

ÖSSZEFOGLALÓ SZAKÉRTŐI JELENTÉS FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSÁRÓL

Hajdúnánás Város Önkormányzatának 1/1 arányú tulajdoni hányadát képező,

Hajdúnánás 01108 hrsz-ú

kivett, út művelési ágban álló ingatlan
piaci értékének megállapításáról

Cél	Piaci érték meghatározása értékesítés céljából
Fekvés	Hajdú-Bihar megye, Átlagos helyzetű kistérségben fekvő külterületi ingatlan
Ingatlannyilvántartás szerint	Aktuális állapot szerint közösségi tulajdon,
Természetbeni állapot szerint	Az ingatlannyilvántartási állapottól részben eltérő állapot Az ingatlan jelentős része ténylegeses használaton kívüli
Távlati hasznosítás szerint	Kivett, út, illetve agrárgazdaság,
Földhasználat szerint	Rendezetlen



Készítette: Németh Sándor

értékbecsülő szakértő
Szakértői szám 3471/1991
Regisztrációs szám 2182/2012
FVM szakértői szám 74970/II/2005

Szabó Gábor
EUFIM értékelő
Reg. szám: 47/2008
Ingatlanvagyon értékelő
Terra Penta Kft.

Miskolc, 2015. 11.10.

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY	3
1. A MEGRENDELŐ ADATAI	4
2. AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA	4
3. INGATLANAZONOSÍTÁSI ADATOK ÉS AZ ÉRTÉKELT JOG MEGNEVEZÉSE	4
4. AZ ÉRTÉKELŐ FELADATÁNAK MEGHATÁROZÁSA	5
5. AZ INGATLAN HASZNOSÍTÁSÁNAK MÓDJA	5
6. A HELYSZÍNI SZEMLE.....	6
7. AZ INGATLANOK KÖRNYEZETE ÉS MŰSZAKI JELLEMZŐI	6
8. AZ ÉRTÉKESÍTÉSNÉL FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGZÉSE	11
9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA.....	11
10. A SZAKVÉLEMÉNY KÉSZÍTÉSE SORÁN ALKALMAZOTT RENDELETEK, JOGSZABÁLYOK, ELŐÍRÁSOK.....	11
11. A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE	11
12. ÉRTÉKELÉS	12
A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékmeghatározás.....	26
B. Hozamszámításon alapú érték meghatározás	28

MELLÉKLETEK

- TULAJDONI LAP
- TÉRKÉPMÁSOLAT

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY		
AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI		
Az ingatlan megnevezése tul. lap szerint:	Kivett, út	
Település (város, kerület):	Hajdúnánás	
Utca, házszám:	.	
Irányítószám:	4080	
Hrsz.	01108	
TULAJDONVISZONYOK		
1. Tulajdonos neve:	Hajdúnánás Város Önkormányzata	
Tulajdoni hányad:	1/1	
Vagyonkezelő:	Nincs	
Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	Korlátozottan forgalomképes	
Értékelt érdekeltség:	Tulajdonjog, Teher-, Per-, Igénymentes	
AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI		
Telek területe:	0,3751 ha	(hasznosítható: 0,3751 ha) (értékelt 0,3751 ha)
Felépítmények (bruttó) alapterülete összesen:	0,0000 ha	Nincs
Közmű-ellátottság:	Nincs	
Jelenlegi funkció:	Külterületi szelvényezetlen, műszaki tartalom nélküli talajút, illetve Agrárgazdaság	
Védettség:	nem védett, védelemre nem is tervezett	
ÉRTÉKELÉS		
Értékelés célja:	Piaci érték megállapítása értékesítés érdekében	
Értékelés alkalmazott módszere:	Piaci összehasonlító értékképzés, Hozamszámításon alapuló értékelés Költség alapon megállapított addicionális elemek	
Értékelés dátuma:	2015. november 10	
Az értékelés érvényessége:	2016. május 10.	
Megrendelő megnevezése:	Sebestyén László	

A Hajdúnánás 01108 hrsz-ú, 0,3751 ha összterületű ingatlan piaci értéke

665,000 Ft

azaz Hatszázhatvanötezer Forint

Miskolc, 2015.november 10.

Németh Sándor
Szabó Gábor

1. ELŐZMÉNYEK, A MEGRENDELŐ ADATAI

Sebestyén László, mint a szomszédos ingatlan tulajdonosa, azzal kereste meg Hajdúnánás Város Önkormányzatát, hogy annak tulajdonát képező, de természeti állapot szerint valójában részben használaton kívüli, részben beszántott állapotú Hajdúnánás 01108 hrsz-ú (kivett, út művelési ágban álló) ingatlant megvásárolná.

