

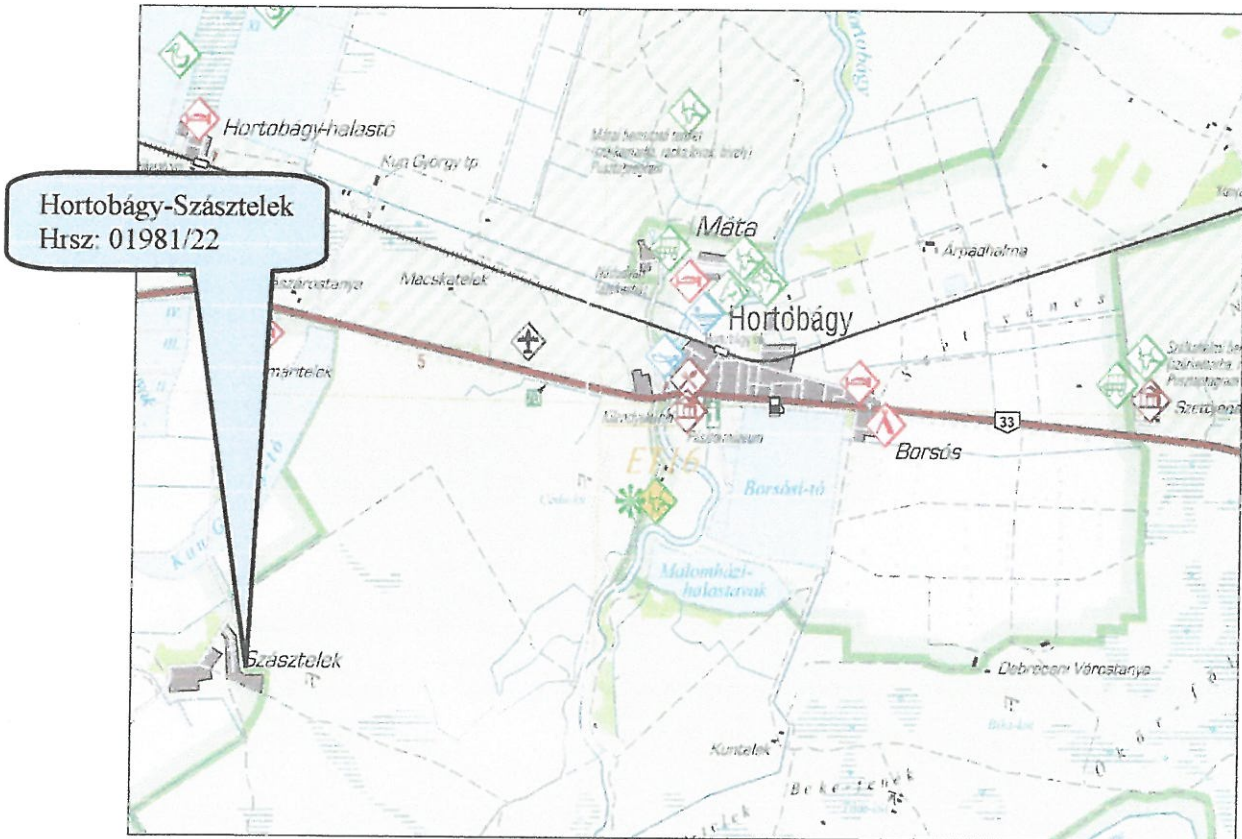
KULCSÁR BT.

INGATLANOK ÉRTÉKBECSLÉSE

ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Hajdú-Bihar megyében
HORTOBÁGY-SZÁSZTELEK
 településrészben lévő, Önkormányzat tulajdonában álló,
 01981/22. helyrajzi számú
 „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan

FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL



TARTALOM

- I. ELŐZMÉNYEK:
- II. AZ ÉRTÉKEKELÉS TÁRGYA:
- III. A VIZSGÁLAT FOLYAMATÁNAK BEMUTATÁSA:
- IV. AZ ALKALMAZOTT ÉRTÉKEKELÉSI MÓDSZER:
- V. AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLAN ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA:
- VI. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN RÉSZLETES LEÍRÁSA:
- VII. A PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSE:
- VIII. AZ INGATLAN FAJLAGOS FORGALMI ÉRTÉKE:
- IX. AZ ÉRTÉKEKELÉS ÉRVÉNYESSÉGÉNEK IDŐHATÁRA:
- X. MELLÉKLETEK:

I. ELŐZMÉNYEK:

- 1./ **Megbízó megnevezése:** Hortobágy Község Önkormányzata, (4071 Hortobágy, Czinege J. u. 1).
- 2./ **Az értékelendő ingatlan megnevezése:** Hortobágy-Szásztelek külterületén lévő 01981/22 helyrajzi számú „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan.
- 3./ **Az értékelendő jogok:** Tehermentes tulajdonjog.
- 4./ **Az értékelendő ingatlanok forgalomképessége:** Forgalomképes.
- 5./ **Az értékelési feladat:** Egyszerűsített forgalmi értékelési szakvélemény készítése:
- 6./ **A szakvélemény felhasználásának célja:** Az ingatlan értékesítésének előkészítése.
- 7./ **Példányszám:** 2 példány.
- 8./ **Az értékelő jogállása:** Független szakértő.
- 9./ **A szakvélemény feletti rendelkezési jog:**

Az értékelési szakvélemény csak a megbízásban szereplő, az I./6. pontban megjelölt célra, az azzal kapcsolatos eljárásban használható fel.

10./ Nyilatkozat az értékelés tárgyától való jogi és anyagi függetlenségről:

Alulírott Kulcsár Lajos kijelentem, hogy semmilyen személyes érdekeltégem nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz, az értékelés elkészítésekor pártatlanságomat semmi nem befolyásolta, értékelési munkám díjazása nincs semminemű kapcsolatban a megállapított értékkel. A fentiekben túl kijelentem, hogy nincs semmilyen más összeférhetlenségi akadály annak, hogy jelen értékbecslést, mint független szakértő készítek el.

II. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYA:

Az értékbecslés **Hortobágy-Szásztelek** településrész külterületén lévő, **01981/22** helyrajzi számú, kivett művelési ágú, **beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan teljes területére vonatkozik. Az értékelés tárgyát képező ingatlan elhelyezkedése a mellékletben lévő műholdas térképmásolaton látható.

III. A VIZSGÁLAT FOLYAMATÁNAK BEMUTATÁSA:

- 1./ Az érték meghatározása során a szemrevételezéses diagnosztika módszerét alkalmaztam, műszeres vizsgálat nem képezte feladatomat, illetve az nem vált szükségessé.

- 2./ Az értékelés elkészítéséhez a megbízó rendelkezésemre bocsátotta az ingatlanra vonatkozó rendezési terv térképkivonatát, ill. változási vázrajz és a területkimutatás egy példányát.
- 3./ Az értékbecsléshez szükséges helyszíni szemlét 2021. december 09-én. tartottam meg, a Polgármesteri Hivatal munkatársa Sári Ádám Úr jelenlétében.
- 4./ A helyszínelés alkalmával megvizsgáltam az értékelendő ingatlan adottságait, a látottakról feljegyzéseket, fényképfelvételt készítettem, valamint vizsgáltam az ingatlan ingatlanforgalmi környezeti tényezőit, melyek megítélésem szerint hatást gyakorolnak az ingatlan értékére.
- 5./ A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódtam az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a régióban kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

IV. AZ ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER:

1./ Értékelési módszerek megnevezése:

Az európai gyakorlatban a beépítetlen ingatlanok értékét **2 különböző módszerrel** határozzák meg:

1.1./ A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés.

1.2./ A hozamszámításon alapuló értékelés.

A fentiekben megjelölt értékelési módszerek a TEGoVA (The European Group of Valuers Association: az Európai Értékelő Csoportok Szövetsége) által kiadott EVS 2012 (European Valuation Standards: Európai Értékelési Szabványok) előírásai és útmutatásai alapján a MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) által hazánkban is ajánlottak.

2./ Az egyes értékelési módszerek rövid ismertetése:

2.1./ A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló (összehasonlító piaci) értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításához felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására. Ez az érték fajlagos érték, mely általában egy m² területre vonatkozik. Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték (Ft/m²) és az ingatlan mérete (m²) szorzataként kell megállapítani.

2.2./ A hozamszámításon alapuló értékelés (hozadéki értékelés):

Az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből, azaz a tiszta jövedelmek összegéből vezeti le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó gazdasági mutatót, azaz a nettó jelenlegi értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó későbbi tiszta jövedelmek jelenértéke.

