130 Derecske
Helyrajzi szám:	190
Utca:	Dózsa György utca
Házszám, emelet-ajtó:	32.
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2023.02.20.
Telek területe:	935 m ²
Értékelt tulajdoni hányad:	1/8
Ingatlan fekvése:	belterület

Természetbeni adatok

Irányítószám, település:	4130 Derecske
Utca:	Dózsa György utca
Házszám, emelet-ajtó:	32.

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Művelési ág:	kivett lakóház, udvar
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Az értékelt hányad: 1/8 Az ingatlan tulajdonosa: Derecske Város Önkormányzata 1/8 tulajdoni hányad

Belterületi földrészlet

Azonosítás

Telek alapterülete:	935 m ²
---------------------	--------------------

Jellemzés

Telek kialakítása:	szabályos
Telek alakja, formája:	sokszög
Telek határai:	közbenső telek
Telek kerítettsége:	kerített
Kerítés típusa:	beton alapon, fém
Beépítés módja:	oldalhatáron épült
Domborzati és lejtésviszonyok:	sík
Fák, felépítmények:	lakóház, udvar

Közművesítettség

Közművek: elektromos energia, ivóvíz, szennyvízcsatorna

Épület, felépítmény adatok

Azonosítás

Épület típusa:	Lakóház
Épület jellege:	Családi ház
Bruttó alapterülete:	90,00 m ²
Nettó alapterülete:	72,60 m ²

Építési adatok

Építésének éve:

Építési mód:	hagyományos
Kivitelezés minősége:	megfelelő
Építészeti kialakítás:	családi ház
Komfortfokozat:	komfort nélküli
Fizikai állapot:	felújításra szoruló állapotú
Leírás:	hagyományos építési módú, földszinti családi ház

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Fűtési mód típusa:	-
Egyéb jelentős értékű berendezések:	-
Épületgépészet állapota:	-
Épületgépészet állapotának jellemzése:	-
Meleg vízellátás:	-
Hő leadó felületek:	-

Tetőszerkezet

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

Tetőszerkezet / Tetőfedés jellemzése: kornak megfelelő

Homlokzat

Homlokzatburkolat	Homlokzatburkolat állapota	Lábazatburkolat
vakolt	felújításra szoruló	vakolt

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Helyiséglista:

	Nettó terület (m ²)	Hasznos alapterület (m ²)	Korrekciós tényező %	Redukált alapterület (m ²)	Padozat burkolat	Belmagasság (m)	fűtés
lakóház							
Folyosó	6,50	6,50	100	6,50	beton	2,98	-
spájz	3,00	3,00	100	3,00	beton	2,98	-
szoba1	19,30	19,30	100	19,30	beton	2,98	-
szoba2	19,30	19,30	100	19,30	föld	2,98	-
fürdőszoba	7,60	7,60	100	7,60	beton	2,98	-
étkező	7,50	7,50	100	7,50	föld	2,98	-
konyha	9,40	9,40	100	9,40	föld	2,98	-
Lakóház nettó területe kerekítve	72,60	72,60		72,60			

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 értékmeghatározás:

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
- 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:

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 újjáépítési 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 többletfordításokat 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:-

Értékmeghatározás

Piaci összehasonlító adatok alapján

AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

Piaci összehasonlító megközelítés

Összehasonlító adatok:

		Összeh. ingatlan I.		Összeh. ingatlan II.		Összeh. ingatlan III.		Összeh. ingatlan IV.		Összeh. ingatlan V.	
Elhelyezkedés, fekvés	vizsgált ingatla	1.,		2.,		3.,		4.,		5.,	
Leírás	vizsgált ingatl	Derecske		Derecske		Derecske		Derecske		Derecske	
ház	73 m2 73 m2	100 m2	100 m2	82 m2	82 m2	65 m2	65 m2	72 m2	72 m2	80 m2	80 m2
Telekterület	935 m2	1 178 m2		1 103 m2		604 m2		410 m2		600 m2	
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		20 900 000 Ft		15 900 000 Ft		18 000 000 Ft		15 900 000 Ft		17 800 000 Ft	
Fajlagos érték		209 000 Ft/m2		193 902 Ft/m2		276 923 Ft/m2		220 833 Ft/m2		222 500 Ft/m2	
Adat forrása, dátuma		jofogas.hu 2023. jun		ingatlan.com 2023. jun		ingatlan.com 2023. jun		jofogas.hu 2023. jun		jofogas.hu 2023. jun	

