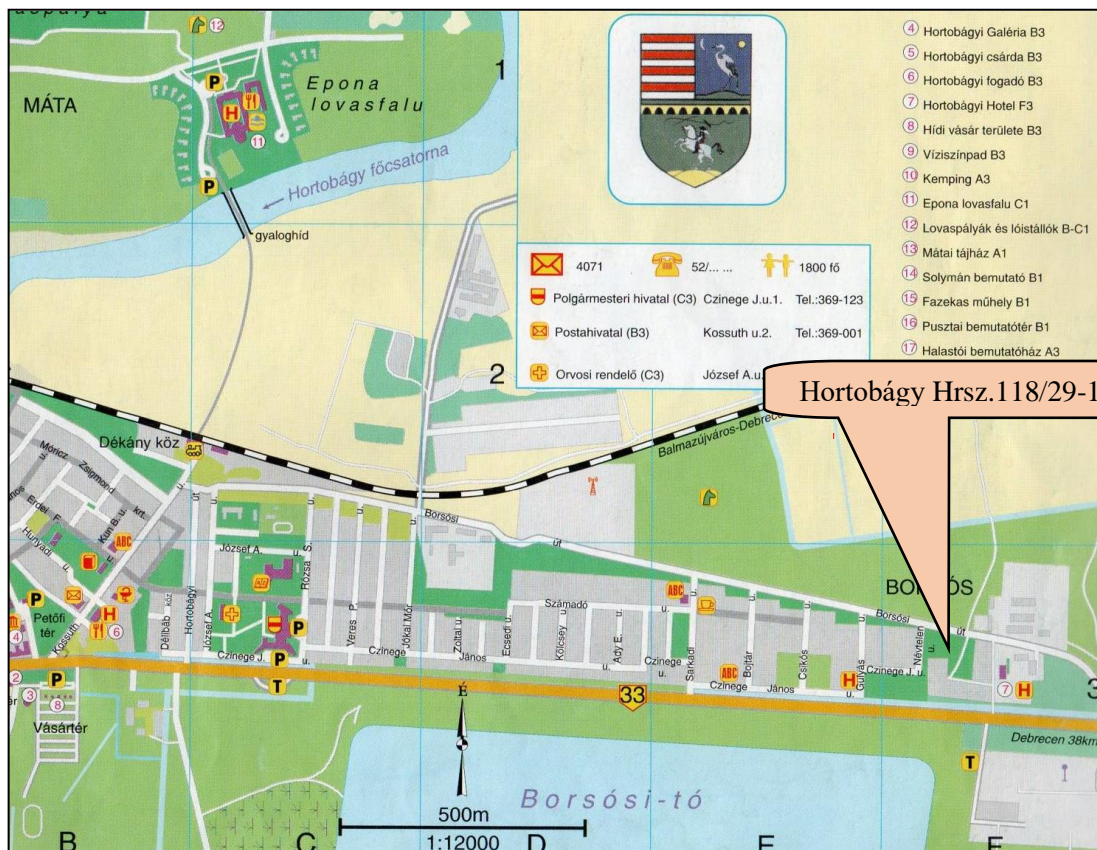


ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

**HORTOBÁGY belterületén a Borsósi út mellett lévő,
Önkormányzat tulajdonában álló 13db „beépítetlen terület”
megnevezésű ingatlanok**

FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL



TARTALOM

I. ELŐZMÉNYEK:

II. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYA:

