



Előterjesztés
Hajdúhadház Város Önkormányzata
Pénzügyi Bizottság elnökétől
Képviselő-testület 2022. március hónap 11. napján tartandó rendkívüli ülésére

Tárgy: Hajdúhadház, Attila utca 1. szám alatti ingatlan adásvétele

Illetékes bizottság: Pénzügyi Bizottság

Döntési dokumentumok száma: 1 darab

Döntési dokumentumok típusa: határozati javaslat

Nyílt/zárt ülés: nyílt

Szavazás módja: egyszerű többség

Névszerinti szavazás: nem

Költségvetést érint: igen

Mellékletek: értékbecslés

Tisztelt Képviselő-testület!

2021. év decemberében Hajdúhadház Város Önkormányzata tudomására jutott, hogy tulajdonosai eladásra kínálják a Hajdúhadház belterületén, az Attila utca 1. szám alatt fekvő, az ingatlannyilvántartásban a 11214 helyrajzi számon felvett, „kivett lakóház, udvar, gazdasági épület” művelési ágban hasznosítható 1794 m² nagyságú ingatlant, mely közösségi szempontból kiválóan hasznosítható, tekintettel kedvező földrajzi adottságaira (a Rákóczi, illetve az Attila utcák sarkán helyezkedik el), illetve a közelében található egyéb önkormányzati tulajdonú ingatlanokra (Városi sportpálya, Földi János Két Tanítási Nyelvű Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola Rákóczi Ferenc Utcai Telephelye, Veszprémy tér).

Hajdúhadház Város Önkormányzata az ingatlan pontos piaci értékének meghatározása érdekében a Little Brother Kft.-t ingatlanforgalmi szakértői vélemény elkészítésével bízta meg. A 2022. január 6. napján kelt értékbecslés az ingatlan értékét 11 millió 500 ezer Forintban állapította meg, mely összeg képezte a vételi ajánlat alapját, amit az ingatlan mindhárom tulajdonosa a 2022. február 21. napján kelt közös szándéknyilatkozatban elfogadott. Az ingatlant internetes portálon 12, 9 millió forintért hirdeti a tulajdonos.

Az ingatlan adásvételi szerződés érvényességének feltétele a Tisztelt Képviselő-testület szíves hozzájárulása.

Az ingatan helyi épített örökség részét képez. A felújítás költségeinek fedezésére szükséges pályázati források felkutatása folyamatban van.

Az ingatlan vételárára fedezetet a 2022. évi költségvetés céltartalék sor a jelent, tekintettel arra, hogy a Bocskai tér 13. szám alatt épülő társasházi lakás megvásárlására ebben az évben nem kerül sor.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen!

Határozati javaslat

**Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2022.(.....) határozata
Hajdúhadház, Attila utca 1. szám alatti ingatlan adásvétele**

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete a „Hajdúhadház, Attila utca 1. szám alatti ingatlan adásvétele” tárgyú előterjesztést megtárgyalta és a Hajdúhadház belterületén, az Attila utca 1. szám alatt fekvő, az ingatlannyilvántartásban a 11214 helyrajzi számon felvett ingatlan 11,5 millió Forint vételáron történő megvásárlása mellett döntött.

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete ezúton felhatalmazza Csáfordi Dénes polgármestert az ingatlan adásvételi szerződés aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Végrehajtásért felelős: Brátán Mihály András jogi referens

Hajdúhadház, 2022. 03. 08.

Tisztelettel

Fórián Albert
bizottság elnöke

Előterjesztést összeállította: Brátán Mihály András jogi referens

Jóváhagyta: dr. Kiss-Kazsuk Katalin jegyző

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A 4242 Hajdúhadház, Attila u. 1 alatti

11214 hrsz-ú ingatlanról



Ügyfél: Hajdúhadház Város Önkormányzata

Debrecen, 2022. január 6.

