



**Előterjesztés
Hajdúhadház Város Önkormányzat
Polgármesterétől**

Képviselő-testület 2019. december hónap 19. napján tartandó rendkívüli ülésére

Tárgy: Szociális normatíva felhasználása szociális bérlakás kialakításához

Döntési dokumentumok száma: 3 db

Döntési dokumentumok típusa: határozati javaslat

Nyílt/zárt ülés: Nyílt ülés

Szavazás módja: egyszerű többség

Névszerinti szavazás: nem

Költségvetést érint: igen

Mellékletek: - Arany János utca 24. szám alatti ingatlan értébecslése

- Bercsényi utca 39. szám alatti ingatlan állapotfelméréséről dokumentum

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete 214/2019.(XI.14.) határozatában úgy döntött, hogy a fiatalok lakáshoz jutásának támogatására a költségvetésben elkülönítésre került összegből fennmaradó 16.000.000 forintot ingatlanvásárlásra fordítja annak érdekében, hogy az ingatlanból szociális bérlakást alakítson ki.

II. Irányadó jogszabályok

Szociális keret felhasználása:

Magyarország 2019. évi központi költségvetéséről szóló 2018. évi L törvény 2. melléklet V. fejezet 5. pont nb) alpontja alapján a III.2. jogcím szerinti támogatás elsősorban az önkormányzati helyi hatáskörű pénzbeli és természetbeni ellátások nyújtására, valamint az állampolgárok lakáshoz jutásának települési önkormányzatok általi, szociális alapon történő támogatására, valamint a 3. melléklet I. pont 11. alpont f) pont szerinti ellátások önrésze, a III.3., III.5. és III.6. jogcímek szerinti, az önkormányzat vagy társulása által ellátott és támogatott feladatokra, használható. A támogatás szempontjából kizárólag az „Ellátottak pénzbeli juttatásai” megfelelő rovatain, illetve a „Lakáshoz jutást segítő támogatások”, a „Lakóingatlan szociális célú bérbeadása, üzemeltetése”, a „Lakásfenntartással, lakhatással összefüggő ellátások”, az „Egyéb szociális pénzbeli és természetbeni ellátások, támogatások” kormányzati funkciókon, valamint az nd) és nf)-nh) alpontokban szereplő kormányzati funkciókon elszámolt kiadások vehetők figyelembe.

III. Döntési lehetőség bemutatása; döntés indoklása

A 214/2019. (XI.14.) számú határozat végrehajtásához kapcsolódóan az alábbi három ingatlan közül javasolt döntés hozni a szociális bérlakás kialakításához kapcsolódóan:

- 4242 Hajdúhadház, Arany János utca 24. szám alatti (11828 hrsz-ú) ingatlan megvásárlása 16.000.000,- Ft vételárért.

- 4242 Hajdúhadház, Rákóczi utca 46. szám alatti (11231 hrsz-ú) ingatlan megvásárlása 8.990.000,- Ft vételárért.

- Hajdúhadház Város Önkormányzat tulajdonában lévő 4242 Hajdúhadház, Bercsényi utca 39. szám alatti (12844/2. hrsz-ú) ingatlan felújítása, mely ingatlan felújításához szükséges anyag vásárlásra keretösszeg elkülönítése. Becsült anyagköltség: nettó 3.280.327 bruttó 4.166.015 Ft.

Munkanem megnevezése	Anyag összege
Vakolás és rabilolás	160308
Tetőfedés	275440
Hideg- és melegburkolatok készítése, aljzat előkészítés	262500
Bádogozás	255494
Fa- és műanyag szerkezet elhelyezése	563120
Beépített berendezési tárgyak elhelyezése	350000
Elektromosenergia-ellátás, villanszerelés	375250
Épületgépészeti csővezeték szerelése	185380
Épületgépészeti szerelvények és berendezések szerelése	852835
Összesen:	3280327

Mivel a költségek becsléssel kerület megállapításra, ezért célszerű kerekítve **bruttó 4.500.000** Ft összeget elkülöníteni a határozatban, amely természetesen egy felső határ.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatok közül dönteni szíveskedjen.

A) határozati javaslat

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2019. (XII.19.) határozata

szociális bérlakás kialakításához a 4242 Hajdúhadház, Arany János utca 24. szám alatti ingatlan megvásárlásáról

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a 4242 Hajdúhadház, Arany János utca 24. szám alatti ingatlan megvásárlásáról szóló előterjesztést és úgy döntött, hogy szociális bérlakás kialakítása céljából - az Önkormányzat 2019. évi költségvetésének szociális bérlakás vásárlásra szolgáló előirányzata terhére - 16.000.000,- Ft vételáron megvásárolja a 4242 Hajdúhadház, Arany János utca 24. szám alatti ingatlant.

