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, Mester utca 33-35. 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 100/2026.(VI.24.) határozatával döntött a Hajdúhadház, Mester utca 33-35. szám alatti 10003 helyrajzi számú ingatlan értékesítéséről.

II. Döntési lehetőség bemutatása; döntés indoklása:

Az ingatlan adatai a következőek:

Helyrajzi szám: 10003

- Területe: 2339 nm,
- Minősítése: kivett óvoda és gazdasági épület
- Helye: Hajdúhadház, Mester utca 33-35.

Az ingatlan értékének meghatározása:
Kiss Tibor (Little Brother Kft) ingatlanforgalmi szakértő által kiállított értékbecslési szakvélemény, mely szerint a hajdúhadházi, 10003 hrsz.-ú ingatlan 1/1 egészének forgalmi értéke 73.000.000.- Ft, azaz hetvenhárommillió 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 az Önkormányzat Képviselő-testülete 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, Mester utca 33-35. szám alatti ingatlan értékesítési pályázat kiírásáról

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete az előterjesztést megtárgyalta és támogatja az Önkormányzat tulajdonában álló, a hajdúhadházi 10003 helyrajzi számú, a valóságban 4242 Hajdúhadház, Mester utca 33-35.. 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, Mester u. 33-35 alatti
10003 hrsz-ú ingatlanról



Ügyfél: Hajdúhadház Város Önkormányzata

Debrecen, 2026. augusztus 25., 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		
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, Mester u. 33-35 szám, 10003 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:	**10003**
Az ingatlan megnevezése:	kivett óvoda és gazdasági épület
Az ingatlan címe:	**4242 Hajdúhadház, Mester u. 33-35**
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Telek terület:	2 339,00 m²
Tulajdoni lap szerinti terület:	2 339,00 m²
Forgalmi érték:	
Piaci összehasonlító megközelítés szerint:	73 000 000 Ft
Költség alapú megközelítés szerint:	Nem alkalmaztuk
Piaci hozadéki megközelítés szerint:	Nem alkalmaztuk
Maradványérték alapú érték:	65 800 000 Ft
Egyeztetett (végső) forgalmi érték :	**73 000 000 Ft**
azaz	Hetvenhárommillió- 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.

Mivel az ingatlan legjobb hasznosítása fejlesztési telek, ezért ellenőrző módszerként a maradványérték számítás módszerét végeztük el, mely alátámasztja a piaci módszerrel kapott értéket.

Debrecen, 2026. augusztus 25., kedd

LITTLE BROTHER Kft.
4031 Debrecen, Kishegyesi út 8. 2/3.
Adószám: 14187614-2-09
Cégjegyzékszám: 09-09-016375
Szlsz: 11600006-00000000-32712483

Kiss Tibor
Ingatlanvagyon értékelő
Little Brother Kft

Az ingatlan általános bemutatása

Az ingatlan címe:	4242 Hajdúhadház, Mester u. 33-35		
Helyrajzi szám:	10003		
Bejegyzett Tulajdonos(ok):	Hajdúhadház Város Önkormányzata	Tul. hányad:	1/1
Széljegy:	-		
Bejegyzés:	-		
Teher:	**III/4:** Perindítás, 10.G.40.190/2025/3, debreceni Törvényszék		
	III/5: Pertő függő hatállyal, Bejegyzés tartalma: A tulajdonjog bejegyzése a Debreceni Törvényszék, 61847/2/2025.06.24 határozatszámú, 10.G.40.190/2025/3 ügyszámú pertől függő hatállyal kerül bejegyzésre.		

Telek területe:	2 339 m²
Telek alakja:	Szabálytalan sokszög
Telek határai, kerítettsége:	Kerített
Elhelyezkedés, fekvés, tájolás:	É-D-i hossztengely
Domborzati és lejtésviszonyok:	megközelítőleg sík
A terület beépítettsége:	0,00%
Az ingatlanon jelenleg található:	bontandó óvoda
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 kívüli óvoda
Legcélszerűbb hasznosítás a szakértő szerint:	fejlesztési terület

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 Bökönyd 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 lakásárak éves nominális növekedési üteme országosan 23,5 százalékot ért el, ezzel reálértelemben 19,0 százalékkal emelkedtek a lakásárak, ami az elmúlt 25 év legmagasabb reál lakásár-drágulása. A dinamikus áremelkedés miatt 2025 negyedik negyedévében országosan 22,5 százalékkal haladták meg a lakásárak a fundamentumok által indokolt szintet, ami az előző év azonos időszaki értékhez képest 8,8 százalékpontos emelkedést jelent.
2025-ben körülbelül a magánszemélyek 152 ezer lakáspiaci tranzakciót valósítottak meg, 3 százalékkal többet mint 2024-ben. 2026 első negyedévében azonban már 18 százalékkal csökkent a tranzakciószám az előző év azonos időszakához képest. Az Otthon Start Program (OSP) tavaly szeptemberi indulása átrendezte a lakáspiaci forgalom szerkezetét: a fővárosban egy év alatt 25 százalékról 40 százalékra emelkedett az elsőlakás-vásárlók aránya, míg befektetési céllal kevesebben vásároltak az OSP indulása óta, és a befektetők már a piac eladói oldalán voltak többségben. Az OSP indulásakor látott forgalombővülést követően a befektetési célú vásárlók óvatosabbá váltak az alacsony bérbeadási hozamok és a növekvő túlértékeltség miatt.

