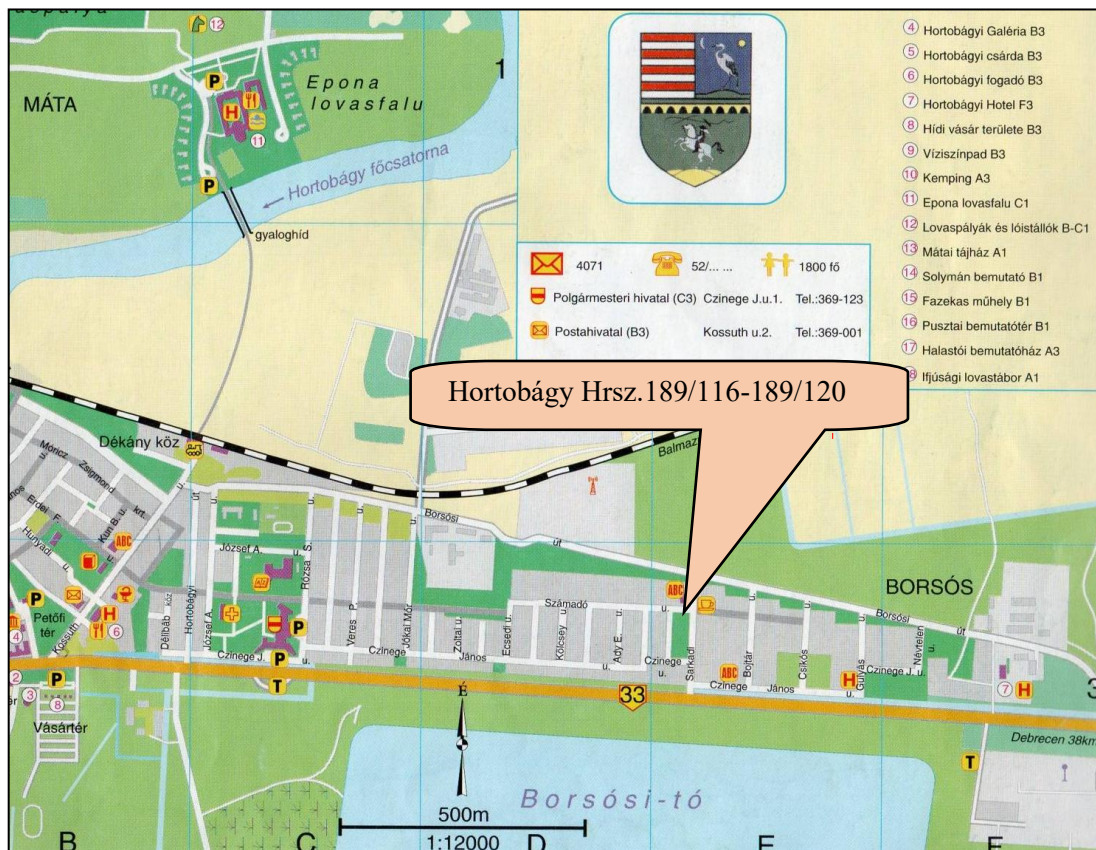


ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

**HORTOBÁGY belterületén a Sarkadi Imre utcán lévő,
Önkormányzat tulajdonában álló 5db „beépítetlen terület”
megnevezésű ingatlanok**

FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL



T A R T A L O M

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 ÖSSZEHAISONLÍTÓ 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 5 db. 189/116-189/120 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 5 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 összeférhetetlenségi akadálya annak, hogy jelen értékbecslést, mint független szakértő készítsem el.

II. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYA:

- 1./ Az értékelési szakvélemény **Hortobágy** község belterületén, a Sarkadi Imre utcán lévő építési telkek (5 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, Töhötöm u. 51/a., Tel: 30/427-45-40, email: kullajos@gmail.com

- 3./ Az értébecsléshez szükséges helyszíni szemlét 2026. június 27.-én. tartottam meg.
- 4./ A helyszínelés alkalmával megvizsgáltam az értékelendő ingatlanok adottságait, a látottakról feljegyzéseket, fényképfelvételt készítettem, valamint vizsgáltam az ingatlanok ingatlanforgalmi környezeti tényezőit, melyek megítélésem szerint hatást gyakorolnak az ingatlanok 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.

KULCSÁR Bt.

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

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.* 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	189/116	beépítetlen terület	668	építési telek
2	189/117	beépítetlen terület	655	építési telek
3	189/118	beépítetlen terület	660	építési telek
4	189/119	beépítetlen terület	666	építési telek
5	189/120	beépítetlen terület	671	építési telek

2./ Földrajzi elhelyezkedés:

Az értékelendő ingatlanok **Hortobágy** község belterületén találhatók. 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 Kilenclyukú 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 Sarkadi Imre utcán található. A Czinege János utca- Sarkadi Imre utca – Számadó utca által bezárt területen helyezkednek el.

Megközelíthetők gépkocsival 2 sávós aszfalt burkolatú úton.

