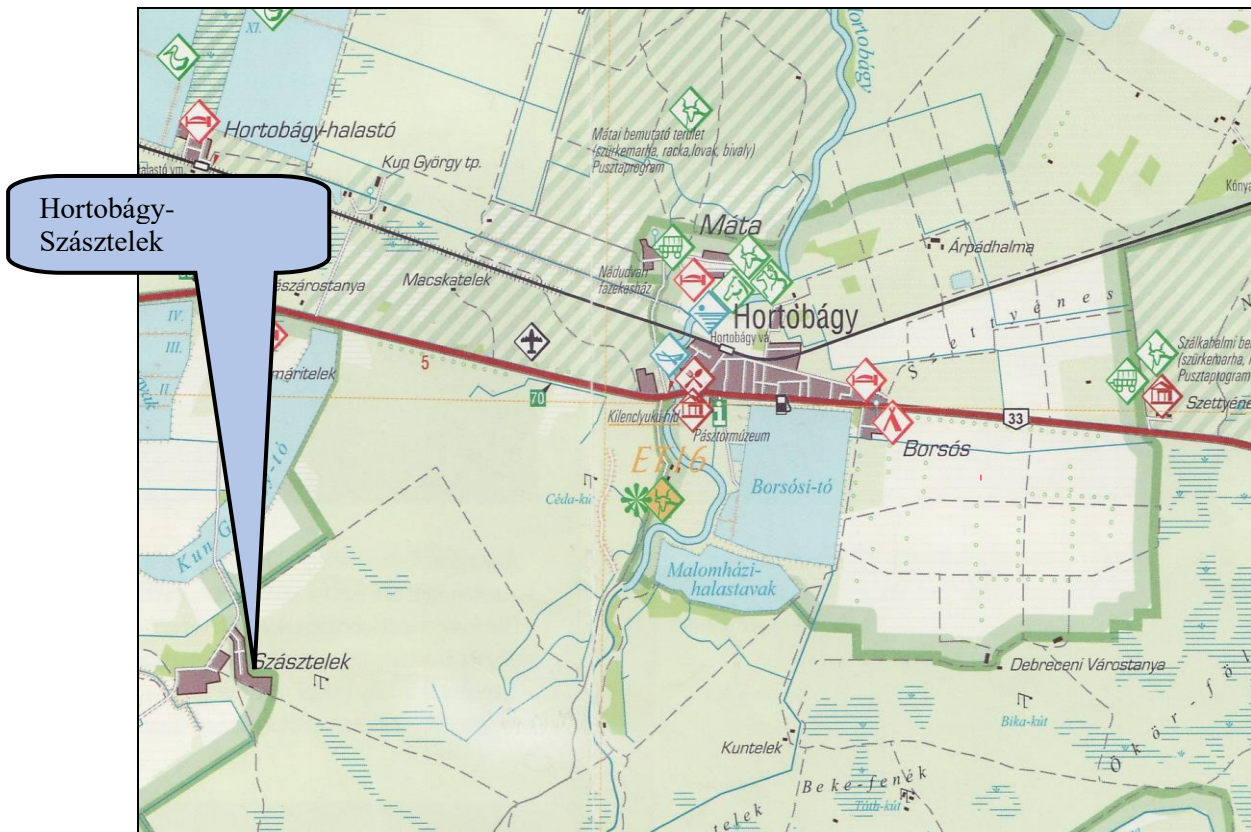


ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Hajdú-Bihar megyében
HORTOBÁGY-SZÁSZTELEK
településrészben lévő, Önkormányzat tulajdonában álló,
01981/6, 01981/24, 01981/43, 01981/58 helyrajzi számú
ingatlanok

FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL



T A R T A L O M

- 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-Szásztelek külterületén lévő 01981/6, 01981/24, 01981/43, 01981/58 helyrajzi számú ingatlanok.
- 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 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 érdekelttségem 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 összeférhetlenségi akadálya annak, hogy jelen értékbecslést, mint független szakértő készítek el.

II. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYA:

Az értékbecslés **Hortobágy-Szásztelek** településrész külterületén lévő, **01981/6, 01981/24, 01981/43, 01981/58** helyrajzi számú ingatlanok teljes területére vonatkozik. Az értékelés tárgyát képező ingatlanok elhelyezkedése a mellékletben lévő műholdas 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 rendelkezésemre bocsátotta az ingatlanokra vonatkozó rendezési terv térképkivonatát, tulajdoni lapokat.