III. A VIZSGÁLAT FOLYAMATÁNAK BEMUTATÁSA:

IV. AZ ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER:

V. AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLANOK ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA:

VI. AZ ÉRTÉKELT INGATLANOK RÉSZLETES LEÍRÁSA:

VII. A PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSE:

VIII. AZ INGATLANOK FAJLAGOS FORGALMI ÉRTÉKE:

IX. AZ ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGÉNEK IDŐHATÁRA:

X. MELLÉKLETEK:

I. ELŐZMÉNYEK:

- 1./ **Megbízó megnevezése:** Hortobágy Község Önkormányzata, (4071 Hortobágy, Czinege J. u. 1).
- 2./ **Az értékelendő ingatlanok megnevezése:** Hortobágy belterületén 13 db. 118/29-118/41 helyrajzi számú „kivett” beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok.
- 3./ **Az értékelendő jogok:** Tehermentes tulajdonjog.
- 4./ **Az értékelendő ingatlanok forgalomképessége:** Forgalomképes.
- 5./ **Az értékelési feladat:** Egyszerűsített forgalmi értékelési szakvélemény készítése építési telekként hasznosítható 13 db önkormányzati ingatlan forgalmi értékéről.
- 6./ **A szakvélemény felhasználásának célja:** Az ingatlanok 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 érdekeltségem nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanokhoz, az értékelés elkészítésekor pártatlanságomat semmi nem befolyásolta, értékelési munkám díjazása nincs semminemű kapcsolatban a megállapított értékkel. A fentiekben túl kijelentem, hogy nincs semmilyen más összeférhetetlenségi akadálya annak, hogy jelen értékbecslést, mint független szakértő készítsem el.

II. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYA:

- 1./ Az értékelési szakvélemény **Hortobágy** község belterületén, a Borsósi település részen lévő építési telkek (13 db) forgalmi értékére vonatkozik. Az értékelés tárgyát képező ingatlanok elhelyezkedése a mellékletekben lévő térképmásolaton látható.
- 2./ Tekintettel arra, hogy az ingatlanok szinte egymással szomszédosak, ugyan olyan jellemzőkkel és adottságokkal rendelkeznek, területük is hasonló nagyságú, ezért az értékbecslési szakvéleményben az ingatlanokat egyként kezelem.

III. A VIZSGÁLAT FOLYAMATÁNAK BEMUTATÁSA:

- 1./ Az érték meghatározása során a szemrevételezés módszerét alkalmaztam, műszeres vizsgálat nem képezte feladatomat, illetve az nem vált szükségessé.
- 2./ Az értékelés elkészítéséhez a megbízó rendelkezésemre bocsátotta az ingatlanokra vonatkozó térképmásolatot és az ingatlan-nyilvántartási adatokat.

KULCSÁR Bt.

4031 Debrecen, Bojtorján u. 3., Tel: 30/427-45-40, email: kullajos@gmail.com

- 3./ Az értébecsléshez szükséges helyszíni szemlét 2022. augusztus 10-én. tartottam meg.
- 4./ A helyszínelés alkalmával megvizsgáltam az értékelendő ingatlanok adottságait, a látottakról feljegyzéseket, fényképfelvételt készítettem, valamint vizsgáltam az ingatlanok ingatlanforgalmi környezeti tényezőit, melyek megítélésem szerint hatást gyakorolnak az ingatlanok 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 ingatlanokat **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. *Kötelező használatukat „a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről”* szóló 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet teszi kötelezővé a hitelbiztosíték értékelési területeken.

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.

KULCSÁR Bt.

4031 Debrecen, Bojtorján u. 3., Tel: 30/427-45-40, email: kullajos@gmail.com

A termőföld értékelését a földnyilvántartásban szereplő aranykorona érték figyelembevételével kell elvégezni. Kivételt képez ez alól a szőlő- és gyümölcsültetvény, valamint a halastó által foglalt termőföld. A szőlő- és gyümölcsültetvényekkel borított termőföld értékelése az ültetvény telepítését megelőző művelési ág besoroláshoz tartozó aranykorona érték alapján történik. Ha az ültetvény korábban is ültetvény volt, a környék hasonló adottságú szántó területeinek jellemző aranykorona értékét kell alapul venni. Halastó esetében a tó által foglalt terület értékét a halastó közvetlen környezetében lévő termőföldek jellemző aranykorona értéke alapján kell megállapítani.

3./ Legfontosabb fogalmak:

Ingatlan:

A földfelszín egy meghatározott, rendszerint az ingatlan-nyilvántartásban önálló egységként kezelt része, annak minden alkotórészével 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, gyeperdő 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 ingatlanok, mint *építési telkek* funkcionálnak, művelési águk kivett, „beépítetlen terület” megnevezésűek, ilyen jellegű ingatlanok értékesíthetők, így a fellelhető összehasonlító adatok birtokában megállapítható a fajlagos forgalmi érték.

V./ AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLANOK ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA:

1./Ingatlan nyilvántartási adatok:

A megbízó által rendelkezésemre bocsátott ingatlan vagyon kimutatása szerint.

Sor sz.	Hrsz.	Megnevezés	Terület (m2)	Rendeltetés
1	118/29	beépítetlen terület	715	építési telek
2	118/30	beépítetlen terület	715	építési telek
3	118/31	beépítetlen terület	715	építési telek
4	118/32	beépítetlen terület	715	építési telek
5	118/33	beépítetlen terület	798	építési telek
6	118/34	beépítetlen terület	1301	építési telek
7	118/35	beépítetlen terület	833	építési telek
8	118/36	beépítetlen terület	814	építési telek
9	118/37	beépítetlen terület	814	építési telek
10	118/38	beépítetlen terület	814	építési telek
11	118/39	beépítetlen terület	812	építési telek
12	118/40	beépítetlen terület	715	építési telek
13	118/41	beépítetlen terület	715	építési telek

2./Földrajzi elhelyezkedés:

Az értékelendő ingatlanok **Hortobágy** község belterületén találhatóak. 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 Kilenclukú 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 ingatlanok fekvése, megközelíthetősége:

Az értékelendő ingatlanok Hortobágy község központjától keletre, belterületen, lakóövezetben, a Borsósi településrészre vezető úttól délre, közvetlenül az út mellett találhatóak. Megközelíthetők gépkocsival 2 sávós aszfalt burkolatú úton.

KULCSÁR Bt.

4031 Debrecen, Bojtorján u. 3., Tel: 30/427-45-40, email: kullajos@gmail.com

VI./ AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLANOK RÉSZLETES LEÍRÁSA:

1./ Az értékelendő terület ismertetése:

A Borsósi út mellett lévő 118/24 hrsz-ú. beépítetlen ingatlan telek alakításra került, melynek során 11db építési telek alakult ki. A tulajdonos Önkormányzat a telkeket lakóépület építése céljára értékesíteni szeretné. Az említett telkektől délnyugatra (az utca másik oldalán) további 2 db építési telek alakult ki, mely adottságait tekintve hasonló az előzőekben leírt, egy tömbben lévő telkekkel, ezért azok jellemzését is itt ismertetem.

2./ Általános adatok:

- Megnevezésük: beépítetlen terület.
- Területük: Lásd az V./ 1. pontban.
- Alakjuk: Szabálytalan „téglalap” alakúak, egyenes oldalakkal,
- Telkek jellege: Közbenső és sarok telkek,
- Szélességük: átlagosan 17 m.
- Hosszúságuk: átlagosan 42-48 m.
- Terepviszonyok: Felszínük sík, terepviszonyok rendezettek,
- Beépítettségük: 0 %.
- Kerítettségük: Az ingatlan bekerítetlenek.

3./ Növényzet:

Gyepes, időnként kaszálják, helyenként puszta föld.

4./ Közművek:

Az ingatlanok által határolt utcákban a közművek gerincvezetékei ki vannak építve. A telkekre történő bevezetés lehetősége adott. (a 118/29-33 ingatlanok esetében nem közvetlenül a telek előtti utcán vannak a közmű gernicvezetékek, hanem a mellette lévő telken)

5./ Az ingatlanok beépítési előírásai:

Az értékelendő ingatlanok a Helyi Építési Szabályzat szerint **Lke** besorolású övezetbe vannak besorolva. Azon belül a **Lke-3** övezetbe tartoznak.