3./ Legfontosabb fogalmak:

Ingatlan:

A földfelszín egy meghatározott, rendszerint az ingatlan-nyilvántartásban önálló egységként kezelt része, annak minden alkotórészeivel és tartozékával (gyümölcsével) együtt, figyelembe véve minden olyan körülményt, amely annak jelenlegi és jövőbeni sorsára kihatással lehet. Összegezve: az **ingatlan** = a **földterületnek** (teleknek) + a **felépítményeknek** + az ingatlan **jogi adottságainak** együttese.

a) termőföld: az a külterületi földrészlet, amelyet az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, gyeper, nádas és erdő művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván;

b) mezőgazdasági ingatlan: a termőföld a rajta lévő telepítménnyel, az ingatlan-nyilvántartásban vele együtt nyilvántartott felépítménnyel, pincével (föld alatti raktár, garázs stb.) együtt, valamint a termőföldön található, önálló ingatlanként nyilvántartott mezőgazdasági rendeltetésű felépítmény, pince.

Forgalmi érték:

Azonos azzal a pénzben kifejezett, becsült összeggel, amelyért az adott ingatlan, az értékelés időpontjában, a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel gazdát cserélne, egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik, azaz:

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik,
- az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan kellő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak,
- mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett,
- speciális ajánlat figyelembevételére nem került sor.

A leggazdaságosabb és legjobb használat elve:

Egy ingatlan legvalószínűbb használata, amely:

- fizikailag lehetséges,
- megfelelően indokolt,
- jogilag engedélyezhető,
- pénzügyileg megvalósítható,

és az értékelt ingatlan legmagasabb értékét eredményezi.

4./ A választott értékelési módszer és annak indoklása:

A fenti két értékelési módszer közül **a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést alkalmazom.** Az értékelendő ingatlan forgalomképes, megnevezése beépítetlen terület, külterületen, de a lakóövezetben helyezkedik el. Az ingatlan ugyan forgalomképes, de a település részen építési telekre vonatkozóan összehasonlító adatokat nem lehetett fellelni, ezért a külterületi mezőgazdasági jellegű (szántó, legelő) megnevezésű ingatlanok adataiból indulok ki és korrekciós számításokkal módosítom az alapértéket.

V./ AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLAN ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA:

1./Ingatlan-nyilvántartási adatok: (2021.12.08.kelt tulajdoni lap másolat alapján).

Az ingatlan helye:	Hortobágy-Szásztelek külterülete.
Helyrajzi száma:	hortobágyi 01981/22
Művelési ága:	kivett
Megnevezése:	beépítetlen terület
Területe:	9542 m²
Tulajdonosa:	Hortobágy Község Önkormányzata 1/1 arányban
Terhek, tények:	érdemi bejegyzést nem tartalmaz.

2./Földrajzi elhelyezkedés:

Az értékelendő ingatlan **Hortobágy-Szásztelek** településrészen található. Hortobágy közel 1800 lakosú község, Hajdú-Bihar megyében a Hortobágy puszta központi részén, a honfoglalás óta lakott település. Az idegenforgalmilag ismert tájegységen jött létre az ország első nemzeti parkja. A puszta élővilága, a háborítatlan természet adta látnivalók évente sok turistát vonzanak ide. Központi része a Hortobágy folyón átívelő híres Kilenclyükű híd, a Pásztormúzeum és a Nagyhortobágyi Csárda. A községen halad át a 33.-as sz. főút és a Debrecen - Füzesabony közötti vasúti szárnyvonal.

A község földrajzi adottságai, megközelíthetősége: jó-közepes.

3./ Az ingatlan fekvése, megközelíthetősége:

Az értékelendő ingatlan Hortobágy község központjától délnyugatra, a Szászteleki településrészen, annak külterületén, de lakóövezetben található. Megközelíthető gépkocsival 2 sávós aszfalt burkolatú úton.

VI./ AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLAN RÉSZLETES LEÍRÁSA:

1./ Az értékelendő terület ismertetése:

Mint azt már az előzőekben is leírtam az értékelendő ingatlan lakóövezeti besorolású, mellette lakóházak, beépítetlen ingatlanok, mezőgazdasági területek, ill. állattartó telep (major) található.