Felhatalmazza Csáfordi Dénes polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Végrehajtásért felelős: Suhaj Enikő gazdasági és pénzügyi irodavezető

B) határozati javaslat

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2019. (XII.19.) határozata

szociális bérlakás kialakításához a 4242 Hajdúhadház, Rákóczi utca 46. szám alatti ingatlan megvásárlásáról

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a 4242 Hajdúhadház, Rákóczi utca 46. szám alatti ingatlan megvásárlásáról szóló előterjesztést és úgy döntött, hogy szociális bérlakás kialakítása céljából - az Önkormányzat 2019. évi költségvetésének szociális bérlakás vásárlásra szolgáló előirányzata terhére - 8.990.000,- Ft vételáron megvásárolja a 4242 Hajdúhadház, Rákóczi utca 46. szám alatti ingatlant.

Felhatalmazza Csáfordi Dénes polgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: azonnal

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Végrehajtásért felelős: Suhaj Enikő gazdasági és pénzügyi irodavezető

C) határozati javaslat

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2019. (XII.19.) határozata

szociális bérlakás kialakításához a 4242 Hajdúhadház, Bercsényi utca 39. szám alatti ingatlan felújításáról

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a 4242 Hajdúhadház, Bercsényi utca 39. szám alatti ingatlan felújításáról szóló előterjesztést és úgy döntött, hogy szociális bérlakás kialakítása céljából - az Önkormányzat 2019. évi költségvetésének szociális bérlakás kialakítására szolgáló előirányzata terhére bruttó 4.500.000 Ft-ot keretösszeget biztosít 4242 Hajdúhadház, Bercsényi utca 39. szám alatti ingatlan felújításához szükséges anyagköltségre.

Határidő: azonnal

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Végrehajtásért felelős: Suhaj Enikő gazdasági és pénzügyi irodavezető
Hajdúhadház, 2019. 12.16.

Tisztelettel:

Csáfordi Dénes
polgármester

Az előterjesztést összeállította: Dr. Sörös Erika
jogi referens

Az előterjesztést véleményezte és jóváhagyta:

Dr. Tóth Judit
hatósági irodavezető

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Hajdúhadház Polgármesteri Hivatal
4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1. sz.
részére

LAKÓHÁZ ÉRTÉKE



4242 Hajdúhadház, Arany János u. 24. sz.
Hrsz: 11828

A szakvélemény 17 számozott oldalt és III. csatolt mellékletet tartalmaz.

E-mail: ipolyi.gyula.db@gmail.com
☎ (+3620) 370-89-24

Készítette:

I p o l y i G y u l a
magasépítő- és gépészmérnök
igazságügyi szakmérnök
IKM: 005334

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Válaszok a feltett kérdésekre:

A 4242 Hajdúhadház, Arany János u. 24. sz. alatti 11828 hrsz-ú lakóház jelenlegi forgalmi értéke a számítási táblázat alapján:

14.100.000 Ft.- Azaz Tizennégymillió-egyszázezer Ft.-

D e b r e c e n, 2019. december 05.

/: Ipolyi Gyula :/
igazságügyi szakmérnök
szakértő IKM.: 005334

TARTALOMJEGYZÉK

Külzetlap	1
Értékelési bizonyítvány	2
Tartalomjegyzék	3
Szakértő kirendelése	4
Helyszíni szemle	4
Szakértő feladata	4
Szakértő vélemény elkészítése	4
Értékmegállapítási módszerek	5
Az értékelési módszer kiválasztása	7
A város és ai ingatlan bemutatása	8
Helyiséglista, építményjegyzék	10
Számítási táblázatok	11
Válaszok a feltett kérdésekre	12
Fotó melléklet 32 + 1 db a címlapon	13
Térkép melléklet 6 db	16

Csatolt mellékletek:

I.	Tulajdonilap másolat	1 db
II.	Alaprajz	2 db
III.	Igazságügyi szakértői ig.	1 db

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A/. Szakértő megbízás:

A Hajdúhadház Polgármesteri Hivatal előzetes telefon megkeresést követően megbízta

Ipolyi Gyula igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt a

4242 Hajdúhadház, Arany János u. 24. sz. 11828 hrsz alatt lévő lakóépület jelenlegi forgalmi értékének megállapításával, ingatlanforgalmi igazságügyi szakértői vélemény formájában.

B/. A helyszíni szemle:

B.a/. A helyszíni szemle időpontját 2019. november 28-án 13,30 órára tűztem ki.

B.b/. A helyszíni szemle a nevezett időpontban, 2019. november 28-án megtörtént.

A helyszíni szemle során bontást, talajfeltárást, mintavételt és hasonló más roncsolással járó vizsgálatot nem végeztem, a szakvéleményt szemrevételezéssel történt vizuális diagnosztikai módszerrel készítettem el.

