

INGATLANLEÍRÁS ÉS ÉRTÉKELÉS
EGYHÁZI SAROK HÁZ INGATLAN



4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ, RÁKÓCZI UTCA 1
HAJDÚSZOBOSZLÓI REFORMÁTUS EGYHÁZKÖZSÉG

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, Rákóczi u. 1

Ingatlan piaci forgalmi értéke: 89,9 mFt
azaz Nyolcvankilencmillió-kilencszázezer forint.

Értéknövelő tényezők:

- ingatlan központi fekvése,
- jó benapozás (ÉNY),
- jó belső elrendezés.

Értékcsökkentő tényezők:

- cca. 110 éves épület,
- vizes, salétromos, szigetelés nélküli épület,
- felújításra szorul.

Debrecen, 2023. 04. 18.

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. A szigetelés meglétét.
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. Az ingatlan, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiség felújíthatóságát.
6. **Minden** itt nem említett további **értéknövelő és értékcsökkentő tényezőt**, összevetve más hasonló adottságú és a szabadforgalomban elkelt-mint összehasonlító adat-eladási árával.
7. **Ezek között kiemelten:**
 - ☐ az ingatlan önálló szabadpiaci értékesíthetőségét,
 - ☐ az átépítési, korszerűsítési lehetőségeket.

HASZNOS ALAPTERÜLET SZÁMÍTÁSA

HAJDÚSZOBOSZLÓI REFORMÁTUS EGYHÁZKÖZSÉG

RÁKÓCZI UTCA 1

SORSZÁM	SZINT	HELYISÉG	TERÜLET (m2)
1	FSZ	GYÜL.TEREM	112,40
2		TÁLALÓ	14,50
		ELŐTÉR	1,43
		2 DB WC	3,10
		KÖZLEKEDŐ	4,80
		SZOBA	23,50
		SZOBA	14,50
		KONYHA	8,10
		FÜRDŐ SZOBA	22,90
		KÖZLEKEDŐ	6,00
		PADLÁS FELJÁRÓ	6,40
FÖLDSZINT ÖSSZESEN			217,63

SORSZÁM	SZINT	EGYÉB HELYISÉG	TERÜLET
1	PINCE	PINCE	26,70
2	FSZ	TERASZ	10,20
EGYÉB HELYISÉG ÖSSZESEN			36,90

ÖSSZEHASOLÍTÓ INGATLANOK

HAJDÚSZOBOSZLÓ BELVÁROS

SORSZÁM	HELY	HASZNOS ALAPTERÜLET (m2)	TELEK (m2)	SZOBA SZÁM	ÁR (mFt)	FAJLAGOS ÁR (eFt/m2)	SÚLY	SÚLYOZOTT FAJLAGOS ÁR (eFt/m2)
1	Központ	250	950	5	155,00	620,00	1	620,00
2	Hőforrás u.	180	656	7	75,00	416,67	8	3333,36
3	Belváros	115	700	4	53,99	469,48	3	1408,44
4	Belváros	406	968	3	185,00	444,71	5	2223,55
5	Belváros	210	3412	2	84,99	404,71	10	4047,10
6	Belváros	90	383	2	31,99	355,44	6	2132,64
7	Belváros	325	435	4+2	129,90	399,69	10	3996,40
8	Fürdő negyed	180	656	6+1	74,90	416,11	8	3328,88
9	Belváros	450	2000	13	192,00	426,66	7	2986,62
10	Belváros	176	1260	4	70,00	397,73	10	3977,20
11	Pávai Vajna u.	120	300	3+1	49,90	415,83	9	3742,47
12	Központ	280	825	9+1	115,00	410,71	9	3696,39
13	Belváros	148	470	5	59,00	398,65	10	3986,90
14	Attila u.	120	410	3	48,00	400,00	10	4000,00
15	Kertváros	75	1305	2	30,90	412,00	9	3708,00
16	Hőforrás u.	105	530	3+1	45,00	428,57	7	2999,99
17	Fürdő negyed	120	650	4	54,00	450,00	5	2250,00
ÖSSZESEN							127	52437,94
SÚLYOZOTT FAJLAGOS ÉRTÉK ÁTLAGA								412,89

FAJLAGOS ÁTLAG	412,89 eFt/m2
----------------	---------------

PIACI ÉRTÉK: 217,63 m2 x 412,89 eFt/m2	89,875 mFt
--	------------

INGATLANLEÍRÁS ÉS ÉRTÉKELÉS

EGYHÁZI SAROK HÁZ INGATLAN

Megrendelő: Hajdúszoboszló Város Önkormányzata

I. AZ INGATLAN TELEKKÖNYVI ADATAI

Címe: ...4200... irányító szám Hajdúszoboszló város/község, ...Rákóczi... út/utca/körút/tér.....1....