VI./ AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLANOK RÉSZLETES LEÍRÁSA:

1./ Az értékelendő terület ismertetése:

A Czinege János utca- Sarkadi Imre utca – Számadó utca által bezárt területen helyezkednek el az értékelt ingatlanok. A 189/107 helyrajzi számú ingatlan megosztása jelenleg folyamatban van. Ebből az ingatlanból 5 db építési telket és egy utat alakítanak ki. A tulajdonos Önkormányzat a telkeket lakóépület építése céljára értékesíteni szeretné.

KULCSÁR Bt.

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

2./ Általános adatok:

- Megnevezésük: beépítetlen terület.
- Területük: Lásd az V./ 1. pontban.
- Alakjuk: téglalap alakúak, egyenes oldalakkal,
- Telkek jellege: Közbenső és sarok telkek,
- Szélességük: átlagosan 18 m.
- Hosszúságuk: átlagosan 37 m.
- Terepviszonyok: Felszínük sík, terepviszonyok rendezettek,
- Beépítettségük: 0 %.
- Kerítettségük: Az ingatlan bekerítetlenek.

3./ Növényzet:

Rendezett füvesített terület. Értéket nem képvisel..

4./ Közművek:

Az ingatlanok által határolt utcákban a közművek gerincvezetékei ki vannak építve. A telkekre történő bevezetés lehetősége adott.

5./ Az ingatlanok beépítési előírásai:

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

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

(2) Az építési övezetben

- a) legfeljebb négy önálló rendeltetési egység helyezhető el, ahol a lakó rendeltetési egységek száma maximálisan kettő lehet,
- b) egy önálló rendeltetési egység legfeljebb 400 m² nettó alapterületű lehet
- c) az építmény
 - ca) az OTÉK 13. § (1) és (2) bekezdés szerinti , valamint
 - cb) nem zavaró hatású gazdasági célú
 - cc) nem zavaró hatású kézműipari célú
 rendeltetés céljára helyezhető el.

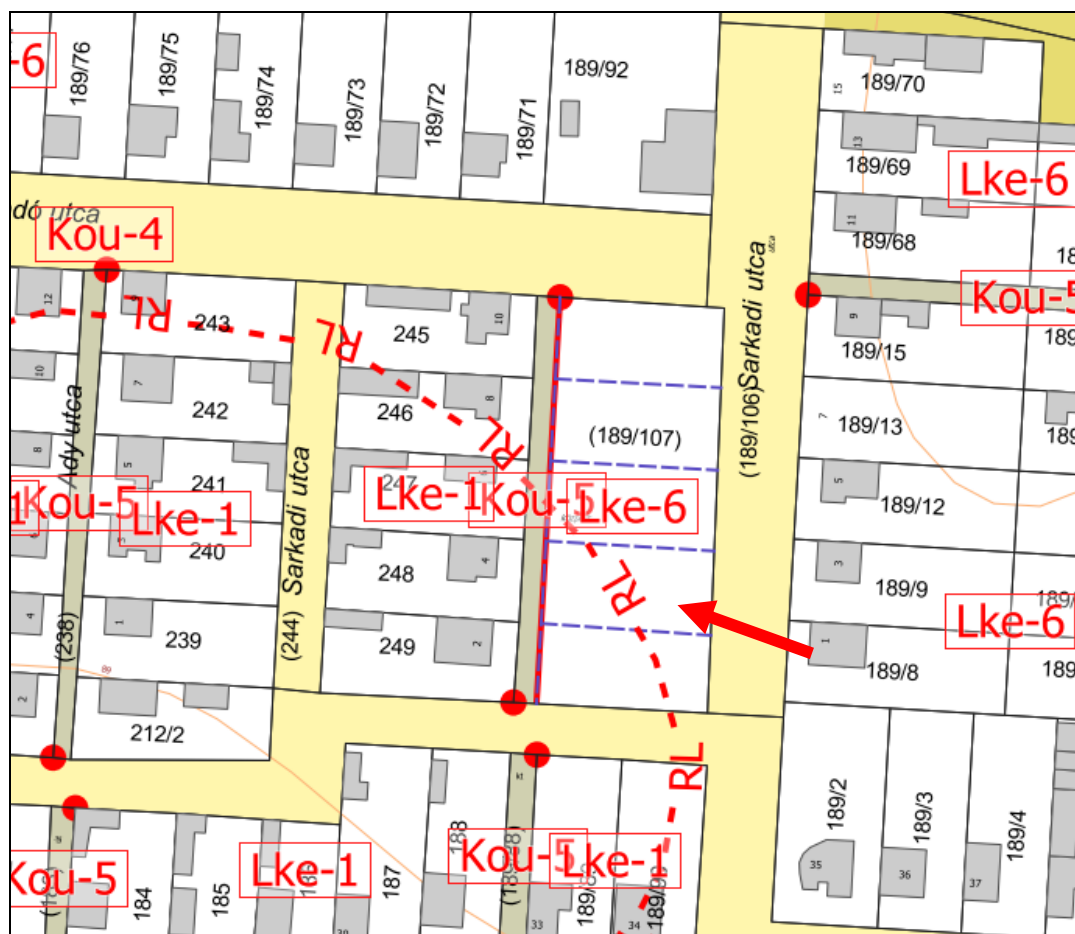
(3) Az építési övezetben

- a) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke 35 %,
- b) a megengedett legnagyobb épület magasság
 - ba) főépítmény esetében 6,5 m
 - bb) melléképítmény és kiegészítő rendeltetésű építmény esetében 4,0 m
- f) a kialakítandó legkisebb telekterület mérete 650 m², a minimálisan kialakítandó telekszélesség 16 méter
- g) építmény teljes közművesítettség biztosítása mellett helyezhető el
- h) a legkisebb zöldfelület mérete 50%

KULCSÁR Bt.