A helyszíni szemle során az ingatlan bemutatása, illetve a későbbi kiértékelése végett 32 db állapotrögzítő fotót készítettem, melyeket a címlapon, és a FOTÓ melléklet-ben helyeztem el.

C/. A szakértő feladata:

A 4242 Hajdúhadház, Arany János u. 24. sz. 11828 hrsz alatt lévő lakóház jelenlegi forgalmi értékének megállapítása, ingatlanforgalmi igazságügyi szakértői vélemény formájában.

D/. A szakértő vélemény elkészítése:

D.a/. A helyszíni szemle megszervezése, levezetése, fotók készítése.

D.b/. Az ügygel kapcsolatosan adatok, információk beszerzése.

D.c/. A szakértői vélemény összeállítása, dokumentálása és átadása.

E/. Érték-megállapítási módszerek:

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgy, mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés, továbbá a **TEGOVA** (European Valuation Standards – Európai Értékelési Szabványok; EVS 2016) iránymutatása alapján történt.

- **1/. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer**
-
- **2/. Hozam számításon alapuló (üzleti) módszer**
-
- **3/. Költség alapú (újraelőállítási/nettó pótlási) módszer**

1/. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való-összehasonlításával történik.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az alaphalmaz kiválasztása;
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése;
- fajlagos alapérték meghatározása;
- értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása;
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető figyelembe, mely az összehason-

lító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- műszaki, építészeti szempontok (szabad szemmel történő észrevételezéssel);
- használati szempontok;
- telek adottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás szempontjai;
- jogi szempontok, hatósági szabályozás;
- az ingatlanhoz fűződő esetleges terhek, ill. az azt terhelő esetleges jogok.

A szakvéleményben az érték módosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni és, ha erre lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. E tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték érték módosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például egy ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők

2/. Hozamszámításon alapuló (üzleti) értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

- a jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként;
- jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként;
- a tőkésítési kamatláb meghatározása;
- a pénzfolyamok jelenértékének meghatározása;
- a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

3/. Költség alapú (újraelőállítási/nettó pótlási) módszer

A költségalapú értékelési megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét.

Építés alatt lévő létesítményeknél, károsodott létesítményeknél, takart műtárgyaknál, valamint olyan esetekben alkalmazható, amikor más módszer nem áll rendelkezésre (pl. az

épület nem tartozik a földterülethez, a ritkán adás-vételre kerülő ingatlanok, mint kórházak, temetők értékelése, stb.).

A módszer fő lépései a következők:

- telekérték meghatározása;
- a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása;
- avulások számítása;
- a felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, melyet az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újratерemtésének költségeit kell

előírányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen az újraelőállítási költség.

Az újraelőállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget.

Ezeket a költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újraelőállítási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újraelőállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el és, ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás.

Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak, vagy ki nem javíthatóak.

Az újraelőállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telek értékkel növelve kapjuk eredményül, ez a költségalapon számított forgalmi érték.

F/. Értékelési módszer kiválasztása

Az ingatlan értékét az első helyen említett **piaci összehasonlító módszerrel határoztam meg.**

G/. Hajdúhadház város földrajzi környezete- és az értékelt ingatlan bemutatása:	
Országban / régióban belüli elhelyezkedés: 	Hajdúhadház város Budapesttől K-re 223 km-re, megyeszékhelytől, Debrecentől ÉK-re 18 km távolságra helyezkedik el, a 4-es számú főközlekedési út és a Budapest-Záhony vasútvonal mentén, Hajdú-Bihar megye és Szabolcs-Szatmár-Bereg megye határán. A várost Téglás, Bököny, Hajdúsámson, Bocskai kert, Debrecen, Hajdúböszörmény, valamint Hajdúvid települések határolják. A külterületét főként erdők borítják, akác, tölgy, nyár, fiatal és középkorú kemény és lágy lombos fenyőerdő. A környék erdői kiváló kirándulohelyül szolgálnak. A város 200 ha természetvédelmi területtel rendelkezik. A város a keletnyugati irányú országos és nemzetközi térszerkezeti vonal, és az ennek forgalmát átvezető 4-es főút, valamint az erre csatlakozó regionális vonalak (47-es, 471-es, 35-ös utak) mentén fekszik
Településen belüli elhelyezkedés: 	Az értékelt ingatlan Hajdúhadház város belterületén, a központtól ÉNy-ra kb.600 m-re, az Arany János u. 24. sz. alatt fekszik. Cím: 4242 Hajdúhadház, Arany János u. 24. Hrsz: 11828
Az ingatlan közvetlen környezete (mikro):	Az értékelt ingatlan közvetlen környezetében hasonló lakközházak találhatók.
Megközelíthetőség (főúttól való távolság, szilárd burkolatú útról elérhető-e az ingatlan, egyéb):	Közvetlenül az aszfaltozott Arany János út 24. sz. alatt fekszik.
Közlekedési eszközök:	Személygépkocsi, tehergépjármű, autóbusz/vonat.
Parkolási lehetőség:	Az ingatlanon belül a garázsban biztosított.
Környezetvédelmi kockázat:	Környezetvédelmi kockázatra utaló jelekkel az értékelt ingatlanon a helyszíni szemrevételezés során nem találkoztam, arról az ingatlant bemutatójának nincs tudomása.

