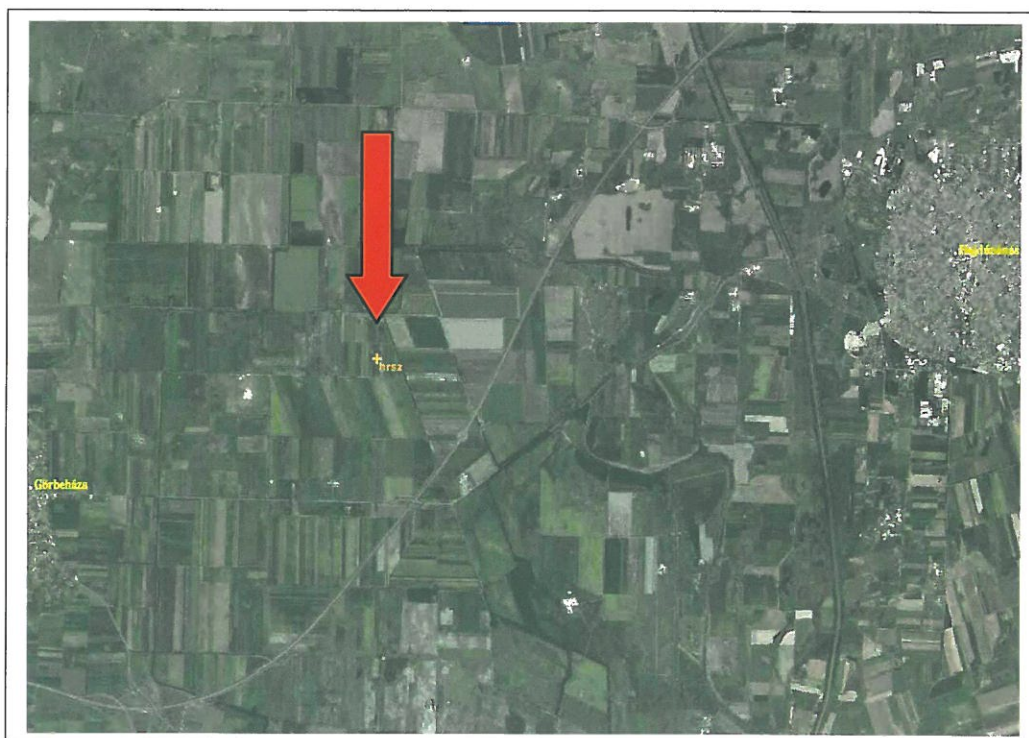


TERMŐFÖLD ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

Hajdúnánás külterület 0553/27 hrsz. alatt felvett
szántó ingatlanról



Megbízó: Daróczy Zoltán

Készítette: Béke László
reg.szám: B-55/2008
ingatlanforgalmi értékbecslő
B2 Hungary Kft.
Nyilvántartási szám 18/2010
4090 Polgár, Táncsics M. u. 17
tel: 06 20 935 0698
E-mail: b2hungary@freemail.hu

Polgár, 2012. április 18.

ÉRTÉKBECSLÉSI BIZONYÍTVÁNY

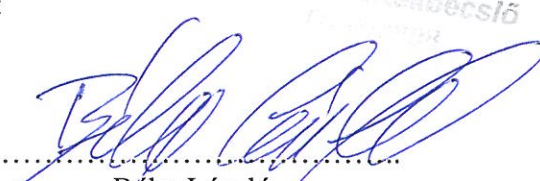
Az értékelt ingatlan megnevezése és adatai	
Az ingatlan megnevezése:	szántó
Irányítószám:	-
Település (város, terület):	Hajdúnánás
Helyrajzi szám:	0553/27
Tulajdonviszonyok	
Tulajdonos neve, tulajdoni hányada:	Daróczy Zoltán 1/1 tulajdoni hányad
Tulajdoni helyzet / Forgalomképesség:	magán tulajdon / forgalomképes
Értékelt érdekelttség:	tehermentes tulajdonjog
Az ingatlan főbb jellemzői	
Telek területe összesen:	12.164 m ²
Felépítmény nettó területe összesen:	- m ²
Felépítmény redukált területe összesen:	- m ²
Kataszteri tiszta jövedelem:	23,23 AK
Minőségi osztály	4
Művelési ág:	szántó
Jelenlegi hasznosítás:	szántó
Jelenlegi hasznosító:	a tulajdonos
Értékbecslés	
Értékbecslés célja:	forgalmi érték meghatározás
Értékbecslésnél alkalmazott módszerek:	piaci összehasonlító / hozadéki alapú módszer
Értékbecslés fordulónapja:	2012. április 18.
Megrendelő:	Daróczy Zoltán
Megállapított értékek	
Forgalmi érték (Áfát nem tartalmaz):	350 000 Ft, azaz háromszázötvenezer forint
Ingatlan forgalomképessége (5 fokozatú skálán)	4

