

**KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS**

**Előterjesztő:** Csáfordi Dénes polgármester

**Tárgy:** Önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése

**Ügyintéző:** Ölveti Zsolt pénz- és adóügyi irodavezető

**Iktatószám:** -

**Melléklet:** Ingatlanok értékbecslése

**Feladatot jelent:** Ölveti Zsolt pénz- és adóügyi irodavezető

**Véleményező bizottság:**

Pénzügyi, Ügyrendi, Etikai,  
Közrendvédelmi és Polgári Védelmi Bizottság

**Bizottsági elnök:**

Fórián Albert

**Törvényességi véleményezésre benyújtás időpontja:** 2026. május 21.

**Törvényességi ellenőrzést végezte:**

**Dr. Tóth Judit** *aljegyző* .....

**Látta:** **Dr. Juhász Marica** *jegyző* .....

**Az ülés időpontja:** 2026. május 28.

**Egyéb meghívottak:** -

**NYILVÁNOS ÜLÉS/ZÁRT ÜLÉS**



**Hajdúhadház Város Önkormányzata**  
**Polgármesterétől**

---

4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1.  
(52) 384-103  
www.hajduhadhaz.hu

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**I. Irányadó jogszabályok**

**Önkormányzati vagyon értékesítésének szabályozása, alkalmazandó eljárás:**

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás szabályairól szóló 10/2012.(III.29) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: rendelet) 16. § (3) bekezdése értelmében, az üzleti vagyonnal kapcsolatos valamennyi tulajdonosi jogosultságot a Képviselő-testület gyakorolja, kivéve a rendelet 7. §-ában meghatározottakat.

A rendelet 16. § (4) bekezdése szerint az önkormányzat üzleti vagyona körébe tartozó azon vagyonelem tulajdonjogát átruházni, melynek értéke meghaladja az 5.000.000,- Ft-ot csak versenyeztetés útján lehet.

A rendelet 16. § (5) bekezdése alapján az önkormányzat a (4) bekezdésben meghatározott ingatlanértékesítési szándékát és feltételeit köteles nyilvánosan meghirdetni, és az összességében legkedvezőbb ajánlatot tevő részére értékesíteni az eladásra szánt ingatlant.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 13. § (1) bekezdése szerint törvényben, valamint a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni - ha törvény kivételt nem tesz - csak versenyeztetés útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával lehet. A (2) bekezdés szerint nemzeti vagyon tulajdonjogát átruházni természetes személy vagy átlátható szervezet részére lehet. A 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatárt a Magyarország 2026. évi központi költségvetéséről szóló 2025. évi LXIX. törvény 5. § (2) bekezdés b) pontja a 2026. évben 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi értékben határozza meg. A vagyonrendeletünk 16. § (4) bekezdésében az üzleti vagyon versenyeztetési értékhatára pedig ötmillió forint forgalmi értékben van megállapítva.

**Mivel a jelen előterjesztésben szereplő ingatlan értéke nem haladja meg az értékhatárt, mellőzhető a versenyeztetés.**

Az elmúlt időszakban a következő ingatlan esetében érkezett vételi szándék:

Helyrajzi szám	Terület nagysága m <sup>2</sup>	Elhelyezkedés	Művelési ág	Értékbecslés szerinti érték Ft	Ajánlott vételár Ft
19656	1 582	Gáborkert	szőlő	330.000.-	450.000.-

A termőföld értékesítés Áfa szempontjából tárgyi mentes értékesítésnek minősül.

Az ingatlanra egy ajánlat érkezett.

Az értékbecslést Gorzsás Zsuzsanna egyéni vállalkozó okleveles ingatlanvagyon értékelő végezte.

Mindezeket figyelembe véve javasolom, hogy a Képviselő-testület az ajánlatot tevő személy részére történő értékesítésről hozzon döntést.

**Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslat egyikét egyszerű többséggel elfogadni szíveskedjen.**

#### **Határozati javaslat**

#### **Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2026. (V.28.) határozata**

#### **Önkormányzati tulajdonú 19656 helyrajzi számú ingatlan értékesítéséről**

Hajdúhadház Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az előterjesztést és úgy döntött, hogy a Hajdúhadház, Gáborkertben található 19656 helyrajzi számú 1.582 m<sup>2</sup> területű ingatlant értékesíti az ajánlatot tevő Szabó Miklós Hajdúhadház, Téglási utcai lakos részére 450.000.- Ft vételár ellenében, oly módon, hogy az adás-vétellel felmerülő valamennyi költség az ajánlatot tevőt terheli. A tárgyi ingatlan birtokának átadására a vételár megfizetését követő 5 munkanapon belül kerül sor.

Felhatalmazza a polgármestert a fenti ingatlan értékesítésére és az adás-vételi szerződés aláírására.

**Határidő:** folyamatos

**Felelős:** Csáfordi Dénes polgármester

**Végrehajtásért felelős:** Ölveti Zsolt pénz- és adóügyi irodavezető

Hajdúhadház, 2026. május 21.

Tisztelettel:

Csáfordi Dénes  
polgármester

## INGATLANVAGYON ÉRTÉKELÉS

Hajdúhadház- Gáborkert, 19508 és 19656 hrsz-ú zártkerti ingatlanok piaci értékének meghatározásáról



Debrecen, 2026. május 19.

Gorzsás Zsuzsanna  
okleveles ingatlanközvetítő  
és ingatlanvagyon-értékelő

1	Értéktanúsítvány, összefoglaló adatok .....	3
2	A szakértői jelentés tárgya, az értékelés célja.....	4
3	Az értékelés tárgyainak előzetes vizsgálata, vizsgálati források .....	4
3.1	Szemle – az értékelés tárgyának helyszíni vizsgálata.....	4
3.2	Az értékeléshez felhasznált segédletek.....	4
4	A szakértői vizsgálat módszere.....	4
4.1	A termőföldértékelés alapelvei és módszerei .....	5
4.2	A piaci összehasonlító elemzéshez felhasznált források.....	5
4.3	Korrekciós kiigazítások.....	5
5	Megállapítások - a piaci értékek meghatározása .....	6
5.1	A vizsgált ingatlanok jellemzői .....	7
5.2	Az értékek levezetése.....	8
5.2.1	19508 hrsz alatti terület értékelése .....	8
5.2.2	19656 hrsz alatti terület értékelése .....	9
5.3	Értékmódosító tényezők rövid magyarázata .....	9
6	Összefoglalás .....	10
7	NYILATKOZATOK, TANÚSÍTVÁNY .....	10
8	Mellékletek.....	11
8.1	Tulajdoni lapok.....	11
8.2	19508 hrsz fotók, térkép dokumentációk .....	15
8.3	19656 hrsz fotók, térkép dokumentációk .....	16

## 1 Értéktanúsítvány, összefoglaló adatok

Megbízó neve	Hajdúhadház Város Önkormányzata	
Megbízó címe	4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1	
Ingtatlan címe tul. lap szerint	Hajdúhadház Gáborkert - Zártkert	
címe természetben	Hajdúhadház Gáborkert - Zártkert	
<b>Helyrajzi szám</b>	<b>19508</b>	<b>19656</b>
Tul.lap szerinti megnevezés	a/ szőlő b/ kert	szőlő
Megbízás célja	forgalmi érték meghatározása	
Értékelt jog	tulajdonjog	
Értékelt tulajdoni hányad	1/1	1/1
Telek területe/m2	2 512	1 582
Helyszíni szemle időpontja	2026. május 18	
Értékelés célja	aktuális forgalmi érték meghatározása	
Értékelés módszere	piaci összehasonlító elemzésen alapuló értékelés	
Értékelés fordulónapja	2026.május 19	
Értékelés érvényessége	2026.november 19	
Megállapított értékek	<b>530 000 Ft</b>	<b>330 000 Ft</b>
	azaz Ötszázharmincezer forint	azaz Háromszázharmincezer forint

Az értékelés részletezését, tartalmát és szempontjait, valamint a vizsgált ingatlanra vonatkozó adatokat az alábbi részletes szakvélemény tartalmazza.

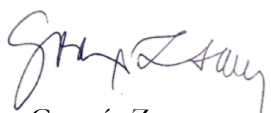
A megállapított forgalmi érték nettó érték, az adás-vételi ügyletre vonatkozó Általános Forgalmi Adó az eladó és a vevő adóalanyiséga, valamint a mindenkor hatályos ÁFA törvény alapján kerül meghatározásra.

Amennyiben az adás-vétel ÁFA hatálya alá tartozik, úgy a megállapított forgalmi érték az Általános Forgalmi Adót nem tartalmazza.

### **Korlátozások, amelyek mellett a megállapított érték érvényes:**

A helyszíni szemle megállapításait, az értékelési módszer leírását, az alkalmazott korrekciós tényezőket jelen forgalmi értébecslés további fejezetei tartalmazzák, melyekkel jelen értéktanúsítvány szoros egységet alkot, azok nélkül értelmezése és felhasználása nem megengedett.

Debrecen, 2026. május 19.

  
Gorzsás Zsuzsanna  
okleveles ingatlanközvetítő  
és ingatlanvagyon-értékelő

## 2 A szakértői jelentés tárgya, az értékelés célja

Hajdúhadház Város Önkormányzata (4242 Hajdúhadház, Bocskai tér 1) képviselőjében Csáfordi Dénes polgármester megbízott a Hajdúhadház-Gáborkert (zártkert) 19508 és 19656 helyrajzi számú zártkerti ingatlanok értékelésével.

Az értékelés célja az ingatlan piaci-forgalmi értékének megállapítása.

## 3 Az értékelés tárgyainak előzetes vizsgálata, vizsgálati források

A megbízó által meghatározott feladatok teljesítéséhez az értékelendő ingatlan piaci értékét befolyásoló adottságok, körülmények és tényezők megismerése céljából az értékelendő földrészteket a MePar, E-közmű, Oeny.hu és Google Earth térinformatikai felületeken megtekintettem. Az értékmegállapításhoz az Önkormányzat által rendelkezésemre bocsátott tulajdoni lapokat, valamint korábban megvalósult adás-vételi adatokat használtam a foldek.hu, valamint a hirdetmenyek.gov.hu adatbázisok felhasználásával. Vizsgáltam az ingatlan megközelíthetőségét, közvetlen környezetét, úttól való távolságát, a művelés tényét, a környezetben található ingatlanok jellegét és az aktuális piaci érték megállapításához szükséges egyéb információkat. Mindezeket rögzítettem a szakvéleménybe.

### 3.1 Szemle – az értékelés tárgyának helyszíni vizsgálata

A megbízó által meghatározott feladatok teljesítéséhez az értékelendő ingatlan(ok) adottságainak és értékalkotó elemeinek megismerése céljából **2026. május 18-án 13 órai kezdéssel** a tárgyi ingatlanokat megtekintettem. A helyszíni szemle során a rendelkezésemre álló dokumentumok alapján vizsgáltam az ingatlanok elhelyezkedését, valamint megtekintettem a jelenlegi hasznosítását. A digitális műholdtérképek alapján az ingatlanokat beazonosítottam, a településen belüli elhelyezkedésüket és a helyszíni szemléhez szükséges egyéb információkat rögzítettem.

### 3.2 Az értékeléshez felhasznált segédletek

- Tulajdoni lap
- E-közmű, MEGPAR, Oeny, Google Earth, foldek.hu, hirdetmenyek.gov.hu
- A helyszíni szemle során rögzített feljegyzések
- Fényképfelvételek

## 4 A szakértői vizsgálat módszere

Az értékelés az 54/1997.FM rendelet valamint a TEGoVA és az EVS 2003 nemzetközileg is elfogadott módszertani elveit és követelményeit figyelembe véve, továbbá a mindenkor hatályban lévő hazai jogszabályi előírásokat és elvárásokat betartva az óvatos becslés elvét követve készült. Bár a 2000-es évek óta számos új, földértékelésre vonatkozó kormányrendelet született (pl. a 254/2002. Korm. rendelet), az 54/1997. FM rendelet alapvető módszertani keretei a szakmai gyakorlatban még mindig hivatkozási alapot képeznek.

Az értékbecslés összeállítása során kiemelten került figyelembevételre a TEGoVA (az értékelő szervezetek európai csoportja) ajánlása, illetve az általa meghatározott piaci (forgalmi) érték fogalom, mint összehasonlítási alap meghatározása. Az említett szervezet által kiadott Európai Értékelési Szabványok (EVS 2009) 3.1 pontja szerinti piaci érték definíciója;

„az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.”

Ugyanakkor az értékelés szempontjából fontos megjegyezni, hogy a mindenkori piaci ár nem tekinthető abszolút mércének, a piaci értékmeghatározás viszonyítási alapjának kizárólag a minél több elemből álló árszínvonal tekinthető.

#### 4.1 A termőföldértékelés alapelvei és módszerei

A szakirodalmak szerint a termőföld piaci értéke a relatív (összehasonlító) módszerrel és hozamalapú értékelési módszerrel számítható.

A vizsgált ingatlanok szőlő (kert) művelési ágú termőföldek. Az értékelés során a termőföldekre irányadó piaci összehasonlító megközelítés került alkalmazásra, figyelembe véve a szőlőművelésből eredő sajátosságokat, az ültetvény állapotát, műveltségi szintjét, valamint a terület tényleges használatát. A termőföldek értékelésére alkalmazott eljárás a szakirodalmak ajánlásai szerint a piaci adatok elemzésén alapuló összehasonlító eljárás. A módszer arra a feltételezésre és gyakorlati tapasztalatra épül, hogy a közel azonos ökológiai és ökonómiai feltételek közepette elhelyezkedő földek piaci értékének közel azonosnak kell lennie és a piac átlagosan, hosszabb távon valós értéken árazza be az adott eszközöket.

A piaci megközelítés úgy jelzi az értéket, hogy összehasonlítja az eszközt azokkal az azonos, vagy összehasonlítható (hasonló) eszközökkel, amelyekre vonatkozóan a közelmúltban végbement adásvételek árinformációi rendelkezésre állnak és az eszköz fő értékképző jellemzői is megismerhetők. Tehát adott művelési ágú termőföld piaci értéke megfeleltethető a lokális piacon közelmúltban értékesített azonos művelési ágú termőföldek piaci árszintjének.