2./ Általános adatok:

- Megnevezése: beépítetlen terület.
- Területe: **9542m²**.
- Alakja: szabálytalan „téglalap” alakú, egyenes oldalakkal,
- Telek jellege: sarok telek,
- Szélessége: kb. 70 m.,
- Hosszúsága: kb. 136 m.
- Terepviszonyok: felszíne sík, terepviszonyok rendezettek.
- Beépítettsége: 0 %.
- Kerítettség: az ingatlan bekerítetlen.

3./ Közművek:

Az ingatlan közművesítetlen, azonban a településen az elektromos energia ellátás és vezetékes vízellátás ki van építve. A telekre történő bevezetés lehetősége adott.

4./ Az ingatlan beépítési előírásai:

A közeljövőben elfogadásra kerülő új hortobágyi Helyi Építési Szabályzat az értékelendő ingatlant a **Lf** övezetbe besorolja be. Az építési övezet a **falusias lakóterület** övezetei. Azon belül a **Lf-3** övezetbe tartozik.

A **Lf-3.** besorolású övezet beépítésének előírásai.

- beépítési mód: **oldalhatáron álló,**
- kialakítható legkisebb telekterület: **1200 m²,**
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: **30 %,**
- kialakítandó legkisebb zöldfelület: **50 %,**
- az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: **≤ 5 m,**
- a beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: **részleges,**

A szabályozási terv térkép kivonatát lásd a mellékletekben.

5./ Növényzet:

Az ingatlan és környezete gyeper, az út felőli része bokros, cserjés, gondozatlan. A területen lévő gyeper vélhetően a szomszédos majorban lévő állatállomány legeli. Az értékelt terület helyenként épület bontásából származó törmelékkel szennyezett.

6./ Az értékelt ingatlant bemutató fényképek:

Az értékelendő terület távlati képe a kiépített út felől.



Az értékelendő terület közepső részének távlati képe, nyugati irányból.



Az értékelendő terület nyugati részének távlati képe, északi irányból.



Az értékelendő terület távlati képe, déli irányból.

A FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

Ezen értékebecslés elkészítésekor az ismertetett két értékelési módszer közül kizárólag a **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszert** alkalmazom, a **IV./ 4.** pontban leírt indokok alapján.

VII./ A PIACI ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSE:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal.

Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására. Ez az érték fajlagos érték, mely általában egy hektár területre vonatkozik.

Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték (Ft/ha) és az ingatlan mérete (ha) szorzataként kell megállapítani.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- 1./ Az alaphalmaz kiválasztása.
- 2./ Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
- 3./ Fajlagos alapérték meghatározása.
- 4./ Értékmódosító tényezők elemzése.
- 5./ A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
- 6./ Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan alapterülete szorzataként.

1./ Alaphalmaz:

Mint azt már az előzőekben is leírtam, Hortobágy-Szásztelek település részen építési telekre vonatkozóan nincs igény, emiatt az ingatlan forgalom gyenge. Új családi ház ezen a településen nem épül, ilyen jellegű ingatlanokra összehasonlító adat sincs, ezért az ingatlan értékeléséhez Hortobágy külterületén lévő, 2021-évben eladott **termőföldek**, elsősorban szántó ingatlanok eladási adatait használom fel. Ez irányú vizsgálatom eredményét az alábbiakban foglalom össze:

2./ Összehasonlító adatok:

Fekvés hrsz.	Művelési ág	Terület (hektár)	Ügylet éve	Az ingatlan vételára (Ft)	Fajlagos érték (Ft/ha)
0498/1	szántó	4,4129	2021	8 000 000	1 812 867
02039/6	szántó, legelő	28,8049	2021	100 000 000	3 471 632
01799/3	szántó	3,4152	2021	12 000 000	3 513 703
01734/3	szántó	3,4283	2021	11 000 000	3 208 587
Az összehasonlító adatok számtani átlaga:					3 001 697

- 3./ Fajlagos alapérték:** az ismertetett összehasonlító adatok számtani átlaga: 3.001.697.- Ft/hektár, (kerekítve): **3.000.000.-Ft/hektár, = 300.-Ft/m².**

4./ Értékmódosító korrekciós tényezők.

