

INGATLANLEÍRÁS ÉS ÉRTÉKELÉS

INGATLAN CSERE



Gönczy Pál utca 8



Gönczy Pál utca 10



Rákóczi utca 1

DR. HATVANI JÁNOS

INGATLAN ÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐ
5635/1988

HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA ÉS A HAJDÚSZOBOSZLÓI REFORMÁTUS EGYHÁZKÖZSÉG
KÖZÖTTI INGATLANCSERE SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNYE

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata átadja alábbi ingatlanait:

- | | | | |
|----|------------------|--------------|----------|
| 1. | Gönczy Pál u. 8 | Krízisszálló | 912 Hrsz |
| 2. | Gönczy Pál u. 10 | Úttörőház | 913 Hrsz |

Hajdúszoboszló Református Egyházközség átadja alábbi ingatlanát:

- | | | | |
|----|--------------|------------------------------------|-----------|
| 1. | Rákóczi u. 1 | Gyülekezeti terem,
lelkészlakás | 6203 Hrsz |
|----|--------------|------------------------------------|-----------|

Az ingatlanforgalmi szakértő a fenti ingatlanokat az alábbiak szerint értékelte:

SORSZÁM	INGATLAN HELYE	HELYRAJZI SZÁM	MEGNEVEZÉSE	TERÜLETE (m2)	PIACI FORGALMI ÉRTÉK (mFt)	KÜLÖNBÖZET (mFt)
1	GÖNCZY PÁL U. 8	912	KRÍZISZSÁLLÓ	1505	57,19	
2	GÖNCZY PÁL U. 10	913	ÚTTÖRŐHÁZ	1394	52,97	
ÖNKORMÁNYZATI TULAJDON				2899	110,16	
3	RÁKÓCZI U. 1	6203	GYÜLEKEZETI TEREM, LELKÉSZLAKÁS	217,63	89,88	20,28 mFt

Debrecen, 2023. 04. 19.

Dr. Hatvani János
4033 Debrecen, Kard u. 40/c
Szlz: 10918001-000000117-13060007
Adószám: 72573781-1-29

Dr. Hatvani János

ingatlanforgalmi szakértő

912 Hrsz.: 1.942 m²
913 Hrsz.: 2.543 m²
összesen: 4.485 m²

Becsült területek:

1. sz. visszamaradó terület: 1.505 m²
2. sz. visszamaradó terület: 1.394 m²
3. sz. leválasztott terület : 1.598 m²
összesen : 4.497 m²



INGATLANLEÍRÁS ÉS ÉRTÉKEKELÉS
KRÍZIS SZÁLLÓ INGATLAN



4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ, GÖNCZY PÁL UTCA 8

DR. HATVANI JÁNOS
INGATLAN ÉRTÉKEKELÉSI SZAKÉRTŐ
5635/1988

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Alulírott, Dr. Hatvani János ingatlanforgalmi szakértő **felelősséggel nyilatkozom**, hogy

- a mellékelt **értékbecslés tartalma a valóságnak megfelel**,
- a megállapított érték a hivatalos forrásokból és személyes tájékozódás útján nyert **összehasonlító adatokból, az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők** figyelembevételével megállapított piaci értéknek tekinthető, melyen az adott ingatlan forgalomképes.

Megbízó: Hajdúszoboszló Város Önkormányzata

Értékelt ingatlan: 4200 Hajdúszoboszló, Gönczy Pál u. 8

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 57,19 mFt
azaz Ötvenhétmillió-egyszázkilencvenezer forint.

Értéknövelő tényezők:

- ingatlan jó fekvése,
- jó benapozás (ÉK).

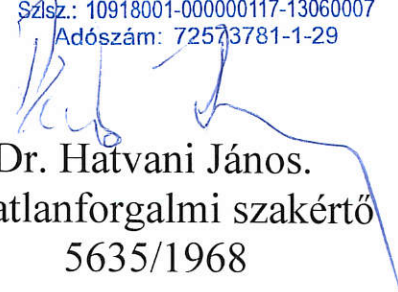
Értékcsökkentő tényezők:

- cca. 110 éves épület,
- bontásra érett.

Debrecen, 2023. 04. 19.