Tartalomjegyzék:

1. Összefoglaló adatlap
2. Az ingatlan általános bemutatása
3. Épület bemutatása
4. Helyiség kimutatás
5. Értékelési módszerek bemutatása
6. Korlátozó és egyéb feltételek
7. Az ingatlan értékének megállapítása
8. Az ingatlan értékének egyeztetése
9. Mellékletek

Csatolt dokumentumok:**Kelt:**

Tulajdoni lap	☒	2022.01.04
Térképmásolat	☒	2022.01.06
Alaprajz	☒	2022.01.05
Fényképek	☒	2022.01.05
Adás-vételi szerződés	☐	
Társasházi alapító okirat	☐	
Helyszínrajz	☐	
Építési engedély	☐	
Használatbavételi engedély	☐	
Használati megállapodás	☐	
Térképek, műholdkép	☒	

Értékelő társaság:

Little Brother Kft

4024 Debrecen, Sumen u 12

adószám: 14637614-2-09

Nyilvántartási szám: 42/2011

Tel: 06-20-4929941

Szakértő neve:

Kiss Tibor (K-86/2008)

A vizsgálat időpontja:

2022. január 5., szerda

Meghatározásra kerülő érték

Forgalmi érték

A vizsgálat célja:

Piaci forgalmi érték megállapítása

Ügyfél:

Hajdúhadház Város Önkormányzata

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma:	11214
Az ingatlan megnevezése:	Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
Az ingatlan címe:	4242 Hajdúhadház, Attila u. 1
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek terület:	1 794 m ²
Összes nettó terület:	187,27 m ²
Összes redukált alapterület:	166,41 m ²
Tulajdoni lap szerinti terület:	1 794 m ²
Forgalmi érték:	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	11 500 000 Ft
Költség alapú megközelítés szerint:	-
Piaci hozadéki megközelítés szerint:	-
Egyeztetett (végső) forgalmi érték :	11 500 000 Ft

Az ingatlan forgalmi értéken várhatóan 12 hónapon belül értékesíthető.

Erős kereslet	Kiegyensúlyozott piac	x	Kínálati túlsúly	Erős túlkínálat
Komfort nélküli	Komfortos	x	Összkomfortos	Dupla komfortos

Debrecen, 2022. január 10.

LITTLE BROTHER Kft.
 4024 Debrecen, Sumen u. 12.
 Adószám: 14637614-2-09
 Cégjegyzékszám: 09-09-016375
 Szlsz: 11600006-00000000-32712463

Kiss Tibor

Ingatlanvagyon értékelő
 Little Brother Kft

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:		4242 Hajdúhadház, Attila u. 1	
Helyrajzi szám:		11214	
Bejegyzett Tulajdonos(ok):	Hatházy Ákos György		Tulajdoni hányad: 2/4
	Hatházy Ákos Sándor		1/4
	Tokodi-Hatházy Orsolya Judit		1/4
Széljegy:		nincs	
Teher:		nincs	
Telek területe:		1 794 m ²	
Telek alakja:		Szabálytalan sokszög	
Telek határai, kerítettsége:		teljesen kerített	
Elhelyezkedés, fekvés, tájolás:		belterület, ÉNy-DK-i hossz tengely	
Domborzati és lejtésviszonyok:		sík felszín	
A terület beépítettsége:		11%	
Az ingatlanon jelenleg található:		lakóház	
Közművesítettség:		Összközmű	
Bérlő:		-	
Bérleti szerződés időtartama, lejárat:		-	
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:		lakóházak	
Településen belüli elhelyezkedés:		átlagos	
Megközelíthetőség:		Aszfaltozott úton	
Közlekedési eszközök:		Gépjármű	
Hasznosítás jelenlegi formája:		lakóház	
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:		lakóház	
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:			x

- Jogilag rendezett, forgalomképes ingatlan.
- A megállapított érték per-, teher- és igénymentes kiürített állapotra vonatkozik.
A megállapított érték a határnaptól számított 90 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében
- változás nem történik.
- Környezetszennyezés nem látható, nem vélelmezhető.
- Az értékelt ingatlan a tulajdoni lap és térképmásolat alapján egyértelműen beazonosítható.
- A térképmásolaton jelölt melléképületek a természetben nem találhatók.
- A szemle idején a gázóra le van szerelve, ezért az épület fűtetlen, komfort nélküli.

