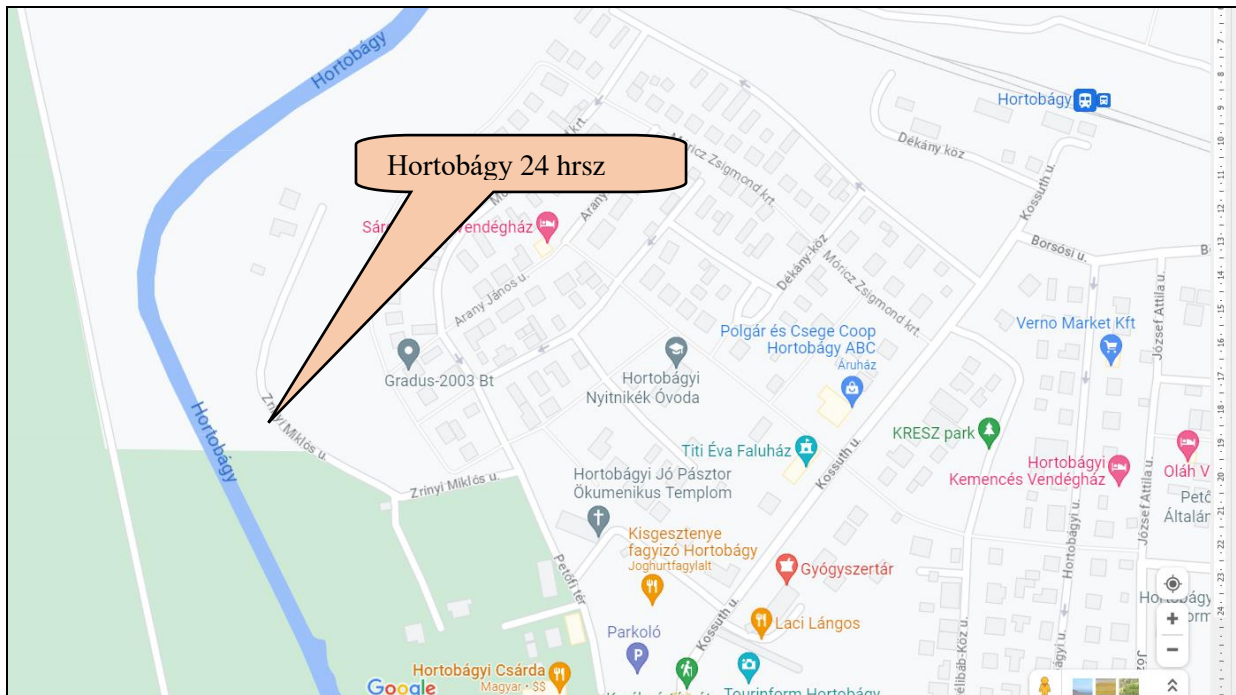


ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

**HORTOBÁGY belterületén a 24 helyrajzi számú,
„hétfégi ház, udvar” megnevezésű ingatlan**

FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL



TARTALOM

I. ELŐZMÉNYEK:

II. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYA:

III. A VIZSGÁLAT FOLYAMATÁNAK BEMUTATÁSA:

IV. AZ ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER:

V. AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLAN ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA:

VI. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN RÉSZLETES LEÍRÁSA:

VII. A PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSE:

VIII. AZ INGATLAN 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 ingatlan megnevezése:** Hortobágy belterületén 24 helyrajzi számú „kivett” hétvégi ház, udvar megnevezésű ingatlan
- 3./ **Az értékelendő jogok:** Tehermentes tulajdonjog.
- 4./ **Az értékelendő ingatlan forgalomképessége:** Forgalomképes.
- 5./ **Az értékelési feladat:** Egyszerűsített forgalmi értékelési szakvélemény készítése
- 6./ **A szakvélemény felhasználásának célja:** Az ingatlan vásárlásának 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 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 akadálya annak, hogy jelen értékbecslést, mint független szakértő készítsem el.

II. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYA:

Az értékelési szakvélemény **Hortobágy** község belterületén, a Zrínyi Miklós utcán található hétvégi ház, udvar megnevezésű ingatlan forgalmi értékére vonatkozik.

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 ingatlanra vonatkozó térképmásolatot és az ingatlan-nyilvántartási adatokat.
- 3./ Az értékbecsléshez szükséges helyszíni szemlét 2023. június 19-én tartottam meg.

KULCSÁR Bt.

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

- 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 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.

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

KULCSÁR Bt.

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

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 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** együjttese.

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 ingatlan művelési ága kivett, „hétvégi ház, udvar” megnevezésű, ilyen jellegű ingatlanok értékesíthetők, így a fellelhető összehasonlító adatok birtokában megállapítható a fajlagos forgalmi érték.

