

Értékbecslés

mely készült

a

*4066 Tiszacsege, külterületén
található ingatlan egy részéről
(hrsz.: 01074/2.)*

2025. január

ALÁÍRÓLAP

4066 Tiszacsege, külterületén
található ingatlan egy részének értékbecsléséhez
(hrsz.: 01074/2.)

Az értékbecslést készítette:



Nagy László
Ingatlanforgalmi szakértő
Névjegyzék szám: N-14/2001.
Oklevél szám: 1344/1998.
Debrecen, Derék u. 97.

Debrecen, 2025. január 24.

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI		
Az ingatlan megnevezése:	Tanya (a valóságban vágóhíd)	
Település (város, kerület):	Tiszacsege, külterület	
Utca, házszám:	---	
Irányítószám:	4066	
Hrsz.:	tiszacsegei 01074/2.	
TULAJDONVISZONYOK		
Tulajdonos neve:	Tiszacsege Város Önkormányzata 4066 Tiszacsege, Kossuth u. 5. sz.	
Tulajdoni hányad:	1/1-ed.	
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	Forgalomképes	
Értékelt érdekeltség:	Tehermentes tulajdonjog	
Tények, terhek:	VezetékJoggal terhelt	
AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI		
Telek területe összesen:		1443 m ² (ebből az értékelt telekingatlan-rész 770 m ²)
Felépítmény (nettó) területe összesen:		67 m ²
Felépítmény hasznos (korrigált) területe:		67 m ²
Közmű-ellátottság:	Víz, villany, gáz, helyi szennyvízkezelés	
Jelenlegi funkció:	Vágóhíd	
ÉRTÉKELÉS		
Értékelés célja:	Piaci, forgalmi érték megállapítása	
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító módszer és költségalapú megközelítés	
Értékelés fordulónapja:	2025. január 24.	
Értékelés érvényessége:	90 nap	
Megrendelő megnevezése:	Tiszacsege Város Önkormányzata 4066 Tiszacsege, Kossuth u. 5. sz.	
MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT		
Piaci, forgalmi érték:	2.800.000.- Ft, azaz Kettőmillió-nyolcszázezer forint	

Debrecen, 2025. január 24.

Készítette:


Nagy László
ingatlan értékelő

1. ELŐZMÉNY, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Tiszacsege Város Önkormányzatának (4066 Tiszacsege, Kossuth u. 5. sz.) nevében **Szeli Zoltán polgármester** megbízta az **Átrium Ingatlanirodát** (Átrium Ingatlaniroda Kft., 4031 Debrecen, Derék u. 97. sz.) melynek képviselőjében eljár **Nagy László ingatlanforgalmi szakértő és értékbecslő**, a 4066 Tiszacsege, külterületén található, a tiszacsegei 01074/2. helyrajzi számú, tanya megjelölésű (a valóságban vágóhíd) ingatlan egy részének (tehermentes állapotának megfelelő) **piaci, forgalmi értékének** szakértői vélemény keretében történő meghatározásával.

2. NYILATKOZAT A SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOGRÓL

Az értékbecslést a megbízó saját célra használhatja fel.

Jelen értékbecslés felhasználása - részben, vagy egészben - a fent írt céltól eltérően csak az értékbecslést készítő Átrium Ingatlaniroda (Átrium Ingatlaniroda Kft.) képviselőjére jogosult személy írásos hozzájárulásával lehetséges.

Az értékbecslés idegen nyelvre való fordításához is szükséges az Átrium Ingatlaniroda (Átrium Ingatlaniroda Kft.) képviselőjére jogosult személy írásos hozzájárulása.

3. ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGE

Jelen értékbecslés 2025. január 24.-én készült, 2 eredeti példányban, mely példányokat megbízott a megbízónak/képviselőjének ad át (személyesen, vagy postai úton).

Az értékelés fordulónapja: 2024. január 24. napja.

Az értékbecslésben meghatározott értékek az értékbecslés készítésétől számított 90 napig tekinthetők érvényesnek.

