1 db határozati javaslat

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI E L Ő T E R J E S Z T É S

Előterjesztő: Asztalos Péter alpolgármester

Tárgy: Hajdúhadház, Kazinczy utca 2. szám alatti ingatlan értékesítési pályázat kiírása

Ügyintéző: Ölveti Zsolt pénz- és adóügyi irodavezető

Iktatószám: -

Melléklet: - Értékbecslési szakvélemény
- Pályázati kiírás

Feladatot jelent: Ölveti Zsolt pénz- és adóügyi irodavezető

Véleményező bizottság:	**Bizottsági elnök:**
Pénzügyi, Ügyrendi, Etikai, Közrendvédelmi és Polgári Védelmi Bizottság	Fórián Albert

Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja: 2026. szeptember 02.

Törvényességi ellenőrzést végezte:

Dr. Tóth Judit *aljegyző* .....

Látta: **Dr. Juhász Marica** *jegyző* .....

Az ülés időpontja: 2026. szeptember 17.

Egyéb meghívottak: -

NYILVÁNOS ÜLÉS/ZÁRT ÜLÉS

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

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Előzmények:

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete 115/2026.(VII.29.) határozatával döntött a Hajdúhadház, Kazinczy utca 2. szám alatti 12089/1 helyrajzi számú ingatlan értékesítéséről.

II. Döntési lehetőség bemutatása; döntés indoklása:

Az ingatlan adatai a következőek:

Helyrajzi szám: 12089/1

- Területe: 377 nm,
- Minősítése: kivett szociális intézmény
- Helye: Hajdúhadház, Kazinczy utca 2.

Az ingatlan értékének meghatározása:
Kiss Tibor (Little Brother Kft) ingatlanforgalmi szakértő által kiállított értékbecslési szakvélemény, mely szerint a hajdúhadházi, 12089/1 hrsz.-ú ingatlan 1/1 egészének forgalmi értéke 19.000.000.- Ft, azaz tizenkilencmillió forint.

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 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja a 2026. 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 meghaladja az értékhatárt, az értékesítés versenyeztetés mellett folytatható le. A pályázatok beérkezését követően a Képviselő-testület dönt az értékesítésről.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (2) bekezdése értelmében a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, így a szerződés hatálybalépésének feltétele, hogy a Magyar Állam nem él elővásárlási jogával, vagy a törvényi határidőn belül nem nyilatkozik az elővásárlási jog gyakorlásáról.

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

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

Határozati javaslat

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének
…./2026.(IX.17.) határozata
Hajdúhadház, Kazinczy utca 2. szám alatti ingatlan értékesítési pályázat kiírásáról

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete az előterjesztést megtárgyalta és támogatja az Önkormányzat tulajdonában álló, a hajdúhadházi 12089/1 helyrajzi számú, a valóságban 4242 Hajdúhadház, Kazinczy utca 2. szám alatt található ingatlan értékesítésére vonatkozó pályázat kiírását, jelen határozat mellékletét képező pályázati felhívásban szereplő feltételekkel.

Felhatalmazza Asztalos Péter alpolgármestert a szükséges intézkedések megtételére.

Határidő: 2026. szeptember 25.
Felelős: Asztalos Péter alpolgármester
Ölveti Zsolt pénz- és adóügyi irodavezető

Hajdúhadház, 2026. szeptember 02.

Tisztelettel:

Asztalos Péter
alpolgármester

Little Brother Kft (42/2011)
Székhely: 4031 Debrecen, Kishegyesi út 8. 2/6
adószám: 14637614-2-09, tel: +36 20 4929941
e-mail: libro.kft@gmail.com

Forgalmi érték megállapítás

A 4242 Hajdúhadház, Kazinczy u. 2 alatti
12089/1 hrsz-ú ingatlanról



Ügyfél: Hajdúhadház Város Önkormányzata

Debrecen, 2026. szeptember 8., kedd

Tartalomjegyzék:

1. Címlap
2. Tartalomjegyzék
3. Értéknyilatkozat
4. Ingatlan általános bemutatása
5. Épületek bemutatása
6. Helyiséglista
7. Értékelési módszerek leírása
8. Korlátozó feltételek
9. Értékelés
10. Értékek egyeztetése

Csatolt dokumentumok:		**Kelt:**
Tulajdoni lap	x	2026.07.28
Térképmásolat		
Alaprajz	x	
Fényképek	x	2026.08.04
Adás-vételi szerződés		
Társasházi alapító okirat		
Helyszínrajz		
Építési engedély		
Használatbavételi engedély		
Közműtérkép	x	
Műszaki leírás		
Térképek, műholdkép	x	
Nyilatkozat vízelszámolásról		
Megrendelő		
Térképvázlat		

Értéknyilatkozat:

Hajdúhadház Város Önkormányzata megbízott a(z) 4242 Hajdúhadház, Kazinczy u. 2 szám, 12089/ hrsz alatt nyilvántartott ingatlan forgalmi értékének megállapításával.

A megbízás Forgalmi érték megállapítására szól, teljes szemle mellett. A rendelkezésünkre álló dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. Az ingatlan természetbeni állapotát a helyszíni szemle során, fényképfelvételeken rögzítettük, a rendelkezésünkre álló tulajdoni lap, valamint a rendelkezésre álló egyéb dokumentumok tartalmával összevetettük.

Szakértő neve:	Kiss Tibor (K-86/2008) ingatlanvagyon értékelő
A vizsgálat időpontja:	2026. augusztus 4., kedd
Meghatározásra kerülő érték	Forgalmi érték
A vizsgálat célja:	**Piaci forgalmi érték megállapítása**
Ügyfél:	**Hajdúhadház Város Önkormányzata**

Az ingatlan helyrajzi száma:	**12089/1**
Az ingatlan megnevezése:	kivett szociális intézmény
Az ingatlan címe:	**4242 Hajdúhadház, Kazinczy u. 2**
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek terület:	377,00 m²
Összes nettó terület:	**127,75 m²**
Összes redukált alapterület:	**110,88 m²**
Tulajdoni lap szerinti terület:	377,00 m²
Forgalmi érték:	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	19 000 000 Ft
Költség alapú megközelítés szerint:	30 000 000 Ft
Piaci hozadéki megközelítés szerint:	Nem alkalmaztuk
Egyeztetett (végső) forgalmi érték :	**19 000 000 Ft**
azaz	Tizenkilencmillió- Forint

Az ingatlan forgalmi értéken várhatóan 12 hónapon túl értékesíthető.

Erős kereslet		Kiegyensúlyozott piac	x	Kínálati túlsúly		Erős túlkínálat	

A megállapított érték a határnaptól számított 180 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.

A megállapított érték per- és igénymentes, üres, beköltözhető állapotra vonatkozik. A megbízó/ügyfél ÁFA-alanyiságát nem vizsgáltuk.

A 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet 1. § értelmében a megállapított értékek (lakóingatlant kivéve) Áfa-t nem tartalmaznak.

A helyszíni szemle alapján az ingatlan hosszú távú értékállósága biztosított.

A rendelkezésre álló dokumentumok alapján az értékelt ingatlan beazonosítása egyértelmű.

Debrecen, 2026. szeptember 8., kedd

LITTLE BROTHER Kft.
4031 Debrecen, Kishegyesi út 8. 2/3.
Adószám: 14637614-2-09
Cégjegyzékszám: 09-09-016375
Szisz: 11600006-00000000-32712463
PH

Kiss Tibor
Ingatlanvagyon értékelő
Little Brother Kft

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:		4242 Hajdúhadház, Kazinczy u. 2	
Helyrajzi szám:			12089/1
Bejegyzett Tulajdonos(ok):	Önkormányzat Hajdúhadház	Tul. hányad:	1/1
Széljegy:	-		
Bejegyzés:	-		
Teher:	-		
Telek területe:		377 m²	
Telek alakja:	Szabálytalan sokszög		
Telek határai, kerítettsége:	Kerített		
Elhelyezkedés, fekvés, tájolás:	K-Ny-i hossztengely		
Domborzati és lejtésviszonyok:	megközelítőleg sík		
A terület beépítettsége:		0,00%	
Az ingatlanon jelenleg található:	volt egészségügyi épület		
Közművesítettség:	Összközmű		
Bérlő:	nincs információnk		
Bérleti szerződés időtartama, lejárata:	nincs információnk		
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	Közintézmények, lakások, lakóházak, kisebb kereskedelmi egységek		
Településen belüli elhelyezkedés:	belváros		
Megközelíthetőség:	Aszfaltozott úton		
Közlekedési eszközök:	Gépjármű		
Hasznosítás jelenlegi formája:	használaton kívül		
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	iroda / üzlet / szociális helyiség		
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:			x

- Az ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető, forgalomképes ingatlan.
- A megállapított érték a határnaptól számított 180 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.
- A 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet 1. § értelmében a megállapított értékek (lakóingatlant kivéve) Áfa-t
- A megbízás Forgalmi érték megállapítására szól, teljes szemle mellett. A rendelkezésünkre álló dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. Az ingatlan természetbeni állapotát a helyszíni szemle során, fényképfelvételeken rögzítettük, a rendelkezésünkre álló tulajdoni lap, valamint a rendelkezésre álló egyéb dokumentumok tartalmával összevetettük.
- A helyszíni szemle alapján az ingatlan hosszú távú értékállósága biztosított.
- A rendelkezésre álló dokumentumok alapján az értékelt ingatlan beazonosítása egyértelmű.