V./ AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLAN ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA:

1./ Ingatlan nyilvántartási adatok a megkapott változási vázrajz alapján:

- területe: 414 m²
- megnevezése: kivett, hétvégi ház, udvar
- Tulajdonos: Kovács Andrásné 2/4, Ruzsányiné Kovács Katalin 1/4, Kovács András 1/4 arányban
- Terhek tények: nem tartalmaz

2./ Földrajzi elhelyezkedés:

Az értékelendő ingatlan **Hortobágy** község belterületén 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 Kilenclükú 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 nyugati irányba, belterületen, a Zrínyi Miklós utcán található. Megközelíthetők gépkocsival zúzottköves úton.

VI./ AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLAN RÉSZLETES LEÍRÁSA:

1./ Az értékelendő terület ismertetése:

A dokumentumok, térképek alapján megállapítható, hogy korábban a területen egy épület is megtalálható volt. A helyszíni szemle során épületet nem találtam, illetve az értékelendő terület pontos hely már nem látható, hiszen az már beleolvadt a körülötte lévő területbe.

Az ingatlanon keresztül halad egy zúzott köves út is, amely nem értékelendő, hiszen az nem a tulajdonos beruházásával valósult meg.

A területen értékelendő épület, építmény nem található.

Az ingatlan egyik oldalán a Hortobágy folyó árterülete található kiépített látogatói híddal.

2./ Általános adatok:

- Megnevezése: kivett, hétvégi ház, udvar
- Területe: 414 m²
- Alakja: Szabályos téglalap alakú
- Szélessége: kb 16 m.
- Hosszúsága: kb 26 m.
- Terepviszonyok: Felszíne sík, terepviszonyok rendezettek,
- Beépítettsége: 0 %.
- Kerítettsége: Az ingatlan bekerítetlen

KULCSÁR Bt.

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

3./ Növényzet:

Gyepes, értéket nem képvisel.

4./ Közművek:

Az értékelendő ingatlan közművesítetlen. Elérhető közelségben csak a villany közmű található.

5./ Az ingatlan beépítési előírásai:

Az értékelendő ingatlan a Helyi Építési Szabályzat szerint **Zkp (Közpark)** besorolású övezetbe van besorolva.

„A Zkp jelű közpark övezetbe a település belterületi beépítetlen területei, amik a település klímatis viszonyainak megőrzését, javítását, ökológiai rendszerének védelmét biztosítják. A Zkp övezeten belül épület nem helyezhető el.”

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.

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.

KULCSÁR Bt.

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

1./ Alaphalmaz:

Az ingatlan tulajdoni lap szerinti megnevezése hétvégi ház, udvar. Az ingatlan a Helyi Építési Szabályzat szerinti besorolása viszont közpark, amelyre épület nem helyezhető el.

Más lehetőség nem lévén beépítetlen ingatlanok értékét fogom figyelembe venni összehasonlító adatként, és a besorolása miatti hasznosíthatósága miatt értékcsökkentő tényezőt alkalmazok.

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.

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.

Az utóbbi időben 1-2 éve, kedvezőbb településen belüli fekvésű ingatlanok 1800.-Ft/m² - 2400 Ft/m² fajlagos értéken kerültek értékesítésre.

3./ Fajlagos alapérték meghatározása:

A fajlagos alapérték meghatározásakor értékcsökkentő tényezőként vettem figyelembe az ingatlan hasznosíthatóságát. A területen jelenleg keresztülhalad egy út. Ez a tény az ingatlan hasznosíthatóságát jelentősen korlátozza.

Mindezen körülmények ismeretében, valamint az ingatlan adottságait, településen belüli fekvését tekintve a fajlagos alapértéket **1000 Ft/m²** -ban állapítom meg.

4./ Forgalmi érték számítása:

$$414 \text{ m}^2 * 1000\text{-Ft/m}^2 = 414.000\text{-Ft. kerekítve: } \mathbf{414.000\text{-Ft.}}$$

VIII./ AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE:

A Hortobágy 133/2 helyrajzi számú, beépítetlen terület megnevezésű ingatlan forgalmi értékét üres, használatba-vehető és tehermentes állapotban bruttó 414.000.-Ft azaz Négyszáztizennégyezer Forintban állapítom meg.

KULCSÁR Bt.

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

Az ÁFA tartalom számítása: A megállapított forgalmi érték az Áfá-t már tartalmazza (ha van), tekintettel arra, hogy az értébecslésnél felhasznált adatok is bruttó értékek.

IX. AZ ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGÉNEK IDŐHATÁRA:

Az elkészített értébecslés a **2023. június havi** állapotot tükrözi, figyelembe véve a jelenlegi ingatlanforgalmi viszonyokat és azon belül a piaci árak kalkulálható változásait. **Az értébecslés a szakvélemény keltének időpontjától számított 180 napig tekinthető érvényesnek.**

X. MELLÉKLET:

Fényképek.
Tulajdoni lap

Debrecen, 2023. június 29.

Kulcsár Lajos
ingatlanforgalmi szakértő

FÉNYKÉPEK
Az ingatlan távlati képei