Tekintve, hogy a tárgyi ingatlan közösségi tulajdont képez, az értékesítésre az aktuális jogszabályok szerint, kizárólag értékebecsléssel alátámasztott ügylet keretében kerülhet sor.

Sebestyén László az ügylet kivitelezhetősége érdekében adott megbízást a szükséges értékebecslés elvégzésére az Terra - Penta Kft., mint termőföld értékelésre jogosult ingatlanszakértő cég részére.

2. AZ ÉRTÉKEKLÉS CÉLJA

A megrendelt értékebecslés célja a tárgyi ingatlan piaci értékének megállapítása a jelenleg érvényes rendeletek, előírások alapján.

3. INGATLANAZONOSÍTÁSI ADATOK, AZ ÉRTÉKELT JOG MEGNEVEZÉSE

Az ingatlan címe:	Hajdúnánás, külterület
Helyrajzi szám	01108
A terület státusza, építési övezet:	Külterület, közlekedésre szolgáló terület, mező-, erdő-, és vadgazdálkodás érdekében
Művelési ág:	Kivett, út
Védettség:	Nem védett terület, Hasznosítási korlátozással érintett
Terület:	0,3751 ha terület, a teljes terület értékelve
Tulajdonos:	Hajdúnánás Város Önkormányzata
Vagyonkezelő	Nincs
Tulajdoni lap III. rész	Nincs bejegyzés
Széljegy:	Nincs

A rendelkezésünkre álló 2015. 11.09.-én kelt tulajdoni lap szerinti adatok:

Értékelt jog: tulajdonjog, tehermentes

4. AZ ÉRTÉKELŐ AZONOSÍTÁSA, FELADATÁNAK MEGHATÁROZÁSA

Az értékbecslő feladata az ingatlan valós piaci értékének meghatározása, az érvényes rendeletek, a Megbízó által átadott dokumentáció és a helyszíni szemle alapján, figyelembe véve az értéket befolyásoló valamennyi tényezőt.

Az ingatlanok objektív értékének megállapítására Németh Sándor erdőmérnök-közgazdász, 3401/1991 számon bejegyzett ingatlanforgalmi, és 74970/II/2005 FVM szakértői számon bejegyzett termőföld-forgalmi és értékbecslési szakértő, a Nyugatmagyarországi Egyetem Erdőmérnöki Kara címzetes egyetemi docense, MRICS 1289280 számon regisztrált, nemzetközileg minősített agrárvagyonértékelő közvetlen közreműködésével kerül sor, továbbá Szabó Gábor EUFIM minősített ingatlan vagyonértékelő, Minősített termőföld értékbecslő, Gép, eszköz, berendezés értékelő közreműködésével kerül sor.

5. AZ INGATLAN HASZNOSÍTÁSÁNAK MÓDJA

A Hajdúnánás 01108 hrsz-ú kivett, út művelési ágban álló ingatlan egyben a Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal Közlekedési Hatósága által is nyilvántartott szállítópályának minősül.

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 29. § (7) bekezdése alapján közút, vagy közforgalom elől el nem zárt magánút megszüntetéséhez a közlekedési hatóság engedélye szükséges.

A megszüntetési engedélykérelem tartalmi követelményeit az utak építésének, forgalomba helyezésének és megszüntetésének engedélyezéséről szóló 93/2012. (V.10.) Kormányrendelet 27. §-a rögzíti.

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 29. § (9) bekezdése alapján a közforgalom elől elzárt magánutat a közforgalom számára megnyitni, vagy a közforgalom elől el nem zárt magánutat a közforgalom elől elzárni a magánút tulajdonosának (kezelőjének) a kérelmére, a közlekedési hatóság engedélyével szabad.

Közforgalom elől elzárt magánút megszüntetéséhez nem kell a közlekedési hatóság engedélye. Közforgalom elől elzárt magánút a sorompóval, kapuval vagy más fizikai eszközzel lezárt, vagy „Mindkét irányból behajtani tilos” jelzőtáblával és a „magánút” feliratot tartalmazó kiegészítő táblával jelzett út, amely az ingatlan-nyilvántartásban magánútként van bejegyezve.

A közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény 32. § (3) bekezdése alapján, ha az utak forgalmi jellege megváltozik, a közlekedési hatóság a vagyonkezelő, illetőleg a tulajdonos kérelmére az országos közutat helyi közúttá vagy magánúttá, a helyi közutat országos közúttá vagy magánúttá, a magánutat helyi közúttá vagy országos közúttá minősítheti.

A tulajdonos szempontjából az ingatlan tényleges hasznosításon kívüli ingatlannak minősül, melyen ráadásul részterületet érintően elbirtokláshoz vezető idegen használat (elszántás) tapasztalható.

6. A HELYSZÍNI SZEMLE

A tárgyi ingatlanon helyszíni szemlét tartottam, szemrevételezéssel vizsgáltam az ingatlan környezetét, és fényképeket készítettem. A helyszíni szemle alkalmával több helybeli magánszemély is szóbeli tájékoztatást adott az ingatlant érintő összes körülményről.

Adatszolgáltatás

Megbízó nyilatkozott arról, hogy a tudomásában álló valamennyi adatról tájékoztatást adott. Egyidejűleg, a helyszíni szemlét megelőzően rendelkezésünkre bocsátotta

- a tulajdoni lapok 2015. 11,09-én (nem hiteles) példányait,
- az ingatlannyilvántartási térképet

7. AZ INGATLANOK KÖRNYEZETE ÉS MŰSZAKI JELLEMZŐI

A szakértői anyag összeállítása során tájékozódtem a szabályozási tervről, megvizsgáltam az esetleges beépíthetőséget. Következtetéseimet és javaslataimat a szakvéleményben rögzítem.

Tulajdonjogi állapot és az értékelés tárgyának lehatárolása.

Értékelésbeli település szabályozási terve	Kivett, út
Terepszint feletti beépíthetőség:	nem beépíthető
Terepszint alatti beépíthetőség:	nem szabályozott
Legkisebb zöldfelület:	nem szabályozott
Legnagyobb építménymagasság:	nem szabályozott
Az ingatlanokon elvileg építhető építmény jellege:	közút burkolati felépítményei
Jelenlegi beépítettség	üres, szelvényezetlen, nem stabilizált talajút
Fejlesztés lehetősége	jelen jogi és természetbeni állapot alapján nem fejleszthető
Fejlesztés valószínűsítése	az eredeti szántó állapot, mint agrárgazdasági hasznosítás helyreállítása valószínűsíthető

A fentiek alapján a jelenlegi állapot csak részben felel meg a helyi szabályozási tervnek, és az OTÉK országos előírásainak. Az övezeti előírások alapján további beépítésre jelenleg nincs mód, és ilyen, a szabályozási tervek módosítását célzó tervekről sincs tudomásom.

Az ingatlan általános leírása

Az ingatlan alakja:	Szabályos egyenes nyomvonal-vezetésű és állandó nyomvonalai szélességű, keskeny szalag alakú ingatlan
Az ingatlan mérete	Az ingatlan kis területmértéket képvisel.
Az ingatlan fekvése	Vidéki külterület, átlagos gazdasági adottságú kistérségben
Domborzati viszonyok	Kitettség: Sík-közeli Felszín Enyhén hullámos Lejtés Sík-közeli jelleg.
Csapadékviszonyok	Nagyalföld Hajdúsági löszhát tájegység jellemzői
Vízjárás	Természetes csapadékfolyás, nem meliorált terület, az útfelszín oldalai mentén vízvezető árokselejt nincs
Talajtani jellemzők	A talaj vályog szerkezetű csernozjom
Hidrológiai jellemzők:	Többletvízhatástól független talaj
A talajok tápanyag-gazdálkodása	A beszántott részterületen műtrágyázott, a további, használaton kívüli részeken a felverődött gyep humifikációja révén természetes utánpótlású
Különleges agrokémiai beavatkozás	Nincs
Az ingatlan nyitottsága	Nyitott, beépítetlen, lekerítés nélküli
Művelést gátló tereptárgy	Nincs
Egyéb felépítmény	Az ingatlan nyugati végén a szomszédos úthoz tartozó kiépített betonfelületű sárrázó kb. 50 m ² -en
Egyéb jellemzők	Nincs
Az ingatlan azonosíthatósága	Az ingatlan a természetbeni állapot alapján pontos határait tekintve nem azonosítható, bár a kitűzési sarokpontokat facövekkel megjelölték. A helyszínelés során az érintett terület az esetleges határazonosítási nehézségek ellenére is teljeskörűen azonosításra került.
Az ingatlan jelenlegi növényzete	Az utat alkotó hrsz-ot részben természetes gyeptakaró fedi, részben a beszántott részterületen kukoricatarló áll, Helyenként a szomszédos erdőterület

önterjedéséből eredő másodrendű fásszárú cserjék, de lényeges faállomány azonban nem található.