Település jellemzése:

Hajdúhadház város Hajdú-Bihar vármegyében, a Hajdúhadházi járás központja. A Dél-Nyírségben, a vármegye északi részén fekszik, Debrecentől 19 kilométerre. Közigazgatási területe 8780 hektár.
A közvetlen szomszédos települések: észak felől Téglás, északkelet felől Bökény és Geszteréd, délkelet felől Hajdúsámson, dél felől Bocskaikert, nyugat felől Hajdúböszörmény; dél-délnyugat felől egy rövid szakaszon határos még Debrecennel is.

Legfontosabb közúti megközelítési útvonala a 4-es főút, mely belterületének nyugati széle mellett halad végig dél-északi irányban. Az M35-ös autópálya és a 33-as főút felől a 354-es főúton érhető el.
A környező kisebb települések közül Hajdúviddel a 3506-os, Hajdúböszörmény központjával a 3507-es, Hajdúsámsonnal a 4902-es út köti össze; határszélét nyugaton érinti még a 3509-es út is. Kucik nevű, különálló külterületi városrészébe és a keleti határszéle közelében fekvő honvédségi létesítményekhez pedig a 49 101-es számú mellékút vezet.
A hazai vasútvonalak közül a települést a Budapest–Záhony-vasútvonal érinti

Lakáspiac jellemzése

2025-ben a visszafogott konjunktúra nem tudta érdemben támogatni a kereskedelmiingatlan-piacot, ugyanakkor egyes piaci szegmensekben kedvező folyamatok láthatók. A turizmus bővülésével a szállodaszektor teljesítménymutatói javultak, emellett a kiskereskedelmi forgalom bővülése is folytatódott a fogyasztói bizalmi index kétéves csúcsra emelkedésével. 2025-ben összességében javult a kereskedelmiingatlan-piac ciklikus helyzetének megítélése, azonban a piaci megítélés továbbra is a kilátások bizonytalanságát tükrözi.

A budapesti irodapiacon 2025-ben 1,6 százalékponttal 12,5 százalékra – ismét a 13,3 százalékos hosszú távú átlaga alá – mérséklődött, az ipari-logisztikai piacon pedig jelentős, 4,9 százalékpontos ugrással 12,8 százalékra emelkedett a kihasználatlansági ráta. A budapesti ipari-logisztikai kihasználatlansági ráta ezzel meghaladja 10,4 százalékos hosszú távú átlagos értékét, ami a régiós fővárosok közötti összevetésben is magas szintnek számít. A mutató emelkedését a Budapest és környéki ipari-logisztikai piac magas új átadási volumene és az elmúlt évek alacsony nettó piaci felszívása eredményezte. Összességében az elmúlt negyedévekben látott keresleti szintek és a tervezett új átadási volumenek, valamint várható költözések az iroda- és az ipari-logisztikai piac esetében is a kihasználatlansági ráta további emelkedését vetítik előre, amivel 2026-ban az irodapiaci mutató ismét a hosszú távú átlaga fölé emelkedhet.

2025-ben a hazai kereskedelmiingatlan-piac befektetési forgalma mintegy 900 millió eurót tett ki, ami az előző év alacsony bázist jelentő forgalmát 123 százalékkal haladta meg. Az éves forgalom alakulásában érdemi szerepük volt a nagy értékű (50 millió eurót meghaladó) tranzakcióknak, négy ilyen adásvétel adta a forgalom 43 százalékát. A hazai befektetőkhöz köthető tranzakciós volumen aránya csökkent 2025-ben, 61 százalékot tett ki a 2024-es 73 százalék után, ezáltal a piac kiegyensúlyozottabbá vált. Az érettebb nyugat-európai irodapiacokon és a KKE régió országaiban is jellemzően stagnáltak az elsődleges irodabefektetési hozamok, tovább támogatva az ingatlanértékek stabilizálódását. 2025-ben az elsődleges irodahozamok és bérleti díjak alapján számított tőkeértékek a KKE régióban átlagosan 5,5 százalékkal, Budapesten pedig 2 százalékkal emelkedtek. A fokozódó geopolitikai feszültségek az építési költségek nem várt emelkedése révén kockázatot jelentenek a kivitelezésekre is, és emelik az ingatlanpiaci elvárt hozamokat.

A továbbra is fennálló kereskedelmiingatlan-piaci kockázatokra tekintettel – a korábbi döntésnek megfelelően – az MNB 2026. január 1-jétől 1 százalékos szektorális rendszerkockázati tőkepuffert (sSyRB) alkalmaz. Ez támogatja a hazai hitelintézetek kereskedelmiingatlan-piaccal szembeni kitettségei vonatkozásában a sokkellenálló-képesség növelését. A kockázatokat mérsékli továbbá a portfólió konzervatív átlagos LTV-aránya, a kitettségek piaci kereslet szempontjából kedvező területi eloszlása, valamint az alacsony NPL-ráta is.

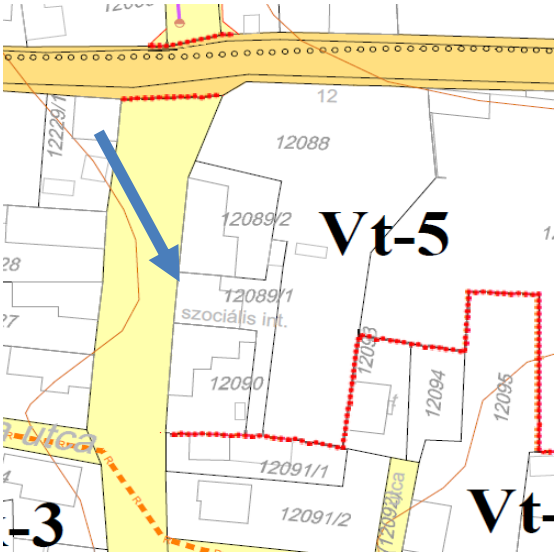
forrás: https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek

Településen belüli fekvés megítélése:

Az értékelt ingatlan a város központjában található, a polgármesteri hivataltól cca 400m távolságban NY-i irányban. Környezetében vegyes korú lakóépületek, több lakásos épületek és kisebb kereskedelmi egységek helyezkednek el.

Telek jellemzése:

A telek szabálytalan sokszög alakú közbenső telek. A telek minden közművel ellátott, sík felszínű, részben kerített, részben telekhatárra épített. Közvetlen közterület kapcsolattal rendelkezik.



A településközponti terület elsősorban lakó és olyan települési szintű egyéb rendeltetést szolgáló épület elhelyezésére szolgál, amely nincs zavaró hatással a lakó rendeltetésre. A településközponti terület építési helyein belül elhelyezhető az alábbi rendeltetést tartalmazó épületek:

a) lakó,
b) kereskedelmi, szolgáltató, szállás,
c) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális,
d) kulturális, közösségi szórakoztató,
e) igazgatási, iroda,
f) sport,
g) és a terület azon részén, amelyben a gazdasági célú használat az elsődleges, egyéb közösségi szórakoztató is rendeltetéseket tartalmazhatják.

