

1 db határozati javaslat

A) vagy B) határozati javaslat

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő: Csáfordi Dénes polgármester

Tárgy: Hajdúhadház Görgey utca 39. szám alatti, 13175 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése

Ügyintéző: Ölveti Zsolt pénz- és adóügyi irodavezető

Iktatószám: -

Melléklet: Ingatlanforgalmi szakértői vélemény

Feladatot jelent: Ölveti Zsolt pénz- és adóügyi irodavezető

Véleményező bizottság:

Pénzügyi, Ügyrendi, Etikai,
Közrendvédelmi és Polgári Védelmi Bizottság

Bizottsági elnök:

Fórián Albert

Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja: 2025. május 12.

Törvényességi ellenőrzést végezte:

Dr Tóth Judit aljegyző

Látta: **Dr. Juhász Marica jegyző**

Az ülés időpontja: 2025. május 15.

Egyéb meghívottak: -

NYILVÁNOS ÜLÉS/ZÁRT ÜLÉS



Hajdúhadház Város Önkormányzata Polgármesterétől

4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1.
(52) 384-103
www.hajduhadhaz.hu

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények

Hajdúhadház Város Önkormányzatát 2025. április hónapban – a Hajdúhadház, Görgey utca 39. szám alatt található 13175 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában – Tóth Árpád Dávid vásárlási szándékkal kereste meg.

Az ingatlan adatai a következők:

13175

- Területe: 361 nm,
- Minősítése: kivett gazdasági épület, udvar.
- Helye: Hajdúhadház, Görgey utca 39.

Az ingatlan értékének meghatározása:

Kiss Tibor (LITTLE BROTHER KFT 4031. Debrecen, Kishegyesi út 8. 2 em. 6) ingatlanvagyon értékelő által kiállított ingatlanforgalmi szakértői vélemény, mely szerint a Hajdúhadház, 13.175 hrsz.-ú ingatlan 1/1 egészének forgalmi értéke 1.400.000,- Ft, azaz egymilliónégyszázezer forint.

II. Irányadó jogszabályok

Önkormányzati vagyon értékesítésének szabályozása, alkalmazandó eljárás:

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 10/2012.(III.29) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: rendelet) 16. § (3) bekezdése értelmében, az üzleti vagyonnal kapcsolatos valamennyi tulajdonosi jogosultságot a Képviselő-testület gyakorolja, kivéve a rendelet 7. §-ában meghatározottakat.

A rendelet 16. § (4) bekezdése szerint az önkormányzat üzleti vagyona körébe tartozó azon vagyonelem tulajdonjogát átruházni, melynek értéke meghaladja az 5.000.000,- Ft-ot csak versenyeztetés útján lehet.

A rendelet 16. § (5) bekezdése alapján az önkormányzat a (4) bekezdésben meghatározott 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 Magyarország 2025. évi központi költségvetéséről szóló 2024. évi XC. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja a 2025. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékben határozza meg. A vagyonrendeletünk 16. § (4) bekezdésében az üzleti vagyon versenyeztetési értékhatára pedig ötmillió forint forgalmi értékben van megállapítva.

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

Az ingatlan vételárát bruttó 1.650.000.- Ft-ban javaslom meghatározni.

Az ingatlanforgalmi szakértői vélemény - mely tartalmazza az ingatlan tulajdoni lapját, a vonatkozó terület helyszínrajzát és az érintett ingatlanról készült fotókat - az előterjesztés mellékletét képezi.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslat egyikét egyszerű többséggel elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat – „A”

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2025. (V.) határozata

a Hajdúhadház, Görgey utca 39. szám alatti, 13175 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítéséről

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az előterjesztést és úgy döntött, hogy a Hajdúhadház, Görgey utca 39. szám alatti, 13175 helyrajzi számú ingatlant értékesíti Tóth Árpád Dávid kérelmezőnek oly módon, hogy az adás-vétellel felmerülő valamennyi költség a kérelmezőt terheli. A tárgyi ingatlan birtokának átadására a vételár megfizetését követő 5 munkanapon belül kerül sor.

Felhatalmazza a polgármestert a fenti ingatlan bruttó 1.650.000.- Ft, azaz egymillió hatszázötvenezer forint áron történő értékesítésére és az adás-vételi szerződés aláírására. Az értékesítés Áfa szempontjából tárgyi mentes értékesítésnek minősül.