Dr. Hatvani János

4033 Debrecen, Kard u. 40/c
Száz.: 10918001-000000117-13060007
Adószám: 72573781-1-29


Dr. Hatvani János.
ingatlanforgalmi szakértő
5635/1968

A FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSÁNÁL FIGYELEMBE VEENDŐ KIEMELT TÉNYEZŐK

1. **Az ingatlan, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség:** építési idejét, várható élettartamát, építési módját, épületszerkezeteit, felszereltségét, berendezési tárgyait, mindezek műszaki állapotát, karbantartottságának mértékét, a felújítottságok tényét.
2. A bevezetett **közműveket**, a közművek állapotát.
3. Az ingatlan, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség: nagyságát, szobaszámát, komfortfokozatát, alaprajzi elrendezését, korszerűségét, berendezési tárgyait, belső épületszerkezeteit, azok minőségét, korát, használhatóságát, jelenlegi műszaki állapotát, az egész ingatlanon belüli szintjét.
4. Az ingatlan, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség: városon belüli **fekvését, megközelíthetőségét**, a környék kommunális ellátottságát.
5. **Minden** itt nem említett további **értéknövelő és értékcsökkentő tényezőt**, összevetve más hasonló adottságú és a szabadforgalomban elkelt-mint összehasonlító adat-eladási árával.
6. **Ezek között kiemelten:**
 - ☐ az ingatlan önálló szabadpiaci értékesíthetőségét,
 - ☐ az átépítési, korszerűsítési lehetőségeket,
 - ☐ az alternatív üzleti célú hasznosítási lehetőségeket.

HASZNOS ALAPTERÜLET SZÁMÍTÁSA

4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ, GÖNCZY PÁL U. 8

KRÍZIS SZÁLLÓ

SORSZÁM	SZINT	HELYISÉG	TERÜLET (m2)
	FSZ	FOLYOSÓ	19,10
		SZÁLLÓ	72,30
		IRODA	21,00
		TÁROLÓ	13,00
		SZÁLLÓ	40,10
		KONYHA	6,20
		2 DB WC	7,36
		Ffsz+WC	6,50
		SZOBA	27,50
		WC	4,50
		KÖZLEKEDŐ	7,90
		KONYHA	5,80
		SZÉLFOGÓ	5,50
FÖLDSZINT ÖSSZESEN			236,76

SORSZÁM	SZINT	EGYÉB HELYISÉG	TERÜLET
1	FSZ	RAKTÁR	24,00
2		TÁROLÓ	12,00
EGYÉB HELYISÉG ÖSSZESEN			36,00

INGATLANLEÍRÁS ÉS ÉRTÉKELÉS

ÉPÍTÉSI TELEK INGATLAN

A megrendelő neve, címe: HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ, HŐSÖK TERE 1

I. AZ INGATLAN TELEKKÖNYVI ADATAI

Címe 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ, GÖNCZY PÁL U. 8

Hrsz: 912 terület: 1942 m²

Tulajdonosok: HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 1942/1942

Vagyonerértékű jogok: VAGYONKEZELŐ: HAJDÚSZOBOSZLÓI REFORMÁTUS EGYHÁZKÖZSÉG 294/1942

Terhek, jelzálogjogok: nincs

Széljegyek: nincs

Megjegyzés: nincs

II. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

Telek jellemzői, kialakítása: A TELEK MEGŐZELITŐLEG TÉLALAP ALAKÚ ÉPÍTÉSI TELEK, 37 m UTCAFRONTTAL

Telek elhelyezkedése: utcafronti, **tájolása:** ÉK-I **benapozása:** jó - átlagos - gyenge

Telek alapterülete: 1942 m²

IV. AZ INGATLAN SZUBJEKTÍV JELLEMZÉSE

AZ ÉPÍTÉSI TELEK ZÁRTSORÚ UTCAI BEÉPÍTÉSŰ.

A TELEK ALAKJA MEGKÖZELITŐLEG TÉGLALAP, 37 m UTCAFRONTTAL.

FELSZÍNE SIK FELÜLETŰ, ÉPÍTKEZÉSRE ALKALMAS.