Az összehasonlító adatok Hortobágy teljes közigazgatási területén érvényes termőföldárakat reprezentálják. Tekintettel arra, hogy az értékelendő ingatlan adottságai eltérőek, ezért korrekciós számításokat alkalmazok a fajlagos forgalmi érték megállapításához.

Korrektíós tényező	Részletek	(%)
Értékelendő ingatlan fekvése:	az összehasonlító adatok átlagától előnyösebb	10
Megközelíthetőség:	átlagostól jobb	5
Földterület mérete, alakja:	átlagos építési telektől nagyobb	-15
Beépíthetőség:	az összehasonlító adatok átlagától jobb	15
Közművek:	jelenleg közművesítetlen, de bekötési lehetőség van	5
Környezeti szempontok:	az összehasonlító adatok átlagától hátrányosabb	-20
Terhek tények:	művelésből kivett	10
Egyéb:	kereslet -kínálat viszonya (piac képessége)	-30
Korrektíó összesen:		-20

5./ Fajlagos alapérték módosítása, korigált fajlagos telek érték:

Az értékelendő ingatlan megnevezése beépítetlen terület, azonban hasznosíthatóságát tekintve az összehasonlító adatok átlagától hátrányosabb, ezért összességében -20%-os értékmódosító korrekciót alkalmazok. $300.-\text{Ft/m}^2 * 0,80 = 240.-\text{Ft/m}^2$.

6./ A forgalmi érték számítása:

Telek értékének számítása: $9542 \text{ m}^2 * 240.-\text{Ft/m}^2 = 2.290.080.-\text{Ft}$. (kerekítve): **2.290.000.-Ft**.

VIII./ AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE:

1./ A forgalmi érték megállapítása:

Az előzőekben körülírt, Hortobágy-Szásztelek településrészen lévő, 01981/22 helyrajzi számon nyilvántartott, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan forgalmi értékét **2.290.000.-Ft.** azaz Kétmillió-kettőszázkilencvenezer forint-összegben állapítom meg.

2./ Az ÁFA tartalom: A megállapított forgalmi érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

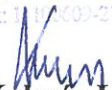
IX./ AZ ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGÉNEK IDŐHATÁRA:

Az elkészített értékbecslés a **2021. december havi** állapotot tükrözi, figyelembe véve a jelenlegi ingatlanforgalmi viszonyokat és azon belül a piaci árak kalkulálható változásait. **Az értékbecslés a szakvélemény keltének időpontjától számított 180 napig tekinthető érvényesnek.**

X./ MELLÉKLET: 1./ Tulajdoni lap másolat. 2./ Szabályozási terv térkép kivonata.
3./ Műholdas térkép.

D e b r e c e n, 2021. december 14.

KULCSÁR Bt.
Ingatlan értékbecslés
4031 Debrecen, Bojtorján u. 3.
Adószám: 21141250-1-09
CIB Bank: 117700-21141250-35000003


Kulcsár Lajos
ingatlanforgalmi szakértő

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal
Debrecen 4024, Koröthy: 12-14

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megjelenítés szám: 30035/241432/2031
2022. 12. 08

HORTOBÁGY

Sektor : 53

Kulterület 01981/22 helyrajzi szám

I RÉSZ

1. Az ingatlan adatai alapszám adatak művelési ág/kivett megnevezés/	min.ó	terület ha m2	köt. jöv. alapszám adatak	
			ter. kat. jöv. ha m2	k.Élll
Kivett beépítetlen terület	0	35.42	0.00	

2. bejegyző határozat: 76796/2/2017.10.09
Natura 2000 terület

II RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 32007/2010.01.11
szerveleti határozat: 40526/1995/1994.06.29
jogcími jogszabály alapján 40526/1995/1994.06.29
jogállás: tulajdonos
név: HORTOBÁGY FŐRSÉG ÖNKORMÁNYZATA
cím: 4071 HORTOBÁGY Csinege János utca 1.
törzesszám: 15728647

III RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 32007/2010.01.11
Önálló szöveges bejegyzés kialakult külterületbe csatlakozással a 6-2119/2009. számú társadékoszt munkarész alapján., Belterületi helyrajzi szám: 2547/7.

Ez a tulajdoni lap költségvetési szerv részére került kiadásra.

TULAJDONI LAP VÉGE

Tulajdoni lap

Tulajdoni lap



A terület térképes megjelenítése:

