



# INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI MÉRNÖKI IRODA KFT.

## IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ IRODA

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS  
TERMŐFÖLD ÉRTÉKBECSLÉS  
TALAJVÉDELMI TERVEK KÉSZÍTÉSE  
FÖLDMINŐSÍTÉSI, FÖLDVÉDELMI ÉS FÖLDHASZNÁLATI SZAKVÉLEMÉNYEK KÉSZÍTÉSE  
IGAZSÁGÜGYI SZAKVÉLEMÉNYEK KÉSZÍTÉSE  
SZAKTANÁCSADÁS

Cg.: 14-09-309415

Számlaszám: 10403923-50515756-54681006

Adószám: 14829491-2-14

## INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A **HAJDÚNÁNÁS 5382/3** helyrajzi számon nyilvántartott  
ingatlan **1/1 tulajdoni hányad** forgalmi értékéről.

### MEGRENDELŐ:

**LSC-Team Kft.**  
(6725 Szeged, Oltványi u. 5.)

### KÉSZÍTETTE:

**Pach Zoltán**  
Igazságügyi Szakértő  
Okleveles Agrármérnök  
Talajtani Szakmérnök  
Ingatlanvagyon Értékelő és Közvetítő  
Termőföld-forgalmazás és Értékbecslés Szakértő

**Zamárdi, 2024. március 04.**

## TARTALOMJEGYZÉK

### ELŐSZÓ

### KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

### SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

### ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

## 1. ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

- Kiindulási alapadatok, információk
- Az értékbecslés célja, folyamata és módszere

## 2. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

- Regionális elemzés
- Az ingatlan leírása

## 3. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

- Értékelési módszerek áttekintése
  - Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés*
- Értékek levezetése
  - Az ingatlan értékének megállapítása piaci összehasonlító adatok alapján*
- Forgalmi érték meghatározása

## 4. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

### MELLÉKLETEK

- számú melléklet: Változási vázrajz
- számú melléklet: Légi fotó
- számú melléklet: HÉSZ és SZAT másolata
- számú melléklet: Fényképek
- számú melléklet: Számoló táblázat

## ELŐSZÓ

**LSC-Team Kft.** (6725 Szeged, Oltványi u. 5.) megbízza az **Ingatlan és Földügyi Mérnöki Irodát** (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.) *Igazságügyi Szakértői Iroda Kft.*, hogy a **Hajdúnánás 5382/3** hrsz-ú ingatlannal kapcsolatosan készítsen ingatlanforgalmi szakvéleményt, mivel a terület adás-vétel tárgyát képezi. **Ingatlan és Földügyi Mérnöki Iroda** a megbízást elvállalta és az érvényben lévő vagyonértékelési rendeletek, és szabályozások alapján azt elvégezte. Az ingatlan helyszíni szemléje 2024. február 28-án volt az értékelt ingatlannál, az értékelés időpontja: 2024.03.04.

## KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

Semmi olyan nem jutott tudomásunkra, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Elemzésünk elkészítése során a megbízótól olyan információkat kaptunk, melyek helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtuk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.

Ez a jelentés csak a megjelölt célokat szolgálja és semmi más célra nem használható fel. A megbízó előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon sem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, vagy bármilyen más nyilvános média útján.

A szemrevételezés során potenciálisan veszélyes anyagok előfordulásával nem találkoztunk. Előfordulásukat a helyszínen látottak sem indokolják. Nem vállalunk felelősséget az esetlegesen rejtetten előforduló veszélyes anyagok – olaj, azbeszt, savak vagy más potenciálisan veszélyes anyagok – jelenlétéért.

## SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

Pach Zoltán, mint az Ingatlan és Földügyi Kft. **igazságügyi szakértője** kijelenti, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltsége nincs az értékelt ingatlannal, az ingatlan tulajdonosával kapcsolatosan, továbbá kijelenti, hogy a szakértői jelentésben megállapított érték nincs összefüggésben az értékbecslésért kapott ellenértékkel. Kaposvár Megyei Jogú Városnál nyilvántartott névjegyzékben **23/2012.** számon szerepelek, az Ingatlan és Földügyi Kft. 13/2013. számon bejegyezve.



## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az értékelő:	Ingatlan és Földügyi Kft. (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.)
Szakértő neve:	Pach Zoltán
Az értékelés fordulónapja:	2024. március 04.
Megbízó:	LSC-Team Kft. (6725 Szeged, Oltványi u. 5.)
Megbízás tárgya:	Forgalmi érték megállapítása adás-vétel miatt.

## Összefoglaló tábla

Az ingatlan helyrajzi száma:	Hajdúnánás 5382/3 hrsz.
Az ingatlan címe:	Hajdúnánás 5382/3 hrsz.
Az ingatlan nyilvántartási állapot:	víztorony
Forgalomképessége:	forgalomképes
Értékelés módszere:	piaci összehasonlító módszer
Helyszíni szemle időpontja:	2024.02.28.
Az értékelés fordulónapja:	2024.03.04.
Szakvélemény érvényességi ideje:	180 nap
Terhek, jogok:	tulajdoni lap szerint
Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	Tulajdonjog mértéke / időtartama 1/1
Ingatlan területe m <sup>2</sup> :	256 m <sup>2</sup>
Piaci érték:	
Az ingatlan piaci összehasonlító megközelítés szerinti értéke kerekítve:	3.046.000,- Ft
Az ingatlan végső piaci értéke:	3.046.000,-Ft

A fenti érték igény-, per és tehermentes állapotra vonatkozik. Általános forgalmi adót nem tartalmaz.

Zamárdi, 2024. március 04.



Pach Zoltán

Ingatlanvagyon- Értékelő és Közvetítő (2/11/2011.),

Okl. Agrármérnök (74/2001.), Talajtani Szakmérnök (4489/2009.)

Földminősítési, Földvédelmi és Földhasználati Szakértő (XVII/610/2/2010.)

Termőföld-forgalmazás, Termőföld-értékbecslés Szakértő (SZIF/2280/3/2011.),

Igazságügyi Szakértő (7888.).

INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI  
MÉRNÖKI IRODA KFT.  
8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.  
Adószám: 14829491-2-14  
Bsz.: 10403923-50515756-54681006

## 1. ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

### 1.1. Kiindulási alapadatok, információk

**Megrendelő adatai, utasításai:** Megbízó azzal a feladattal bízott meg, hogy a **hajdúnánási 5382/3 hrsz.** ingatlannal kapcsolatosan készítsen forgalmi értékbecslést, mivel az ingatlannak szeretné tudni a forgalmi értékét.

**LSC-Team Kft.** (6725 Szeged, Oltványi u. 5.) megbízta az **Ingatlan és Földügyi Mérnöki Irodát** (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.) **Igazságügyi Szakértői Irodát**, hogy a **Hajdúnánás 5382/3 hrsz-ú** ingatlannal kapcsolatosan készítsen forgalmi értékelést. Az Ingatlan és Földügyi Mérnöki Iroda Kft. **Igazságügyi Szakértői Iroda** a megbízást elvállalta és az érvényben lévő vagyonértékelési rendeletek, és szabályozások alapján azt elvégezte. **Az értékelés időpontja: 2024.03.04.**

### 1.2. Az értékbecslés célja, folyamata és módszere

Az értékbecslési szakvélemény az ingatlan piaci érték megállapítására készült, ennek figyelembevételével az értékelés az ingatlan jelenlegi piaci értékének megállapítására törekszik.

Az érték meghatározásánál figyelembe vettük továbbá az ilyen jellegű ingatlan iránti jelenlegi keresletet és kínálatot.

A **Valós Piaci Érték** az a becsült összeg, amelyen várható, hogy a vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van a vonatkozó tényeknek, a jogegyenlőség alapján.