Korrekciók:

Kínálati ár	-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterületi eltérés	0%	0%	15%	0%	0%
Elhelyezkedés	0%	0%	0%	0%	0%
Műszaki állapot	0%	0%	-5%	-5%	-5%
Telekadottságok	0%	0%	10%	15%	10%
Infrastruktúra	0%	0%	0%	0%	0%
Hasznosíthatóság	0%	0%	0%	0%	0%
Jogi helyzet	0%	0%	0%	0%	0%
közmű	0%	0%	0%	0%	0%
	0%	0%	0%	0%	0%
	0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:	-10%	-10%	10%	0%	-5%
Módosított alapár:	188 100 Ft/m2	174 512 Ft/m2	304 615 Ft/m2	220 833 Ft/m2	211 375 Ft/m2
Módosított alapár átlaga:	219 887 Ft/m2				

Az érték megállapítása

Redukált alapterület	Módosított alapár átlaga	Érték
73 m2	219 887 Ft/m2	15 963 809 Ft

Egyedileg értékelendő elem:	
Érték mindösszesen:	15 963 809 Ft
Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:	16 000 000 Ft

Az érték a telekértéket nem tartalmazza ☐

Az érték a telekértéket tartalmazza ☒

Összehasonlító adat

Barta-Pap Margit ingatlanvagyon értékelő

1. sz összehasonlító adat



Két szoba + ebédlős családi ház eladó Derecskén

20 900 000 Ft

Ingatlanközvetítő

100 m² | 2 szoba | 209 000 Ft/m²
Hajdú-Bihar, Derecske

Debrecen és Vidéke Bt.

Kétszobás, vályogfalazatú, téglalappal rendelkező ház új tulajdonosát várja

- Két külön nyíló szoba, konyha, ebédlő, két folyosó-előtér rész, kamra, fürdőszoba, WC helyiségekből áll a kb. 100 nm belső alapterületű lakóház

- A ház alapja téglá, falazata vályog. Az ingatlan minden közművel el van látva

- A padlóburkolatok: egyik szobában padló, másikkban padlószőnyeg van, az egyik közlekedőben és a kamrában PVC, az ebédlőben, konyhában, fürdőszobában és az egyik előtérben mázas kerámia burkolatok vannak.

- A két szobában az ablakok műanyagra lettek cserélve csakúgy, mint a két bejárati ajtó közül az egyik, amelyet a tulajdonosai használnak.

- A fűtés gázkonvektorokkal biztosított, de a konyhában van egy cserépkályha is, mely jó szolgálatot tehet egy kis fűtés rásegítésben, vagy addig, amíg még nincs túl hideg, és elegendő néhány hasáb fa, hogy kellemes legyen a hőmérséklet.

- A telek szinte szabályos téglalap alakú, új tulajdonosa tetszés szerint alakíthat belőle parkosított pihenő udvart, amellet gyümölcsfák és veteményeskert is bőven elférnek, ha erre lenne igény.

-Az udvar hátsó részében található egy garázs és egy tároló épület, mely bevakolásra váró állapotú.

Ha szeretné megtekinteni az ingatlant, kérjük, hívjon vagy írjon nekünk, hogy a megtekintéshez időpontot egyeztethessünk.

Feladás dátuma: május 22. 11:36.

https://ingatlan.jofogas.hu/hajdu_bihar/Ket_szoba_ebedlos_csaladi_haz_elado_Derecsken_130485931.htm

2. sz. összehasonlító adat



15,90 M Ft 193 902 Ft / m²

Derecske, Hajdú-Bihar megye

Alapterület	Telekterület	Szobák
82 m ²	1103 m ²	3

K

Háromszobás, felújítandó ház eladó Derecskén!

- Az ingatlan beton alapú, vályogfalazatú és kiváló szerkezeti állapotú

- 3 szoba, előszoba és közlekedő, konyha, fürdőszoba és spájz helyiségek találhatók a házban.


- Fűtése cserépkályhával van megoldva, víz, villany bent van a házban.

