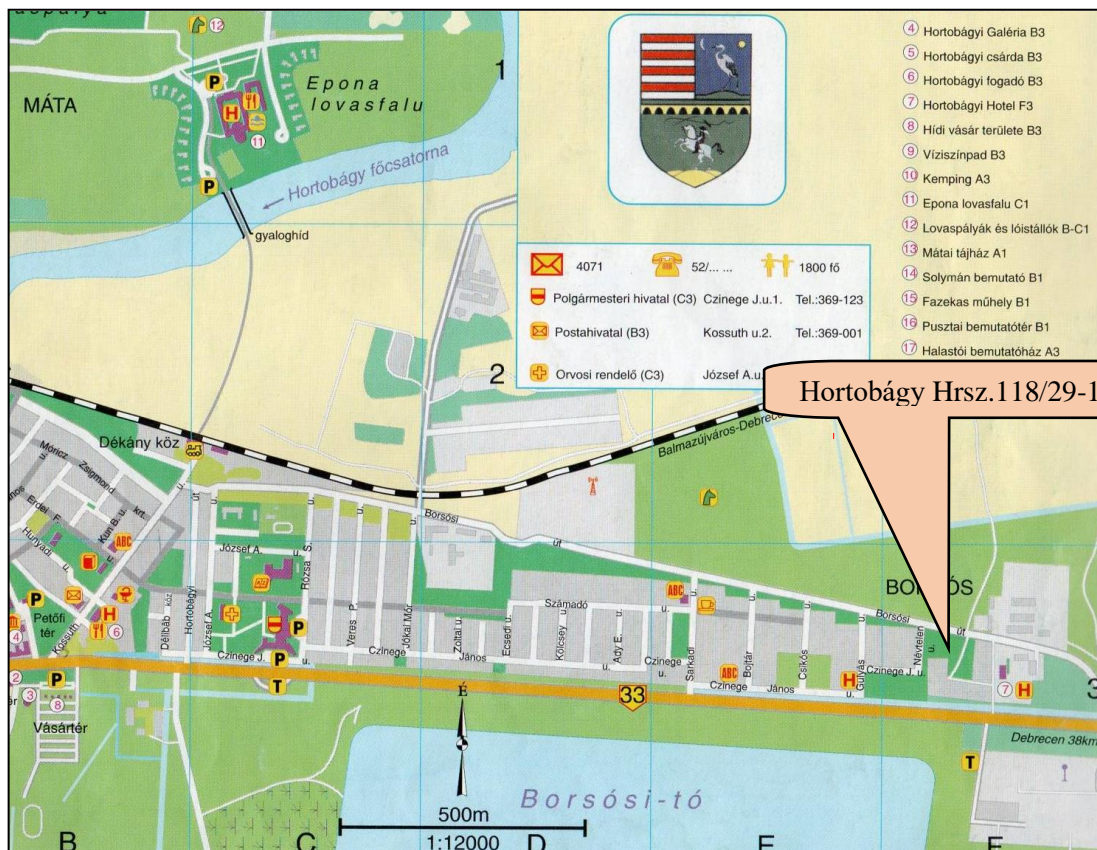


**ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY**

**HORTOBÁGY belterületén a Borsósi út mellett lévő,  
Önkormányzat tulajdonában álló 12db „beépítetlen terület”  
megnevezésű ingatlanok**

**FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**



## TARTALOM

I. ELŐZMÉNYEK:

II. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYA:

III. A VIZSGÁLAT FOLYAMATÁNAK BEMUTATÁSA:

IV. AZ ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER:

V. AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLANOK ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA:

VI. AZ ÉRTÉKELT INGATLANOK RÉSZLETES LEÍRÁSA:

VII. A PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSE:

VIII. AZ INGATLANOK FAJLAGOS FORGALMI ÉRTÉKE:

IX. AZ ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGÉNEK IDŐHATÁRA:

X. MELLÉKLETEK:

## I. ELŐZMÉNYEK:

- 1./ **Megbízó megnevezése:** Hortobágy Község Önkormányzata, (4071 Hortobágy, Czinege J. u. 1).
- 2./ **Az értékelendő ingatlanok megnevezése:** Hortobágy belterületén 12 db. 118/29-118/41 helyrajzi számú „kivett” beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok.
- 3./ **Az értékelendő jogok:** Tehermentes tulajdonjog.
- 4./ **Az értékelendő ingatlanok forgalomképessége:** Forgalomképes.
- 5./ **Az értékelési feladat:** Egyszerűsített forgalmi értékelési szakvélemény készítése építési telekként hasznosítható 12 db önkormányzati ingatlan forgalmi értékéről.
- 6./ **A szakvélemény felhasználásának célja:** Az ingatlanok értékesítésének előkészítése.
- 7./ **Példányszám:** 2 példány.
- 8./ **Az értékelő jogállása:** Független szakértő.
- 9./ **A szakvélemény feletti rendelkezési jog:**

Az értékelési szakvélemény csak a megbízásban szereplő, az I./6. pontban megjelölt célra, az azzal kapcsolatos eljárásban használható fel.

## 10./ Nyilatkozat az értékelés tárgyától való jogi és anyagi függetlenségről:

Alulírott Kulcsár Lajos kijelentem, hogy semmilyen személyes érdekeltégem nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanokhoz, az értékelés elkészítésekor pártatlanságomat semmi nem befolyásolta, értékelési munkám díjazása nincs semminemű kapcsolatban a megállapított értékkel. A fentiekben túl kijelentem, hogy nincs semmilyen más összeférhetlenségi akadálya annak, hogy jelen értékbecslést, mint független szakértő készítsem el.

## II. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYA:

- 1./ Az értékelési szakvélemény **Hortobágy** község belterületén, a Borsósi település részen lévő építési telkek (12 db) forgalmi értékére vonatkozik. Az értékelés tárgyát képező ingatlanok elhelyezkedése a mellékletekben lévő térképmásolaton látható.
- 2./ Tekintettel arra, hogy az ingatlanok szinte egymással szomszédosak, ugyan olyan jellemzőkkel és adottságokkal rendelkeznek, területük is hasonló nagyságú, ezért az értékbecslési szakvéleményben az ingatlanokat egyként kezelem.

## III. A VIZSGÁLAT FOLYAMATÁNAK BEMUTATÁSA:

- 1./ Az érték meghatározása során a szemrevételezés módszerét alkalmaztam, műszeres vizsgálat nem képezte feladatomat, illetve az nem vált szükségessé.
- 2./ Az értékelés elkészítéséhez a megbízó rendelkezésemre bocsátotta az ingatlanokra vonatkozó térképmásolatot és az ingatlan-nyilvántartási adatokat.

-----  
KULCSÁR Bt.

4031 Debrecen, Bojtorján u. 3., Tel: 30/427-45-40, email: kullajos@gmail.com

- 3./ Az értékbecsléshez szükséges helyszíni szemlét nem tartottam, mivel a Megbízó információja alapján a 2022.08.30.-án kelt értékbecslésben szereplő állapothoz képest semmiféle változás nem történt.
- 4./ Tájékoztattam az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a régióban kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

#### IV. AZ ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER:

##### 1./ Értékelési módszerek megnevezése:

Az európai gyakorlatban a beépítetlen ingatlanokat **2 különböző módszerrel** határozzák meg:

**1.1./ A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés.**

**1.2./ A hozamszámításon alapuló értékelés.**

A fentiekben megjelölt értékelési módszerek a TEGoVA (The European Group of Valuers Association: az Európai Értékelő Csoportok Szövetsége) által kiadott EVS 2012 (European Valuation Standards: Európai Értékelési Szabványok) előírásai és útmutatásai alapján a MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) által hazánkban is ajánlottak. *Kötelező használatukat „a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről”* szóló 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet teszi kötelezővé a hitelbiztosíték értékelési területeken.

##### 2./ Az egyes értékelési módszerek rövid ismertetése:

###### 2.1./ A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló (összehasonlító piaci) értékelés:

*A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására.*

*Ez az érték fajlagos érték, mely általában egy m<sup>2</sup> területre vonatkozik. Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték (Ft/m<sup>2</sup>) és az ingatlan mérete (m<sup>2</sup>) szorzataként kell megállapítani.*

###### 2.2./ A hozamszámításon alapuló értékelés (hozadéki értékelés):

*Az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből, azaz a tiszta jövedelmek összegéből vezeti le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó gazdasági mutatót, azaz a nettó jelenlegi értéket.*

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

*A termőföld értékelését a földnyilvántartásban szereplő aranykorona érték figyelembevételével kell elvégezni. Kivételt képez ez alól a szőlő- és gyümölcsültetvény, valamint a halastó által*

-----  
KULCSÁR Bt.

4031 Debrecen, Bojtorján u. 3., Tel: 30/427-45-40, email: kullajos@gmail.com

foglalt termőföld. A szőlő- és gyümölcsültetvényekkel borított termőföld értékelése az ültetvény telepítését megelőző művelési ág besoroláshoz tartozó aranykorona érték alapján történik. Ha az ültetvény korábban is ültetvény volt, a környék hasonló adottságú szántó területeinek jellemző aranykorona értékét kell alapul venni. Halastó esetében a tó által foglalt terület értékét a halastó közvetlen környezetében lévő termőföldek jellemző aranykorona értéke alapján kell megállapítani.

### 3./ Legfontosabb fogalmak:

#### **Ingatlan:**

A földfelszín egy meghatározott, rendszerint az ingatlan-nyilvántartásban önálló egységként kezelt része, annak minden alkotórészével és tartozékával (gyümölcsével) együtt, figyelembe véve minden olyan körülményt, amely annak jelenlegi és jövőbeni sorsára kihatással lehet. Összegezve: az **ingatlan** = a **földterületnek** (teleknek) + a **felépítményeknek** + az ingatlan **jogi adottságainak** együttese.

**a) termőföld:** az a külterületi földrészlet, amelyet az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, gyeperdő, nádas és erdő művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván;

**b) mezőgazdasági ingatlan:** a termőföld a rajta lévő telepítménnyel, az ingatlan-nyilvántartásban vele együtt nyilvántartott felépítménnyel, pincével (föld alatti raktár, garázs stb.) együtt, valamint a termőföldön található, önálló ingatlanként nyilvántartott mezőgazdasági rendeltetésű felépítmény, pince.

#### **Forgalmi érték:**

Azonos azzal a pénzben kifejezett, becsült összeggel, amelyért az adott ingatlan, az értékelés időpontjában, a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel gazdát cserélne, egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik, azaz:

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik,
- az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan kellő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak,
- mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett,
- speciális ajánlat figyelembevételére nem került sor.

#### **A leggazdaságosabb és legjobb használat elve:**

- Egy ingatlan legvalószínűbb használata, amely:
- fizikailag lehetséges,
- megfelelően indokolt,
- jogilag engedélyezhető,
- pénzügyileg megvalósítható, és az értékelt ingatlan legmagasabb értékét eredményezi.

### 4./ A választott értékelési módszer és annak indoklása:

A fenti két értékelési módszer közül **a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést alkalmazom**. Az ingatlanok, mint **építési telkek** funkcionálnak, művelési águk kivett, „beépítetlen terület” megnevezésűek, ilyen jellegű ingatlanok értékesíthetők, így a fellelhető összehasonlító adatok birtokában megállapítható a fajlagos forgalmi érték.

## V./ AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLANOK ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA:

### 1./ Ingatlan nyilvántartási adatok:

**A megbízó által rendelkezésemre bocsátott ingatlan vagyon kimutatása szerint.**

Sor sz.	Hrsz.	Megnevezés	Terület (m2)	Rendeltetés
1	118/29	beépítetlen terület	715	építési telek
2	118/30	beépítetlen terület	715	építési telek
3	118/31	beépítetlen terület	715	építési telek
4	118/32	beépítetlen terület	715	építési telek
5	118/33	beépítetlen terület	798	építési telek
6	118/35	beépítetlen terület	833	építési telek
7	118/36	beépítetlen terület	814	építési telek
8	118/37	beépítetlen terület	814	építési telek
9	118/38	beépítetlen terület	814	építési telek
10	118/39	beépítetlen terület	812	építési telek
11	118/40	beépítetlen terület	715	építési telek
12	118/41	beépítetlen terület	715	építési telek

### 2./ Földrajzi elhelyezkedés:

Az értékelendő ingatlanok **Hortobágy** község belterületén található. Hortobágy közel 1800 lakosú község Hajdú-Bihar megyében a Hortobágy puszta központi részén, a honfoglalás óta lakott település. Az idegenforgalmilag ismert tájegységen jött létre az ország első nemzeti parkja. A puszta élővilága, a háborítatlan természet adta látnivalók évente sok turistát vonzanak ide. Központi része a Hortobágy folyón átívelő híres Kilenclyükű híd, a Pásztormúzeum és a Nagyhortobágyi Csárda. A községen halad át a 33.-as sz. főút és a Debrecen - Füzesabony közötti vasúti szárnyvonal.

*A község földrajzi adottságai, megközelíthetősége: jó-közepes.*

### 3./ Az ingatlanok fekvése, megközelíthetősége:

Az értékelendő ingatlanok Hortobágy község központjától keletre, belterületen, lakóövezetben, a Borsósi településrészre vezető úttól délre, közvetlenül az út mellett található. Megközelíthetők gépkocsival 2 sávós aszfalt burkolatú úton.

## VI./ AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLANOK RÉSZLETES LEÍRÁSA:

### 1./ Az értékelendő terület ismertetése:

A Borsósi út mellett lévő 118/24 hrsz-ú. beépítetlen ingatlan telek alakításra került, melynek során 11db építési telek alakult ki. A tulajdonos Önkormányzat a telkeket lakóépület építése céljára értékesíteni szeretné. Az említett telkektől délnyugatra (az utca másik oldalán) további 2 db építési telek alakult ki, mely adottságait tekintve hasonló az előzőekben leírt, egy tömbben lévő telkekkel, ezért azok jellemzését is itt ismertetem.

A 118/34 helyrajzi számon szereplő telek időközben eladásra került, így annak értékbecslésével nem kell számolnom.

-----  
KULCSÁR Bt.

4031 Debrecen, Bojtorján u. 3., Tel: 30/427-45-40, email: kullajos@gmail.com

## 2./ Általános adatok:

- Megnevezésük: beépítetlen terület.
- Területük: Lásd az V./ 1. pontban.
- Alakjuk: Szabálytalan „téglalap” alakúak, egyenes oldalakkal,
- Telkek jellege: Közbenső és sarok telkek,
- Szélességük: átlagosan 17 m.
- Hosszúságuk: átlagosan 42-48 m.
- Terepviszonyok: Felszínük sík, terepviszonyok rendezettek,
- Beépítettségük: 0 %.
- Kerítettségük: Az ingatlan bekerítetlenek.

## 3./ Növényzet:

Gyepes, időnként kaszálják, helyenként puszta föld.

## 4./ Közművek:

Az ingatlanok által határolt utcákban a közművek gerincvezetékei ki vannak építve. A telkekre történő bevezetés lehetősége adott. (a 118/29-33 ingatlanok esetében nem közvetlenül a telek előtti utcán vannak a közmű gerincvezetékek, hanem a mellette lévő telken)

## 5./ Az ingatlanok beépítési előírásai:

Az értékelendő ingatlanok a Helyi Építési Szabályzat szerint **Lke-6** besorolású övezetbe vannak besorolva. Azon belül a **Lke-6** övezetbe tartoznak.

### 43. § (1) Az Lke-6 jelű építési övezet részben kialakult általános építési telkek lakóövezete.

(2) Az építési övezetben 650 m<sup>2</sup> telekhányadonként két önálló rendeltetési egység helyezhető el, ahol a lakó rendeltetési egységek száma maximálisan kettő lehet,

(3) Az építési övezetben

- a) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 35 %,
- b) a megengedett legnagyobb épület magasság 6,0 m
- c) a kialakítandó legkisebb telekterület mérete 650 m<sup>2</sup>, a minimálisan kialakítandó telekszélesség 16 méter
- d) az építési övezetre vonatkozó közművesítettség foka teljes
- e) a legkisebb zöldfelület mérete 50%
- f) a beépítési mód oldalhatáron álló, ahol építmény
- fa) 19 méter telekszélességig oldalhatáron álló épület elhelyezéssel
- fb) 19 méter telekszélesség felett szabadon álló épület elhelyezéssel is elhelyezhető.

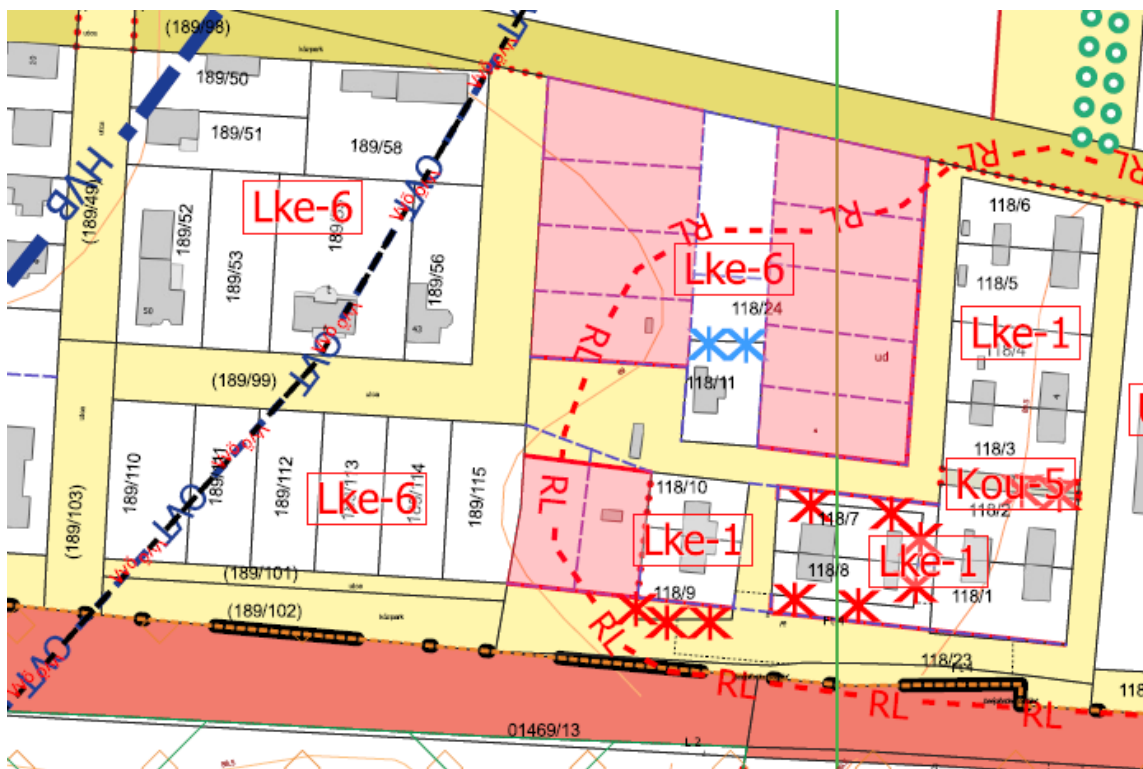
A Polgármesteri Hivatal tájékoztatása szerint az ingatlan egy része régészeti lelőhelyként van nyilvántartva. Az ingatlanon történő építkezés, (beruházás) megkezdése előtt a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) engedélye szükséges.

-----

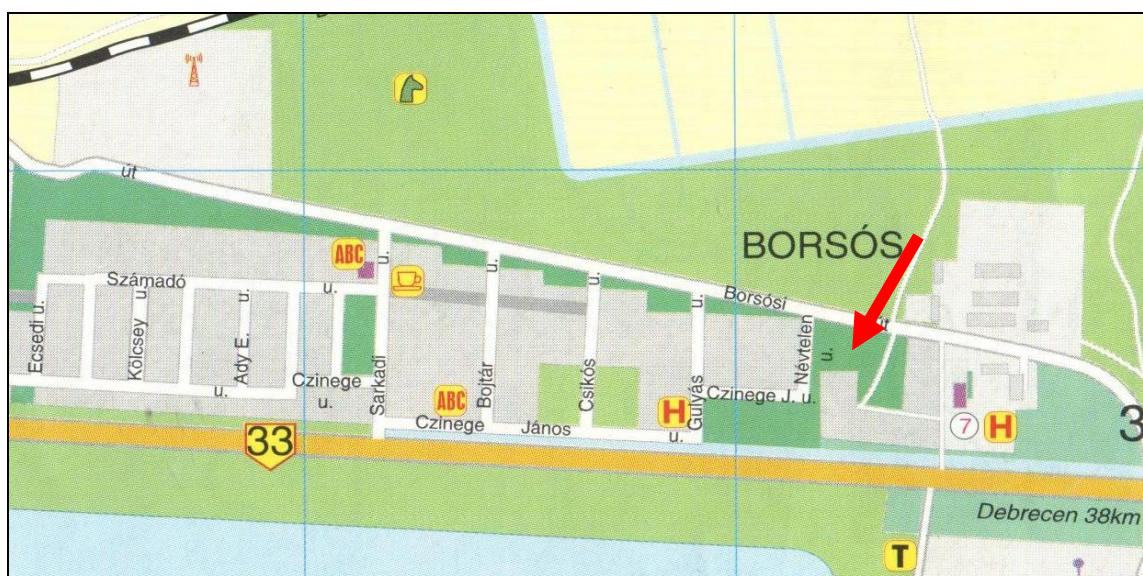
KULCSÁR Bt.

4031 Debrecen, Bojtorján u. 3., Tel: 30/427-45-40, email: kullajos@gmail.com

## 6./ A szabályozási terv térkép kivonata.



## 7./ Település térképészlete.



Az ingatlanok településen belüli fekvése.

KULCSÁR Bt.

4031 Debrecen, Bojtortján u. 3., Tel: 30/427-45-40, email: kullajos@gmail.com



## A FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

Ezen értékbecslés elkészítésekor az ismertetett két értékelési módszer közül kizárólag a **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszert** alkalmazom, a **IV./ 4.** pontban leírt indokok alapján.

### VII./ A PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSE:

*A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal.*

*Minimálisan három tényadatot kell a számíthatóhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.*

*Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására. Ez az érték fajlagos érték, mely általában egy hektár területre vonatkozik.*

*Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték (Ft/ha) és az ingatlan mérete (ha) szorzataként kell megállapítani.*

#### **A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:**

*Az alaphalmaz kiválasztása.*

*Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.*

*Fajlagos alapérték meghatározása.*

#### **1./ Alaphalmaz:**

Az értékbecslés elkészítéséhez a településen **eladott, ill. eladásra hirdetett, beépítetlen ingatlanok, építési telkek, bontandó épülettel beépített telkek piaci adatairól** tájékoztam.

#### **2./ Összehasonlító adatok:**

Az értékbecslés elkészítéséhez **Hortobágyon** eladásra hirdetett, illetve már eladott, elsősorban **beépítetlen telek** ingatlanok adatairól tájékoztam, felmérve az elmúlt évek forgalmát. Ez irányú vizsgálatom eredményét az alábbiakban foglalom össze:

A községben az építési telkek iránt a kereslet a település nagyságához, lakóinak számához viszonyítva igen alacsony. Az elmúlt években új családi ház kevés épült.

Azonban a kormányrendelettel szabályozott, lakásépítési támogatás kedvező változása miatt az utóbbi 1-2 évben a kereslet az építési telkek piacán megnőtt, ezáltal az értékük is emelkedett. Emiatt a korábbi eladások árai nem nyújtanak megbízható adatokat a jelenlegi forgalmi értékre vonatkozóan, ezért a kereslet mértékének megfelelően a telek árak is emelkedtek.

Az építési telkek elsősorban az Önkormányzat tulajdonában voltak és vannak, értékesítésüket a Polgármesteri Hivatal végezte.

-----

KULCSÁR Bt.

4031 Debrecen, Bojtorján u. 3., Tel: 30/427-45-40, email: kullajos@gmail.com

A korábbi 2-3 évvel ezelőtti értékesítési árakat indokolja a jelenlegi forgalmi érték felülvizsgálata. Az építési telkek fajlagos eladási ára 3-4 éve 1000-1200 Ft/m<sup>2</sup>. + ÁFA közötti volt. Az utóbbi időben 1-2 éve, kedvezőbb településen belüli fekvésű ingatlanok 1800.-Ft/m<sup>2</sup>. + ÁFA fajlagos értéken kerültek értékesítésre. Ezen a területrészen a 118/34 helyrajzi számú telek tavalyi év végén került értékesítésre 1300 Ft/m<sup>2</sup>-es fajlagos áron.

### 3./ Fajlagos alapérték meghatározása:

Mindezen körülmények ismeretében, valamint az ingatlanok adottságait, településen belüli fekvését tekintve, jelenleg **1470 – 1840 Ft/m<sup>2</sup>**. átlagár között számolható.

### 4./ Az ÁFA tartalom:

A megállapított fajlagos forgalmi érték ÁFÁ-t nem tartalmaz. Abban az esetben, ha az ingatlanok értékesítése ÁFA köteles, úgy az Áfa-val is számolni kell, melynek mértéke 27%.

## VIII./ AZ INGATLANOK FORGALMI ÉRTÉKE:

**Az előzőekben körülírt, Hortobágy belterületén lévő építési telekként nyilvántartott 12 db „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanok forgalmi értékét az alábbiak szerint állapítom meg:**

Hrsz.	Terület (m <sup>2</sup> )	Fajlagos érték (Ft/m <sup>2</sup> )	Forgalmi érték (Ft)	Forgalmi érték (Ft)
118/29	715	1470	1.051.050.-	1.050.000.-
118/30	715	1470	1.051.050.-	1.050.000.-
118/31	715	1470	1.051.050.-	1.050.000.-
118/32	715	1470	1.051.050.-	1.050.000.-
118/33	798	1470	1.173.060.-	1.170.000.-
118/35	833	1840	1.532.720.-	1.530.000.-
118/36	814	1840	1.497.760.-	1.500.000.-
118/37	814	1840	1.497.760.-	1.500.000.-
118/38	814	1840	1.497.760.-	1.500.000.-
118/39	812	1730	1.404.760.-	1.400.000.-
118/40	715	1570	1.122.550.-	1.120.000.-
118/41	715	1570	1.122.550.-	1.120.000.-

## IX. AZ ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGÉNEK IDŐHATÁRA:

Az elkészített értékbecslés a **2023. november havi** állapotot tükrözi, figyelembe véve a jelenlegi ingatlanforgalmi viszonyokat és azon belül a piaci árak kalkulálható változásait. **Az értékbecslés a szakvélemény keltének időpontjától számított 180 napig tekinthető érvényesnek.**

-----  
KULCSÁR Bt.

4031 Debrecen, Bojtorján u. 3., Tel: 30/427-45-40, email: kullajos@gmail.com

**X. MELLÉKLET:**

Fényképek.

**Debrecen, 2023. november 21.**

**Kulcsár Lajos**  
ingatlanforgalmi szakértő

---

KULCSÁR Bt.

4031 Debrecen, Bojtorján u. 3., Tel: 30/427-45-40, email: kullajos@gmail.com

## FÉNYKÉPEK

Az ingatlanok távlati képei