A környező ingatlanok hasznosítása Az út mindkét oldalát szántóterületek övezik, az ingatlan mindkét végén időjárásbiztos útba torkollik. A természetbeni állapotok alapján, maga az út nem minősül zsákútnak.

Legcélszerűbb hasznosítás A legcélszerűbb hasznosításnak a kivett út jellegű használat minősül, de nem kizárható az újra művelésbe vonás sem.

Az ingatlan távolsága a településtől kb. 1,5 km, mely távolság a fekvéssel összefüggésben generált pozitív korrekció alapját képezi. (Az átlagos ingatlan 2,5-3,5 km távolságban van a településtől.)

Infrastruktúra Az ingatlan közművekkel nem rendelkezik.

A megközelítés lehetősége Az ingatlan az Hajdúnánás, Böszörményi út megnevezésű időjárásbiztos burkolattal rendelkező útjába torkollik.

Használati adatok

- Üzemeltetés módja
Részben használaton kívüli, részben elbirtoklással veszélyeztetett ingatlan
- A gazdálkodást érintő komolyabb káresemények:
A tárgy szempontjából semminemű kár nem tapasztalható.

Környezeti károk

Az értékelés tárgyát képező ingatlanok területén környezeti károk szemrevételezéssel nem észlelhetők, egyéb vizsgálatokra az értékbecslés nincs felhatalmazva.

Hasznosítási javaslat

A tulajdonos-változás várhatóan a terület részleges (sorompós) lezárását eredményezi, egyben a hasznosítási jelleg változása sem kizárható.

Az egyedi ingatlan, az értékelés szempontjából lényeges jellemzői:**Hajdúnánás 01108 hrsz****Ingatlannyilvántartási állapot**

Művelési ág	Kivett, út
FMO	-
Terület	0,3751 hektár
Kataszteri jövedelem	0,00 AK (0,00 Ak/ha)
Tulajdonos	Hajdúnánás Város Önkormányzata
Tulajdoni hányad	1/1
Széljegy	nincs
Teher	nincs bejegyzés
Természeti védettség	nem védett, védelemre nem is tervezett

Természetbeni állapot

	az ingatlannyilvántartástól részben eltérő állapot
Erdőterület üzemtervezettség	nemleges
Erdőállapot összevetése az üzemtervvel	nemleges
Földhasználó	közösségi
Bérleti szerződés	nincs
Földhasználati megállapodás tulajdonrésze	nincs
Támogatásba vonás felszámíthatósága	terület-alapon normatívan nem támogatható,
MVH-regisztrált, támogatásban részesülő	nem
Jogi korlát	nem beépíthető
Korrekciós tényezők az értékelésben	
méret	kedvezőtlen, az átlagost alulmúló
alak	kb. 900 * 4 m-es szalagsáv
természeti védettség	jogszabályon alapulóan nincs
termelési korlátozások	Natura 2000 hatálya alá nem vont
megközelíthetőség	termeléshez kapcsolódó, de közvetlen
tulajdoni hányad	termelést nem szolgáló kiegészítő terület
alacsony AK-érték	időjárástól független megközelíthetőség,
kárveszély	1/1-es tulajdon
szolgalmi jogok	nemleges
	nemleges
	nemleges



Az ingatlan sárrázónak kialakított része



Az ingatlan használatlaltal nem érintett része



Határkitűzés jelzőkarói



Az ingatlan elbirtoklás alatt álló része

8. AZ ÜGYLET KIVITELEZÉSE SORÁN FIGYELEMBEVÉTELRE JAVASOLT TÉNYEK, MEGÁLLAPÍTÁSOK ÖSSZEGZÉSE

Jogi szempontok

- Az ingatlan per-, teher-, és igénymentes tulajdonjogot képvisel;
- 1/1-es tulajdoni hányad
- Rendezetlen földhasználati viszonyok,
- Szolgalmi jogok figyelembevétele nem szükséges

Műszaki és egyéb szempontok

- Ingatlanméret
- Megközelíthetőségi viszonyok, szállítópálya állapota
- Jelenlegi környezeti állapot
- Hasznosíthatósági korlátok

