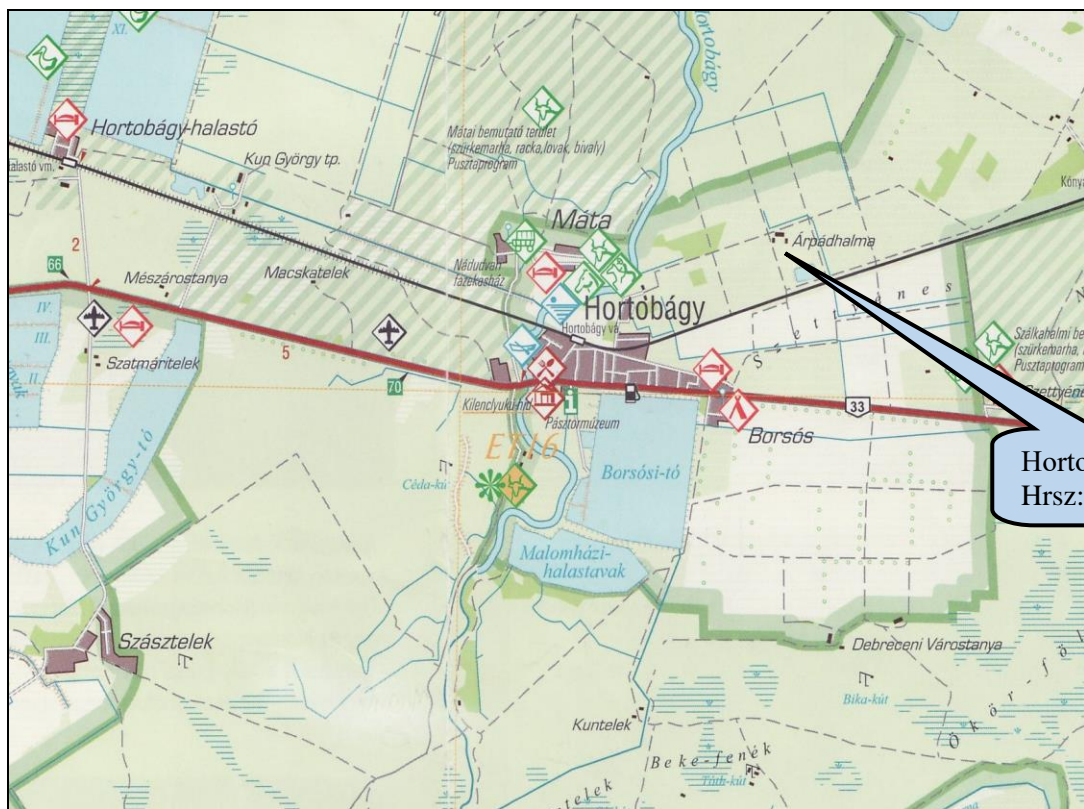


ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

**HORTOBÁGY külterületén lévő
01079/6. hrsz. alatt nyilvántartott „legelő” művelési ágú 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 ÖSSZEHAISONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSE:

VIII. A PIACI FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA:

IX. AZ ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGÉNEK IDŐHATÁRA:

X. MELLÉKLETEK:

I. ELŐZMÉNYEK:

- 1./ **Megbízó megnevezése:** Polgármesteri Hivatal, (4071 Hortobágy, Czinege János u. 1).
- 2./ **Az értékelendő ingatlan megnevezése:** Hortobágy külterületén lévő 01079/6 helyrajzi számú ingatlan teljes területe.
- 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 ingatlanrész 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 érdekelttségem 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 összeférhetetlenségi akadálya annak, hogy jelen értékbecslést, mint független szakértő készítsem el.

II. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYA:

Az értékelési szakvélemény a **Hortobágy** község közigazgatási területén lévő **01079/6** helyrajzi számú legelő (gyep) megnevezésű **ingatlan teljes területe**.

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 ingatlanokra vonatkozó helyszínrajzot, térképmásolatot és az ingatlan nyilvántartási adatokat.

- 3./ Az értékbecsléshez szükséges helyszíni szemlét 2024. február 23-án. tartottam meg, a Polgármesteri Hivatal munkatársa Sári Ádám Úr és a leendő vevő (jelenlegi bérlő) Tóth János 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 termőföldnek minősülő külterületi ingatlanok értékét **2 különböző módszerrel** határozzák meg:

- 1./ *A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés.*
- 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./ A választott értékelési módszer és annak indoklása:

A fenti két értékelési módszer közül **a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést választottam**, tekintettel arra, hogy az értékelendő ingatlan forgalomképes. Mezőgazdasági jellegű, szántó, legelő művelési ágú ingatlanok a szabadpiacon kellő számban cserélnek gazdát, így elegendő összehasonlító adat található.

