



Előterjesztés
Hajdúhadház Város Önkormányzat
Polgármesterétől
Képviselő-testület 2022. szeptember 22-én tartandó ülésére

Tárgy: Hajdúhadház 12086 és 12084 hrsz-ú telekrészek értékesítése

Illetékes bizottság: Pénzügyi Bizottság

Döntési dokumentumok száma: 2 db

Döntési dokumentumok típusa: határozati javaslat

Nyílt ülés

Szavazás módja: egyszerű többség

Névszerinti szavazás: nem

Költségvetést érint: igen

Melléklet: - változási vázrajz,

- ingatlanforgalmi szakértői vélemény, mely tartalmazza:
az érintett terület helyszínrajzát, tulajdoni lapját is

Tisztelt Képviselő-testület!

Asztalos Péter Hajdúhadház, Nagygát utcai lakos azzal a kéréssel fordult Hajdúhadház Város Önkormányzatához, hogy a tulajdonukat képező, 12097 hrsz-ú ingatlanukhoz szeretnék megvásárolni - az általuk régebb óta használt – változási vázrajz szerinti 76 m²-es területrészt. Ez a 76 m²-es terület Hajdúhadház Város Önkormányzatának tulajdonát képező 12086 helyrajzi számú, Szabadtéri Színpad minősítésű és a 12804/1 helyrajzi számú, beépítetlen terület minősítésű ingatlanokból tevődik össze.

Csösz Enikő Hajdúhadház, Nagygát utcai lakos kérése hasonló: a tulajdonukat képező 12098/1 helyrajzi számú ingatlanhoz szeretnék megvásárolni – az általuk szintén régebb óta használt – Hajdúhadház Város Önkormányzatának tulajdonát képező 12084/1 helyrajzi számú ingatlanból a változási vázrajz szerinti 42 m²-t.

Az ingatlan értékének meghatározása:

Ipolyi Gyula ingatlanforgalmi szakértő által kiállított ingatlanforgalmi szakértői vélemény, mely szerint a Hajdúhadház, 12086, illetve 12084/1 hrsz.-ú változási vázrajz szerinti ingatlanrészek forgalmi értéke 4365,- Ft/m², összesen 4365x76= 332.000 Ft, azaz háromszázharminckettő-ezer Ft, mely ÁFA-t nem tartalmaz.

A 12084/1 hrsz-ú ingatlan „kivett beépítetlen terület”, ebből 14 m² kerül értékesítésre, mely után ÁFA-t kell fizetni. Ez alapján az ingatlanrész (76 m²) értéke 349.000 Ft.

A 12098/1 helyrajzi számú ingatlanhoz csatolni kívánt 42 m² forgalmi értéke 4365x42= 183.000 Ft, azaz egy száznyolcvanhárom-ezer forint, mely ÁFA-t nem tartalmaz. A 12084/1 hrsz-ú ingatlan „kivett beépítetlen terület”, ebből a fenti 42 m² kerül értékesítésre, mely után ÁFA-t kell fizetni. Ez alapján az ingatlanrész értéke 233.000 Ft.

II. Irányadó jogszabályok

Önkormányzati vagyon értékesítésének szabályozása, alkalmazandó eljárás:

10/2012.(III.29) az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló önkormányzati rendelt 16.§ értelmében, az üzleti vagyonnal kapcsolatos vonatkozó tulajdonosi jogosultságot a Képviselőtestület gyakorolja.

Az önkormányzat üzleti vagyona körébe tartozó azon vagyonelem tulajdonjogát átruházni, csak versenyeztetés útján lehet.

Az önkormányzat az ingatlanértékesítési szándékát és feltételeit köteles nyilvánosan meghirdetni, és az összességében legkedvezőbb ajánlatot tevő részére értékesíteni az eladásra szánt ingatlant.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 13. § (1) bekezdése szerint törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. A (2) bekezdés szerint nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet. A 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a 2022. évi költségvetési törvény 2022. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékben határozza meg. A vagyonrendelet 16. § (4) bekezdésében az üzleti vagyon versenyeztetési értékhatára pedig ötmillió forint forgalmi értékben van megállapítva.

Mivel a forgalmi érték nem haladja meg az értékhatárt, mellőzhető a versenyeztetés.

A változási vázrajz, az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mely tartalmazza az ingatlan tulajdoni lapját, a vonatkozó terület térképmásolatát és az érintett földrészletről készült fotókat - az előterjesztés mellékletét képezik.