2025 negyedik negyedévében a megkötött lakáshitel-szerződések volumene éves összevetésben 130 százalékkal emelkedett. A jelentős bővülés az Otthon Start Program hatására történt, melynek köszönhetően a támogatott hitelek aránya a lakáshiteleken belül 23 százalékról 81 százalékra emelkedett 2026 első negyedévére. Az Otthon Start jelentős igénybevétele miatt a hitel segítségével vásárolt lakások aránya historikusan magas szintre, 60 százalék fölé emelkedett 2026 első negyedévében a program bevezetése előtti időszakot jellemző 36 százalékról. Az Otthon Start hitelek 90 százaléka használt lakás vásárlását finanszírozza, és átlagosan 35 millió forint hitelt vettek fel a háztartások a program keretében. Az Otthon Start keretében 2026. márciusig összesen 33,2 ezer hitelszerződést kötöttek a bankok mintegy 1161 milliárd forint értékben. A 2025 szeptemberében elindult program az arra jogosultak számára érdemben javította a lakásvásárlás elérhetőségét, ugyanakkor a lakásárak emelkedéséhez is hozzájárult.

2026 első negyedévében Budapesten 22 ezer lakás építését tartalmazó projekt fejlesztése és értékesítése volt folyamatban, ami éves összevetésben 46 százalékos bővülés, és az elmúlt 10 év legmagasabb kínálati szintjét jelenti. A szabad, még megvásárolható újlakások száma 63 százalékos éves bővülést követően historikus csúcsra, 9490 lakásra emelkedett 2026. márciusra, ami a kínálat kereslethez képesti jelentős emelkedését mutatja. Az újlakáspiacon érdemben bővülhet a kínálat az Otthon Starthoz kapcsolódó kiemelt projekteknek köszönhetően, azonban egyelőre még nem indultak el nagy számban ezen fejlesztések. Az április közepéig kiemelt 31 – ebből Budapesten 22 – lakóingatlan beruházásból az első negyedév végén összesen 4 OSP kiemelés állt értékesítés alatt nagyjából 1200 lakással. A fővárosi újlakás-kínálatban egyre csökken az Otthon Start Programra jogosult lakások aránya az újlakások folytatódó drágulása miatt, mely március végére elérte az 1,85 millió forintos négyzetméterárat.

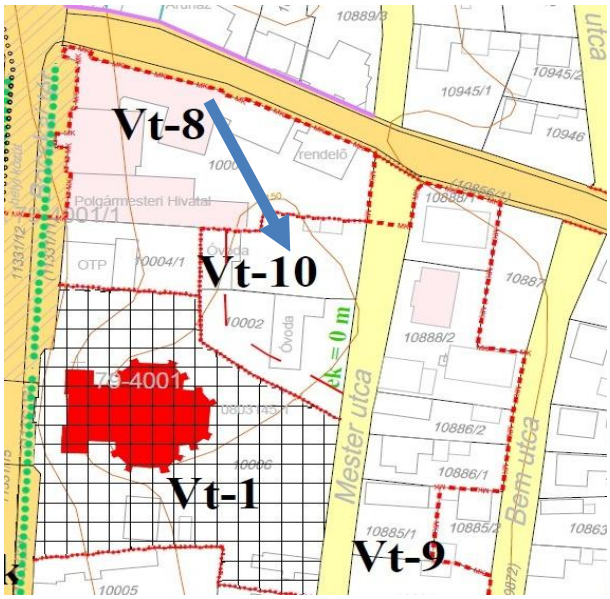
forrás: https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek

Településen belüli fekvés megítélése:

Az értékelt ingatlan a város központjában található, a polgármesteri hivatal közvetlen szomszédjában. Környezetében vegyes korú lakóépületek, több lakásos épületek, polgármesteri hivatal, templom, és kisebb kereskedelmi egységek helyezkednek el.

Telek jellemzése:

A telek szabálytalan sokszög alakú közbenső telek. A telek minden közművel ellátott, sík felszínű, teljesen kerített. 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. A Mester utca és a műemléki védettségű templom felőli homlokzatmagasság értéke nem haladhatja meg az építési övezetre előírt legnagyobb épületmagassági értéket, míg az ezen kívüli homlokzatok esetén a teljes építményszint kialakítása érdekében az épületmagasság értéke növelhető, úgy, hogy ezen homlokzatok magassága legfeljebb 9,5 méter lehet.
Ha a közvetlenül szomszédos telkek egyikén az épület az utcavonalon, míg a másikon előkertesen áll, úgy az utcavonalra kell az épületet elhelyezni, mely az előkertes épület felől visszaléphet 1/3 hosszban az utcavonaltól maximum 3,0 méterre.
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-10	450	zártsorú	75	-	7,5**	10

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, Mester u. 33-35	Hajdúhadház, Mester u.	Téglás, Alkotmány u.	Hajdúböszörmény, Mester u.
Leírás:	Minden közművel ellátott, Vt-10 övezeti besorolású, 75%-ban beépíthető telek, bontandó épülettel.	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.
Telekméret:	2 339 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. augusztus	ingatlan.com/35511300 2026. augusztus	ingatlan.com/35445192 2026. augusztus