Mellékletek: tulajdoni lap,

Polgár, 2012. április 18.

Készítette:

Béke László
ingatlan értékbecslő
reg.szám: B-55/2008



Béke László
reg.szám: B-55/2008

1. ÉRTÉKBECSLÉSI ADATOK

1.1. Megbízó

Daróczi Zoltán (4080 Hajdúnánás, Petőfi u. 33/a.).

1.2. Megbízott

B2 Hungary Kft (4090 Polgár, Táncsics út 17.). Nyilvántartási szám 18/2010. Képviselő: Béke László ingatlanforgalmi értékbecslő. Reg.szám: B-55/2008.

1.3. A megbízás tárgya

Hajdúnánás külterület 0553/27 hrsz. szántó.

1.4. Az értékbecslés célja

Az értékbecslés kiterjed a szóban forgó termőföld tulajdonjogának teljes körű értékbecslésére. Az értékbecslés célja az ingatlan forgalmi értékének megállapítása.

1.5. Az értékbecslés módszere

A termőföld (egy eszköz, ingatlan) értékelésére, döntően az alábbi módszerek alkalmazhatóak:

1. piaci adatok összehasonlításán alapuló értékbecslése
2. hozam alapú értékbecslés
3. a közvetlen területi alapú támogatás figyelembevételével számított, hozam alapú értékelés (csak termőföld esetén)
4. újraelőállítási költség alapú értékelés (építmények)
5. erdő értékelése (a 254/2002. (XII. 13.) Korm. Rendelet 2. sz. melléklete szerinti egyszerűsített, vagy a Nyugat-Magyarországi Egyetem részletes módszere szerint.

1.6. A helyszíni szemle időpontja, az értékbecslés fordulónapja

2012. április 18.

1.7. Az értékbecslés érvényességének ideje.

Az értékbecslés fordulónapjától számított 90 nap.

1.8. Az értékbecsléshez felhasznált dokumentumok

- tulajdoni lap
- közzétételek (www.magyarorszag.hu/hirdetmenyek)

2. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

2.1. Ingatlan-nyilvántartási adatok

Helyrajzi szám:	0553/27
Fekvés:	külterület
Ingatlan természetben található:	Hajdúnánás külterület
Ingatlan megnevezése:	szántó
Terület:	12.164 ha
Jellemző művelési ág:	szántó
Minőségi osztály:	4
Kataszteri tiszta jövedelem:	23,23 AK
Jelenlegi hasznosítás:	szántó
Tulajdonos(ok):	Daróczi Zoltán 1/1 tulajdoni hányad
III. rész:	-
Széljegy(ek):	-
Egyéb megjegyzések:	-

2.2. Az ingatlan környezetének bemutatása

Elhelyezkedés:	Hajdúnánástól kb. 13 km – re a Polgárra vezető úttól kb. 3 km-re
Megközelíthetőség:	aszfaltozott, majd kb. 3 km földúton megközelíthető
Közlekedési eszközök:	személygépkocsi, mezőgazdasági gép, tehergépjármű
Környező ingatlanok hasznosítási formája:	mezőgazdasági területek

2.3. A telek bemutatása

Területe:	12.164 m ²
Alakja, formája:	szabályos négyszög alakú
Határai, kerítettsége:	kerítetlen
Elhelyezkedése, fekvése, tájolása:	közbenső telek
Domborzati, lejtési viszonyai:	sík területű

3. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA:

Hajdúnánás észak Hajdú Bihar megyében található, Debrecentől 46 km-re. Hajdúnánás c.ca. 20.000 fős város. A város gazdasági tevékenysége átlagos, jelentős a mezőgazdasági tevékenység aránya.