#### 4.2 A piaci összehasonlító elemzéshez felhasznált források

A termőföld adásvétel tárgyát képező összehasonlító adatok a települési önkormányzatoknál kifüggesztett adásvételi szerződések alapján, a hirdetmények.gov.hu és a foldek.hu forrásból szerezhetők be hiteles módon.

Az értékelés a foldek.hu, és a magyarorszag.gov.hu portálokon szereplő konkrét adatok, az abban nyilvánosságra hozott adásvételi szerződések adatainak felhasználásával készült. Az adatbázisból azokat a művelési ágú ingatlanokat vettem alapul, amelyek értékképző paraméterei a legjobban hasonlítanak a tárgyi ingatlan értékképző jellemzőihez. Az értékeléshez szükséges kellő számú adatot a vizsgált ingatlanok környezetéből választottam ki.

#### 4.3 Korrekciós kiigazítások

A piaci ár meghatározásához legelső eldöntendő kérdés, hogy melyek azok a fő értékmérő tényezők, amelyek a termőföld értékét meghatározhatják. Egy szántó, illetve rét művelési ágú termőföld esetében egyrészt annak területe határozza meg az értéket, azaz az összehasonlító adatok áraiból képzett hektárra vetített korrigált fajlagos ár és a terület szorzata adja a földterület piaci értékét.

Szőlőterületeknél az értékbecslésben a fő értékmérő tényezők részben megegyeznek az általános termőföldekével, de vannak szőlőspecifikus tényezők is. Az ilyen típusú ingatlanoknál az alábbiakat érdemes vizsgálni:

Fő értékmérő tényező	Vizsgált elemek
Lokáció	fekvés, megközelítés
Terület	méret, alak, tulajdoni viszony
Természeti adottság	talaj, lejtés, tájolás
Művelési állapot	gondozottság
Ültetvényállapot	tőkék, kor, fajta
Támrendszer	meglét, állapot
Infrastruktúra	közmű, kút
Jogi helyzet	művelési ág, terhek
Piacképesség	kereslet, használhatóság

Kiigazításra kizárólag azoknál az értékképző elemeknél van értelemszerűen lehetőség, amelyek a műholdtérképek, illetve az összehasonlító adatok alapján konkrétan megnevezhető. Alapvető szabály, hogy korrekciós tényezőként kizárólag azok nevezhetőek meg, amelyek az összehasonlító adatok jellemzői között felmérhető és megismerhető.

A fő értékképző tényező számított fajlagos értékének **összes kiigazítása** – kivételes esetektől eltekintve – nem haladhatja meg a  $\pm 25-35$  %-os mértéket. Ugyanis, az olyan összehasonlító adat, amely ettől magasabb kiigazítást igényelne, az alkalmatlan az egybevetésre, azaz ezeket az adatokat az értékelés folyamatából ki kell zárni.

## 5 Megállapítások - a piaci értékek meghatározása

Az értékelt területek helyszíni bejárása során a 19508 hrsz alatt 'szőlő, kert' művelési ág ellenére szőlőültetvény nem volt megfigyelhető, az ingatlan jelenlegi állapotában gyepes/rétszerű vegetációval borított. Az ingatlanon korábbi szőlőművelés nyomai nem azonosíthatók.

A 19656 hrsz alatt lévő ingatlanon ténylegesen szőlőültetvény található, művelt állapotban. A tőkeállomány vizuális megítélés alapján közepes/jó állapotú. Támrendszer kiépített. Említést érdemel, hogy ez a szőlőültetvény a szomszédos (19657) telekkel történő összevonással érte el jelenlegi méretét.

### 5.1 A vizsgált ingatlanok jellemzői

Helyrajzi szám	19508	19656
Ingatlan fekvése	Zártkert	Zártkert
Terület m <sup>2</sup>	szőlő: 1302 kert: 1210	1 582
Össz terület/m <sup>2</sup>	2 512	1 582
Elhelyezkedés	Hajdúhadház Gáborkert	Hajdúhadház Gáborkert
Tul.lap szerinti megnevezés	a/ szőlő b/ kert	szőlő
Jelenlegi művelési ág	rét/gyep	művelt szőlő
Tul.lap szerinti AK érték	szőlő 4,08 AK kert 0,88 AK	4,95
Össz AK érték	4,96	4,95
Min.osztály	szőlő 1, kert 4	1
Tulajdonos	Önkormányzat Hajdúhadház	Önkormányzat Hajdúhadház
Tulajdoni arány	1/1	1/1
Terhek	nincs	nincs
Széljegy	nincs	nincs
Szolgálat, egyéb	nincs	nincs
Felépítmény	nincs	nincs
Telekforma	kissé trapéz alakú kb. 43*65m	közel tégalalap alakú kb. 95*17m
Út burkolat	részben homokos, részben gyepestes út	homokos földút
Megközelíthetőség	gépkocsival, gyalogosan	gépkocsival, gyalogosan
Aszfaltúttól való távolság	légvonalban kb. 100 méter	légvonalban kb. 70 méter
Gazdasági, piaci környezet	Az ingatlan közelében épület, a környezetében szántó, akácfás terület, rét helyezkedik el. Területébe beolvadt a 19509 hrsz területe.	Területébe beolvadt a 19657 hrsz területe. A 4 es számú főút közelében.

