

**KULCSÁR Bt**

**Ingatlanok értékbecslése**

---

## **SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

**Hajdúnánás Kölcsey u. 14/a.sz. alatti,  
3428/2 helyrajzi számú,  
beépítetlen terület megnevezésű  
INGATLAN**

## **FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**



---

KULCSÁR Bt.

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

## **I./ ELŐZMÉNYEK:**

- 1./ Megbízó megnevezése:** Hajdúnánás Város Önkormányzata, (4080. Hajdúnánás, Köztársaság tér 1.)
- 2./ Helyszín:** Hajdúnánás 3428/2 hrsz.
- 3./ Az értékelési feladat:** Értékesítés előkészítéséhez, egyszerűsített forgalmi értékelési szakvélemény készítése, fajlagos forgalmi érték meghatározása.
- 4./ Az értékelést készítette:** Kulcsár Bt. (4031 Debrecen, Bojtorján u. 3.)  
1 példányszámban
- 5./ Az értékelő jogállása:** Független szakértő.

## **II./ A VIZSGÁLAT FOLYAMATÁNAK BEMUTATÁSA:**

- 1./** Az érték meghatározása során a szemrevételezéses állapot felmérés módszerét alkalmaztam, műszeres vizsgálat nem képezte feladatomat, illetve az nem vált szükségessé.
- 2./** Az értékbecslés elkészítéséhez szükséges helyszíni szemlét **2021. június 14.-én** tartottam meg.
- 3./** A helyszínelés alkalmával megvizsgáltam az értékelendő ingatlan adottságait, a látottakról feljegyzéseket és fényképfelvételt készítettem. Vizsgáltam az ingatlan ingatlanforgalmi környezeti viszonyait.
- 4./** Áttanulmányoztam a rendelkezésemre álló dokumentumokat (térképmásolat , tulajdoni lap másolata).

## **III. AZ ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER:**

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

Az európai gyakorlatban a termőföldnek, vagy beépítetlen területnek minősülő belterületi ingatlanok értékét **2 különböző módszerrel** határozzák meg:

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

**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.

## 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  $m^2$  területre vonatkozik. Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték ( $Ft/m^2$ ) és az ingatlan mérete ( $m^2$ ) 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.

## 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, gyeper, 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***, tekintettel arra, hogy az értékelendő ingatlan forgalomképes, ezért elegendő összehasonlító adat található.

**IV./ AZ ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGÉNEK IDŐHATÁRA:**

Az elkészített értékbecslés a **2021. júniusi** állapotot tükrözi. Figyelembe véve a jelenlegi ingatlanforgalmi viszonyokat és azon belül a piaci árak kalkulálható változásait, ezért ***az értékbecslés a szakvélemény keltének időpontjától számított 90 napig tekinthető érvényesnek.***

**V./ AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLAN ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA:**

**1./ Ingatlan-nyilvántartási adatok:**

Az ingatlan helye: Hajdúnánás, Kölcsey u. 14/a.

Helyrajzi száma: hajdúnánási 3428/2

Művelési ága (megnevezése): kivett

Megnevezése: beépítetlen terület

Telek területe: 346 m<sup>2</sup>

Tulajdonosa: Hajdúnánás Városi Önkormányzat 1/1 arányban

Terhek tények: nincs.

**2./ Az ingatlan földrajzi környezete, megközelíthetősége:**

**a./** Az értékelendő ingatlan **Hajdúnánás** város belterületén található. Hajdúnánás Hajdú-Bihar Megye északi területén, a hajdúsági síkságon lévő város. Lakóinak száma kb. 20 ezer fő. A környékbeli városok Hajdúdorog, Hajdúböszörmény, Polgár, Balmazújváros.

A megyeszékhely Debrecen 45 km-re van, mely távolsági autóbusszjáráttal és vasúton érhető el. A város mellett halad el az M3-as autópálya, ezáltal gépkocsival történő megközelíthetősége rendkívül jónak mondható. Vasútvonala a Debrecen-Tiszalök vasúti szárnyvonal.

