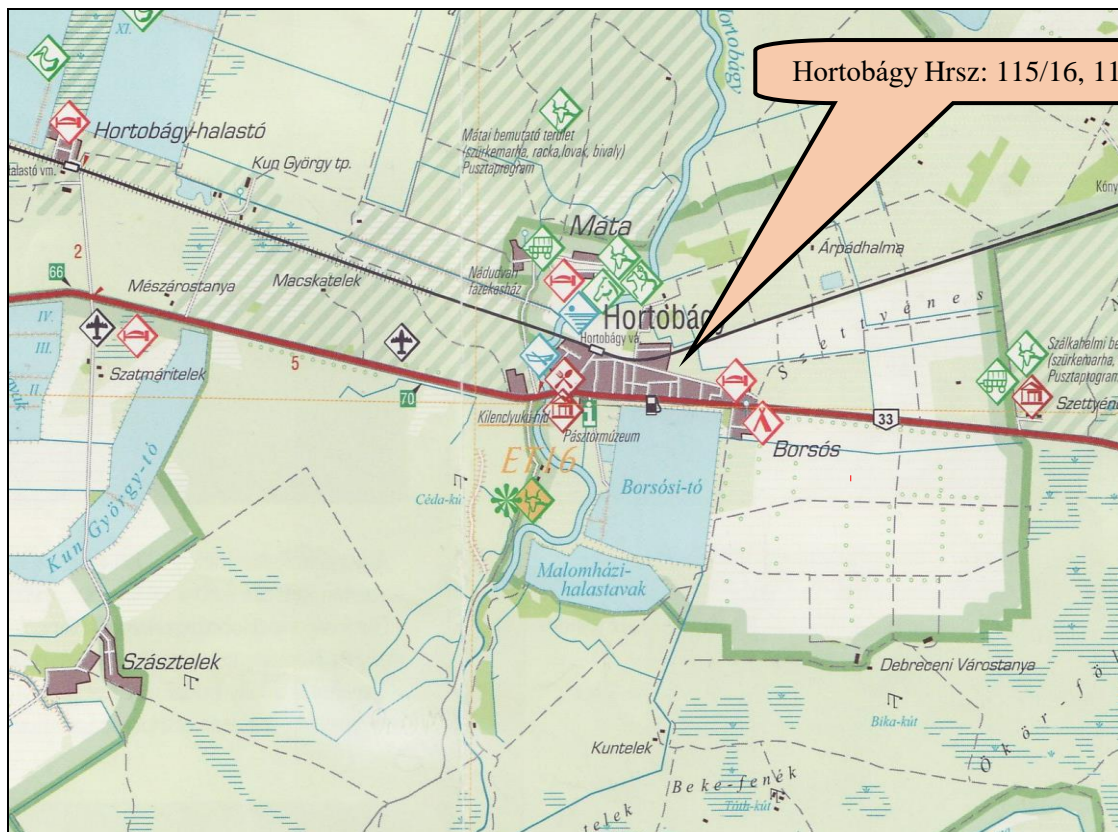


ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

**Hajdú-Bihar megyében
HORTOBÁGY**
község belterületén lévő, Önkormányzat tulajdonában álló,
**115/16. helyrajzi számú ingatlan teljes területének és a
115/17. helyrajzi számú ingatlan egy részének**

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 lévő 115/16 helyrajzi számú „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlan teljes területe, ill. a 115/17 helyrajzi számú ingatlan egy része.
- 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 (ok) 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 összeférhetlenségi akadálya annak, hogy jelen értékbecslést, mint független szakértő készítsem el.

II. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYA:

Az értékbecslés **Hortobágy** község belterületén lévő, **115/16** helyrajzi számú, kivett művelési ágú, **beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan teljes területére és szomszédos **115/17** helyrajzi számú, kivett művelési ágú, **beépítetlen terület** megnevezésű ingatlan egy részére vonatkozik. A két terület összesen mintegy 1500 m². A terület telekalakítása még nem történt meg, ezért a megbízás szerint az értékelendő területre **fajlagos Ft./m²** értéket kell meghatározni. Az értékelés tárgyát képező ingatlan elhelyezkedése a mellékletben lévő 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 rendelkezéseimre bocsátotta az ingatlanra vonatkozó rendezési terv térképkivonatát, ill. változási vázrajz és a területkimutatás egy példányát.
- 3./ Az értékebecsléshez szükséges helyszíni szemlét 2024. február 23-án. 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 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 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 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, gyepek, 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 megnevezése beépítetlen terület, gazdasági övezetben, de a lakóövezet szélén helyezkedik el, ezért az összehasonlító adatokat hasonló megnevezésű, beépítetlen ingatlanok köréből gyűjtöttem ki, figyelembe véve konkrét értékesítések tényadatait, ill. a kínálati árakat is. Az összehasonlító adatok alapján kialakult fajlagos értéket, ha szükséges korrekciós számításokkal módosítom.

V. AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLAN ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA:

1./ **Ingatlan-nyilvántartási adatok:** (lásd a mellékletek között).