4. A SZAKÉRTŐ FÜGGETLENSÉGI NYILATKOZATA

Alulírott, Nagy László kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben sem nekem, sem pedig az általam képviselt Átrium Ingatlanirodának (Átrium Ingatlaniroda Kft.-nek) tulajdonosi jogviszonya nem állt fenn.

Fentiekén túl kijelentem, hogy nincs összeférhetetlenségi akadálya annak, hogy jelen értékbecslést, mint független szakértők készítsük el.

5. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Helyszíni szemle időpontja : 2025. január 16.
A szemlén jelen volt : Kovács László, a megbízó képviselője,
: Nagy László, értékbecsülő.

Az értékelés folyamán felhasznált, az ingatlannal kapcsolatos dokumentum és más adat:

- E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolat (2025.01.15.),
- E-hiteles térképmásolat – Teljes másolat (2025.01.15.).

Az ingatlanon 2025. január 16.-án szakértői szemlét tartottunk. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, műszaki, funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltam.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtam az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint az összehasonlításként számításba vehető környezetben kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

Az értékeléshez a helyszínen szóban közölt információkat is hasznosítottam.

Az ingatlanról a megbízó hozzájárulásával fényképfelvételeket készítettem, melyek a becslés mellékletét képezik.

6. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

6.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település	: Tiszacsege
Besorolás	: külterület
Cím	: ---
Helyrajzi szám	: tiszacsegei 01074/2.
Megnevezése	: tanya
Telekterület	: 1443 m ²
Tulajdonos bejegyzetten	: TISZACSEGE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Tulajdoni hányad	: 1/1-ed
Terhek, tények	: vezetékjog 199 m ² nagyságú területre, az LE-1243 (6178)/11. sz. határozat alapján van bejegyezve az OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. (4024 DEBRECEN, Kossuth Lajos utca 41.) javára (bejegyző határozat: 47271/3/2011.05.12.)
Széljegy	: ---
Szolgalmi jog, jogi jelleg	: ---

Az ingatlan-nyilvántartási adatokat az E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolatról jegyzeteltem ki (megrendelés szám: 30005/7826/2025).

Az értékbecslés mellékletét képező E-hiteles térképmásolat – Teljes másolaton az ingatlanon a valóságban található felépítmények közül a vágóhíd épülete be van rajzolva. A valóságban az ingatlanon található még egy iroda-öltöző épület és több melléképület. Az iroda-öltöző épület értékével számoltam, a melléképületeket műszaki állapotuk miatt, jelen értékelés alkalmával nem vettem figyelembe, azok értékével nem számoltam.

6.2. Az ingatlan elhelyezkedése, általános leírása

Tiszacsege város Hajdú-Bihar megyében, a Balmazújvárosi járásban. Polgártól 30 km-re dél-délnyugatra, Tiszafüredtől 30 km-re északra, a Hortobágyi Nemzeti Park északnyugati kapujában található. Mindkét említett város felől a 3315-ös úton érhető el, Balmazújvárossal és Debrecennel a 3316-os út kapcsolja össze.

A becslés tárgyát képező ingatlan Tiszacsege város központjától nyugatra, légvonalban mintegy 800 m távolságra, jól megközelíthető helyen, szabályozott, kiépített, csatornázatlan utcában, hasonló jellegű ingatlanok, vízmű telep, beépítetlen területek, csatorna, valamint családi házak szomszédságában található.

Az ingatlantól mintegy 300 m távolságon belül helyközi járatú autóbuszok megállója, valamint az alapellátás kereskedelmi és szolgáltató létesítményei kb. 600-800 m távolságon belül megtalálhatók.

Parkolási lehetőség a telek ingatlanon, valamint az ingatlan előtt, közterületen biztosított.

A becslés tárgyát képező ingatlan határait kerítés jelzi, a telekterületen egy vágóhíd épület, egy iroda-öltöző épület és több melléképület található.

A 01074/2. helyrajzi számú, 1443 m² területű, tanya megnevezésű (a valóságban vágóhíd) ingatlan tulajdonosa, a megbízó, csak az ingatlan egy részének, 770 m² alapterületű telekingatlan-résznek és az azon lévő épületek, építmények piaci, forgalmi értékének meghatározását kéri.

Jelen értékbecslés tárgyát 770 m² alapterületű telekingatlan-rész és az azon található vágóhíd és iroda-öltöző épületek képezik.

Az ingatlanrészt a tulajdonos kizárólag saját maga használja, bérbe adott terület nincs.

Az épületekről röviden:

Az ingatlanrészen lévő épületek, építmények a következők:

1./ Vágóhíd épület

2./Iroda-öltöző épület

Az épületek homlokzati megjelenése egyszerű, az építés korára és a használati jellegre jellemző (hagyományos).

A főbejárat mellett jobbra található az iroda-öltöző épület, amire merőleges tetőgerinccel a vágóhíd épület helyezkedik el.

Az épületek az építés óta felújítva nem voltak, a szükséges állagmegóvó munkákat folyamatosan elvégezték a használat és a használhatóság biztosítása érdekében.

Az ingatlanrész a környéken kialakult szintnél alacsonyabban közművesített (villany, víz, gáz közműhálózatra csatlakoztatva, helyi szennyvízkezelés).

A helyszíni szemlén tapasztaltak alapján az ingatlanrészeiről kialakult összbélyomás: közepes/gyenge.

Az ingatlanforgalom a beclésbe vont ingatlanrész környezetében átlagosnak tekinthető.

Lehetséges vevőkör:

Vevőként elsősorban azon magánszemélyek, vállalkozások, szervezetek stb. jöhetnek számításba, akiknek fontos az ingatlan településen belüli elhelyezkedése, a csendes, zöldövezeti környezet, esetleg olyan jellegű vállalkozásuk, tevékenységük van, amelynek ezen tényező kedvező lehet, valamint vállalják az ingatlan teljes körű felújításával, rendbetételével, átalakításával együtt járó fizikai és anyagi terheket is. Továbbá olyan vevő is számításba jöhet, aki az épületek bontásában, a telekingatlan egyéb hasznosításában gondolkodik.

Környezetszennyezés:

A helyszíni szemle során környezetszennyezésre utaló jelet (tényleges szennyeződés, környezetszennyezésre utaló tevékenység stb.) sem a beclésbe vont ingatlanon, sem a becsült ingatlannal közvetlenül határos ingatlanokon nem tapasztaltam.

Az épületek ismertetése

Iroda-öltöző épület:

Az épület alapincézetlen, földszintes, lapos tetős, hagyományos építőanyagok és építési technológiák alkalmazásával épült.

Az épületben egy iroda és külön bejáratl egy öltöző és zuhanyzó-WC helyiség került kialakításra.

Műszaki jellemzői:

építésének ideje	: kb. az 1960-as évek.
felújítás, korszerűsítés ideje	: ---
épület típusa	: iroda-öltöző épület
alapozás	: falazott téglasávalap
lábazat	: téglafalazat
szigetelés	: függőleges és vízszintes talajvíz elleni szigetelés készült
teherhordó szerkezetek	: téglafalszerkezet
válaszfalak	: téglafalszerkezet
födém	: előregyártott vasbeton szerkezet
tetőszerkezet	: lapos tető
héjazat	: bitumenes szigetelő lemez
kémények, szellőzők	: kisméretű égetett agyagtéglából falazva
homlokzat	: kőporos, vakolt fal
nyílászárók	: fa szerkezetű ajtók, ablakok, az ablakok 2 réteg üvegezéssel ellátva, szúnyoghálószerelvéssel
lépcsők	: nem készült
csapadékvíz elvezetés	: nem készült

Az iroda-öltöző épület helyiségei, alapterülete és burkolatai:

• öltöző:	9,89 m ²	kerámia burkolat
• zuhanyzó-WC:	3,60 m ²	simított beton burkolat
• iroda:	7,88 m ²	kerámia burkolat

Az iroda-öltöző épület alapterülete összesen: 21,37 m².

Felületképzések, burkolatok:

Az épületben a **falak** jellemzően vakoltak, mázoltak, festettek, a vizes helyiségekben a használatnak megfelelő mértékig csempe burkolattal kiegészítve (a zuhanyzó-WC-ben 1,50 m – 2,00 m magasságig készült csempe burkolat).