Az értékelt ingatlan bemutatása:	A Fsz+Tt-es lakóépület 1989-ben épült hagyományos szerkezetekből. Falazata téglá, földeme egy. vb. közbenső-és fa zárófödém, fa tetőszerkezettel bit. lemez fedéssel, a belső lépcső monolit vb. lépcső. Külső nyílászárók részben fém szerkezetűek, ill. kétszárnyú fa ablakok. A belső ajtók típus fa szerkezetűek. A belső felület sima vakolt festett/tapétázott, a vizes helyiségekben falicsempe. Padozta kerámia, lampadló, pvc, szőpadló és beton. Homlokzata fröcskölt kőpor, lábazta nem befejezett.
Közműellátás:	<u>Közművek:</u> vill-víz-zárt szvgy (fűrott kút) <u>Fűtés:</u> vegyes tüzelésű kazánról működtetett központifűtés, radiátor hőleadókkal. <u>Hmv ellátás:</u> villanybojlerről történik.
Ingatlanhoz tartozó telek:	Területe 630 m2 saroktelek, sík, körbekerített, kevésbé rendezett terület. Növényzete nem jellemző.
Jelenlegi hasznosítás:	Lakóház, műszaki állapota közepes

H/. Helyiséglista, építményjegyzék:

Ssz. Lakóépület	Nettó	Össz.	Belm.	Burkolat	Korr %	Korr m2	Össz:	Br m2
Földszint								
1. szélfogó	1,20		2,70	kerámia	100%	1,20		
2. előtér	11,01		2,70	kerámia	100%	11,01		
3. konyha	14,04		2,70	pvc	100%	14,04		
4. kamra	3,36		2,70	pvc	100%	3,36		
5. közlekedő	4,80		2,70	kerámia	100%	4,80		
6. nappali	18,27		2,70	kerámia	100%	18,27		
7. fürdőszoba	6,48		2,70	kerámia	100%	6,48		
8. feljáró	4,80		2,70	kerámia	40%	1,92		
9. kazántér	11,16		2,70	beton	40%	4,46		
10. GK tároló	13,02		2,70	beton	40%	5,21		
Összesen:	88,14	88				69,55	70	104
Emelet								
1. lakóelőtér	20,90		2,50	kerámia	100%	20,90		
2. háló 1	18,06		2,50	lampark.	100%	18,06		
3. háló 2	15,48		2,50	lampark.	100%	15,48		
4. háló 3	12,90		2,50	lampark.	100%	12,90		
5. háló 4	15,48		2,50	lampark.	100%	15,48		
6. fürdőszoba	6,46		2,50	beton	75%	4,85		
7. padlásfeljáró	4,16		2,50	beton	75%	3,12		
Összesen:	93,44	93				90,79	91	
MINDÖSSZESEN :		182			m2		160	104

I/. SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZATOK

	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím /azonosítás	Hajdúhadház, Arany J. u. 24.	Hajdúhadház, központ mellett		Hajdúhadház, Kinizsi u.		Hajdúhadház, csendes utcában	
Korrekciós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció
Telek területe m ² ;	630	595		618		610	
Felépítmények össz. fszt-i bruttó ter., m ²	104	111		107		88	
Felépítmények összes hasznos területe, m2, épületállomány nagyság miatti korr.	160	170	0,0%	160	0,0%	135	0,0%
Adás-vételi ár / Kínálati ár		19 900 000 Ft	-10,0%	19 800 000 Ft	-10,0%	15 000 000 Ft	-10,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		2016		2014		2016	
Faljasos ára (Ft/m ²)		105 353		111 375		100 000	
Elhelyezkedés	lakóövezet	lakóövezet	0,0%	lakóövezet	0,0%	lakóövezet	0,0%
Energia ellátás (közmű + energia)	vill-víz	összközmű	-5,0%	összközmű	-5,0%	összközmű	-5,0%
Beépítés súlyozása							
Beépítettségi hányad	17%	19%	0,0%	17%	0,0%	14%	0,0%
Felépítmények minősége							
Felépítmények jellemző építési éve; jelentős felújítás éve(i), tartalma; felépítmények szerkezete, műszaki állapota, felépítmények funkciója; fűtött-nem fűtött; jellemző belmagasság, fesztávolság, egyéb fontos szempontok		1988-ban téglából épült Fsz+Tteres 4+0 szobás jó állapotú összkomfortos lakóház eladó		1983-ban téglából épült Fsz+Tteres 3+2 szobás jó állapotú összkomfortos lakóház eladó		1986-ban téglából épült Fsz+Tteres 3+2 szobás jó állapotú összkomfortos lakóház eladó	
Felépítmények fizikai állapota	közepes	jó állapotú	-10,0%	jó állapotú	-10,0%	átlagos	-10,0%
Felépítmények műszaki tartalma	közepes	jó	-5,0%	jó	-5,0%	jó	-5,0%
Korrekció 1 telek mérete	630 m2	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%	hasonló	0,0%
Korrekció 2 elhelyezkedése	központ mellett	központ mellett	0,0%	város széle	5,0%	város széle	5,0%
Korrigált fajlagos ár	87 984 Ft	84 282 Ft	-20,0%	94 669 Ft	-15,0%	85 000 Ft	-15,0%
Korrekció engedélyezése		ok	-20%	ok	-15%	ok	-15%
Piaci összehasonlításra alapuló érték:	14 100 000 Ft						