Település jellemzése:

Hajdúhadház város Hajdú-Bihar megyében, a Hajdúhadházi járás központja.

Debrecen felől a 4-es úton, illetve a Szolnok–Debrecen–Nyíregyháza–Záhony-vasútvonalon közelíthető meg.

2001-ben a város lakosságának 89%-a magyar nemzetiségűnek vallotta magát. Itt él Hajdú-Bihar megye legnagyobb roma közössége.

A város 12.669 fős lélekszámú (2018. 01. 01). A nyilvántartott álláskeresők száma 1.021 fő, a munkavállalási korú lakosság száma 8.387 fő. A munkanélküliségi ráta 12,17 % (2021.09 havi állapot, forrás: NFSZ).

Településen belüli fekvés megítélése:

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése átlagosnak minősíthető, lakóházas környezetben fekszik aszfaltozott út mentén.

Az ingatlan környezetében hasonló jellegű és korú, illetve régebbi és újabb építésű lakóházak találhatók.

Az ingatlan megközelítése gépkocsival földúton lehetséges. Buszmegálló 700 m-en belül, oktatási-, nevelési intézmény, orvosi rendelő mintegy 1.000 m-en belül elérhető. Vasúti megállóhely mintegy 200 m-re található. Parkolás közterületen és az udvaron lehetséges.

Környezetvédelmi kockázatra utaló jelekkel a helyszíni szemrevételezés alkalmával az értékelt ingatlan közvetlen és közvetett környezetében nem találoztunk, arról a megbízónak sincs tudomása.

Telek jellemzése:

A telek alapterülete 1.794nm, felszíne sík, körbe kerített. A telekre víz, villany, gáz, csatorna közmű van bevezetve.

Az ingatlan „Lk-2” megjelölésű zónába, kisvárosias lakóövezetbe tartozik. A területen a megengedett legnagyobb beépítés 35%, megengedett maximális építménymagasság 4,5m, nem lakóingatlan esetén 8m. A kialakítható legkisebb

Az értékelt ingatlanon egy lakóépület található.

Épület adatai		Lakóház	
Az épület építési éve:	1940 körül		
Felújítás éve:	-		
Alapozás:	Tégla sávalap		
Szigetelés:	Falazat alatti bitumenes szigetelés		
Függőleges teherhordó szerkezet:	Vályog		
Vízszintes teherhordó szerkezet:	Fa szerkezetű borított gerendafödém		
Tetőszerkezet:	Fa szerkezetű összetett fedélidom		
Héjalás:	Síkpala		
Külső felületek:	Kőporos		
Belső felületek:	Festett		
Nyílászáró szerkezetek:	fa gerébtokos szerkezet		
Üvegezés:	2 rétegű üvegezés		
Padlóburkolatok:	hajópadló	PVC	beton
Közművesítettség:	Összközmű		
Szobaszám:	5 egész	+	0 félszoba
Komfortfokozat:	Komfortos		
Fűtés:	Gázkonvektor		
Melegvíz ellátás:	villanybojler		
Műszaki állapot:	Felújítandó		
Esztétikai állapot:	Felújítandó		
Nettó alapterület:	187,27 m ²		
Egyedileg értékelendő elem ismertetése: (garázs, gk. beálló, stb.)	nincs		
Esetleges látható károsodások:	nincs		

Rövid szöveges ismertetés:

Az értékelt lakóház 1940 körül épült vályog falazattal, fa födémmel és tetőszerkezettel, síkpala héjazattal. A nyílászárók fa szerkezetek 2 rétegű üvegezéssel. A fűtésről gázkonvektor gondoskodik, azonban a szemle idején a gázóra le van szerelve, illetve cserépkályha. Az épület kívülről kőporos. A lakóház teljes felújítást igénylő állapotban található.