Oldalhatáron álló beépítési mód esetén az épületet az építési oldalt képező telekhatártól számított 1,0 méteren belül kell elhelyezni.
Oldalhatáron álló beépítési módú építési övezetben, saroktelken szabadon álló épület elhelyezés is megengedhető, ha a telek legalább 20,0 m széles és a kötelező oldalkerti méretek betarthatóak. Közbenső telken, szabadon álló épület elhelyezés akkor engedélyezhető, ha a telek legalább 20,0 m széles és a szomszédos telkek beépíthetőségét nem korlátozza.
A zártsorú beépítési móddal szabályozott építési övezet területén, ha a szomszédos telkeken az épületek az utcavonalon helyezkednek el, az épületet közéjük az utcavonalra kell elhelyezni, a telekhatáron tűzfalas kialakítással. Ha a telek utcavonala végig nem építhető be, legalább 4,0 m, max 6,0 m-es épületközt kell hagyni, és az utca felől az épületközt legalább 3 méter magas kapuépítménnyel kell zárni. Az épületközt határoló épületek nyílás nélküli határfalas kialakításúak legyenek.
A Mester utcai Vt-10 építési övezet területén belül a templom telekhatárától az arra néző épületmagaság értékével megegyező oldalkert biztosítása mellett is elhelyezhető az épület, mely esetben az épület határfalán huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség nyílása is nyílhat.
Az új építményeket a zártsorú beépítési módhoz tartozó építési helyen belül kell elhelyezni. Ha az új épület nem épül végig a telek teljes homlokvonalán (megszakítással, épületköz létrehozásával épül be), akkor a szomszédos épületek között 4 méternél kisebb épületköz esetén az épületnek nyílás nélküli határfalas kialakításúnak kell lenni.
A 4,0 méternél nagyobb épületköz biztosítása esetén az épületközt határoló épület határfalán huzamos emberi tartózkodásra alkalmas helyiség nyílása is nyílhat.

Építési övezet jele	Az újonnan kialakítható telek legkisebb területe (m^2)	Beépítés mód	Beépítettség megengedett legnagyobb mértéke (%)	Épületmagasság		Zöldfelület legkisebb mértéke (%)
				megengedett legkisebb mértéke (m)	megengedett legnagyobb mértéke (m)	
Vt-5	450	zártsorú	75		9,5	10

Épület adatai	

Az épület építési éve:	1950
Felújítás éve:	-
Felújítás tartalma:	-
Alapozás:	tégla sávalapozás
Szigetelés:	nincs információnk
Függőleges teherhordó szerkezet:	vályog
Vízszintes teherhordó szerkezet:	fa szerkezet
Tetőszerkezet:	Fa szerkezet
Héjalás:	bitumenes zsindely
Külső felületek:	vakolt, festett
Belső felületek:	Festett, csempézett
Nyílászáró szerkezetek:	műanyag szerkezetek
Üvegezés:	hőszigetelt
Padlóburkolatok:	PVC kerámia
Közművesítettség:	összközmű
Szobaszám:	0 egész + 0 félszoba
Komfortfokozat:	nem értelmezett
Fűtés:	gáz kombi kazán
Melegvíz ellátás:	gáz kombi kazán
Műszaki állapot:	közepes
Esztétikai állapot:	jó / felújtandó
Nettó alapterület:	127,75 m²
Egyedileg értékelendő elem ismertetése: (garázs, gk. beálló, stb.)	Nincs
Esetleges látható károsodások:	Az épület egyes falai közepes / erős mértékben vizesednek.

Rövid szöveges ismertetés:
Az értékelt épület 1950 körül épült tégla alapon vályog falazattal, fa födémmel és tetőszerkezettel. A héjazat jelenleg bitumenes zsindely. Pár éve a nyílászárókat műanyag hőszigetelt szerkezetekre cserélték, a belső tereket nagyrészt felújították, gáz központi fűtési rendszert építettek ki.

Az épület oldalsó falazatán, melyen a szomszédos épülettel érintkezők jelentősebb vizesedés látható, mely okozhat az épület saját falának vizesedése, vagy a szomszédos épület érintkező falának a vizesedése is.

Helyiség kimutatás:

Helyiség megnevezése:	Nettó alapterület:	Redukció:	Redukált alapterület:	belmag:	állapot:
Földszint					
iroda	39,17 m²	100%	39,17 m²	2,80 m	felújítandó
iroda	38,66 m²	100%	38,66 m²	2,80 m	közepes
mosdó	4,69 m²	100%	4,69 m²	2,80 m	jó
közlekedő	5,00 m²	100%	5,00 m²	2,70 m	jó
előtér	2,91 m²	100%	2,91 m²	2,70 m	jó
mosdó	3,57 m²	100%	3,57 m²	2,70 m	jó
kocsibejáró	33,75 m²	50%	16,88 m²	2,70 m	közepes
összesen:	**127,75 m²**		**110,88 m²**		

Alapterület összesen:	**127,75 m²**		**110,88 m²**

Az értékelés során figyelembe vett, redukált alapterület:	**110,88 m²**

Megjegyzés:
Az alapterületek meghatározására helyszíni felmérés alapján került sor.

Ingatlanértékelési módszerek leírása

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben, az MNB 18/2022. (XII. 1.) ajánlása 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 alapú értékelés.

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés:

A direkt összehasonlításon 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 esetekbe 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
   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. 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 díjaknál 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 újrateremtésének 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 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. 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 a tárgyi ingatlant, mint forgalomképes ingatlan tulajdonjogát értékeli, és a határnapon az előzmény adatokból feltételezhető 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 megbízás forgalmi érték megállapítására szól, teljes szemle mellett. A rendelkezésünkre álló dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. Az ingatlan természetbeni állapotát a helyszíni szemle során, fényképfelvételeken rögzítettük, a rendelkezésünkre álló tulajdoni lap és térképmásolat, valamint a rendelkezésre álló egyéb dokumentumok tartalmával összevetettük.**
- **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 házszámát 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.**
- **A jelen szakvélemény a fentebb nevezett célból magyar nyelven készült, digitális aláírással ellátott elektronikus formában, a későbbiekben idegen nyelvre történű esetleges fordítása esetén az esetleges eltérésekért felelősséget nem vállalunk.**
- *Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.*

Az ingatlan értékének megállapítása

Piaci összehasonlító megközelítés:

	Vizsgált ingatlan	*Ingatlan I.*	*Ingatlan II.*	*Ingatlan III.*
Cím:	4242 Hajdúhadház, Kazinczy u. 2	Poroszló, belterület	Túrkeve, Rákóczi u.	Nádudvar, kertváros
Leírás:	1950 körül épült, vályog falazatú, központi gáz fűtéses, részben jó, részben felújítandó állapotú üzleti ingatlan.	1960-as években épült, tégla és vályog falazatú, közepes állapotú üzleti ingatlan, egyedi vegyes fűtéses.	1930-as években épült, tégla, majd 1990 körül bővített, közepes/felújítandó állapotú, egyedi fűtéses üzleti ingatlan.	Tégla szerkezetű, átlagos/jó állapotú, egyedi fűtéses, népelemekkel felszerelt üzleti ingatlan.
Redukált alapterület:	110,88 m²	90,00 m²	115,00 m²	130,00 m²
Telekméret:	377 m²	520 m²	803 m²	250 m²
Ár:				
Kínálati ár:		20 000 000 Ft	18 000 000 Ft	29 900 000 Ft
Fajlagos érték:		222 222 Ft	156 522 Ft	230 000 Ft
Kínálati korrekció:		-15%	-15%	-15%
Infláció korrekció:				
Korr. fajlagos érték:		188 889 Ft/ m²	133 043 Ft/ m²	195 500 Ft/ m²
Forrás:		ingatlan.com/35287703 2026. augusztus	ingatlan.com/35522203 2026. augusztus	ingatlan.com/35303030 2026. augusztus

Korrekciók:

Alapterület:				
Telek terület:		5%		5%
Műszaki állapot				-5%
Vizesedés:		-5%	-5%	-5%
Alak/forma:				
Infrastruktúra:				
Hatósági előírások:				
Földrajzi elhelyezkedés:				5%
Elhelyezkedés településen:				
Megközelíthetőség:				
Gépészet:		5%	5%	
Napelem:				-10%

Összes módosítás:		**5%**	**0%**	**-10%**

Módosított fajlagos ár:	**169 109 Ft/ m²**	**198 333 Ft/ m²**	**133 043 Ft/ m²**	**175 950 Ft/ m²**

Kerekített fajlagos ár:	**169 100 Ft/ m²**

Ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint:	18 748 963 Ft
Ingatlan értéke kerekítve a piaci összehasonlító megközelítés szerint:	**19 000 000 Ft**

Költség alapú megközelítés:

Telek értékének számítása:

	Vizsgált ingatlan	*Ingatlan I.*	*Ingatlan II.*	*Ingatlan III.*
Cím:	4242 Hajdúhadház, Kazinczy u. 2	Hajdúhadház, Mester u.	Téglás, Alkotmány u.	Hajdúböszörmény, Mester u.
Leírás:	minden közművel ellátott, sík felszínű, 75% beépíthető, kedvezőtlen alakú telek.	Belvárosi elhelyezkedésű, összközműves, Vt-9 övezeti besorolású, 70%-ban beépíthető telek.	Főutcán, település szélén lakóövezeti, közművek nélküli üres telek.	Minden közművel ellátott, üres, 70%-ban beépíthető telek a belvárosban.
Művelési ág, besorolás:	Vt-5	Vt-9	Lakó	Vt
Telekméret:	377 m²	999 m²	900 m²	999 m²
Ár:				
Kínálati ár:		50 000 000 Ft	25 000 000 Ft	50 000 000 Ft
Fajlagos érték:		50 050 Ft	27 778 Ft	50 050 Ft
Kínálati korrekció:		-10%	-10%	-10%
Infláció korrekció:				
Korr. fajlagos érték:		45 045 Ft/ m²	25 000 Ft/ m²	45 045 Ft/ m²
Forrás:		ingatlan.com/35520482 2026. szeptember	ingatlan.com/35511300 2026. szeptember	ingatlan.com/35445192 2026. szeptember

Korrekciók:

Telek terület:		10%	10%	10%
Domborzat:				
Kerítettség:				
Alak/forma:		-20%	-20%	-20%
Közművek:			10%	
Hatósági előírások:		-10%		-10%
Elhelyezkedés településen belül:			20%	
Bontandó épület:				
Megközelíthetőség:				
Földrajzi elhelyezkedés:				-10%
Összes módosítás:		**-20%**	**20%**	**-30%**
Módosított fajlagos ár:	**32 523 Ft/ m²**	**36 036 Ft/ m²**	**30 000 Ft/ m²**	**31 532 Ft/ m²**
Kerekített fajlagos ár:	**32 500 Ft/ m²**			

Épület értékének számítása:

Az újraelőállítási költségeket a 2024 évi költségbecslési segédlet alapján határoztuk meg.

Épület(rész) megnevezése:	**Alapterület:**	**Építési költség:**	**Avulás**			**Nettó pótlási érték:**
			fizikai	funkcionális	piaci	
földszint	94,00 m²	450 000 Ft/ m²	-40%	-20%	-5%	14 805 000 Ft
Kocsibejáró	33,75 m²	250 000 Ft/ m²	-40%	-20%	-5%	2 953 125 Ft

Épület értéke összesen:						**17 758 125 Ft**
telek						12 252 500 Ft

Ingatlan kerekített értéke összesen költség alapú megközelítés szerint: 30 000 000 Ft

Értékek egyeztetése, forgalmi érték:

A forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:
Az érték megállapítás során a piaci összehasonlító és a költség elvű módszert alkalmaztuk, utóbbit csak a piaci módszer ellenőrzéseképpen végeztük el.
A végső érték megállapítás során a piaci módszerrel kapott értéket fogadjuk el, mivel a település ingatlanpiaci forgalmát ismerjük, a módszer alkalmazása során megvizsgáltuk a kínálati oldalt és a megvalósult adásvételeket, így e módszerrel kapott érték tükrözi az értékelt ingatlan valós piaci értékét.
A költség elvű módszert végső érték meghatározása alapján elvetettük, mivel ez a legkevésbé rugalmas módszer, ez követi legkevésbé a piaci árváltozásokat.
A hozam elvű módszert nem végeztük el.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint:	19 000 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása:	100%
Az ingatlan értéke a költség alapú megközelítés szerint:	30 000 000 Ft
A költség alapú megközelítés súlyozása:	0%
Az ingatlan értéke a hozam alapú megközelítés szerint:	Nem alkalmaztuk
A hozam alapú megközelítés súlyozása:	0%
Az ingatlan egyeztetett értéke:	19 000 000 Ft
Forgalmi érték kerekítve:	**19 000 000 Ft**

Tulajdoni lap

Elektronikusan hitelesítve: 2026.09.07. 23:16:03
ELEKTRONIKUS INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály
4024 Debrecen, Kossuth utca 12-14.

Tulajdonilap-másolat (teljes)
Ügyazonosító: INYER/TULLAP/20260907/39481
2026.09.07

Hajdúhadház
Belterület, 12089/1 helyrajzi szám

4242 HAJDÚHADHÁZ, KAZINCZY UTCA 2.
Hajdúhadház, Belterület, 12089/1

I. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **87177/2/2016.12.06**				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	**Művelési ág / Kivett Megnevezés**	**Minőségi osztályok**	**Terület (ha nm)**	**Kataszteri jövedelem (AK)**
		Kivett / szociális intézmény	0	377	0
2.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **62629-2/2009.08.12**				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	tul.lap. Eredeti határozat: 31860/-34/1996				

II. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **62629-2/2009.08.12**	⊗ **Törlő határozat** **87177/2/2016.12.06**
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogszabály alapján, 39931/-3/1991 Eredeti határozat: 39931/-3/1991 Név: ÖNKORMÁNYZAT HAJDUHADHÁZ Jogosult címe: 4242 HAJDÚHADHÁZ, Bocskai tér 1.	
2.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **87177/2/2016.12.06**	
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogszabály alapján, 39931/-3/1991 jogszabály alapján, 62929-2/2009.08.12 telekalakítás Eredeti határozat: 39931/-3/1991 Név: ÖNKORMÁNYZAT HAJDUHADHÁZ Jogosult címe: 4242 HAJDÚHADHÁZ, Bocskai tér 1.	

III. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **62629-2/2009.08.12**	
	Önálló szöveges bejegyzés	
	A hajdúhadházi 12088 és a 12089 hrsz-ek összevonva és megosztva a 12088, 12089/1 és a 12089/2 hrsz.-ú ingatlanokra	
2.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **800575/2016.11.28**	⊗ **Törlő határozat** **800575/7/2016.11.28**
	Telekalakítási eljárás megindítása	
	a Hajdúhadház 12086, 12087, 12088 és 12089/1 hrsz.-ú ingatlanokra Név: HAJDÚHADHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 4242 HAJDÚHADHÁZ, Bocskai tér 1	

Folytatás a következő oldalon

Folytatás az előző oldalról

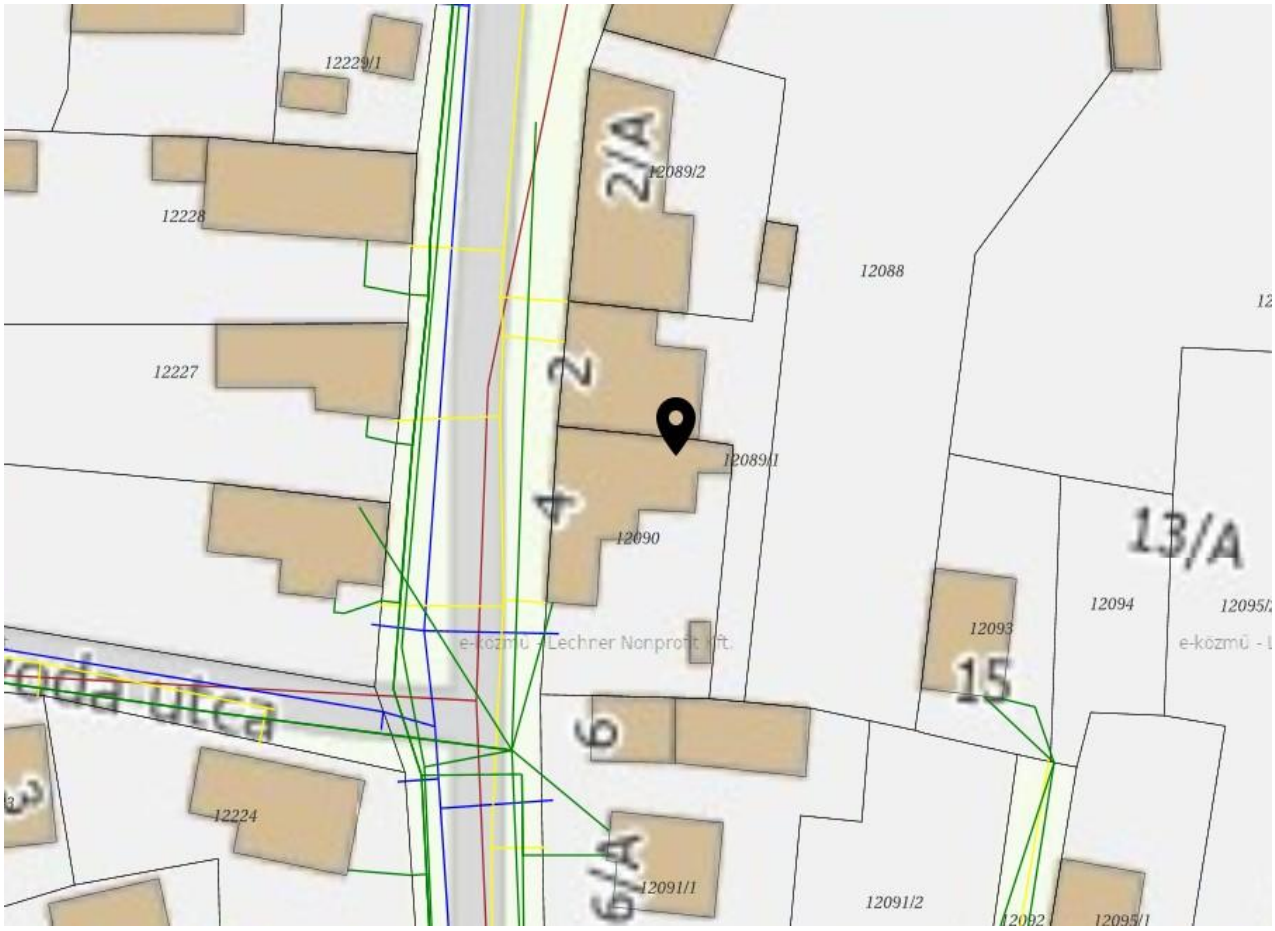
3.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **87177/2/2016.12.06**
	Önálló szöveges bejegyzés
	Telekalakítás a 2539/2016. számú munkarész alapján