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

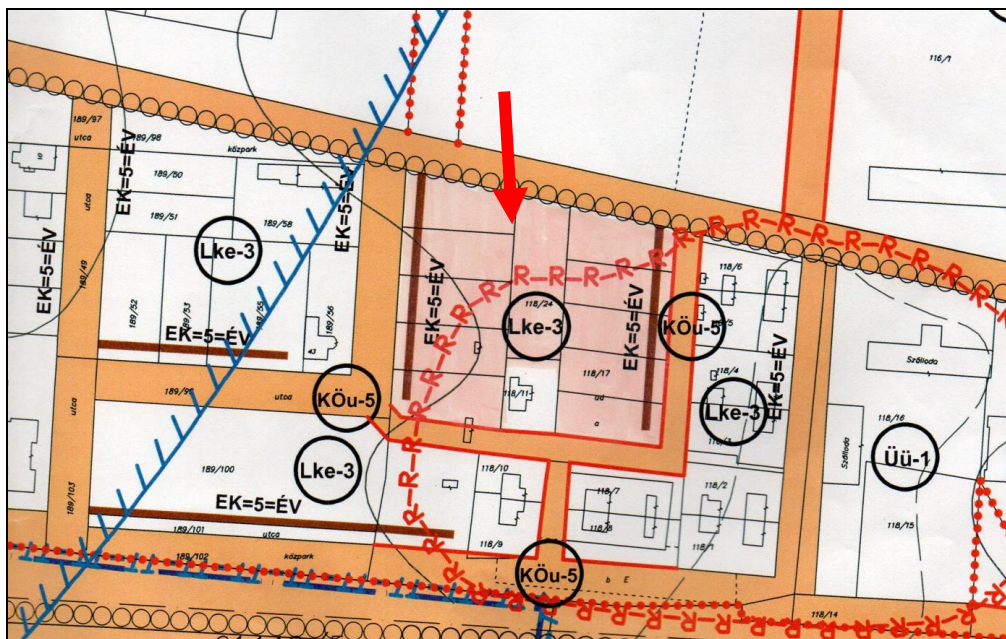
- beépítési mód: **oldalhatáron álló,**
- kialakítható legkisebb telekterület: **720 m²,**
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: **30 %,**
- kialakítandó legkisebb zöldfelület: **25 %,**
- az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: **≤ 5 m,**
- a beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: **teljeskörű,**
- terepszint alatti építmények: **az építési helyen belül,**

A Polgármesteri Hivatal tájékoztatása szerint az ingatlan egy része régészeti lelőhelyként van nyilvántartva. Az ingatlanon történő építkezés, (beruházás) megkezdése előtt a Kulturális Örökségvédelmi Hivatal (KÖH) engedélye szükséges.

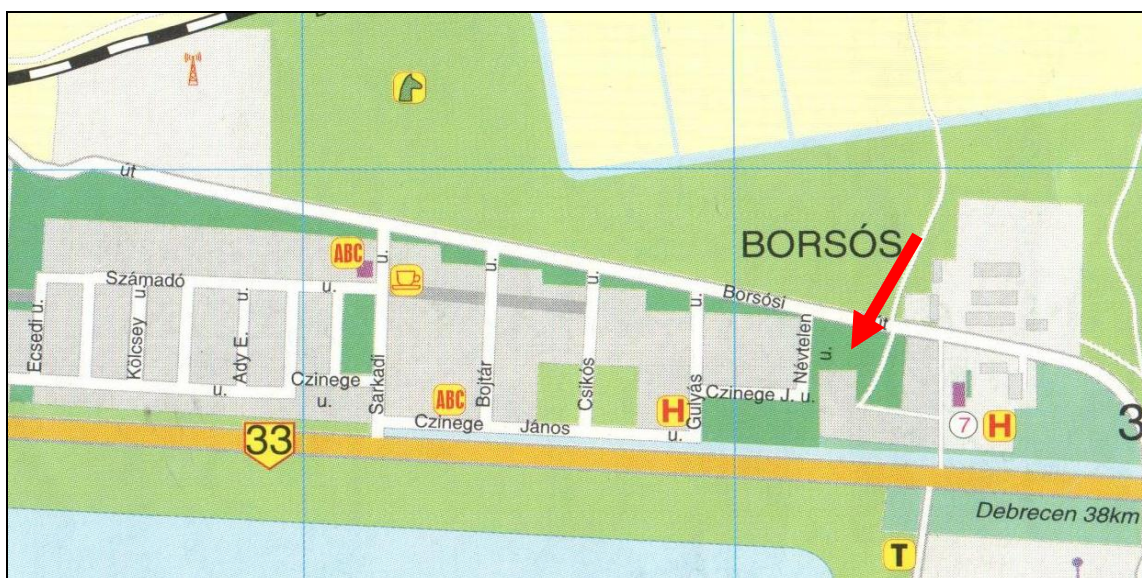
KULCSÁR Bt.

4031 Debrecen, Bojtorján u. 3., Tel: 30/427-45-40, email: kullajos@gmail.com

6./ A szabályozási terv térkép kivonata.



7./ Település térképrészlete.



Az ingatlanok településen belüli fekvése.

A FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

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

KULCSÁR Bt.