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

6./ A szabályozási terv térkép kivonata.



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.

KULCSÁR Bt.

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

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 élénkülő tendenciát mutat.

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.

3./ Fajlagos alapérték meghatározása:

Mindezen körülmények ismeretében, valamint az ingatlanok adottságait, településen belüli fekvését tekintve a fajlagos alapértéket 5.200 Ft/m² -ban állapítom meg.

4./ Az ÁFA tartalom:

A megállapított fajlagos forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

VIII./ AZ INGATLANOK FORGALMI ÉRTÉKE:

Az előzőekben körülírt, Hortobágy belterületén lévő építési telekként nyilvántartott 5 db „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanok forgalmi értékét az alábbiak szerint állapítom meg:

KULCSÁR Bt.

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

Hrsz.	Terület (m ²)	Fajlagos érték (Ft/m ²)	Forgalmi érték (Ft)	Forgalmi érték (Ft)
189/116	668	5200	3.473.600.-	3.470.000.-
189/117	655	5200	3.406.000.-	3.410.000.-
189/118	660	5200	3.432.000.-	3.430.000.-
189/119	666	5200	3.463.200.-	3.460.000.-
189/120	671	5200	3.489.200.-	3.490.000.-

IX. AZ ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGÉNEK IDŐHATÁRA:

Az elkészített értékbecslés a **2026. június 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:

Fényképek
Változási vázrajz
Közműterkép

Debrecen, 2026. július 03.

Kulcsár Lajos
ingatlanforgalmi szakértő

KULCSÁR Bt.

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

FÉNYKÉPEK

Az ingatlanok távlati képei



VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

AMONITA KFT.
4031 Debrecen, Gyolcsos u. 17.
Munka száma: 144/2023

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ
a 189/107 helyrajzi számú
földrészlet megosztásáról

Hortobágy község
belterület
Adatszolgáltatás iktatószáma:
2/2487/2023



604039/2023

602528/2025

A vázrajz
sz. ábrájának készítése
szükséges egy évig hatályos.

2025 JÚL 24

VARGA ZOLTÁN
Ingatlan-nyilvántartási Osztály
Minőségirányítási szám: 2/10/2023.9.

Címkoordináták 189/116 hrsz.			
Psz	Y	X	
1	809414	250904	
Címkoordináták 189/117 hrsz.			
Psz	Y	X	
1	809413	250887	
Címkoordináták 189/118 hrsz.			
Psz	Y	X	
1	809412	250869	
Címkoordináták 189/119 hrsz.			
Psz	Y	X	
1	809412	250850	
Címkoordináták 189/120 hrsz.			
Psz	Y	X	
1	809411	250833	
Címkoordináták 189/121 hrsz.			
Psz	Y	X	
1	809394	250846	

Változás előtt						Változás után						Szolgáltatás és egyéb jogok	Meg- jegyz.
Helyrajzi szám	jel	Állásjel	Művelési és Mén. o.	Térület ha, m ²	AK	Helyrajzi szám	jel	Állásjel	Művelési és Mén. o.	Térület ha, m ²	AK		
189/107		kivett: közpark		0,3972	0,00	189/116		Kivett: beépítetlen terület		0,0668	0,00		
						189/117		Kivett: beépítetlen terület		0,0655	0,00		
						189/118		Kivett: beépítetlen terület		0,0680	0,00		
						189/119		Kivett: beépítetlen terület		0,0666	0,00		
						189/120		Kivett: beépítetlen terület		0,0671	0,00		
						189/121		Kivett: közút		0,0652	0,00	OPUS TIT/SZ Zrt. vez. jog 175 m ² LE-5471/7001/1/12	
Össz:				0,3972	0,00					0,3972	0,00		

A változás a karatunknak megfelelően történt.

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Debrecen, 2023. augusztus 2.

készítő: Munkács István
ing. rend. min. száma: 2051/2007
földmérő ig. száma: 10006

AMONITA KFT.
4031 Debrecen, Gyolcsos u. 17.
Adószám: 12978018-1-09
Bankszámla sz.: 60600084-13002820
Tel: (30) 30-330-96

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezési
számított egy évig hatályos.

Debrecen, 2023.



2023. AUG. 10.
nap

Záradékoló:

ing. rend. min. száma:

KOLLÁR MÓNKA
Ingatlan-nyilvántartási Osztály
Minőségirányítási szám: 2/10/2023.9.

KULCSÁR Bt.

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

KÖZMŰ TÉRKÉP



KULCSÁR Bt.

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