

KULCSÁR BT.

INGATLANOK ÉRTÉKBECSLÉSE

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**Hajdúnánás 10325 helyrajzi számú,
az Önkormányzat tulajdonában álló,
gyümölcsös művelési ágú
INGATLAN**

FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL



KULCSÁR Bt.

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

I./ ELŐZMÉNYEK:

- 1./ **Megbízó megnevezése:** Kónya Csaba
- 2./ **Helyszín:** Hajdúnánás 10325 hrsz.
- 3./ **Az értékelési feladat:** Adás-vétel előkészítéséhez, egyszerűsített forgalmi értékelési szakvélemény készítése.
- 4./ **Az értékelést készítette:** Kulcsár Bt. (4031 Debrecen, Bojtorján u. 3.)
2 példányszámban
- 5./ **Az értékelő jogállása:** Független szakértő.

II./ A VIZSGÁLAT FOLYAMATÁNAK BEMUTATÁSA:

- 1./ Az érték meghatározása során a szemrevételezéses állapot felmérés módszerét alkalmaztam, műszeres vizsgálat nem képezte feladatomat, illetve az nem vált szükségessé.
- 2./ Az értékbecslés elkészítéséhez szükséges helyszíni szemlét **2022. szeptember 12.-én** tartottam meg.
- 3./ A helyszínelés alkalmával megvizsgáltam az értékelendő ingatlan adottságait, a látottakról feljegyzéseket és fényképfelvételt készítettem. Vizsgáltam az ingatlan ingatlanforgalmi környezeti viszonyait.
- 4./ Áttanulmányoztam a rendelkezésemre álló dokumentumokat (tulajdoni lap, térképmásolat).

III. AZ ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER:

1./ Értékelési módszerek megnevezése:

Az európai gyakorlatban a termőföldnek, vagy beépítetlen területnek minősülő belterületi 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./ 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.

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, 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***, tekintettel arra, hogy az értékelendő ingatlan forgalomképes, ezért elegendő összehasonlító adat található.

IV./ AZ ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGÉNEK IDŐHATÁRA:

Az elkészített értékbecslés a **2022. szeptemberi** állapotot tükrözi. Figyelembe véve a jelenlegi ingatlanforgalmi viszonyokat és azon belül a piaci árak kalkulálható változásait, ezért ***az értékbecslés a szakvélemény keltének időpontjától számított 90 napig tekinthető érvényesnek.***

V./ AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLAN ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA:

1./ Ingatlan-nyilvántartási adatok (2022.09.07):

Tulajdoni lap I. rész

- | | |
|-------------------|--------------------------|
| • cím: | Hajdúnánás |
| • fekvése: | zártkert |
| • helyrajzi szám: | 10325 |
| • művelési ág: | gyümölcsös |
| • terület: | 554 m² |

Tulajdoni lap II. rész, tulajdonosok:

- **Hajdúnánás Város Önkormányzata** 1/1 arányban

Tulajdoni lap III. rész: nincs

2./ Az ingatlan földrajzi környezete, megközelíthetősége:

a./ Az értékelendő ingatlan **Hajdúnánás** város belterületén, a zártkerti részen található. Hajdúnánás Hajdú-Bihar Megye északi területén, a hajdúsági síkságon lévő város. Lakóinak száma kb. 20 ezer fő. A környékbeli városok Hajdúdorog, Hajdúböszörmény, Polgár, Balmazújváros.

A megyeszékhely Debrecen 45 km-re van, mely távolsági autóbusszjáráttal és vasúton érhető el. A város mellett halad el az M3-as autópálya, ezáltal gépkocsival történő megközelíthetősége rendkívül jónak mondható. Vasútvonala a Debrecen-Tiszalök vasúti szárnyvonal.

b./ Az értékelendő ingatlan a városközponttól keleti irányban, attól kb. 1,4km-re található, zártkerti övezetben. Közeliében zártkerti gyümölcsösök és kertek vannak. A környék infrastrukturális ellátottsága gyenge, megközelíthetősége gépkocsival lehetséges.

Városon belüli fekvése külterületi viszonylatban: közepes, megközelíthetősége: közepes.