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

Már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített hasonló tulajdonságokkal rendelkező ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokon alapuló értékelést. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. A forgalmi érték megállapításához a legpontosabb eredményt ez a módszer biztosítja abban az esetben, ha az értékelthez hasonló jellegű ingatlanok piaca kellően élénk, konkrét és ismert adásvételi ügyletek alapján elegendő összehasonlító adat áll rendelkezésre.

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** (épület, építmény, telepítmény) + az ingatlan **jogi adottságainak** együttese.

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.

V. AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLAN ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA:**1./ Ingatlan-nyilvántartási adatok:**

Az ingatlan helye:	Hortobágy külterülete.
Helyrajzi száma:	hortobágyi 01079/6
Művelési ága:	gyep (legelő)
Minőségi osztály:	3.
Területe:	12 ha 5554 m ²
Kataszteri tiszta jöv.:	74,08 Ak.
Tulajdonosa:	Hortobágy Község Önkormányzata 1/1 arányban
Terhek, tények:	A tulajdoni lap adatai szerint

2./ Földrajzi elhelyezkedés:

Az értékelendő ingatlan **Hortobágy** község külterületén található. Hortobágy közel 1800 lakosú község Hajdú-Bihar megyében a Hortobágy pusztai 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.

VI. AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLAN RÉSZLETES LEÍRÁSA:

1./ Az ingatlan fekvése, megközelíthetősége:

Az értékelendő ingatlan Hortobágy község belterületétől észak-keletre, az un. Árpádalmi részen, a belterület határától kb. 3 km-re, a 33 számú főúttól északi irányban található. Megközelíteni a 33-as főúton, majd arról északi irányban letérve burkolt úton lehetséges.

2./ Az értékelendő terület jellemzése:

- Terület:	12 ha 5554 m²,
- Művelési ága:	legelő,
- Kataszteri jövedelme:	74,08 Ak,
- Minőségi oszt.:	3,
- Fajlagos aranykorona értéke:	5,90 aranykorona/ hektár,
- Földminőség:	legelő viszonylatban közepes minőségű földnek számít,
- Domborzati és lejtés viszonyok:	sík helyenként egyenetlen, mélyfekvésű, árkokkal szabdalt,
- Alakja:	szabálytalan „L” alakú, egyenes oldalakkal,
- Művelhetőség:	megfelelő nagyságú terület,
- A talaj típusa:	szikes, réti szolonyec,
- A talaj szerkezete:	morzsás,
- Természeti védelem:	nincs védelem alatt,
- Környezeti állapot esztétika:	megfelelő,
- Vadkár veszélye:	nem jelentős,
- Csapadék viszonyok:	vízjárás átlagos, vízborítottság időszakos,
- Környező ingatlanok megnevezése:	állattartó telep, major, tanyás ingatlanok, termőföldek (legelők, szántók), halastavak,
- Épületek és építmények:	értékelt területen nincs,
- Egyéb megjegyzés:	a község hulladéklerakó telephelyével határos.

3./ Az ingatlant bemutató fényképek:

Az értékelendő ingatlan távlati képe nyugati irányból.



Az értékelendő ingatlan távlati képe dél-keleti irányból.

A FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

VII. PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉN ALAPULÓ 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 számíthatóhoz 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 vagy m² 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. Alaphalmaz.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

1./ Alaphalmaz:

Az ingatlan értékeléséhez Hortobágy külterületén 2023 év második felében eladott **termőföldek**, elsősorban **legelő** és gyengébb minőségű szántó művelési ágú ingatlanok adatairól tájékoztam. Összehasonlító adatokat gyűjtöttem a térségben értékesített termőföld ingatlanok értékére vonatkozóan, melyek paraméterei az értékelt ingatlanhoz hasonlóak.

2./ Összehasonlító adatok:

Fekvés hrsz.	Művelési ág	Terület (hektár)	Ügylet éve	Az ingatlan vételára (Ft)	Fajlagos érték (Ft/ha)
Hortobágy 0293/3	legelő	10,7304	2023	25 677 000	2 392 921
Hortobágy 432/2,3	szántó	15,6033	2023	37 448 000	2 400 005
Hortobágy 0224	legelő	9,0393	2023	21 823 000	2 414 236
Hortobágy 0226	legelő	4,9065	2023	11 802 000	2 405 381
Az összehasonlító adatok számtani átlaga:					2 403 136

3./ Fajlagos alapérték: 2.403.136.-Ft/hektár.