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 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 ingatlan fekvése, megközelíthetősége:**

Az értékelendő ingatlan Hortobágy község központjától észak-keletre, belterületen, a lakóövezet szomszédságában, a Borsósi településrészre vezető úttól északra, közvetlenül az út mellett található. Megközelíthető gépkocsival 1 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 telekalakítása még nem történt meg, ezért az ingatlan jellemzését (leírását) már az újonnan kialakuló területre vonatkozóan részletezem.

Az újonnan kialakuló terület vélhetően 1.500 m² nagyságú lesz, esetleges terület változás miatt a megbízás szerint **fajlagos Ft/m² árat** kell meghatározni.

2./ **Általános adatok:**

- Megnevezése: beépítetlen terület.
- Területe: **1.500 m².**
- Alakja: Szabálytalan „trapéz” alakú, egyenes oldalakkal,
- Telek jellege: Sarok telek,
- Szélessége: Borsósi út felől (déli oldalon) kb. 55 m.,

- Hosszúsága: keleti oldalon kb. 20 m, nyugati oldalon kb. 14 m.
- Terepviszonyok: Felszíne sík, mélyfekvésű, terepviszonyok rendezetlenek, helyenként gödrös.
- Beépítettsége: 0 %.
- Kerítettség: Az ingatlan bekerítetlen.

3./ Növényzet:

Az ingatlan gyepes, időnként legeltetik és kaszálják, helyenként puszta föld.

4./ Közművek:

Az ingatlan közművesítetlen, közvetlen közelében csak az elektromos energia ellátás fővezetéke van kiépítve, a többi közmű gerincvezetékei távolabb találhatók.

5./ Az ingatlan beépítési előírásai:

Az értékelendő ingatlan a Helyi Építési Szabályzat szerint **Gá** besorolású övezetbe tartozik. Az építési övezet az Általános gazdasági terület, azon belül a **Gá-2** övezetbe van besorolva.

A **Gá-2.** besorolású övezet beépítésének előírásai.

- beépítési mód: **szabadon álló,**
- kialakítható legkisebb telekterület: **2500 m²,**
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: **30 %,**
- kialakítandó legkisebb zöldfelület: **30 %,**
- az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: **≤ 9 m,** technológiai építmények esetében legfeljebb 20 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.

A szabályozási terv térkép kivonatát lásd a mellékletekben.

6./ Az ingatlant bemutató fényképek:

Lásd a következő oldalon.



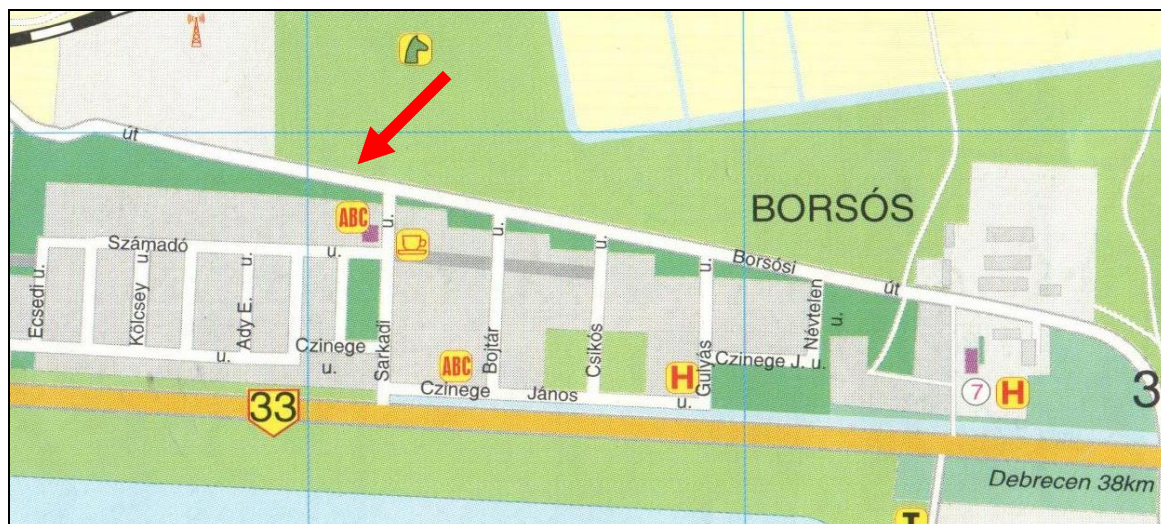
Az ingatlanok távlati képei dél-nyugati irányból.



Az ingatlanok távlati képe déli irányból.

Az ingatlanok távlati képe nyugati irányból.

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.

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 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 adatait használok fel.

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.

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 (2-3 évvel ezelőtti) eladások árai nem nyújtanak megbízható adatokat a jelenlegi forgalmi értékre vonatkozóan, ezért a kereslet mértékének megfelelően a jelenlegi árakat célszerű figyelembe venni.