A TELKEN EGY ÉPÜLET ÉS 1 DB EGYÉB ÉPÍTMÉNY TALÁLHATÓ.

FORGALOMKÉPES INGATLAN.

V. ÉRTÉKKÉPZÉS

	TELEK TERÜLET (m ²)	FAJLAGOS ÉRTÉK (eFt/m ²)	PIACI ÉRTÉK (mFt)
TELEK	1505	38	57,19
ÖSSZESEN			57,19

Az ingatlan egészének - lakatlan, tehermentes állapotra vonatkozó - forgalmi értéke:

57,19 mFt, azaz Ötvenhétmillió-egyszázkilencvenezer forint.

Debrecen, 2023. 04. 18.

Dr. Hatvani János
4033 Debrecen, Kard u. 40/c
Szlsz.: 10918001-000000117-13060007
Adószám: 72578781-1-29

Dr. Hatvani János
ingatlan értékelési szakértő
5635/1998

Melléklet: fénykép,
tulajdoni lap



Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal
Hajdúszoboszló 4200 Kossuth L. u.3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/6956/2023
2023.04.18

HAJDÚSZOBOSZLÓ
Belterület 912 helyrajzi szám

Szektor : 53

4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Gönczy Pál utca 8. "felülvizsgálat alatt"
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 bölcsőde	0	1942	0.00		

3. tulajdoni hányad: 1942/1942
bejegyző határozat, érkezési idő: 30901/2/1991.04.26
jogcím: tulajdonba adás, jogszabály alapján
jogállás: tulajdonos
név: HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Hősök tere 1
törzsszám: 15372741

6. hányad: 294/1942
bejegyző határozat, érkezési idő: 190388/2/2021/2020.12.22
jogcím: jogszabály alapján
jogállás: vagyonkezelő
név: HAJDÚSZOBOSZLÓI REFORMÁTUS EGYHÁZKÖZSÉG
cím: 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Kálvin tér 9
törzsszám: 19851622

II. R É S Z
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 30002/11/1995.03.31
Önálló szöveges bejegyzés 932 sz. T.lap.

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

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal
Hajdúszoboszló 4200 Kossuth L. u.3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.04.18 10:51:48

Helyrajzi szám: HAJDÚSZOBOSZLÓ belterület 912

Megrendelés szám: 7/197/2023

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 14509630002023



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!







INGATLANLEÍRÁS ÉS ÉRTÉKELÉS
FOGLALKOZTATÓ HÁZ INGATLAN



4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ, GÖNCZY PÁL UTCA 10
HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

DR. HATVANI JÁNOS
INGATLAN ÉRTÉKELÉSI SZAKÉRTŐ
5635/1988

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Alulírott, Dr. Hatvani János ingatlanforgalmi szakértő **felelősséggel nyilatkozom**, hogy

- a mellékelt **értékbecslés tartalma a valóságnak megfelel**,
- a megállapított érték a hivatalos forrásokból és személyes tájékozódás útján nyert **összehasonlító adatokból, az értéknövelő és értékcsökkentő tényezők** figyelembevételével megállapított piaci értéknek tekinthető, melyen az adott ingatlan forgalomképes.

Megbízó: Hajdúszoboszló Város Önkormányzata

Értékelt ingatlan: 4200 Hajdúszoboszló, Gönczy Pál u. 10

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 52,97 mFt

azaz Ötvenkettőmillió-kilencszázhetvenezer forint.

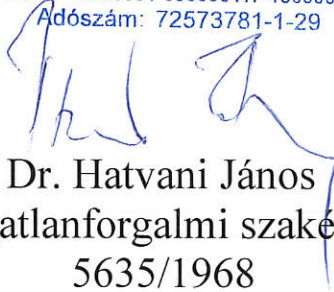
Értéknövelő tényezők:

- ingatlan jó fekvése,
- jó benapozás (ÉK).

Értékcsökkentő tényezők:

- cca. 110 éves épület,
- bontásra érett.

Debrecen, 2023. 04. 19.