A szakvélemény elkészítése, elemzése, véleményei és következtetései kidolgozása a TEGOVA (The European Group of Valuers Association) által javasolt módszernek (EVS 2013.), az 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet és a hatályos jogszabályok figyelembe vételével készült.

## 2. AZ INGATLAN LEÍRÁSA

### 2.1. Regionális elemzés

**Hajdúnánás** a Hajdúságban, az Alföld északi peremén található, Debrecentől 40 kilométerre északnyugatra, Nyíregyházától 25 kilométerre délnyugatra. Területe 259,62 km<sup>2</sup>, ebből 12,54 km<sup>2</sup> a belterület. Legnépesebb különálló településrésze Tedej, mely az északi határszéle közelében fekszik.

A közvetlenül határos települések: észak felől Tiszavasvári, kelet felől Hajdúdorog, dél felől Hajdúböszörmény, nyugat felől Görbeháza, északnyugat felől pedig Polgár.

Legfontosabb vízfolyása a Keleti-főcsatorna, mely több mint 15 kilométer hosszan húzódik a határai között, s a városközponttól alig 2 kilométerre nyugatra húzódik.

A térséget átszelő országos főutak (az M3-as autópálya kivételével) elkerülik – a 35-ös és a 36-os főutaktól 15-15, a 4-es főúttól pedig 20 kilométerre fekszik –, így csak mellékutakon érhető el.

A környező települések közül Nyíregyházával a 3317-es, Balmazújvárossal a 3323-as, Polgárral a 3501-es, Tiszavasvárral és Hajdúdoroggal, illetve azon át Hajdúböszörménnyel a 3502-es, Görbeházával pedig a 3508-as út köti össze. (A belvárost körbevevő körgyűrű is országos közútként számozódik: körülbelül egyharmada északon és keleten a 3502-es út része, a fennmaradó szakasz a 35 141-es útszámot viseli.)

Az ország távolabbi részei felől a leginkább kézenfekvő megközelítési útvonala az M3-as autópálya, melynek egy csomópontja van a határai között, a belterületről mintegy 4 kilométerre északnyugatra, a 3502-es út keresztezésénél.

A hazai vasútvonalak közül a Debrecen–Tiszalök-vasútvonal érinti, melynek három megállási pontja van itt.

### 2.2. Az ingatlan leírása

Az ingatlan az Alföld nagytájon, Hajdúság tájon, Hajdúhát kistérségben található, Hajdú-Bihar vármegyében. A megye ötödik legnépesebb települése.

A hajdúnánási **5382/3 hrsz ingatlan** szabályos négyszög alakú, sík felszínű, megközelítése műútról lehetséges, szinte észak-déli tengelyű. Hajdúnánás település belterületén található, központjától kb. 1,8 km-re déli irányba. Az ingatlan könnyen és gyorsan beazonosítható, az ingatlanon közművek nem találhatóak, kis területű, a helyszíni szemle alapján az ingatlanon felépítmény nem található.





Az ingatlan a hatályos településrendezési terv szerint **Ksz** (*Folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére szolgáló terület*) övezetbe található.

### Különleges építési övezetek beépítésének előírásai

Beépítés mértéke max. 20 %, épület magasság max. 9 méter (*technológiai építmények, műtárgyak és sajátos építményszíntípusok magasságával az épületmagasság szabályozott legnagyobb mértéke, ha azt egyéb előírás nem korlátozza, növelhető*).

### 3.1. Értékelési módszerek áttekintése

A **forgalmi érték** az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében megfelelő piacra bocsátását követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

Az értékelésre döntően az alábbi módszerek alkalmazhatóak:

1. **Piaci adatok összehasonlításán alapuló értékelés**
2. Hozam alapú értékelés
3. Újraelőállítási költség alapú értékelés (építmények esetében)

#### 3.1.1. *Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés*

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlant szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlan 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.