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

Hortobágy településen mind a lakó telkeket, mind a gazdasági övezetben lévő, un. vállalkozói telephelyeket (beépítetlen ingatlanok) hasonló árfekvésben kínálják eladásra, ill. értékesítik azokat. Az építési telkek fajlagos eladási ára nettó 1.000.-Ft/m²-1.800.- Ft/m². + ÁFA közötti volt.

3./ Fajlagos alapérték meghatározása:

Az értékelendő terület az átlagostól hátrányosabb adottságokkal rendelkezik, (mélyfekvésű, kedvezőtlen alakú, közművek gerincevetekei távolabb található, stb.). Mindezen körülmények ismeretében, valamint az ingatlan településen belüli fekvését tekintve, jelenleg nettó: **1.000.- Ft/m²**. átlagár számolható.

VIII. AZ INGATLAN FAJLAGOS FORGALMI ÉRTÉKE:

1./ A piaci fajlagos forgalmi érték megállapítása:

Az előzőekben körülírt, Hortobágy belterületén, a 115/16 helyrajzi számú és a 115/17 helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan egy részének, melyek megnevezése „beépítetlen terület” nettó fajlagos forgalmi értékét 1.000.-Ft/m² azaz Egyezer forint/m²-összegben állapítom meg.

2./ Az ÁFA tartalom: A megállapított fajlagos forgalmi érték **ÁFÁ-t nem tartalmaz**. Abban az esetben, ha az ingatlan értékesítése ÁFA köteles, úgy az Áfa-val is számolni kell, melynek mértéke 27%.

IX. AZ ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGÉNEK IDŐHATÁRA:

Az elkészített értékebecslés a **2024. február havi** állapotot tükrözi, figyelembe véve a jelenlegi ingatlanforgalmi viszonyokat és azon belül a piaci árak kalkulálható változásait. *Az értékebecslés a szakvélemény keltének időpontjától számított 180 napig tekinthető érvényesnek.*

X. MELLÉKLET:

- 1./ Tulajdoni lap másolatok.
- 2./ Helyszínrajz.
- 3./ Szabályozási terv térképkivonata.

D e b r e c e n, 2024. február 28.

Kulcsár Lajos
ingatlanforgalmi szakértő

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal		Oldal		1/1
Debrecen 4024, Kossuth u. 12-14.				
E-hiteles tulajdoni lap- Szemle másolat				
Megrendelés szám:30005/51915/2024				
2024.02.27				
HORTOBÁGY		Szektor: 53		
Belterület	115/16 helyrajzi szám			
"címkézés alatt"				
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

. Kivett beépítetlen terület				
0	905	0.00		
IRÉSZ				
1. tulajdoni hányad: 1/1				
bejegyző határozat, érkezési idő: 55052/2/2019.05.22				
eredeti határozat: 75366/2005.09.08				
jogcím: jogszabály alapján tulajdoni hányad: 0/1 61290/1991.11.11				
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1 75366/2005.09.08				
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1				
jogállás: tulajdonos				
név: HORTOBÁGY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA				
cím: 4071 HORTOBÁGY Csinege János utca 1.				
törzsszám: 15728647				
IRÉSZ				
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 55052/2/2019.05.22				
Önálló esőveges bejegyzés telekalakítás során a 115/1 hrss-ú ingatlan megosztásából alakult a 2558/2019. 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 szolgáltatásait érintő beruházások megvalósítása érdekében benyújtandó költségvetési, illetőleg nemzeti forrásból nyújtott támogatással megvalósuló pályázatok dokumentációjának elkészítése céljából került kiadásra.</p>				
TULAJDONILAP VÉGE				

Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal Debrecen 4024, Kossuth u. 12-14.		Oldal 1/1	
E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat			
Megrendelés szám: 30005/51916/2024			
2024.02.27			
HORTOBÁGY		Szektor: 53	
Belterület	115/17 helyrajzi szám		
"címkézés alatt"			
		IRÉSZ	
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t.jöv. alosztály adatok
alrészlet adatok		ha m2	ter. kat.jöv
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o		ha m2 k.fill

. Kivett beépítetlen terület	0	3191	0.00
		IRÉSZ	
1. tulajdoni hányad: 1/1			
bejegyző határozat, érkezési idő: 55052/2/2019.05.22			
eredeti határozat: 75366/2005.09.08			
jogcím: jogssabály alapján tulajdoni hányad: 0/1 61290/1991.11.11			
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1 75366/2005.09.08			
jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 1/1			
jogállás: tulajdonos			
név: HORTOBÁGY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA			
cím: 4071 HORTOBÁGY Csinege János utca 1.			
törzsszám: 15728647			
		IRÉSZ	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 55052/2/2019.05.22			
Önálló esőveges bejegyzés telekalakítás során a 115/1 hrsz-ú ingatlan megosztásából alakult a 2558/2019. 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 közzolgáltatásait érintő beruházások megvalósítása érdekében benyújtandó közzésségi, illetve nemzeti forrásból nyújtott támogatással megvalósuló pályázatok dokumentációjának elkészítése céljából került kiadásra.</p>			
		TULAJDONILAP VÉGE	

Helyszínrajz:**HÉSZ térkép kivonata:**