A vizsgált ingatlan Hajdúnánás külterületén, a településtől kb. 13 km-re található.

Megközelíthetősége nehézkes, az időjárás függvényében csak mezőgazdasági géppel lehetséges. Hajdúnánástól 10 km-re a Polgárra vezető aszfaltozott burkolatú útról kb. 3 km földúton lehetséges.

Környezetében szántó területek, találhatóak.

Az ingatlan mérete, formája szerint optimálisan művelhető, szabályos négyszög alakú terület. Szántóként hasznosított 4 -es minőségi osztályú, sík terület.

Átlag kataszteri jövedelme: 19,10 Ak/ha.

Közművekkel nem rendelkezik, szomszédos szántó területek, dűlő út valamint vízelvezető csatorna határolják. Felépítmény nem található az ingatlanon.

A talaj típusa kötött réti talaj; rögzös szerkezetű, kötött, közepes víz-, és tápanyag gazdálkodású terület.

Különleges agrokémiai beavatkozás nem történt a területen, de évente műtrágyázzák.

A talaj adottságait figyelembe véve megállapítható, hogy a terület mezőgazdasági hasznosíthatósága elsősorban szántóként gazdaságos.

Az értékelés időpontjában az ingatlan beszántott, tárcsázott, az idei évben kukoricát tervezett vetni a tulajdonos, előző évben szintén kukorica volt benne.

4. AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZEREINEK ISMERTETÉSE:

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb, ide vonatkozó adatok vizsgálata alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsülik. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki a teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értéket a piac erői determinálják. Az értékmegállapító személy a becsült értéket a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján határozza meg. Az érték módosul a piaci feltételek változásával, a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét. Az érték-megállapítás célja az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus, hagyományos meghatározás szerint:

„A tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján”.

A fentiek, valamint a TEGOVA (The European Group of Valuers of Fixed Assets) előírásai alapján a forgalmi érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekelttség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve, hogy

- az eladó hajlandó az eladásra;
- az adásvételi tárgyalások lebonyolítására, figyelembe véve a vagyontárgy jellegét és a piaci helyzetet, ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre;
- a tárgyalás időtartama alatt az érték nem változik;
- a vagyontárgy szabadon kerül a piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik;
- az átlagostól eltérő, speciális ajánlatot nem vesznek figyelembe.”

A vonatkozó 54/1997. (VIII.1) FM. rendelet iránymutatásait figyelembe véve, az értékelést kétféle módszerrel végeztem el. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékeléssel és a hozam-számításon alapuló értékeléssel.

4.1. A piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer:

A piaci adatok összehasonlításán alapuló értékelés már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve az értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal, majd elvégezzük az eltérések alapján szükséges kiigazításokat.

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául figyelembe vett főbb tényezők:

6. realizált ügylet szerinti ár/kínálati ár
7. értékesítési időpont,
8. elhelyezkedés,
9. megközelíthetőség,
10. infrastrukturális ellátottság,
11. méret,
12. alternatív hasznosíthatóság.

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlan forgalmi adatainak felhasználásával határozzuk meg.

4.2. A hozamszámításon alapuló módszer lényege:

A hozam alapú értékelés az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségek különbségéből vezeti le annak értékét.

A termőföldre vonatkozó hozam alapú értékelést az 54/1997. (VIII.1.) FM. rendeletbe foglaltak szerint végeztem el, az alábbi képlet alkalmazásával:

$$F_{te} = \frac{(P_j + B) * P}{2 * i} * (1 + k)$$

A képletben alkalmazott jelölések részletezése:

F_{te} : a termőföld forgalmi értéke (F_t).

P_j : a termőföld járadék jellegű jövedelme, melyet étkezési búza kg/Ak egységben a Földművelésügyi Minisztérium megyei bontásban közzétesz. P_j aktuális értékét az ingatlan saját Ak értékének és közzétett értéknek a szorzata adja (étkezési búza kg).

