

Hajdúszoboszló Város Önkormányzata és
Czeplédi Gyula polgármester részére

Tárgy: kérelem
Ügyintéző: dr. Volosinovszki Vanda
Melléklet: ingatlan értékbecslés

4200 Hajdúszoboszló
Hősök tere 1.

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Képviselő-testület!

A Mester Invest Kft. (székhelye: 1042 Budapest, Munkásotthon u. 46., cégjegyzékszám: 01-09-993848) képviselétében alulírott Barna Gábor ügyvezető az alábbiakkal keresem meg:

Korábbi megkereséseinkből ismert, hogy a Kft. tulajdonát képezik a Hajdúszoboszló, 7758, 7759, 7760, 7762 és 7763 helyrajzi számon nyilvántartott kivett, telephely, és a 7761 helyrajzi számon nyilvántartott, magánhasználatú út besorolású ingatlanok. A hat helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan a valóságban egy egybefüggő terület, mérete összesen **79.070 m²**.
Az ingatlan jelenleg lakóövezeti (Lke-3) besorolású.

A terület a megvásárlásakor **elhagyott, külterületen elhelyezkedő vályogvető gödör** volt, tele szeméttel.

A tulajdonjog megszerzését követően jelentős ráfordítással tettük használhatóvá és hasznosíthatóvá az ingatlant: a szemetet elszállítottuk, a területet feltöltöttük, füvesítettük és fákat telepítettünk. Tettük mindezt annak reményében, hogy a hasznosítás mind Cégünknek, mind a Városnak megfelelő módon történhessen. Hosszú távú terveink szerint a területen – belterületbe vonást és lakóövezetté minősítést követően – **lakóingatlanok építésére került volna sor**, elsősorban családi házas övezet szerepelt az elképzeléseink között.

A fentiek alapján kezdeményeztük az Önkormányzatnál a terület **belterületbe vonását**, amelyre az 53/2007. (III. 22.) számú képviselő-testületi határozattal sor került, majd a kertvárosias lakóövezetbe (Lke-3) sorolás is megtörtént, tehát a **hasznosítás módjára vonatkozó terveink az Önkormányzat előtt is ismertek voltak**.



A lakóövezetbe sorolás előkészítése során maximálisan együttműködtünk az akkori városvezetéssel, a terveket a debreceni Liget Lakópark tervezője készítette, ami garantálta azt, hogy a tervek valamennyi érintett tetszését elnyerjék, és valóban olyan ingatlanok kerüljenek felépítésre, amelyek díszei lehetnek a városnak. Látható tehát, hogy komoly előkészületeket tettünk annak érdekében, hogy ez a lakópark felépülhessen.

A lakóingatlanok tervezése és kivitelezése során is az volt a szándékunk, hogy a városvezetés véleményének figyelembe vételével járjunk el.

A terület közvetlen szomszédságában időközben egy olyan vágóhíd felépítése és üzemeltetése kapott engedélyt, amelynek kapacitása napi 1000 sertés/nap. A beruházásról csak akkor szereztünk tudomást, amikor az építkezés már folyamatba volt, így nem volt lehetőségünk egyeztetni sem az Önkormányzattal, sem a vágóhíd tulajdonosával az általunk tervezett lakóparkról. A területen lakóingatlanok építése az eredeti terveinkkel nem egyeztethető össze, hiszen a vágóhíd miatti jelentős zaj- és szagterhelés miatt a felépülő lakások értékesítése nehezített. Sem az előzetes hatástanulmánnyal, sem az építési engedély kiadásakor nem kaptunk megkeresést előzetes egyeztetésre, így nem volt módunk jelezni a Városvezetés felé, hogy a tervezett ingatlanfejlesztés a szomszédos vágóhíd megépítése és üzemeltetése miatt jelentős problémába ütközik.

Nem vitatott, hogy az építési és a használatbavételi engedély kiadása az illetékes kormányhivatal hatáskörébe tartozik, ennek ellenére sajnálatosnak tartom, hogy az Önkormányzat nem látta szükségesnek legalább egy informális egyeztetés összehívását, különös tekintettel arra, hogy – mint azt fentebb kifejtettem – az Önkormányzat tudott a lakópark megvalósításának tervéről. Megítélésem szerint a jelenlegi Városvezetés a tulajdonunkban lévő területre vonatkozó korábbi eseményeket és egyeztetéseket nem kellő súllyal vette figyelembe.

Véleményem szerint egy olyan méretű beruházásról, mint a felépült vágóhíd, a környék ingatlantulajdonosainak lehetőséget kellett volna kapniuk a véleménynyilvánításra. Egy nagykapacitású vágóhíd létesítése és üzemeltetése nem teszi a környéket vonzó lakókörnyezetté, a lakóingatlanok értékét jelentősen csökkenti, ez a körülmény pedig nem csak a Mester Invest Kft-t, hanem a környék valamennyi ingatlantulajdonosát súlyosan érinti.

A másik értékcsökkentő tényező a tervezett útépités, amely a 7759, 7760, 7761, 7762 és 7763 helyrajzi számokat érinti, és megvalósulása esetén az ingatlanok egyben történő hasznosítását ellehetetleníti, valamint jelentős, 7.387 m² területvesztéssel jár.



Hajdúszoboszló Város Önkormányzata Képviselő-testületének a partnerségi egyeztetés szabályairól szóló 10/2017. (IV. 20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 1. § (1) bekezdése alapján a település közigazgatási területét részlegesen érintő településfejlesztési koncepció, integrált településfejlesztési stratégia és településrendezési eszközök, valamint a településképi arculati kézikönyv és településképi rendelet készítése esetén a **településen** lakóhellyel, tartózkodási hellyel, illetve ingatlanulajdonnal, székhellyel, telephellyel **rendelkező**, a településen működő **gazdálkodó szervezet a partnerségi egyeztetésben résztvevők körébe tartozik.**

A Rendelet 2. § (2) bekezdése értelmében a partnerek általános tájékoztatásának eszközei:

- a) a tájékoztató anyagnak az önkormányzat hivatalos honlapján való megjelentetése;
b) a tájékoztató anyagnak a helyi, önkormányzati médiában való megjelentetése;
c) az önkormányzat (a polgármesteri hivatalban található) hivatalos hirdetőtábláján hirdetmény
kifüggesztése;
d) egyes partnerek tájékoztatása külön, tértivevényes levél megküldésével is történhet.

Bár a rendelet nem teszi kötelezővé az egyes partnerek tértivevényes levél útján történő tájékoztatását, határozott álláspontom szerint indokolt és szükséges lett volna a Mester Invest Kft. egyedi tájékoztatása és a partnerségi egyeztetésbe történő bevonása az út nyomvonalának kijelölését megelőzően. A tervezett útépités rendkívül nagymértékben érinti a Mester Invest Kft. tulajdonában lévő ingatlanokat, így az egyeztetés elmaradása már most jelentős értékcsökkenést okozott, amely az út megvalósításával növekedni fog.

A leírt okok miatt jelentősen csökkent az ingatlan értéke, illetve nagymértékű területcsökkenés fog bekövetkezni.

Földmérő által készített felmérés alapján a kijelölt nyomvonalon tervezett út megépítése önmagában 7.387 m² területcsökkenést eredményez. Ezen felül a tervezett útpítés a területileg egységet képező ingatlanokat „kettévágja”. Az útpítéssel érintett területen felül ez további 6.505 m² olyan területet jelent, amelynek hasznosítása szintén lehetetlenné válik. Ez a „sarok” a 7763 helyrajzi számú ingatlan teljes területe, valamint a 7760, 7761 és 7762 helyrajzi számú ingatlanok a 7763 helyrajzi számú terület és a tervezett út közé eső részei. A területveszteség mindösszesen 13.982 m².



Az általunk „Liget Lakópark 2.”-nek nevezett projekt megvalósítása az előállt helyzetben nem lehetséges, pedig pont most lenne aktualitása.

Debrecenben jelentős fejlesztések zajlanak, új munkahelyek létesülnek, és ezzel párhuzamosan nagy az igény a lakóingatlanokra is, azonban Debrecen területén beépíthető telek már nincs. Erre tekintettel Hajdúszoboszló ideális lehetne egy igényes és magas műszaki tartalommal épülő lakópark megvalósítására, mivel Debrecen innen könnyen és gyorsan megközelíthető. A megközelíthetőséget jelentősen javítani fogja az a kétsávos út, amelynek tervei már elkészültek, és belátható időn belül meg is épül a két város között.

Az ingatlant felértékelítettük annak érdekében, hogy megállapítható legyen az értékcsökkenés. A jelen kérelmem mellékleteként csatolt felértékelést több banknak rendszeresen dolgozó értékbecslő készítette, akinek széleskörű összehasonlító adatok állnak rendelkezésére, így – álláspontom szerint - az értékbecslés kellően megalapozott.

Az értékbecslő megállapította, hogy az ingatlan értéke a vágóhíd megépítésének következtében mintegy 25%-kal csökkent. Ezen túlmenően – ha mégis az eredeti terveknek megfelelően hasznosítanánk az ingatlant - a felépülő lakóházak értékesítése is jelentős nehézségekbe ütközne, a vágóhíd közelsége miatt.