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés szerint: 14.100.000 Ft.-

J/. Válaszok a feltett kérdésekre:

A 4242 Hajdúhadház, Arany János u. 24. sz. alatti 11828 hrsz-ú lakóház jelenlegi forgalmi értéke a számítási táblázat alapján:

14.100.000 Ft.- Azaz Tizennégymillió-egyszázezer Ft.-

D e b r e c e n, 2019. december 05.

/: Ipolyi Gyula :/
igazságügyi szakmérnök
igazságügyi szakértő
IKM: 005334

Fotó melléklet



Környezet



Utcai homlokzat



Udvari homlokzatok



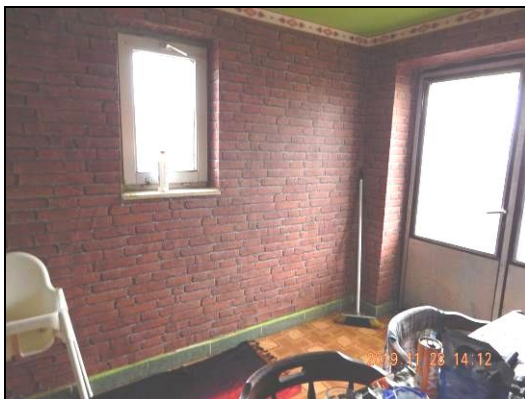
Udvar



Szélfogó



Nappali



Konyha



Közlekedő



Szoba



Szoba



Mosdó/WC



Feljáró



Feljáró



Szoba



Szoba



Szoba



Szoba



Szoba



Kazán

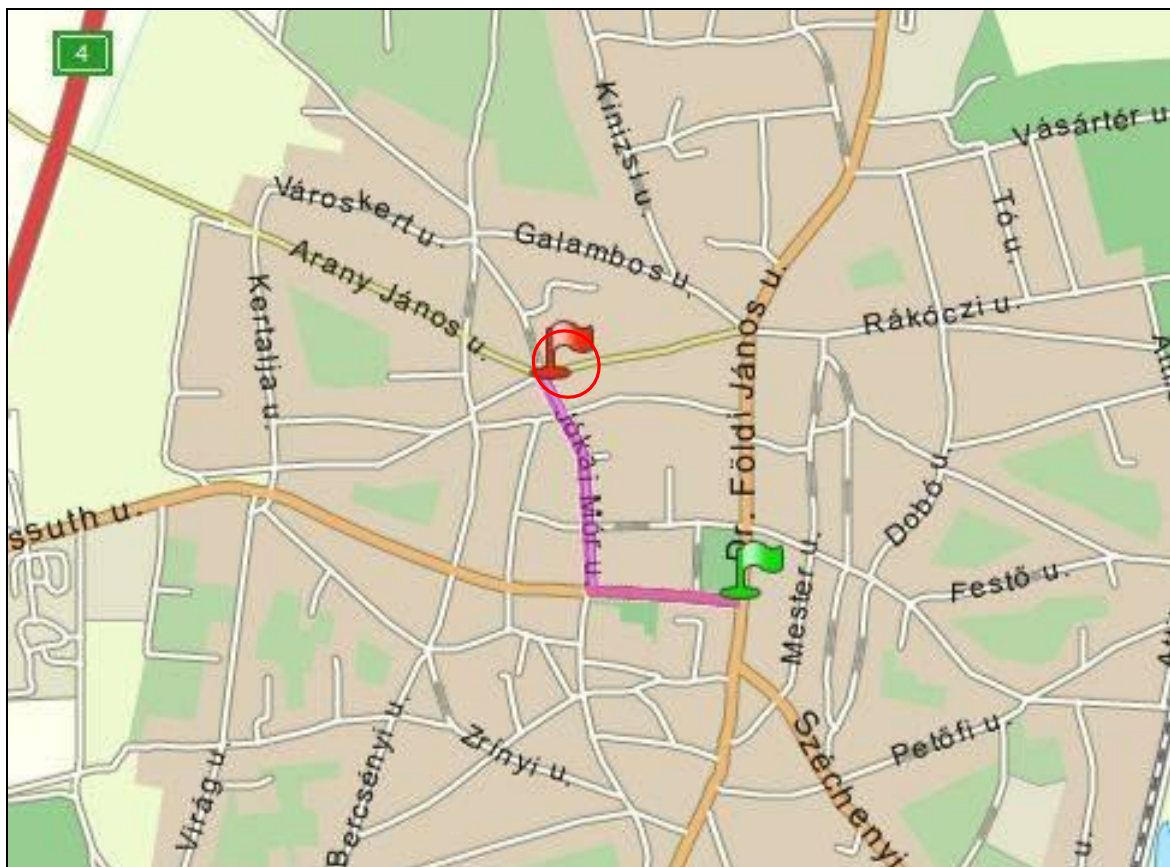


Garázs

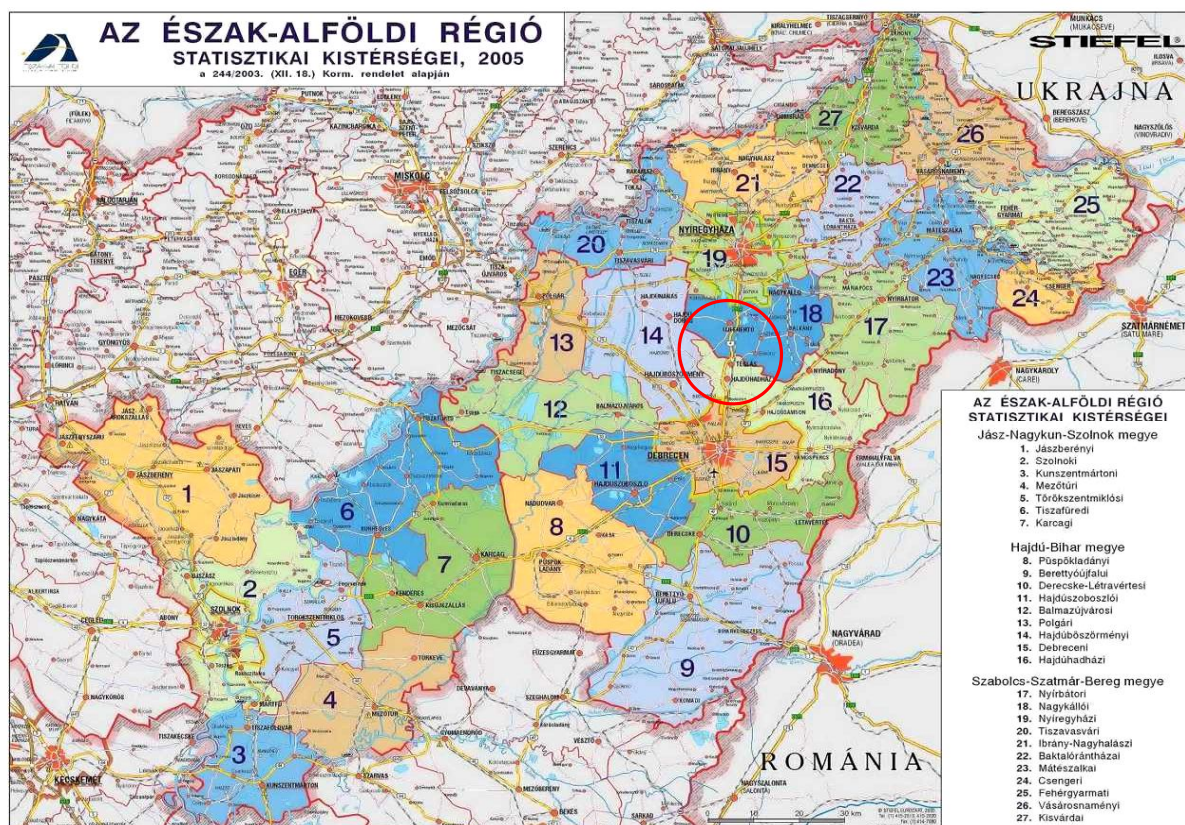
Térkép melléklet

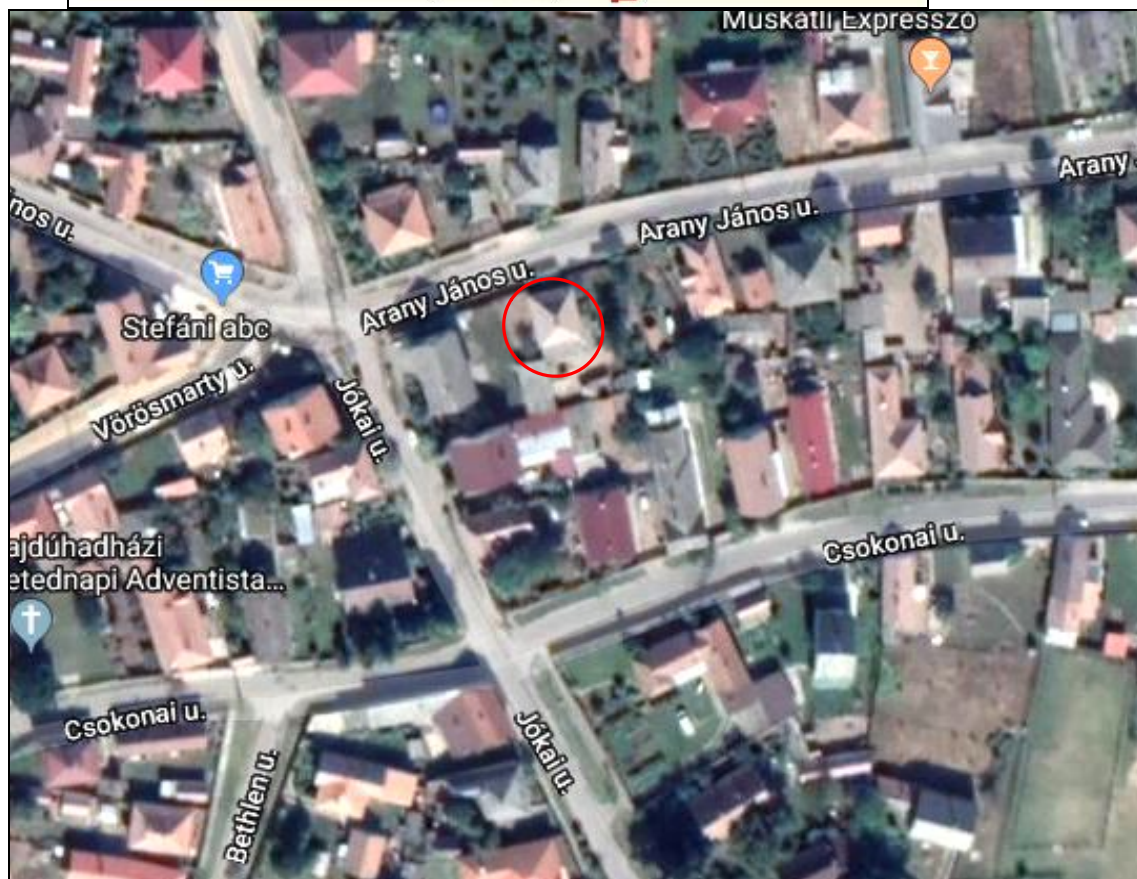


Budapest - Hajdúhadház M3 autószerda 223 km