Korrekciók:

Hasznosíthatóság:				
Telek terület:		-15%	-15%	-15%
Domborzat:				
Kerítettség:				
Alak/forma:				
Infrastruktúra:				
Hatósági előírások:			15%	
Földrajzi elhelyezkedés:				-10%
Elhelyezkedés településen:			20%	
Megközelíthetőség:				
Közmű helyzet:			10%	
Bontandó épület		-10%	-10%	-10%
Összes módosítás:		**-25%**	**20%**	**-35%**
Módosított fajlagos ár:	**31 021 Ft/ m²**	**33 784 Ft/ m²**	**30 000 Ft/ m²**	**29 279 Ft/ m²**

Kerekített fajlagos ár: **31 000 Ft/ m²**

Ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint: 72 509 000 Ft

Ingatlan értéke kerekítve a piaci összehasonlító megközelítés szerint: **73 000 000 Ft**

Forgalmi érték meghatározása maradványelvű értékelési módszerrel

A maradványelvű értékelés lényege, hogy a telek értéke egyenlő a rajta megvalósított fejlesztésből származó bevétel, valamint a beruházásra fordított költségek és a fejlesztéstől elvárt hozam különbözetével.

Az értékelt ingatlan településközponti vegyes övezetbe sorolt, ezért lakó ingatlan is építhető rá.
Lakóépület esetén 75%-os beépítés mellett, 7,5m építménymagassággal számolva, 3 beépíthető szint kivitelezhető, a kialakítható hasznos tér a teljes épülethez viszonyítva cca 80%-ban határozható meg. Ilyen esetben átlag 70 nm lakásterületet figyelembe véve 32 lakásos épület építhető fel. Mivel a városban jelenleg cca 2-5 db lakás található összesen meghirdetve, melyből egyik sem újépítésű. A szomszédos, lényegében Hajdúhadházzal egybeépült Tégláson a hasonló új építésű lakás hirdetések száma cca 30 db. Ezért ilyen mennyiségű lakás értékesítése csak több éves távlatban képzelhető el.

A beruházás költségeinél a közműfejlesztés költségeit, az építési költségeket, a szakértői és tervezési költségeket, a menedzsment költségeit, a tartalékképzés költségeit, valamint a finanszírozás költségeit, illetve a befektetéstől elvárt hozamot vettük figyelembe. Az építési költséget a 2026 évi Költségbecslési Segédlet alapján, illetve iparági forrásainkra támaszkodva határoztuk meg.

A fejlesztés megvalósulását a méretek miatt 3 évre terveztük, mind a beruházást, mind az értékesítést egyenlően elosztva.

kialakítható ingatlanok:			
a)	telekméret		2 339 m2
d)	beépíthetőség földszinten	70 %	936 m2
e)	beépíthetőség		2 807 m2
f)	kialakítható hasznos lakásterület	80 %	2 245 m2
g)	kialakítható lakás	70 nm lakás	32 db

Az épületeket tégla 30-as falazattal tervezzük vasbeton merevítéssel, 15 cm hőszigeteléssel, vasbeton födémmel, fa tetővel, cserép héjazattal, 3 rétegű műanyag szerkezetű nyílászárókkal, központi levegő-víz hőszivattyús fűtéssel, padlófűtés hőleadással, napelem előkészítéssel, a mai kor elvárásainak megfelelően.

Tőkésítési ráta meghatározása:

A	*Prime hozam (https://www.mnb.hu/kiadvanyok/jelentesek/kereskedelmiingatlan-piaci-jelentes*	*6,75%*
B	*ingatlanpiaci kockázat prémiuma*	*0,25%*
C	*ingatlantipus kockázata*	*0,25%*
D	*regionális kockázat*	*0,25%*
E	*értékelt ingatlan műszaki, funkcionális, értékesíthetőségi kockázata*	*0,50%*
	Alkalmazott tőkésítési ráta funkciónként, összesen (A+B+C+D+E)	***8,00%***

1 db lakás értékének megállapítása

Piaci összehasonlító megközelítés:

	Vizsgált ingatlan	*Ingatlan I.*	*Ingatlan II.*	*Ingatlan III.*
Cím:	Hajdúhadház, Mester u.	Hajdúhadház, belváros, 2. em.	Téglás, Kossuth Lajos u. Fsz	Hajdúböszörmény, Újvárosi u. 1. em.
Leírás:	Új építésű, vasbeton és tégla szerkezetű, központi hőszivattyús fűtéses épület, 3 rétegű hőszigetelt nyílászárókkal.	Tégla szerkezetű, közepes/jó állapotú, központi fűtéses lakás.	Új építésű, tégla szerkezetű, központi fűtéses földszinti társasházi lakás.	2008-ban épült, tégla szerkezetű, épületközponti fűtéses, jó állapotú lakás.
Redukált alapterület:	70,00 m²	47,00 m²	62,00 m²	88,00 m²
Ár:				
Kínálati ár:		35 990 000 Ft	61 900 000 Ft	79 000 000 Ft
Fajlagos érték:		765 745 Ft	998 387 Ft	897 727 Ft
Kínálati korrekció:		-10%	-10%	-10%
Infláció korrekció:				
Korr. fajlagos érték:		689 170 Ft/ m²	898 548 Ft/ m²	807 955 Ft/ m²
Forrás:		ingatlan.com/35471277 2026. augusztus	ingatlan.com/35170955 2026. augusztus	ingatlan.com/35478998 2026. augusztus