9. INGATLANPIAC ÉS EGYÉB JELLEMZŐ SZEMPONTOK BEMUTATÁSA

Az értékelt ingatlan Hajdúnánás város közigazgatási határához tartozik. A település külterületi mezőgazdasági ingatlanpiaci helyzetére a keresleti jelleg a jellemző, a tárgyi értékelés szempontjából az ingatlan helyettesíthetetlen, és keresleti pozícióban áll. A településen 2015-ben az agráringatlanok forgalma az átlagost meghaladó mértékű. A rendelkezésre álló összehasonlító adatok alapján, a helybeli földpiaci árak az országos átlagértékek körül, illetve kicsit a fölött, 900,000-2,500,000 Ft/ha közötti értéksávban alakulnak. A belterületi üres ingatlanok a kínálat rendre szűk (alig 5-6 telek), ezzel szemben a beépített ingatlanokban túlkínálat tapasztalható.

10. A SZAKVÉLEMÉNY KÉSZÍTÉSE SORÁN ALKALMAZOTT RENDELETEK, JOGSZABÁLYOK, ELŐÍRÁSOK

A szakértői anyag a 25/1997(VIII.1.) PM. sz. 26/2005(VIII.11. PM. sz., a 32/2000(VIII.29.) PM, az 54/1997 FVM, és a 254/2002 Korm. rendeletek előírásai, valamint az NFA szempont-rendszere szerint készült. A kidolgozásnál alkalmaztuk a TEGoVA ajánlásait, illetve egyéb eseti szabályozás hiányában az Európai Értékelési Szabványokban (2004 évben) meghatározott elvi iránymutatásokat.

11. A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE

- Piaci összehasonlító alapú összehasonlító értékmeghatározás, (telekérték Ft/m²)
- Költségértékelés kiegészítő számítások érdekében, a művelésből kivonás büntetőköltségeinek figyelembevétele érdekében
- Korrekciók alkalmazása

12. ÉRTÉKELÉS

Az értékbecslés módszere

Az értékbecslés módszereinek megválasztása során nem lehet eltekinteni az alábbi korlátozó és befolyásoló körülményektől:

- Az értékelői függetlenség

A feladat elvégzésére megbízott szakértő nem áll megbízó közvetlen alkalmazásában. /EVS S 2,13/

A feladatot elvállaltam. Megbízásom összhangban áll az objektivitási követelményekkel, díjazásom független az általam megállapítottaktól, illetve a megállapítások felhasználásából eredő következményektől. A szakértői függetlenség megőrzését szem előtt tartva tisztességgel, az általános közérdek és az ingatlan-értékelői szakma javára végzem munkámat a kidolgozás során. Az értékelés eredményét külső behatás vagy utasítás nem befolyásolja.

- A külső segítség igénybevétele

Tekintettel az értékelés specialitásaira, megbízott szakértőként szükségesnek láttam, hogy a munkavégzésbe konzultációs szinten további szakembereket felkeressek, és helyi vonatkozásokról tájékozódjak. /EVS 2,32/

- Az értékbecslésben felhasznált információk megbízhatósága

Az adatgyűjtés során kapott információk egy része közvetlenül és nyilvánosan nem hozzáférhető. Ezért ezen esetekben a forrás külön megjelölése nélkül alkalmazom a tudomásomba került adatokat. Ugyanakkor bármilyen *zártkörű* felülvizsgálati eljárásban ezen adatokat kellő hitelességgel tudom bizonyítani. /EVS 3,06/.

A rendelkezésemre álló, és összehasonlító adatként felhasznált hirdetések esetében tárgyaltam a hirdetőikkel, a forrást minősítve alkalmaztam, értékeltem azok valósághűségét és az értékelés során figyelembe vett adatoknál szükség szerint, korrekciós tényezőket alkalmaztam./25/1997PM.R.1,M.5./

- A piaci érték megállapítása

1, Valamely dolognak a tulajdonjogáért és abban foglalt korlátozásmentes birtoklásáért, használatáért fizetett árat jelenti, amelyen az, szabad körülmények mellett, két független fél között, megfelelő (egyenértékesnek tekinthető) informáltság, nyilvánosság, és kellő hajlandóság mellett, kényszermentesen, magánjogi szerződés keretében gazdát cserélhet. Szükséges feltétel az a kellő és elegendő idő intervallum, amely alatt az érték nem változik, továbbá a felek kölcsönös megelégedése, és az is, hogy speciális, az átlagostól eltérő ajánlat az ügyletben nem érvényesül. /EVS 4,10/.