Dr. Hatvani János
4033 Debrecen, Kard u. 40/c
Szlsz.: 10918001-000000117-13060007
Adószám: 72573781-1-29

Dr. Hatvani János
ingatlanforgalmi szakértő
5635/1968

A FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSÁNÁL FIGYELEMBE VEENDŐ KIEMELT TÉNYEZŐK

1. **Az ingatlan, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség:** építési idejét, várható élettartamát, építési módját, épületszerkezeteit, felszereltségét, berendezési tárgyait, mindezek műszaki állapotát, karbantartottságának mértékét, a felújítottságok tényét.
2. A bevezetett **közműveket**, a közművek állapotát.
3. Az ingatlan, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség: nagyságát, szobaszámát, komfortfokozatát, alaprajzi elrendezését, korszerűségét, berendezési tárgyait, belső épületszerkezeteit, azok minőségét, korát, használhatóságát, jelenlegi műszaki állapotát, az egész ingatlanon belüli szintjét.
4. Az ingatlan, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség: városon belüli **fekvését, megközelíthetőségét**, a környék kommunális ellátottságát.
5. **Minden** itt nem említett további **értéknövelő és értékcsökkentő tényezőt**, összevetve más hasonló adottságú és a szabadforgalomban elkelt-mint összehasonlítható adat-eladási árával.
6. **Ezek között kiemelten:**
 - ❑ az ingatlan önálló szabadpiaci értékesíthetőségét,
 - ❑ az átépítési, korszerűsítési lehetőségeket,
 - ❑ az alternatív üzleti célú hasznosítási lehetőségeket.

HASZNOS ALAPTERÜLET SZÁMÍTÁSA

IRODA + FOGLALKOZTATÓ TEREM ÚTTÖRŐHÁZ

SORSZÁM	HELYISÉG	TERÜLET (m2)
1	IRODA	17,23
2	TEAKONYHA	12,71
3	IRODA	17,33
4	FOGLALKOZTATÓ	31,64
5	FOGLALKOZTATÓ	36,27
6	FOGLALKOZTATÓ31	31,90
7	KIÁLLÍTÓ TEREM	18,61
8	RAKTÁR	8,36
9	MŰHELY	7,79
10	TÁROLÓ	4,54
11	ELŐSZOBA	6,78
12	FFI WC	6,50
13	NŐI WC	6,50
14	ELŐTÉR	3,60
15	FOGLALKOZTATÓ	18,83
FÖLDSZINT ÖSSZESEN		228,59

SORSZÁM	EGYÉB HELYISÉG	TERÜLET
1	TÁROLÓ	24,00
2	TÁROLÓ	65,00
3	TÁROLÓ	70,00
4	RAKTÁR	15,00
EGYÉB HELYISÉG ÖSSZESEN		174,00

ÖSSZEHASOLÍTÓ INGATLANOK

HAJDÚSZOBOSZLÓ BELVÁROSI INGATLANOK

SORSZÁM	HELY	TELEK (m2)	ÁR (mFt)	FAJLAGOS ÁR (eFt/m2)	SÚLY	SÚLYOZOTT FAJLAGOS ÁR (eFt/m2)
1	Kálvin tér	635	24,32	38,30	10	426,50
2	Fürdő negyed	2285	84,90	37,16	9	334,44
3	Fürdő negyed	2285	84,90	37,16	9	334,44
4	Központ	865	33,28	35,00	7	245,00
5	Kertváros	367	13,90	37,88	10	378,80
6	Központ	897	36,00	40,13	8	321,04
7	Központ	691	28,00	40,52	8	324,16
8	Központ	618	23,00	37,22	9	334,98
9	Csokonai u.	1299	33,00	25,90	2	51,80
10	Kertváros	367	13,90	37,88	10	378,80
11	Központ	905	33,00	36,46	8	291,68
ÖSSZESEN					90	3421,64
SÚLYOZOTT FAJLAGOS ÉRTÉKEK ÁTLAGA						38,00

FAJLAGOS ÉRTÉK	38 eFt/m2
----------------	-----------

PIACI ÉRTÉK: 1394 m2 x 38 eFt/m2	52,97 mFt
----------------------------------	-----------

INGATLANLEÍRÁS ÉS ÉRTÉKELÉS

ÉPÍTÉSI TELEK INGATLAN

A megrendelő neve, címe: HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ, HŐSÖK TERE 1