Korrekciók:

Alapterület:		-10%		5%
Telek terület, saját telek:				
Szerkezet:				
Állapot		15%		10%
Műszaki tartalom				
Jogi jelleg				
Gépészet:		10%		
Komfortfokozat:				
Elhelyezkedés:				-10%
Építés ideje:		10%		5%
Napelem				
Egyéb:				
Összes módosítás:		**25%**	**0%**	**10%**
Módosított fajlagos ár:	**882 920 Ft/ m²**	**861 463 Ft/ m²**	**898 548 Ft/ m²**	**888 750 Ft/ m²**

Kerekített fajlagos ár:	**883 000 Ft/ m²**

Maradványérték számítás:

Fontosabb paraméterek:								
lakás (eladási) m2 ára			883 000	909 490	936 775	964 878	993 824	1 023 639	
telek területe (m2):	2 339								
									Érték: HUF
	Vetítési alap		2025	2026	2027	2028	2029	2030	M.érték
			1	2	3	4	5	6	
		m2				Eladásból eredő hasznosítás			
Bevételek			0%	20%	20%	20%	20%	20%	
lakása / apartman	eladás (m2) [d) x i)]	2 245		408 441 045	420 694 276	433 315 105	446 314 558	459 703 995	
Bevételek összesen:	épület alapterülete	2 245		408 441 045	420 694 276	433 315 105	446 314 558	459 703 995	
Költségek									
Infrastruktúra fejlesztés, útépítés			25 000 000						
Soft cost (finanszírozás, management)		13%		39 086 374	39 868 102	40 665 464	40 665 464	40 665 464	
Építési költségek	650 000	HUF/m2		300 664 416	306 677 704	312 811 258	312 811 258	312 811 258	
Át nem hárított tulajdonosi költségek		1,80%		7 351 939	7 572 497	7 799 672	8 033 662	8 274 672	
Értékesítési jutalék, marketing		2,00%		8 168 821	8 413 886	8 666 302	8 926 291	9 194 080	
Fejlesztő haszna	Összköltség	12%		40 770 095	41 585 497	42 417 207	42 417 207	42 417 207	
Költségek összesen:			25 000 000	396 041 645	404 117 685	412 359 903	412 853 882	413 362 680	
Cash Flow			-25 000 000	12 399 401	16 576 591	20 955 202	33 460 676	46 341 314	
Diszkont tényező			0,9259	0,8573	0,7829	0,7216	0,6499	0,5963	0,5963
Évenkénti cash-flow és maradványérték jelenértéke			-21 433 471	9 707 591	12 977 948	15 120 735	21 747 144	27 631 812	0
Hozamráta			**8,0%**	**8,0%**	**8,5%**	**8,5%**	**9,0%**	**9,0%**	
							Érték forintban:		**65 800 000**
							Érték Ft/m2		**28 132**

Értékek egyeztetése, forgalmi érték:

A forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:
Az érték megállapítás során a piaci összehasonlító és a maradványérték elvű módszert alkalmaztuk, utóbbit elvégeztük lakóingatlan fejlesztésre, illetve apartmanház építésre nézve is.
A maradványértéké számítás módszerét csak ellenőrzés képpen végeztük el, mivel több feltételezésen alapul, ezért a végső érték meghatározása során elvetettük.
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 piaci módszer eredményét a maradványértékelés módszere (mindkét verzióban) alátámasztja.
A hozam elvű módszert nem végeztük el, mivel az ingatlan jellege miatt nem adna reális eredményt.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint:	73 000 000 Ft
A piaci összehasonlító megközelítés súlyozása:	100%
Az ingatlan értéke a költség alapú megközelítés szerint:	Nem alkalmaztuk
A költség alapú megközelítés súlyozása:	0%
Az ingatlan értéke a hozam alapú megközelítés szerint:	Nem alkalmaztuk
A hozam alapú megközelítés súlyozása:	0%
Az ingatlan értéke a maradványérték alapú megközelítés szerint:	65 800 000 Ft
A maradványérték alapú megközelítés súlyozása:	0%
Az ingatlan egyeztetett értéke:	73 000 000 Ft
Forgalmi érték kerekítve:	**73 000 000 Ft**

Tulajdoni lap

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS

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

Tulajdonilap-másolat (teljes)

Ügyazonosító:
INYER/TULLAP/20260728/13989
2026.07.28

Hajdúhadház
Belterület, 10003 helyrajzi szám

4242 HAJDÚHADHÁZ, MESTER UTCA 33-35.
Hajdúhadház, Belterület, 10003

I. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **79267/2/2022.10.11**

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Kivett / óvoda, és gazdasági épület	0	2339	0

2.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **31860/34/1996.06.11**
	Önálló szöveges bejegyzés
	103 tl.
3.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **59602/2001.06.25**
	Jogi jelleg: Műemléki környezet