Az E-hiteles tulajdonilap-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.

TULAJDONI LAP VÉGE


6,13m
6,05m
iroda
39,17nm
iroda
38,66nm
6,39m
mosdó
3,57nm
előtér
2,91nm
közlekedő
5,00nm
mosdó
4,69nm
1,40m
2,55m
2,08m
3,57m
3,35m
kocsibejáró
33,75nm
2,50m
13,50m

Térképszelvény



Fényképek:



környezet



környezet



utcai homlokzat



udvari homlokzat



kocsiáthajtó



közlekedő



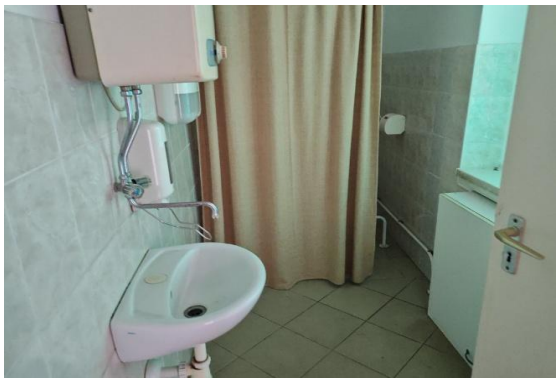
iroda



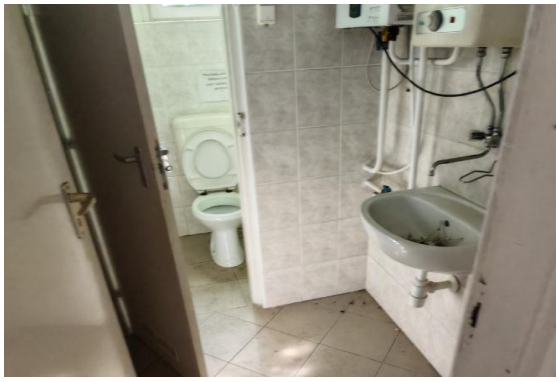
iroda vizesedés



iroda



mosdó



mosdó



villanyóra



gázóra



gázkazán

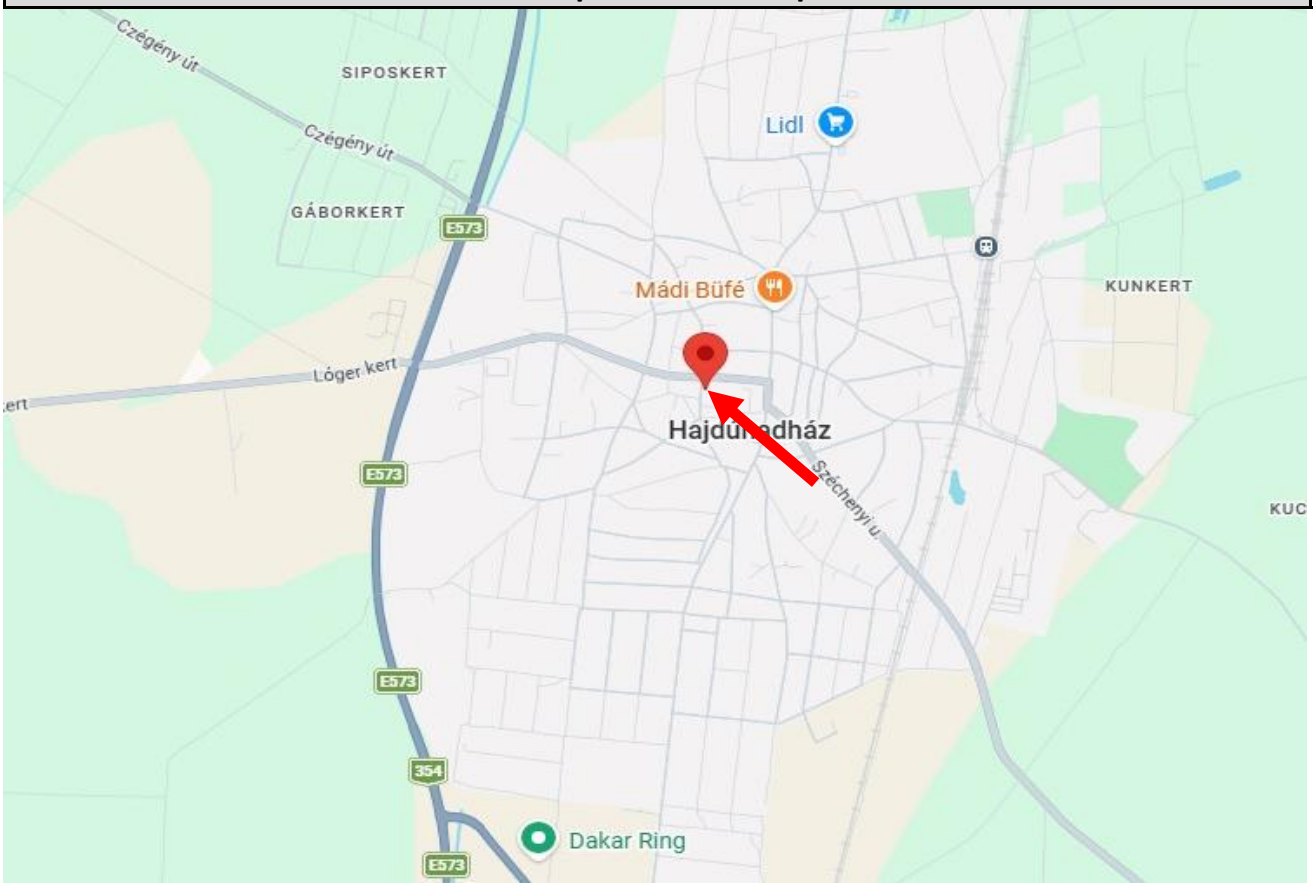


vízóra

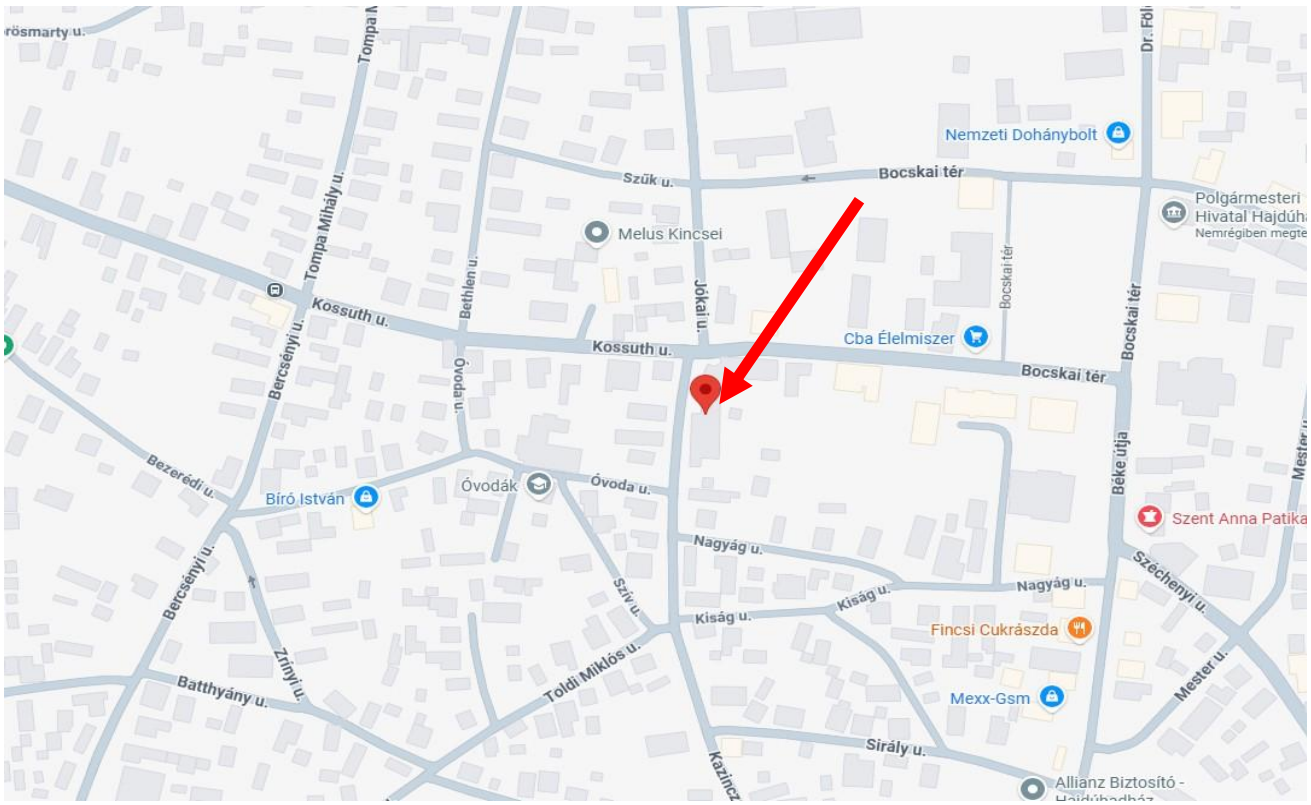


nyílászáró

Térképek, műholdkép:



településen belül elhelyezkedés



környezeten belüli elhelyezkedés



műholdfelvétel

ingatlan.com

Kiss György
OTP Ingatlanpont Tiszafüred

+36 30 299 7416







Poroszló, Heves megye

Eladó egyéb üzlethelyiség

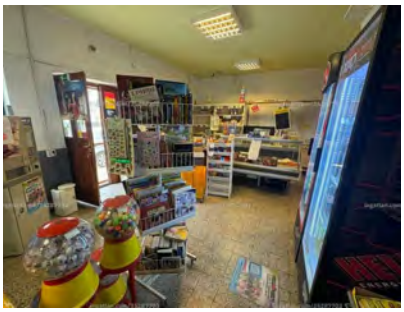
Ár	Alapterület
20 millió Ft	**90 m²**

Ingatlan állapota	**jó állapotú**	Légkondicionáló	**van**
Építés éve	**1981 és 2000 között**	Rezsiköltség	**nincs megadva**
Emelet	**földszint**	Energetikai tanúsítvány	**nincs megadva**

KITŰNŐ BEFEKTETÉSI LEHETŐSÉG POROSZLÓN!!! A NÉPSZERŰ TISZA-TAVI TELEPÜLÉSEN ELADÓ EGY 90,23 M2 HASZNOS ALAPTERÜLETŰ, JÓ ÁLLAPOTÚ, KLIMATIZÁLT KERESKEDELMI ÉPÜLET 520 M2 TELEKKEL!!! Az ingatlan élelmiszer üzletként működik, népszerű, bejáratott kisbolt, bérlő által üzemeltetve, a bérlő átvehető!!! Az épület kb. 1960-as években épült, falazata vegyes (tégla és vályog), födém fagerendás, tetőn cserépfedés. Az épület mögött udvar, épület előtt parkoló. Az épületben riasztó, kamerarendszer működik, a közelmúltban külső vakolás és festés, belső javítás és glettelés-festés, valamint villanyvezeték csere történt.
Az ingatlan frekventált elhelyezkedéséből és nagyságából adódóan számtalan funkcióra alkalmas (kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás, szálláshely, intézmény, iroda stb.), ezért kifejezetten befektetési célra ajánljuk!!!
Helyiségek: üzlettér, irattár-iroda, előtér-raktár, személyzeti öltöző, WC, mosdó, raktár, a képek között található alaprajz szerint.