(További feltétel, hogy az ügylet kizárólag készpénz vagy pénz-egyenértékes tételek ellenében, pontosan meghatározott finanszírozási feltételek és rögzített fizetési időpont mellett jön létre. /AIK II/21-22/.

2, Értéknövekedést jelent, amely egy adott ingatlan értékénél csak speciális érdekeltségű vásárló esetében alkalmazható. /EVS 4,14/. **Az értékelés feltételezi az önkéntességet, és az egymással egyenrangú, kellően informált feleket.**

3, A piaci érték az az összeg, amelyet az értékesítés illetve a vétel költségei és a kapcsolódó adók, illetékek nélkül állapítanak meg. /EVS S.4,24/.

- 4, A piaci érték a jövő elővételezését jelenti, melynek során az érték nem csak az ingatlanvagyon múltbeli árain vagy létesítési költségén alapul, hanem azon a **várakozáson is**, hogy a potenciális vevők miként vélekednek a vétel jövőbeni előnyeiről. /AIK II/30./.

Jelen helyzetben a piaci érték megállapítását a következő lényegi okok befolyásolják:

A kereslet-kínálati elemzésben a vételt kezdeményezők kénytelenek az eladók piaca helyzetet elfogadni, kényszer-értékesítési szituáció nem áll fenn. A szűkösség, mint értékfeltétel a kérelmező oldaláról (pénzügyi érdekeltség) állapítható meg,

Az aktuális ingatlanpiaci viszonyok között a becsült piaci értéken 90-180 napos időintervallumot prognosztizálunk az értékesíthetőség tekintetében. Az ügyletben érintett ingatlan használatbavételi időpontja a fennálló aktuális földhasználati állapotok és mezei leltár viszonyok között vétellel egyidejűleg lehetséges,

A torzításoktól mentes piaci érték megállapítása az ingatlan jelen állapotához képest a per-, teher-, és igénymentes állapotának elérését feltételezi. Ebben az esetben tud csak megvalósulni a tulajdon mindhárom elemében, a rendelkezés, a birtoklás és a használat tekintetében egyaránt a korlátozás-mentesség.

Ezért a ténylegesen fennálló és lehetséges korlátozások beszámítása elengedhetetlen. Az igénymentes állapot, vagyis a korlátozásmentes rendelkezési képesség biztosítása érdekében két tényező is vizsgálat tárgyát kell, képezze.

A, a földhasználat kérdésköre.

A földhasználati viszonyok tekintetében az ingatlan rendezetlennek minősül. A földhasználat értékbefolyásoló szerepe azonban csak akkor hagyható figyelmen kívül, ha a területet a tulajdonos maga műveli meg. Amikor tartós jogviszonyban a tulajdonos és a földhasználó személye egymástól elválik, egy jövőbeni (kényszer)eladáskor, a föld hozamából levezethető, és a hátralévő futamidőre terjedő hozamértéket, mint a földhasználati jog ellenértékét, értékcsökkentő tényezőként lehet, vagy kell megállapítani, ami függ a potenciális vevő személyétől és befektetői irányultságától.

B, a rendelkezés, és birtoklás kérdésköre

A tulajdonos rendelkezési képessége minden olyan ingatlanon korlátozottá válik, amelyikre jogszabály szerint a vételt követően a rendelkezési képességet befolyásoló körülmények alakulnak ki. Ezek számbavétele sokaságuk miatt, előzetesen nem is lehetséges, az elbirtoklástól a haszonélvezeti jogokon keresztül a szolgalmi jogokig bármi felmerülhet, és nem lehet figyelmen kívül hagyni természetvédelmi vagy egyéb hatósági jellegű korlátok keletkezését sem. Adott esetben ezek a korlátok a rendelkezésképességet teljesen ellehetetlenítik (elidegenítési tilalom, végrehajtási jog), vagy a tényleges hasznosítás korlátjává válnak (építési tilalom, magassági korlátozás, stb.).