Helyiség kimutatás:

Helyiség megnevezése:	Nettó alapterület:	Redukció:	Redukált alapterület:	Belmag.:	Padlóburkolat:
Földszint					
szoba	23,66 m ²	100%	23,66 m ²	3,8 m	hajópadló
szoba	21,59 m ²	100%	21,59 m ²	3,8 m	hajópadló
szoba	28,91 m ²	100%	28,91 m ²	3,8 m	hajópadló
fürdőszoba	8,23 m ²	100%	8,23 m ²	3,8 m	beton
konyha	11,21 m ²	100%	11,21 m ²	3,8 m	PVC
wc	1,19 m ²	100%	1,19 m ²	3,8 m	beton
közlekedő	14,62 m ²	100%	14,62 m ²	3,8 m	PVC
pincelejáró	3,02 m ²	100%	3,02 m ²	3,8 m	fa lépcső
szoba	12,10 m ²	100%	12,10 m ²	3,8 m	beton
szélfogó	2,70 m ²	100%	2,70 m ²	3,8 m	beton
kamra	3,68 m ²	100%	3,68 m ²	3,8 m	beton
előtér	8,30 m ²	100%	8,30 m ²	3,8 m	beton
szoba	18,26 m ²	100%	18,26 m ²	3,8 m	kőlap
Földszint összesen:	157,47 m²		157,47 m²		

Pince					
pince	19,58 m ²	30%	5,87 m ²	1,9 m	homok
pincelejáró	10,22 m ²	30%	3,07 m ²	1,9 m	homok
			0,00 m ²		
Pince összesen:	29,80 m²		8,94 m²		

Tetőtér					
			0,00 m ²		
			0,00 m ²		
			0,00 m ²		
			0,00 m ²		
			0,00 m ²		
			0,00 m ²		
			0,00 m ²		
			0,00 m ²		
Tetőtér összesen:	0,00 m²		0,00 m²		

Melléképület					
			0,00 m ²		
			0,00 m ²		
			0,00 m ²		
			0,00 m ²		
			0,00 m ²		
Melléképület összesen:	0,00 m²		0,00 m²		

Alapterület összesen:	187,27 m²	166,41 m²
------------------------------	-----------------------------	-----------------------------

Az értékelés során figyelembe vett, redukált alapterület:	166,41 m²
--	-----------------------------

Megjegyzés:

Az épület lakótereit 100%-os korrekcióval, a pincét 30%-os korrekcióval vettem számításba.

Ingatlanértékelési módszerek leírása

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Forgalmi érték fogalma:

Forgalmi érték alatt az a várható összeg értendő, amelyért az ingatlan gazdát cserélhetne, magánjogi adásvételi szerződés keretében, egy eladni szándékozó eladó és egy olyan vevő között, akivel kapcsolata kizárólag piaci természetű, az értékbecslés fordulónapján, feltételezve, hogy az ingatlan a piacon nyilvánosan meghirdetésre került, a piaci körülmények lehetővé teszik a szokványos értékesítést és annak lebonyolítására az ingatlan természetétől függő, megfelelő időtartam áll rendelkezésre.

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.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés:

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása:

Az összehasonlító vizsgálatot 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.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése:

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása:

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület m²-re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m³, szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése:

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- | | |
|--------------------------|--|
| 1. Műszaki szempontok | 5. Infrastruktúra |
| 2. Építészeti szempontok | 6. Környezeti szempontok |
| 3. Használati szempontok | 7. Alternatív hasznosítás szempontjai |
| 4. Telekadottság | 8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás |

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása:

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végző érték számítása:

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Hozamszámításon alapuló értékelés:

Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövőbeni jövedelmek jelenértéke.

Ezen értékelési eljárás az ingatlan jövőbeni hasznainak (bevételeinek) és ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (a tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket

A módszer fő lépései:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése:

Az értékelés megkezdésekor fel kell mérni az ingatlan lehetséges használati módjait, és az elemzést párhuzamosan valamennyire el kell végezni.

A forgalmi érték megállapításánál, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni.

Nem lehet szerződéssel lekötött bérleti díjknál magasabbat vélelmezni még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabban rögzített bérleti díjakkal még a bérleti szerződéssel biztosított időtartam alatt sem lehet számolni.

2. Jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módokként

A tiszta jövedelem alatt a tervezett bevételek ténylegesen kifizetendő kiadásokkal csökkentett értékét kell érteni. A bevételeket, bérleti díjakat piaci összehasonlító adatok felhasználásával határozzuk meg. Az összehasonlító havi bérleti díjak adataiból korrekciós tényezők alkalmazásával fajlagos bérleti alapértéket határozunk meg.