B: az ingatlan közvetlen környezetében jellemzőnek tekinthető, étkezési búza kg/Ak haszonbérleti díj és az értékelt ingatlan saját aranykorona értékének szorzatából számított földhozadék (étkezési búza kg)

p: az étkezési búzának az értékbecslést megelőző évben kialakult hazai tőzsdei átlagára (Ft/kg)

i: tőkésítési kamatláb

k: a földterület számított értékét módosító ismérvek összevont hatását kifejező korrekciós tényező (százalékáb)

5. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK ÉS NYILATKOZATOK:

1./ Az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeltem a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban „szántó” művelési ág szerint.

2./Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem folytattam.

Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásom, de ezért felelősséget nem vállalok.

3./ A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.

4./ A földrésztlet mezőgazdasági, agrotechnikai vizsgálatát nem végeztem.

5./ Az általam meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és csakis a Megbízó által jelen szakvélemény 1. pontjában megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

6./ Az értékelés a tények és adatok objektív mérlegelése, valamint a szakmai előírások és etikai normák betartása mellett készült.

7./ A szakvélemény 2 példányban írásban készült, melynek az első eredeti és másolati példányát a megrendelő részére átadtam.

8./ Az értékelés fordulónapja: 2012 április 18.

9./ Az értékelésért kapott ellenérték nem függ a megállapított értéktől.

10./ Semmilyen személyes érdekem nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz.

11./ Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni nem szabad, mert a kiragadott részletek hamis képet tükrözhetnek, ezért a szakvélemény csak egészében adható tovább.

6. AZ ÉRTÉKELÉS ÖSSZEFOGLALÁSA:

A korábbiakban részletezettek alapján az ingatlan :

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értéke:	363 260 Ft
Hozamszámításon alapuló forgalmi értéke:	459 321 Ft

A végső érték meghatározásánál a piaci összehasonlító módszerrel meghatározott értéket vettem figyelembe.

A termőföld végső forgalmi értéke kerekítve:

350 000 Ft,
azaz
háromszázötvenezer forint.

A becsült érték az ingatlan per- teher és igénymentes állapotára vonatkozó nettó ár, amely általános forgalmi adót nem tartalmaz.

7. MELLÉKLETEK:





A földrészlet határa



A földrészlet határa



A földrészlet határa



A vizsgált szántó

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Községi Földhivatal
Hajdúböszörmény 4220 Bocskai tér 3 Pf: 51

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - szentle másolat

Megrendelés szám: 791136/2012

2012.04.18

HAJDÚNÁNÁS

Szektor : 6.)

Külterület 0553/27 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.b.jov.	alapszály adatok	
alapszály adatok:	min.o	ha m2	k.föld	ter. kat.jov	ha m2 k.föld
művelési ág/kivett megnevezés/					

szántó	0	1.2160	23		
--------	---	--------	----	--	--

2. bejegyző határozat: 30663/119/1995.09.12
Kártyatér

II. RÉSZ					
2. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, árverési idő: 30905/2/1998.01.20					
jogcím: adásvétel					
jogállás: tulajdonos					
név : Darócsi Zoltán					
szül. : 1967					
a. név : Almási Zoltanna					
cím : 4080 HAJDÚNÁNÁS Petőfi utca 33/A					

1. bejegyző határozat, árverési idő: 30663/119/1995.09.12
Önálló szöveges bejegyzés átjegyezve a 20/0-as tábláról, a 11357 számú tulajdoni lapra.

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

B2 Hungary Kft
Béke László

Település neve:

Hajdúnánás

Helyrajzi száma:

0553/27

I. Azonosító adatfelvételi lap
Termőföldnek minősülő önálló ingatlan értékebecslése

Az értékelés körülményei

Megbízó:

Az értékebecslés célja:

Az értékebecslést végző cég neve:

Az értékebecslést készítő cég címe:

telefon:

mobil telefon:

e-mail:

Az értékebecslést végző szakértő neve:

regisztráció száma és helye:

A helyszíni szemle időpontja

(éééé.hh.nn)

Az értékebecslés időpontja

(éééé.hh.nn)

Értékebecslés év (éééé)