-Jelenlegi burkolatai: hajópadló, illetve csempe. A nyílászárók is felújításra szorulnak.

- Ha olyan házat keres, melyet saját igényei szerint szeretne felújítani, keressen mos és tekintse meg mihamarabb!

<https://ingatlan.com/33551502>

3. sz. összehasonlító adat



18 M Ft 276 923 Ft / m²
Derecske, Hajdú-Bihar megye

Alapterület	Telekterület	Szobák
65 m ²	604 m ²	3

K

Leírás

Szerkezetileg nagyon jó állapotú, a mai kor igényei szerinti korszerűsítésre váró családi ház eladó Derecskén

- A 65 nm belső területű, két bejáratú lakóházban előszoba, 2 szoba, nappali, konyha, fürdőszoba és spájk helyiségek találhatók
- A fürdőszobában a padlóburkolat mázas kerámia, a többi helyiség betonozott és PVC burkolata van.
- A fűtésre 3 cserépkályha áll rendelkezésre

- Az udvaron vannak melléképületek (tárolók, gazdasági épület, fűszekamra) és gyümölcsfák is.

Az aszfaltburkolatú utcán lévő ingatlan kiváló otthonná alakítható akár fiatal párok, akár gyermekes családok számára, de nyugdíjasok is kényelmes lakást találhatnak itt maguknak.

Ha szeretnék megtekinteni az ingatlant, kérjük hívjanak vagy írjanak nekünk, hogy a megtekintéshez időpontot egyeztethessünk

<https://ingatlan.com/33572294>

4. sz. összehasonlító adat



Összközműves, két szobás családi ház eladó Derecskén

15 900 000 Ft

Ingyenlanközvetítő

72 m² | 2 szoba | 220 833 Ft/m²
Hajdú-Bihar, Derecske

Debrecen és Vidéke Bt.

Derecske egyik csendes, aszfaltozott utcájában lévő családi ház új tulajdonosát várja

- A lakóházban - mely vegyes falazatú- 2 külön nyíló szoba, konyha-étkező, fürdőszoba, kamra, folyosó helyiségek találhatók
- A padlóburkolatok: mázas kerámia, a szobákban pedig padlószőnyeg.
- A fűtéshez gázkonvektorok állnak rendelkezésre

- Az ingatlan be van kötve a szennyvízcsatorna hálózathoz
- A fő épület mellett található még az udvaron tároló és gazdasági épület is, melyek csakúgy, mint a lakóház felújítást igényelnek.
- Ha szeretné megtekinteni ezt az ingatlant, mely már kisebb felújítással is igen kényelmes otthona lehet új tulajdonosainak, kérjük hívjon vagy írjon nekünk, hogy bemutathassuk Önnek!

Feladás dátuma: május 22. 11:39.

https://ingatlan.jofogas.hu/hajdu_bihar/Osszkozmuves_ket_szobas_csaladi_haz_elado_Derecsken_134397131.htm

5. sz. összehasonlító adat



Derecskei 80 nm-es ház eladó

17 800 000 Ft

Ingatlanközvetítő

80 m² | 2 + 1 fél szoba | 222 500 Ft/m²
Hajdú-Bihar, Derecske

14

otp ingatlanpont

Finszter és társai Kft.

Eladó Derecske központjához közel 80 m²-s felújítandó családi ház. Az épület vegyes falazatú, a burkolatok mozaik ill. szőnyegpadló. A fűtést etázs fűtéssel radiátoros megoldással oldották meg. Az ingatlan sarki telken fekszik, jól megközelíthető, a bejárat két oldalon is biztosított. Az ingatlan a gáz kivételével minden közművel rendelkezik. A közelben található a Penny Market, tőle nem messze a körforgalom után számtalan üzlet és kiszolgálóintézmény/Posta, Városi Önkormányzat hivatala Busz megálló stb/. Amennyiben hirdetésem felkeltette figyelmét keressen telefonon v.e-mailben és én készséggel állok rendelkezésére az OTP háttérrel Csok, kedvezményes kamatozású hitel igénylés lehetőségével is.