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

1. Határozati javaslat

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2022. (IX.22.) határozata

a Hajdúhadház 12086 hrsz-ú és a 12084/1 hrsz-ú ingatlanrészek változási vázrajz szerinti értékesítéséről

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a Hajdúhadház 12086 hrsz-ú, kivett szabadtéri színpad és a 12084/1 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület ingatlanrészek változási vázrajz szerinti értékesítéséről szóló előterjesztést és úgy döntött, hogy azokat megvételre ajánlja kérelmezőnek oly módon, hogy az adás-vétellel felmerülő valamennyi költség a kérelmezőt terheli.

Felhatalmazza a polgármestert a fenti ingatlanrészek – összesen 76 m² – 349.000 Ft, háromszáznegyvenkilenc-ezer forint (mely a beépítetlen terület vonatkozásában ÁFA-t is tartalmaz) áron történő értékesítésére és az adás-vételi szerződés aláírására.

Határidő: folyamatos

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Végrehajtásért felelős: Szaniszló Tamás aljegyző
Ölveti Zsolt pénzügyi és gazdasági irodavezető

2. Határozati javaslat

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2022. (IX.22.) határozata

a Hajdúhadház 12084/1 hrsz-ú ingatlanrész változási vázrajz szerinti értékesítéséről

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a Hajdúhadház 12084/1 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület ingatlanrész változási vázrajz szerinti értékesítéséről szóló előterjesztést és úgy döntött, hogy azokat megvételre ajánlja kérelmezőnek oly módon, hogy az adás-vétellel felmerülő valamennyi költség a kérelmezőt terheli.

Felhatalmazza a polgármestert a fenti ingatlanrész – összesen 42 m² - bruttó 233.000 Ft, kettőszázharminchárom-ezer forint áron történő értékesítésére és az adás-vételi szerződés aláírására.

Határidő: folyamatos

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Végrehajtásért felelős: Szaniszló Tamás aljegyző
Ölveti Zsolt pénzügyi és gazdasági irodavezető

Hajdúhadház, 2022. szeptember 12.

Tisztelettel:

Csáfordi Dénes
polgármester

Az előterjesztést összeállította:

Szaniszló Tamás
aljegyző

Az előterjesztést véleményezte és jóváhagyta:

dr. Kiss-Kazsuk Katalin
jegyző

Ügyiratszám: 199-2022
Adatszolg. száma: 2/2260/2022

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 12084/1, 12086, 12097 helyrajzi számú földrészletek határrendezéséről

Méretarány: 1:1000

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot							Megjegyzés
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület ha.m2	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min.o.	Terület ha.m2	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	
	jel	műv. ág					jel	műv. ág					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
12084/1		kivett, beépítetlen terület		0.4196 4196 14	0.00	12084/1		kivett, beépítetlen terület		0.4182	0.00		-
12086		kivett, szabadtéri színpad		0.3724 3662 2	0.00	12086		kivett, szabadtéri színpad		0.3662	0.00		-
12097		kivett, beépítetlen terület		0.0488 46 0,0564	0.00	12097		kivett, beépítetlen terület		0.0564	0.00		-
Összesen:				0.8408	0.00					0.8408	0.00		

A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....
.....

Debrecen, 2022 július 17.

.....
készítő, minőséget tanúsító
földmérő. ig. száma: 10018
Ing.rend.min.szám: 2213/2012

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Debrecen, 2022. hó nap

P.H. Záradékoló:.....
Ing.rend.min.sz.:.....

Kossuth utca

(12079/2)

12086

56 m²

18 m²

23 m²

12093

12094

12095

12084/1

42 m²

23 m²

12098/1

(12092)