Az elkészült értékbecslés alapján az ingatlan értéke abban az esetben, ha nem épül meg a vágóhíd, összesen 789.606.299,- Ft + 213.193.701,- Áfa, azaz bruttó 1.002.800.000,- Ft, ami 15.354,- Ft + 4.146,- Ft Áfa, azaz összesen bruttó 19.500,- Ft-os négyzetméterenkénti árat jelent.

A vágóhíd miatti értékvesztés figyelembe vételével az ingatlan értéke 581.811.024,- Ft + 157.088.976,- Ft áfa, azaz bruttó 738.900.000,- Ft. Ez négyzetméterenként 11.313,- Ft + 3.055,- Ft Áfa, tehát bruttó 14.368,- Ft/m².

Számszerűsítve ez mindösszesen 207.795.276,- Ft + 56.104.724,- Ft Áfa, azaz bruttó 263.900.000,- Ft értékcsökkenés egy családi tulajdonban lévő vállalkozás vagyónában.

Ezt az értéket fogja tovább csökkenteni a területet érintő utépítés. A Mester Invest Kft. az utépítéssel jelentős, 7.387 m² területet veszít, másrészt az új út rendkívüli közelsége tovább rontja az értékesítési kilátásokat.

Társaságunk célja az ingatlan sorsának oly módon történő rendezése, amely mind a Város, mind pedig a Mester Invest Kft. érdekeinek megfelel.

A tervezett utépítés megvalósítása esetén a Cégünk tulajdonában lévő terület egy jelentős részének kisajátítására mindenképpen sor kerül.

A kisajátításról szóló 2007. évi CXIII. törvény 9. § (1) bekezdése alapján a kisajátítással érintett ingatlan tulajdonosát teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás illeti meg. A 13. § (1) bekezdése alapján a kártalanítás történhet csereingatlanra is. A 13. § (4) bekezdése szerint ha a csereingatlan értéke kisebb, mint a kisajátított ingatlané, a tulajdonosnak a különbözetnek megfelelő pénzbeli kártalanítás jár.

A fentiek alapján megoldási javaslatunk az alábbiak:

1. A Hajdúszoboszló, 7758, 7759, 7760, 7762 és 7763 helyrajzi számon nyilvántartott kivett, telephely, és a 7761 helyrajzi számon nyilvántartott, magánhasználatú út besorolású ingatlanokat felajánljuk megvásárlásra az Önkormányzatnak, 639.992.126,- Ft + 172.797.874,- Ft Áfa, azaz bruttó 812.790.000,- Ft vételár ellenében.

2. A másik lehetséges megoldás, ha a tulajdonunkban álló területet megfelelő méretű és elhelyezkedésű ingatlanra/ingatlanokra tudjuk elcserélni az Önkormányzattal, akár értékkülönbözet megfizetése mellett.

A Mester Invest Kft. tulajdonát képező terület mindkét esetben átkerülne az Önkormányzat tulajdonába, így a tervezett utépítés ezen ingatlanok vonatkozásában kisajátítási eljárás lefolytatása és mindenféle egyéb akadály nélkül megvalósulhat.

Kérem, hogy a fenti kérelmünket szíveskedjen a Képviselő-testület elé terjeszteni megtárgyalásra. Kérelmünk megtárgyalása során a képviselő-testületi ülésen részt kívánunk venni, ezért kérjük, hogy annak időpontjáról szíveskedjenek értesíteni.

Amennyiben az előterjesztés előtt szükséges, természetesen állunk rendelkezésre személyes egyeztetés lefolytatására is.

Bízunk abban, hogy sikerül minden érintett számára előnyös megállapodást kötnünk, mert ennek elmaradása esetén sajnos nem áll módunkban eltekinteni a szükséges jogi lépések megtételétől, a Mester Invest Kft. vagyonában bekövetkezett értékcsökkenés érvényesítése érdekében.

Segítő közreműködését előre is köszönöm!

Debrecen, 2025. április 4.

Tisztelettel:



Barna Gábor
ügyvezető

Mester Invest Kft.
1042 Budapest, Munkásotthon u. 46.
Adószám: 24171012-2-41

INGATLAN - ÉRTÉKELÉS

4200 Hajdúszoboszló

alatt található

Hrsz.: 7758, 7759, 7760, 7761, 7762

Kivett telephely; Kivett saját használatú út megnevezésű ingatlanok

piaci értékére vonatkozóan



Fotó készült: 2025.02.20.

Dér István
ingatlan értékelő
901338/2024

ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÁSA

MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlanok megnevezése:	Kivett telephely; Kivett saját használatú út
Megrendelő neve:	Mester Invest Kft.
Megrendelő címe:	1042 Budapest, Munkásotthon utca 46.

INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Ingatlan-nyilvántartási cím:	4200 Hajdúszoboszló, 7758, 7759, 7760, 7761 7762 hrsz.
Ingatlan címe a valóságban:	4200 Hajdúszoboszló, 7758, 7759, 7760, 7761 7762 hrsz.
HRSZ:	7758, 7759, 7760, 7761 7762

TULAJDONVISZONYOK

Ingatlan tulajdonosa(i):	Mester Invest Kft.
Tulajdoni hányad(uk):	1/1
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Bejegyzett tények, terhek, széljegyek:	van Telki szolgálmi jogok; Jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom az OTP Bank Nyrt. javára;

ÉRTÉKELT JOG	Per- és igénymentes tulajdonjog
ÉRTÉKELÉS CÉLJA	Piaci érték meghatározása

INGATLAN BEMUTATÁSA

Értékelt ingatlan telkek nagysága (m ²):	51428	Felépítmény építési ideje:	-
--	-------	----------------------------	---

ÉRTÉKMEGHATÁROZÁS

Értékelés elve:	Piaci összehasonlító módszer		
Értékelés fordulónapja:	2025.02.20	Értékelés érvényessége:	90 nap

Érték piaci módszerrel (különleges korrekció alkalmazása nélkül):	1 103 107 554 Ft	azaz	Egymilliárd-százhárommillió-százhetezer-ötszázötvennégy Ft
Érték piaci módszerrel (különleges korrekció alkalmazásával):	812 790 000 Ft	azaz	Nyolcszáztizenkétfélmillió-hétszázkilencvenezer Ft
Végső (elfogadott) piaci érték:	812 790 000 Ft	azaz	Nyolcszáztizenkétfélmillió-hétszázkilencvenezer Ft

MEGJEGYZÉS

A rendelkezésre álló dokumentációk alapján az ingatlanok beazonosíthatók. A vizsgált ingatlanok közül 4 db kivett telephelynek, 1 db kivett saját használatú útnak minősül.

Az értékelt ingatlanok tulajdoni lapjain egységesen egy tulajdonos szerepel: Mester Invest Kft. 1/1 tulajdoni hányaddal.

Az ingatlannyilvántartás szerint telki szolgalmi jogok, valamint az OTP Bank Nyrt javára jelzálogjog, továbbá elidegenítési és terhelési tilalom van bejegyzve (tulajdoni lap szerint). Széljegyzet bejegyzés nincs. A telekingatlanok nincsenek körbekerítve, közműcsatlakozással nem rendelkeznek. Közvetlen közterületi kapcsolatok csak részben biztosított.

Hajdúszoboszlói szabályozási terv szerint Lke-3 (kertvárosias lakóövezet) övezetben találhatók.

A telekingatlanok helyrajzi szám és terület szerint:

- 7758 hrsz.-ú ingatlan területe: 18 120 m²

- 7759 hrsz.-ú ingatlan területe: 17 014 m²

- 7760 hrsz.-ú ingatlan területe: 18 119 m²

- 7762 hrsz.-ú ingatlan területe: 20 215 m²

Az adatok alapján az összes építési terület 73 468 m².

- 7761 hrsz.-ú ingatlan területe: 3 734 m² (Kivett saját használatú út).

A megbízó telekmegosztási és beépítési tervet készített, amelyet számomra átadott. A terv szerint 79 építési telek felosztását kívánták eszközölni a helyi építési szabályzatnak megfelelően. További információt nem kaptam a beépítéssel kapcsolatban.

A megbízó kérése:

1, Az öt külön helyrajzi számon lévő ingatlanok értéke együttesen kerül meghatározásra.

2, Az értékmegállapítás lakóövezeti telekként készül el, feltétellel a későbbi átminősítést.

Az öt külön helyrajzi számú ingatlan összes területe 77.202 m², amiből az összes építési terület (73 468 m²) 70%-át vettem alapul, így az értékmeghatározásnál 51 428 m² a tiszta beépíthető terület. A fennmaradó 22 040 m² terület és a 3 734 m² kivett saját használatú út ú.n. közcélú területrészek (összesen: 25 774).

Hajdúszoboszló hatályos szabályozási terve szerint a DNY-i városhatárnál, a Csepű sor és a városból kivezető Kabai út összekötésére a jövőben elkerülő útszakasz kivitelezését tervezik. Ennek hatására a 7759, 7760, 7761 és a 7762 hrsz.-ú ingatlanoknál területvesztés áll fenn. Az érték meghatározásánál az ingatlannyilvántartás szerinti teljes területet vettem alapul.

A telekingatlanok szomszédságában a Mező utcán az elmúlt években a Nagyhegyes Hús Kft. vágóhidat létesített, amelynek következtében az értékelés tárgyát képező ingatlanok értékesíthetőségére negatív hatást gyakorolnak. Az érték meghatározásánál a negatív befolyásoló hatást figyelembe vettem.