A **padló** burkolatok anyaga a helyiségek rendeltetésszerű használatához igazodik (kerámia, és simított beton burkolat készült). A padló burkolatok felülete sík, folytonos, tisztántartható, állapotuk közepes/gyenge.

A falak és a padlóburkolatok átlagos állapota: közepes/gyenge.

Az iroda-öltöző épületbe a közművek be vannak vezetve, a fűtést gázkonvektor biztosítja, a melegvízellátást villanybojlerrel oldották meg.

Vágóhíd épület:

A vágóhíd épület alapincézetlen, földszintes, magas tetős, hagyományos építőanyagok és építési technológia alkalmazásával épült.

Az épületben egy előtér, egy hűtőkamra és egy vágóhíd helyiség került kialakításra.

Műszaki jellemzői:

építésének ideje	: kb. az 1960-as évek.
felújítás, korszerűsítés ideje	: ---
épület típusa	: vágóhíd
alapozás	: falazott téglalap
lábazat	: téglalap
szigetelés	: függőleges és vízszintes talajvíz elleni szigetelés készült
teherhordó szerkezetek	: km. téglalap szerkezet
válaszfalak	: téglalap szerkezet
födém	: fa gerenda födém
tetőszerkezet	: fa szerkezetű, magas tető (nyereg)
héjazat	: cserép fedés
kémények, szellőzők	: kisméretű égetett agyagtéglából falazva
homlokzat	: kőporos, vakolt és kerámiával burkolt fal
nyílászárók	: fém szerkezetű ajtók, ablakok, az ablakok 2 réteg üvegezéssel ellátva, szúnyoghálós és biztonsági védőráccsal szerelve
lépcsők	: nem készült
csapadékvíz elvezetés	: a tetőn összegyűjtött csapadékvíz függőleges és vízszintes ereszcatornákkal összegyűjtve, szabadba vezetve és elszivárogtatva.

A vágóhíd épület helyiségei, alapterülete és burkolatai:

• előtér:	9,45 m ²	kerámia burkolat
• hűtőkamra:	8,90 m ²	simított beton burkolat
• vágóhíd:	27,80 m ²	kerámia burkolat

A vágóhíd épület alapterülete összesen: 46,15 m².

Felületképzések, burkolatok:

Az épületben a **falak** jellemzően vakoltak, festettek, fém lemez burkolattal ellátottak, a vizes helyiségekben a használatnak megfelelő mértékig csempe burkolattal kiegészítve (az előtérben és a vágóhíd helyiségben a mennyezet magasságáig készült csempe burkolat).

A **padló** burkolatok anyaga a helyiségek rendeltetésszerű használatához igazodik (kerámia, és simított beton burkolat készült). A padló burkolatok felülete sík, folytonos, tisztántartható, állapotuk közepes/gyenge.

A falak és a padlóburkolatok átlagos állapota: közepes/gyenge.

A vágóhíd épületbe a közművek be vannak vezetve, a fűtés nem megoldott, a melegvízellátást villanybojlerrel oldották meg.

Az ingatlanra bevezetett közművek:

- **villany** (230 V és 400 V közműhálózatra csatlakoztatva),
- **víz** (közműhálózatra csatlakoztatva),
- **gáz** (közműhálózatra csatlakoztatva),
- **térburkolat** (a telephelyen a be nem épített területek nagyrészt beton térburkolattal ellátottak),
- **térvilágítás** (az iroda-öltöző épület homlokzatára szerelve),
- **fűtés** (az iroda-öltöző épületben gázkonvektorral),
- **melegvíz-ellátás** (villanybojlerrel).

A telek:

- teljes területe: 1443 m²,
- **értékelt területe: 770 m²,**
- alakja: szabálytalan,
- felszíne: sík, rendezett, térburkolattal ellátott terület,
- kerített (beton lábazaton, fém szerkezetű kerítés készült).

7. ÉRTÉKELÉS

7.1. Alapelvek, korlátozó feltételek

A 6. pontban ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni.