I. AZ INGATLAN TELEKKÖNYVI ADATAI

Címe 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ, GÖNCZY PÁL U. 10

Hrsz: 913 terület: 2543 m²

Tulajdonosok: HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 2543/2543

Vagyonerértékű jogok: VAGYONKEZELŐ: HAJDÚSZOBOSZLÓI REFORMÁTUS EGYHÁZKÖZSÉG 294/2543

Terhek, jelzálogjogok: nincs

Széljegyek: nincs

Megjegyzés: nincs

II. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

Telek jellemzői, kialakítása: A TELEK MEGŐZELITŐLEG TÉLALAP ALAKÚ ÉPÍTÉSI TELEK, 40 m UTCAFRONTTAL

Telek elhelyezkedése: utcafronti, tájolása: ÉK-I benapozása: jó - átlagos - gyenge

Telek alapterülete: 2543 m²

IV. AZ INGATLAN SZUBJEKTÍV JELLEMZÉSE

AZ ÉPÍTÉSI TELEK ZÁRTSORÚ UTCAI BEÉPÍTÉSŰ.

A TELEK ALAKJA MEGKÖZELITŐLEG TÉGLALAP, 40 m UTCAFRONTTAL.

FELSZÍNE SIK FELÜLETŰ, ÉPÍTKEZÉSRE ALKALMAS.

A TELKEN EGY ÉPÜLET ÉS 1 DB EGYÉB ÉPÍTMÉNY TALÁLHATÓ. BONTÁSRA ÉRETT ÉPÜLET INGATLAN.

FORGALOMKÉPES INGATLAN.

V. ÉRTÉKKÉPZÉS

	TELEK TERÜLET (m ²)	FAJLAGOS ÉRTÉK (eFt/m ²)	PIACI ÉRTÉK (mFt)
TELEK	1394	38	52,97
ÖSSZESEN			52,97

Az ingatlan egészének - lakatlan, tehermentes állapotra vonatkozó - forgalmi értéke:

52,97 mFt, azaz Ötvenkettőmillió-kilencszázhetvenezer forint.

Debrecen, 2023. 04. 19.

Dr. Hatvani János
 4033 Debrecen, Kard u. 40/c
 Szlsz: 10918001-000000117-13060007
 Adószám: 72573781-1-29

Dr. Hatvani János
 ingatlan értékelési szakértő
 5635/1998

Melléklet: fénykép,
tulajdoni lap

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal
Hajdúszoboszló 4200 Kossuth L. u.3.

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/6898/2023

2023.04.17

HAJDÚSZOBOSZLÓ

Szektor: 53

Belterület 913 helyrajzi szám

4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Gönczy Pál utca 10--1. "felülvizsgálat alatt"

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 úttörőház

0

2543

0.00

II. RÉSZ**4. tulajdoni hányad: 2543/2543**

bejegyző határozat, érkezési idő: 30901/2/1991.04.26

jogcím: tulajdonba adás, jogszabály alapján

jogállás: tulajdonos

név: HAJDÚSZOBOSZLÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Hősök tere 1

törzsszám: 15372741

7. hányad: 294/2543

bejegyző határozat, érkezési idő: 190388/2/2021/2020.12.22

jogcím: jogszabály alapján

jogállás: vagyonkezelő

név: HAJDÚSZOBOSZLÓI REFORMÁTUS EGYHÁZKÖZSÉG

cím: 4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Kálvin tér 9

törzsszám: 19851622

III. RÉSZ**1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30002/11/1995.03.31**

Önálló szöveges bejegyzés 933 sz. T.lap.

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

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal
Hajdúszoboszló 4200 Kossuth L. u.3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

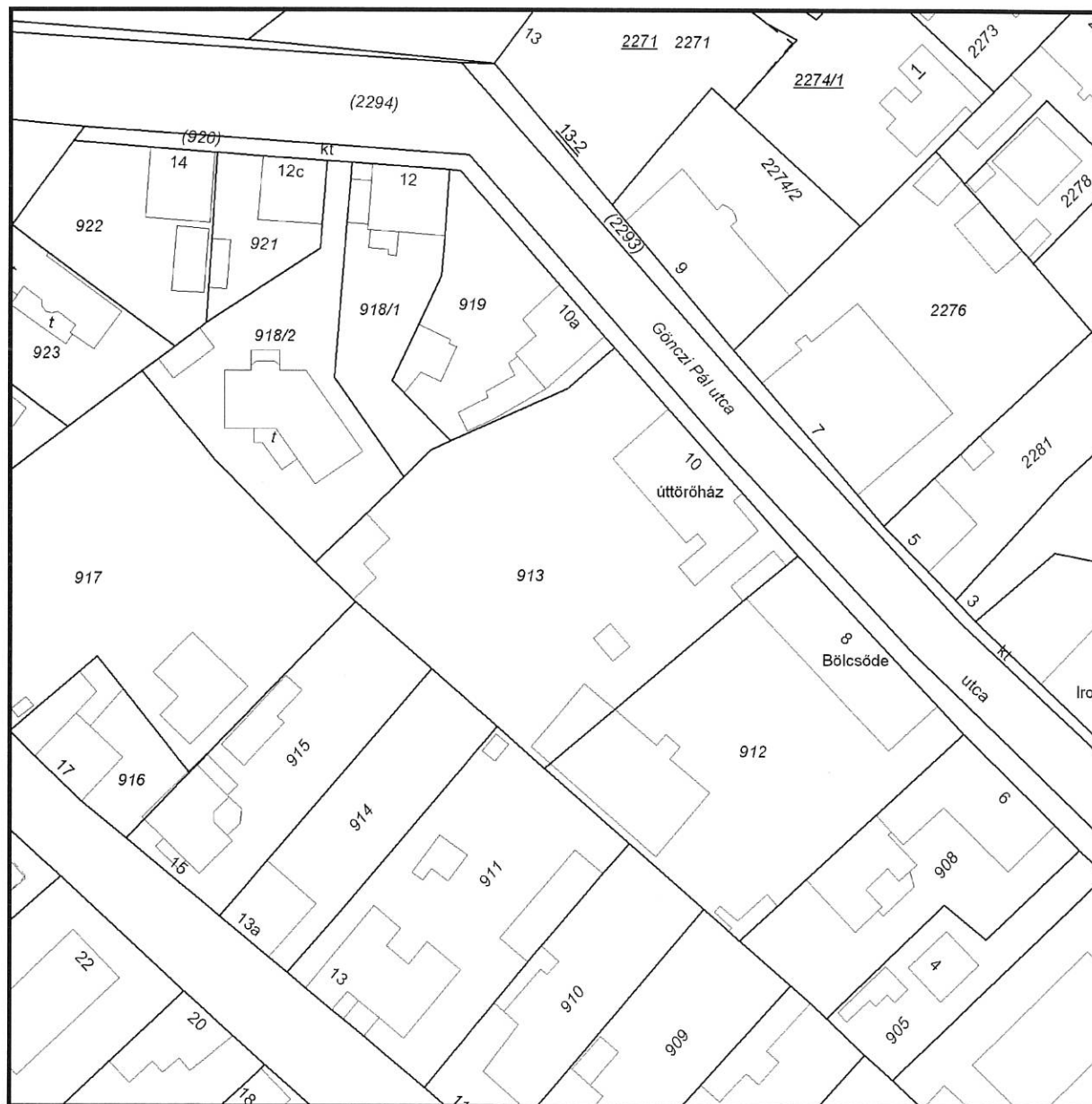
2023.04.17 13:57:14

Helyrajzi szám: HAJDÚSZOBOSZLÓ belterület 913

Megrendelés szám: 7/195/2023

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 14507840002023



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

[illegible]

Iroda+foglalkoztató terem

felmérési terve

rendeltetés változtatáshoz

Megrendelő: Hajdúszoboszló

Város Önkormányzata

Hajdúszoboszló, Hősök tere 1.

Ép. helye: Hajdúszoboszló

Gönczy Pál u. 10.

Hrsz: 913.

Tervező: Farkas György Imre

okleveles tervező szakmérnök

Hajdúszoboszló, Móric

Telefon: 30/

É 09-0266.

2020. augusztus