II. RÉSZ

3.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **56904/1993.08.13**	⊗ **Törlő határozat** **50320/6/2022/2021.10.13**
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: jogszabály alapján, 56904/1993.08.13 Név: HAJDÚHADHÁZ ÖNKORMÁNYZAT Jogosult címe: 4242 HAJDÚHADHÁZ, Bocskai tér 1	
4.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **50320/6/2022/2021.10.13**	⊗ **Törlő határozat** **79267/2/2022.10.11**
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel Név: SJKP BUDINDSERVICE KFT Jogosult címe: 4220 HAJDÚBÖSZÖRMÉNY, Radnóti utca 1	
5.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **79267/2/2022.10.11**	⊗ **Törlő határozat** **INYER/2026/832765/5 2026.07.01. 00:00:00**
	Tulajdonjog	
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel, 50320/6/2022/2021.10.13 telekalakítás Eredeti határozat: 50320/6/2022/2021.10.13 Név: SJKP BUDINDSERVICE KFT Jogosult címe: 4220 HAJDÚBÖSZÖRMÉNY, Radnóti utca 1	

Folytatás a következő oldalon

Folytatás az előző oldalról

6.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **INYER/2026/832765/5 2026.07.01. 00:00:00**
	Tulajdonjog
	Tulajdoni hányad: 1 / 1 Jogállás: Tulajdonos Jogváltozás jogcíme: adásvétel Utalás a törölt bejegyzésre: II / 5. Név: Hajdúhadház Város Önkormányzata Jogosult címe: Magyarország 4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1

III. RÉSZ

1.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **800651/2021.10.19**	⊗ **Törlő határozat** **800651/7/2021.10.19**
	Telekalakítási eljárás megindítása	
	a Hajdúhadház 10002 és 10003 hrsz.-ú ingatlanokra Név: HAJDÚHADHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 4242 HAJDÚHADHÁZ, Bocskai tér 1	

2.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **800409/2022.06.27**	⊗ **Törlő határozat** **800409/11/2022.06.27**
	Telekalakítási eljárás megindítása	
	a Hajdúhadház 10002 és 10003 hrsz.-ú ingatlanokra Név: SJKP BUDINDSERVICE KFT Jogosult címe: 4220 HAJDÚBÖSZÖRMÉNY, Radnóti utca 1	

3.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **79267/2/2022.10.11**
	Önálló szöveges bejegyzés
	Területébe beolvadt a 10002 hrsz területe a 602342/2022. számon záradékolt munkarész alapján

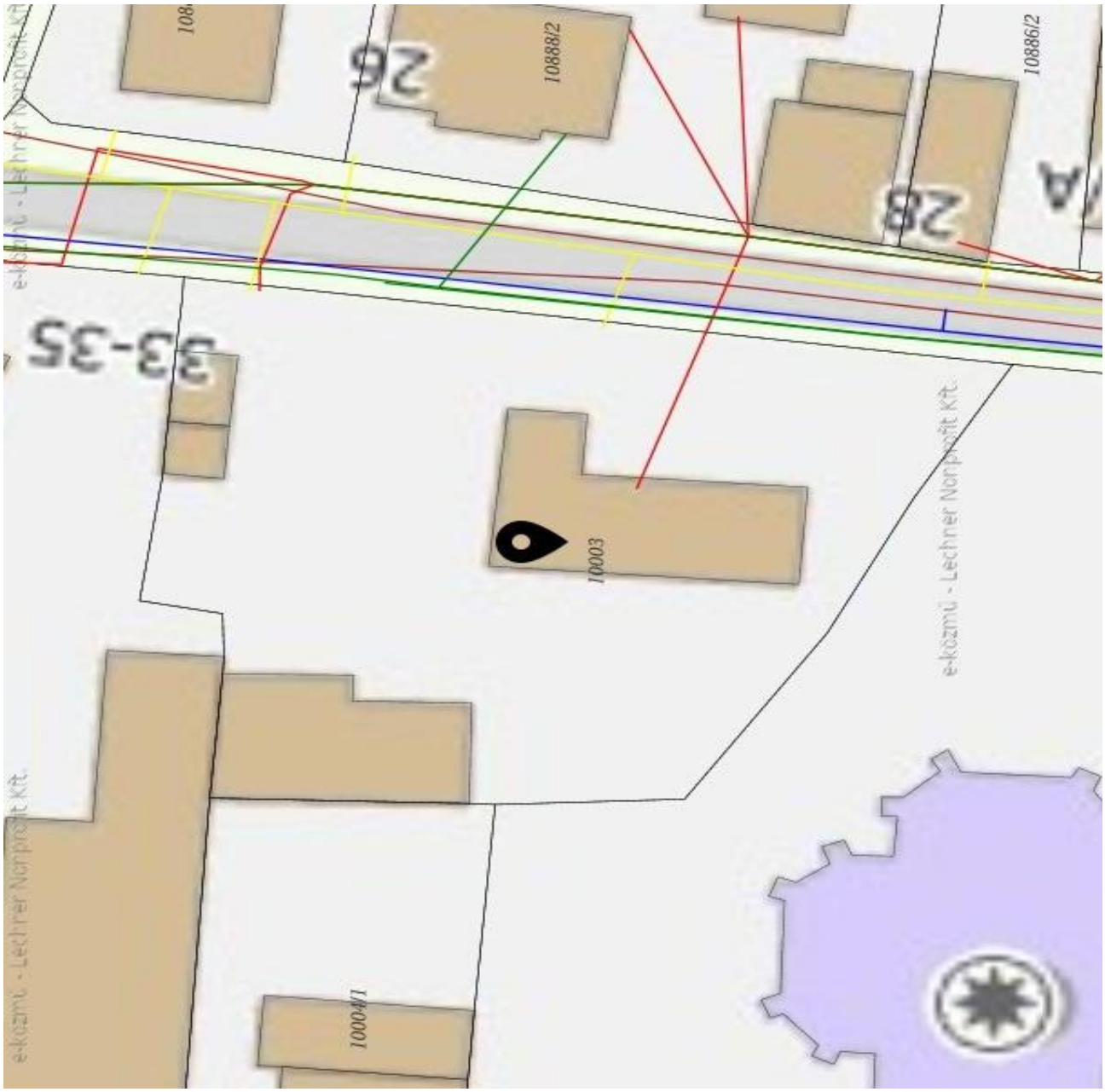
4.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **61847/2/2025.06.24**
	Perindítás (1997. évi CXLI. törvény 64. § (1) bekezdés)
	10.G.40.190/2025/3 Név: DEBRECENI TÖRVÉNYSZÉK Jogosult címe: 4025 DEBRECEN, Széchenyi utca 9.

5.	**Bejegyző határozat, érkezési idő:** **INYER/2026/832765/5 2026.07.01. 00:00:00**
	Pertő függő hatállyal
	Bejegyzés tartalma: A tulajdonjog bejegyzése a Debreceni Törvényszék, 61847/2/2025.06.24 határozatszámú, 10.G.40.190/2025/3 ügyszámú pertől függő hatállyal kerül bejegyzésre.

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

Térképszelvény



Fényképek:



környezet



környezet



nem értékelt épület



nem értékelt épület



nem értékelt épület



nem értékelt épület



nem értékelt épület



nem értékelt épület



nem értékelt épület



nem értékelt épület



nem értékelt épület



nem értékelt épület



nem értékelt épület



nem értékelt épület



nem értékelt épület



nem értékelt épület



pince

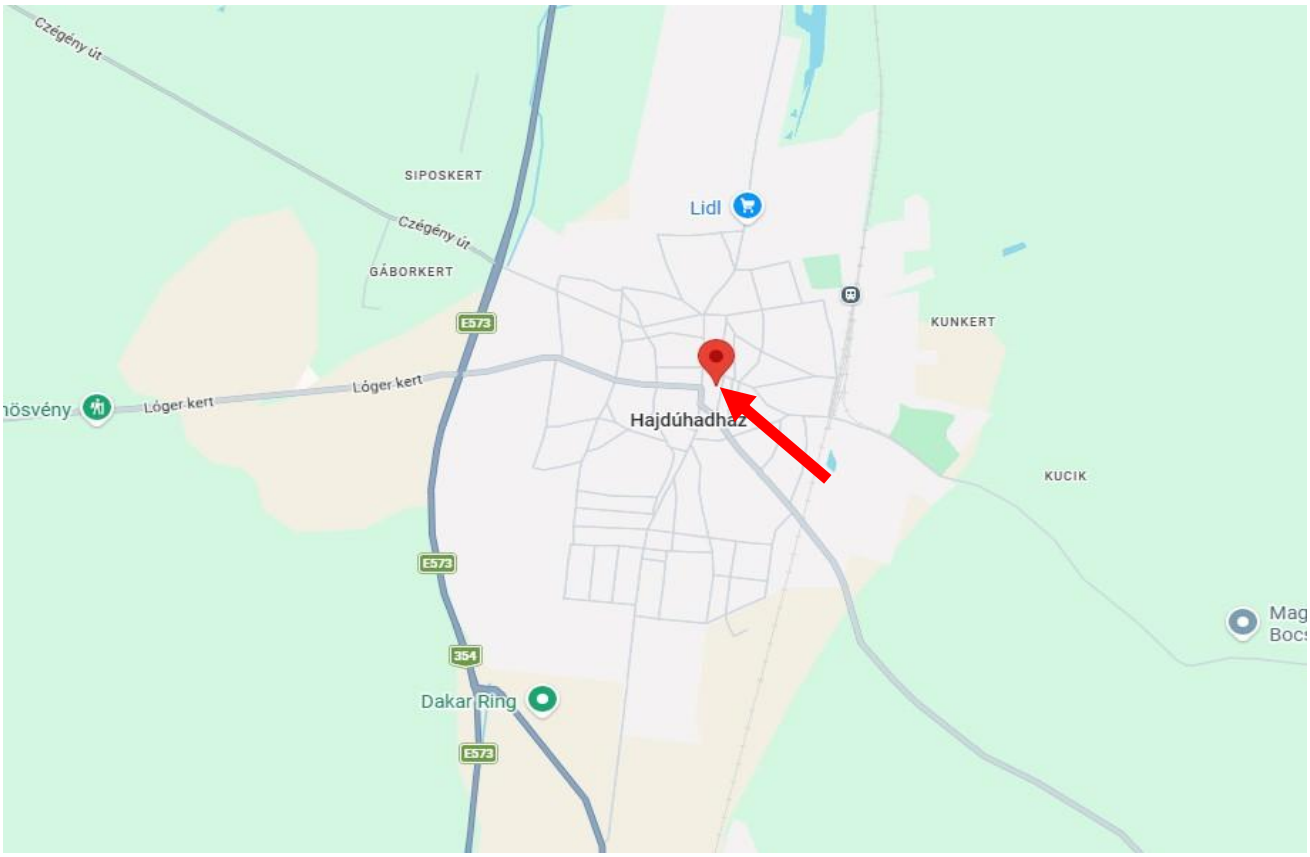


telek

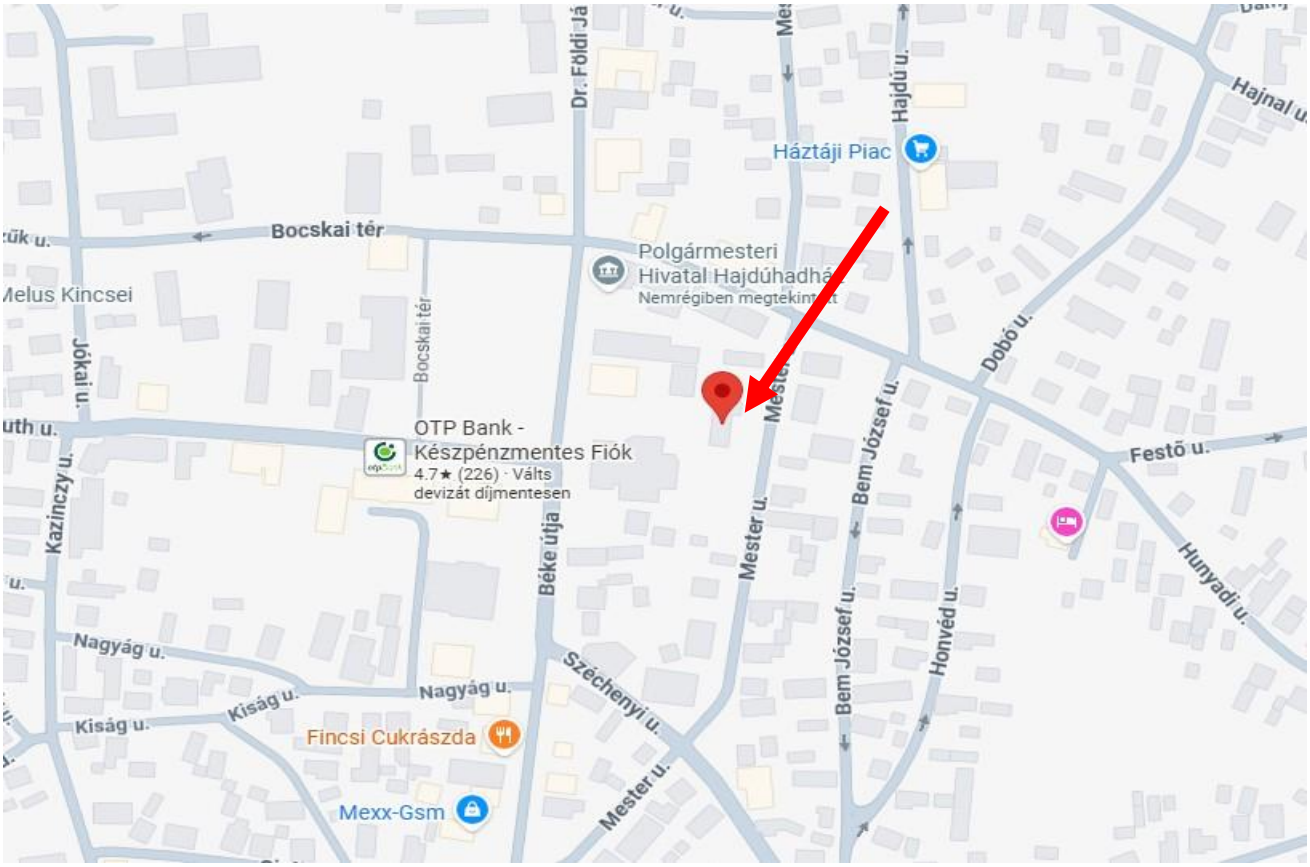


utcai nézet

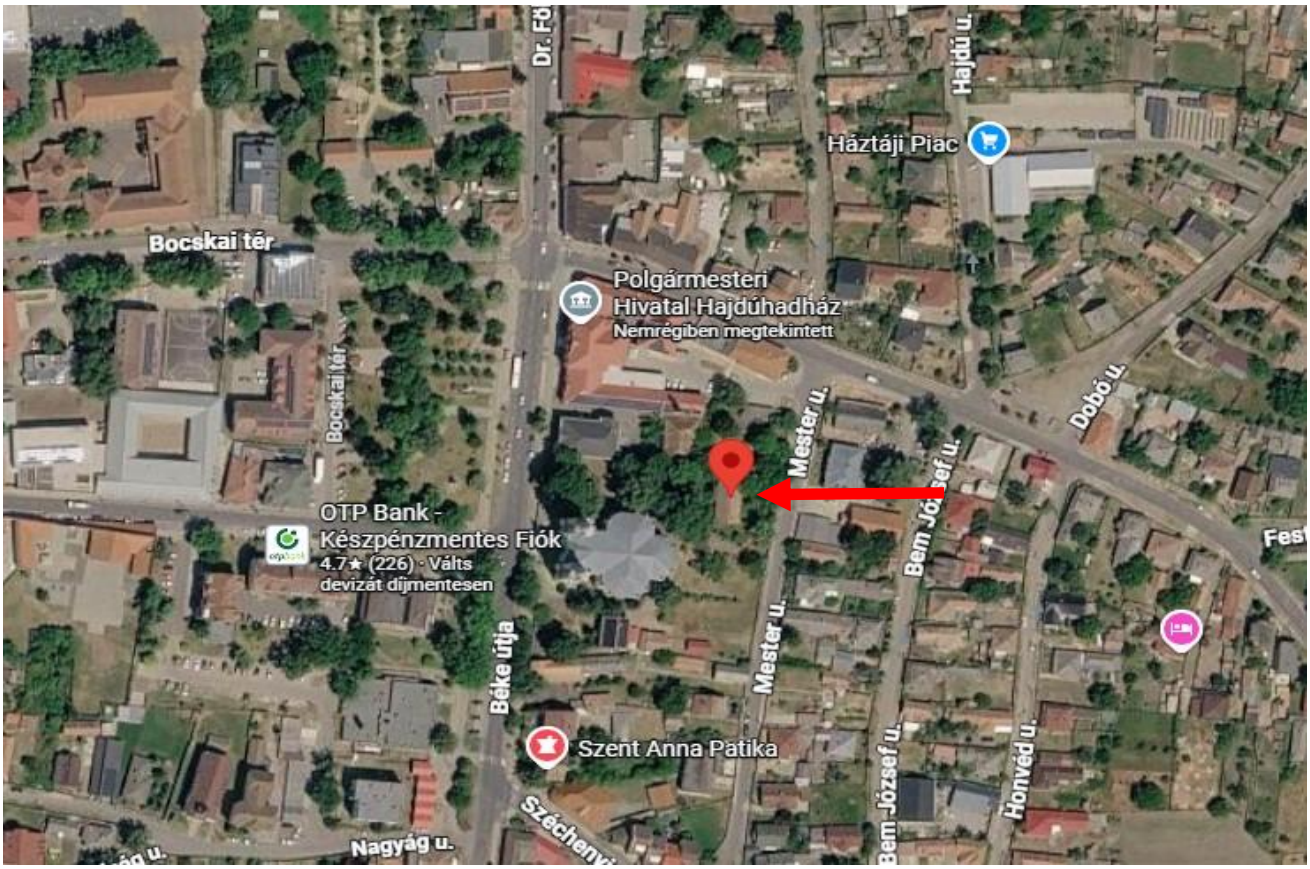
Térképek, műholdkép:



településen belül elhelyezkedés



környezeten belüli elhelyezkedés



műholdfelvétel

FELHÍVÁS

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

4242 Hajdúhadház, Mester utca 33-35. szám alatti ingatlan