- az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékelem a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége stb.) nem folytattam. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásom, de ezért felelősséget nem vállalok;
- a rendelkezésemre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtam, tudomásom szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű

ellenőrzésüket nem volt módomban elvégezni, ezért felelősségem e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő;

- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;

A forgalmi értéket az alábbiakban definiáljuk:

A forgalmi érték valamely vagyontárgynak - jelen esetben - az óvatos becslés elvén meghatározott értéke, amely anyagi jellegű követelésre biztosít fedezetet.

Azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott ingatlan a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik.

Ezek a kritériumok a következők:

- 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;
- felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel;
- a szükséges információ ellátás, továbbá felek jogegyenlősége biztosított;
- kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékelés effektív időpontja 2025. január hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt;

- az ingatlan értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét. **Jelen értékelésben meghatározott piaci, forgalmi érték nem tartalmazza az általános forgalmi adót (Áfa);**
- az általam meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és csakis a Megbízó által jelen szakvélemény 2. pontjában megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

7.2. Az értékelés módszere

Az ingatlan értékeléséhez az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci információk elemzésére épülő összehasonlító módszer, és a költség alapú módszer alkalmazását tartottam célravezetőnek.

Értékelési módszer ismertetése:

Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat.

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár/kínálati ár,
- értékesítési időpont,
- elhelyezkedés,
- megközelíthetőség,
- infrastrukturális ellátottság,
- méret,
- műszaki állapot,
- alternatív hasznosíthatóság stb.

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető, vagy ahhoz hasonló környezetben lévő, azonos típusú ingatlanok értékesítési adatainak felhasználásával határoztam meg.

Az értékbefolyásoló tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltam:

- az ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése;
- infrastrukturális ellátottság, elláthatóság; műszaki állapot.

7.3. Forgalmi érték megállapítása

Összehasonlító kínálati adatok:

- Tiszacsege, központhoz közel, 90 m² alapterületű, 2 szobás, étkezős, szilikát építésű, felújítandó állapotú családi ház, 1000 m² telekkel eladó, kínálati ár (2025.01.hó): 8,0 MFt, fajlagos érték: 88.888.- Ft/m²,
- Tiszacsege, kb. 1960-ban épült, 82 m² alapterületű, 3 szobás, téglá építésű, vegyes tüzelésű kazános, felújítandó állapotú családi ház, 1408 m² telekkel eladó, kínálati ár (2025.01.hó): 7,7 MFt, fajlagos érték: 93.902.- Ft/m²,
- Tiszacsege, központhoz közel, az 1940-es években épült, 102 m² alapterületű, 3 szobás, vályog építésű, gázkonvektor fűtésű, felújítandó állapotú családi ház, 1210 m² telekkel eladó, kínálati ár (2025.01.hó): 9,1 MFt, fajlagos érték: 89.215.- Ft/m².

A vizsgált alaphalmaz átlaga: 90.668.- Ft/m².

Korrekción:

- -10% a kínálat ténye miatt
- +5% a kisebb alapterület miatt
- -40% a külterületen való elhelyezkedés miatt
- -10% mivel az épületek nem lakóházként funkcionálnak, korlátozottak a hasznosítási lehetőségei

Fajlagos ár: $90.668.- \text{ Ft/m}^2 \cdot 0,45 = 40.800.- \text{ Ft/m}^2 \sim \mathbf{40.800.- \text{ Ft/m}^2}$.

Fentiek figyelembevételével és a 7.2. pontban foglalt értékbefolyásoló tényezők mérlegelésével, az ingatlan fajlagos forgalmi értékét az alapterületre vetítve **40.800,- Ft/m²**-ben javaslom elfogadni.