Hrsz: ...6203.....ter-i besorolása: belterület, külterület, zárt kert.....telek nagysága: ...415.m²

Tulajdonosok/tul-i hányad: Hajdúszoboszlói Református Egyházközség 1 / 1

Vagyonértékű jogok: nincs

Terhek, jelzálogjogok: jelzálog jog nincs

Széljegyek: nincs

Megjegyzés: nincs

II. A FÖLDTERÜLET JELLEMZŐI

Elhelyezkedés: Belterület-központi-kertvárosi-periférikus-falusias.....

Külterület-üdülő-mezőgazdasági.....

Telek nagysága:415.....m² Telekrész esetén: megosztott igen-nem, eszmei-telekkönyvi,.....

Az értékelt ingatlanrész nagysága:415.....m².....1/1.....tulajdoni hányad, utcafront hossza: ...40 m

Alakja: szabályos-szabálytalan- megközelítően.....téglalap.....Megközelíthetősége: kiépített pormentes út-földút

Közforgalmi közlekedési úttól való távolsága: ...közvetlen..... Egyéb:.....

Infrastruktúra: kiváló-jó-közepes-gyenge-víz, gáz, villany, csatorna

Kerítés: van-nincs, ha van: ...hátsó kő kerítés.....állapota.....gyenge.....

Felszíne: műveletlen-kiépített-parkosított-művelt-konyhakert-gyümölcsös-.....

Egyéb jellemzők:környezete rendezett.....

III. AZ INGATLAN JELLEMZŐI

Típusa: családi ház-hámrész-sorház-ikerház-...gyülekezeti terem, lelkész lakás.....

Ingatlan nettó alapterülete: ...217,63 m².....m² Nem lakás nettó alapterülete:36,9.....m²

Épület nettó szintenkénti területe:

Pince, alagsor:26,7.....m², helyiségei:pince.....

Földszint: ...217,63.....m², helyiségei: gyülekezeti terem, tálaló, előtér, 2 db WC, közlekedő, 2 db szoba, konyha, fürdőszoba, közlekedő, padlás feljáró

Emelet:nincs.....m², helyiségei:

Tetőtér:nincs.....m², helyiségei:.....

Terasz, erkély, loggia: 10,2..m², garázs: épületen belül, épület alatt, különállónincs

Melléképületek: tároló.....

Egyéb építmények: ...nincs.....

Fűtése: központi-egyedi-gázüzemű-villany-vegyestüzelésű-olaj-.....

Cirkó-kazán - konvektor - kályha - hőtárolós kályha-.....

IV. AZ INGATLAN SZERKEZETI JELLEMZŐI

Építés éve: ...cca. 1903.....Építési mód: ...hagyományos, tégl.....Készültség: 100 %.....

Az épület szerkezete: stabil, káros alakváltozás nem tapasztalható.....

Állapota: újszerű - jó - átlagos - elfogadható - felújításra szoruló - bontandó-

Karbantartása: kiváló-jó-közepes-gyenge-.....

Felújítottsága: (utolsó): 19.....teljes: 19.....részleges:

Szerkezete:

Alapozás: téglalap..... falazat: ...tégl.....

Födém: ...fa födém..... tető, héjalás: nyereg, cserép.....

Nyílászárók, külső: fa..... belső: ...fa.....

Burkolatok, szoba: ...parketta, egyéb: linóleum

Lépcsőszerkezet: ...beton..... falfelület:

Homlokzat:klinker téglával borított.....

Egyéb:

V. AZ INGATLAN SZUBJEKTÍV JELLEMZÉSE

AZ INGATLAN A VÁROS KÖZÉPPONTJÁBAN TALÁLHATÓ, SAROKTELKEN.
FALAI VIZESEK, SALÉTROMOSAK.
AZ INGATLAN FELÚJÍTÁSRA SZORUL.
KIS BELSŐ UDVARRAL RENDELKEZIK.
FORGALOMKÉPES INGATLAN.

VI. ÉRTÉKKÉPZÉS

	HASZNOS ALAPTERÜLET (m ²)	FAJLAGOS ÉRTÉK (eFt/m ²)	ÉRTÉK (mFt)
LAKÓSZINT	217,63	412,89	89,875
NEM LAKÓSZINT	36,9	-	-
ÖSSZESEN			89,875

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

89,875 mFt, azaz Nyolcvankilencmillő-nyolcszázhetvenötezer forint

Debrecen, 2023. 04. 18.

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

Dr. Hatvani János
ingatlan értékelési szakértő
5635/1998

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

Oldal: 1 / 1

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/6900/2023

2023.04.17

HAJDÚSZOBOSZLÓ

Szektor: 72

Belterület 6203 helyrajzi szám

4200 HAJDÚSZOBOSZLÓ Rákóczi utca 1.

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 lakóház, udvar, gazdasági épület	0	415	0.00
---	---	-----	------

II. RÉSZ**1. tulajdoni hányad: 1/1**

bejegyző határozat, érkezési idő: 2244/1970.03.14
jogcím: kártalanítás
jogállás: tulajdonos
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 6046 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 13:57:51

Helyrajzi szám: HAJDÚSZOBOSZLÓ belterület 6203

Megrendelés szám: 7/196/2023

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 14507850002023



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