Referencia szám: M209386

Feladás dátuma: december 29. 11:45.

https://ingatlan.jofogas.hu/hajdu_bihar/Derecskei_80_nm_es_haz_elado_126949252.htm

ÖSSZEGZÉS

A számítások során a következő eredményeket kaptam:

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték 1/8 tulajdoni hányad: 2.000.000.-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:

-

**1/8 tulajdoni hányad Forgalmi
érték: 2.000.000 ,- Ft**

**azaz
Kétmillió forint**

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

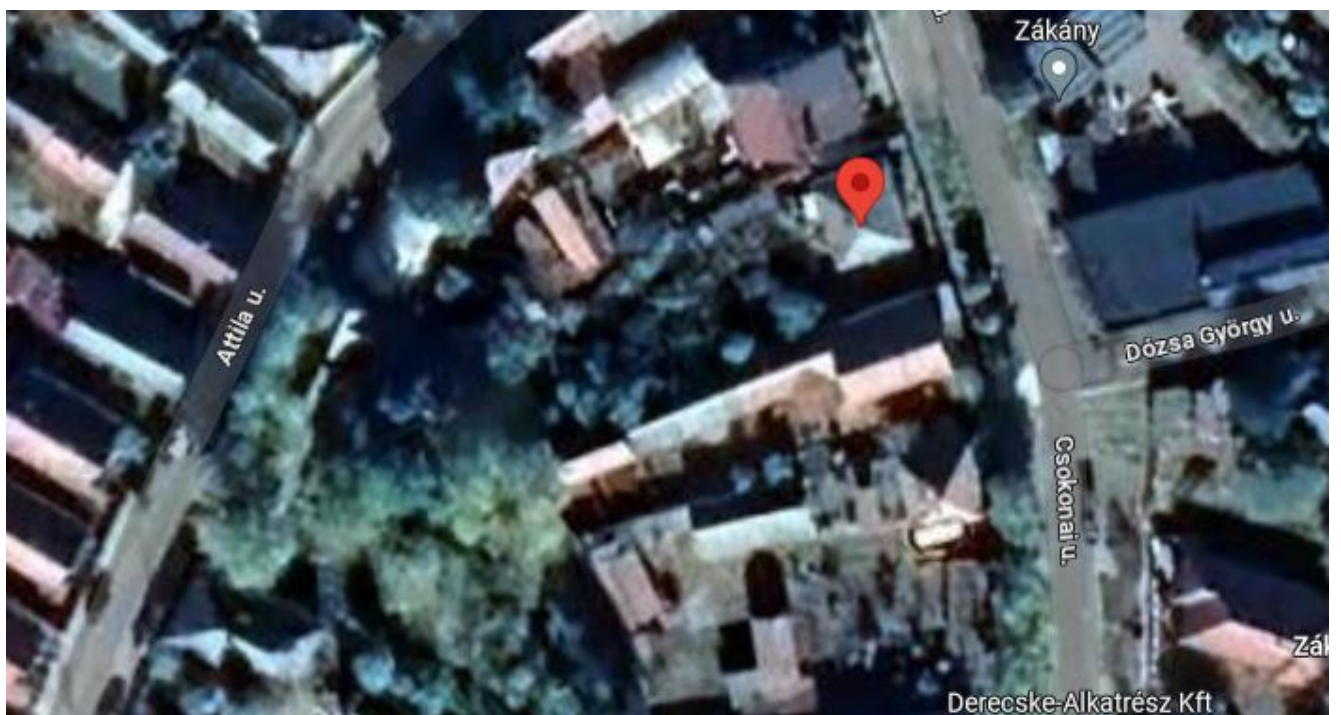
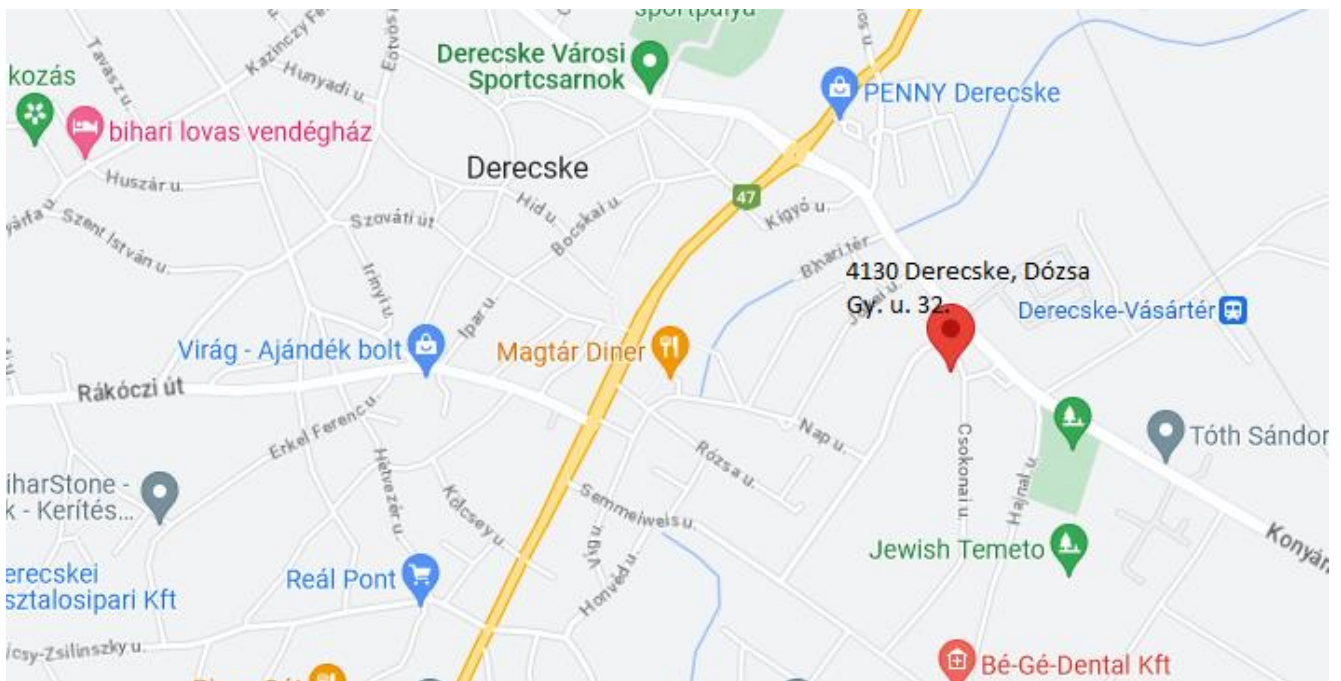
A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