Határidő: folyamatos

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Határozati javaslat „B”

**Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2025. (V..) határozata
a Hajdúhadház, Görgey utca 39. szám alatti, 13175 helyrajzi számú önkormányzati
tulajdonú ingatlan értékesítéséről**

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az előterjesztést és úgy döntött, hogy Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete nem értékesíti a Hajdúhadház, Görgey utca 39. szám alatti, 13175 helyrajzi számú önkormányzati tulajdonú ingatlant.

Felkéri Csáfordi Dénes polgármestert, hogy a döntésről a Tóth Árpád Dávid kérelmezőt értesítse.

Határidő: folyamatos

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Hajdúhadház, 2025. május 12.

Tisztelettel:

Csáfordi Dénes
polgármester

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A 4242 Hajdúhadház, Görgey u. 39 alatti

13175 hrsz-ú ingatlanról



Ügyfél: Hajdúhadház Város Önkormányzata

Debrecen, 2025. május 8.

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	☒	2025.05.06
Térképmásolat	☐	
Alaprajz	☐	
Fényképek	☒	2025.05.07
Adás-vételi szerződés	☐	
Társasházi alapító okirat	☐	
Helyszínrajz	☐	
Építési engedély	☐	
Használatbavételi engedély	☐	
Használati megállapodás	☐	
Térképek, műholdkép	☒	

Értékelő társaság:

Little Brother Kft

4031 Debrecen, Kishegyesi út 8. 2/6

adószám: 14637614-2-09

Nyilvántartási szám: 42/2011

Tel: 06-20-4929941

Szakértő neve:

Kiss Tibor (K-86/2008)

A vizsgálat időpontja:

2025. május 5., hétfő

Meghatározásra kerülő érték

Forgalmi érték

A vizsgálat célja:

Piaci forgalmi érték megállapítása

Ügyfél:

Hajdúhadház Város Önkormányzata

Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma:	13175
Az ingatlan megnevezése:	kivett gazdasági épület, udvar
Az ingatlan címe:	4242 Hajdúhadház, Görgey u. 39
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek terület:	361 m ²
Tulajdoni lap szerinti terület:	361 m ²
Forgalmi érték:	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	1 400 000 Ft
Költség alapú megközelítés szerint:	-
Piaci hozadéki megközelítés szerint:	-
Egyeztetett (végső) forgalmi érték :	1 400 000 Ft

Az ingatlan forgalmi értéken várhatóan 12 hónapon belül értékesíthető.

Erős kereslet		Kiegyensúlyozott piac	x	Kínálati túlsúly		Erős túlkínálat	
---------------	--	-----------------------	---	------------------	--	-----------------	--

Debrecen, 2025. május 8.

LITTLE BROTHER Kft.
 4031 Debrecen, Kishegyesi út 8. 2/6,
 Adószám: 14637614-2-09
 Céltörzesszáma: 09-09-016375
 Számla: 11000000-00000000-32712463
 Kiss Tibor

Ingatlanvagyon értékelő
 Little Brother Kft

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:		4242 Hajdúhadház, Görgey u. 39	
Helyrajzi szám:		13175	
Bejegyzett Tulajdonos(ok):	Önkormányzat Hajdúhadház	Tulajdoni hányad:	1/1
Széljegy:		nincs	
Teher:		VezetékJog 17 m2 nagyságú területre, az LE-4326(5391)/096. sz. határozat alapján az Opus Titász Áramhálózati Zrt részére.	
Telek területe:		361 m ²	
Telek alakja:		Szabálytalan négyszög	
Telek határai, kerítettsége:		részben kerített	
Elhelyezkedés, fekvés, tájolás:		Közel K-Ny-i hossz tengely	
Domborzati és lejtésvizonyok:		megközelítőleg sík	
A terület beépítettsége:		30%	
Az ingatlanon jelenleg található:		gazdasági épület	
Közművesítettség:		Nincs	
Bérlő:		-	
Bérelti szerződés időtartama, lejárat:		-	
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:		vegyes korú lakóépületek	
Településen belüli elhelyezkedés:		átlagos	
Megközelíthetőség:		Aszfaltozott úton	
Közlekedési eszközök:		Gépjármű	
Hasznosítás jelenlegi formája:		udvar, gazdasági épület	
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:		építési telek	
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:			x
- 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. - A rendelkezésre álló dokumentumok alapján egyértelműen beazonosítható - Térképmásolat nem áll rendelkezésre, a térképi állapot vizsgálatára az online elérhető e-közmű térképet használtuk. - Az értékelt ingatlan egy kis területű gazdasági épület található, mely a telket rosszul hasznosítja. Az értékelés során mint értéknövelő tényező alkalmaztunk miatta korrekciót.			

Település jellemzése:

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

A vármegye északi részén fekszik, Debrecentől 19 kilométerre. Közigazgatási területe 8780 hektár (87,8 négyzetkilométer).

A közvetlen szomszédos települések: észak felől Téglás, északkelet felől Bököny és Geszteréd, délkelet felől Hajdúsámson, dél felől Bocskai kert, nyugat felől Hajdúböszörmény; dél-délnyugat felől egy rövid szakaszon határos még Debrecennel is.

Legfontosabb közúti megközelítési útvonala a 4-es főút, mely belterületének nyugati szélé mellett halad végig dél-északi irányban. Az M35-ös autópálya és a 33-as főút felől a 354-es főúton érhető el.

A város 13.073 fős lélekszáma (2024.01. 01). A nyilvántartott álláskeresők száma 869 fő, a munkavállalási korú lakosság száma 8.413 fő. A munkanélküliségi ráta 10,33 % (2024.12 havi állapot, forrás: NFSZ).

Településen belüli fekvés megítélése:

Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése a funkciót is figyelembe véve átlagosnak minősíthető, kertvárosias környezetben fekszik, a centrumtól cca 1600m távolságban D-i irányban, aszfaltozott út mentén.

Az ingatlan környezetében vegyes korú lakóépületek helyezkednek el.

Tömegközlekedési megálló 500 m-en belül, oktatási-, nevelési intézmény, orvosi rendelő mintegy 2000 m-en belül elérhető. Parkolás közterületen és a telken belül lehetséges.

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

Telek jellemzése:



Falusias lakóterületek (Lf)

A falusias lakóterület legfeljebb 7,5 méteres beépítési magasságú lakóépületek, a mező- és az erdőgazdasági építmények, továbbá a lakosságot szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi, szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

Az Lf építési övezetek területén a lakó rendeltetésen kívül mező- és erdőgazdasági, valamint a lakó rendeltetést nem zavaró hatású gazdasági tevékenységi célú, kereskedelmi, szolgáltató, szállás jellegű, igazgatási, iroda, hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális kulturális, közösségi szórakoztató és sport rendeltetést tartalmazó épület helyezhető el.

Az Lf építési övezetek területén az OTÉK szerinti melléképítmények elhelyezhetők. Az Lf építési övezetek területén előkertben hulladéktartály-tároló legfeljebb 4 m² alapterülettel a kerítés részeként létesíthető. Az övezet építési telkein belül max. 2 rendeltetési egység helyezhető el.

Lf-1 övezet: minimum 800nm telekterület, oldalhatáron álló beépítés 30%-os mértékben, 4,5m építménymagassággal.

A telek alapterülete 361nm, felszíne sík, részben kerített. A telekre közművek nincsenek bevezetve, az ingatlan előtt minden közművel ellátott aszfaltozott utca.

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 alánú 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. Végső 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 módonként

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 határozzunk 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 módonként

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 újraépítési 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 újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előírányozni függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. Az újraépítési 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 újraépítési 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. Végző érték meghatározása:

A felépítmény újraépítési 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.
- 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 házászámát 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, Görgey u. 39	Hajdúhadház, Lehel u.	Hajdúhadház, Bercsényi u.	Hajdúhadház, Keskeny u.
Leírás:	Közművek nélküli, részben kerített, sík felszínű telek, kis méretű melléképülettel, 30% beépíthető.	Aszfaltos utcában található, Víz és villany közművel ellátott üres telek. 30% beépíthető.	Aszfaltos utcában található, minden közművel ellátott üres telek. 30% beépíthető.	Földes utcában található, Víz és villany közművel ellátott üres telek. A hirdetéssel ellentétben 30%-ban beépíthető.
Telekméret:	361 m ²	722 m ²	1 108 m ²	1 600 m ²
Ár:				
Kínálati ár:		2 500 000 Ft	4 000 000 Ft	4 990 000 Ft
Fajlagos érték:		3 463 Ft	3 610 Ft	3 119 Ft
Kínálati korrekció:		-10%	-10%	-10%
Infláció korrekció:				
Korr. fajlagos érték:		3 116 Ft/ m ²	3 249 Ft/ m ²	2 807 Ft/ m ²
Forrás:		https://ingatlan.com/34013341	https://ingatlan.com/34639887	https://ingatlan.com/28436693

Korrekciók:

Telek terület:		10%	15%	25%
Szerkezet:				
Műszaki állapot:				
Esztétikai állapot:				
Infrastruktúra:				5%
Gépészet:				
Komfortfokozat:				
Elhelyezkedés:				
Megközelíthetőség:				
Meglévő melléképület		5%	5%	5%
Övezeti előírások:				

Összes módosítás:		15%	20%	35%
--------------------------	--	-----	-----	-----

Módosított fajlagos ár:	3 757 Ft/ m ²	3 584 Ft/ m ²	3 899 Ft/ m ²	3 789 Ft/ m ²
--------------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------	--------------------------

Kerekített fajlagos ár:	3 800 Ft/ m ²
--------------------------------	--------------------------

Ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint: 1 371 800 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, mivel az ingatlan környezetében a hasonló ingatlanok bérbe adása nem megszokott, nem alkalmaztam.

A költség elvű módszert nem alkalmaztam, mivel számottevő felépítményt az ingatlan nem tartalmaz.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint:	1 400 000 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:	1 400 000 Ft
Forgalmi érték kerekítve:	1 400 000 Ft

Fényképek:



megközelítés



környezet



környezet



értékelt ingatlan



értékelt ingatlan



értékelt ingatlan



értékelt ingatlan



értékelt ingatlan

Tulajdoni lap:

E-ADATKEZELÉSI RENDSZER VERSIKÉP

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Szif

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/66334/2025

2025.05.06

HAJDÚHADHÁZ

Szektor: 53

telterület 13175 helyrajzi szám

4242 HAJDÚHADHÁZ Görgey utca 39. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

.. Az ingatlan adatai:

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

Kivett gazdasági épület, udvar	0	361	0.00	
--------------------------------	---	-----	------	--

2. bejegyző határozat: 31860/34/1996.06.11
3336 t. lap.

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 56904/1993.08.13

jogcím: jogszabály alapján

jogállás: tulajdonos

név: ÖNKORMÁNYZAT HAJDUDHADHÁZ

cím: 4242 HAJDUDHADHÁZ Bocskai tér 1.

III. RÉSZ

.. bejegyző határozat, érkezési idő: 73166/2009.11.20

VezetékJog

17 m2 nagyságú területre, az LE-4326(5391)/09. sz. határozat alapján.

jogosult:

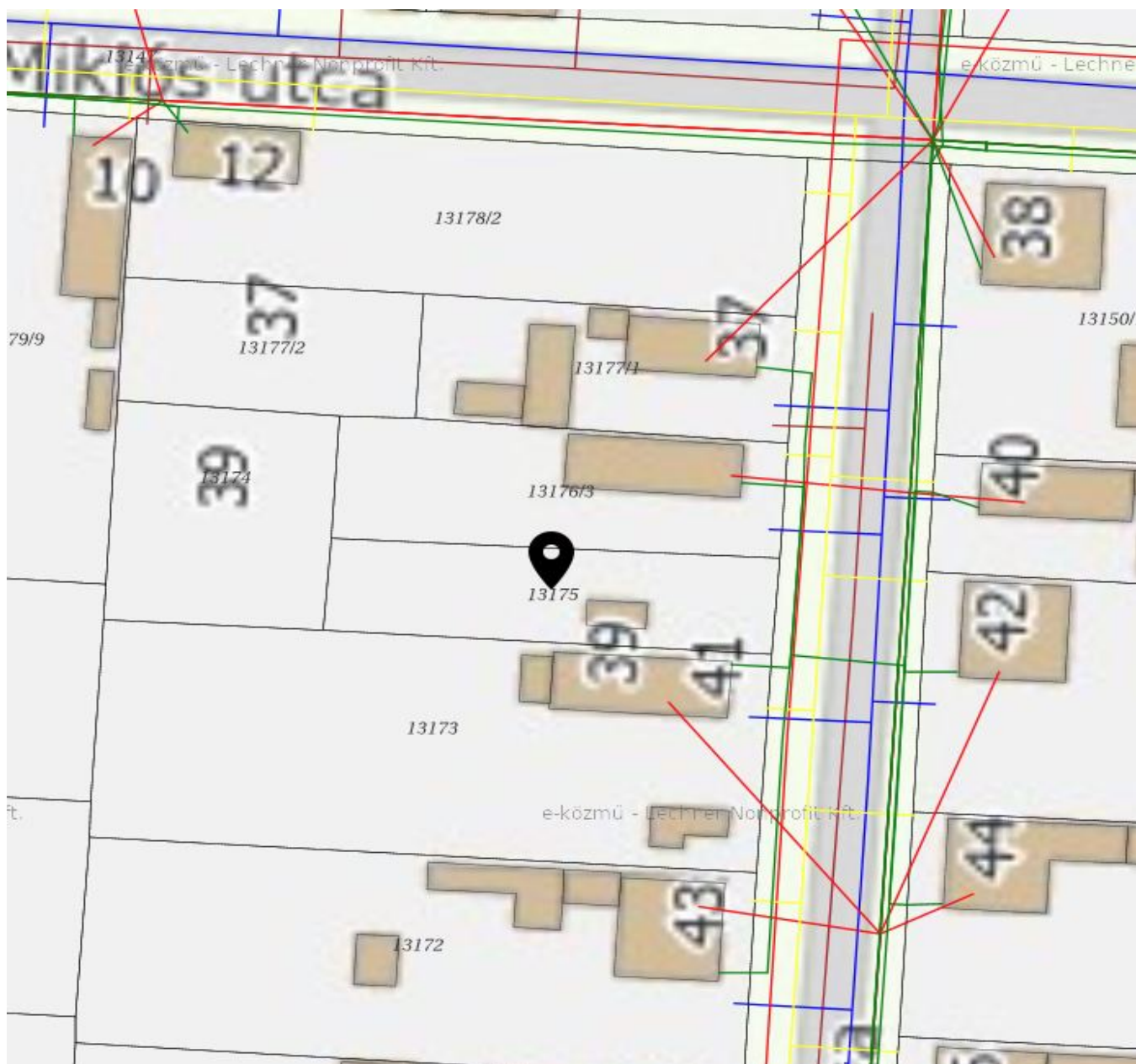
név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10750036

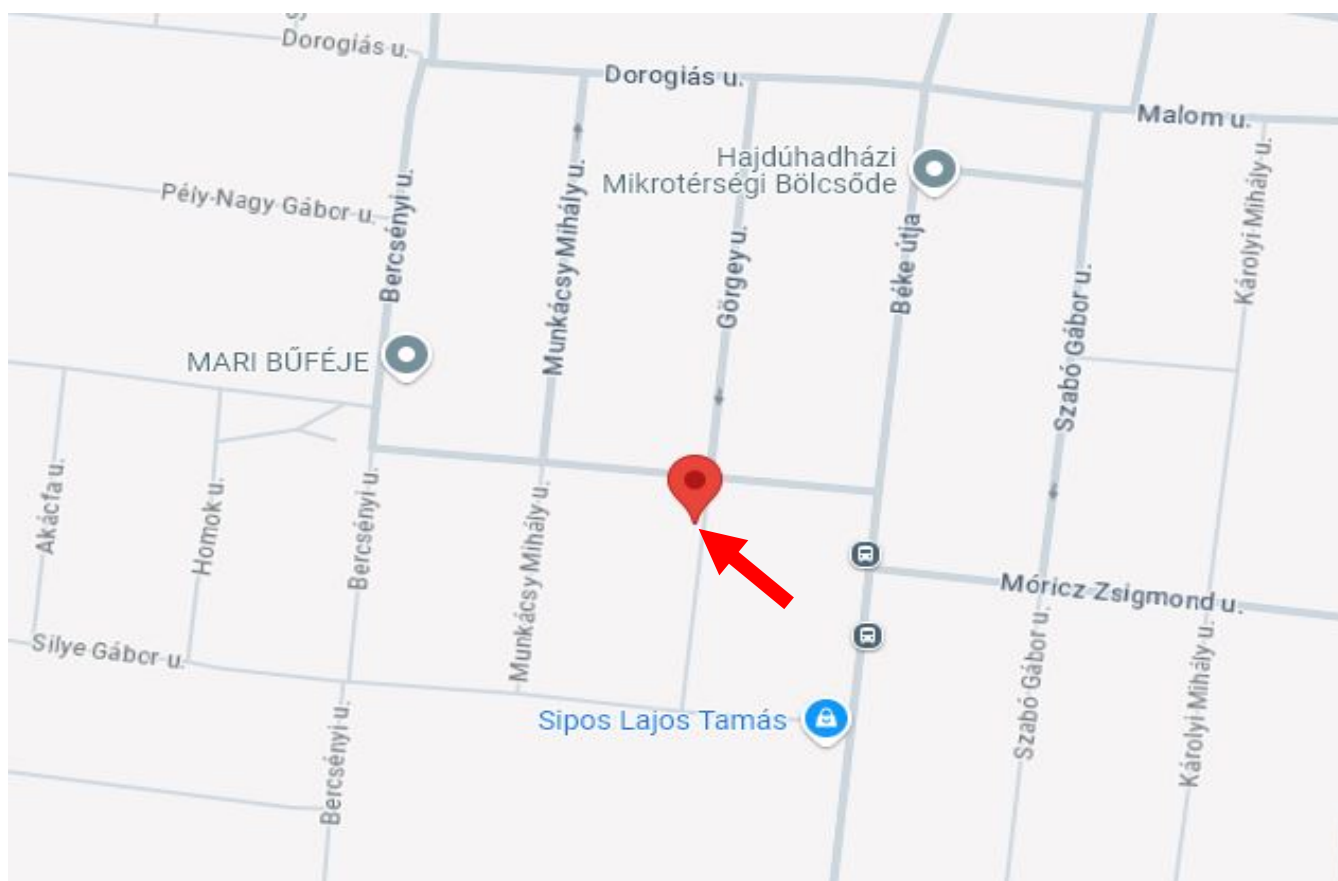
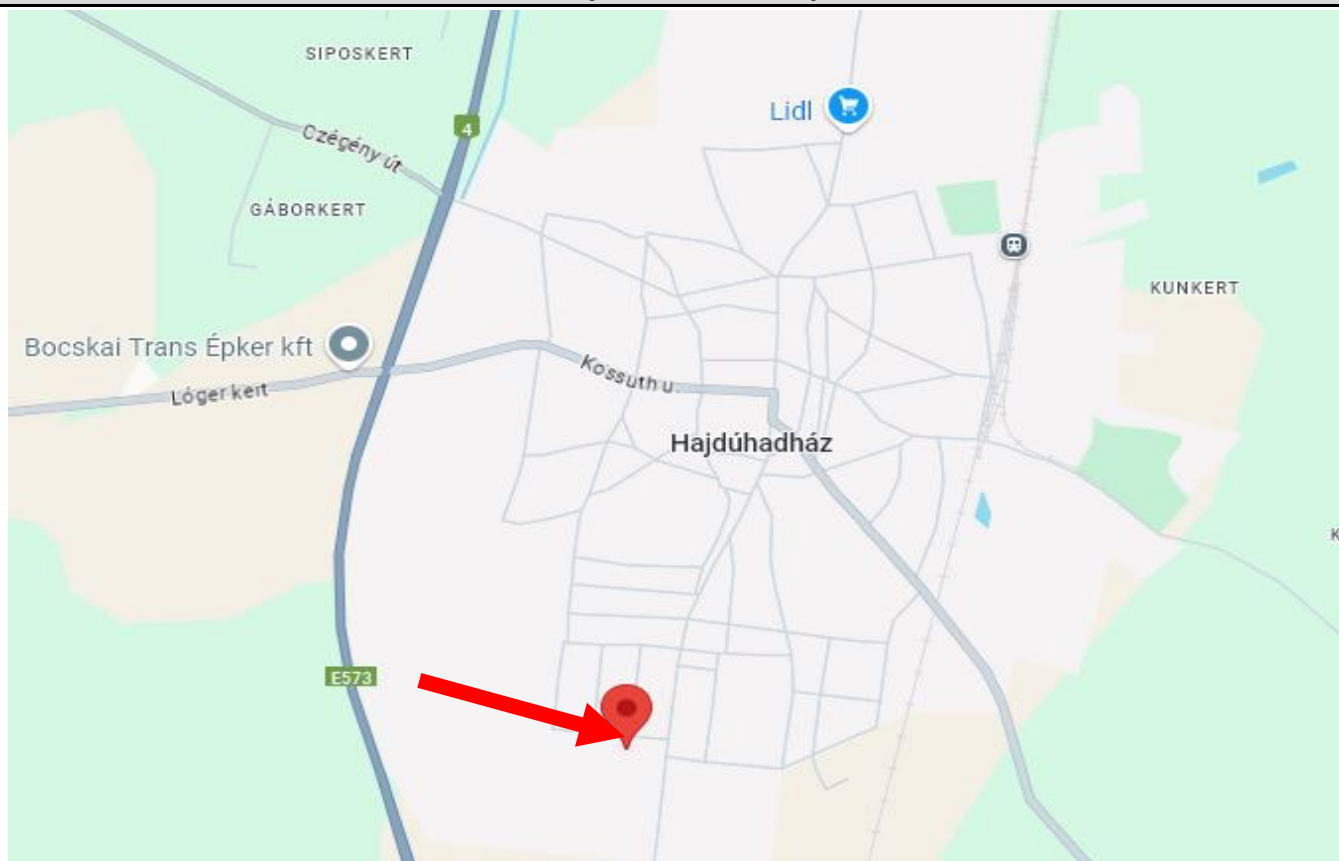
cím : 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41

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

E-közmű



Térképek, műholdkép:



Összehasonlító:

2025. 05. 08. 23:22

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

ingatlan.com

Kertészné Margó
KM. Ingatlan Kertészné Margó
ingatlaniroda



Ellenőrzött Partner

+36 70 407 1990



Hajdúhadház, Lehel utca 22.

Eladó lakóövezeti telek

Ár		Telekterület	
2,50 millió Ft		722 m ²	
Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	van
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Kilátás	nincs megadva	Csatoma	nincs megadva

reg: km1338

Eladó 722nm telek, amelyen félig bontásban lévő épület van. Így építési telekként hasznosítható. Víz és áram közművel rendelkezik. Csendes környezet. Keressen minket bizalommal!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34013341>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

2025. 05. 08. 23:25

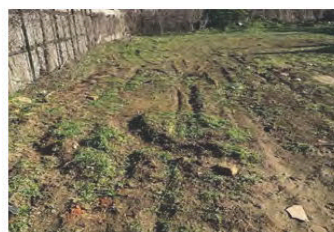
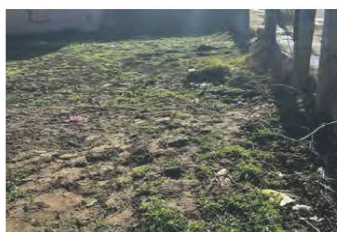
ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 868 7133



Hajdúhadház, Bercsényi utca 64.

Eladó lakóövezeti telek

Ár 4 millió Ft		Telekterület 1108 m ²	
Beépíthetőség	30%	Villany	van
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	telken belül
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	telken belül
Kilátás	nincs megadva	Csatoma	van

Telek fele takarítva, másik felén egy kisebb erdő

Víz gáz 3 fázisú villany szennyvíz telken belül

Per és teher mentes

Alkuképes

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34639887>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

2025. 05. 08. 23:21

ingatlan.com - Mindenhol jó, de a legjobb itt vár rád

ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 928 3272



Hajdúhadház, Keskeny utca 12.

Eladó lakóövezeti telek

Ár 4,99 millió Ft 12,380 ezer €		Telekterület 1600 m²	
Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	van
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	van
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs
Kilátás	nincs megadva	Csatoma	nincs

Elado az egész telek ! A ceges erdeklodok(nem ingatlan) kerem irjanak sms t Vissza hivom.Kerem olvassa el figyelmesen es csak komoly erdeklodest varunk!

HAJDÚHADHÁZ VAROS TÁBLÁTOL FO ÚTTÓL 1 PERCRE Gyalog A KESKENY UTCABAN A KASTÉLY MELLETT ÉPÍTÉSI TELEK KIS FAHAZZAL KERTTEL ELADÓ HITEL ES TEHER MENTESEN! VÍZ VILLANY FUROTT kut van !CSOK IGÉNYELHETŐ RA! 60% BA BEÉPÍTHETŐ!

Hivjon kerem ne uzenjen! Kulfoldrol keres kerem kuldjon uzenetet.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/28436693>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.