Ennek megfelelően az ingatlan **összehasonlító módszerrel** megállapított forgalmi értéke:

$$67 \text{ m}^2 \cdot 40.800.- \text{ Ft/m}^2 = 2.733.600.- \text{ Ft},$$

kerekítve: **2.700.000,- Ft.**

Költség alapú megközelítés

A költség alapú módszerek alkalmazásának létjogosultságát az a feltételezés adja, hogy egy kiegyensúlyozott piacon a vevő nem hajlandó többet fizetni egy ingatlanért annál az összegnél, mint amennyibe kerülne annak létrehozása (megépítése), az eladó pedig logikusan ezen összeg alatt nem válik meg az ingatlan tulajdonjogától. Ha az ingatlanpiaci viszonyokra valamelyik oldal (kínálat vagy kereslet) túlsúlya jellemző, a költség alapon meghatározott értékek kiigazítása szükséges a piaci forgalmi értékévé történő transzformáláshoz.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét határozzuk meg üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újrapótlási értéke kerül megállapításra. Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari árgyűjtemények vagy költségnormatívák alapul vételével közelíti.

Az újrapótlási értéket - amennyiben az indokolt - csökkenteni kell az épület állapotát figyelembevevő állagszorzóval (az eredmény a nettó pótlási érték), valamint az ingatlanpiacon az értékelendő épületekre kialakult kereslet-kínálati viszonyokat tükröző korrekciós tényezővel.

Az avultság nem azonos a könyvvitelben alkalmazott értékcsökkenéssel, illetve amortizációval, hanem az épület várható fennmaradási időtartamára is tekintettel a fizikai avulás túl figyelembe veszi annak funkcionális és erkölcsi avulását is.

A korrekciók a szemrevételezés alapján, valamint ingatlan forgalmazói gyakorlati tapasztalatokból kiindulva történnek.

A földterület forgalmi értékének megállapításához a piaci összehasonlító módszert alkalmaztam.

Összehasonlító kínálati adatok alapján:

- Tiszacsege, Kossuth u., 1058 m² közműves (víz, villany a telken belül) építési telek eladó, kínálati ár (2025.01. hó): 3,2 MFt, fajlagos ár: 3.024.- Ft/m²,
- Tiszacsege, 1068 m², közművesítetlen építési telek eladó, kínálati ár (2025.01. hó): 3,7 MFt, fajlagos ár: 3.464.- Ft/m².
- Tiszacsege, 708 m², közművesítetlen építési telek eladó, kínálati ár (2025.01. hó): 2,8 MFt, fajlagos ár: 3.954.- Ft/m²

A vizsgált alaphalmaz átlaga: 3.480.- Ft/m².

Korrekció:

- -10% a kínálat ténye miatt
- +10% a kisebb alapterület miatt
- -10% a telekrész szabálytalan alakja, környezete miatt
- -40% a külterületen való elhelyezkedés miatt
- -20% az eszmei közös tulajdoni jelleg miatt

Fajlagos ár: 3.480.- Ft/m² * 0,3 = 1.044.- Ft/m² ~ **1.000.- Ft/m²**.

Fentiek figyelembevételével és a 7.2. pontban foglalt értékbefolyásoló tényezők mérlegelésével, a telekterületrész forgalmi értékét **1.000.- Ft/m²**-ben javaslom elfogadni.

Jelen értékelés alkalmával a teljes telekterületből 770 m² alapterületet értékelek.

Ennek megfelelően a telekterületrész **összehasonlító módszerrel** megállapított forgalmi értéke:

$770 \text{ m}^2 * 1.000.- \text{ Ft/m}^2 = 770.000.- \text{ Ft}$,
kerekítve: **800.000.- Ft**.

Épületek

Az épületek forgalmi értékének meghatározására, a költség alapú számítást a TEGOVA Guidance Notes on the Valuation of Fixed Assets (2nd Edition) gyűjteményben foglalt útmutatások alapján végeztem.

Első lépésben meghatároztam az épületek újrapótlási értékét. (Az alkalmazott építési egységarak alapja a 2025-re aktualizált Komplex Építőipari Árgyűjtemény bruttó újra-előállítási árcsoportja, illetve saját tapasztalataim alapján meghatározott átlagár.)