A rendelkezési képességet a birtokláson keresztül jelentősen befolyásolhatja az ingatlannyilvántartásban is feltüntetett, harmadik személy javára járó földhasználati (kezelői-, vagyonkezelői-, stb.) jog alapú külső rendelkezési jogosultság is, emiatt értékcsökkenés megállapítása is szükségessé válhat, amennyiben e jogosultság az eladást követően is fennmarad. **Tárgyi esetben a tulajdonos rendelkezési képességét semmi nem korlátozza, a jogcím nélküli részleges idegen földhasználat ellenére sem.**

A használati érték megállapítása

A reális érték megközelítése érdekében az ingatlanok értékelésére terjedelmük összességében, egyenként, és részeik összességében egyaránt, egyidejűleg többféle módszert is alkalmazni szükséges. Az értékbecslés tárgyát képező ingatlanokon egyidejűleg összetett értékelést kell alkalmazni. Azt a legmagasabb és legjobb használat szerinti értéket kell megállapítani, amely *„Egy ingatlan legvalószínűbb használata, amely fizikailag lehetséges, megfelelően indokolt, jogilag engedélyezhető és pénzügyileg megvalósítható, és az értékelt ingatlan legmagasabb értékét eredményezi” /EVS S.4,33/*

Jelen esetben a telekhatár-rendezéssel érintett ingatlan-részeken távlatilag a kivett, felépítményes szelvényezett útként történő hasznosítás prognosztizálható. Emiatt csak fokozott korrekciókkal lehet figyelembe venni az összehasonlító adatokat, illetve az értékelés során a föld közvetlen értékét és a földhasználat módjából fakadó hozamok biztosította értéknövekményt egymástól elkülönített módon kell kidolgozni. Ugyanis a fizikai értelemben vett ingatlanvagyon a rajta tartósan folytatott üzleti /mező- és erdőgazdálkodási/ tevékenység szerves részét képezi, mely az ingatlan tényleges (jövőbeni) használatának következtében értékelhető többletjövedelem forrásává válik adott üres ingatlan ésszerűen valószínű, és legális használata során.

Így az ingatlan agrár-, és erdészeti potenciállal összhangban történő értékelésekor az értékelés csak a területhez köthető átlagos termények és vevőkör (bérlők és felhasználók) által biztosított átlagos hozamok felmérésére szorítkozhat, melyet nem befolyásolhat, hogy ténylegesen milyen a működtető, vagy a management gyakorlata, ügyessége, goodwillja révén ténylegesen elért gazdasági többlet. (EVS GN 2,06)

Az erdő értékelésekor a Nyugat-magyarországi Egyetem Erdővagyon Gazdálkodási Intézete által meghatározott irányelvek szerinti értékbecslést végzünk, az értéket az állomány aktuális életkora figyelembevételével hozadéki illetve költségértékeléssel határozzuk meg. A lábon álló fakészlet meghatározása az erdészeti nyilvántartások alapadatainak aktualizálásával illetve az állományleírások és a terepi valóság egyeztetése alapján az erdőrészlet-leíró lapok adattartalmának esetleges módosításával történt.

12,1 Összehasonlító módszer alkalmazása

A módszer már megtörtént adásvételek esetében kialakult forgalmi értékek konkrét adatainak gyűjtésén, elemzésén, összevetésén alapul. Akkor alkalmazható, ha az adott dolog, vagyontárgy piaca aktív, és elegendő megbízható adatforrásra lehet szert tenni.

Az összehasonlító értékelés alkalmazása általában több nehézségbe ütközik. Egyrészt kevés biztos forrású viszonyító adat áll rendelkezésre, másfelől a legtöbb esetben, a tudomásunkban lévő értékesítések vagy értékelések adatai vagy nem teljes körűen állnak rendelkezésre minden esetben, vagy az időbeni, térbeni illetve méretbeli eltéréseik miatt nem alkalmasak az értékelés egyoldalú és kizárólagos módszerként való alátámasztására.

Tekintve, hogy utak adásvételére vonatkozó összehasonlító adat gyakorlatilag nem áll rendelkezésre, helyettesítő adatok alapján, egyfelől építési telekre vonatkozó összehasonlító adatokkal történő értékelés alkalmazására kerül sor, mely szintén korlátokkal terhelt, és jelentős korrekciók alkalmazását kívánja.