A korrigált fajlagos érték és a piaci érték számítását a következőkben részletezett táblázatok foglalják össze.

## 5.2 Az értékek levezetése

### 5.2.1 19508 hrsz alatti terület értékelése

19508 SZŐLŐ MŰVELÉSI ÁGÚ TERÜLET ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKELŐ TÁBLÁZAT						
ALAPADATOK						
		tárgyi	1. öh. alap	2. öh. alap	3. öh. alap	4. öh. alap
adat forrás			Foldek.hu	Foldek.hu	Foldek.hu	NAV
település		<b>Hajdúhadház</b>	Hajdúhadház	Hajdúhadház	Hajdúhadház	Hajdúhadház
hrsz.		<b>19508</b>	19585	19586	19589	19587
terület	m2	2512	425	822	954	503
kat.t.jöv.	AK	4,96	n.a.	2,57	2,32	1,57
részarány		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
részarány területe	m2	0,2512	425	822	954	503
vételár	Ft		120 000	70 000	300 000	50 000
fajlagos ár	Ft/m2		<b>282</b>	<b>85</b>	<b>314</b>	<b>99</b>
<b>jogügylet időpontja</b>			2024	2024	2023	2024
<i>kiigazítás (időbeli korrekció)</i>	%		5,00%	5,00%	10,00%	5,00%
korrigált fajlagos ár	Ft		126 000	73 500	330 000	52 500
KORREKCIÓS TÉNYEZŐK ÉS MÉRTÉKEK						
fekvés-megközelíthetőség		gyepes úton	jobb	jobb	jobb	jobb
<i>korrekció</i>	%	0	-0,50%	-0,50%	-0,50%	-0,50%
fajlagos földminőség (AK)		4,96	n.a.	n.a.	2,32	1,57
<i>korrekció</i>	%		0,00%	0,00%	0,30%	0,30%
művelési állapot		műveletlen	művelt	művelt	művelt	művelt
<i>korrekció</i>	%	0	-0,50%	-0,50%	0,50%	0,50%
<b>összes korrekció</b>			<b>1,10</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>	<b>0,95</b>
korrigált fajlagos árak	Ft		138 600	69 825	313 500	49 875
korrigált fajlagos árak	Ft/m2		326	85	329	99
<b>korr.fajlagos árak átlaga</b>	Ft	<b>142 950</b>				
<b>korr.fajlagos árak átlaga</b>	Ft/m2	<b>210</b>				
<b>piaci érték</b>	Ft	<b>527 520</b>				
kerékítve	Ft	<b>530 000</b>				

## 5.2.2 19656 hrsz alatti terület értékelése

19656 hrsz SZŐLŐ MŰVELÉSI ÁGÚ TERÜLET ÖSSZEHASONLÍTÓ ÉRTÉKELŐ TÁBLÁZAT						
ALAPADATOK						
		tárgyi	1. öh. alap	2. öh. alap	3. öh. alap	4. öh. alap
adat forrás			Foldek.hu	Foldek.hu	Foldek.hu	NAV
település		<b>Hajdúhadház</b>	Hajdúhadház	Hajdúhadház	Hajdúhadház	Hajdúhadház
hrsz.		<b>19656</b>	19585	19586	19589	19587
terület	m2	1582	425	822	954	503
kat.t.jöv.	AK	4,95	n.a.	2,57	2,32	1,57
részarány		1/1	1/1	1/1	1/1	1/1
részarány területe	m2	1582	425	822	954	503
vételár	Ft		120 000	70 000	300 000	50 000
fajlagos ár	Ft/m2		<b>282</b>	<b>85</b>	<b>314</b>	<b>99</b>
<b>jogügylet időpontja</b>			2024	2024	2023	2024
<i>kiigazítás (időbeli korrekció)</i>	%		5,00%	5,00%	10,00%	5,00%
korrigált fajlagos ár	Ft		126 000	73 500	330 000	52 500
KORREKCIÓS TÉNYEZŐK ÉS MÉRTÉKEK						
fekvés-megközelíthetőség		homokos út	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
<i>korrekció</i>	%	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
fajlagos földminőség (AK)		4,95	n.a.	n.a.	2,32	1,57
<i>korrekció</i>	%		0,00%	0,00%	0,30%	0,30%
művelési állapot		művelt	művelt	művelt	művelt	művelt
<i>korrekció</i>	%	0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>összes korrekció</b>			1,00	1,00	0,97	0,97
korrigált fajlagos árak	Ft		126 000	73 500	320 100	50 925
korrigált fajlagos árak	Ft/m2		296	89	336	101
<b>korr.fajlagos árak átlaga</b>	Ft	<b>142 631</b>				
<b>korr.fajlagos árak átlaga</b>	Ft/m2	<b>206</b>				
<b>piaci érték</b>	Ft	<b>325 892</b>				
kerékítve	Ft	<b>330 000</b>				