13

11

12096

12097

9

5

12123

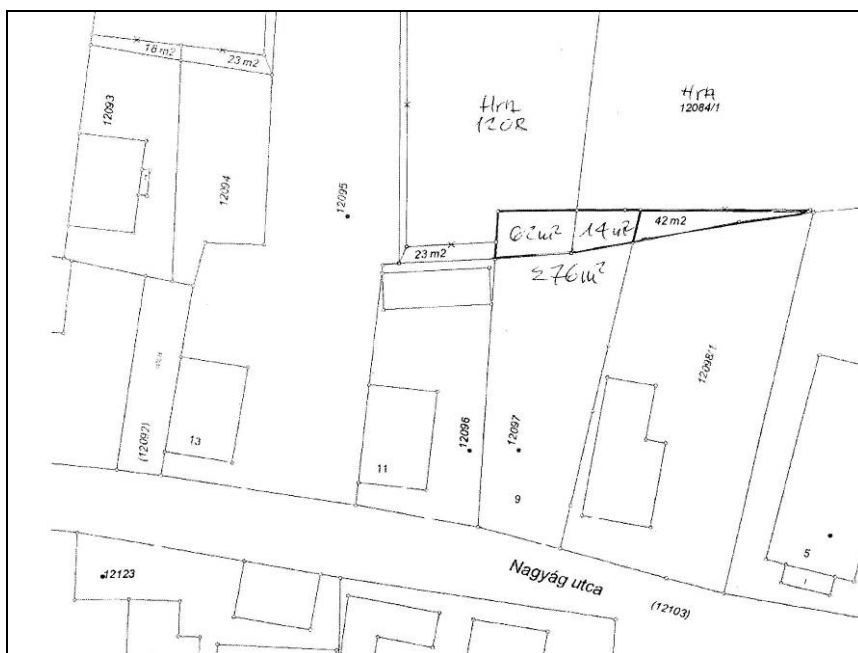
Nagyág utca

(12103)

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Hajdúhadház Város Önkormányzata
4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1. sz.
részére

LEKERÍTETT TERÜLETK ÉRTÉKE



4242 Hajdúhadház, Hrsz: 12084/1; 12086

A szakvélemény 18 számozott oldalt 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
KIM: 005334

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

A 4242 Hajdúhadház, Kossuth utcai 12084/1; 12086 hrsz alatti ingatlanokból a mellékelt térképvázlat szerint lekerített területrészek jelenlegi forgalmi értékének megállapítása, ingatlanforgalmi igazságügyi szakértői vélemény formájában.

**A 12084/1 és a 12086 hrsz-ú ingatlanokból lekerített terület értéke:
4.365 x 76 m² (62 m² +14 m²) = 331.740; kerekítve: 332.000 Ft.-;
azaz Háromszázharminckettőezer Ft.-**

**A 12086 hrsz-ú ingatlanból lekerített terület értéke:
4.365 x 42 m² = 183.330; kerekítve: 183.000 Ft.-;
azaz Egyszáznyolcvanháromezer Ft.-**

A megállapított érték forgalmi adót, Áfa-t nem tartalmaz.

Debrecen, 2022. szeptember 09.

IPOLYI GYULA
magasépítőmérnök, gépészmérnök,
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő
4032 Debrecen, Görgey u. 2. VIII/65.
Telefon: 06-20-370-89-24
Eng. sz.: Igazságügyi M. 5334
Adószám: 63603660-2-09

/: Ipolyi Gyula: /
ingatlanforgalmi igazságügyi
szakértő KIM: 5334

TARTALOMJEGYZÉK

Külzetlap	1
Értékelési bizonyítvány	2
Tartalomjegyzék	3
Szakértői megbízás	4
Helyszíni szemle	4
Szakértő feladata	4
Szakértő vélemény elkészítése	4
Értékmegállapítási módszerek	5
Az értékelési módszer kiválasztása	7
A város és az ingatlan bemutatása	8
Számítási táblázatok	9
Piaci érték meghatározása	10
Fotó melléklet 8 db a címlapon	11
Térkép melléklet 6 db	12

Csatolt mellékletek:

I. Tulajdonlap másolat 2 db	15
II. Térképmásolat	17
II. Igazságügyi szakértői igazolvány	18

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Szakértői megbízás:

A Hajdúhadház Város Önkormányzata részéről történt előzetes telefon megkeresést követően megbízta

Ipolyi Gyula igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt a

4242 Hajdúhadház, 12084/1; 12086 hrsz. alatti ingatlanok lekerített rész-értékének megállapításával, **ingatlanforgalmi igazságügyi szakértői** vélemény formájában.

Helyszíni szemle:

B.a/. A helyszíni szemle időpontját 2022. szeptember 07-én 13,30 órára tűztem ki.

B.b/. A helyszíni szemle a nevezett időpontban, 2022. szeptember 07-én 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 8 db állapotrögzítő fotót készítettem, melyeket a címlapon, és a FOTÓ mellékletben helyeztem el.

Szakértő feladata:

A 4242 Hajdúhadház, Kossuth utcai 12084/1; 12086 hrsz alatti ingatlanokból a mellékelt térképvázlat szerint lekerített területrészek jelenlegi forgalmi értékének megállapítása, ingatlanforgalmi igazságügyi szakértői vélemény formájában.