**A termőföld ingatlant azonosító
adatok**

1. Az ingatlan neve (ha van):
2. Az ingatlan címe (ha van):
3. Az ingatlan helyrajzi száma:
4. Település neve / kistérségi kód
5. Közigazgatási hovatartozása - Megye
6. Megyéhez tartozó föld minőség -
54/1997.(VIII.1.) FM rendelet alapján
7. Település azonosító KSH kód
8. Az ingatlant nyilvántartó Földhivatal:
9. Nyilvántartási státusa:
10. Alrészletek művelési ága, minőségi
osztálya és területe (ha)

szántó

4

Az ingatlan területe összesen ha:

11. Az ingatlan nyilvántartásban feltüntetett
aranykorona értékek (AK):

szántó

4

Összesen

12. Egy ha-ra jutó aranykorona (tájékoztató
adat)

(AK/ha)

13. A gabona intervenció árá (Ft/tonna)

3000 Ft/t

(Euro/tonna)

Az Euro MNB közép árfolyama (Ft/Eur)

290,00 Ft/Eur

Számításokban:

Daróczi Zoltán
piaci érték megáll.
B2 Hungary Kft
4090 Polgár, Táncsics M. u. 17
06 20 935 0698
b2hungary@freemail.hu
Béke László
B55/2008, Debrecen
2012.04.18
2012.04.18
2012

0553/27
Hajdúnánás
Hajdú-Bihar
30,9
Hajdúböszörmény
külterület
1,2164 ha
1,2164 ha
23,23 AK
23,23 AK
19,10 AK
10,70 Eur/t
3000 Ft/t

I. Azonosító adatfelvételi lap

folytatás

14. Az ingatlan telekkönyvbe bejegyzett tulajdonosa(-i és tulajdoni hányadaik) és a tulajdon megszerzésének jogcíme:(öröklés, ajándékozás, vétel, árverés, egyéb)

Név

Daróczi Zoltán

Tulajdoni hányad
1/1

Jogcím

Adás-vétel

15. A termőföld ingatlan forgalomképessége:

a, per és tehermentes (igen/nem)

b, per alatt áll (igen/nem)

c, bejegyzett haszonélvezet (van/nincs)

d, forgalomképességet bármilyen okból korlátozó széljegyzet (van/nincs)

e, külföldi, ill. cselekvőképességében korlátozott társtulajdonos (van/nincs)

f, egyéb korlátozó tényező (pl. többéves haszonbérleti szerződés) (van/nincs)

g, szolgalmi jog (-ok) (van/nincs)

h, bejegyzett jelzálogjog (van/nincs)

i, a terület művelője (tulajdonos/bérlő)

16. Tőkésítési kamatláb (%)

17. Diszkontálási kamatláb (%)

Részletezés

igen
nem
nincs
nincs
nincs
nincs
nincs
nincs
a tulajdonos
4,5
8,0

B2 Hungary Kft
Béke László

Település neve:

Hajdúnánás

Helyrajzi száma:

0553/27

II. A termőföld ingatlan adottságainak leírása

1. Az ingatlan alakja:	szabályos négyszög alakú
Az ingatlan mérete: (ha-ban: pl. 3,4567)	1,2164 ha
3. Az ingatlan fekvése, elhelyezkedése:	Hajdúnánás külterületén
4. Domborzati és lejtésvizonyok:	sík
5. Csapadékviz viszonyok, vízjárás, vízborítottság, vízrendezés:	Többlet vízhatástól mentes, de foltonként belvizes
6. Talajtani jellemzők:	
Talajtípus:	kötött réti talaj
Szerkezete:	rögös
Kötöttsége:	kötött
Vízgazdálkodása:	közepes
7. Tápanyag gazdálkodás:	közepes
8. Különleges agrokémiai beavatkozás (pl. meszesítés, stb.) jellege:	évente műtrágyázott
időpontja:	2011
9. A terület beépítettsége, nyitottsága:	beépítetlen
10. A művelést gátló tereptárgyak:	nincs
Az ingatlanon lévő-önálló helyrajzi számmal nem rendelkező-üzemszerű művelést szolgáló épületek, építmények, műtárgyak felsorolása:	nincs
12. A birtokhatárok leírása:	Szomszédos szántók, vízelvezető csatorna, dűlő út
13. Az ingatlanon jelenleg található növények:	jelenleg beszántva, tárcsázva
14. A környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	mezőgazdasági
15. A legcélszerűbb hasznosítás a becslő véleménye szerint:	mezőgazdasági művelés
16. A legközelebbi lakott településtől számított távolság (km):	Görbeháza 11,0 km
17. Várostól, kiemelt üdülő vagy idegenforgalmi központtól mért távolság (km):	Hajdúnánás 13,0 km
19. Meglévő infrastruktúra (van, nincs)	áram víz tartályos gáz egyéb
20. Megközelíthetősége	nincs
21. Egyéb, az ingatlan értékét befolyásoló körülmény:	Aszfaltozott, majd 3 km földúton
	nincs