**b./** Az értékelendő ingatlan a városközpontban, a Kölcsey utcán található, közelében családi házak találhatók. A környék infrastrukturális ellátottsága kiváló, a város közösségi, közigazgatási és kommunális létesítménye a városközpontban van, amely

gyalogosan 5-10 perc alatt érhető el. Az ingatlan városon belüli fekvése jó, szabályozott, kiépített, összközműves utcában van. Megközelíthetősége jó.

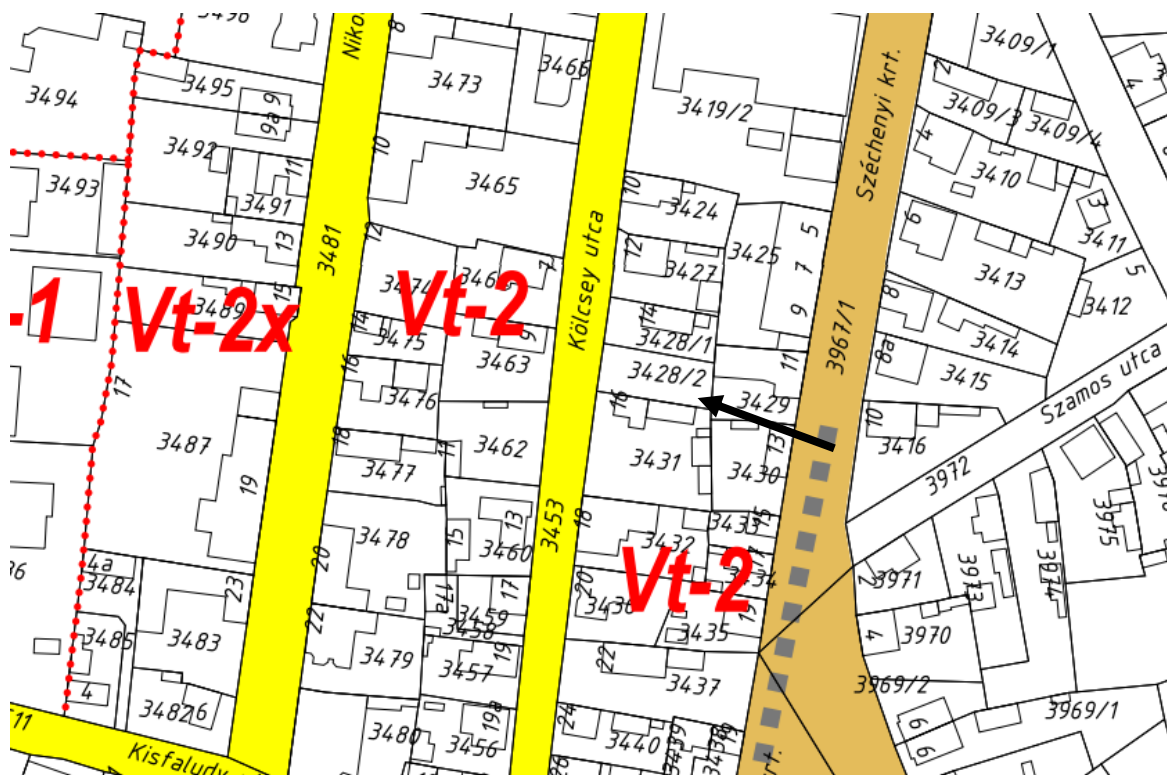
## **VI./ A FÖLDTERÜLET (TELEK) LEÍRÁSA:**

### **1./ Általános adatok:**

- Megnevezése: **kivett, beépítetlen terület**
- Területe: **346 m<sup>2</sup>.**
- Alakja: szabálytalan négyszög alakú,
- Utcafronti kapcsolat: kb 12m
- Beépítettsége: az értékelendő területen épület nincs.

### **2./ Építési előírások:**

Az értékelendő ingatlan az érvényben lévő Város Rendezési Terv szerint a „**Vt-2**” **Vegyes terület - településközpont** besorolású övezetbe tartozik.



### **Beépítési paraméterek:**

- |                                   |  |
|-----------------------------------|--|
| - <b>Vt-2:</b> Rendeltetési zóna: | <b>Vegyes terület - településközpont</b> |
| - Beépítési mód:                  | zárt sorú                                |
| - Legnagyobb beépítettség:        | 50%-75%                                  |
| - Legkisebb teleknagyság:         | <b>300 m<sup>2</sup>.</b>                |
| - Megengedett építménymagasság:   | <b>4,5-6,0 m</b>                         |

### 3./ Közművek:

Az ingatlan **közművesítetlen**, de az utcán a teljes közműhálózat ki van építve.

### 4./ Kert és növényzet: Az értékelendő ingatlan körbekerített, felszíne sík, növényzete gyepes, műveletlen, elhanyagolt.

## A FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

Ezen értékbecslés elkészítésekor a III./ részben már ismertetett három értékelési módszer közül a III./ 3./ pontban leírt indokok alapján **kizárólag a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést** alkalmazom.

## VII. AZ INGATLAN PIACI MÓDSZERREL TÖRTÉNŐ ÉRTÉKELÉSE:

*A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:*

### Az alaphalmaz kiválasztása.

*Az összehasonlító vizsgálatokat 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.*

### Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.

*Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni.*

*Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.*

### Fajlagos alapérték meghatározása.

*Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok is alkalmazhatóak.*

### Értékmódosító tényezők elemzése.

*A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezőket minden esetben vizsgálni kell.*

### A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.

*A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is*



meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

### 1./ Az alaphalmaz

Az értékbecslés elkészítéséhez a környéken eladásra hirdetett, **építési telkek, beépítetlen területek, telephelyek piaci adatairól** tájékoztam.

### 2./ Összehasonlító adatok, korrekciók és a fajlagos alapértékek meghatározása

Adat jellege / dátuma	Vizsgált telek	Kínálati adat	2021	Kínálati adat	2021	Kínálati adat	2021
Település	4080 Hajdúnánás	4080 Hajdúnánás		4080 Hajdúnánás		4080 Hajdúnánás	
Közterület neve	Kölcsey u.	Kisfaludy u.		Dobó u.		belváros	
Közművek	nincs, de az utca közművesített	villany, víz, csatorna, az utcában gáz		villany, víz, csatorna, az utcában gáz		összközmű	
Telek mérete (m2)	346	828		700		947	
Eladási ár	-	13,75 mill Ft		6,7 mill Ft		12 mill Ft	
Kínálati ár korrekció	-	-15%		-10%		-10%	
Fajlagos ár	-	14 115 Ft/m2		8 614 Ft/m2		11 404 Ft/m2	
<b>Korrekciók</b>							
Városon belüli elhelyezkedés		0%		15%		0%	
Infrastruktúra		-5%		-5%		-5%	
Telek nagysága		10%		10%		10%	
Környezet		-10%		5%		0%	
Épület bontása		0%		0%		0%	
<b>Korrekciók összesen</b>		-5%		25%		5%	
<b>Korrekcióval módosított fajlagos érték</b>		<b>13 410 Ft/m2</b>		<b>10 768 Ft/m2</b>		<b>11 975 Ft/m2</b>	
<b>Módosított fajlagos alapértékek átlaga</b>		<b>12 051 Ft/m2</b>					

A kínálati árak fajlagos értékét kb **10%-kal csökkentettem**, mert kb. ilyen mértékű árengedmény, illetve **alku lehetőség** számolható.

### 3./ Forgalmi érték számítása:

Fajlagos alapérték: 12.051.-Ft/m<sup>2</sup>.

$$346 \text{ m}^2 * 12.051 \text{.-Ft/m}^2 = 4.169.646 \text{.-Ft. kerekítve: } \mathbf{4.170.000 \text{.-Ft.}}$$

**VIII./ A FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA:**

**A Hajdúnánás Kölcsey u. 14/a sz. alatti, 3428/2 helyrajzi számú, Önkormányzat tulajdonában álló ingatlan forgalmi értékét üres, használatba-vehető és tehermentes állapotban: bruttó 4.170.000.-Ft azaz Négymillió-egyszázhetvenezer Forintban állapítom meg.**

**Debrecen, 2021. június 14.**

**Kulcsár Lajos**  
ingatlan értékbecslő