Az értékelők a tulajdonos/ügyfél adó-alanyiságát nem vizsgálták.

A meghatározott értékek tartalmazzák a hatályos jogszabályoknak megfelelő Áfa-t.

Jelen értébecslés tájékoztató jellegű, hitelfedezet igazolására nem használható.

Helyszíni szemle dátuma: 2025.02.20

Értékelés dátuma: 2025.02.20

Készítette:



Dér István
ingatlan értékelő

INGATLAN BEMUTATÁSA ÉS ÉRTÉKELÉSE

INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

Cím (Tulajdoni lap)	4200	Hajdúszoboszló	7758, 7759, 7760, 7761 7762	hrs.			
Cím (valóságban)	4200	Hajdúszoboszló	7758, 7759, 7760, 7761 7762	hrs.			
Helyrajzi szám	Megnevezés		Értékelt tul-i hányad	Értékelt telek		Teljes telek	
7758, 7759, 7760, 7761 7762	Kivett telephely; Kivett saját használatú út		1/1	51428	m ²	51428	m ²
Tulajdonosok / tulajdoni hányad	Mester Invest Kft.		1/1				
Értékelt jog	tulajdonjog		jogi jelleg	önálló ingatlan			
Terhek, jelzálog jogok	Telki szolgalmi jogok; Jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom az OTP Bank Nyrt. javára; (tulajdoni lap szerint).						
Széljegyek	A tulajdoni lap széljegy bejegyzést nem tartalmaz.						
Megjegyzés	Az ingatlan-nyilvántartási adatok a 2025.02.25-én kiadott E - hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat alapján lettek rögzítve.						

FÖLDTERÜLETEK JELLEMZŐI

Elhelyezkedés	Az értékelt ingatlanok Hajdúszoboszló központjától (polgármesteri hivatal) légvonalban ÉNy-i irányban kb. 1,3 km-re, lakóingatlanok és ipari ingatlanok szomszédságában találhatók.							
Környezetének jellemzői	Kiépített, szabályozott, összközműves, közepes forgalmú utca (Nyugati sor).							
Telekrész esetén jellemző adatok	megosztás	nincs	értékelt telekrész nagysága	51428	m ²	értékelt tulajdoni hányad	1/1	
Infrastruktúra	Közműcsatlakozás nincs.							
Kerítés	Nincs							
Telek tájolása, felszíne	A telekingatlanok megosztást követően vegyes tájolásúak, egységesen sík felszínűek.							
Egyéb jellemzők	A részemre eljuttatott domuntációk alapján a megosztást követően feltételezem, hogy a telkek mérete a környezetében kialakult átlagos méretnek felelnek meg (tm. szerint), közvetlen közterületi csatlakozásuk biztosított. HÉSZ alapján Lke-3 övezeti besorolású (Kertvárosias lakóterület), szabály szerint 500m ² legkisebb önálló telekhányaddal, 35%-os legnagyobb beépíthetőséggel, oldalhatáron álló beépítési móddal és maximum 4,5 m homlokzatmagassággal, lakóépületek elhelyezését is biztosító terület.							

INGATLANOK ÁLTALÁNOS BEMUTATÁSA

Az értékelt ingatlanok Hajdúszoboszló központjától (polgármesteri hivatal) légvonalban DNy-i irányban kb. 1,3 km-re, lakóingatlanok és ipari ingatlanok szomszédságában találhatók. A telekingatlanok közmű csatlakozással nem rendelkeznek, szilárd burkolatú úton részben megközelíthetők (kizárólag a kivett magánút megnevezésű terület rendelkezik közvetlen közterületi csatlakozással), sík felszínűek, füves, fás területek. A helyszíni szemle során megvizsgáltam az ingatlan környezetét, adottságait, felmértem az ingatlan paramétereit. Tájékoztottam a környezetében hasonló és eltérő funkcióval rendelkező ingatlanok paramétereiről. Az értékelt ingatlanok környezetében többnyire lakóépületek találhatók. Az értékelt telekingatlanok szomszédságában a Mező utcán az elmúlt években a Nagyhegyes Hús Kft. vágóhidat létesített, amelynek következtében az értékelés tárgyát képező ingatlanok értékesíthetőségére negatív hatást gyakorolnak.

ÉRTÉKKÉPZÉS I.		Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés					
	vizsgált ingatlan	összehasonlító ingatlan 1		összehasonlító ingatlan 2		összehasonlító ingatlan 3	
adat forrása		kínálati ár	2025	kínálati ár	2025	kínálati ár	2025
irányítószám	4200	4200		4030		4200	
település	Hajdúszoboszló	Hajdúszoboszló		Debrecen		Hajdúszoboszló	
cím	7758, 7759, 7760, 7761 7762 hrsz.	Ady Endre utca		Kerekestelep		Nyugati sor	
telek területe	51428	87107		64716		779	
eladási / kínálati ár (Ft)		2 310 000 000		1 620 000 000		21 000 000	
infláció/defláció/kínálati korrekció		-25%		-25%		-15%	
fajlagos ár (Ft/m ²)		19 889		18 774		22 914	
más település		0%		-5%		0%	
infrastruktúra korrekció		-5%		0%		-5%	
jogi állapot korrekció		0%		0%		0%	
településen belüli elhelyezkedés		0%		0%		0%	
különleges korrekció (vágóhíd)		0%		0%		0%	
korrekciók átlag / összesen	-5%	-5%		-5%		-5%	
fajlagos ár (Ft/m ²):		18 895		17 836		21 768	
súlyozott fajlagos ár átlag (Ft/m ²):	19 500	Számított ingatlan érték:			1 002 825 049 Ft		
Az ingatlan egészének piaci értéke összehasonlító módszerrel:							
1 002 800 000 Ft		azaz		Egymilliárd-kétmillió-nyolcszázezer Ft			

ÉRTÉKKÉPZÉS II.		Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés					
	vizsgált ingatlanok	összehasonlító ingatlan 1		összehasonlító ingatlan 2		összehasonlító ingatlan 3	
adat forrása		kínálati ár	2025	kínálati ár	2025	kínálati ár	2025
irányítószám	4200	4200		4030		4200	
település	Hajdúszoboszló	Hajdúszoboszló		Debrecen		Hajdúszoboszló	
cím	7758, 7759, 7760, 7761 7762 hrsz.	Ady Endre utca		Kerekestelep		Nyugati sor	
telek területe	51428	87107		64716		779	
eladási / kínálati ár (Ft)		2 310 000 000		1 620 000 000		21 000 000	
infláció/túlzó várakozás/kínálati korrekció		-25%		-25%		-15%	
fajlagos ár (Ft/m ²)		19 889		18 774		22 914	
más település		0%		-5%		0%	
infrastruktúra korrekció		-5%		0%		-5%	
jogi állapot korrekció		0%		0%		0%	
megközelíthetőség		0%		0%		0%	
különleges korrekció (vágóhíd)		-25%		-25%		-25%	
korrekciók átlag/összesen		-30%	-30%		-30%		-30%
fajlagos ár (Ft/m ²):		13 923		13 142		16 040	
súlyozott fajlagos telekár átlag (Ft/m ²):	14 368	Számított ingatlan érték:			738 900 000 Ft		
Az ingatlanok egészének értéke - a vágóhíd létesülése miatti különleges korrekciót alkalmazva - piaci értéke összehasonlító módszerrel:							
738 900 000 Ft		azaz		Hétszázharmincnyolcmillió-kilencszázezer Ft			

KÖZCÉLÚ TERÜLETEK ÉRTÉKMEGHATÁROZÁSA			
Értékelési forma	Piaci érték	Arány	Harmonizált érték
Különleges korrekciót alkalmazása nélkül	100 282 505 Ft	0%	0 Ft
Különleges korrekciót alkalmazva (vágóhíd)	73 890 000 Ft	100%	73 890 000 Ft
Közcélú területek értéke:			73 890 000 Ft
Hetvenhárommillió-nyolcszázkilencvenezer Ft			

ÉRTÉKELÉSI EREDMÉNYEK ÖSSZEFOGLALÁSA - VÉGSŐ ÉRTÉKELÉS			
VÉGSŐ ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA			
Értékelési forma	Piaci érték	Arány	Harmonizált érték
Piaci érték összehasonlító módszerrel	1 103 107 554 Ft	0%	0 Ft
Piaci érték összehasonlító módszerrel (Különleges korrekciót alkalmazva a vágóhíd miatt)	812 790 000 Ft	100%	812 790 000 Ft
Végső piaci érték:			812 790 000 Ft
Nyolcszáztizenkétfélmillió-hétszázkilencvenezer Ft			

ÉRTÉKELÉS LEVEZETÉSE, TOVÁBBI MEGÁLLAPÍTÁSOK

Az ingatlan értékének meghatározására a piaci összehasonlításra alapuló módszer alkalmazását tartottam célravezetőnek. A költség alapú módszer alkalmazása telek értékelése során nem vezet eredményre. A hozamalapú módszert (maradványérték számítás) nem alkalmaztam, mert a megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a telekterület esetleges beépítésére vonatkozó részletes információkat.