B2 Hungary Kft
Béke László

Település neve:
Hajdúnánás
Helyrajzi száma:
0553/27

1.	Cím	Aranykorona [AK]	Ár [Ft]	Forrás*	Fajlagos ár [Ft/AK]
	Hajdúnánás külterület, 0501/16	16,26	775 000	T (2012)	47 663
	0,8512 ha szántó, 4 minőségi osztály				
	Korrektíós tényezők:				
	A vizsgált ingatlan távolsága, megközelíthetősége miatt				-50%
	Összes korrektíó:				-50%
	Korrigált fajlagos ár [Ft/m²]:				23 831
2.	Cím	Aranykorona [AK]	Ár [Ft]	Forrás*	Fajlagos ár [Ft/AK]
	Hajdúnánás külterület, 01051/16, 17, 18	114,69	8 000 000	T (2012)	69 753
	Összesen 3,6361 ha szántó, 2, 3 minőségi osztály				
	Korrektíós tényezők:				
	A vizsgált ingatlan távolsága, megközelíthetősége miatt				-50%
	A vizsgált ingatlan mérete miatt				-20%
	A vizsgált ingatlan minőségi osztálya miatt				-10%
	Összes korrektíó:				-80%
	Korrigált fajlagos ár [Ft/m²]:				13 951
3.	Cím	Aranykorona [AK]	Ár [Ft]	Forrás*	Fajlagos ár [Ft/AK]
	Hajdúnánás külterület, 0433/7	230,00	7 000 000	T (2012)	30 435
	22,1154 ha, szántó, 5 minőségi osztály				
	Korrektíós tényezők:				
	A vizsgált ingatlan távolsága, megközelíthetősége miatt				-50%
	A vizsgált ingatlan mérete miatt				-20%
	Összes korrektíó:				-70%
	Korrigált fajlagos ár [Ft/m²]:				9 130

Átlagos korrigált fajlagos ár [Ft/m²]: 15 638

Az ingatlan értékének megállapítása (Fé):

Kataszteri tiszta jövedelem		Fajlagos ár		Fé
[AK]		[Ft/AK]		[Ft]
23,23	×	15 638	=	363 260

Az ingatlan értéke kerekítve: 350 000 Ft

B2 Hungary Kft
Béke László

Település neve:

Hajdúnánás

Helyrajzi száma:

'0553/27

IV. Korrekciós tényezők és értékek [%]
a piaci összehasonlításokhoz, az összehasonlíto adatoktól való eltérésekre

	Korrekciós tényező	alsó	felső	Becsült korrekció
1.	forma, területi méret	-10	10	0
2.	fekvés, földrajzi elhelyezkedés	-80	250	0
3.	megközelíthetőség, útviszonyok	-30	25	-25
4.	domborzati és lejtésviszonyok	-30	0	0
5.	vízjárás rendezettsége, melioráció	-20	20	0
6.	öntözés feltételei	0	30	0
7.	művelést gátló tereptárgyak	-15	0	0
8.	demográfiai viszonyok	-15	15	0
9.	gazdálkodási tradíciók, a lakosság fogékonyasága, ráutaltsága a mg.-i termelésre	-20	20	10
10.	szokásos mértéket meghaladó fagy-, jég-, vadkár valószínűsége	-70	5	0
11.	kerítettség	0	15	0
12.	esztétikai benyomás	-10	10	5
13.	környezet i állapot, szennyezettség	-10	5	0
14.	gazdasági környezet	-20	20	0
15.	infrastruktúra, közműellátottság	0	20	0
16.	a földterület természeti védettsége	-20	0	0
17.	kultúraállapot	-10	10	0
18.	egyéb (pl. átlagostól eltérő piaci, realizálási, feldolgozási viszonyok), stb.	-25	25	0
	Összesen:			-10