- 3./ Az értékbecsléshez szükséges helyszíni szemlét 2024. június 19-én. tartottam meg, a Polgármesteri Hivatal munkatársa Sári Ádám jelenlétében.
- 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 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, gyep, 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 forgalomképes, megnevezése beépítetlen terület, külterületen, de a lakóövezetben helyezkedik el. Az ingatlan ugyan forgalomképes, de a település részen építési telekre vonatkozóan összehasonlító adatokat nem lehetett fellelni, ezért a külterületi mezőgazdasági jellegű (szántó, legelő) megnevezésű ingatlanok adataiból indulok ki és korrekciós számításokkal módosítom az alapértéket.

V./ AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLANOK ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA:

1./Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Helyrajzi száma: **hortobágyi 01981/6**
Tulajdoni lap kelte: 2024.06.17.
Művelési ága: kivett
Megnevezése: beépítetlen terület
Területe: **4433 m²**
Tulajdonosa: Hortobágy Község Önkormányzata 1/1 arányban
Terhek, tények: bejegyzést nem tartalmaz.
Natura 2000 terület

Helyrajzi száma: **hortobágyi 01981/24**
Tulajdoni lap kelte: 2024.06.17.
Művelési ága: kivett
Megnevezése: beépítetlen terület
Területe: **20563 m²**
Tulajdonosa: Hortobágy Község Önkormányzata 1/1 arányban
Terhek, tények: bejegyzést nem tartalmaz.
Natura 2000 terület

Helyrajzi száma: **hortobágyi 01981/43**
Tulajdoni lap kelte: 2024.06.17.
Művelési ága: kivett
Megnevezése: beépítetlen terület
Területe: **20057 m²**
Tulajdonosa: Hortobágy Község Önkormányzata 1/1 arányban
Terhek, tények: vezetékjog 581 m² területre (Opusz Titász).
Natura 2000 terület

Helyrajzi száma: **hortobágyi 01981/58**
Tulajdoni lap kelte: 2024.06.17.
Művelési ága: kivett
Megnevezése: beépítetlen terület
Területe: **4307 m²**
Tulajdonosa: Hortobágy Község Önkormányzata 1/1 arányban
Terhek, tények: vezetékjog 50 m² területre (Opusz Titász).
Natura 2000 terület

2./ Földrajzi elhelyezkedés:

Az értékelendő ingatlanok **Hortobágy-Szásztelek** településrészen találhatóak. Hortobágy közel 1800 lakosú község, Hajdú-Bihar megyében a Hortobágy pusztája központi részén, a honfoglalás óta lakott település. Az idegenforgalmilag ismert tájegységen jött létre az ország első nemzeti parkja. A puszták élővilága, a háborítatlan természet adta látványok évente sok turistát vonzanak ide. Központi része a Hortobágy folyón átívelő híres Kilenclükú hídj, a Pásztor múzeum 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 ingatlanok fekvése, megközelíthetősége:

Az értékelendő ingatlanok Hortobágy község központjától délnyugatra, a Szászteleki településrészen, annak külterületén, de lakóövezetben találhatóak. Megközelíthetőek gépkocsival 2 sávossal burkolatú úton.

VI./ AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLANOK RÉSZLETES LEÍRÁSA:

1./ Az értékelendő ingatlanok ismertetése:

Mint azt már az előzőekben is leírtam az értékelendő ingatlanok lakóövezeti besorolásúak, mellettük lakóházak, beépítetlen ingatlanok, mezőgazdasági területek, ill. állattartó telepek (major) található.

2./ Általános adatok:

- Helyrajzi száma: **01981/6**
- Megnevezése: beépítetlen terület.
- Területe: **4433 m².**
- Alakja: szabálytalan négyszög alakú, egyenes oldalakkal,
- Telek jellege: sarok telek,
- Terepviszonyok: felszíne sík, terepviszonyok rendezettek.
- Beépítettsége: 0 %.
- Kerítettség: az ingatlan bekerítetlen.

- Helyrajzi száma: **01981/24**
- Megnevezése: beépítetlen terület.
- Területe: **20563 m².**
- Alakja: szabálytalan sokszög alakú
- Telek jellege: sarok telek,
- Terepviszonyok: felszíne sík, terepviszonyok rendezettek.
- Beépítettsége: 0 %.
- Kerítettség: az ingatlan bekerítetlen.

- Helyrajzi száma: **01981/43**
- Megnevezése: beépítetlen terület.
- Területe: **20057 m².**
- Alakja: szabálytalan sokszög alakú
- Telek jellege: sarok telek,
- Terepviszonyok: felszíne sík, terepviszonyok rendezettek.
- Beépítettsége: 0 %.
- Kerítettség: az ingatlan bekerítetlen.