4031 Debrecen, Bojtortján u. 3., Tel: 30/427-45-40, email: kullajos@gmail.com

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:

Az alaphalmaz kiválasztása.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.

Fajlagos alapérték meghatározása.

1./ Alaphalmaz:

Az értékbecslés elkészítéséhez a településen **eladott, ill. eladásra hirdetett, beépítetlen ingatlanok, építési telkek, bontandó épülettel beépített telkek piaci adatairól** tájékoztam.

2./ Összehasonlító adatok:

Az értékbecslés elkészítéséhez **Hortobágyon** eladásra hirdetett, illetve már eladott, elsősorban **beépítetlen telkek** ingatlanok adatairól tájékoztam, felmérve az elmúlt évek forgalmát. Ez irányú vizsgálatom eredményét az alábbiakban foglalom össze:

A községben az építési telkek iránt a kereslet a település nagyságához, lakóinak számához viszonyítva igen alacsony. Az elmúlt években új családi ház kevés épült.

Azonban a kormányrendelettel szabályozott, lakásépítési támogatás kedvező változása miatt az utóbbi 1-2 évben a kereslet az építési telkek piacán megnőtt, ezáltal az értékük is emelkedett. Emiatt a korábbi eladások árai nem nyújtanak megbízható adatokat a jelenlegi forgalmi értékre vonatkozóan, ezért a kereslet mértékének megfelelően a telkek árak is emelkedtek.

Az építési telkek elsősorban az Önkormányzat tulajdonában voltak és vannak, értékesítésüket a Polgármesteri Hivatal végezte.

A korábbi 2-3 évvel ezelőtti értékesítési árakat indokolja a jelenlegi forgalmi érték felülvizsgálata. Az építési telkek fajlagos eladási ára 3-4 éve 1000-1200 Ft/m². + ÁFA közötti volt. Az utóbbi időben 1-2 éve, kedvezőbb településen belüli fekvésű ingatlanok 1800.-Ft/m². + ÁFA fajlagos értéken kerültek értékesítésre.

3./ Fajlagos alapérték meghatározása:

Mindezen körülmények ismeretében, valamint az ingatlanok adottságait, településen belüli fekvését tekintve, jelenleg **1300 – 1750 Ft/m²**. átlagár között számolható.

KULCSÁR Bt.

4031 Debrecen, Bojtorján u. 3., Tel: 30/427-45-40, email: kullajos@gmail.com

4./ Az ÁFA tartalom:

A megállapított fajlagos forgalmi érték ÁFÁ-t nem tartalmaz. Abban az esetben, ha az ingatlanok értékesítése ÁFA köteles, úgy az Áfa-val is számolni kell, melynek mértéke 27%.

VIII./ AZ INGATLANOK FORGALMI ÉRTÉKE:

Az előzőekben körülírt, Hortobágy belterületén lévő építési telekként nyilvántartott 13 db „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanok forgalmi értékét az alábbiak szerint állapítom meg:

Hrsz.	Terület (m ²)	Fajlagos érték (Ft/m ²)	Forgalmi érték (Ft)	Forgalmi érték (Ft)
118/29	715	1400	1.001.000.-	1.000.000.-
118/30	715	1400	1.001.000.-	1.000.000.-
118/31	715	1400	1.001.000.-	1.000.000.-
118/32	715	1400	1.001.000.-	1.000.000.-
118/33	798	1400	1.117.200.-	1.120.000.-
118/34	1301	1300	1.691.300.-	1.690.000.-
118/35	833	1750	1.457.750.-	1.460.000.-
118/36	814	1750	1.424.500.-	1.420.000.-
118/37	814	1750	1.424.500.-	1.420.000.-
118/38	814	1750	1.424.500.-	1.420.000.-
118/39	812	1650	1.339.800.-	1.340.000.-
118/40	715	1500	1.072.500.-	1.070.000.-
118/41	715	1500	1.072.500.-	1.070.000.-

IX. AZ ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGÉNEK IDŐHATÁRA:

Az elkészített értékbecslés a *2022. augusztus 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:

Fényképek.
Változási vázrajz.

Debrecen, 2022. augusztus 30.

Kulcsár Lajos
ingatlanforgalmi szakértő

FÉNYKÉPEK

Az ingatlanok távlati képei