Megjegyzés: az összehasonlító adatoknál figyelembe vett 'szőlő és kert' ingatlanoknál, ahol a földterületen gazdasági épület is van, csak a földterület értéke került figyelembevételre.

## 5.3 Értékmódosító tényezők rövid magyarázata

**Elhelyezkedés** – a kiigazítás a megközelíthetőség lehetőségei alapján indokolt (szilárd burkolatú, avagy földút), továbbá aszfaltozott, közvetlen főútvonal mentén fekvő termőföldeknél a viszonyítási alaphoz képest magasabb korrekció indokolt. Az elemzések azt mutatják, hogy az úttól távolabb elhelyezkedő, rossz megközelíthetőséggel rendelkező földrészletek alacsonyabb fajlagos árral rendelkeznek, mint az út mellett fekvők. Viszonyítási alap a településhez, közlekedési csomóponthoz, autópályához, főútvonalhoz, illetve felvásárlási vagy feldolgozási egységekhez való közelség.

**Fajlagos földminőség** - a piaci alapú összehasonlító módszer alkalmazása esetén mindenképpen fontos az AK érték eltérést kifejező korrekciós tényező számítása. Termőföld esetén a piaci érték összegét – a művelési

ág, a fajlagos földminőség és a föld jövedelmezősége alapján – valamennyi értékalkotó tényező együttes mérlegelésével kell megállapítani, önmagában az arany-korona érték nem lehet irányadó. Ezzel összhangban a termőföldek esetében a fő értékmérő tényezőnek a terület méretét kell tekinteni és a fajlagos földminőség (AK/ha) eltérések tekintetében pedig +/- érték kiigazításokat szükséges végezni.

**Területi műveltség** - A szőlő műveltségi állapota az értéket befolyásoló lényeges tényező, mivel a gondozott, termőképes ültetvény azonnali gazdasági hasznosítást biztosít, míg az elhanyagolt vagy műveletlen terület esetében jelentős ráfordítás szükséges a terület helyreállításához, újra telepítéséhez, vagy művelésbe vonásához. Ennek megfelelően az értékelés során korrekció alkalmazása indokolt.

**Az időmúlás korrekció** - Az értékelést 2026. májusi árszinten kell elvégezni. Az összehasonlító adatok adásvételi szerződésai 2023-24-es év időszak adatai, ezért 5-10% kiigazítás indokolt.

## 6 Összefoglalás

Az egyes ingatlanok forgalmi értékét az értékelés fordulónapján, azaz 2026. 05.19-én az alább részletezettek szerint állapítom meg:

Hrsz	Művelési ág	Tul.lap szerinti részlet	m <sup>2</sup>	Ft/m <sup>2</sup>	Végső forgalmi érték Ft	Kerekítve
19508	Zártkert	szőlő, kert	2512	210	527 520	530 000 Ft
19656	Zártkert	szőlő	1582	206	325 892	330 000 Ft

Az értékmegállapítás per-, teher-, és igénymentes, forgalomképes állapotra vonatkozik. A megállapított forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz, az adás-vételi ügyletre vonatkozó Általános Forgalmi adó az eladó és a vevő adóalanyisága, valamint a mindenkor hatályos ÁFA törvény alapján kerül meghatározásra.

A zártkerti elhelyezkedésből és a kertéségi övezetek sajátosságaiból adódóan az ingatlanok esetében fokozott vagyonvédelmi és használati kockázatok merülnek fel, amelyek a piaci megítélést és a keresletet kedvezőtlenül befolyásolhatják. Emiatt a piaci igények alapján az egyes területeknél a helyi tapasztalatok szerint érték eltérítés alkalmazható.