Közelben: vasútállomás 500 m-re, 33-as főút 1,1 km-re, Tisza-tavi szabadstrand 1,3 km-re, Ökocentrum 1,6 km-re.
Fűtés: üzlettérben 1 db hűtő-fűtő klíma, hátsó részen gázkonvektor.
Melegvíz: átfolyós elektromos vízmelegítők.
Telekterület: 520 m2
Közművek: víz, villany, gáz, csatorna.
A településen élénk az idegenforgalom, itt található a Tisza-tavi Ökocentrum, szabad-stranddal,

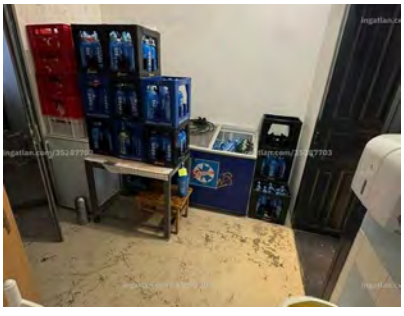
kikötővel rendelkezik, illetve elérhető közelségben 10 km-re Tiszafüreden gyógyfürdő, városi infrastruktúra (nagy áruházak: Tesco, Lidl, Spar, Penny, kerékpároscentrum stb.). Poroszlón a távolsági busz, vasúti, közúti közlekedése kiváló (33. sz. főút a településen keresztül megy), M3-as autópálya 21 km.
Amennyiben hirdetésem felkeltette érdeklődését, keressen bizalommal bármikor (hétvégén is!), lehetőleg a + telefonszámon, ha nem tudom azonnal felvenni, visszahívom, ha a számát kijelzi. További kérdéseire készséggel válaszolok! A tiszafüredi OTP Ingatlanpont és OTP Pénzügyi Pont teljes körű ügyintézéssel áll az eladók és a vevők rendelkezésére! A kínálatunkból választott ingatlan finanszírozásához kedvezményes hitel- és lízingkonstrukciókat kínálunk. Az adásvételi szerződés megkötéséhez igény szerint megbízható ügyvédi közreműködést biztosítunk, és segítséget nyújtunk az adásvételhez kapcsolódó ügyek intézéséhez, hiteligényléshez (igazolások igénylése, nyomtatványok kitöltése, benyújtása, akár céges hitel is). A közművek átírását is elvégezzük az eladó és a vevő helyett.
Irányár: 20 millió Ft
Referenciaszám: M324200










ingatlan.com

Busi Péter
Busi Home



+36 30 206 8985







Túrkeve, Rákóczi utca 8.

Eladó egyéb üzlethelyiség

Ár	Alapterület
18 millió Ft	**115 m²**

Ingatlan állapota	**felújítandó**	Légkondicionáló	**nincs**
Építés éve	**1950 előtt**	Rezsiköltség	**nincs megadva**
Emelet	**nincs megadva**	Energetikai tanúsítvány	**nincs megadva**

Túrkevén, több funkciós üzlet épület eladó

Ingatlan:
Túrkevén, a Rákóczi utca elején eladó, egy 803 m2-es, dupla telekre épült,115 m2-es, 3 külön üzlethelységből álló épület. A főépület 67 m2, mellett levő kis üzletek, 20 és 18 m2-esek.