Tényadatok hiányában a piaci összehasonlító módszer alkalmazásakor a jelenleg fellelhető és összehasonlításra alkalmas kínálati adatokat vettem alapul. Az összehasonlító adatoknál, a hasonló ingatlanok szűk piaca miatt Hajdúszoboszlóról 1 db fejlesztési területet tudtam beemlíteni; 1 db további debreceni hasonló fejlesztési területet és emellett még 1 db önálló kisebb alapterületű, az értékelt ingatlan szomszédságában található (Nyugati sor) építési telket vettem figyelembe. Utóbbi alkalmazását azért tartom lehetségesnek, mert az elhelyezkedés miatt releváns adatot szolgáltat. Ennek következtében a területi korrekció alkalmazását mellőztem.

Kínálati ár korrekciónak a fejlesztési területeknél, az alku és a túlzó várakozás miatt -25%-ot, míg az önálló kisebb területű építési telek esetében kizárólag az alku miatt -15%-ot határoztam meg.

A nem építési területként funkcionáló ún. közcélú területekre is megállapítottam értéket. Erre azért van szükség, mivel ezek a területrészek elengedhetetlen részei lehetnek egy későbbi beruházásnak (pl. járdák, utak, játszóterek, parkok), viszont az építési telekingatlanokkal nem lehetnek azonos értékűek a használati jellegükből adódóan. A közcélú területrészek értékmeghatározásánál az építési területek értékeinek 10%-át vettem alapul. Végső értéként a „teljes értékű” és a „kiszolgáló” telekrészeknek összegét javasolom elfogadni.

Fontos megjegyezni, hogy a telekingatlanok értékét a megbízó kérésére lakóövezeti telekként (jelenleg kivett telephely) határoztuk meg. Az általunk megállapított érték az átminősítés rendezését feltételezi, ha ez nem valósul meg, úgy az értékek felülvizsgálata válik szükségessé.

Az értékelt ingatlan közvetlen környezetében található, a Nagyhegyes Hús Kft által üzemeltetett vágóhid. Ez a tény a vizsgált telekterület(ek) jövőbeni értékesíthetőséget negatívan befolyásolja. Ennek a lehetséges hatását, az "Értékképzés II." táblázatban vezetem le, ahol -25 %-os "különleges korrekció" alkalmazását tartottam szükségesnek.

Tapasztalatom szerint egy lakóingatlan-fejlesztés közvetlen szomszédságában megjelenő vágóhid a a telektulajdonos/beruházó számára súlyos gazdasági veszteséget okoz (különösen az lakótelekként történő értékesítés szándéka hamarabb jelentkezett, mint a vágóhid építése). Ennek egyik kiemelt oka, hogy a lakóingatlanok értékesíteni kívánt ingatlanok iránti kereslet legalább is csökken (a csökkenés mértéke számottevő mértékű lehet). Általában nem szívesen vesznek építési telket és arra építenek lakóingatlant vágóhid közvetlen szomszédságában (esztétikai hatás, környezeti hátrányok, zaj, gépjárműforgalom, stb.).

- Az ingatlanok eladhatósága és értékcsökkenés – A vágóhid közelsége miatt a potenciális vásárlók elfordulhatnak a lakóingatlanoktól, ami csökkenti a keresletet és az ingatlanárakat.

- Élhetőségi problémák – A vágóhid működésével járó szaghatások, zajok és teherforgalom jelentősen rontja a lakók életminőségét, csökkentve az ingatlanok piaci értékét, már a beruházás kezdeti időszakában, ezáltal csökkentve a beruházási terület összértékét.

- Jogszabályi és környezetvédelmi akadályok – A lakóövezeti besorolás és az ipari tevékenység közötti konfliktus jogi és engedélyezési problémákhoz vezethet, amelyek hátráltathatják a projektet.

- Egészségügyi kockázatok - A napjainkban jelen lévő állati eredetű járványok (sertés pestis, száj és körömfájás), a mai tudásunk szerint még ha közvetlenül nem is veszélyeztetik az embert, de a veszélyeztetettség tudata már negatív irányba változtatja z ingatlan értékét.

- Kapacitásbővítési problémák - A mai fogyasztói társadalomban egyre nagyobb igény van az állati húsfeldolgozásra. Ha a vágóhid egy esetleges kapacitásbővítést eszközöl, úgy a fent leírt tényezők tovább fokozódnának.

Összességében a vágóhid közelsége súlyosan veszélyezteti a beruházás sikerét, az ingatlanok piaci pozícióját és a fenntartható lakókörnyezet kialakulását.

Megállapítható, hogy az értékelt ingatlanok jelentős értékvesztést értek el az időközben megépülő és működő vágóhid következtében.

Debrecen, 2025.02.20

Készítette:



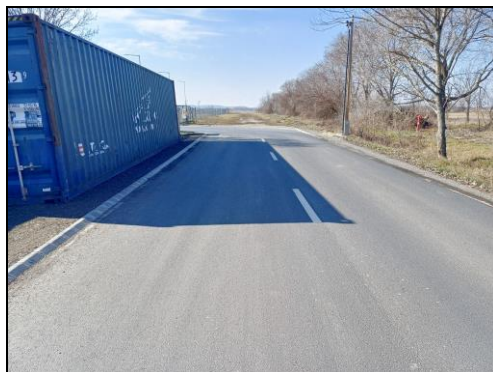
Dér István

ingatlan értékelő

Készült: 1 db eredeti példányban
Mellékletek: Fotók
Tulajdoni lap másolat
Térképmásolat
Térképek
Módszerek ismertetése, alapelvek, korlátozó feltételek



környezet – Mező utca



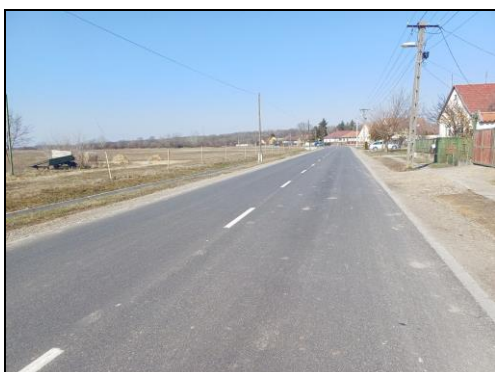
környezet – Mező utca



környezet – Mező utca



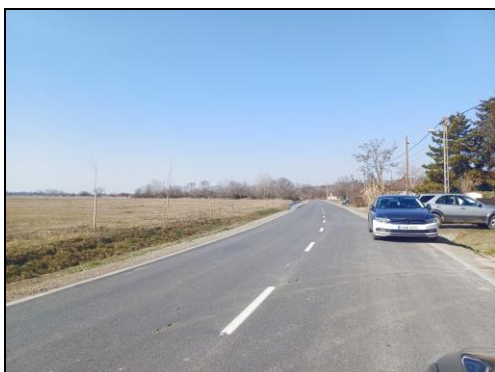
környezet – Nyugati sor



környezet – Nyugati sor



környezet – Nyugati sor



környezet – Nyugati sor



közterületi kapcsolat



7758, 7759, 7760, 7761, 7762 hrsz.-ú
területek



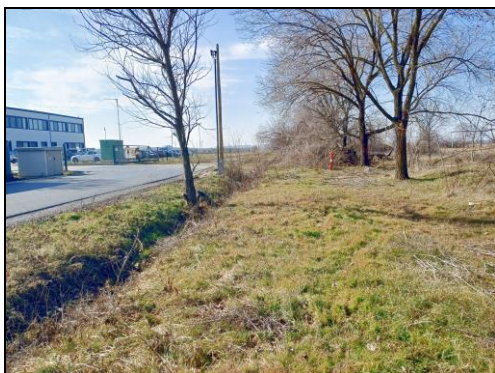
7758, 7759, 7760, 7761, 7762 hrsz.-ú
területek



7758, 7759, 7760, 7761, 7762 hrsz.-ú
területek



7758, 7759, 7760, 7761, 7762 hrsz.-ú
területek



7758, 7759, 7760, 7761, 7762 hrsz.-ú
területek



7758, 7759, 7760, 7761, 7762 hrsz.-ú
területek

4200 Hajdúszoboszló - hrsz: 7758, 7759, 7760, 7761, 7762



7758, 7759, 7760, 7761, 7762 hrsz.-ú
területek



7758, 7759, 7760, 7761, 7762 hrsz.-ú
területek



7758, 7759, 7760, 7761, 7762 hrsz.-ú
területek



7758, 7759, 7760, 7761, 7762 hrsz.-ú
területek



7758, 7759, 7760, 7761, 7762 hrsz.-ú
területek



7758, 7759, 7760, 7761, 7762 hrsz.-ú
területek

4200 Hajdúszoboszló - hrsz: 7758, 7759, 7760, 7761, 7762



7758, 7759, 7760, 7761, 7762 hrsz.-ú
területek



7758, 7759, 7760, 7761, 7762 hrsz.-ú
területek



7758, 7759, 7760, 7761, 7762 hrsz.-ú
területek



Nagyhegyes Hús Kft. által üzemeltetett
vágóhíd

Hajdúszoboszló, 2025.02.20.

Dér István

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal

Hajdúszoboszló 4200 Kossuth L. u.3.

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/3314/2025

2025.02.25

HAJDÚSZOBOSZLÓ

Szektor: 33

Belterület 7758 helyrajzi szám**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv. alosztály adatok

k.fill.