Szakértő vélemény elkészítése:

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

D.b/. Dokumentációk, információk beszerzése.
(Földhivatali tulajdoni lap, térképmásolat)

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

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 számításán alapuló (üzleti) módszer**
- **3/. Költség alapú (újraelőállítási/nettópótlási) 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 összehasonlító 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 (újjraelőállítási/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 előirányozni, 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 költség alapon számított forgalmi érték.

Értékelési módszer kiválasztása

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

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, Bocskaiert, 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 kirándulólhelyül 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 belterületének központjában helyezkedik el.

Cím: 4242 Hajdúhadház,

Hrsz: 12084/1; 12086

(lekerített területek értéke a mellékelt térképvázlat szerint)

Az ingatlan közvetlen környezete (mikro):

Az értékelt ingatlan közvetlen környezete a szabadtéri színpad

Megközelíthetőség (főúttól való távolság, szilárd burkolatú útról elérhető-e az ingatlan, egyéb):

Az aszfaltozott Kossuth utca mellett helyezkedik el.

Közlekedési eszközök:

Személygépkocsi, tehergépjármű.

Parkolási lehetőség:

Az ingatlanon belül szabad területen 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:

Az Önkormányzati tulajdonú szabadtéri színpad hátsókerti részén a szomszédos Nagyg u. 7. és 7/A az. alatti ingatlanok lekerített részei, a mellékelt térkép vázlat szerint, 76, illetve 42 m²

Közműellátás:

Összközmű

Ingatlan nyilvántartási adatok:

Mellékelt tulajdonilap szerint

Jelenlegi hasznosítás:

Hátsókerti telekrész

SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZATOK

Telek értéke piaci összehasonlító módszerrel

	Tárgyi	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Értékelt ingatlan címe	Hajdúhadház, belterület Hrsz: 12084/1	Hajdúhadház, Galambos u.		Hajdúhadház, Keskeny u.		Hajdúhadház, központ	
Övezet	belterület	belterület		belterület		belterület	
Korrektíós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Telek terület, m ²	4 196	4 806	15,0%	1 600	10,0%	4 800	10,0%
Alapérték	telek terület	telek terület		telek terület		telek terület	
Kínálati / vétel / ára		15 000 000 Ft		5 000 000 Ft		19 900 000 Ft	
Tranzakció / kínálat dátuma		2022.03 hó	0,0%	2022. 03 hó	0,0%	2022. 09 hó	0,0%
Faljasos ára (Ft/m ²)		3 121		3 125		4 146	
Elhelyezkedés	központi	főúthoz közel	5,0%	város széle	10,0%	központi	0,0%
Közműellátás	összközmű	vill-gáz	10,0%	vill-víz	10,0%	víz-gáz	10,0%
Korrektíó1							
Korrektíó2							
Korrigált fajlagos ár / Összes korrektíó	4 365 Ft	4 057 Ft	30,0%	4 063 Ft	30,0%	4 975 Ft	20,0%
Korrektíó engedélyezése		ok	30%	ok	30%	ok	20%
Piaci összehasonlításra alapuló érték:	18 300 000 Ft						

A 12084/1 és a 12086 hrsz-ú ingatlanokból lekerített terület értéke:

4.365 x 76 m² (62 m² +14 m²) = 331.740; kerekítve: 332.000 Ft.-; azaz Háromszázharminckettőezer Ft.-

A 12086 hrsz-ú ingatlanból lekerített terület értéke:

4.365 x 42 m² = 183.330; kerekítve: 183.000 Ft.-; azaz Egyszáznyolcvanháromezer Ft.-

Szakértő feladata:

A 4242 Hajdúhadház, Kossuth utcai 12084/1; 12086 hrsz alatti ingatlanokból a mellékelt térképvázlat szerint lekerített területrészek jelenlegi forgalmi értékének megállapítása, ingatlanforgalmi igazságügyi szakértői vélemény formájában.

**A 12084/1 és a 12086 hrsz-ú ingatlanokból lekerített terület értéke:
4.365 x 76 m² (62 m² +14 m²) = 331.740; kerekítve: 332.000 Ft.-;
azaz Háromszázharminckettőezer Ft.-**

**A 12086 hrsz-ú ingatlanból lekerített terület értéke:
4.365 x 42 m² = 183.330; kerekítve: 183.000 Ft.-;
azaz Egyszáznyolcvanháromezer Ft.-**

A megállapított érték forgalmi adót, Áfa-t nem tartalmaz.

D e b r e c e n, 2022. szeptember 09.

IPOLYI GYULA
magasépítőmérnök, gépészmérnök,
ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő
4032 Debrecen, Görgey u. 2. VIII/65.
Telefon: 06-20-370-89-24
Eng. sz.: Igazságügyi M. 5334
Adószám: 63603660-2-09

/: Ipolyi Gyula: /
ingatlanforgalmi igazságügyi
szakértő KIM: 5334

Fotó melléklet



Környezet



Hrsz: 12084/1



Hrsz: 12086

Térkép melléklet



Budapest - Hajdúhadház M3 autószerda 223 km



Hajdúhadház városközpont – beépítetlen terület Hrsz: 12084/1; 12086

Kem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Old: 1/1

Manuscript No.: 30 005/1688 97/2022

2022.09.06

5 sektor : 53

"felülvizsgálat alatt"

2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622, 2623, 2624, 2625, 2626, 2627, 2628, 2629, 2630, 2631, 2632, 2633, 2634, 2635, 2636, 2637, 2638, 2639, 2640, 2641, 2642, 2643, 2644, 2645, 2646, 2647, 2648, 2649, 2650, 2651, 2652, 2653, 2654, 2655, 2656, 2657, 2658, 2659, 2660, 2661, 2662, 2663, 2664, 2665, 2666, 2667, 2668, 2669, 2670, 2671, 2672, 2673, 2674, 2675, 2676, 2677, 2678, 2679, 2680, 2681, 26

twirls

na m2

419

RESULTS

05.16

jogcím: jogszabály alapján

πρό: ΟΙΚΟΓΟΝΕΥΣΑΙ ΕΛΛ

СІМ 4242 НАДОВБАДКА 800000

III. 政策効果

NEW TARTANNAE DELICATESSEN

En a tulajdonosi lap közzéadását követően eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

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: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemlé másolat

Megrendelés szám: 50 005/1688 88/2022

2022.09.06

Szektor : 53

HAJDÚHADHÁZ

Beltérület 12086 helyrajzi szám

4242 HAJDÚHADHÁZ Kossuth utca 9.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.Fill

alrészlet adatai

ter. kat.jöv

ha m2

k.Fill

1. Kivett színházterület színház

0

3724

0.00

2. bejegyző határozat: 31060/-34/1996
tul.lap.

II. RÉSZ

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 87177/2/2016.12.06

eredeti határozat: 39931/-3/1991

jogcím: jogszabály alapján tulajdoni hányad: 1/1 39931/-3/1991

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: ÖNKORMÁNYZATI HAJDÚHADHÁZ

cím: 4242 HAJDÚHADHÁZ Bocskai tér 1.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 2035/2008.11.03

Önálló szüveg bejegyzés épület törlés.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 62503/6/2016.06.13

Önálló szüveg bejegyzés épület feltüntetése a 373-2/2016. sz. munkarész alapján.

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 87177/2/2016.12.06

Önálló szüveg bejegyzés telekalakítás a 2539/2016. számú munkarész alapján.

8. bejegyző határozat, érkezési idő: 77514/4/2019.11.08

Önálló szüveg bejegyzés épület feltüntetése a 3783/2019. számú módosított munkarész alapján.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

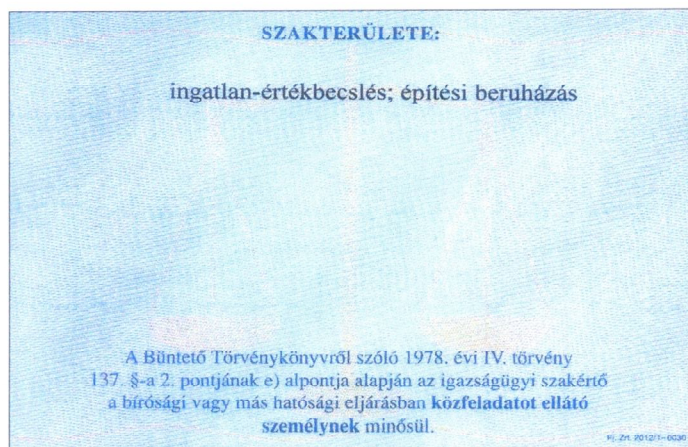
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

TÉRKÉPMÁSOLAT



Igazságügyi szakértői igazolvány másolat



**Ipolyi Gyula igazságügyi szakértő; KIM: 005334
ingatlan-értékbecslés; építési beruházás**