A tervezett bevételekből le kell vonni a várható nemfizetésből és kihasználatlanságból adódó bevételkiesést és az egyéb rendszeres befektetés- és üzemeltetés jellegű kiadásokat.

3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módokként

A bevételek és kiadások idősorainak felállításával időszakos egyenlegek képzésével kell a pénzfolyamot felírni.

4. Tőkésítési kamatláb meghatározása

Az alkalmazott tőkésítési kamatláb az adott ingatlantól, mint befektetéstől a piaci szereplők által elvárt megtérülési rátával egyenlő.

5. A legmagasabb jelenérték kiválasztása mint hozamszámításon alapuló érték

A bevételek és a kiadások egyenlegéből a pénzfolyamok jelenérték-számításával kell a piaci értéket kiszámítani, melybe be kell számítani a maradványérték jelenértékét is.

A jelenérték számítás egyforma éves bevételek esetén egyszerűsíthető a közvetlen tőkésítés módszerével, amely esetben az érték kiszámításához az éves tiszta jövedelmet el kell osztani a tőkésítési kamatlábbal.

Költség alapú értékelés

A költség alapú megközelítés lényege, hogy a felépítmény újraelőállítási értékéből le kell vonni a fizikai, a funkcionális és a környezeti avulást, majd ehhez hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál valamint olyan esetekben alkalmazzuk, amikor más módszer nem alkalmazható.

A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása

A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani elsősorban piaci összehasonlító módszerrel, a korábban ismertetett piaci összehasonlító módszer analógiájára, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint maradványelvű értékelés alapján.

2. A felépítmény újrakepítési vagy pótlási költségének meghatározása

A pótlási költség olyan szerkezetet és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újrakepítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előíranyozni függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. Az újrakepítési és a pótlási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Az épület újrakepítési és pótlási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobíliákat ki kell zárni.

3. Avulások számítása

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

Fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épületet alkotó szerkezetek és építőanyagok fizikai elhasználódását, valamint a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát. A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. A környezeti avulásban számba kell venni a környezetben bekövetkezett minden olyan változást, amelynek negatív, esetleg pozitív hatása van az ingatlan értékére.

4. Végső érték meghatározása:

A felépítmény újjáépítési és a pótlási költségéből az avulásokat levonva és a telekértéket hozzáadva kapjuk meg az ingatlan költség alapon számított forgalmi értékét.

Korlátozó és egyéb feltételek:

- A szakvélemény a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a helyszíni szemle során tapasztalt állapotra vonatkozik. Az értékelést követően bekövetkezett bármilyen nemű változásokért, gazdasági-környezeti körülmények megváltozása, engedély nélküli építés stb. melyek az ingatlan értékét befolyásolják, felelősséget nem vállalunk.
- Az értékelt épületek alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztük. Az ellenőrzés legalább az épületek főbb befoglaló méretének a kontrolljára (bruttó alapterület meghatározása) terjedt ki.
- A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattuk be. A helyszíni szemle során talajmechanikai, statikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat nem végeztünk. Nincs meg a képesítésünk arra, hogy felismerjük a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat. Az ilyen anyagok jelenléte lényegesen befolyásolhatja az értéket. Ugyanakkor a szemrevételezéssel is megállapítható környezetszennyezésről a szakvéleményben említést teszünk.
- Ezen értékelési szakvélemény csak a fentebb megnevezett célra használható fel. Más célra a szakvéleményt csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az összehasonlító adásvételi ingatlanok házszámát adatvédelmi okok miatt nem közlöm beazonosítható módon, azok irattáramban szükség esetén rendelkezésre állnak. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
- A meghatározott forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálogjog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.
- Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztünk. Ugyanakkor az egyéb módon tudomásunkra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra (pl. engedély nélküli ingatlanok, ingatlanrészek és használat, külön tulajdonban lévő felépítmény(ek), stb.) a szakvéleményben felhívtuk a figyelmet, ill. az értékmeghatározásnál figyelembe vettük.