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

. Kivett telephely

0

1.8120

0.00

3. bejegyző határozat: 34189/5/2018.06.27

Illetti a HAJDÚSZOBOSZLÓ Külterület 0345/85 HRSZ-t terhelő Telki szolgalmi jog

2027 m2 nagyságú területre,.

4. bejegyző határozat: 34189/5/2018.06.27

Illetti a HAJDÚSZOBOSZLÓ Külterület 0345/86 HRSZ-t terhelő Telki szolgalmi jog

2027 m2 nagyságú területre, eredeti határozat:39481/2007.11.29.

5. bejegyző határozat: 34189/5/2018.06.27

Illetti a HAJDÚSZOBOSZLÓ Külterület 0345/87 HRSZ-t terhelő Telki szolgalmi jog

2027 m2 nagyságú területre, eredeti határozat:39481/2007.11.29.

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36674/2/2015.07.08

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MESTER INVEST KFT.

cím: 1042 BUDAPEST Munkásotthon utca 46

törzsszám: 24171012

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39481/2007.11.29

Önálló szöveges bejegyzés belterületbe csatolás előtti helyrajzi szám: 0345/63.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 30413/2016/2015.12.11

Jelzálogjog 500 000 000 FT, azaz ötszázmillió FT erejéig.

Adós: MESTER-ÉPÍTŐ Fővállalkozó és Kivitelező Kft 1042 Budapest Munkásotthon utca 46., A

jogosult és az adós közötti tartós finanszírozási jogviszonyból származó kötelezettségek

biztosítására, Szerződésszám: 1-1-15-3800-0448-5.

jogosult:

név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914

cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 16

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/3314/2025
2025.02.25

HAJDÚSZOBOSZLÓ

Szektor : 33

Belterület 7758 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról	
III. R É S Z	
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 30413/2016/2015.12.11	
Elidegenítési és terhelési tilalom	
az utalás szerinti sorszám alatti jelzálogjog biztosítására.	
utalás: III/3.	
jogosult:	
név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914	
cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 16	

Az E-hiteles tulajdoni lap 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.

TULAJDONI LAP VÉGE

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal
Hajdúszoboszló 4200 Kossuth L. u.3.

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/3315/2025

2025.02.25

HAJDÚSZOBOSZLÓ

Szektor: 33

Belterület 7759 helyrajzi szám**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett telephely 0 1.7014 0.00

3. bejegyző határozat: 34189/5/2018.06.27

Illetti a HAJDÚSZOBOSZLÓ Külterület 0345/85 HRSZ-t terhelő Telki szolgalmi jog
2026 m2 nagyságú területre, eredeti határozat:39481/2007.11.29.

4. bejegyző határozat: 34189/5/2018.06.27

Illetti a HAJDÚSZOBOSZLÓ Külterület 0345/86 HRSZ-t terhelő Telki szolgalmi jog
2026 m2 nagyságú területre, eredeti határozat:39481/2007.11.29.

5. bejegyző határozat: 34189/5/2018.06.27

Illetti a HAJDÚSZOBOSZLÓ Külterület 0345/87 HRSZ-t terhelő Telki szolgalmi jog
2026 m2 nagyságú területre,.

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36674/2/2015.07.08

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MESTER INVEST KFT.

cím: 1042 BUDAPEST Munkásotthon utca 46

törzsszám: 24171012

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39481/2007.11.29

Önálló szöveges bejegyzés belterületbe csatolás előtti helyrajzi szám: 0345/64.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 30413/2016/2015.12.11

Jelzálogjog 500 000 000 FT, azaz ötszázmillió FT erejéig.

Adós: MESTER-ÉPÍTŐ Fővállalkozó és Kivitelező Kft 1042 Budapest Munkásotthon utca 46., A
jogosult és az adós közötti tartós finanszírozási jogviszonyból származó kötelezettségek
biztosítására, Szerződésszám: 1-1-15-3800-0448-5.

jogosult:

név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914

cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 16

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/3315/2025
2025.02.25

HAJDÚSZOBOSZLÓ

Szektor : 33

Belterület 7759 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról	
III. R É S Z	
4. bejegyző határozat, érkezési idő: 30413/2016/2015.12.11	
Elidegenítési és terhelési tilalom	
az utalás szerinti sorszám alatti jelzálogjog biztosítására.	
utalás: III/3.	
jogosult:	
név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914	
cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 16	

Az E-hiteles tulajdoni lap 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.

TULAJDONI LAP VÉGE



Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal
Hajdúszoboszló 4200 Kossuth L. u.3.

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/3316/2025

2025.02.25

HAJDÚSZOBOSZLÓ

Szektor: 33

Belterület 7760 helyrajzi szám

I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett telephely	0	1.8119	0.00	
--------------------	---	--------	------	--

3. bejegyző határozat: 34189/5/2018.06.27

Illetti a HAJDÚSZOBOSZLÓ Külterület 0345/85 HRSZ-t terhelő Telki szolgalmi jog
2027 m2 nagyságú területre, eredeti határozat:39481/2007.11.29.

4. bejegyző határozat: 34189/5/2018.06.27

Illetti a HAJDÚSZOBOSZLÓ Külterület 0345/86 HRSZ-t terhelő Telki szolgalmi jog
2027 m2 nagyságú területre, eredeti határozat:39481/2007.11.29.

5. bejegyző határozat: 34189/5/2018.06.27

Illetti a HAJDÚSZOBOSZLÓ Külterület 0345/87 HRSZ-t terhelő Telki szolgalmi jog
2027 m2 nagyságú területre, eredeti határozat:39481/2007.11.29.

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36674/2/2015.07.08

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MESTER INVEST KFT.

cím: 1042 BUDAPEST Munkásotthon utca 46

törzsszám: 24171012

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39481/2007.11.29

Önálló szöveges bejegyzés belterületbe csatolás előtti helyrajzi szám: 0345/65.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 30413/2016/2015.12.11

Jelzálogjog 500 000 000 FT, azaz ötszázmillió FT erejéig.

Adós: MESTER-ÉPÍTŐ Fővállalkozó és Kivitelező Kft 1042 Budapest Munkásotthon utca 46., A
jogosult és az adós közötti tartós finanszírozási jogviszonyból származó kötelezettségek
biztosítására, Szerződésszám: 1-1-15-3800-0448-5.

jogosult:

név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914

cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 16

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/3316/2025
2025.02.25

HAJDÚSZOBOSZLÓ

Szektor : 33

Belterület 7760 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. R É S Z

6. bejegyző határozat, érkezési idő: 30413/2016/2015.12.11
Elidegenítési és terhelési tilalom
az utalás szerinti sorszám alatti jelzálogjog biztosítására.
utalás: III/5.
jogosult:
név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914
cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 16

Az E-hiteles tulajdoni lap 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.

TULAJDONI LAP VÉGE

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal
Hajdúszoboszló 4200 Kossuth L. u.3.

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/3317/2025

2025.02.25

HAJDÚSZOBOSZLÓ

Szektor: 33

Belterület 7761 helyrajzi szám**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	--

. Kivett saját használatú út

0

3734

0.00

3. bejegyző határozat: 34189/5/2018.06.27

Illetti a HAJDÚSZOBOSZLÓ Külterület 0345/85 HRSZ-t terhelő Telki szolgalmi jog
2027 m2 nagyságú területre, eredeti határozat:39481/2007.11.29.

4. bejegyző határozat: 34189/5/2018.06.27

Illetti a HAJDÚSZOBOSZLÓ Külterület 0345/86 HRSZ-t terhelő Telki szolgalmi jog
2027 m2 nagyságú területre, eredeti határozat:39481/2007.11.29.

5. bejegyző határozat: 34189/5/2018.06.27

Illetti a HAJDÚSZOBOSZLÓ Külterület 0345/87 HRSZ-t terhelő Telki szolgalmi jog
2027 m2 nagyságú területre, eredeti határozat:39481/2007.11.29.

II R É S Z

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36674/2/2015.07.08

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MESTER INVEST KFT.

cím: 1042 BUDAPEST Munkásotthon utca 46

törzsszám: 24171012

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39481/2007.11.29

Önálló szöveges bejegyzés belterületbe csatolás előtti helyrajzi szám: 0345/66.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 30413/2016/2015.12.11

Jelzálogjog 500 000 000 FT, azaz ötszázmillió FT erejéig.

Adós: MESTER-ÉPÍTŐ Fővállalkozó és Kivitelező Kft 1042 Budapest Munkásotthon utca 46., A
jogosult és az adós közötti tartós finanszírozási jogviszonyból származó kötelezettségek
biztosítására, Szerződésszám: 1-1-15-3800-0448-5.

jogosult:

név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914

cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 16

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/3317/2025
2025.02.25

HAJDÚSZOBOSZLÓ

Szektor : 33

Belterület 7761 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. R É S Z

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 30413/2016/2015.12.11
Elidegenítési és terhelési tilalom
az utalás szerinti sorszám alatti jelzálogjog biztosítására.
utalás: III/4.
jogosult:
név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914
cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 16

Az E-hiteles tulajdoni lap 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.

TULAJDONI LAP VÉGE

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal

Hajdúszoboszló 4200 Kossuth L. u.3.