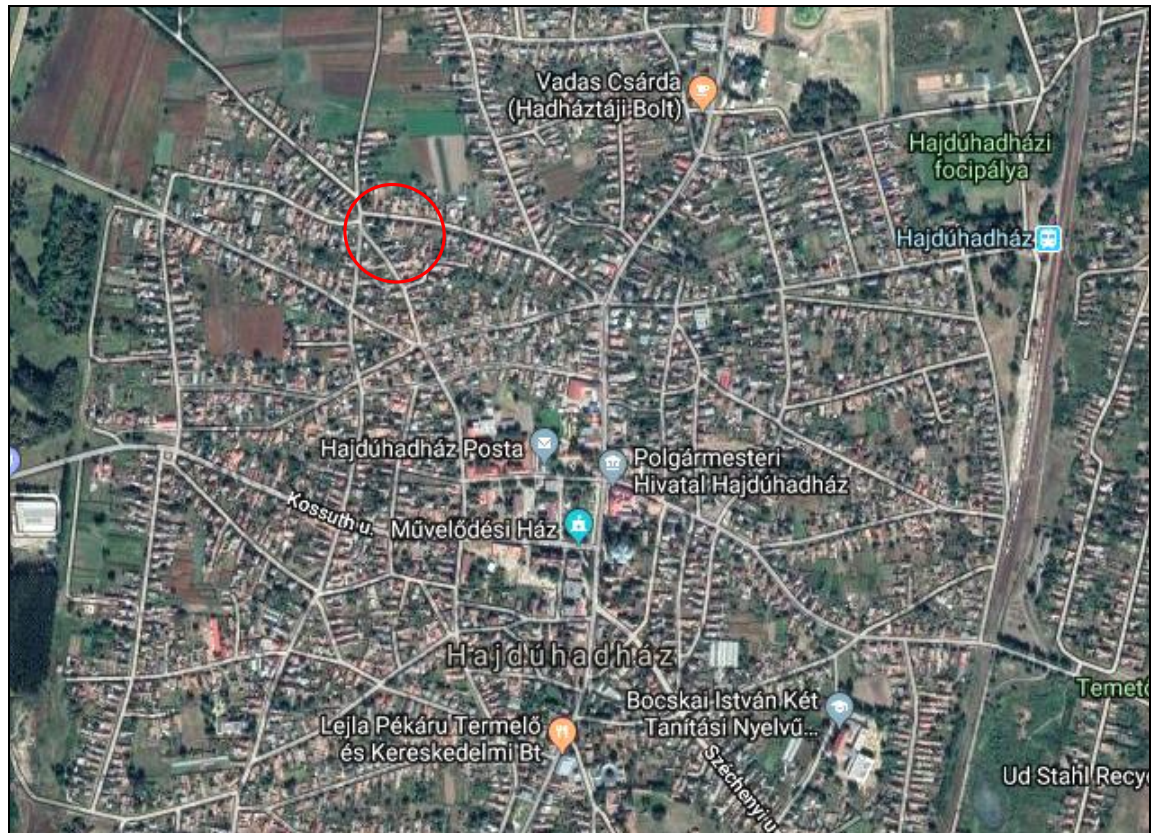


Hajdúhadház városközpont – Arany János u. 24. sz. 600 m





4242 Hajúhadház, Arany János u. 24. sz.



Bercsényi u. 39. sz. alatti ingatlan állapotfelmérés

Az ingatlan a 12844/2-es hrsz.-ú részben szabályos téglalap alakú, teljesen körbekerített telken, aszfaltozott utcában található. Utcafrontja 14,8 méter. Közvetlen környezete lakóingatlanokból áll. A telken található egy 72 m² alapterületű építési engedéllyel rendelkező ingatlan. A ház téglafalazatból épült, későbbiekben tetőtér beépítési lehetőséggel. A tető cserépfedést kapott, ami az egyik oldalon $\frac{1}{4}$ arányban hiányzik, így a komplett tetőszerkezet a csatornarendszerrel együtt cserére szorul. Az épületbe a meglévő kulcsokkal nem sikerült a bejutás, zár hiba miatt. A telken víz, gáz, villany csatlakozás található. A nyílászárók életveszélyesek, ugyanis az ablaküveg körül