Az ingatlan értékének megállapítása

Piaci összehasonlító megközelítés:

	<i>Vizsgált ingatlan</i>	<i>Ingatlan I.</i>	<i>Ingatlan II.</i>	<i>Ingatlan III.</i>
Cím:	4242 Hajdúhadház, Attila u. 1	Hajdúhadház, Béke útja	Hajdúhadház, Bánomkert u	Hajdúhadház, Rákóczi u.
Leírás:	1940 körül épült, vályog falazatú, egyedi fűtéses, lakóház.	1960 körül épült, vályog és szilikát falazatú, vasbeton födémes, közepes/felújítandó állapotú, egyedi fűtéses lakóház.	1970 körül épült, téglafalazatú, közepes állapotú, egyedi vegyes fűtéses lakóház, nagy területű melléképülettel, zúzottkőves út mellett.	1970-es években épült, földszintes, 2 generációs, egyedi fűtéses ház, részben felújítás alatt félbehagyott, részben közepes állapotban.
Redukált alapterület:	166,41 m ²	132,92 m ²	180,00 m ²	170,00 m ²
Telekméret:	1 794 m ²	442 m ²	1 027 m ²	1 067 m ²
Ár:		11 400 000 Ft	12 000 000 Ft	
Kínálati ár:				16 000 000 Ft
Fajlagos érték:		85 766 Ft	66 667 Ft	94 118 Ft
Kínálati korrekció:				-10%
Infláció korrekció:				
Korr. fajlagos érték:		85 766 Ft/ m ²	66 667 Ft/ m ²	84 706 Ft/ m ²
Forrás:		realizált adásvétel 2020.06	realizált adásvétel 2020.07	ingatlan.com/32093882

Korrekciók:

Alapterület:		-10%	5%	
Telek terület:		5%		
Szerkezet:			-5%	
Műszaki állapot:		-5%	-10%	-5%
Esztétikai állapot:		-5%	-5%	-5%
Infrastruktúra:				
Gépészet:				
Komfortfokozat:				
Elhelyezkedés:				
Megközelíthetőség:				
Nagy területű mellékép:				
Egyéb:				

Összes módosítás:		-15%	-15%	-10%
--------------------------	--	------	------	------

Módosított fajlagos ár:	68 601 Ft/ m ²	72 901 Ft/ m ²	56 667 Ft/ m ²	76 235 Ft/ m ²
--------------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------

Kerekített fajlagos ár:	69 000 Ft/ m ²
--------------------------------	---------------------------

Ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint:

11 482 290 Ft

Értékek egyeztetése, végső forgalmi érték:

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

Az érték megállapítás során a piaci összehasonlító módszert alkalmaztam, mivel az ingatlan reális értékét – tekintettel funkciójára, elhelyezkedésére – legjobban a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értéke reprezentálja.

