

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

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

ZÁRTKERT ÉRTÉKE



4242 Hajdúhadház-Fényestelep, Zártkert
Hrsz: 16654

A szakvélemény 15 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-Fényestelep (Péterkert/Boroltó-kert) Zártkerti 16654 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke a számítási táblázat alapján:

290.000 Ft.- Azaz Kettőszázkilencvenezer Ft.-

D e b r e c e n, 2020.02.10.

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

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	11
Válaszok a feltett kérdésekre	12
Fotó melléklet 4 + 1 db a címlapon	13
Térkép melléklet 6 db	16

Csatolt mellékletek:

I.	Tulajdonlap másolat	1 db
II.	Térképmásolat	1 db
III.	Igazságügyi szakértői ig.	1 db

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, Fényestelep-Zártkert 16654 hrsz alatt lévő ingatlan értékének megállapításával, ingatlanforgalmi igazságügyi szakértői vélemény formájában.

B/. A helyszíni szemle:

B.a/. A helyszíni szemle időpontját 2020. február 02-án 14,00 órára tűztem ki.

B.b/. A helyszíni szemle a nevezett időpontban, 2020. február 02-án 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 5 db állapotrögzítő fotót készítettem, melyeket a címlapon, és a FOTÓ mellékletben helyeztem el.

C/. A szakértő feladata:

A 4242 Hajdúhadház, Fényestelep-Zártkert, 16654 hrsz alatti ingatlan 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 ügyel 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 korrekációs 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 újratерemtésének 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 külterületi zártkertjében (Péterkert / Borontó kert), a központtól DK-re 6 km-re, az aszfaltozott úton haladva (Fényestelep) balra lekanyarodva a földút mellett jobbra kb. 1 km-re található.

Cím: 4242 Hajdúhadház-Zártkert,

Hrsz: 16654

Az ingatlan közvetlen környezete (mikro):

Az értékelt ingatlan közvetlen környezetében hasonló zártkerti ingatlanok találhatóak.

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

Közvetlenül az aszfaltozott Hjdúsámson felé vezető út 5 km-nél balra, még tvábbi 1 km földúton haladva jobbra fekszik.

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 értékelte ingatlan egy zártkerti, a földút út felől enyhén emelkedő, gazdaságilag műveletlen terület.

Közműellátás:

Nincs

Egyéb:

Nincs

Ingatlanhoz tartozó telek:	Területe 1.128 m2 közbenső telek, enyhén emelkedő, részben körbekerített terület.
Műszaki állapot:	Nem jellemző.
Ingatlan nyilvántartási adatok:	Mellékelt tulajdonlap szerint
Jelenlegi hasznosítás:	Zárkert-jelenleg művelésen kívül

H/. SZÁMÍTÁSI TÁBLÁZATOK

	Tárgyi	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Értékelt ingatlan címe	Hajdúhadház-Fényestelep, Hrsz: 16654	Mikepércs-zártkert		Hajdúszoboszló-zártkert		Bocskai kert (Rákóczi)	
Övezet	külterület	belterület		külterület, zártkert		külterület, zártkert	
Korrektíós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Telek terület, m ²	1 128	1 000	0,0%	1 850	0,0%	800	-5,0%
Alapérték	telek terület	telek terület		telek terület		telek terület	
Kínálati / vétel / ára		500 000 Ft		1 850 000 Ft		450 000 Ft	
Tranzakció / kínálat dátuma		2020.02 hó		2020.02 hó		2020.02 hó	
Faljasos ára (Ft/m ²)		500		1 000		563	
Elhelyezkedés	külterület	külterület	0,0%	külterület	0,0%	külterület	0,0%
Művelés	művelésen kívül	kert	-10,0%	termő gyümölcsös	-25,0%	termő gyümölcsös	-25,0%
Közműellátás	közmű nélkül	vill. utcában	-5,0%	közmű nélkül	0,0%	víz-vill	-10,0%
Település	H.hadház.Fényestelep	Mikepércs	-25,0%	Hajdúszoboszló	-50,0%	Bocskai kert	-20,0%
Korrigált fajlagos ár / Összes korrekció	258 Ft	300 Ft	-40,0%	250 Ft	-75,0%	225 Ft	-60,0%
Korrekció engedélyezése		ok	-40%	ok	-75%	ok	-60%
Piaci összehasonlításra alapuló érték:	290 000 Ft						

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés szerint: 290.000 Ft.-

I/. Válaszok a feltett kérdésekre:

A 4242 Hajdúhadház-Fényestelep (Péterkert/Boroltó-kert) Zártkerti 16654 hrsz-ú ingatlan forgalmi értéke a számítási táblázat alapján:

290.000 Ft.- Azaz Kettőszázkilencvenezer Ft.-

D e b r e c e n, 2020. február 10.

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

Fotó melléklet



Környezet



Értékelt ingatlan



Szomszéd kerítés

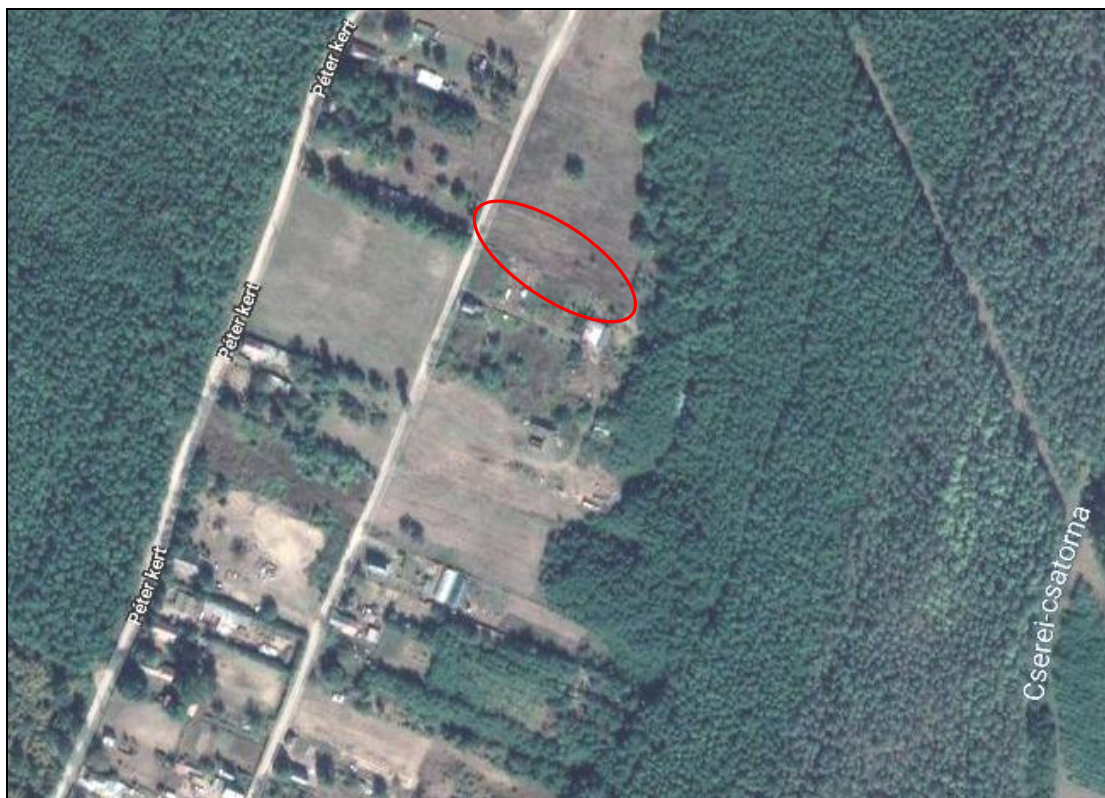
Térkép melléklet



Budapest - Hajdúhadház M3 autószerda 223 km



Hajdúhadház városközpont – Fényestelep-(Péterkert / Borontó-kert) Zártkert 6 km



4242 Hajdúhadház, Fényestelep- (Péterkert /Borontó-kert) Zártkert