a gitt kiszáradt, kipergett, úgy azok kieshetnek. Mindenképpen cserére szorulnak. Az épület vakolata erősen hiányos. A kémény szintén életveszélyesnek minősíthető, ugyanis komoly időjárási viszontagság esetén ledőlhet. Az épületet egy statikai vizsgálatot követően fel lehet újítani.

Az ingatlanban két 12 m² feletti egész szoba, valamint egy félszoba, konyha, fürdőszoba wc-vel található.

A fürdőszoba teljes felújítást igényel, a csempe több helyen vakolással lett pótolva. Látszólag a vízvezeték csövek lettek cserélve, mert azon a nyomvonalon található a pótlás. A szaniterek állapota elhanyagolt, így a wc, fürdőkád, valamint a mosdókagyló csaptelepekkel együtt cserélendő.

A villamos ellátás biztosított, digitális villanyóra van felhelyezve, belül több helyen hiányoznak a kapcsolók, és dugaljok. A vezetékek még alumíniumból vannak, a ma használatos réz helyett. Érdemes a villanyvezetéseket kicserélni, mivel egy esetleges használatba vételt, terhelést követően leéghetnek.

A szobák parkettás burkolattal vannak ellátva, ami több helyen mozog, a lakkozás erősen kopott. A konyhai rész hidegburkolást kapott, mely szintén cserélendő. A beltéri ajtók a küszöbökkel együtt elhanyagolt állapotban vannak, cserélni szükséges.

A fűtésrendszer nem került kialakításra az épületben, cserépkályhával volt megoldva, melyek elbontásra kerültek.

A szobák régi, nem használt bútorokkal vannak megpakolva, így az egyik nagyszobába nem lehetett bejutni.

Összefoglalva a belső rész teljes generál felújítást igényel, komplett fürdőszoba cserével, beltéri ajtók, burkolatok cseréjével. Fűtés rendszer, valamint a konyha pótlása szükséges. Födém, illetve beltéri vakolatjavítással.

A ráfordított összeg megtérülése generál kivitelezői árajánlatok után állapítható meg.









