



Előterjesztés
Hajdúhadház Város Önkormányzat
Polgármesterétől
Képviselő-testület 2022. február 10-én tartandó ülésére

Tárgy: Bocskaikert-Monostordülő 20.922 helyrajzi számú ingatlan értékesítése

Illetékes bizottság: Pénzügyi Bizottság

Döntési dokumentumok száma: 1 db A vagy B alternatíva

Döntési dokumentumok típusa: határozati javaslat

Nyílt ülés

Szavazás módja: nyílt, egyszerű többség

Névszerinti szavazás: nem

Költségvetést érint: igen

Melléklet: Rákó István kérelme.

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

Tisztelt Képviselő-testület!

1. Előzmények

Hajdúhadház Város Önkormányzatát 2021. október hónapban – a Bocskaikert-Monostordülő 20.922 hrsz.-ú ingatlan vonatkozásában – Rákó István vásárlási szándékkal kereste meg. Vételi szándékát e-mailben írásban is megerősítette.

Az ingatlan adatai a következők:

20922

- Területe: 4120 nm,
- Minősítése: zártkerti szántó,
- Helye: Bocskaikert-Monostordülő.

Az ingatlan értékének meghatározása:

Ipolyi Gyula ingatlanforgalmi szakértő által kiállított ingatlanforgalmi szakértői vélemény, mely szerint a Bocskaikert-Monostordülő 20.922 hrsz.-ú ingatlan 1/1 egészének forgalmi értéke 1.000.000,- Ft, azaz egymillió forint.

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 2021. évi költségvetési törvény 2021. 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.

Kérelmező vételi szándékát fenntartja és 1.800.000 forintos vételi ajánlatot tett a szóban forgó ingatlanra.

Rákó István kérelme, és az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mely tartalmazza az ingatlan tulajdoni lapját, a vonatkozó terület helyszínrajzát 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 javaslat egyikét elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat – „A”

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének/2022. (II.10.) határozata a Bocskaikert-Monostordülő 20.922 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről

Hajdúhadház Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta Rákó István kérelméről szóló előterjesztést és úgy döntött, hogy a Bocskaikert-Monostordülő 20.922 helyrajzi számú ingatlant megvételre ajánlja 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 1.800.000 Ft, azaz egymillió-nyolcszázezer forint áron történő értékesítésére és az adás-vételi szerződés aláírására.

Határidő: folyamatos.

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester

Végrehajtásért felelős: Szaniszló Tamás aljegyző

Határozati javaslat „B”

**Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2022. (II.10.) határozata
a Bocskaikert-Monostordülő 20.922 hrsz-ú ingatlan értékesítéséről**

Hajdúhadház Város Önkormányzat Képviselő-testülete nem értékesíti a Bocskaikert-Monostordülő 20.922 helyrajzi számú, önkormányzati tulajdonú ingatlant.

Határidő: folyamatos

Felelős: Csáfordi Dénes polgármester.

Hajdúhadház, 2022. január 26.

Tisztelettel:

Csáfordi Dénes
polgármester

Az előterjesztést összeállította:

Szaniszló Tamás
aljegyző

Az előterjesztést véleményezte és jóváhagyta:

Dr. Kiss-Kazsuk Katalin
jegyző

Feladó: [Rákó István](#)
Címzett: aljegyzo@hajduhadhaz.hu
Tárgy: Monostordulo
Dátum: 2021. november 16., kedd 14:44:26

Tisztelt Szaniszló Tamás!

Vételi szándékot jelentek be a Bocskaikert-Monostordulo, Homok u. 20922 helyrajzi számú ingatlanukra.

A mezo- és erdogazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény feltételeinek megfelelek az alábbiak szerint:

- helyben lakó földműves.

Üdvözlettel:

Rákó István
(Bocskaikert, Bodai u. 48.)
létesítményenergetikai szakmérnök
energetikai szakreferens
környezetvédelmi szakérto
KÖR-ENG Tanácsadó Kft.
+36 30 9634320

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

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

ZÁRTKERTI SZÁNTÓ ÉRTÉKE



4241 Bocskaikert-monostordülő, zártkert
Hrsz: 20922

A szakvélemény 21 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

Megbízó cégszerű megnevezése: Kapcsolattartó személy neve, telefonszáma:	Hajdúhadház Város Önkormányzata Szaniszló Tamás, aljegyző 20/420-63-86
Megbízott cégszerű megnevezése:	Ipolyi Gyula ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő 4032 Debrecen, Görgey u. 2. VIII/65. sz.
Értékelt ingatlan címe:	4241 Bocskai kert-monostordülő, zártkerti szántó Hrsz.: 20922
Helyrajzi szám(ok):	20922
Ingatlan(ok) típusa:	Zártkert; szántó (6)
Tel(k)ek alapterülete:	4.120 m ²
Épület(ek) összes nettó alapterülete:	-
Felépítmények jellemző építési éve:	-
Felépítmények általános állapota:	-
Az ingatlan(ok) aktuális használata:	-
Bejegyzett tulajdonosok és tulajdoni hányaduk:	Mellékelt tulajdoni lap szerint
Értékelt tulajdoni hányad:	1 / 1
A tulajdoni lapon lévő terhek, jogok és széljegyek:	Mellékelt tulajdoni lap szerint
Ingatlan nyilvántartáson kívüli tulajdonos(ok):	Nincs
Értékelt jog megnevezése:	Tulajdonjog
Értékelés célja:	Tájékoztatás az ingatlan értékéről

A szakvéleményben részletesen kifejtett szempontok alapján a megjelölt ingatlan tehermentes **for-
galmi értéke a 2021. november 08-i** fordulónapon:

A zártkerti szántó ingatlan értéke kerekítve: 1.000.000 Ft.-

Azaz Egymillió Ft.-

Debrecen, 2021. november 12.

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
Kiinduló alapadatok	4
Az értékelt ingatlan adatai	4
Földrajzi- gazdasági környezet	5
Bocskai kert és az értékelt ingatlan	7
Értékelő táblázat	8
Az ingatlan értéke	9

Mellékletek:

Ingatlan értékelési módszerek	10
Piaci összehasonlító módszer	11
Hozamszámítási módszer	12
Költség alapú módszer	13
Korlátozó-és egyéb feltételek	14
Fotó melléklet 5 db (1 db a címlapon)	15
Térkép melléklet	16
Igazságügyi szakértői igazolvány	19
Tulajdonlap másolat	20
Térképmásolat	21

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

1/. KIINDULÓ ALAPADATOK

Helyszíni szemle/fordulónap időpontja:	2021. november 08. / 2021. november 08.
Érvényesség határideje (vagy időtartam):	A fordulónaptól számított 90 napon belül.
Mellékletek	
Tulajdoni lap másolat	X
Térképmásolat	X
Helyszínrajz, az épületek beazonosításával	
Település térkép (a vizsgált ingatlan megjelölésével)	X
Fotók	X
Egyéb:	
Építményjegyzék	
Helyiséglista:	
Szabályozási előírások és tervi mellékletei	
Építési okmányok (a csatolt okirat(ok) megnevezése)	
Igazságügyi szakértői igazolvány másolat	X

2/. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN ADATAI

Ingatlan nyilvántartási adatok	
Fekvése (belterület/külterület):	Külterület
Az ingatlan megnevezése:	Zártkert; szántó (6)
Területe, m ² :	4.120 m ²
Tulajdonos(ok) tulajdoni hányada:	1/1
Széljegy(ek) tartalma:	nincs
Bejegyzett szolgalmi jog(ok):	Mellékelt tulajdoni lap szerint
Terhek:	Mellékelt tulajdoni lap szerint
Ingatlan nyilvántartáson kívüli terhek/egyéb információk:	Nincs

3/. Földrajzi- gazdasági környezet

3.1/. Elhelyezkedése, megközelítése:

A Magyarország keleti részén, az Észak-alföldi régióban található megyét északról Borsod-Abaúj-Zemplén és Szabolcs-Szatmár-Bereg, délről Békés, nyugatról Jász-Nagykun-Szolnok megyék, keletről pedig Románia határolják. Budapestről Hajdú-Bihar a 4-es számú főúton, illetve Polgárig az M3-as autópályán keresztül közelíthető meg, amelyhez a megyeszékhely a 35-ös úttal csatlakozik. Debrecen távolsága a fővárostól a legrövidebb útvonalon 220 km.

3.2/ Tájföldrajz:

Hajdú-Bihar 6.211 km²-es területének északkeleti részét a homokbuckás Nyírség déli tája, közepét a kiváló talajadottságokkal rendelkező löszös Hajdúság, nyugati-északnyugati részét a Közép-Tisza vidékhez tartozó festői Hortobágy és a Borsodi-ártér, míg déli harmadát a Berettyó-Körösök vidék kistájai (Nagy- és Kis-Sárrét, Berettyó-Kálló köze, Érmellék, Bihari-sík) alkotják.

3.3/ Közlekedés:

A Tiszántúl közlekedési fővonalai átszelik a megyét. Debrecen Kelet-Magyarország legnagyobb vasúti csomópontja. A közúthálózat is fejlett.

A Tiszántúl közlekedési és vonalas infrastrukturális hálózatának gerincét a Budapest-Szolnok-Püspökladány-Debrecen-Nyíregyháza forgalmi tengely jelenti, amely országos térszerkezeti vonalnak is tekinthető. Ez a fontos makroregionális tengely egyszersmind a megye meghatározó térszerkezeti vonala is, többek között Püspökladány, Hajdúszoboszló, Debrecen, **Bocskai kert**, Hajdúhadház és Téglás is ennek mentén helyezkedik el. Elsősorban nemzetközi jelentősége emeli ki a Püspökladány-Berettyóújfalu-Biharkeresztes (Nagyvárad) vonalat, amely mellett fontos regionális térszerkezeti tengely még a Debrecen-Hajdúböszörmény-Polgár-Tiszaújváros (Miskolc) útvonal. Kisebbszerepe a Debrecen-Nyírbátor-Mátészalka és a Debrecen-Tiszafüred között húzódó regionális tengelyeknek, viszont a Dél-Tiszántúl forgalma szempontjából alapvető jelentősége van a Debrecen-Derecske-Berettyóújfalu-Szeghalom-Békéscsaba-Szeged regionális térszerkezeti vonalnak.

A Bocskai kertet átszelő 4. sz. főút elkerülő szakaszának elkészültével mentesült a 4. sz. főút átmenő forgalmától, ezzel a település lényegesen csendesebbé vált.

3.4/ Infrastruktúra:

Bocskai kert önállóvá válást követően látványos infrastrukturális fejlődés indult meg, ez elsősorban a település belterületi részén, mivel a közművek kiépítése először itt kezdődtek el és valósultak meg. A külterületi településrészek ebből a szempontból még napjainkban is jelentősen el vannak maradva. Ez elsősorban abból adódik, hogy az infrastrukturális ellátottsága nem volt megfelelő a településnek, illetve az infrastrukturális beruházások megvalósítását szolgáló pályázatokat elsősorban a belterületi településrészekre írják ki.

A **vezeték ivóvízhálózat** kiépítése 1987-ben kezdődött el, és a belterületi rész szinte egészén megvalósult, majd 2003-ban egy szakasz került kiépítésre a Rákóczi kertetben.

A **vezetékes gázhálózat** kiépítése 1993-ban kezdődött meg a belterületen, napjainkra a hálózatra való rácsatlakozás mértéke 96 %-os, és amely az új akóházak építésével folyamatosan bővül.

A **közüemi szennyvízcsatorna-hálózat** kiépítése 2002-ben kezdődött el és több ütemben valósult meg a belterület egészén, az ellátottság mértéke kb. 95%-os.

A lakosság számának folyamatos növekedése miatt egyre inkább megnőtt az igény az alapellátási formák megszervezésére, valamint a község már meglévő adottságainak fejlesztésére. Az önállóság néhány eltelt éve alatt Bocskaikert folyamatosan fejlődött.

Az óvodás korú gyermekek számának évről évre történő növekedése indokoltá tette a már meglévő óvoda épületének bővítését. Az addig csak alsó tagozatos gyermekeket befogadó iskola helyett egy új, nyolc tantermes általános iskola került megépítésre 1997-ben, az új iskolában a folyamatosan növekvő gyermeklétszám miatt 2003-ban tanterem bővítés vált szükségessé.

Kiépült továbbá az **egészségügyi alapellátás**, a lakosság számára helyben elérhetővé vált a háziorvosi, fogorvosi, szolgáltatás, és megnyílt a gyógyszertár is.

Kialakításra került a temető és megépült a ravatalozó épülete.

Az ökumenikus templom megépülésével, ma már adott egyházi élet a településen.

A társadalmi és kulturális élet helyszíne az iskola, az Idősek klubja és a Teleház.

A településen adott a postai szolgáltatás, az alapfokú és speciális kereskedelem, a vendéglátás, és a helyi közigazgatás helyszínei is.

Az önkormányzat 2007-ben két új intézményt alapított, az első intézménybe az óvodát és az általános iskolát vonta össze, az új intézmény neve a Németh László Általános Iskola, Alapfokú Művészetoktatási Intézmény és Óvoda. A második intézménybe az Alapszolgáltatási Központot és a Védőnői Szolgálatot vonta össze, mely a Bocskaikerti Humán Szolgáltató Központ néven működik. Bocskaikert úthálózatának hossza 34,5 km, ebből közel 3,8 km aszfaltozott.

Kerékpárút köti össze Bocskaikertet Hajdúhadházzal, illetve az előbbivel ellentétes irányban a településhez tartozó Monostor-dülő külterületi kertség felé

4/. BOCSKAIKERT



Bocskai kert címere

Bocskai kert a Dél Nyírség északi peremén helyezkedik el. A táj alapvetően közepes magasságú tagolt síkság. A terület jellemző formái a széles sávban húzódó szélbarázdák és kisebb deflációs mélyedések. A települést erdők veszik körül, határában egy kb. 75 éves homoki kocsányos tölgyes található. A felszín közeli üledék futóhomok, amelyet döntően homoktalajok borítanak. Az évi középhőmérséklet 9,6 - 9,8 °C, a napsütéses órák száma 2.000 órára tehető, ebből nyáron 810 óra körüli, télen pedig 175-180 óra napfénytartam a megszokott.

Az évi csapadékmennyiség 560-590 mm. Az uralkodó szélirány ÉK-i.

Bocskai kert Debrecentől 15 km-re, míg Hajdúhadháztól 3 km-re található.

Területe 10.89 km², lakosságának száma 3.000 fő, népsűrűsége 270 fő/km²

Megközelíthető közúton Debrecen és Nyíregyháza irányából a 4 számú főútvonalon, ami a községen vezet keresztül, szinte kettéválasztja. Ezért készült el az átvezető főközlekedési út kihelyezése, így gyakorlatilag az átmenő forgalom a településen megszűnt.

Keleti peremén halad keresztül a Budapest-Debrecen-Záhony kétvágányú villamosított vasúti fővonal, melynek egyik megállója **Bocskai kert**. A község belterületének északi határvonala, valamint a 4-es számú országos főútvonal és a Budapest-Záhony-i vasútvonal által közbezárt egybefüggő területnek a község felé eső részén az érvényes rendezési terv szerint zöldmezős ipari, kereskedelmi jellegű objektum építhető. E területen 12,3 hektár beépítésére az engedély rendelkezésre áll. A beépíthető terület 81,7 hektárra bővíthető rövid idő alatt. A sík felszín 2-5 m vastag homoktalaja és az egyéb talajviszonyok az építkezést külön beavatkozás nélkül lehetővé teszik.

4.1/ Az értékelt ingatlan: Debrecen felől a 4. sz. főúton érkezve a Bocskai kert előtt balra a Monostor-dűlő felé lekanyarodva a Homok utca középső részén jobbra az Orgona utca mellett lévő, bal kézre eső szántó megnevezésű földnyelv, mely egyik hosszán a zártkertek által kerített.

Jelenleg nem megművelt füves-fás terület, talaja homok.

A közvetlen mellette egy hasonló hosszú földterület, illetve zártkerti ingatlanok találhatók, kertek, gyümölcsösök, hétvégi pihenőhelyekkel.

Számítási táblázatok

Az ingatlan értékének meghatározása piaci összehasonlító módszerrel.

	Tárgyi	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím	Bocskai kert-Rákóczi kert	H.böszörmény, Dorogi u.		H.böszörmény, kült.		H.böszörmény, M35	
Övezet	külterület	külterület		külterület		külterület	
Korrekciós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.	Adat leírás	Korr.
Telek terület, m²	4 120	8 120	5,0%	5 973	-5,0%	4 801	0,0%
Alapérték	telek terület	telek terület		telek terület		telek terület	
Kínálati / vételára		2 500 000 Ft		1 500 000 Ft		1 600 000 Ft	
Tranzakció / kínálat dátuma		2021.11-hó	-20,0%	2021.11-hó	-20,0%	2021.11-hó	-20,0%
Faljagos ára (Ft/m ²)		246		201		267	
Elhelyezkedés	külterület/zártkert	külterület	5,0%	külterület	5,0%	külterület	5,0%
Felszíne	sík	sík	0,0%	sík	0,0%	sík	0,0%
Korrigált fajlagos ár / korrekció	Összes 251 Ft	271 Ft	10,0%	201 Ft	0,0%	280 Ft	5,0%
Korrekció engedélyezése		ok	10%	ok	0%	ok	5%
Piaci összehasonlításra alapuló érték:	1 032 447 Ft						

A zártkerti szántó ingatlan értéke kerekítve: 1.000.000 Ft.-

5/ Az ingatlan értéke:

Forgalmi érték meghatározás:

Az értékelés módszere összehasonlító piaci értékmeghatározás.

Az értékelési feladat elvégzéséhez összehasonlító ingatlanforgalmi adatokat szerezem be, azokat tanulmányoztam és értékeltem, az ingatlan értéke az értékelő táblázat alapján:

A zártkerti szántó ingatlan értéke kerekítve: 1.000.000 Ft.-

Azaz Egymillió Ft.-

D e b r e c e n, 2021. november 12.

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

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

MELLÉKLETEK

AZ INGATLANÉRTÉKELÉSI MÓDSZEREK RÖVID LEÍRÁSA

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 értébecslés 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. (18 hónap)

Gyorsított eladási, likvidációs érték azonos a forgalmi érték meghatározásával azzal a kiegészítő feltétellel, hogy a marketing tevékenységre rendelkezésre álló idő túlságosan rövid, a nyilvános meghirdetés és a piacon való megjelenés nem megfelelő, összehasonlítva a szükséges idővel és a promóciós intézkedésekkel, melyek a piacon a legjobb ár eléréséhez szükségesek. A likvidációs érték feltételezi, hogy az ingatlan működésen kívül áll, valamint, hogy az értékesítés során az eredeti funkció – kereslet híján - figyelmen kívül hagyható. (6 hónap)

A forgalmi érték meghatározására vonatkozó többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet – három módszer alkalmazását javasolja, úgy mint a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, a hozamszámításon alapuló értékelés és a költség alapú értékelés.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés

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

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

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot egy olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismerveket 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 m^2 -re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl. m^3 , 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
2. Építészeti szempontok
3. Használati szempontok
4. Telekadottság
5. Infrastruktúra
6. Környezeti szempontok
7. Alternatív hasznosítás szempontjai
8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

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

6. Végző érték számítása

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

Hozamszámításon alapuló értékelés

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

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

A módszer fő lépései:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése

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

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

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

2. Jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati 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 határozunk meg.

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

3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati 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 újratерemtésének költségeit kell előirányozni 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 mobíliaikat ki kell zárni.

3. Avulások számítása

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

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

4. Végső érték meghatározása

A felépítmény 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 az érvényben lévő többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM sz. rendeletben meghatározottak szerint,- továbbá a kapott adatszolgáltatások és a helyszíni szemle alapján készült.

1. 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.
2. Az értékelt épületek alapterületét a helyszíni szemle során ellenőriztük. Az ellenőrzés legalább az épületek főbb befoglaló méretének a kontrolljára (bruttó alapterület meghatározása) terjedt ki.
3. 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.
4. Ezen értékelési szakvélemény csak a megnevezett célra használható fel. Más célra a szakvéleményt csak az értékelő írásbeli beleegyezésével lehet felhasználni. Az összehasonlító adásvételi ingatlanokat adatvédelmi okok miatt nem mellékeltem, azok irattáramban szükség esetén rendelkezésre állnak.
5. Az értékelés csak egységes egészként kezelhető, abból részeket kivenni, és azokat magukban értelmezni nem lehet.
6. 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.
7. Jogi vizsgálatot a tulajdoni lap vizsgálatán túlmenően nem végeztem. 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.

Fotó melléklet



Környezet

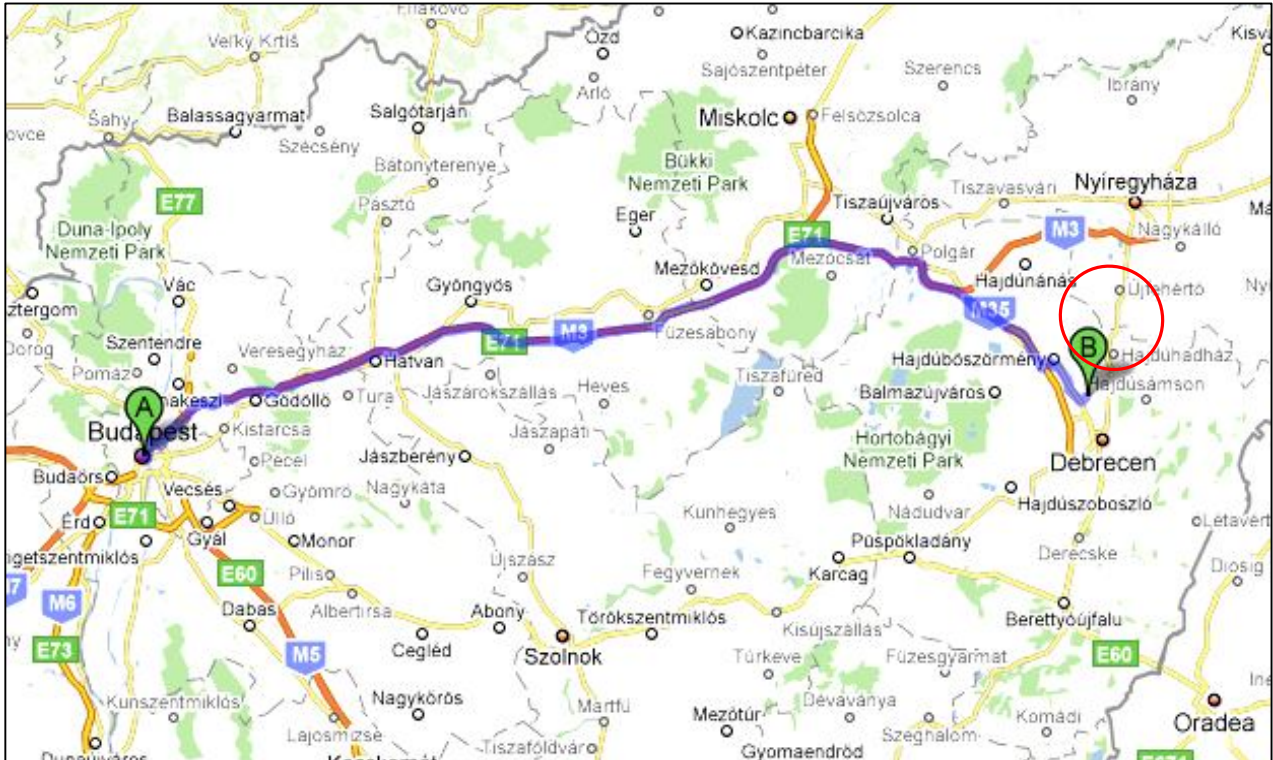


Utcafront

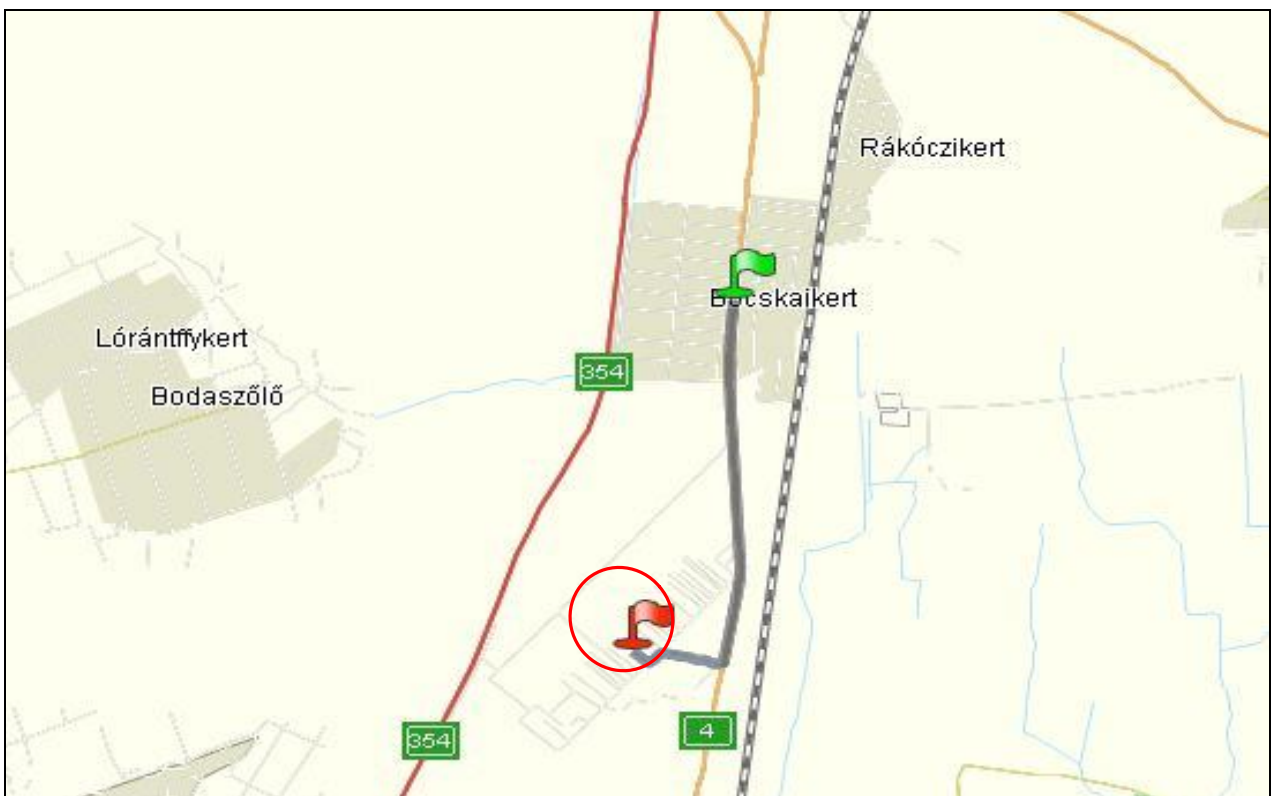


Hátsókert

Térkép melléklet



Budapest - Bocskai kert M3 autószerda 220 km



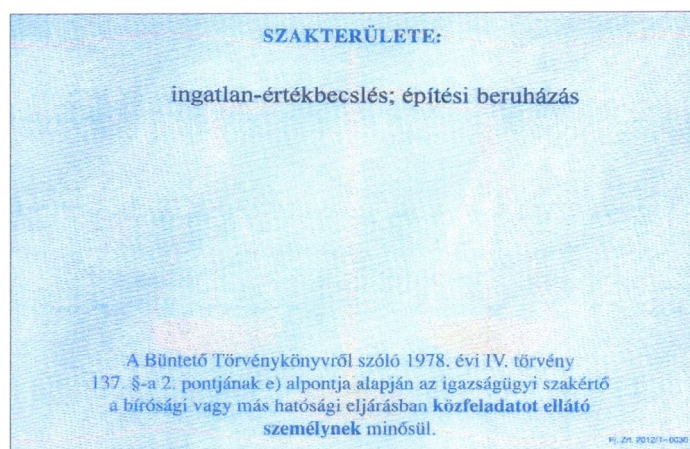
Bocskai kert központ - Bocskai kert-monostordűlő, Hrsz:20922 3,5 km



4241 Bocskai kert-monostordűlő, zártkerti szántó Hrsz:20922



Igazságügyi szakértői igazolvány másolat



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

TULADONILAP MÁSOLAT

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 - szemle másolat

Megrendelés száma: 1807099/6/2021

2021.10.17

Szektor : 53

BOCSKAIKERT

Zártkert 20922 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai
művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület
ha m2kat.t.jöv.
k.fillialaprészlet adatai
ter. kat.jöv.
ha m2 k.filli

- szántó

II. RÉSZ

41,20

1,73

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39931/2/1991.08.06

jogcím: jogszabály alapján

jogállás: tulajdonos

név: VÁROSI ÖNKORMÁNYZAT HAJDÚHADHÁZ

cím: -

III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30459/2015/2014.10.07

Vezetékjog

22 kV-os légvezetésekre és földkábelre 24 m2 nagyságú területre a VE-4107(7601)/14. sz.
határozat alapján;;

jogosult:

név: OPUS TITÁSS ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzesszám: 10750036

cím : 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41

TULAJDONILAP 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

Nem hiteles tulajdoni lap

TÉRKÉPMÁSOLAT

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

Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.10.17 11:56:25

Helyrajzi szám: BOCSKAIKERT zártkert 20921

Megrendelés szám: 1807128/6/2021

Méretarány: 1 : 2000



A térképmásolat méretek levételére nem használható!