## 7 NYILATKOZATOK, TANÚSÍTVÁNY


- Nyilatkozom, hogy a szakértői véleményt a szakterületre vonatkozó szakirodalmak alapján, az azokban foglalt ismereteket, módszereket és eljárásokat alkalmazva – legjobb szaktudásom szerint lelkiismeretesen, független értékbecslőként készítettem el.
- Nyilatkozom, hogy érdekeltségem az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal kapcsolatban nincs, a felekhez való viszonyom alapján kizáró ok nem áll fenn. A tárgyi ingatlan(ok), illetve az összehasonlító adatok között szereplő ingatlanok szükség szerinti helyszíni vizsgálatát, a szükséges adatok, illetve dokumentumok beszerzését, az elemzéseket, a számításokat és a szakértői vélemény összeállítását személyesen hajtottam végre.
- Nem vállalok felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági, piaci vagy fizikai eseményekért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket. Elemzéseimet, következtetéseimet egy, vagy több, az értékelés fordulónapján megállapítható adatok alapján rögzítettem, amely arra hivatott, hogy az értékelt ingatlanoknak a fordulónapon érvényes értékét meghatározzam.

A szakvélemény következtetései az alábbiakban ismertetett főbb feltételezéseken alapulnak és a következő korlátozó feltételek mellett érvényesek;

- A szakvélemény egységes szerkezet, ezért a részmegállapítások kiragadása és felhasználása nem megengedett.
- A megállapított érték és a szakvélemény díjazása között nincsen összefüggés.
- A szakvélemény valós forrásokból beszerzett adatok felhasználásával készült, azok valóságtartalmáért felelősséggel nem tartozom.

A szakértő 1. pontban adott véleménye a címlapon szereplő keltezésétől számított 180 napig érvényes. Feltételeztem, hogy az értékelt ingatlan kizárólag a magán és közjogi korlátoknak alávetett, egyebekben korlátmentesen forgalomképes. A szakértői vélemény a tárgyi ingatlan tulajdonjogának ellenértékét az értékelés időpontjában fennálló állapotnak megfelelően határozta meg.

Kelt: Debrecen, 2026. május 19.

  
Gorzsás Zsuzsanna  
okleveles ingatlanvagyonközvetítő  
és ingatlanvagyon értékelő

## 8 Mellékletek

### 8.1 Tulajdoni lapok



Hajdú-Bihar Vármegyei  
Kormányhivatal Földhivatali  
Főosztály Ingatlan-nyilvántartási  
Magyarország 4024 Debrecen,  
Kossuth utca 12-14.

Tulajdonlap-másolat  
(teljes)

Ügyazonosító:  
INVER/TULLAP/20260519/5763  
2026.05.19



Oldal 1/2

Hajdúhadház  
Zártkert, 19508 helyrajzi szám

Hajdúhadház, Zártkert, 19508

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 63001/2/2021.06.24			
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
a	Szőlő	1 osztály	1302	4,08
b	Kert	4 osztály	1210	0,88
Földrészlet összesen			2512	4,96
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31860/34/1996.06.11			
Önálló szöveges bejegyzés				
7422 tul. lap				

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 17984/1947.11.27	☉ Törő határozat 39616-2/2007.02.05
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS		
Tulajdoni hányad: 1/2		
Jogcím: adásvétel, 17984/1947.11.27		
Név: Ábrók Miklósné, Születési név: Gargya Julianna, Születési év: 1911, Anyja neve: Birta Mária		
Jogosult címe: 4242 HAJDÚHADHÁZ, Bercsényi utca 12		
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 15364/1975.08.16	☉ Törő határozat 46327/2007.03.06
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS		
Tulajdoni hányad: 1/2		
Jogcím: öröklés, 15364/1975.08.16		
Név: Papp Imréné, Születési név: Ábrók Julianna, Születési év: 1943, Anyja neve: Gargya Julianna		
Jogosult címe: 4242 HAJDÚHADHÁZ, Hunyadi utca 19		
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 39616-2/2007.02.05	☉ Törő határozat 46327/2007.03.06
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS		
Tulajdoni hányad: 1/2		
Jogcím: öröklés, ingyenes átengedés		
Név: Papp Imréné, Születési név: Ábrók Julianna, Születési év: 1943, Anyja neve: Gargya Julianna		
Jogosult címe: 4242 HAJDÚHADHÁZ, Hunyadi utca 19		
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 46327/2007.03.06	☉ Törő határozat 68614/2/2018.09.05
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS		
Tulajdoni hányad: 1/1		
Jogcím: adásvétel		
Név: Szabó Lászlóné, Születési név: Kiss Ibolya, Születési év: 1960, Anyja neve: Bacsó Margit		
Jogosult címe: 4242 HAJDÚHADHÁZ, Hunyadi utca 11/b		

Folytatás a következő oldalon



Hajdú-Bihar Vármegyei  
Kormányhivatal Földhivatali  
Főosztály Ingatlan-nyilvántartási  
Osztály  
Magyarország 4024 Debrecen,  
Kossuth utca 12-14.