VI./ A FÖLDTERÜLET (TELEK) LEÍRÁSA:

1./ Általános adatok:

- Művelési ága: **gyümölcsös**
- Területe: **554 m².**
- Alakja: szabályos téglalap alakú
- Utcafronti kapcsolat: földút (dűlő)
- Beépítettség: az értékelendő területen épület nincs.
- Növényzete: jelenleg termő szilvafák találhatók benne (kb. 5db)
- Kerítettség: nincs

2./ Közművek:

Az ingatlan **közművesítetlen**, és a közelében sem található közmű rákötési lehetőség.

3./ Beépítési előírások:

3.1. Az ingatlan környéke a Helyi Építési Szabályzat szerint az **Mk-1 – Mezőgazdasági terület - kertgazdasági** övezetbe tartozik.

Kivonat a Hajdúnánás Város Helyi Építési Szabályzatából (Hatályos 2022.07.29):

„71. Mk- jelű övezet - Kertgazdálkodásra szolgáló, mezőgazdasági terület

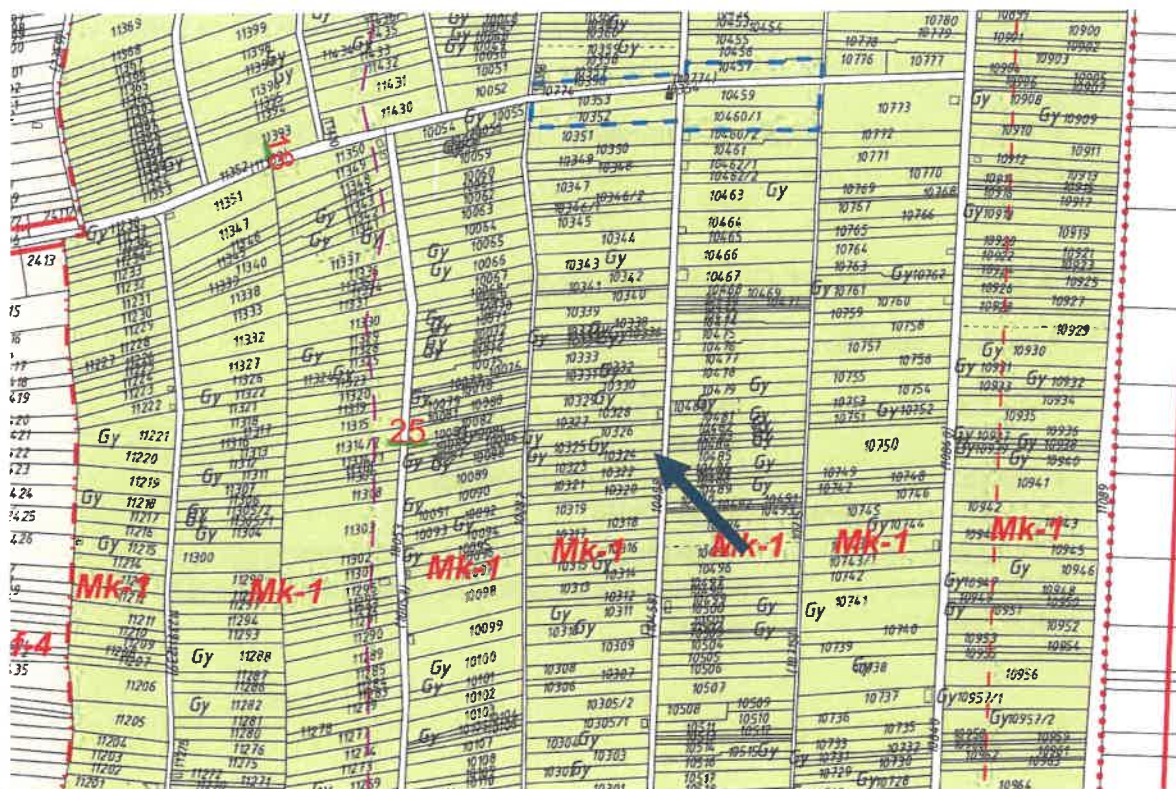
74. § (1) Az övezetbe azok a mezőgazdasági területek tartoznak, ahol kertgazdálkodást, túlnyomórészt zöldség-, szőlő- és gyümölcstermesztést folytatnak. Azok a földrészletek, melyeket korábban zártkertnek parcelláztak, vagy a hagyományos szőlőskertek.

(2) Az övezetben a telkek legfeljebb 3 %-os beépítettségével elhelyezhető 1 gazdasági épület és terepszint alatti építmény (pince). Az építmények maximális épületmagassága 4,0 m, max. gerincmagassága 5,5 m, a padlóvonal max. 0,3 m lehet. A legkisebb beépíthető terület legalább: 720 m². 10 m-es minimális telekszélesség mellett.