Műszaki jellemzők:
- A nagyon magas belmagasságú főépület 1930-es években épült tégla alapra, tégla falazattal.
- Tetőszerkezete rendben van, nem törött, nem hajlott, cserépfedéssel ellátott.
- Az épület szerkezete kiváló állapotú, a talaj szintjétől magasan kiemelkedik
- Falai szárazak, egyenesek, masszív szerkezetűek
- Fűtéséről gázkonvektorok gondoskodnak
- Az épületben található egy raktárhelyiség is
- A kis üzletek kb 30 éve épültek, téglából
- A kis üzleteket is gázkonvektor fűti
- vizesblokk az udvaron található

Udvar:
- Az épülethez 2 helyrajzi számú telek tartozik. Egyiken vannak az üzletek, a másikon jelenleg

veteményes található, de egyben van körbe kerítve.
- A telek méretéből adódóan, akár vállalkozás telephelyeként is hasznosítható

Környék:
A Rákóczi utca elején található, így kb 500 m-en belül található.

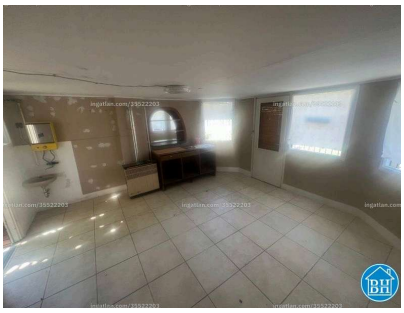
Az ingatlan ára: 18.000.000 Ft

Finanszírozás és Szolgáltatás:
- Ingatlanközvetítés és hivatalos értékbecslés Mezőtúron és 30 km-es körzetében
- Ingatlanpiaci tanácsadás
- Bankfüggetlen hitelügyintézés
- Energetikai tanúsítvány és Villamos Biztonsági Felülvizsgálati (VBF) jegyzőkönyv készítése
- Ügyvédi szolgáltatás
- Építőipari szakember partnerkapcsolatok és tanácsadás

Busi Péter
Ingatlan tanácsadó

Busi Home Ingatlan- és Pénzügyi Tanácsadó Iroda
15 éve az ingatlan és a pénzügyek világában











ingatlan.com

Kálmánchelyi Andrea
Kálmánchely Andrea




Prémium Partner

+36 30 644 1187





Nádudvar, Hajdú-Bihar megye

Eladó utcai bejáratos üzlethelyiség

Ár	Alapterület
29,90 millió Ft	**130 m²**

Ingatlan állapota	**jó állapotú**	Légkondicionáló	**van**
Építés éve	**nincs megadva**	Rezsiköltség	**nincs megadva**
Emelet	**nincs megadva**	Energetikai tanúsítvány	**nincs megadva**

Eladó üzlet Nádudvar kertvárosi részén! Eladásra kínálok egy 130nm-es alapterületű, 250nm telken, tégla építésű, beton alappal rendelkező ingatlant, üzlethelyiséget, amely kiváló lehetőséget nyújt kereskedelmi vagy szolgáltatói tevékenység folytatására!
Az ingatlan cserepes lemez tetővel rendelkezik, fűtéséről gáz konvektorok gondoskodnak, emellett 2 klíma biztosítja a megfelelő hőmérsékletet.
A helyiségek elosztása praktikus és jól kihasználható! 80nm-es kiszolgáló tér, szociális helyiség, toalett, mosdó, öltöző, előkészítő, raktár iroda helyiségekből áll.
Az üzlet utcafronti bejárattal rendelkezik, jól látható és könnyen megközelíthető, ami ideális választássá teszi bármilyen üzleti tevékenység számára. Több autó parkolása megoldott. Besorolása áruház/ üzlethelyiség.
További információért és megtekintésért keressen bizalommal!



> Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (https://ingatlan.com/35303030) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 218 3620

Hajdúhadház, Mester utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
50 millió Ft	**999 m²**

Beépíthetőség	**70%**	Villany	**van**
Szintterületi mutató	**nincs megadva**	Víz	**van**
Bruttó szintterület	**nincs megadva**	Gáz	**van**
Kilátás	**nincs megadva**	Csatorna	**van**

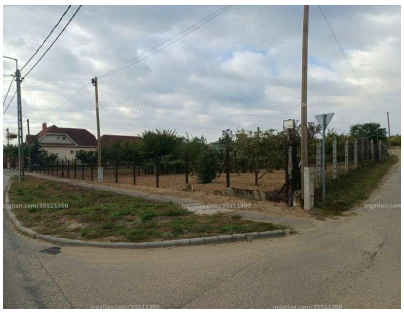
Főbb jellemzők:
999 m²-es telek
70%-os beépíthetőség
Két utcafrontos kialakítás
Teljes közműellátás
Központi elhelyezkedés
Befektetésre is kiváló

> Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (https://ingatlan.com/35445192) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély

+36 30 294 2818



Téglás, Alkotmány utca 56.

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
25 millió Ft	**900 m²**

Beépíthetőség	**nincs megadva**	Villany	**nincs megadva**
Szintterületi mutató	**nincs megadva**	Víz	**nincs megadva**
Bruttó szintterület	**nincs megadva**	Gáz	**nincs megadva**
Kilátás	**nincs megadva**	Csatorna	**nincs megadva**

Fő utcán el helyezkedő 900 négyzetméteres saroktelek.
Buszmegálló és bevásárló központok (Lidl,Penny)közelében.
Családi ház és társasház épitésére is alkalmas.

> Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (https://ingatlan.com/35511300) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 20 218 3620

Hajdúhadház, Mester utca

Eladó lakóövezeti telek

Ár	Telekterület
50 millió Ft	**999 m²**

Beépíthetőség	**70%**	Villany	**van**
Szintterületi mutató	**nincs megadva**	Víz	**van**
Bruttó szintterület	**nincs megadva**	Gáz	**van**
Kilátás	**nincs megadva**	Csatorna	**van**

Főbb jellemzők:
999 m²-es telek
70%-os beépíthetőség
Két utcafrontos kialakítás
Teljes közműellátás
Központi elhelyezkedés
Befektetésre is kiváló

> Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (https://ingatlan.com/35445192) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

FELHÍVÁS

HAJDÚHADHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
pályázati felhívást tesz közzé önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítésére, belvárosi akció területen

4242 Hajdúhadház, Kazinczy utca 2. szám

Cím	hrsz	értékesítéssel érintett ingatlanrész négyzetméter
Hajdúhadház, Kazinczy utca 2.	12089/1	377

A pályázatokat Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatal 4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1. (titkárság) vagy elektronikus úton: titkarsag@hajduhadhaz.hu kell benyújtani
2026. október 12. napján 10.00 óráig

A Részletes pályázati kiírást a Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatal 4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1. (titkárság) vehető át, vagy a www.hajduhadhaz.hu internetes oldalról tölthető le.
Tájékoztatás telefonon: 06/52-384-103, e-mailen: titkarsag@hajduhadhaz.hu

Részletes pályázati kiírás
Hajdúhadház Város Önkormányzat tulajdonában álló 4242 Hajdúhadház, Kazinczy utca 2. szám alatti ingatlan nyilvános pályázat útján történő értékesítésére

1.A pályázatot kiíró neve, székhelye:

Hajdúhadház Város Önkormányzata, 4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1.
Telefonszám: 52/ 384-103

2. A pályázat célja:

Önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése

3. A pályázat jellege:

A pályázat nyilvános, egy fordulós.

4. Pályáztatásra kerülő ingatlan adatai:

Cím	hrsz	Értékesítéssel érintett telek, telekrész négyzetméter
Hajdúhadház, Kazinczy utca 2.	12089/1	377

5. Pályázati biztosíték

A pályázati biztosíték összege a kikiáltási ár 10 %-a, 2.000.000.- Ft. A pályázati biztosítékot Hajdúhadház Város Önkormányzata 11738008-15728537-10140004 számú bankszámlájára kell átutalni.

6. Az ingatlan kikiáltási ára:

20.000.000.- Ft

7. Pályázati feltételek:

Ajánlattételre jogosult bármely jogi és természetes személy.

Amennyiben a pályázó jogi személy csak a törvényes képviselője vagy a Ptk. előírásainak megfelelő meghatalmazással rendelkező meghatalmazottja útján vehet részt a pályázaton.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14.§ (2) pontja alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan értékesítése esetén - a (3)-(4) bekezdésben foglalt kivétellel - az államot minden más jogosultat megelőző elővásárlási jog illeti meg. Továbbá az (5) bekezdés alapján az elővásárlási jog gyakorolására külön törvényben meghatározott szerv - amennyiben törvény a nyilatkozattételi határidőre vonatkozóan eltérően nem rendelkezik - az átruházás valamennyi lényeges elemét tartalmazó ajánlat vagy az elővásárlási jog jogosultjával szemben még hatályba nem lépett a nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében.