Oldal: 1 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/3318/2025

2025.02.25

HAJDÚSZOBOSZLÓ

Szektor: 33

Belterület 7762 helyrajzi szám**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill.	ter. kat.jöv ha m2 k.fill

. Kivett telephely	0	2.0215	0.00	
--------------------	---	--------	------	--

3. bejegyző határozat: 34189/5/2018.06.27

Illetti a HAJDÚSZOBOSZLÓ Külterület 0345/85 HRSZ-t terhelő Telki szolgalmi jog
2027 m2 nagyságú területre, eredeti határozat:39481/2007.11.29.

4. bejegyző határozat: 34189/5/2018.06.27

Illetti a HAJDÚSZOBOSZLÓ Külterület 0345/86 HRSZ-t terhelő Telki szolgalmi jog
2027 m2 nagyságú területre, eredeti határozat:39481/2007.11.29.

5. bejegyző határozat: 34189/5/2018.06.27

Illetti a HAJDÚSZOBOSZLÓ Külterület 0345/87 HRSZ-t terhelő Egyéb szolgalmi jog
2027 m2 nagyságú területre, eredeti határozat:39481/2007.11.29.**II R É S Z**

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 36674/2/2015.07.08

jogcím: jogutódlás

jogállás: tulajdonos

név: MESTER INVEST KFT.

cím: 1042 BUDAPEST Munkásotthon utca 46

törzsszám: 24171012

III R É S Z

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 39481/2007.11.29

Önálló szöveges bejegyzés belterületbe csatolás előtti helyrajzi szám: 0345/67.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 30413/2016/2015.12.11

Jelzálogjog 500 000 000 FT, azaz ötszázmillió FT erejéig.

Adós: MESTER-ÉPÍTŐ Fővállalkozó és Kivitelező Kft 1042 Budapest Munkásotthon utca 46., A
jogosult és az adós közötti tartós finanszírozási jogviszonyból származó kötelezettségek
biztosítására, Szerződésszám: 1-1-15-3800-0448-5.

jogosult:

név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914

cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 16

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/3318/2025
2025.02.25

HAJDÚSZOBOSZLÓ

Szektor : 33

Belterület 7762 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. R É S Z

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 30413/2016/2015.12.11
Elidegenítési és terhelési tilalom
az utalás szerinti sorszám alatti jelzálogjog biztosítására.
utalás: III/3.
jogosult:
név: OTP BANK NYRT. törzsszám: 10537914
cím : 1051 BUDAPEST Nádor utca 16

Az E-hiteles tulajdoni lap 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.

TULAJDONI LAP VÉGE



Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal
Hajdúszoboszló 4200 Kossuth L. u.3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

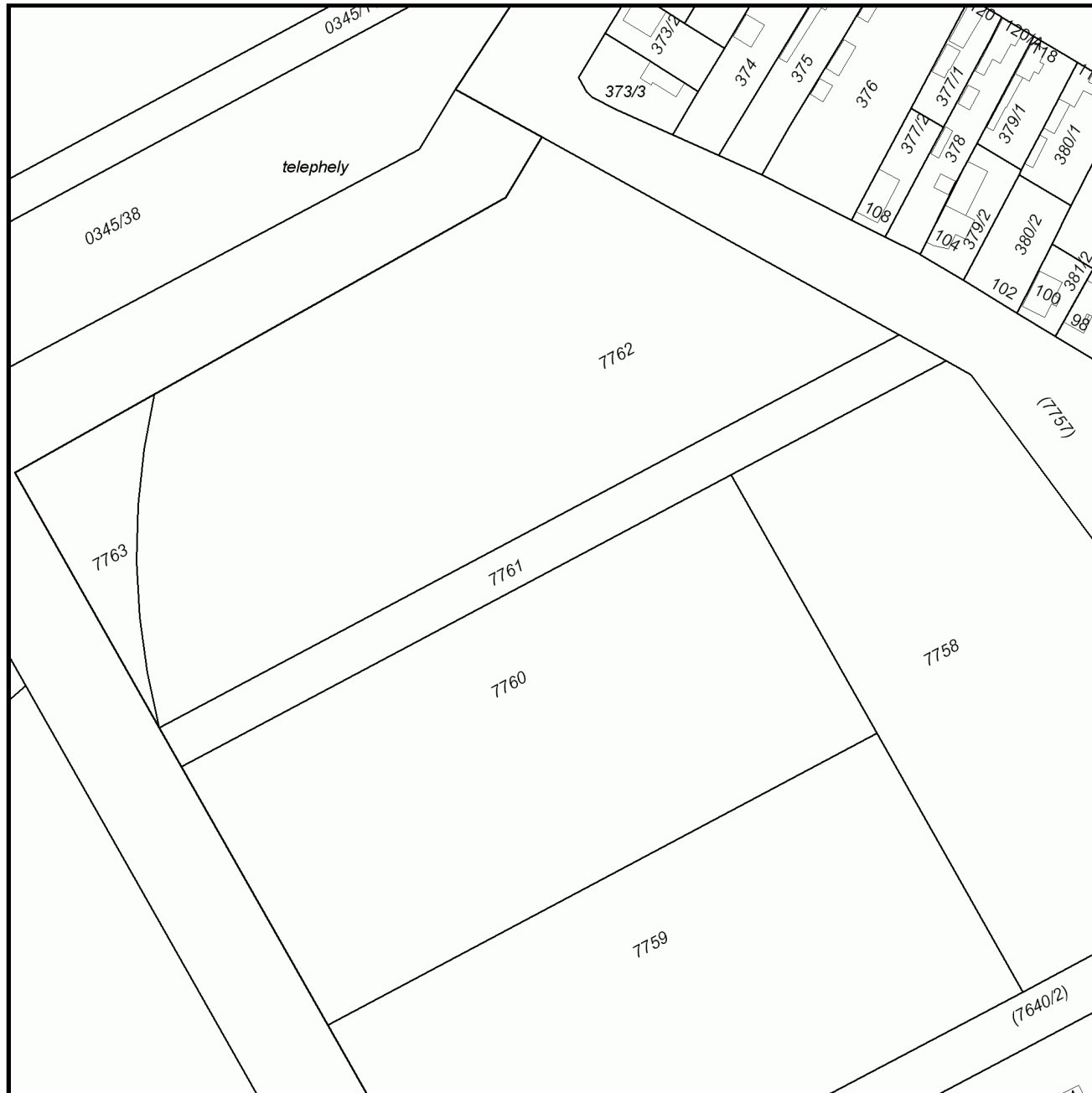
2023.09.18 11:38:48

Helyrajzi szám: HAJDÚSZOBOSZLÓ belterület 7761

Megrendelés szám: 7/684/2023

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 14768790002023



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal
Hajdúszoboszló 4200 Kossuth L. u.3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.09.18 11:40:48

Helyrajzi szám: HAJDÚSZOBOSZLÓ belterület 7759

Megrendelés szám: 7/685/2023

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 14768800002023



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal
Hajdúszoboszló 4200 Kossuth L. u.3.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

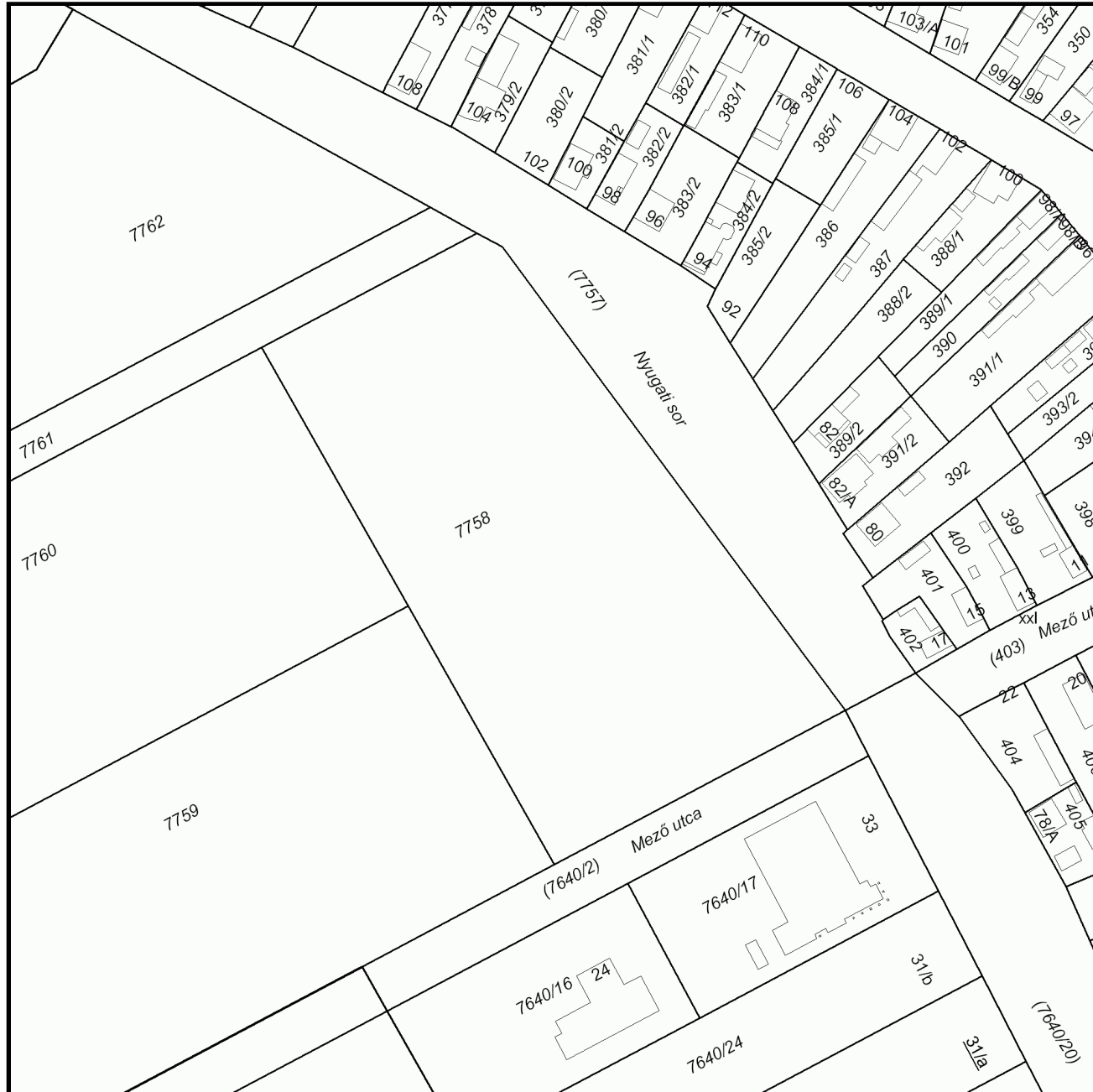
2023.09.18 11:42:14

Helyrajzi szám: HAJDÚSZOBOSZLÓ belterület 7758

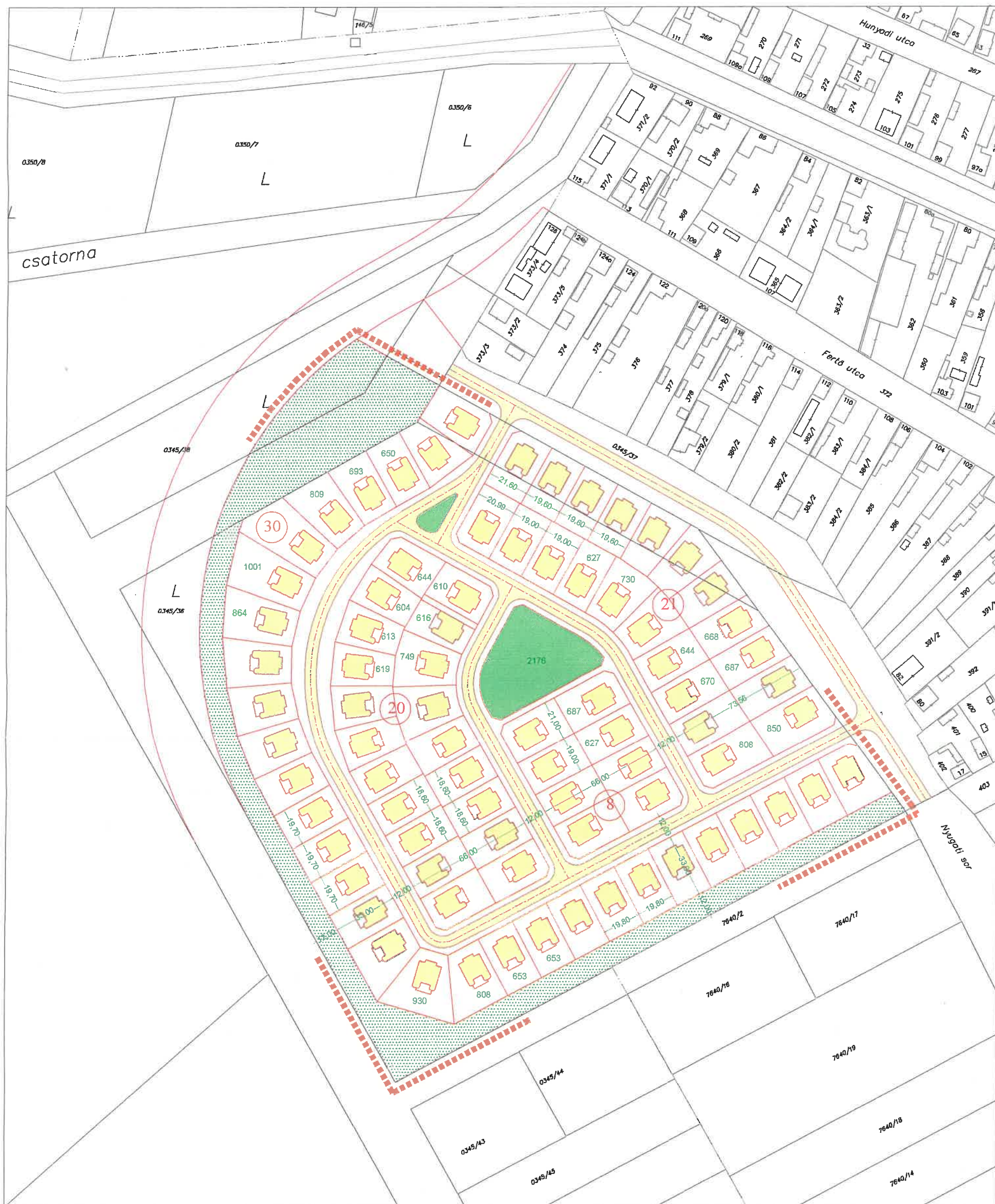
Megrendelés szám: 7/686/2023

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 14768810002023



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



Alaptérképi elemek

	belterületi határ
	telekhatár
	helyrajzi szám

Tervjavaslati elemek

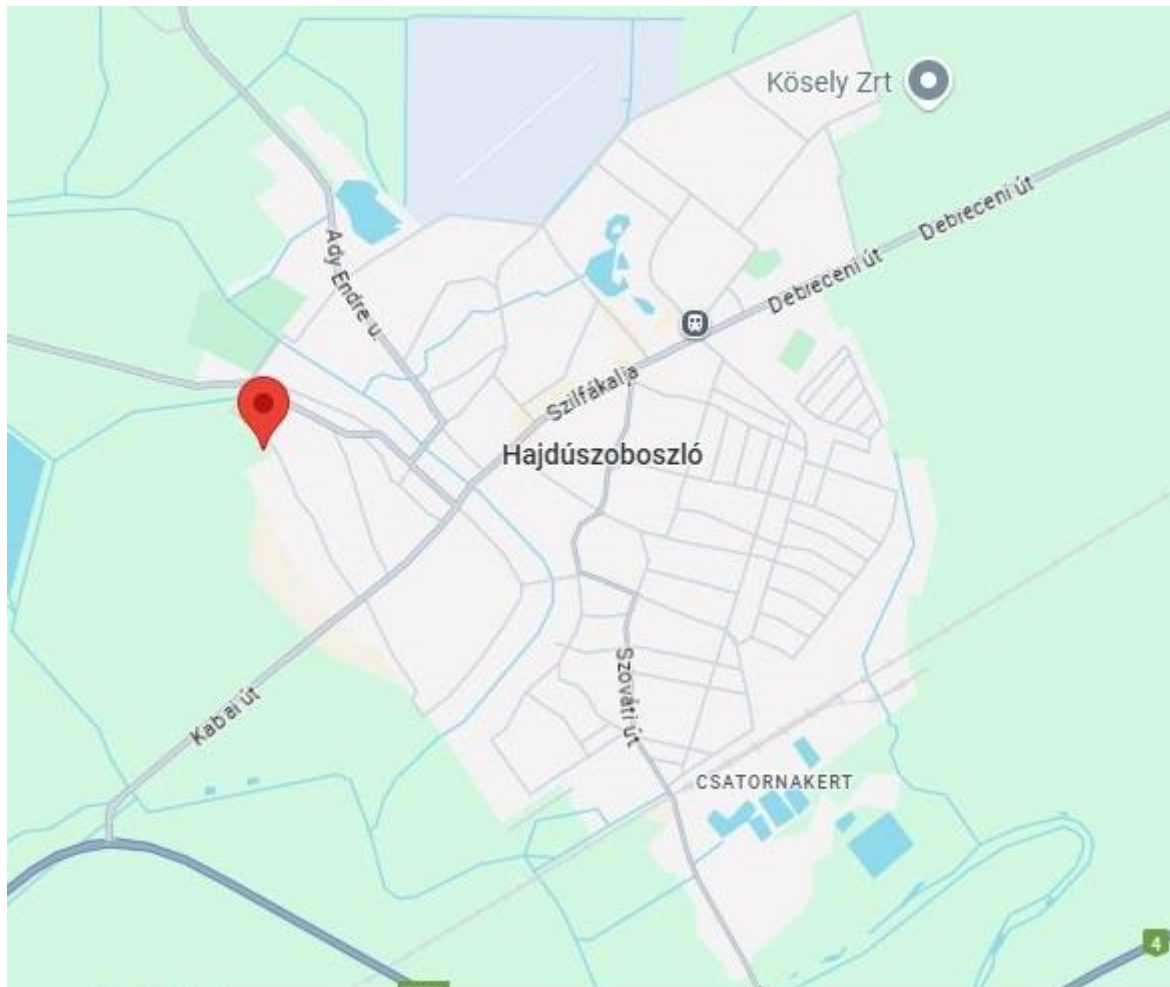
	tervezési terület határa
	tervezett telekhatár