A kialakult újrapótlási értéket csökkentettem az épületek fizikai készültségi fokának megfelelő korrekciós tényezővel. A korrekciókat szemrevételezés alapján, gyakorlati tapasztalatokból kiindulva végeztem, figyelembe véve az épületek műszaki állagát, eszmei avultságát, valamint használhatósági fokát a hátralévő becsült élettartam függvényében. Az eredmény a nettó pótlási érték (Depreciated Replacement Cost Value).

Ezt az értéket a jelenlegi piaci értékítéletnek megfelelő korrekciós tényezővel módosítottam, mivel ingatlanpiaci tapasztalat, hogy egyes ingatlan típusoknál az épületek nettó pótlási költség alapon számított értéket a vételárban nem lehet érvényesíteni.

A korrekciós tényező nagyságát ingatlanforgalmazói tapasztalataim alapján -60%-ban határoztam meg.

Az értékelésbe vont épületekre vonatkozó értékeket a piaci korrekciós tényező figyelembevételével az alábbi táblázat tartalmazza.

Megnevezés	Alapterület (m ²)	Újrapótlási érték (eFt/m ²)	Újrapótlási érték (eFt)	Állag szorzó (%)	Nettó pótlási érték (eFt)	Piaci korrekció (%)	Érték (eFt)
iroda-öltöző	21	200	4.200	45	1.890	40	756
vágóhíd	46	200	9.200	45	4.140	40	1.656
összesen							2.412

kerekítve : **2.400.000.- Ft.**

Forgalmi érték összegzés

Az ingatlan költség alapú módszerrel meghatározott összesített forgalmi értéke:

- telekterület 800.000.- Ft
- felépítmény 2.400.000.- Ft
- **összesen: 3.200.000.- Ft**

7.4. A két értékelési módszerrel kapott értékek harmonizációja

Piaci összehasonlító módszerrel kapott érték:	2.700.000.- Ft x 80 % =	2.160.000.- Ft
Költségalapú módszerrel kapott érték:	3.200.000.- Ft x 20 % =	640.000.- Ft
Összesen:		2.800.000.- Ft

kerekítve: **2.800.000.- Ft.**

8. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK

A szakértői jelentés 6. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező 4066 Tiszacsege, külterületén található, a tiszacsegei 01074/2. helyrajzi számú tanya megjelölésű (a valóságban vágóhíd) ingatlan egy részének értékelését a 7.2. pontban foglaltak szerint elvégezve - figyelemmel a 7.1. pontban rögzített korlátozó feltételekre -, a 2025. január 24.-i fordulónapra, a két értékelési módszer harmonizációjával

az ingatlan **tehermentes piaci, forgalmi értékét**

2.800.000.- Ft,

azaz **Kettőmillió-nyolcszázezer** forint összegben határozom meg.

Jelen értékelésben meghatározott piaci, forgalmi érték nem tartalmazza az általános forgalmi adót (Áfa).

Debrecen, 2025. január 24.



Nagy László
ingatlan értékelő

Melléklet: fényképek (nyomtatott),
település térkép,
térképmásolat,
tulajdoni lap másolat.



Az ingatlan környezete.



Az ingatlan környezete.



Az ingatlan környezete.



Az ingatlan utcafrontja.



Az ingatlan bejárata.



A vágóhíd épülete.



Előtér.



A vágóhíd belső tere.



A vágóhíd belső tere.



Hűtőkamra.



Villanybojler.



Villanyóra.



Vakolathullás.



Iroda-öltöző épülete.



Öltöző.



Zuhanyzó.



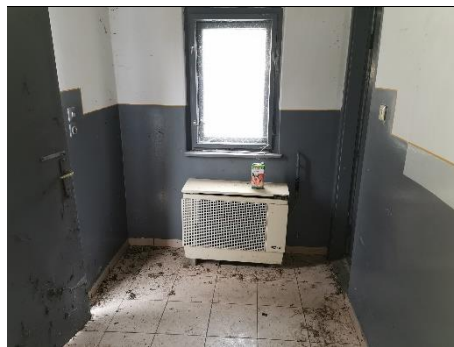
WC.



Iroda.



Iroda.



Gázkonvektor.



Udvar.



Udvar.

Tiszacsege, 2025. január 16.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Nagy László'.

Nagy László