A pályázati biztosíték megfizetése legkésőbb a vételi ajánlat benyújtásának határidejéig szükséges.
A pályázati biztosíték kamatmentesen visszajár:

- a felhívás visszavonásától,
- az eljárás eredménytelenségének megállapításától,
- a nyertes ajánlattevő kivételével az ajánlattevők részére az eredményhirdetéstől számított 15 napon belül.

Nem jár vissza a pályázati biztosíték, ha:

- a megkötött szerződést biztosító mellékkötelezettségé alakul át, vagy beszámításra kerül
- az ajánlattevő az eljárás megkezdését követően visszalép
- az ajánlattevő az ajánlati kötöttség időtartama alatt az ajánlatát visszavonja,
- a szerződésnek a felhívásban megjelölt időn belüli megkötése neki felróható, vagy az érdekkörében felmerült más okból hiúsult meg.

8. Az ajánlatok benyújtásának helye:

Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatal 4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1. (titkárság) vagy elektronikus úton: titkarsag@hajduhadhaz.hu.

9. Az ajánlatok benyújtásának módja:

Az ajánlatok benyújthatók személyesen, elektronikus vagy postai úton. Az ajánlatot zárt borítékban, vagy pdf formátumban kell benyújtani, melynek minden oldalát aláírással kell ellátni. A borítékon a következő szövegrészt kérjük feltüntetni: „Pályázati ajánlat Hajdúhadház Város Önkormányzat tulajdonában álló Hajdúhadház, Kazinczy utca 2. szám alatti ingatlan nyilvános pályázat útján történő értékesítésére”

10. A pályázatok elbírálásának szempontja, szerződéskötés:

A ingatlanokra vonatkozó adásvételi szerződést az Önkormányzat a pályázat nyertesével köti meg, az adásvételi szerződés lényeges elemei:

- Azon tényre tekintettel, hogy a jelen adásvételi szerződéssel érintett ingatlanra a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI tv. 14. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a Magyar Államot elővásárlási jog illeti meg, e tényből következően az adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele a Magyar Állam nevében elővásárlási jog gyakorlására meghatalmazott szerv, azaz MNV Zrt. nemleges nyilatkozata, vagy az elővásárlási jog gyakorlására meghatározott 35 napos nyilatkozattételi határidő eredménytelen eltelte. Jelen szerződés hatályba lépésének időpontja az elővásárlási jog gyakorlására nyitva álló határidő leteltét követő nap, illetve amennyiben az MNV Zrt. nemleges nyilatkozatot tesz, ezen nyilatkozat kézhezvételét követő nap. Az Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy az elővásárlásra jogosult felé az elővásárlási jog gyakorlására történő felhívást megküldi.

- Az eladó eladja a vevő megvásárolja az ingatlant a rajta lévő felépítménnyel együtt.
- Eladó szavatosságot vállal az átruházott ingatlan és hozzá kapcsolódó per-, teher- és igénymentességéért, valamint azért, hogy a Vevő az ingatlan per-, teher- és igénymentes tulajdonjogát szerezze meg. Az Eladó szavatol, hogy 3. személynek nincs az ingatlan vonatkozásában olyan joga, amely a Vevő tulajdonszerzését vagy birtoklását akadályozná, illetve korlátozná.
- A Vevő a fizetendő tulajdonszerzési illeték mértékével tisztában van.

A pályázat nyertesének az minősül, aki a kiírásban szereplő feltételeknek megfelel és a legelőnyösebb ajánlatot teszi. A pályázat nyertesével az ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratot (adásvételi szerződést) az ajánlattevő köteles kihirdetésétől történő értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül megkötni.

Az adásvételi szerződést a törvényben meghatározott szerv részére szerződéskötést követően részünkről megküldésre kerül. A nemzeti vagyon értékesítésére irányuló szerződés részére történő megküldéstől számított 35 napon belül nyilatkozik, hogy kíván-e élni elővásárlási jogával az állam nevében.

A kiíró csak a pályázat nyertesével - vagy annak visszalépése esetén a második legelőnyösebb ajánlatot tevő személlyel - köt szerződést.

11. Pályázati ajánlat:

- pályázó neve, címe
- jogi személy esetében cégkivonat és aláírási címpéldányt bemutatása
- vételár fizetés ütemezésére tett javaslat
- a pályázónak nyilatkoznia kell arra vonatkozóan, hogy elfogadja-e a pályázati feltételeket,
- a pályázónak nyilatkoznia kell, hogy ajánlatához a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (5) bekezdésében meghatározott határidő lejártáig kötve van.
- jogi személy esetén a pályázó nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy átlátható szervezetnek minősül.
- a pályázó nyilatkozata arra vonatkozóan, hogy köztartozása nincs, illetve jogi személy pályázó esetén a nyilatkozatát arról, hogy ellene csődeljárás nincs folyamatban.
- a pályázó nyilatkozata arra vonatkozóan, hogy milyen összegű vételárat kínál az ingatlanért.

12. Az ajánlatok benyújtásának határideje:

2026. október hónap 12. nap 10 óra 00 perc (a postai úton feladott pályázatoknak ezen időpontig be kell érkezniük).

13. Az ajánlati kötöttség minimális időtartama:

A pályázó ajánlatához a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 14. § (5) bekezdésében meghatározott határidő lejártáig kötve van.

14. Pályázatok elbírálása:

A pályázat bontásának időpontja: 2026. október 13. 10.00 óra
Helye: Hajdúhadház Város Önkormányzata, 4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1.
A pályázat bontása külön meghívó nélkül a megjelent pályázók jelenlétében történik.

A pályázatok bontásakor az ülésen a pályázók személyesen eljárva, az ajánlatukat írásban emelhetik.

A benyújtott pályázatokat a Pénzügyi, Ügyrendi, Etikai, Közrendvédelmi és Polgári Védelmi Bizottság megvizsgálja, amennyiben a pályázati felhívásban szerepelt feltételeknek megfelelt, abban az esetben a pályázati felhívást előterjeszti Hajdúhadház Város Képviselő testületének, arra vonatkozóan, hogy a pályázati kiírásról, a nyertes pályázatról és annak elfogadásáról döntsön. A pályázat eredményét a Pénzügyi, Ügyrendi, Etikai, Közrendvédelmi és Polgári Védelmi Bizottság által készített összegzés alapján a Képviselő-testület állapítja meg a pályázat bontását követő soron követő ülésén. Indokolt esetben további 60 nappal a döntés határidejét meghosszabbíthatja. A bírálat eredményéről az ajánlattevőket az elbírálást követő 15 napon belül írásban értesíti a Kiíró.

A nyertes pályázóval az Önkormányzat által kötött adásvételi szerződés aláírására a polgármester jogosult a Képviselő-testület jóváhagyásával.

15. Egyéb információ:

Az ingatlan igény szerint a kiíróval egyeztetett időpontban a helyszínen megtekinthető.

A pályázati eljárásban csak olyan természetes személy, jogi személy vagy gazdasági társaság vehet részt pályázóként, aki vállalja, hogy az Önkormányzattal szemben bármilyen jogügyletből kifolyó lejárt tartozását legkésőbb a pályázatok benyújtásának határidejéig teljes egészében kiegyenlíti. Ennek elmaradása esetén a pályázót ki kell zárni a pályázati eljárásból.

A tulajdonjog változás ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetésének költségei a vevőt terhelik. Az önkormányzat a vételár teljes kiegyenlítéséig kiköti a tulajdonjog fenntartását, és a teljes vételár az adásvételi szerződésben megjelölt időpontban történő meg nem fizetése esetére foglaló megtartása mellett az elállási jogot, melyet az Önkormányzat, mint az eladó a vevőhöz címzett egyoldalú írásbeli nyilatkozatával gyakorolhat.

A késve érkezett pályázatokat a kiíró érvénytelennek minősíti.

A pályázati kiírás a Hajdúhadházi Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, az Önkormányzat honlapján (www.hajduhadhaz.hu), kerül meghirdetésre.

Hajdúhadház Város Önkormányzata fenntartja magának azt a jogot, hogy a pályázatot bármikor indoklás nélkül, valamint bármilyen költség, kiadás megtérítése nélkül visszavonhatja, illetve eredménytelennek nyilváníthatja, az ebből eredő esetleges károkért való felelősségét kifejezetten kizárja.