Cím	hrsz	értékesítéssel érintett ingatlan négyzetméter
Hajdúhadház, Mester utca 33-35.	10003	2339

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 kiírás 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 Önkormányzata tulajdonában álló 4242 Hajdúhadház, Mester utca 33-35. 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, Mester utca 33-35.	10003	2339

5. Pályázati biztosíték

A pályázati biztosíték összege a kikiáltási ár 10 %-a, 7.500.000.- Ft. A pályázati biztosítékot Hajdúhadház Város Önkormányzata 11738008-15728537-10140004 számú bankszámlájára kell átutalni.

6. Az ingatlan kikiáltási ára:

75.000.000.- Ft

7. Pályázati feltételek:

Ajánlattételre jogosult bármely természetes személy vagy jogi személy.

Amennyiben a pályázó jogi személy, akkor 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 Önkormányzata tulajdonában álló 4242 Hajdúhadház, Mester utca 33-35. szám alatti ingatlan nyilvános pályázat útján történő értékesítésére”

10. A pályázatok elbírálásának szempontja, szerződéskötés:

A ingatlanra 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 felépítményekkel 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, vevő bemutatása
- Jogi személy pályázó esetén cégkivonat és aláírási címpéldány bemutatása
- vételár fizetés ütemezésére tett javaslat
- a pályázónak nyilatkoznia kell arra vonatkozóan, hogy elfogadja-e a pályázati feltételeket,
- a pályázó 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 nyilatkozat arról, hogy ellene csődeljárás nincs folyamatban.
- a pályázó nyilatkozata arra vonatkozóan, hogy milyen összegű vételárat kínál az ingatlanért
- nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Hajdúhadház Város Helyi Építési Szabályzatáról szóló 23/2022. (VIII.25.) önkormányzati rendeletét megismerte, továbbá a települési rendezési eszközök módosítását, és amennyiben szükséges a telekalakítás módosításának költségeit viseli.

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. nap 10 óra 00 perc
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 és a földmérésnek, az építési engedélyezési eljáráshoz kapcsolódó építési szabályzat, rendezési terv módosításának 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.