Az értékelt ingatlan értékbecslésével kapcsolatosan az alábbi korrekciókat alkalmaztam:

- |                                |                            |
|--------------------------------|----------------------------|
| ○ Tranzakció dátuma            | ○ Művelési ága             |
| ○ Elhelyezkedés                | ○ Központtól való távolság |
| ○ Ingatlan területe miatt      | ○ Övezeti besorolás miatt  |
| ○ Megközelítése, útviszonyok   | ○ Közművek miatt           |
| ○ Alak, forma                  |                            |
| ○ Domborzat és lejtésviszonyok |                            |



### 3.2. Értékek levezetése

#### 3.2.1. Az ingatlan értékének megállapítása piaci összehasonlító adatok alapján

##### A piaci összehasonlító adatok:

A felhasznált összehasonlító adatokat **külön-külön korrigáltam (páros összehasonlítás)**, majd a megkapott korrigált összeget összeadtam és osztottam a felhasznált adatok számával ingatlanonként külön-külön. Mivel a páros összehasonlításnál a felhasznált ingatlanok adatait külön-külön hasonlítom össze az értékelendő ingatlannal, így sokkal jobb és pontosabb fajlagos forgalmi értéket tudunk megállapítani, mint a csoportos összehasonlításnál.

A piaci összehasonlító adatok alapján készített értékelésnél a jogszabály szerint minimum 3 darab összehasonlító adatot kell használni a szakvélemény elkészítéséhez, jelen esetben 3 darab összehasonlító adatot használtam fel. Az adatok az adott településről származtak, hasonló adottságokkal rendelkeztek kínálati adatok voltak. Mivel az ingatlanon felépítmény nem található - *eltérően a tulajdoni lapon víztorony művelési ág szerint feltüntetett állapottól* - így beépítetlen terület művelési ágú adatokat vettem alapul a szakvélemény elkészítéséhez.

#### 3.3. Forgalmi érték meghatározása

##### AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉK

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszer indoklása:

Az ingatlan forgalmi értékét egy féle módszer alapján állapítottam meg, mely módszer lényege, hogy megfelelő összehasonlító adatok alapján piaci összehasonlító adatokon alapuló módszerrel számoljuk ki az ingatlan forgalmi értékét. Az adatok az adott településről származtak, hasonló adottságokkal rendelkeznek kínálati adatok voltak. Mivel az ingatlanon felépítmény nem található - *eltérően a tulajdoni lapon víztorony művelési ág szerint feltüntetett állapottól* - így beépítetlen terület művelési ágú adatokat vettem alapul a szakvélemény elkészítéséhez.

Az adatokat külön-külön korrigáltam és ennek megfelelő négyzetméter árral számoltam ki az ingatlan forgalmi értékét.

A hajdúnánási 5382/1 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke piaci összehasonlító adatok alapján:

**3.046.000 Ft**

#### 4. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben, az ingatlanban és az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják a megadott értéket.

Az értékelés a Megbízó által szolgáltatott adatok, dokumentumok, és a helyszíni bejárás során szemrevételezéssel megállapított tények alapján készült. A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk. Geológiai kutatásokat, geodéziai és területi méréseket, és épületszerkezeti feltárásokat nem végeztünk, ez nem képezte megbízásunk tárgyát.

Az iratok valódiságát nem vizsgáltuk, felelősséget nem vállalunk azon adatokért, amelyeket a Megbízó tudott, de az értékelő nem kapott meg. A szóban kapott információkat tényként kezeltük.

Az értékelés tárgyát, mint tiszta tulajdonú, forgalomképes és tehermentes ingatlant értékeljük a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotában.

Jogi természetű vizsgálatot nem folytattunk, jogi eredetű korlátozásról nincs tudomásunk.

A mellékletként becsatolt dokumentumok csak bemutatás célját szolgálják.

Jelen értékelési szakvélemény minden tartozékával együtt a megrendelő tulajdonát képezi. Készítője csak megbízó felé tartozik felelősséggel harmadik személy felé kötelezettség, nem terheli.

