

#02/1414-4/2023

ÉRTÉKELESI SZAKVÉLEMÉNY

**HORTOBÁGY belterületén a
1015/12 helyrajzi számú, „közforgalom elől elzárt
magánút” 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 ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSE:
- VIII. AZ INGATLAN FAJLAGOS FORGALMI ÉRTÉKE:
- IX. AZ ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGÉNEK IDŐHATÁRA:
- X. MELLÉKLETEK:

KULCSÁR Bt.

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



I. ELŐZMÉNYEK:

- 1./ **Megbízó megnevezése:** Hortobágy Község Önkormányzata, (4071 Hortobágy, Czinege J. u. 1).
- 2./ **Az értékelendő ingatlan megnevezése:** Hortobágy belterületén 1015/12 helyrajzi számú „kivett közforgalom elől elzárt magánút” 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 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 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 **Hortobágy** község belterületén, a Czinege János utcán található beépítetlen terület 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. október 11-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 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 m^2 területre vonatkozik. Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték (Ft/m^2) és az ingatlan mérete (m^2) 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** együttese.

a) **termőföld:** az a külterületi földrészlet, amelyet az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, gyeperdő, 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, „közforgalom elől elzárt magánút” megnevezésű, ilyen jellegű ingatlanok a piacon nem találhatók, ezért beépítetlen területek, építési telkek összehasonlító adatait vettem figyelembe, melyek birtokában megállapítható a fajlagos forgalmi érték.

KULCSÁR Bt.

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



V./ AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLAN ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA:

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

- területe: 538 m²
- megnevezése: közforgalom elől elzárt magánút
- Tulajdonos: Hortobágy Község Önkormányzata, (4071 Hortobágy, Czinege J. u. 1) 1/1 arányban
- szolgalmi jog: tulajdoni lap alapján

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: közepes.

3./Az ingatlan fekvése, megközelíthetősége:

Az értékelendő ingatlan Hortobágy község központjától északkeletre, belterületen található. Közvetlen útkapcsolattal rendelkezik. Megközelíthetők gépkocsival lehetséges.

VI./ AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLAN RÉSZLETES LEÍRÁSA:

1./ Az értékelendő terület ismertetése:

A korábban 1015/7 helyrajzi számon szereplő ingatlan 2023.09.06.-ai dátumú határozat alapján megosztásra került. A megosztást követően 1015/11 helyrajzi számmal közforgalom elől el nem zárt magánút, illetve 1015/12 helyrajzi számmal közforgalom elől elzárt magánút megnevezésű terület alakult ki. Az értékelés tárgyát ez utóbbi terület képezi.

2./Általános adatok:

- Megnevezése: közforgalom elől elzárt magánút
- Területe: 538 m²
- Alakja: Szabálytalan négyszög alakú
- Telek jellege: Közbenső telek
- Szélessége: kb 11 m.
- Hosszúsága: kb 50 m.
- Terepviszonyok: Felszíne változó, túlnyomórészt mélyfekvésű területtel
- Beépítettsége: 0 %.
- Kerítettsége: Az ingatlan bekerítetlen

KULCSÁR Bt.

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



3./ Növényzet:

Bokrok, fák, cserjék. Láthatóan évek óta gondozatlan.

4./ Közművek:

Az ingatlan közművesítetlen, de az ingatlan előtti úton a közművek gerincvezetékei víz, villany, gáz) ki vannak építve. Mivel a terület megnevezése magánút, ezért a közművek megléte, vagy hiánya nem releváns.

5./ Az ingatlan beépítési előírásai:

Mivel a terület megnevezése magánút, ezért a beépítési előírások nem jelentenek semmiféle értékmódosító tényezőt.

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 ÖSSZEHASONLÍTÓ 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 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 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.

KULCSÁR Bt.

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



2./ Összehasonlító adatok:

Az értékbecslés elkészítéséhez **Hortobágyon** eladásra hirdetett, illetve már eladott, elsősorban **beépítetlen telek** ingatlanok adatairól tájékozódtam, 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 telek 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 központhoz képesti fekvését
- környezetét
- megközelíthetőségét
- megnevezését (magánút)
- terepviszonyokat
- hasznosíthatóságát

Megállapítható, hogy jelenlegi állapotában a megnevezésének megfelelő hasznosítása (magánút) csak jelentős beruházással érhető el (növényzet eltávolítása, terepviszonyok rendezése, terület feltöltése).

Mindezen körülmények ismeretében a fajlagos alapértéket **500 Ft/m²** -ban állapítom meg.

4./ Forgalmi érték számítása:

$$538 \text{ m}^2 * 500.-\text{Ft/m}^2 = 269.000.-\text{Ft. kerekítve: } 270.000.-\text{Ft.}$$

VIII./ AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE:

A Hortobágy 1015/12 helyrajzi számú, közforgalom elől elzárt magánút megnevezésű ingatlan forgalmi értékét üres, használatba-vehető és tehermentes állapotban bruttó 270.000.-Ft azaz Kettőszázhetvenezer Forintban állapítom meg.

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

KULCSÁR Bt.

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



IX. AZ ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGÉNEK IDŐHATÁRA:

Az elkészített értékbecslés a **2023. október 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:

Változási vázrajz.

Debrecen, 2023. október 15.

KULCSÁR BT.

4031 Debrecen, Bojtortján u. 3.

Adószám: 21141250-1-09

Bsz.: 11100609-21141250-35000000



Kulcsár Lajos
ingatlanforgalmi szakértő

KULCSÁR Bt.

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

Változás előtt						Változás után							
Helyrajzi szám		Alrészlet		Terület	AK	Helyrajzi szám		Alrészlet		Terület	AK	Szolgalmi és egyéb jogok	Megjegyz.
jel	művelési ág	Min.o	ha. m ²	jel		művelési ág	Min.o	ha. m ²					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1015/7		kivett: magánút		0,2906	0,00	1015/11		Kivett: közforgalom elől el nem zárt magánút		0,2368	0,00	OPUS TITÁSZ Zrt. vez.jog 186 m ² LE-5061(5478)/09.	
						1015/12		Kivett: közforgalom elől el-zárt magánút		0,0538	0,00		
Össz:				0,2906	0,00					0,2906	0,00		

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Debrecen, 2023. évi hó nap

Záradékoló:.....
Inq.rend.min.szám:.....

AMONITA KFT.
4031 Debrecen, Gyolcsos u. 17.
Adószám: 12978018-1-09
Bankszámla sz.: 60600084-13002820
Tel: (30) 30-330-96

KOLLÁR MÓNICA
ingatlanrendező földmérő
Minősítés száma: 1761/2007