MELLÉKLETEK

Megnevezés:

- Térképek
- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Megrendelő
- Alaprajz
- Fotó

TÉRKÉPEK





Digitálisan aláírt: Visi Edina
Gréta
Dátum: 2023.02.20 10:19:18
+01'00'

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal

Oldal: 1 / 4
Ügyintéző:
Visi Edina Gréta

Egyszerűsített határozat - szemle

Tulajdoni lap másolatként nem használható!

32766/3/2023.01.13

2023.02.20 10:17:47

DERECSCKE

Szektor : 61

belterület HRSZ: 190

4130 DERECSKE Dózsa György utca 32

I. rész

1. Az ingatlan adatai:

Alrészlet adatok		Alosztály adatok	
jel	muv.ág (kivett)min.o. ha,m2	kat.jöv. /AK,fill./	ha,m2 kat.jöv. /AK,fill./
	kivett	935	
	lakóház, udvar		
	Földrészlet össz.:	935	

II. rész

10. Bejegyző határozat: 70725/2/2022.08.11

Tul.hányad:1/8

Jogcím: ajándékozás, 70725/2/2022.08.11

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: DERECSKE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Törzsszám: 15372985

Címe: 4130 DERECSKE Köztársaság út 87

12. Bejegyző határozat: 81907/6/2022.10.27

Tul.hányad:5/8

Jogcím: adásvétel, 81907/6/2022.10.27

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: Nagy Géza Ottó sz.n.:Nagy Géza Ottó sz.:1979 a.n.:Sass
Erzsébet

Címe: 4121 SZENTPÉTERSZEG,Ády Endre utca 5.

13. Bejegyző határozat: 37308/2/2023.01.23

Törölő határozat: 32766/3/2023.01.13

Tul.hányad:2/8

Jogcím: öröklés, 37308/2/2023.01.23

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: Juhosné Kiss Erzsébet sz.n.:Kiss Erzsébet sz.:1965
a.n.:Tóth Erzsébet

Címe: 4032 DEBRECEN,Thomas Mann utca 33. 3.a.

Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály E-mail: ingatlannyilvantartas.debrecen@hajdu.gov.hu

4024 Debrecen,Kossuth u.12-14.Tel:(36.52) 505-833,

Egyszerűsített határozat - szemle

Tulajdoni lap másolatként nem használható!

32766/3/2023.01.13

2023.02.20 10:17:47

DERECSKE

Szektor : 61

belterület HRSZ: 190

4130 DERECSKE Dózsa György utca 32

14. Bejegyző határozat: 32766/3/2023.01.13

Tul.hányad:2/8

Jogcím: adásvétel, 32766/3/2023.01.13.

Jogállás: tulajdonos

Jogosult neve: Nagy Géza Ottó sz.n.:Nagy Géza Ottó sz.:1979 a.n.:Sass
Erzsébet

Címe: 4121 SZENTPÉTERSZEG,Ady Endre utca 5.

----- **III. rész** -----

9. Bejegyző határozat: 51798/2013.05.22

A járási földhivatalok illetékességi területeinek
kijelöléséről szóló 149/2012. (XII. 28.) VM rendelet
alapján az ingatlan átcsatolva a Berettyóújfalui Járási
Földhivataltól a(z) Debreceni Járási Földhivatalhoz.

Egyszerűsített határozat - szemle

Tulajdoni lap másolatként nem használható!

32766/3/2023.01.13

2023.02.20 10:17:47

DERESKE

Szektor : 61

belterület HRSZ: 190

4130 DERESKE Dózsa György utca 32

A tulajdonjog bejegyzése a Berettyóújfaluban, 2022. január 10. napján kelt adásvételi szerződés és kérelem alapján történt. A döntés a közléssel végleges, ellene fellebbezésnek helye nincs. A döntés ellen önálló jogorvoslatnak van helye, a véglegessé vált döntés ellen közigazgatási per kezdeményezhető, melyet keresetlevéllel kell megindítani. A keresetlevelet - ha törvény eltérően nem rendelkezik - a vitatott közigazgatási cselekmény közlésétől számított harminc napon belül kell a Debreceni Törvényszék Közigazgatási Kollégiumához címzett (4026 Debrecen, Perényi u. 1.), de a vitatott cselekményt megvalósító közigazgatási szervnél, azaz a Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztályánál 4024 Debrecen, Kossuth utca 12-14. címén benyújtani. Természetes személy a keresetlevelet személyesen vagy ajánlott küldeményként postai úton is előterjesztheti. Jogi képviselő nélkül eljáró felperes a keresetlevelet jogszabályban meghatározott nyomtatványon is előterjesztheti. Jogi képviselővel eljáró felperesnek, valamint az E-ügyintézési tv. szerinti minden elektronikus ügyintézésre kötelezettnek elektronikusan kell benyújtani a keresetet. A keresetlevél elektronikus úton történő benyújtásának helye: <https://e-kormanyablak.kh.gov.hu/client> Ha törvény eltérően nem rendelkezik, a keresetlevél benyújtásának a közigazgatási cselekmény hatályosulására halasztó hatálya nincs, azonban a bíróságtól azonnali jogvédelem keretében kérhető a halasztó hatály elrendelése. Az azonnali jogvédelem iránti kérelemben részletesen meg kell jelölni azokat az indokokat, amelyek az azonnali jogvédelem szükségességét megalapozzák, és az ezek igazolására szolgáló okiratokat csatolni kell. A kérelmet megalapozó tényeket valószínűsíteni kell. Ha egyik fél sem kérte tárgyalás tartását, és azt a bíróság sem tartja szükségesnek, a bíróság az ügy érdemében tárgyaláson kívül határoz. Tárgyalás tartását a felperes a keresetlevélben kérheti. A közigazgatási jogvita elbírálása iránti közigazgatási per illetéke

Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály E-mail: ingatlannyilvantartas.debreceen@hajdu.gov.hu

4024 Debrecen, Kossuth u. 12-14. Tel: (36 52) 505-833,

Egyszerűsített határozat - szemle

Tulajdoni lap másolatként nem használható!

32766/3/2023.01.13

2023.02.20 10:17:47

DERECSKE

Szektor : 61

belterület HRSZ: 190

4130 DERECSKE Dózsa György utca 32

30 000 forint. A közigazgatási bírósági eljárásban a felet tárgyi illetékfeljegyzési jog illeti meg. A tárgyi illetékfeljegyzési jog következtében le nem rótt kereseti illeték viseléséről a bíróság dönt.

Jelen döntés kiadmányozására a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal hatályos kiadmányozási szabályzata alapján a Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály (szak)ügyintézője jogosult.

Rácz Róbert főispán nevében és megbízásából

Debrecen, 2023.02.20

Visi Edina Gréta
kormánytisztviselő

Értesülnek:

1. Dr. Bánk Attila Címe: 4024 DEBRECEN Iparkamara u. 6.

Megj.: +zár.er. okirat, számla R+

általá: Juhosné Kiss Erzsébet, Nagy Géza Ottó

Össz.: 3 db határozat

2. NAV HBV-i Adó- és Vámigazgatósága Címe: 4029 DEBRECEN Faraktár utca 29/C

Megj.: Iratjegyzék szerint

Egyszerűsített határozat - szemle

Tulajdoni lap másolatként nem használható!

32766/3/2023.01.13

2023.02.20 10:17:47

DERECSE

Szektor : 61

belterület HRSZ: 190

4130 DERECSE Dózsa György utca 32

30 000 forint. A közigazgatási bírósági eljárásban a felet tárgyi illetékfeljegyzési jog illeti meg. A tárgyi illetékfeljegyzési jog következtében le nem rótt kereseti illeték viseléséről a bíróság dönt.

Jelen döntés kiadmányozására a Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal hatályos kiadmányozási szabályzata alapján a Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály (szak)ügyintézője jogosult.

Rácz Róbert főispán nevében és megbízásából

Debrecen, 2023.02.20

Visi Edina Gréta
kormánytisztviselő

Értesülnek:

1. Dr. Bánk Attila Címe: 4024 DEBRECEN Iparkamara u. 6.

Megj.: +zár.er. okirat, számla R+

általá: Juhosné Kiss Erzsébet, Nagy Géza Ottó

Össz.: 3 db határozat

2. NAV HBV-i Adó- és Vámigazgatósága Címe: 4029 DEBRECEN Faraktár utca 29/C

Megj.: Iratjegyzék szerint



Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal
Debrecen 4024, Kossuth u. 12-14.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.06.07 15:02:21

Helyrajzi szám: DERECSKE belterület 190

Megrendelés szám: 7/1838/2023

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 82513620002023



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

**DERECSCKE VÁROS ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERÉTŐL**

4130 Derecske, Köztársaság út 87.

Tel.: (54) 410-078 Fax: (54) 548-089

E-mail: titkarsag@derecske.hu

Ikt.szám: DER/4204-2/2023.

Tárgy: Tájékoztatás Képviselő-testületi döntésről

Ügyintéző: Csizmadia Szilvia

Barta-Pap Margit egyéni vállalkozó

BERETTYÓÚJFALU

Lenkei u. 3.

4100

Tisztelt Cím!

Derecske Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 2023. május 23-i ülésén megtárgyalta a Derecske, Dózsa György út 32. sz. alatti ingatlannal kapcsolatos napirendi pontot és a Képviselő-testület úgy határozott, hogy a Derecske Város Önkormányzatának 1/8-ad arányban tulajdonában álló **derecskei 190 hrsz-ú**, „*kivett lakóház, udvar*” művelési ágú, a valóságban a 4130 Derecske, Dózsa György út 32. szám alatt lévő ingatlanrészét

értékesítésre kijelöli.

A Képviselő-testület felkérte a Polgármestert, hogy az ingatlan és az önkormányzati tulajdonú ingatlanrész forgalmi értékének megállapításáról készíttessen értékbecslést, és az a Képviselő-testület soron következő ülésére nyújtsa be.