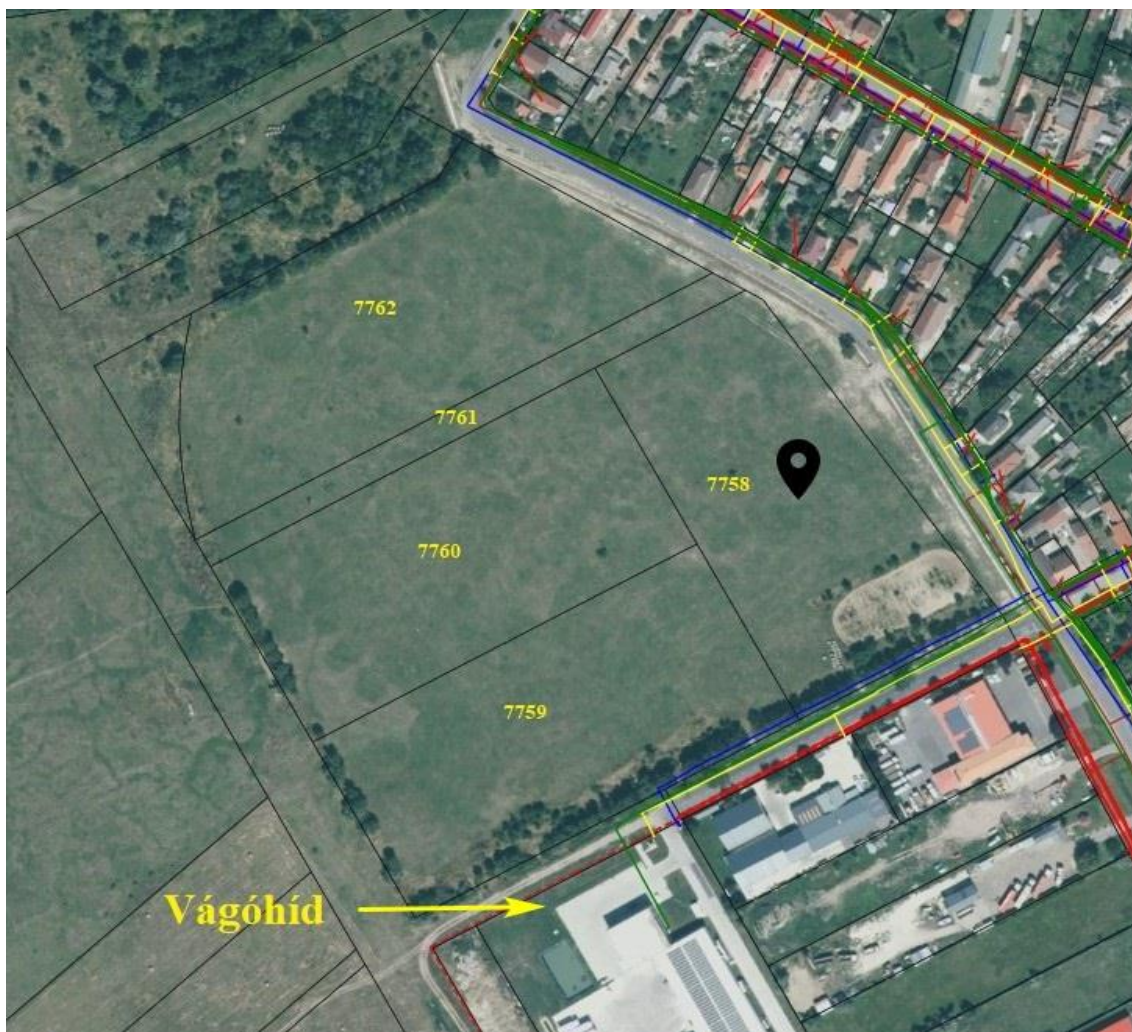
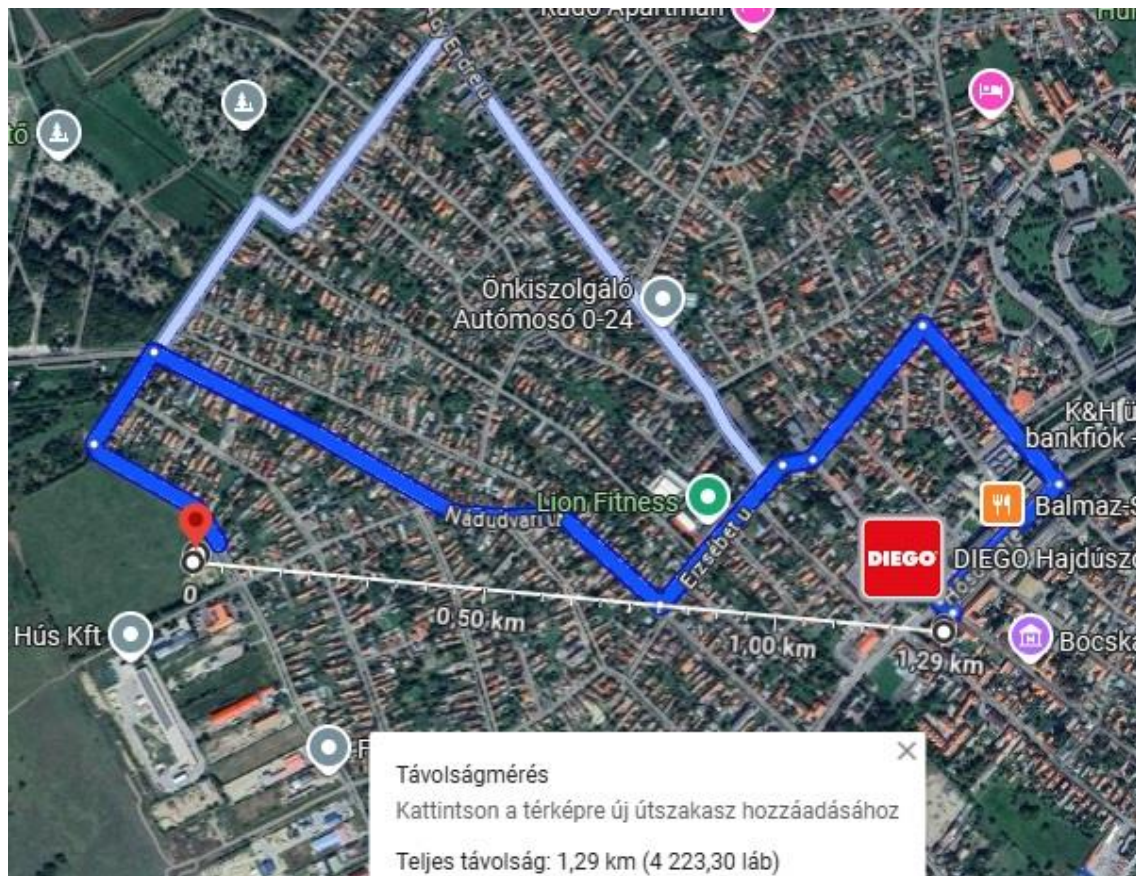
	tervezett épület
	tervezett út- és járdaszegély
	tervezett útburkolat
	tervezett zöldterület, zöldsáv
	tervezett véderdő
	méreti és területi adatok

Készült: számítógéppel, az állami alapadatok felhasználásával.

A terv szerkezeti, telekalakítási és beépítési javaslata a **PALOTÁS BT.** szellemi terméke!

PALOTÁS Számítástechnikai és Területrendezési Bt. Társaság 4026. Debrecen, Bethlen utca 36-38. Telefon: (52) 427-329			
Munka megnevezése: Hajdúszoboszló szabályozási tervének a 0345/36 helyrajzi számú területre vonatkozó módosítása			
Terv megnevezése: telekalakítási, beépítési, zöldterületi és közlekedési javaslat			
Felelős tervező: Palotás Lajos Yti és Hstvmi díjazó okl. építésztervező TT 1.09-0122001	Szakági tervező:		
Dátum: 2006. 01. 25.	Méretarány: 1:2000	Törzsszám: P1/2006	Rajzszerző: TR/a







Értékelés

Az ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni.

- az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeljük a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonyjogok érvényessége, stb.) nem folytattunk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, de ezért felelősséget nem vállalunk;
- a rendelkezésünkre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtunk, tudomásunk szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módunkban elvégezni, ezért felelősségünk 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.

Olyan hosszú időtartamra vonatkozó érték, amely lehetővé teszi, hogy az ingatlan a hitelezés egész időtartama alatt biztos fedezetként szolgáljon tartós állandó értéket képviselve.

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. február 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 általános forgalmi adót (Áfa);

Az értékelés módszere

Az ingatlan értékeléséhez az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a **piaci összehasonlító alapú értékelést alkalmaztam.**

Piaci összehasonlító módszer

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,
- alternatív hasznosíthatóság, stb.

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

Az értékbecsölő tényezők közül különösen az alábbiakat vizsgáltam:

- az ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése;
- infrastrukturális ellátottság, elláthatóság;
- egyéb értékesíthetőséget becsölő tényezők.