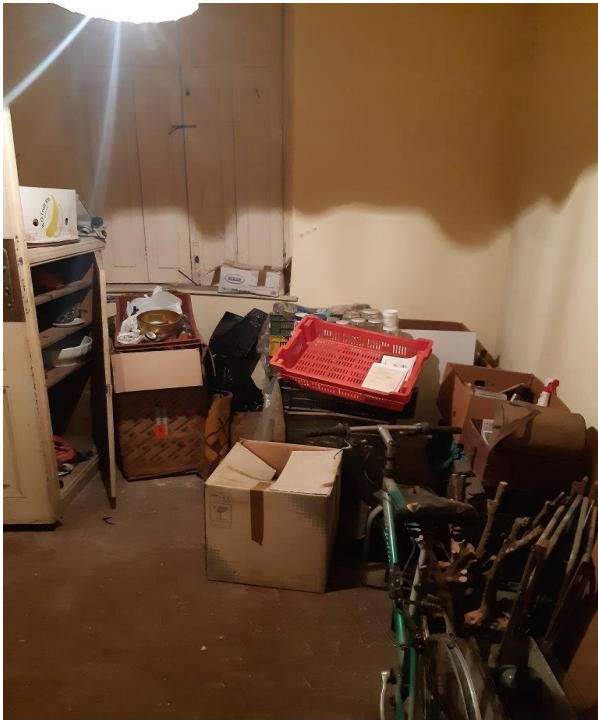
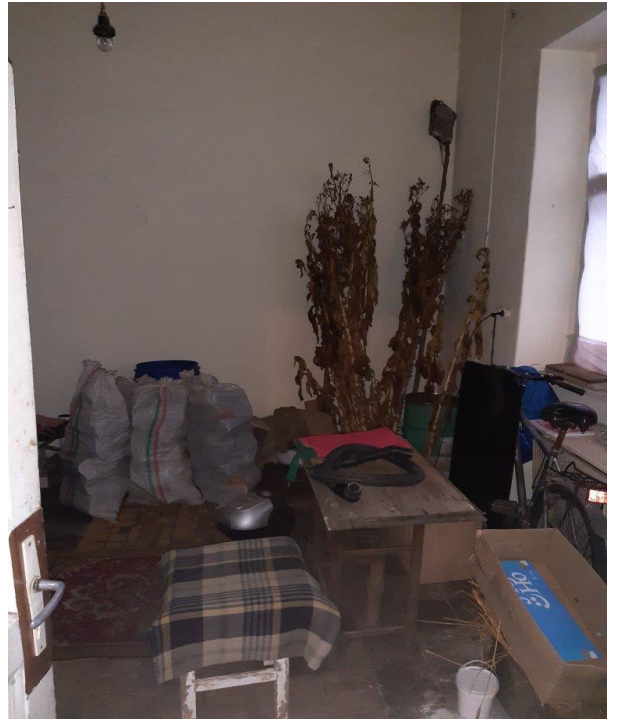
A módszer alkalmazása során megvizsgáltuk a kínálati oldalt és a megvalósult adásvételeket is.

A hozamszámítás módszerét, és a költség elvű módszert nem alkalmaztam.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint:	11 500 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása:	100%
Az ingatlan értéke a hozam alapú megközelítés szerint:	-
A hozam alapú megközelítés súlyozása:	0%
Az ingatlan értéke a költség alapú megközelítés szerint:	-
A költség alapú megközelítés súlyozása:	0%
Az ingatlan egyeztetett értéke:	11 500 000 Ft
Forgalmi érték kerekítve:	11 500 000 Ft

Fényképek:







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 Körmányhivatal
Debrecen 4024, Kossuth u. 12-14.

Oldal: 1 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/1145/2022
2022.01.04

HAJDÚHADHÁZ
Belterület 11214 helyrajzi szám

Szektor : 61

4242 HAJDÚHADHÁZ Attila utca 1.		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület			
művelési ág/kivett megnevezés/		min.o	ha m2	kat.t.jöv. k.Fill.	alrészlet adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.Fill
. Kivett lakóház, udvar, gazdasági épület		0	1794	0.00	
2. bejegyző határozat: 31860/34/1996.06.11 1321 t.l.					

		II. RÉSZ			
5. tulajdoni hányad: 2/4					
bejegyző határozat, érkezési idő: 37084/1987.07.31					
jogcím: öröklés					
jogállás: tulajdonos					
név : Hatházy Ákos György					
sz.név:					
szül.:					
a.név:					
cím:					
6. tulajdoni hányad: 1/4					
bejegyző határozat, érkezési idő: 40152/3/1998 1997.02.20					
jogcím: tartás és gondozás					
jogállás: tulajdonos					
név : Hatházy Ákos Sándor					
sz.név:					
szül.:					
a.név:					
cím:					
7. tulajdoni hányad: 1/4					
bejegyző határozat, érkezési idő: 40152/3/1998 1997.02.20					
jogcím: tartás és gondozás					
jogállás: tulajdonos					
név : Tokodi-Hatházy Orsolya Judit					
sz.név:					
szül.:					
a.név:					
cím:					

		III. RÉSZ			
		NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST			

Folytatás a következő lapon

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

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

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

Oldal: 2 / 2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/1145/2022
2022.01.04

HAJDÚHADHÁZ
Belterület 11214 helyrajzi szám

Szektor : 61

Folytatás az előző lapról

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Térképmásolat:

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

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.01.06 11:53:50

Helyrajzi szám: HAJDÚHADHÁZ belterület 11214

Megrendelés szám: 7/68/2022

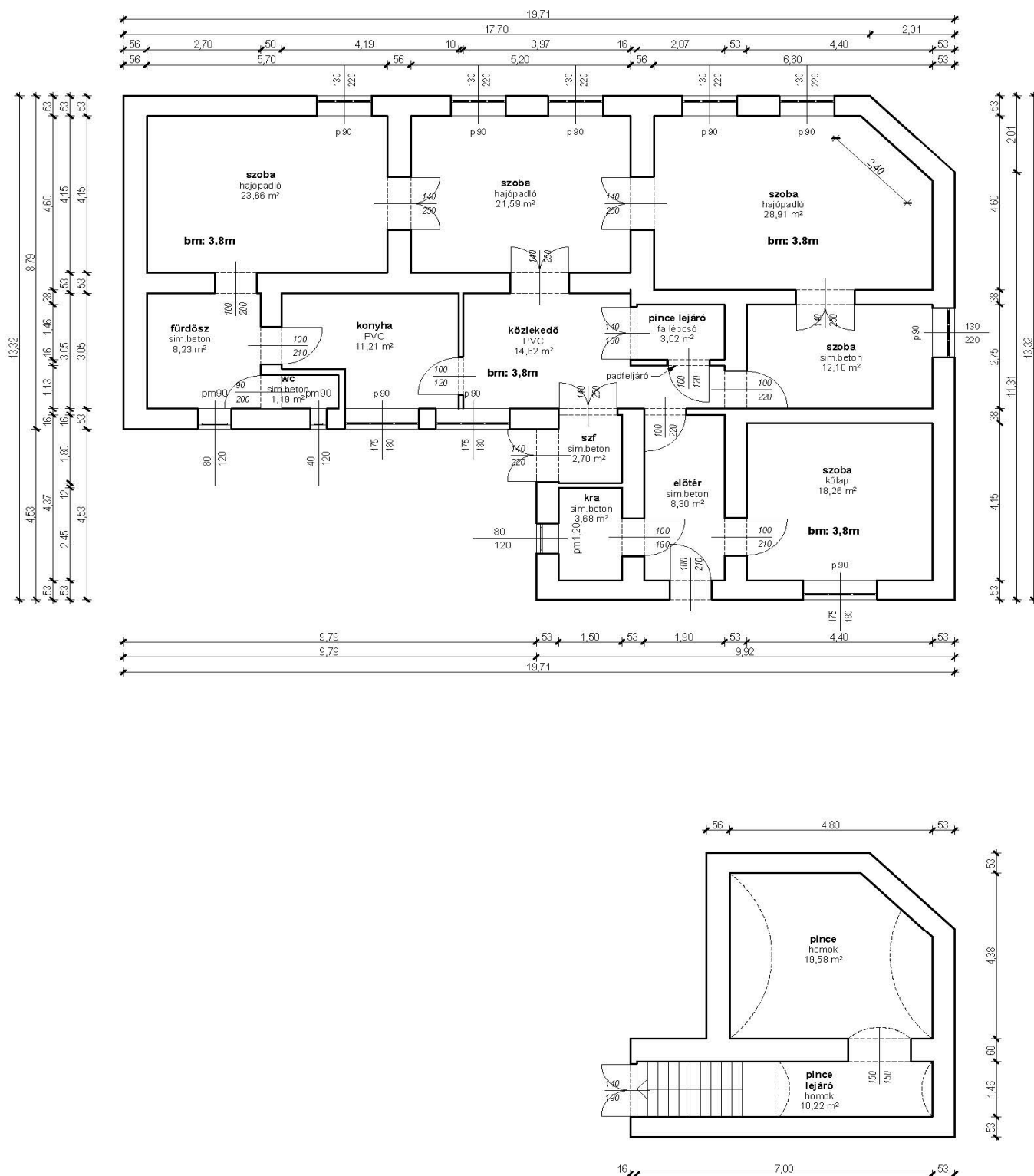
Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 75067510002022



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

Alaprajz:



Térképek, műholdkép: