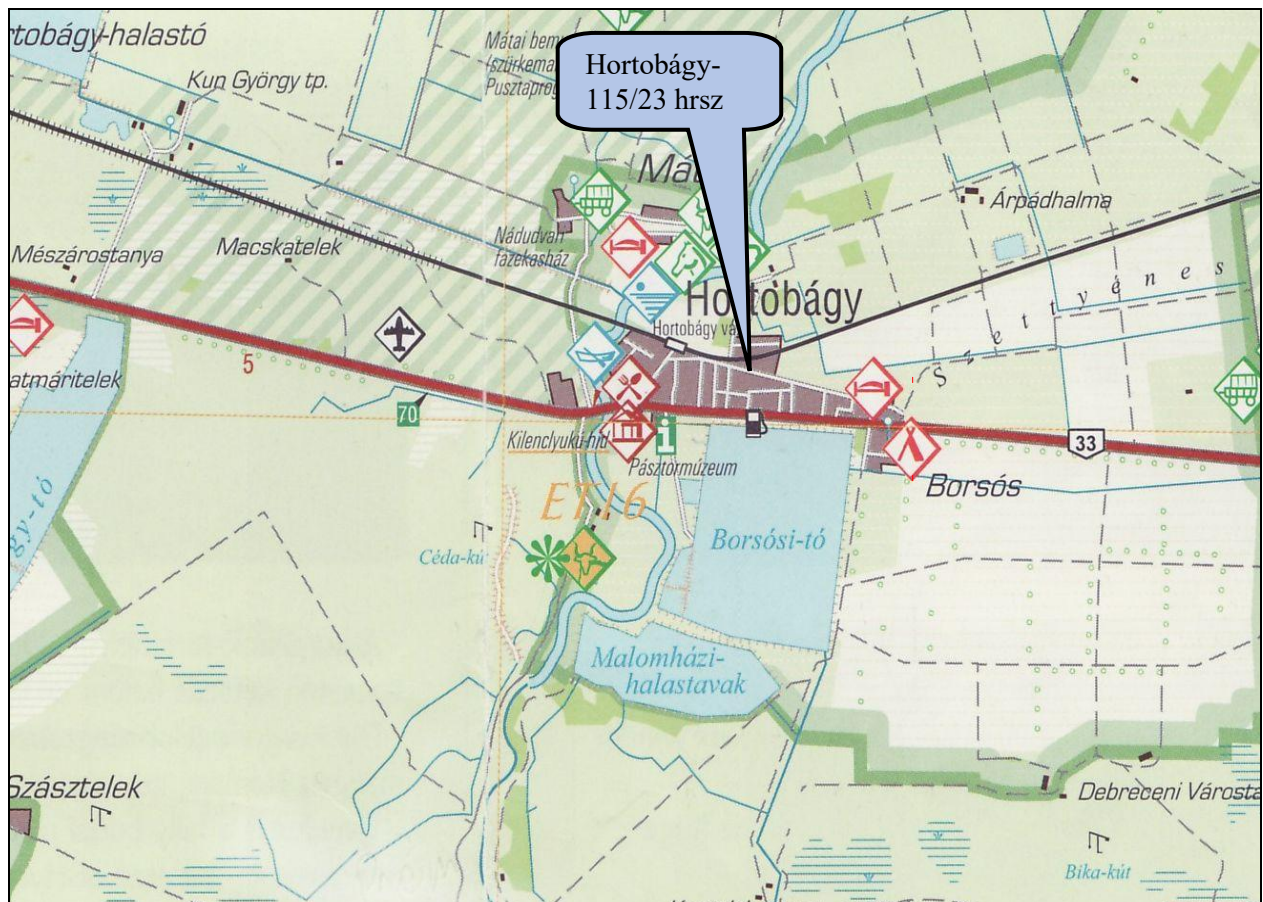


ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

**HORTOBÁGY belterületén a
115/23 helyrajzi számú, „beépítetlen terület” megnevezésű
ingatlan**

FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL



TARTALOM

I. ELŐZMÉNYEK:

II. AZ ÉRTÉKEKELÉS TÁRGYA:

III. A VIZSGÁLAT FOLYAMATÁNAK BEMUTATÁSA:

IV. AZ ALKALMAZOTT ÉRTÉKEKELÉSI MÓDSZER:

V. AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLAN ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA:

VI. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN RÉSZLETES LEÍRÁSA:

VII. A PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSE:

VIII. AZ INGATLAN FAJLAGOS FORGALMI ÉRTÉKE:

IX. AZ ÉRTÉKEKELÉS ÉRVÉNYESSÉGÉNEK IDŐHATÁRA:

X. MELLÉKLETEK:

I. ELŐZMÉNYEK:

- 1./ **Megbízó megnevezése:** Hortobágy Község Önkormányzata, (4071 Hortobágy, Czinege J. u. 1).
- 2./ **Az értékelendő ingatlan megnevezése:** Hortobágy belterületén 115/23 helyrajzi számú „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan
- 3./ **Az értékelendő jogok:** Tehermentes tulajdonjog.
- 4./ **Az értékelendő ingatlan forgalomképessége:** forgalomképes.
- 5./ **Az értékelési feladat:** Egyszerűsített forgalmi értékelési szakvélemény készítése
- 6./ **A szakvélemény felhasználásának célja:** Az ingatlan 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 érdekeltségem nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, az értékelés elkészítésekor pártatlanságomat semmi nem befolyásolta, értékelési munkám díjazása nincs semminemű kapcsolatban a megállapított értékkel. A fentiekben túl kijelentem, hogy nincs semmilyen más összeférhetetlenségi akadálya annak, hogy jelen értékbecslést, mint független szakértő készítsem el.

II. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYA:

Az értékelési szakvélemény **Hortobágy** község belterületén, található beépítetlen terület forgalmi értékére vonatkozik.

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 ingatlanra vonatkozó változási vázrajzot.
- 3./ Az értékbecsléshez szükséges helyszíni szemlét 2026. május 08.-án tartottam meg.

KULCSÁR Bt.

4031 Debrecen, Töhötöm u. 51/a., Tel: 30/427-45-40, email: kullajos@gmail.com

- 4./ A helyszínelés alkalmával megvizsgáltam az értékelendő ingatlan adottságait, a látottakról feljegyzéseket, fényképfelvételt készítettem, valamint vizsgáltam az ingatlan ingatlanforgalmi környezeti tényezőit, melyek megítélésem szerint hatást gyakorolnak az ingatlan értékére.
- 5./ A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtam 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 számításához 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 m² területre vonatkozik. Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték (Ft/m²) és az ingatlan mérete (m²) 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 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 alkotórészeivel 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 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**, tekintettel arra, hogy az értékelendő ingatlan forgalomképes, ezért elegendő összehasonlító adat található.

V./ AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLAN ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA:

Jelenleg tulajdoni lap a 115/23 helyrajzi számú ingatlanra nem létezik, mivel a mellékletben csatolt vázrajz alapján még a tulajdoni lapra történő átvezetés folyamatban van. A 115/23 helyrajzi számú ingatlan a 115/18 helyrajzi számú ingatlanból lesz kialakítva. A Megbízó kérésére a változási vázrajz adatait veszem figyelembe az értékebecslési szakvélemény elkészítésekor.

1./ Ingatlan adatai:

Helyrajzi száma:	hortobágyi 115/23
Művelési ága:	kivett
Megnevezése:	beépítetlen terület
Területe:	12606 m²
Tulajdonosa:	Hortobágy Község Önkormányzata 1/1 arányban
Terhek, tények:	nincs

2./ Földrajzi elhelyezkedés:

Az értékelendő ingatlan **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: közepes.

3./ Az ingatlan fekvése, megközelíthetősége:

Az értékelendő ingatlan Hortobágy község központjától keletre, belterületen található. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik (Borsósi utca). Megközelíteni gépkocsival lehetséges. Közvetlen közelében beépítetlen területek, gazdaságok találhatóak.

VI./ AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLAN RÉSZLETES LEÍRÁSA:

1./ Az értékelendő ingatlan ismertetése:

Az értékelt ingatlan megnevezése beépítetlen terület, és belterületen helyezkedik el.

2./ Általános adatok:

- Megnevezése: beépítetlen terület
- Területe: 12606 m²
- Alakja: Szabálytalan négyszög alakú
- Telek jellege: közbenső telek
- Terepviszonyok: Felszíne sík
- Beépítettség: 0 %.
- Kerítettség: Az ingatlan bekerítetlen

KULCSÁR Bt.

4031 Debrecen, Töhötöm u. 51/a., Tel: 30/427-45-40, email: kullajos@gmail.com

3./ Növényzet:

Gyepes terület. Értéket nem képvisel.

4./ Közművek:

Az ingatlan közművesítetlen, az ingatlan előtti úton a közműbekötési lehetőségek sem állnak rendelkezésre. A legközelebbi közművek a Borsósi utcára merőleges Csikós és Bojtár utcán találhatóak.

5./ Az ingatlan beépítési előírásai:

A Helyi Építési Szabályzat az értékelendő ingatlant a **Lke** Kisvárosias lakóterület övezetbe sorolja be. Azon belül a **Lke-6** övezetbe tartozik.

A **Lke-6** besorolású övezet beépítésének előírásai:

- 43. §** (1) Az Lke-6 jelű építési övezet részben kialakult általános építési telkek lakóövezete.
- (2) Az építési övezetben 650 m² 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 m², 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.

6./ Az értékelt ingatlant bemutató fényképek:



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 ÖSSZEHASONLÍTÓ 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 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 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** tájékozódtam.

2./ Összehasonlító adatok:

Az értékbecslés elkészítéséhez **Hortobágyon** eladásra hirdetett, illetve már eladott, elsősorban **beépítetlen telek** ingatlanok adatairól tájékozódtam, 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 a korábbi évekhez képest némileg élénkebb.

A korábbi eladások árai nem nyújtanak megbízható adatokat a jelenlegi forgalmi értékre vonatkozóan, ezért a kereslet mértékének megfelelően a telek árak is emelkedtek.

KULCSÁR Bt.

4031 Debrecen, Töhötöm u. 51/a., Tel: 30/427-45-40, email: kullajos@gmail.com

3./ Fajlagos alapérték meghatározása:

A fajlagos alapérték meghatározásakor értékcsökkentő tényezőként vettem figyelembe:

- az ingatlan központhoz képesti fekvését
- környezetét
- megközelíthetőségét
- terepviszonyokat
- hasznosíthatóságát

A közművek kiépítése jelentős költségekkel járnak, melyet értékcsökkentő tényezőként vettem figyelembe. Értékcsökkentő tényező továbbá az ingatlan lakott területhez képesti fekvése, valamint a terület jelentős nagysága.

Mindezen körülmények ismeretében a fajlagos alapértéket 1600 Ft/m² -ban állapítom meg.

4./ Forgalmi érték számítása:

$$12606 \text{ m}^2 * 1600 \text{.-Ft/m}^2 = 20.169.600 \text{.-Ft. kerekítve: } \mathbf{20.170.000 \text{.-Ft.}}$$

VIII./ AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE:

A Hortobágy 115/23 helyrajzi számú, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékét üres, használatba-vehető és tehermentes állapotban 20.170.000.-Ft azaz Húszmillió-egyszázhetvenezer Forintban állapítom meg.

A megállapított forgalmi érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

IX. AZ ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGÉNEK IDŐHATÁRA:

Az elkészített értékbecslés a **2026. május 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.*

X. MELLÉKLET:

- Változási vázrajz
- Szabályozási terv térképkivonata
- Közműtérkép kivonata

Debrecen, 2026. május 11.

Kulcsár Lajos
ingatlanforgalmi szakértő

KULCSÁR Bt.

4031 Debrecen, Töhötöm u. 51/a., Tel: 30/427-45-40, email: kullajos@gmail.com

Változási vázrajz

Közmű-Geo Kft.

4060 Balmazújváros, Árpád utca 50.
Munka száma: 69/2025

602761/2025

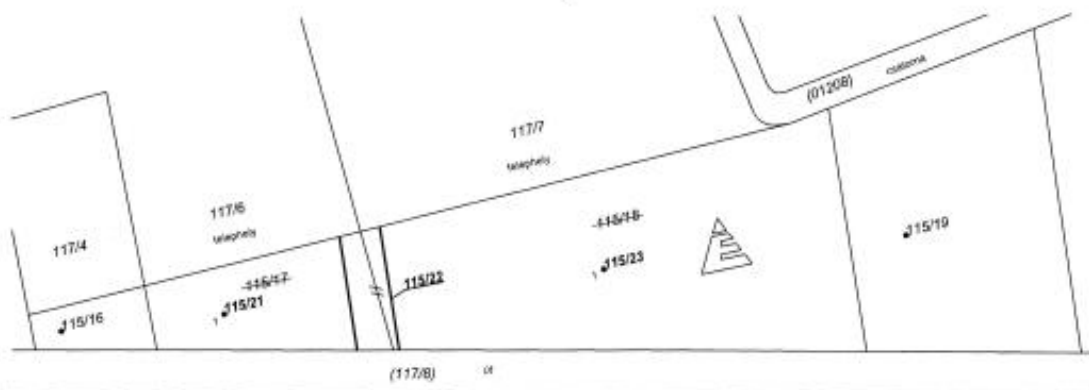
HORTOBÁGY

belterület
Adatszolg. ikt.sz.: 2-2382/2025

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 115/17-18 helyrajzi számú földrészletek telekcsoport-újraosztásáról

Méretarány: 1:2000



A vázrajz méretei levételére nem alkalmas

Címkoordináták			
Pontszám	Y	X	HRSZ
1	809450	251020	115/21
1	809597	251006	115/23

Változás előtt						Változás után						
Helyrajzi szám	Alrészlet		Min. o.	Terület ha. m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet		Min. o.	Terület ha. m ²	AK	Jegyzet
	jel	műv. ág					jel	műv. ág				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
115/17		kivett, beépítetlen terület		0.3191	0,00	115/21		kivett beépítetlen terület		0.2690	0,00	-
115/18		kivett, beépítetlen terület		1.2849	0,00	115/22		kivett, közút		0.0744	0,00	
						115/23		kivett, beépítetlen terület		1.2606	0,00	
Összesen:				1.6040	0,00	Összesen:				1.6040	0,00	-

Balmazújváros, 2025.08.09.

Készítő/Minőséget tanúsító: **Kis János**
földmérő ig. száma: 10253
Ing. rend. min. sz.: 2593/2024

Kis János
Földmérő és földrendező mérnök
Földmérő ig. sz.: 10253
Ing. rend. min. sz.: 2593/2024

Az állami alapadat-tartalom az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával megegyezik. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

2025 AUG. 18

Debrecen, 2025. hó nap

P.H.

Záradékoló:

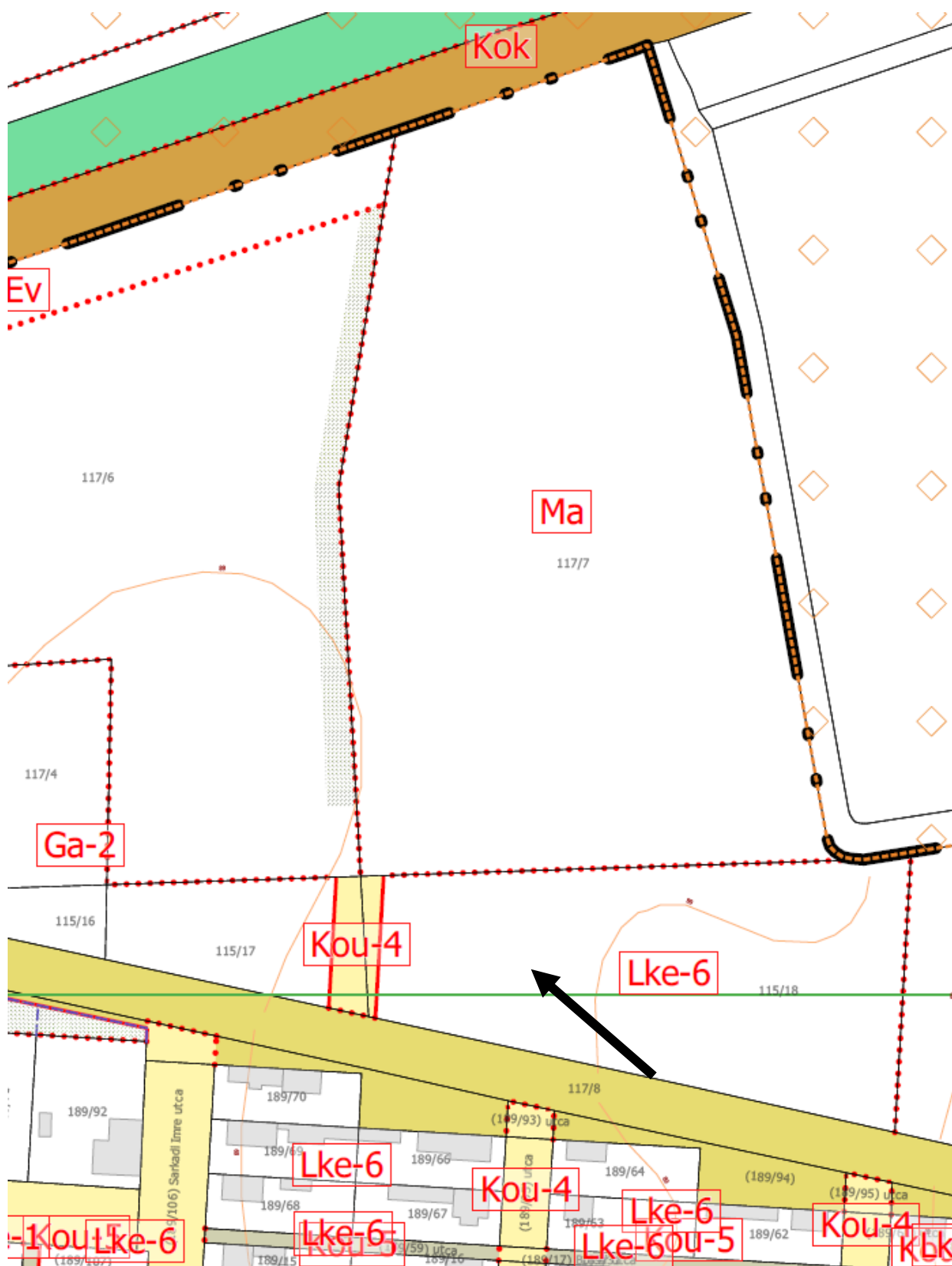
Ing. rend. min. sz.:

BECSEINÉ BÓDVAI EVELIN
Földmérő és földrendező mérnök
Ing. rend. min. sz.: 2521/2022.
Földmérő ig. sz.: 10472

KULCSÁR Bt.

4031 Debrecen, Töhötöm u. 51/a., Tel: 30/427-45-40, email: kullajos@gmail.com

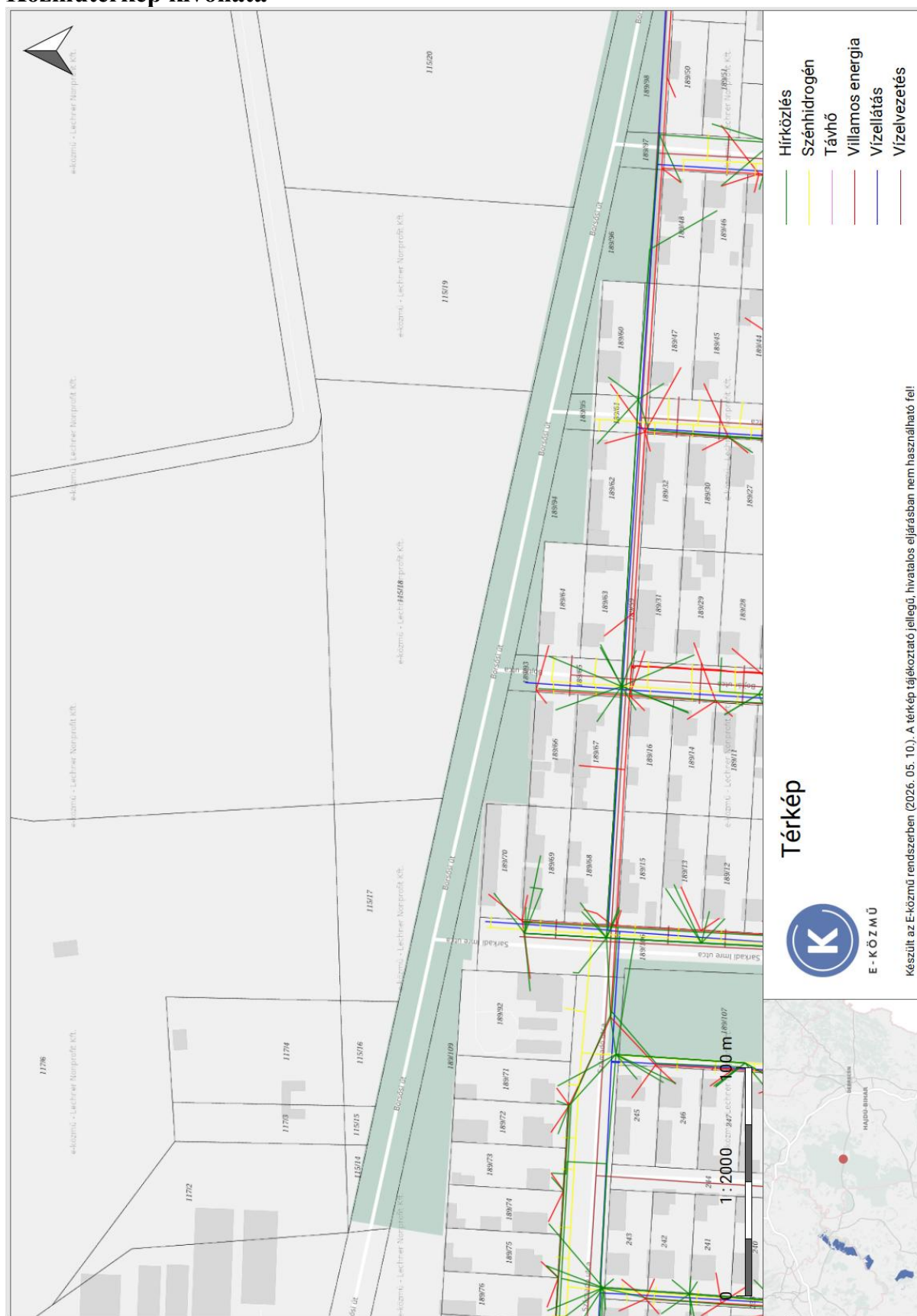
Szabályozási terv térképkivonata



KULCSÁR Bt.

4031 Debrecen, Töhötöm u. 51/a., Tel: 30/427-45-40, email: kullajos@gmail.com

Közműtérkép kivonata



KULCSÁR Bt.

4031 Debrecen, Töhötöm u. 51/a., Tel: 30/427-45-40, email: kullajos@gmail.com