Tulajdonlap-másolat  
(teljes)

Ügyazonosító:  
INVER/TULLAP/20260519/3763  
2026.05.19

Oldal 2/2

Hajdúhadház  
Zártkert, 19508 helyrajzi szám

Folytatás az előző oldalról

5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 68614/2/2018.09.05	Törő határozat 63001/2/2021.06.24
<b>Tulajdonjog</b>		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel Név: HAJDÚHADHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 4242 HAJDÚHADHÁZ, Bocskai tér 1		
6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 63001/2/2021.06.24	
<b>Tulajdonjog</b>		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel, 68614/2/2018.09.05 adásvétel, 50973/2/2018.05.04 telekalakítás Eredeti határozat: 68614/2/2018.09.05 Név: HAJDÚHADHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 4242 HAJDÚHADHÁZ, Bocskai tér 1		

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 800278/2021.05.05	Törő határozat 800278/5/2021.05.05
<b>Telekalakítási eljárás megindítása</b>		
a Hajdúhadház 19508 és 19509 hrsz.-ú ingatlanokra Név: HAJDÚHADHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 4242 HAJDÚHADHÁZ, Bocskai tér 1		
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 63001/2/2021.06.24	
<b>Önálló szöveges bejegyzés</b>		
Területébe beolvadt a 19509 hrsz terület a 600817/2021. számú záradékolt munkarésszel		

Az E-hiteles tulajdonlap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemlé másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



Hajdú-Bihar Vármegyei  
Kormányhivatal Földhivatali  
Főosztály Ingatlan-nyilvántartási  
Osztály  
Magyarország 4024 Debrecen,  
Kossuth utca 12-14.



Tulajdonlap-másolat  
(teljes)  
Ügyazonosító:  
INVER/TULLAP/20260518/24728  
2026.05.18

Hajdúhadház  
Zártkert, 19656 helyrajzi szám

Oldal 1/2

Hajdúhadház, Zártkert, 19656

#### I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 63004/2/2021.06.24			
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Szőlő	1 osztály	1582	4,95
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 31860/39/1996.06.20			
Önálló szöveges bejegyzés				
7567 tl.				

#### II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 12879/1971.09.28	Törő határozat 76161/2012.10.25
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: örökítés, 12879/1971.09.28 Név: Agárdi Miklós, Születési év: 1938, Anyja neve: Hajdu Róza Jogosult címe: 4242 HAJDÚHADHÁZ, Bercsényi utca 16		
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 76161/2012.10.25	Törő határozat 58641/2013.07.11
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/2 Jogcím: örökítés Név: Megyesiné Agárdi Zsuzsanna, Születési név: Agárdi Zsuzsanna, Születési év: 1960, Anyja neve: Melikovszki Zsuzsanna Jogosult címe: 4031 DEBRECEN, Herceg utca 6		
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 76161/2012.10.25	Törő határozat 58641/2013.07.11
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/2 Jogcím: örökítés Név: Agárdi Miklós, Születési név: Agárdi Miklós, Születési év: 1962, Anyja neve: Melikovszki Zsuzsanna Jogosult címe: 9730 KÖSZED, Szőlőskert utca 5		
4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 58641/2013.07.11	Törő határozat 63004/2/2021.06.24
Tulajdonjog		
Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel Név: HAJDÚHADHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 4242 HAJDÚHADHÁZ, Bercsai tér 1		

Folytatás a következő oldalon

	<b>Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály</b> Magyarország 4024 Debrecen, Kossuth utca 12-14.	<b>Tulajdonlap-másolat (teljes)</b> Ügyazonosító: INVER/TULLAP/20260518/24728 2026.05.18	Oldal 2/2 <b>Hajdúhadház Zártkert, 19656 helyrajzi szám</b>
<b>Folytatás az előző oldalról</b>			
<b>5.</b>	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 63004/2/2021.06.24		
	<b>Tulajdonjog</b> Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: adásvétel, 58641/2013.07.11 adásvétel, 50520/2/2013.05.13 telekalakítás Eredeti határozat: 58641/2013.07.11 Név: HAJDÚHADHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 4242 HAJDÚHADHÁZ, Bocskai tér 1		
<b>III. RÉSZ</b>			
<b>1.</b>	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 800276/2021.05.05	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Törli határozat</b> 800276/5/2021.05.05	
	<b>Telekalakítási eljárás megindítása</b> a Hajdúhadház 19656 és 19657 hrsz.-ú ingatlanokra Név: HAJDÚHADHÁZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 4242 HAJDÚHADHÁZ, Bocskai tér 1		
<b>2.</b>	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 63004/2/2021.06.24		
	<b>Önálló szöveges bejegyzés</b> Területébe beolvadt a 19657 hrsz terület a 600821/2021. számú záradékolt munkarészrel		
<p>Az E-hiteles tulajdonlap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle-másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.</p>			
<b>TULAJDONI LAP VÉGE</b>			

## 8.2 19508 hrsz fotók, térkép dokumentációk





### 8.3 19656 hrsz fotók, térkép dokumentációk