- Helyrajzi száma: **01981/58**
- Megnevezése: beépítetlen terület.
- Területe: **4307 m².**
- Alakja: szabályos téglalap alakú
- Telek jellege: sarok telek,
- Terepviszonyok: felszíne sík, terepviszonyok rendezettek.
- Beépítettsége: 0 %.
- Kerítettség: az ingatlan bekerítetlen.

3./ Közművek:

Az ingatlanok közművesítetlenek, azonban a településen az elektromos energiaellátás és vezetékes vízellátás ki van építve. A telekre történő bevezetés lehetősége adott.

4./ Az ingatlanok beépítési előírásai:

A Helyi Építési Szabályzat az értékelendő ingatlant a **Lf** övezetbe besorolja be. Az építési övezet a **falusias lakóterület** övezetei.
Azon belül a **Lf-3.1** övezetbe tartozik.

A **Lf-3.1.** besorolású övezet beépítésének előírásai.

- beépítési mód: **oldalhatáron álló,**
- kialakítható legkisebb telekterület: **1200 m²,**
- a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: **30 %,**
- kialakítandó legkisebb zöldfelület: **50 %,**
- az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: **≤ 5 m,**
- a beépítés feltételének közművesítettségi mértéke: **részleges,**

5./ Növényzet:

Az ingatlanok és környezetük gyep, a 01981/58 helyrajzi számú ingatlan út felőli része bokros, cserjés, gondozatlan.

6./ Az értékelt ingatlant bemutató fényképek:

01981/6 hrsz



01981/24 hrsz



01981/43hrs



01981/58 hrsz

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:

- 1./ Az alaphalmaz kiválasztása.
- 2./ Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
- 3./ Fajlagos alapérték meghatározása.
- 4./ Értékmódosító tényezők elemzése.
- 5./ A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
- 6./ Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan alapterülete szorzataként.

1./ Alaphalmaz:

Mint azt már az előzőekben is leírtam, Hortobágy-Szásztelek településrészen az ingatlan forgalom gyenge. Ingatlanok adásvételére rendkívül kevés összehasonlító adat van.

2./ Összehasonlító adatok:

Fekvés hrsz.	Művelési ág	Terület (hektár)	Ügylet éve	Az ingatlan vételára (Ft)	Fajlagos érték (Ft/ha)
01981/22	éépítetlen terület	0,9542	2021	2 290 000	2 399 916
02278/1-4	legelő	8,0000	2024	19 480 000	2 435 000
Az összehasonlító adatok számtani átlaga:					2 417 458

3./ Fajlagos alapérték: az ismertetett összehasonlító adatok számtani átlaga: 3.001.697.- Ft/hektár, (kerekítve): **2.420.000.-Ft/hektár, = 242.-Ft/m².**

4./ Értékmódosító korrekciós tényezők.

Az összehasonlító adatok Hortobágy teljes közigazgatási területén érvényes termőföldárakat reprezentálják. Korrekciós tényezőket ez esetben nem alkalmazok a értékelt ingatlanokhoz képest sem, mivel hasonló környezetben találhatóak, illetve hasonló adottságokkal rendelkeznek.

5./ A forgalmi érték számítása:

Ingatlanok értékének számítása:

01981/6 4433 m² x 242 Ft/m² = 1.072.786 Ft, kerekítve **1.070.000.- Ft**

01981/24 20563 m² x 242 Ft/m² = 4.976.246 Ft, kerekítve **4.980.000.- Ft**

01981/43 20057 m² x 242 Ft/m² = 4.853.794 Ft, kerekítve **4.850.000.- Ft**

01981/58 4307 m² x 242 Ft/m² = 1.042.294 Ft, kerekítve **1.040.000.- Ft**

Összesen: **11.940.000.- Ft**

VIII./ AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE:

1./ A forgalmi érték megállapítása:

Az előzőekben körülírt, Hortobágy-Szásztelek településrészen lévő, 01981/6, 01981/24, 01981/43, 01981/58 helyrajzi számon nyilvántartott, „beépítetlen terület” megnevezésű ingatlanok forgalmi értékét 11.940.000.-Ft. azaz Tizenegymillió-kilencszáznegyvenezer forint-összegben állapítom meg.

2./ Az ÁFA tartalom: A megállapított forgalmi érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

IX./ AZ ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGÉNEK IDŐHATÁRA:

Az elkészített értékbecslés a **2024. június 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:

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

D e b r e c e n, 2024. július 02.

Kulcsár Lajos
ingatlanforgalmi szakértő