B2 Hungary Kft
Béke László

Település neve:

Hajdúnánás

Helyrajzi száma:

'0553/27

V/I. Hozam alapú értékbérlés a szántó "a" alrészletére

Számítási alapadatok

a	A tárgyi földrészlet 1 ha-ra jutó AK értéke (AK/ha)	19,10 AK/ha
a	Az értékelő által felülbírált, a további számításban alkalmazandó 1 ha-ra jutó AK értéke (AK/ha)	19,10 AK/ha
n _j	A termőföld megyére jellemző járadék jellegű jövedelme (étkezési búza kg/AK)	30,9 étk. búza kg/AK
b	A környezetben kialakult ill. a tárgyi ingatlanra kötött földbérleti (haszonbérleti) díj (étk. búza kg/AK)	35,0 étk. búza kg/AK
p	A gabona intervenció ára (Ft/tonna)	30 000 Ft/tonna
P ₁₀₀	(Ft/100 kg)	3 000 Ft/100 kg
i	Tőkésítési kamatláb (%)	4,5 %
t	Az értékelt alrészlet területe (ha)	1,2164 ha
k	Korrektciós tényező (%)	-10 %

Számítások

P _j	= n _j * a Termőföld járadék jell. jövedelme (búza kg/ha)	590 étk. búza kg/ha
B	= b * a Haszonbérleti díj (búza kg/ha)	669 étk. búza kg/ha
f _{tc}	= (P _j + B) * P ₁₀₀ / (2 * i) Termőföld fajlagos értéke (Ft/ha)	419 563 Ft/ha
f _{ick}	= f _{tc} * (1 + k / 100) Termőföld korr. fajl. forgalmi értéke (Ft/ha)	377 607 Ft/ha

Az ültetvény "a" alrészletének egyszerűsített költségalapú értékelése

Számítási alapadatok

Művelési ág:	szántó
Má Művelési ág szerinti szorzótényező	1,00
ük Ültetvény kora (év)	
üé Ültetvény megnevezése és élettartama (év)	
TK A szakmailag indokolt telepítési költség (Ft/ha)	

Számítások

f _{tm}	= f _{ick} * Má Termőföld fajl. értéke Má szorzóval (Ft/ha)	377 607 Ft/ha
F _{tm}	= f _{tm} * t Termőföld értéke (Ft)	459 321 Ft
t _e	= (1 - ük / üé) * TK Ültetvény fajlagos értéke (Ft/ha)	
T _e	= t _e * t Ültetvény értéke (Ft)	
FT _e	= F _{tm} + T _e Termőföld és ültetvény érték összesen (Ft)	459 321 Ft

B2 Hungary Kft
Béke László

Település neve: Hajdúnánás
Helyrajzi száma: 0553/27

VIII. Összesítő táblázat

A különböző értékbecslési módszerekkel kapott eredmények összehasonlítása, harmonizálása (értékek Ft-ban értendőek)

Alrészlet	Terület (ha)	Piaci összehasonlító módszer	Hozamszámítási módszer	Támogatási alapú hozam módszer	Erdő	Súlyozott érték
szántó	1,2164 ha	350 000 Ft	459 321 Ft			350 000 Ft
Részeredmények / Összesen	1,2164 ha	350 000 Ft	459 321 Ft			350 000 Ft
Súlyozás		100 %	0 %			100 %
						350 000 Ft
						350 000 Ft

Az ingatlan összes értéke:

Az ingatlan összes értéke kerekítve:

Értékbecslést készítette:

Aláírás:

Béke László

Dátum: 2012.04.18

B2 Hungary Kft
Helyrajzi száma: 0553/27-2-09
Helyrajzi szám: 0553/27-2-09
Helyrajzi szám: 0553/27-2-09