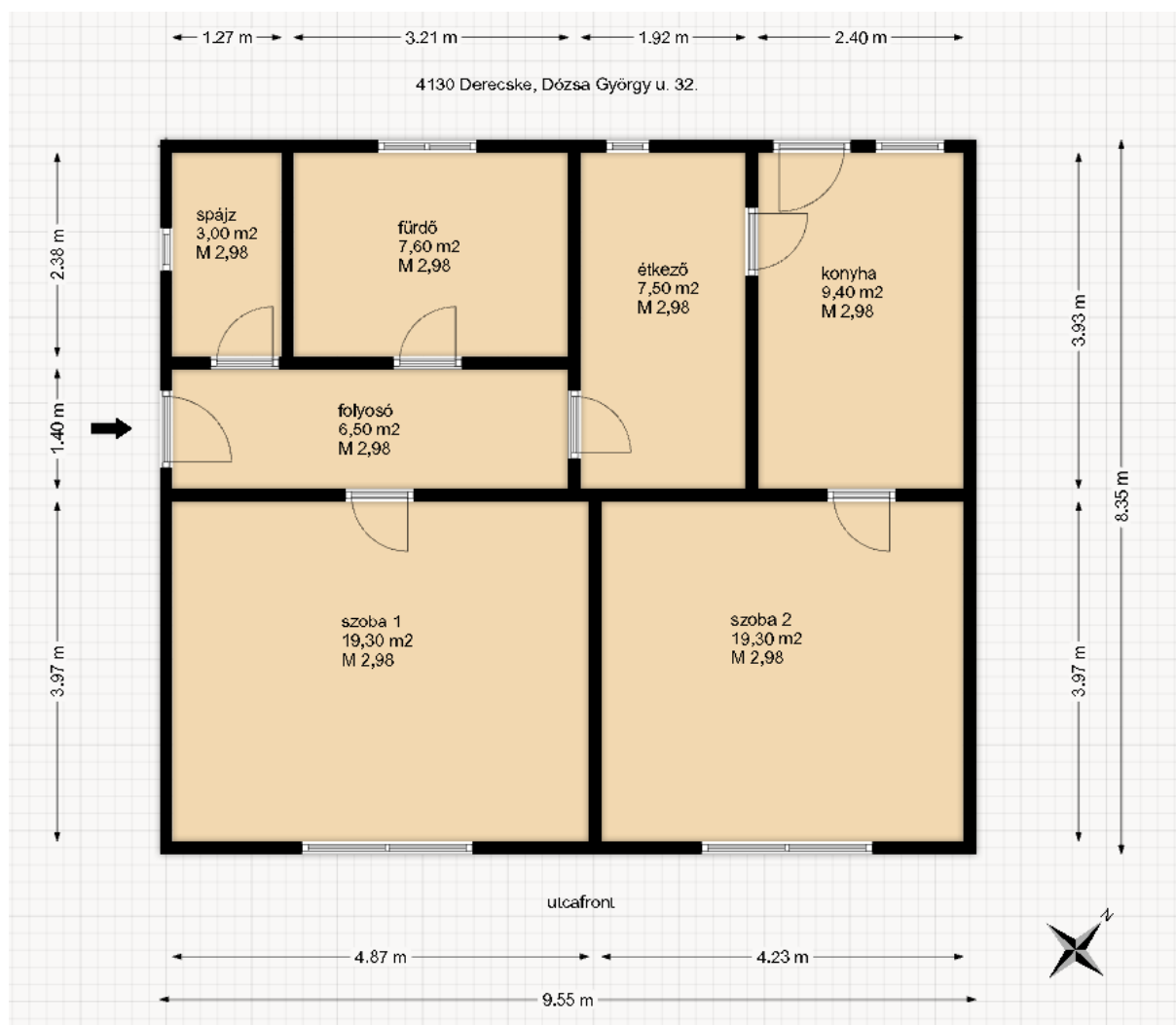
Ezúton felkérem a Tisztelt Címet a fenti ingatlan és az ingatlanban található önkormányzati tulajdonrész értékére vonatkozó értékbecslés elkészítésére.

D e r e c s k e, 2023. május 24.

Tisztelettel:


Rácz Anikó
polgármester


ALAPRAJZ



FOTÓMELLÉKLET



Dózsa György utca



Dózsa György utca



értékelt ingatlan



ÉK-i homlokzat



D-i homlokzat



homlokzat



homlokzat



udvar



folyosó



folyosó



spájz



szoba1



fürdő



konyha



szoba2



ÉNY-i homlokzat



vízóra



villanyóra



csatornaszem