



Előterjesztés
Hajdúhadház Város Önkormányzat
Polgármesterétől
Képviselő-testület 2023. augusztus hó 15. napján tartandó rendkívüli ülésére

Tárgy: Hajdúhadház, Szélső utca 29. szám alatti ingatlan vétele

Döntési dokumentumok száma: 1 db

Döntési dokumentumok típusa: határozati javaslat

Nyílt ülés

Szavazás módja: nyílt, egyszerű többség

Névszerinti szavazás: nem

Költségvetést érint: igen

Melléklet: 3 db

Tisztelt Képviselő-testület!

Hajdúhadház Város Önkormányzatának tulajdonában a szükségesnél, a felmerülő igényeknél lényegesen kevesebb bérlakás van. Az elmúlt időszakban került látókörünkbe egy Szélső utcán található ingatlan, melynek megvételéhez – többek között – az egyik pályázat megvalósulása is függ. Az ingatlan helyrajzi száma: 18139/2, mely a valóságban a Szélső utca 29. szám alatt található.

Az érintett helyrajzi számon egymástól kerítéssel is elkülönítve két lakás található. Ezek helyzete egy használati jog szerinti megosztással, az adás-vétellel egyidőben megnyugtatóan rendezhető. Ezek alapján a teljes ingatlan 1168/2138-ad részét vásárolnánk meg. Az ügylet sikeres lebonyolításához a (használati jog megosztásához) a másik lakás tulajdonosának aláírása is szükséges. Az ivóvíz nincs bevezetve az ingatlan területére, ezért azt Önkormányzatunk részéről pótolni szükséges.

Az igazságügyi szakértői vélemény alapján az ingatlan értéke 3,8 millió Ft. Az ingatlan jelenlegi vételára 3,75 millió Ft, melynek fedezete a 2023. évi költségvetés szociális normatíva terhére rendelkezésre áll.

Az ingatlan tulajdoni lapja, térképszelvénye, az igazságügyi szakértő által készített értébecslés az előterjesztés mellékletét képezik.

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
...../2023.(VIII.15.) határozata
a 18139/2 helyrajzi számú, Hajdúhadház, Szélső utca 29. szám alatti ingatlan
megvásárlásáról

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a 18139/2 helyrajzi számon, a valóságban Hajdúhadház, Szélső utca 29. szám alatt található ingatlan 1168/2138-ad tulajdoni hányadának megvételéről szóló előterjesztést és úgy döntött, hogy azt 3,75 millió Ft, azaz hárommillió-hétszázötvenezer forint áron megvásárolja.

Felhatalmazza a polgármestert az ingatlan megvásárlásához szükséges lépések megtételére, adás-vételi szerződés, illetve az ügylethez kapcsolódó valamennyi dokumentum aláírására.

Határidő: azonnal

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Végrehajtásért felelős: Szaniszló Tamás mb. jegyző

Hajdúhadház, 2023. 08.08.

Tisztelettel:

Csáfordi Dénes
polgármester

Az előterjesztést összeállította:

Szaniszló Tamás
mb. jegyző



E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/125058/2023
2023.08.03

HAJDÚHADHÁZ Szektor: 61
Belterület 18139/2 helyrajzi szám

4242 HAJDÚHADHÁZ Szélső utca 29.

Széljegy: 67481/2023 2023.08.01
Végrehajtási jog törlése iránti kérelem, INTRUM ZRT. 1139 BUDAPEST Fiastyúk utca 4-8.

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok		terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat.jöv
				ha m2	k.fill

. Kivett 2 lakóház, udvar g.ép.

II R É S Z

1. tulajdoni hányad: 970/2138
bejegyző határozat, érkezési idő: 48084/2009.04.17
eredeti határozat: 63284/1996.08.27
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 63284/1996.08.27
jogcím: közös tulajdon megszüntetése tulajdoni hányad: 1/1
jogállás: tulajdonos
név : Rostás Anikó
szül. : 1982
a.név : Balogh Gizella
cím : 4242 HAJDÚHADHÁZ Szélső utca 27

7. tulajdoni hányad: 1168/2138
bejegyző határozat, érkezési idő: 73426/2/2020.10.15
jogcím: adásvétel
jogállás: tulajdonos
név : Bodó Imre
szül. : 2004
a.név : Jónás Emma
cím : 4242 HAJDÚHADHÁZ Pallagi utca 78.

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 48084/2009.04.17
eredeti határozat: 58511/1998.05.06

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a zártkerti 18139 hrsz belterületbe való csatolásával.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 48084/2009.04.17

Önálló szöveges bejegyzés a 18139 hrsz megosztva a 18139/1 és a 18139/2 hrsz-ekre a 6-652/2009. sz. munkarésszel.

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/125058/2023
2023.08.03

HAJDÚHADHÁZ

Szektor: 61

Belterület 18139/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. R É S Z

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 69094/2/2014.09.01
Végrehajtási jog 217 500 FT,azaz kétszáztizenhétezer-ötszáz FT főkövetelés és járulékai erejéig.
Vh:062.V.2857/2014/30.
utalás: II /1.
jogosult:
név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10750036
cím : 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 45384/4/2018.03.26
Végrehajtási jog 162 859 FT,azaz százhatvankétezer-nyolcszázötvenkilenc FT főkövetelés és járulékai erejéig.
Vh:062.V.3513/2017/31.
utalás: II /1.
jogosult:
név: EOS FAKTOR MAGYARORSZÁG ZRT. törzsszám: 14220438
cím : 1132 BUDAPEST Váci út 30.
9. bejegyző határozat, érkezési idő: 58930/4/2019.06.19
Végrehajtási jog 158 959 FT,azaz százötvennyolcezer-kilencszázötvenkilenc FT főkövetelés és járulékai erejéig.
Vh:062.V.0730/2019/28.
utalás: II /1.
jogosult:
név: INTRUM ZRT. törzsszám: 12935181
cím : 1139 BUDAPEST Fiastyúk utca 4-8.
10. bejegyző határozat, érkezési idő: 70302/2/2019.09.16
Árverés kitűzése
A vételi ajánlattétel időtartama: 2019.09.30-tól 2019.11.29. 08:00-ig., Vh.:
062.V.3513/2017/83.
utalás: II /1.
jogosult:
név: BENCZE ÉS BENCZE VÉGREHAJTÓ IRODA
cím : 4025 DEBRECEN Miklós utca 41
11. bejegyző határozat, érkezési idő: 30925/4/2022.01.04
Végrehajtási jog 80 260 FT,azaz nyolcvanezer-kétszázhatvan FT főkövetelés és járulékai erejéig.
Vh:062.V.1969/2021/34.
utalás: II /1.
jogosult:
név: INTRUM ZRT. törzsszám: 12935181
cím : 1139 BUDAPEST Fiastyúk utca 4-8.

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/125058/2023
2023.08.03

HAJDÚHADHÁZ

Szektor : 61

Belterület 18139/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. R É S Z

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 31005/4/2022.01.04
Végrehajtási jog 113 268 FT, azaz száztizenháromezer-kétszázhatvannyolc FT főkövetelés és járulékai erejéig.
Vh:062.V.1975/2021/36.
utalás: II /1.
jogosult:
név: INTRUM ZRT. törzsszám: 12935181
cím : 1139 BUDAPEST Fiastyúk utca 4-8.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

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

LAKÓHÁZ ÉRTÉKE



4242 Hajdúhadház, Szélső u. 29. sz.
Hrsz: 18139/2/I

A szakvélemény 23 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
IKM: 005334

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Válaszok a feltett kérdésekre:

A 4242 Hajdúhadház, Szélső u. 29. sz. alatti 18139/2/I hrsz-ú ingatlan jelenlegi forgalmi értéke a számítási táblázat alapján:

3.800.000 Ft.-; Azaz Hárommillió-nyolcszázezer Ft.-

Debrecen, 2023. augusztus 07.

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
Helyiséglista, építményjegyzék	10
Számítási táblázatok	11
Válaszok a feltett kérdésekre	12
Fotó melléklet 12+ 1 db a címlapon	13
Térkép melléklet 6 db	15
I. Tulajdonlap másolat 1 db	18
II. Megosztási vázrajz 1 db	21
III. Alaprajzi vázlat 1 db	22
IV. Igazságügyi szakértői ig. 1 db	23

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A/. Szakértői megbízás:

A Hajdúhadház Város Önkormányzata részéről történt előzetes telefon megkeresést követően megbízta

Ipolyi Gyula igazságügyi ingatlanforgalmi szakértőt a

4242 Hajdúhadház, Szélső u. 29. sz. 18139/2/I hrsz alatt lévő lakóépület jelenlegi forgalmi értékének megállapításával, ingatlanforgalmi igazságügyi szakértői vélemény formájában.

B/. A helyszíni szemle:

B.a/. A helyszíni szemle időpontját 2023. augusztus 04-én 11,00 órára tűztem ki.

B.b/. A helyszíni szemle a nevezett időpontban, 2023. augusztus 04-én megtörtént.

A helyszíni szemle során bontást, talajfeltárást, mintavételt és hasonló más roncsó-lással 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 12 db állapotrögzítő fotót készítettem, melyeket a címlapon, és a FOTÓ mellékletben helyeztem el.

C/. A szakértő feladata:

A 4242 Hajdúhadház, Szélső u. 29. sz. 18139/2/I 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 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 (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 újrateremtésének költségeit kell

előírni, 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.

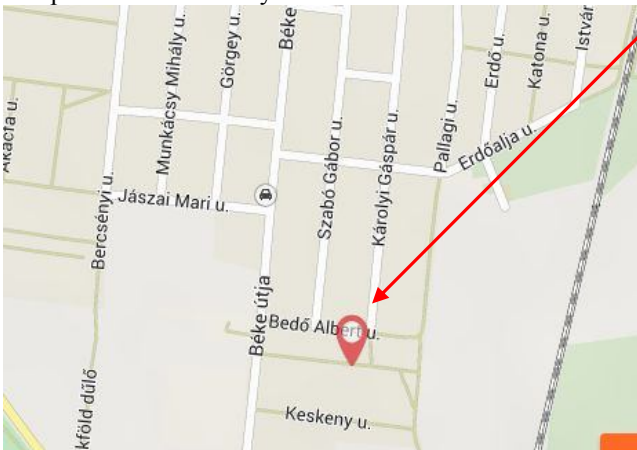
Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás.

Az avulási elemek lehetnek javíthatóak, vagy ki nem javíthatóak.

Az újraelőállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telek értékkel növelve kapjuk eredményül, ez a költség alapján 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, 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 kirándulós helyül 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 város szélén, a Szélső u. 29. sz. alatt található. Cím: 4242 Hajdúhadház, Szélső u. 29. Hrsz: 18139/2/I
Az ingatlan közvetlen környezete (mikro):	Az értékelt ingatlan közvetlen környezetében hasonló régi városszéli lakóházak és beépítetlen terület található.
Megközelíthetőség (főúttól való távolság, szilárd burkolatú útról elérhető-e az ingatlan, egyéb):	Közvetlenül a város széli keskeny földút Szélső u. 29. sz. alatt fekszik.
Közlekedési eszközök:	Személygépkocsi, tehergépjármű, autóbusz/vonat.
Parkolási lehetőség:	Az ingatlanon belül, az udvaron biztosított.
Környezetvédelmi kockázat:	Környezetvédelmi kockázatra utaló jelekkel az értékelt ingatlanon a helyszíni szemrevételezés során nem találkoztam, arról az ingatlant bemutatójának nincs tudomása.
Ingatlanhoz tartozó telek:	Területe megosztott, 1.168 m ² sík, körbekerített, kevésbé rendezett terület, Növényzete nem jellemző.

Közműellátás:	<u>Közművek:</u> vill /víz az udvaron/ <u>Fűtés:</u> egyedi kályha <u>Komfortfokozat:</u> komfort nélküli
Az értékelt ingatlan bemutatása:	A lakóház régi építésű vályogház. Tetőszerkezete fa szerkezetű nyeregtető cserépfedéssel. Külső nyílászárók kapcsolt gerébtokos kétszár-nyú fa ablakok, és bejárati ajtó, a belső ajtók típus fa szerkezetűek. A belső falfelülete sima vakolt többségében festett, illetve falicsempe, padozta többségében kerámialap, a szoba- kamra simított beton. Homlokzata tapaszolt. <u>Belmagassága:</u> 2,50 m. <u>Közművek:</u> Villany /víz az udvaron/ <u>Fűtés:</u> Egyedi szilárd tüzelésű kályha <u>Melegvíz:</u> nincs A melléképület számottevő értéket nem képvisel.
Műszaki állapot:	Gyenge műszaki állapot
Ingatlan nyilvántartási adatok:	Mellékelt tulajdonilap szerint
Jelenlegi hasznosítás:	Lakóház (jelenleg üres)

H/. Helyiséglista, építményjegyzék:

Ssz. Lakóépület	Nettó	Össz.	Belm.	Burkolat	Korr %	Korr m2	Össz:	Br m2
1. előszoba	6,20		2,50	mozaiklap	100%	6,20		
2. szoba	16,60		2,50	beton	100%	16,60		
3. konyha	11,20		2,50	kerámia	100%	11,20		
4. fürdőszoba	2,75		2,50	kerámia	100%	2,75		
5. kamra	7,10		2,50	beton	100%	7,10		
Összesen:	43,85	44				43,85	44	55

I/. SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZATOK

	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím /azonosítás	Hajdúhadház, Szélső u. 29.	Hajdúhadház, Béke u.		Hajdúhadház,		Hajdúhadház,	
Korrektíós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korrektíó	Adat leírás	Korrektíó	Adat leírás	Korrektíó
Telek területe m ² ;	1 168	718		838		2 820	
Felépítmények össz. fszt-i bruttó ter., m ²	55	125		90		94	
Felépítmények összes hasznos területe, m2, épületállomány nagyság miatti korr.	44	100	10,0%	72	5,0%	75	5,0%
Adás-vételi ár / Kínálati ár		8 900 000 Ft	-10,0%	9 990 000 Ft	-10,0%	9 000 000 Ft	-10,0%
Tranzakció dátuma / ingatlanpiaci árindex		2023.06 hó		2023. 06 hó		2023. 06 hó	
Faljasos ára (Ft/m ²)		80 100		124 875		108 000	
Elhelyezkedés	lakóövezet	lakóövezet	0,0%	lakóövezet	0,0%	lakóövezet	0,0%
Energia ellátás (közmű + energia)	vil /víz udvaron/	összközmű	-10,0%	összközmű	-10,0%	vill-víz-gáz-szvgy	-5,0%
Beépítés súlyozása							
Beépítettségi hányad	5%	17%	10,0%	11%	10,0%	3%	0,0%
Felépítmények minősége							
Felépítmények jellemző építési éve; jelentős felújítás éve(i), tartalma; felépítmények szerkezete, műszaki állapota, felépítmények funkciója; jellemző belmagasság, fesztávolság, egyéb fontos szempontok		Vegyes falazatból épült 3+0 szobás, felújítandó, összközműves, komfortos lakóház eladó.		Vegyes falazatból épült 2+0 szobás, felújítandó, összközműves, komfortos lakóház eladó.		Vegyes falazatból épült 2+0 szobás, felújítandó, vill-víz-gáz közműves, komfortos lakóház eladó.	
Felépítmények fizikai állapota	gyenge	felújítandó	5,0%	felújítandó	5,0%	felújítandó	5,0%
Komfort fokozat	komfort nélküli	komfortos	-5,0%	komfortos	-5,0%	komfortos	-5,0%
Korrektíó 1 út minősége	földút	aszfalt	-15,0%	aszfalt	-15,0%	aszfalt	-15,0%
Korrektíó 2 elhelyezkedése	város sélé	központi	-10,0%	központ közelében	-10,0%	távoli	0,0%
Korrigált fajlagos ár	86 595 Ft	68 085 Ft	-15,0%	99 900 Ft	-20,0%	91 800 Ft	-15,0%
Korrektíó engedélyezése		ok	-15%	ok	-20%	ok	-15%
Piaci összehasonlításra alapuló érték:	3 800 000 Ft						

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés szerint: 3.800.000 Ft.-

J/. Válaszok a feltett kérdésekre:

A 4242 Hajdúhadház, Szélső u. 29. sz. alatti 18139/2/I hrsz-ú ingatlan jelenlegi forgalmi értéke a számítási táblázat alapján:

3.800.000 Ft.-; Azaz Hárommillió-nyolcszázezer Ft.-

D e b r e c e n, 2023. augusztus 07.

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: 63603660-2-89

/: I p o l y i G y u l a :/
ingatlanforgalmi igazságügyi
szakértő KIM: 5334

Fotó melléklet



Környezet



Utcafront



Homlokzatok



Előkert



Hátsókert



Előszoba



Fürdőszoba



Szoba



Konyha



Kamra

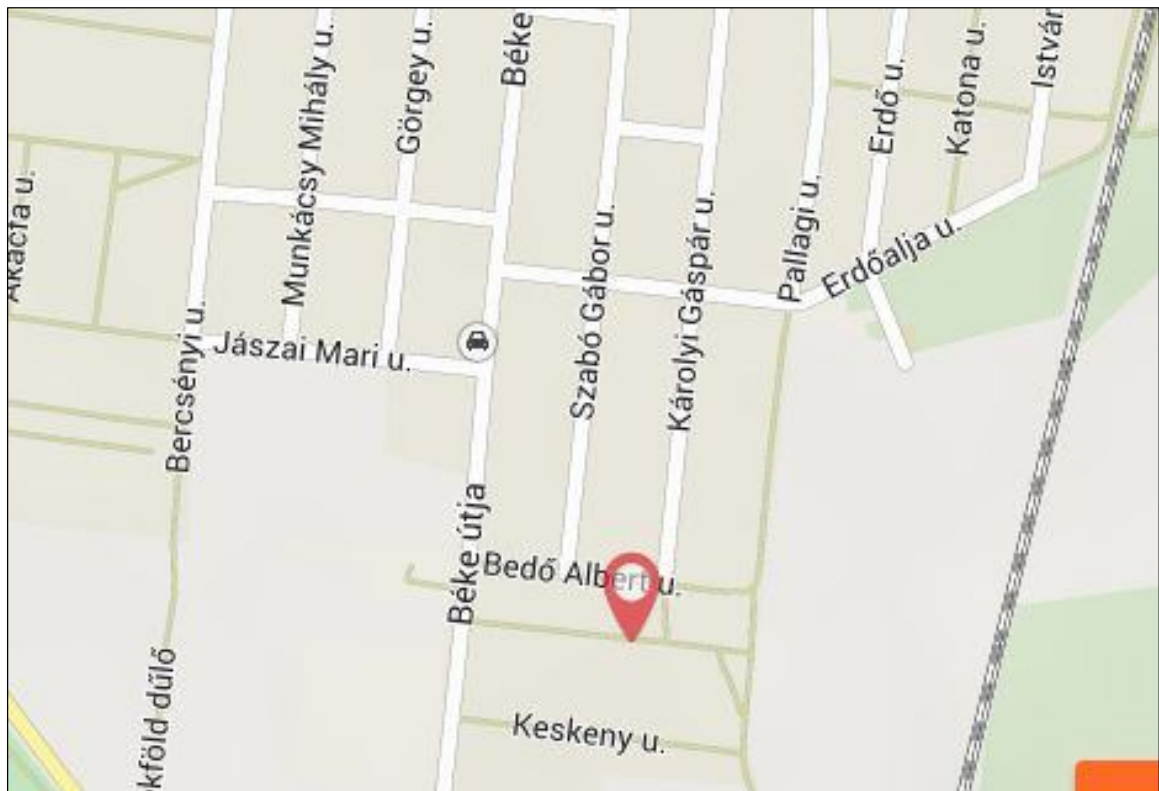


Nyílt-fedett előtér

Térkép melléklet



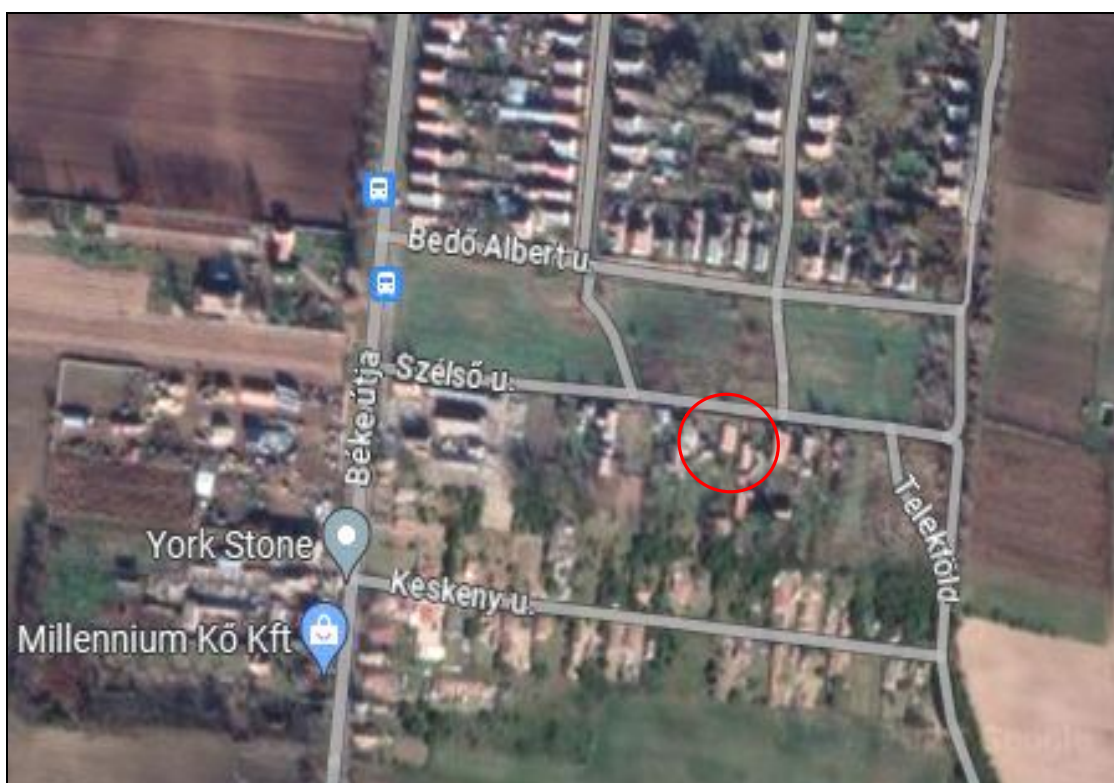
Budapest - Hajdúhadház M3 autószerda 223 km



Hajdúhadház városközpont – Szélső u. 29. sz. 3 km



4242 Hajúhadház, Szélső u. 29. sz.



TULADONILAP MÁSOLAT

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

Oldal: 1/3

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/125058/2023
2023.08.03

Szektor: 61

HAJDÚHADHÁZ

Belterület 18139/2 helyrajzi szám

4242 HAJDÚHADHÁZ Szélső utca 29.

Széljegy: 67481/2023 2023.08.01

Végrehajtási jog törlése iránti kérelem, INTRUM ZRT. 1139 BUDAPEST Flastyúk utca 4-8.

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill. ter. kat.jöv
			ha m2 k.fill

. Kivett 2 lakóház, udvar g.ép.

0 2138 0.00

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 970/2138

bejegyző határozat, érkezési idő: 48084/2009.04.17

eredeti határozat: 63284/1996.08.27

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 63284/1996.08.27

jogcím: közös tulajdon megszüntetése tulajdoni hányad: 1/1

jogállás: tulajdonos

név : Rostás Anikó

szül. : 1982

a.név : Balogh Gizella

cím : 4242 HAJDÚHADHÁZ Szélső utca 27

7. tulajdoni hányad: 1168/2138

bejegyző határozat, érkezési idő: 73426/2/2020.10.15

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Bodó Imre

szül. : 2004

a.név : Jónás Emma

cím : 4242 HAJDÚHADHÁZ Pallagi utca 78.

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 48084/2009.04.17

eredeti határozat: 58511/1998.05.06

Önálló szöveges bejegyzés kialakult a zártkerti 18139 hrsz belterületbe való csatolásával.

Ehiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám: 30005/125058/2023
2023.08.03

HAJDÚHADHÁZ

Sektor: 61

Belterület: 18139/2 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

III. RÉSZ

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 69094/2/2014.09.01
Végrehajtási jog 217 500 FT, azaz kétszáztizethétezer-ötven FT főkövetelés és járulécai erejéig.
Vh: 062.V.2857/2014/30.
utalás: II /1.
jogosult:
név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10750036
cim : 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41
7. bejegyző határozat, érkezési idő: 45384/4/2018.03.26
Végrehajtási jog 162 859 FT, azaz százhatvankétezer-nyolcszázötvenkilenc FT főkövetelés és járulécai erejéig.
Vh: 062.V.3513/2017/31.
utalás: II /1.
jogosult:
név: EOS FAKTOR MAGYARORSZÁG ZRT. törzsszám: 14220438
cim : 1132 BUDAPEST Váci út 30.
9. bejegyző határozat, érkezési idő: 58930/4/2019.06.19
Végrehajtási jog 158 959 FT, azaz százötvennyolcezer-kilencszázötvenkilenc FT főkövetelés és járulécai erejéig.
Vh: 062.V.0730/2019/28.
utalás: II /1.
jogosult:
név: INTRUM ZRT. törzsszám: 12935181
cim : 1139 BUDAPEST Fiastyúk utca 4-8.
10. bejegyző határozat, érkezési idő: 70302/2/2019.09.16
Árverés kitűzése
A vételi ajánlattétel időtartama: 2019.09.30-tól 2019.11.29. 08:00-ig., Vh.:
062.V.3513/2017/83.
utalás: II /1.
jogosult:
név: BENECZE ÉS BENECZE VÉGREHAJTÓ IRODA
cim : 4025 DEBRECEN Miklós utca 41
11. bejegyző határozat, érkezési idő: 30925/4/2022.01.04
Végrehajtási jog 80 260 FT, azaz nyolcvanezer-kétszázhatvan FT főkövetelés és járulécai erejéig.
Vh: 062.V.1969/2021/34.
utalás: II /1.
jogosult:
név: INTRUM ZRT. törzsszám: 12935181
cim : 1139 BUDAPEST Fiastyúk utca 4-8.

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/125058/2023
2023.08.03

HAJDÚHADHÁZ

Szektor: 61

Belterület 18139/2 helyrajzi szám

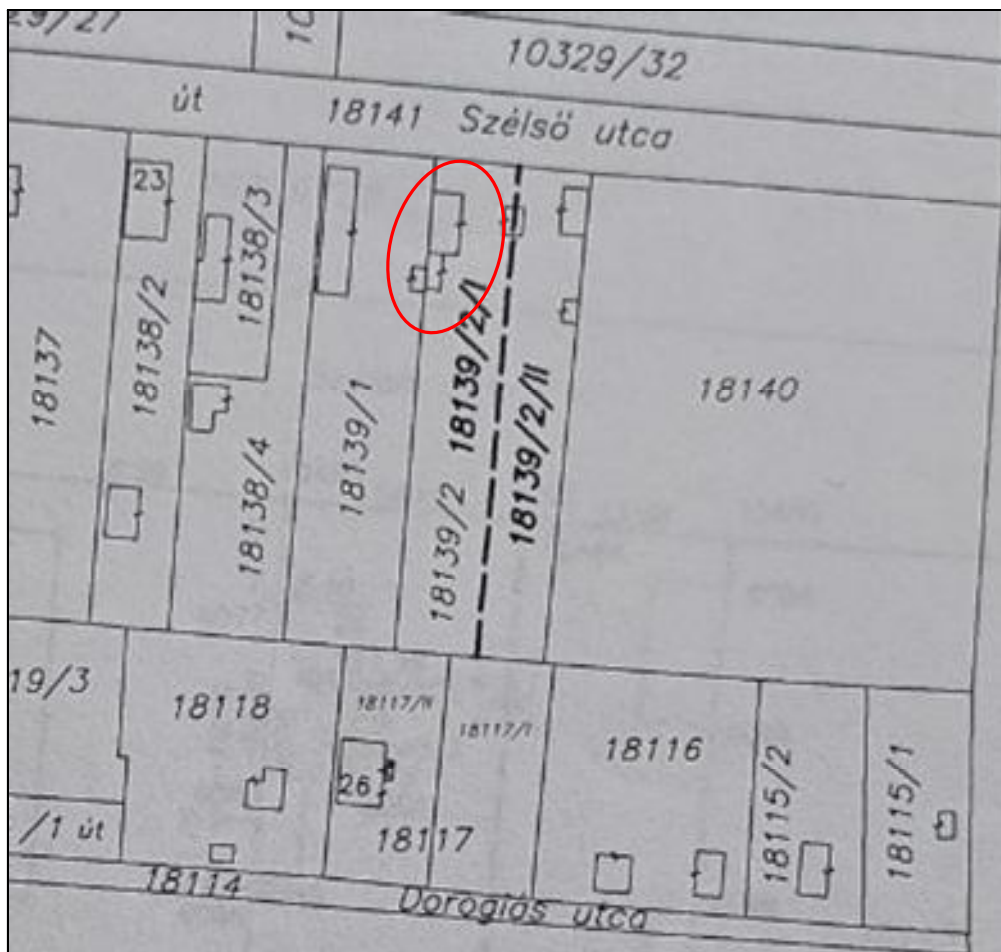
Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

12. bejegyző határozat, érkezési idő: 31005/4/2022.01.04
Végrehajtási jog 113 268 FT, azaz azáztizenháromezer-kétszázhatvannyolc FT főkövetelés és járulékaik erejéig.
Vh:062.V.1975/2021/36.
utalás: II /1.
jogosult:
név: INTRUM ZRT. törzsszám: 12935181
cim : 1139 BUDAPEST Fiastyúk utca 4-8.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Mára nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Megosztási vázrajz

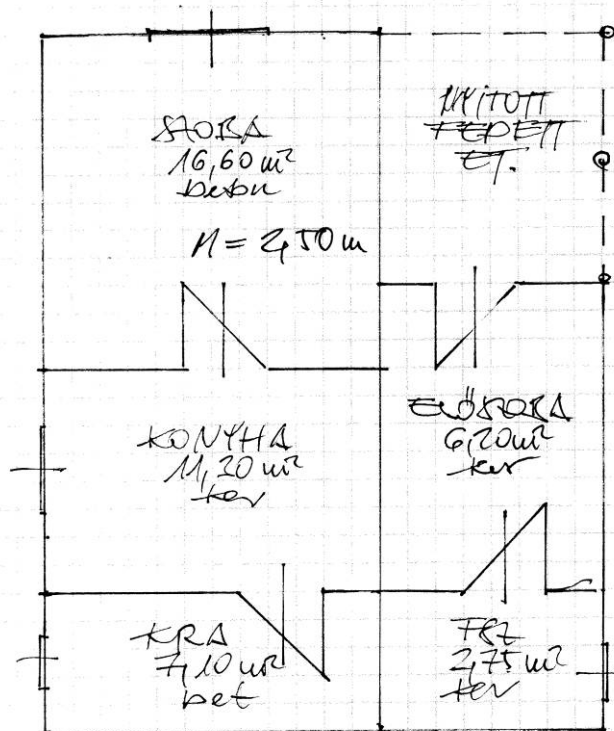


**4242 Hajdúhadház, Szélső u. 29. sz.
Hrsz: 18139/2/I**

Tárgy:

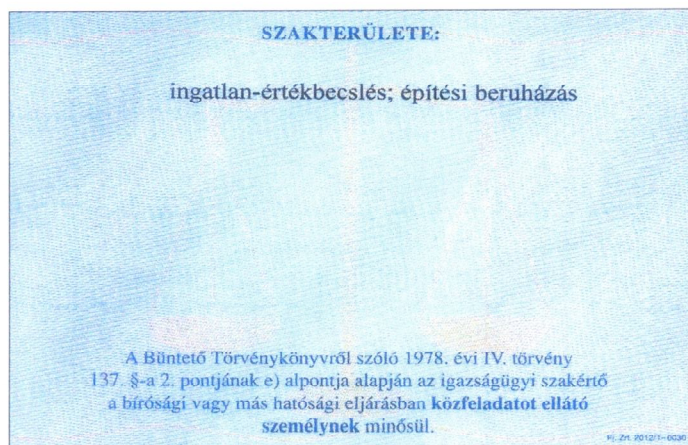
Dátum:

ALAPRAJZI VÁZLAT.



Hajdúhadház, Szélső u. 29. sz. 44 m²
 Azaz
 Telekterület: 1.168 m²
 Körülveki: - vill
 - víz (udvaron)
 - gáz
 Falonaf - válogoz

Igazságügyi szakértői igazolvány másolat



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