(3) Az övezetben állattartó épületek nem helyezhetők el.

(4) Növénytermesztés célját szolgáló fóliasátor vagy üvegház (a telekhatártól előírt 1,5 m távolság betartásával) bármely földrészleten elhelyezhető. Az üvegház gerincmagassága maximum 5,0 m lehet.

(5) Az épületeket oldalhatáron állóan, 1,5 méter csurgó távolságra kell elhelyezni.”



3./ Az ingatlant bemutató fényképek:



A FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

Ezen értékbecslés elkészítésekor a III./ részben már ismertetett három értékelési módszer közül a III./ 3./ pontban leírt indokok alapján **kizárólag a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést** alkalmazom.

SA

VII. AZ INGATLAN PIACI MÓDSZERREL TÖRTÉNŐ ÉRTÉKELÉSE:

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

Az alaphalmaz kiválasztása.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni.

Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

Fajlagos alapérték meghatározása.

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok is alkalmazhatóak.

Értékmódosító tényezők elemzése.

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezőket minden esetben vizsgálni kell.

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetők.

1./ Az alaphalmaz

Az értékbecslés elkészítéséhez a környéken eladásra hirdetett, **kertek, gyümölcsösek, egyéb mezőgazdasági területek piaci adatairól** tájékoztam. A Polgármesteri Hivatalnál megtekintettem a termőföld értékesítésekor előírt kifüggesztések adatait,

további adatokat gyűjtöttem a helyi lakosság körében. A felhasznált összehasonlító adatok 2022. évi értékesítésből származnak.

2./ Összehasonlító adatok:

Az ingatlan értékeléséhez Hajdúnánás külterületén lévő korábban eladott, illetve jelenleg eladásra kínált **földterületek** adatairól tájékozódtam. Ez irányú vizsgálatomat az alábbiakban foglalom össze:

Vizsgálva az értékelendő ingatlanhoz összehasonlítás céljára szóba jöhető ingatlanok adatait megállapítható, hogy a zártkertben, illetve a külterületen lévő termőföldek forgalma élénk, irántuk kereslet mutatkozik. Az ingatlanok értékét nagyban befolyásolja azok földminősége, fekvése és megközelíthetősége.

A földárak ezen a zártkerti területen az alábbiak szerint alakulnak: 270 – 350.-Ft/m². Esetünkben a fajlagos alapérték átlagával, azaz **310 Ft/ m²** számolhatunk.

3./ Az értékelt ingatlan esetében a fajlagos alapérték: 310 Ft/m².

4./ Korrekciós tényezők:

A **tárgyi ingatlan** (értéknövelő és értékcsökkentő) korrekciós tényezői a zártkertek értékesítéséből származó összehasonlító adatok átlagához képest.

4.1. Értéknövelő tényezők:

Értéknövelő tényezőként vettem figyelembe, hogy a földterületen termő gyümölcsfák vannak.

Alkalmazott értéknövelő tényező: 15%.

4.2. Értékcsökkentő tényezők:

Értékcsökkentő tényezőként vettem figyelembe, hogy az ingatlan villanyközmű bekötési lehetőséggel nem rendelkezik, illetve az elhelyezkedése a várostól távolabb eső dűlőkről közelíthető meg, melyek nem annyira keresettek.

Alkalmazott értéknövelő tényező: -10%.

5./ Korrigált fajlagos érték és az ingatlan területének forgalmi érték számítása

zg

Megnevezése	Terület m ²	Fajlagos alapérték Ft/m ²	Korrekció %	Korrigált alapérték Ft/m ²	Értéke Ft
gyümölcsös	554	310	5	326	180.604.-

A földterület forgalmi értéke kerekítve: **180.000.- Ft.**

VIII./ A FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA:

A Hajdúnánás 10325 helyrajzi számú, Önkormányzat tulajdonában álló, gyümölcsös művelési ágú ingatlan forgalmi értékét üres, használatba-vehető és tehermentes állapotban: 180.000.-Ft azaz Egyszáznyolcvanezer Forintban állapítom meg.

Debrecen, 2022. szeptember 13.

KULCSÁR BT.

4031 Debrecen, Bojtorján u. 3.

Adószám: 21141250-1-09

Bsz.: 11100609-21141250-35000008

Kulcsár Lajos

ingatlan értékbecslő