4./ Értékmódosító tényezők elemzése: értéknövelő és értékcsökkentő korrekciós tényezői az összehasonlító adatok átlagához képest:

Korrekciós tényező	Részletek	(%)
Lakott területtől való távolsága:	az összehasonlító adatok átlagától jobb	5
Megközelíthetőség:	az összehasonlító adatok átlagától jobb	5
Termőföld minősége:	átlagostól rosszabb	-10
Földterület mérete:	átlagos	0
Földterület alakja:	az összehasonlító adatoktól kedvezőtlenebb	-7
Más adottságok (felszín):	az összehasonlító adatok átlagával azonos	0
Környezeti szempontok:	átlagostól hátrányosabb	-10
Mezőgazdasági hasznosíthatóság:	átlagos	0
Közművek:	nincs	0
Korrekció összesen:		-17

5./ Korrekcióval módosított fajlagos földérték:

Mérlegelve az ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezőit az összehasonlító adatok átlagától kedvezőtlenebb adottságokkal rendelkeznek, ezért összességében -17%-os értékcsökkentő korrekciót alkalmazok.

Az értékelt ingatlan földterületének korrekcióval módosított fajlagos forgalmi értéke:
 $2.403.136.-\text{Ft}/\text{hektár} * 0,83 = 1.994.603.-\text{Ft}/\text{ha.} = 199,46.-\text{Ft}/\text{m}^2$

6./ A földterület forgalmi értékének számítása:

Hrsz.	Tulajdoni hányad	Ingatlan területe	Fajlagos föld érték	Forgalmi érték
01079/6	1/1	125.554 m ²	199,46.-Ft/m ²	25.043.000.-Ft. kerekítve: 25.040.000.-Ft.

VIII. A PIACI FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA:

A fentiekben ismertetett Hortobágy külterületén lévő, 01079/6 helyrajzi számú „legelő” művelési ágú, ingatlan forgalmi értékét használatba vehető, tehermentes állapotban (kerekítve): **25.040.000.-Ft, azaz Huszonötmillió-negyvenezer Forintban állapítom meg.**

IX. AZ ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGÉNEK IDŐHATÁRA:

Az elkészített értékbecslés a **2024. februári** állapotot tükrözi. Figyelembe véve a jelenlegi ingatlanforgalmi viszonyokat és azon belül a piaci árak kalkulálható változásait, ezért **az értékbecslés a szakvélemény keltének időpontjától számított 180 napig tekinthető érvényesnek.**

X. MELLÉKLET:

- 1./ Tulajdoni lap másolat.
- 2./ Helyszínrajz.

Debrecen, 2024 február 28

Kulcsár Lajos
 ingatlanforgalmi szakértő

Értékbecslés Hortobágy 01079/6 hrsz-ú legelő megnevezésű ingatlanra vonatkozóan.

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal		Oldal		1/1
Debrecen 4024, Kossuth u. 12-14.				
E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat				
Megrendelés szám: 30005/51919/2024				
2024.02.27				
HORTOBÁGY		Szektor: 53		
Külterület	01079/6 helyrajzi szám			
IRÉSZ				
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

. legelő	3	12.5554	74.08	
IRÉSZ				
1. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 53645/2/2011.05.23				
eredeti határozat: 86113/2008.12.04				
jogcím: jogszabály alapján tulajdoni hányad: 0/1 61290/1991.11.11				
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1				
jogállás: tulajdonos				
név: HORTOBÁGY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA				
cím: 4071 HORTOBÁGY Csinege János utca 1.				
törzsszám: 15728647				
IRÉSZ				
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 53645/2/2011.05.23				
Önálló szöveges bejegyzés a 01079/5 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult a 6-78/2011. sz. munkarész alapján.				
<p>As 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. Es az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Es a tulajdoni lap helyi önkormányzat, illetve azok társulási költséghátatásait érintő beruházások megvalósítása érdekében benyújtandó közösségi, illetőleg nemzeti forrásból nyújtott támogatással megvalósuló pályasatok dokumentációjának elkészítése céljából került kiadásra.</p>				
TULAJDONILAP VÉGE				