A szakvélemény három példányban készült, melyből két példány (egy eredeti és egy másolati) a megrendelő részére átadásra került egy példány a szakértő irattárában található.

Az értékelés írásbeli engedélyünk nélkül, sem egyben, sem részben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

A szakvélemény magyar nyelven készült, fordítás esetén a fordításból eredő hibákért nem vállalunk felelősséget.

Az értékelés fordulónapja **2024.03.04.** A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait.

Ezért az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata szükségessé válhat.

A szakértői vélemény 1 eredeti és 1 másolati példányban készült.

**AZ ÉRTÉKELÉSI JELENTÉS 180 NAPIG ÉRVÉNYES.**

A szakvélemény 10 számozott oldalt tartalmaz.

Zamárdi, 2024.03.04.



**Pach Zoltán**

Ingatlanforgalmi Szakértő  
(450-86/2005.)

Ingatlanvagyon- Értékelő és Közvetítő  
(2/11/2011.)

Termőföld-forgalmazás,  
Termőföld-értékbecslés Szakértő  
(SZIF/2280/3/2011.)

Igazságügyi Szakértő  
(Ny.sz.:7888)

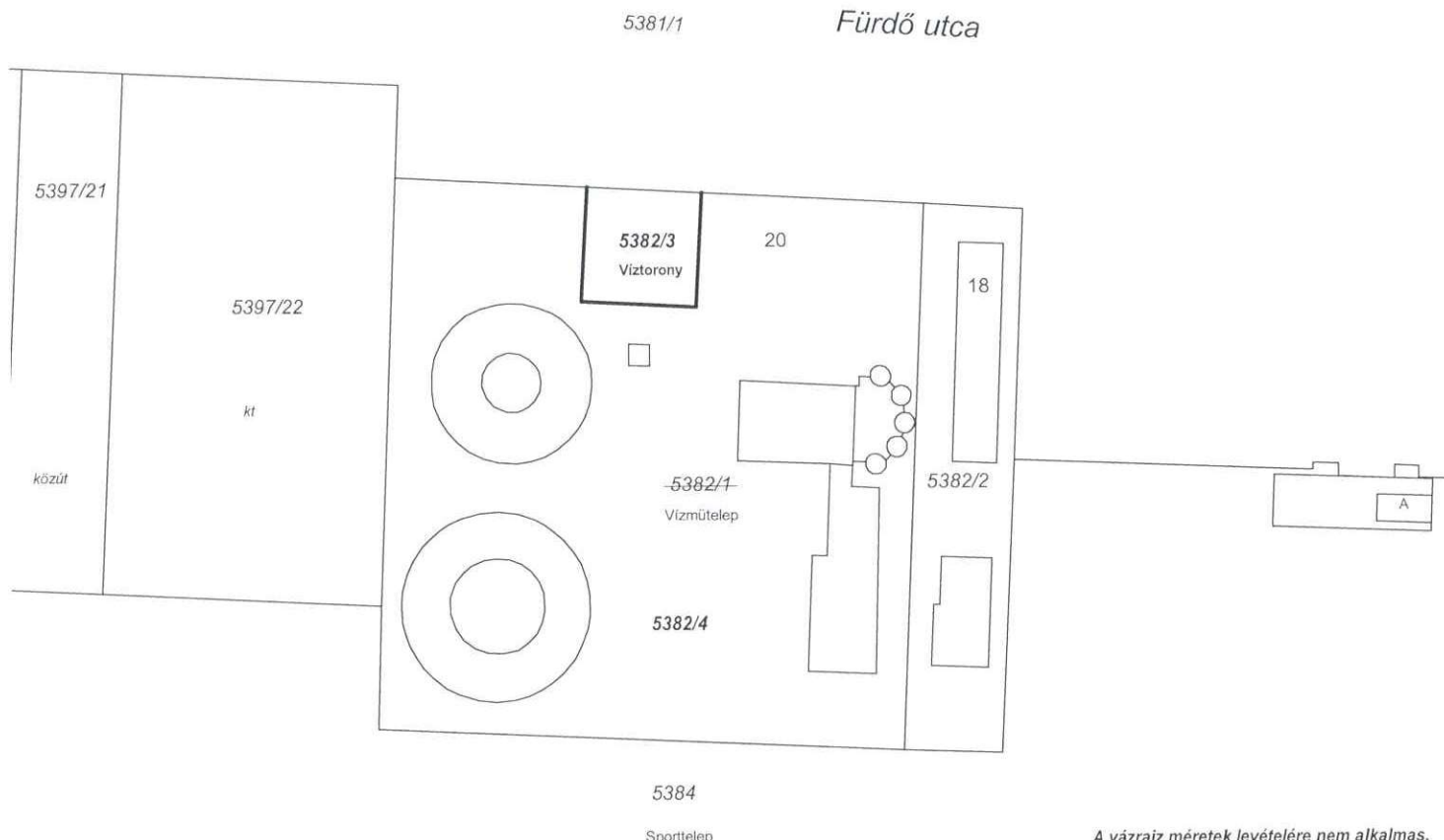
INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI  
MÉRNÖKI IRODA KFT.  
8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.  
Adószám: 14829491-2-14  
Bsz.: 10403923-50515756-54681006



## VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 5382/1 helyrajzi számú földrészlet megosztásáról

Méretarány: 1:1000



Változás előtti állapot						Változás utáni állapot								Megjegyzés
Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Hrsz	Alrészlet			Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok		
	jel	műv.ága	min.o.	ha.m2			jel	műv.ága	min.o.	ha.m2				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
5382/1	-	kivett, ipartelep	-	0.5645	0.00	5382/3	-	kivett, víztorony	-	0.0256	0.00			
						5382/4	-	kivett, ipartelep	-	0.5389	0.00			
-	-	-	-	0.5645	0.00	-	-	-	-	0.5645	0.00	-	-	

A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....  
.....  
.....  
.....

Nyíregyháza, 2023. 11. 06.

Készítő:..... Szűcs Péter  
Földmérő lg.szám: 2521

A művelési ágak, minőségi osztályok és a földminősítési mintateretek feltüntetése, valamint a földminősítési adatok számítása és ábrázolása helyes.

Hajdúböszörmény, 2023.....hó.....nap

.....  
Mezőgazdász

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos, későbbi felhasználás előtt a vázrajzot újra záradékolni kell.

Hajdúböszörmény, 2023.....hó.....nap

Minőséget tanúsító:..... Szűcs Péter  
Ing.rend.min.szám: 1957/2006,  
GD-T 15-0788

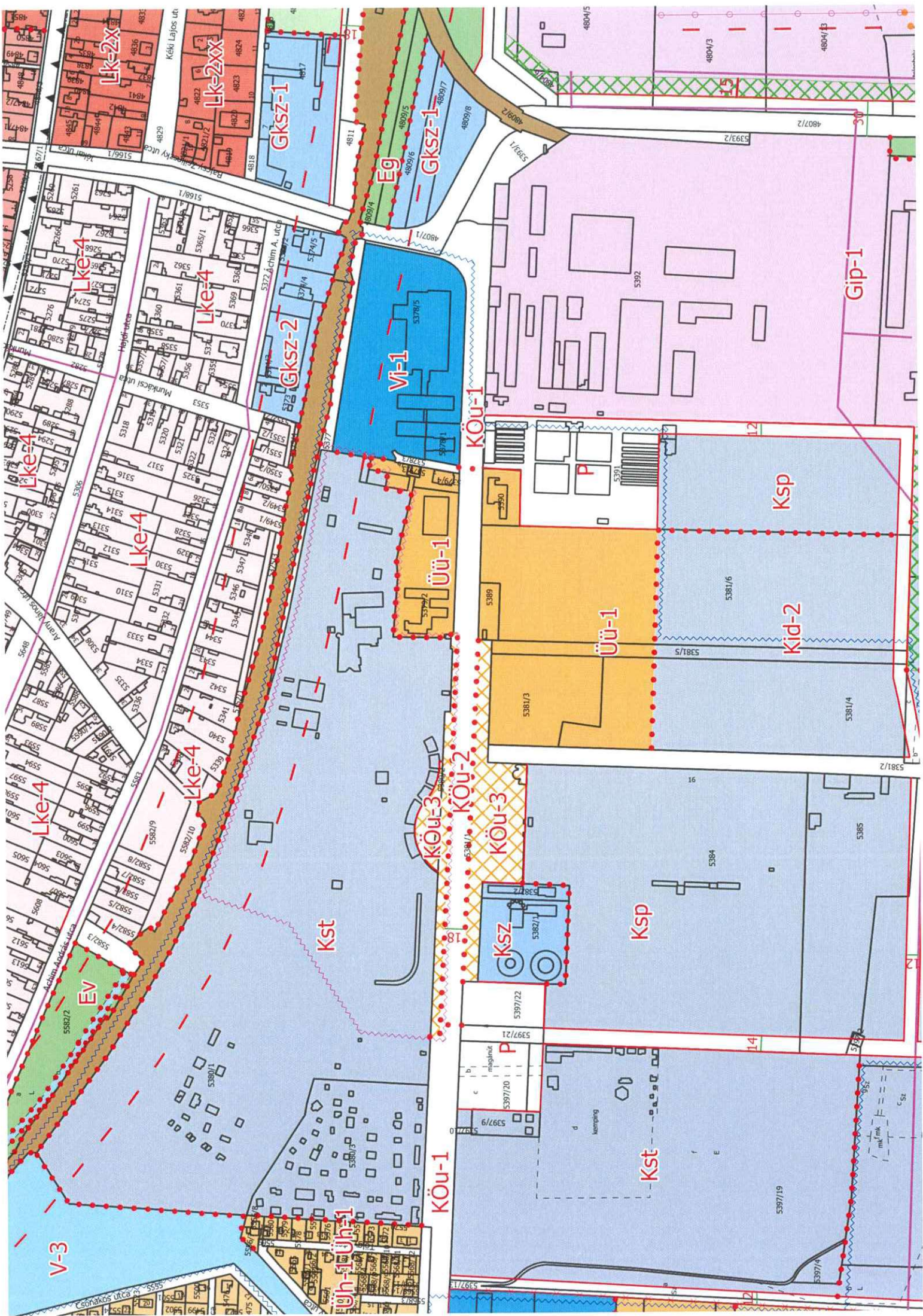
P.H.

Záradékoló:.....  
Ing.rend.min.szám:











**ingleges építési övezetek beépítésének előírásai**

B		A	C	D	E	F	G
Az építési telek							
Övezeti jele	Beépítési módja /jele/	Legkisebb területe (m <sup>2</sup> )	Legkisebb szélessége (m)	Legkisebb mélysége (m)	Legnagyobb beépítettsége (%)	Előírt Max. épület magasság (m)	
Kst	Szabadon álló	„k”	-	-	15	9,0	
Kst-x	Szabadon álló	1 Ha	-	-	20	12,5	
Ksp	Szabadon álló	1 Ha	50	-	15	12,5	
Ksp-x	Szabadon álló	2 Ha	100	-	30	12,5	
Kid-1	Szabadon álló /SZ/	1 Ha	50	-	30	6,0	
Kid-2	Szabadon álló /SZ/	1 Ha	50	-	20	6,0	
Ksz Kszx	Szabadon álló /SZ/	„K”	K	K	20	9,0*	
Ksp-lov	Szabadon álló /SZ/	15000	100	-	40	12,5*	
Kid-mű	Szabadon álló /SZ/	2 Ha	100	-	30	7,5*	
Kn	Szabadon álló /SZ/	„K”	K	K	**	**	
Kmű-1	Szabadon álló /SZ/	2000	20	-	40	9,0*	
Kmű-2	Szabadon álló /SZ/	2000	20	-	40	9,0*	

A technológiai építmények, műtárgyak és sajátos építményfajták magasságával az épületmagasság szabályozott legnagyobb mértéke, ha azt egyéb előírás n ítozza, növelhető.

Sajátos építményfajták miatt a szükséges technológia szerint.

építésre szánt különleges területek:

Kst Strand célú különleges terület,

Ksp Sportolási célú különleges terület,

Kid Idegenforgalmi hasznosítású különleges terület,

Ktem Temető, kegyeleti park különleges terület,

Ksz Folyékony hulladék elhelyezésére, kezelésére szolgáló terület,



## Képek





Piaci összehasonlító módszer									
Tárgyi ingatlan		Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.			
Cím	Hajdúnánás	Hajdúnánás, Kapitány utca 67.		Hajdúnánás, Sugár u.		Hajdúnánás, Szabadság utca			
HRSZ	Hajdúnánás 5382/3 hrsz.	kínálati árak		kínálati árak		kínálati árak			
Azonosító	5382/3 hrsz.	ingatlan.com		ingatlan.com		ingatlan.com			
Korrekciós modell	Adat leírás	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció	Adat leírás	Korrekció
	256	1 164	-5,0%	458	0,0%	1 310	-5,0%	1 310	-5,0%
	Érintett terület (m2); korrekció	14 500 000 Ft	-10,0%	9 000 000 Ft	-10,0%	14 900 000 Ft	-10,0%	14 900 000 Ft	-10,0%
	Vételár	2024.	0,0%	2024.	0,0%	2024.	0,0%	2024.	0,0%
Tranzakció dátuma		10 588		17 686		9 668			
Fajlagos ára (Ft/m <sup>2</sup> )	belterület	0,0%		0,0%		0,0%		0,0%	
Elhelyezkedés	beépítetlen terület	0,0%		0,0%		0,0%		0,0%	
Művelési ága									
Rövid leírás:		Eladó 1164 négyzetméter területű belterületi építési telek, mely a Kapitány, és a Hadnagy utca irányából is bejárható, ezért megosztásra, vagy akár több célú hasznosításra is alkalmas lehet.		Hajdúnánás üdülőövezeti részén, a nagy látogatottságú Hajdúnánási Gyógyfürdőhöz nagyon közel található ez a 458 nm-es sík, szabályos alakú, gázsonkkal ellátott építési telek.		Hajdúnánás csendesebb, jól megközelíthető helyen fekszik ez a dupla telek, jogilag külön helyrajzi számon nyilvántartottak, egyben vagy igény esetén külön-külön is eladók. Lke-4 építési övezetben fekszenek (Kertvárosias lakóterület kialakult, túlnyomórészt már beépített, és újonnan kialakított területen), ahol oldalhatáron álló módon, maximum 30%-ban beépíthetőek. Előírt min-max. épület magasság kisebb, mint 4,5m. Nincs rajta épület, téglalap alakú.			
Szakvéleményben									
korrekciók									
Alak, forma	négyszög alakú	szabálytalan alakú		szabályos		téglalap alakú		0,0%	
Övezeti besorolás, beépíthetőség	Ksz (20%)	Lke-4 (30%)		Üh (30%)		Lke-4 (30%)		-5,0%	
Közművek	nincsen	nincsen		gáz		nincsen		0,0%	
Központról való távolság	kb. 1,8 km-re	hasznoló		hasznoló		hasznoló		0,0%	
Megközelítés, útviszonyok	műtúrról	műtúrról		műtúrról		műtúrról		0,0%	
Domborzati és lejtéviszonyok	sík	sík		sík		sík		0,0%	
Korrigált fajlagos ár	11 896,6868 Ft	10 588 Ft		15 917 Ft		9 185 Ft		-5,0%	
Korrekció engedélyezése		ok		ok		ok		-5%	
Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlításán alapuló érték kerekítve:									