Ezek a korrekciók azonban, a fekvés külterületi jellege mellett, elsősorban a beépíthetőség hiánya, valamint a közművesítés a telekárakban érvényre jutó költség-érték hatása miatt kell, alkalmazásra kerüljenek. Ezért, az adatok jellege miatt, egyedenként eltérő korrekciók alkalmazása szükséges a belterületi építési, fejlesztési telkek, illetve a külterületi (zártkerti) telkek összehasonlító adatként történő felhasználása esetén. Másfelől (tekintettel az ingatlan fekvési sajátosságaira) a szántóingatlanok helybeli forgalmán alapuló összehasonlító értékelés szerint is meghatározásra kerül az ingatlan értéke,

12.2, Hozambázisú módszer alkalmazása

A hozam elvű értékelés feltétele, hogy keletkezzen hozam, amit vagyonértékké lehet átszámítani. A hozam forrása a vagyontárgy (dolog) feletti rendelkezés teljes vagy részleges átengedése (használati díj, bérlet), vagy az üzemszerű működtetéséből származó tiszta jövedelem. A föld örök-járadékot biztosít ésszerű gazdálkodás esetén. A föld, mint termelőeszköz tartós hozama olyan garantált jövedelem, melynek diszkont jelenértéke felel meg a tényleges piaci árnak. A faállományok esetében ez a jövedelem azonban ciklikus, a kitermelésekhez kötődik, miközben a termeléssel nem érintett években folyamatos és állandó mértékűnek tekinthető általános (pl. őrzési, kezelési) költségek állnak fent.

Tárgybeli ingatlan azonban bérbeadás legfeljebb is erőltetetten, vagy csak kizárólag alkalmilag lenne vélelmezhető, hasonló földterületek bérbeadására vonatkozóan tényleges bérleti adatok sem állnak rendelkezésre, illetve a mezőgazdasági földutak 0,00 AK kataszteri jövedelme miatt valós földbérletek esetében sem ritka, hogy a bérleményi díj ezen területek vonatkozásában zéró értékű.

A területhez kötött bérleti díjak esetében is igen alacsony az ilyen területek bérleti díja, tekintettel arra, hogy föld alapú támogatásból kizárt ingatlannak minősülnek.

Emellett, a kockázati mértéknek megfelelően kell képezni és alkalmazni a tőkésítési kamatlábat. A kockázatot három fő elem együttese foglalja magában:

- az ingatlanpiac általános kockázatai,
- az agrárágazat, és azon belül az értékelt ingatlanon működő vállalkozás saját, speciális kockázatai,
- valamint az adott ingatlan saját kockázatai.

A kockázat az értékelés aktuális időpontjában bizonytalan megítélésű

- Egyfelől, valós megtérülési számítások alapját képező felmérések, naturális mutatók nem állnak rendelkezésre. Forgalomszámlálási (igénybevételi) felmérések nincsenek.
- Másfelől, a mezőgazdasági/erdészeti ingatlanok értékbecslésében a kockázat fontos elem. A bizonytalanság nagy része a termelési folyamat végrehajtásához szükséges hosszú időből ered, amelyet az időjárási bizonytalanságok és a tömegtermelésből fakadó piaci telítettség is, jelentősen befolyásol. A termelés úgynevezett rugalmatlan üzemet jelent.

A kockázat elemei között van a tőkelekötés időtartama, a hasonló ingatlanok és adott terményeik iránti kereslet és túlkínálat alakulása. Minden termesztési fázis (erdészeti esetében kiemelten az erdőfelújítás fázisa) potenciálisan késésnek van kitéve, melyet a fogyasztói kereslet, a kamatfeltételek változása és a gazdasági körforgás /raktárkészletek/, az erdőfelújítási támogatások mindenkor alakulása, valamint a hasonló adottságú ingatlanok iránti kereslet és túlkínálat alakulása is jelentősen módosítanak.

Hitelezési ügyletekben a kockázat elemei kiegészülnek. A vizsgált fő változók között van a szokásos, és a tényleges futamidő, a kamatváltozás, a saját tőke és a kölcsöntőke aránya, a megkövetelt biztosítékok, garanciák, nem utolsósorban a késedelmes teljesítés kockázata és szankciói. Ezért a termőföldek fedezeti értéke általában a piaci forgalmi érték 70-90%-ában kerül megállapításra.

A termőföldek értékelési alapadatai

A termőföldek hozam alapú értékelésekor (az erdőtalajok kivételével) három lényegi számítási elemet kell figyelembe venni. Mindhárom, egyenként és együttesen is alapvető befolyást gyakorol a gazdálkodásból nyerhető hozamra. Változásaik hektikussága és naponkénti gyakorisága azonban értelemszerűen nem vetíthető ki az értékelésre, ugyanakkor tendenciájuk sem hagyható figyelmen kívül.

Termékár

Az 54/1997 FVM rendelet, mint jogszabály szerint használatra elrendelt „az étkezési búza elmúlt három év tőzsdei átlagára” megnevezésű megfogalmazás túl tág. A tényleges termékár független a valós termelési költségektől, számos külső ráhatásnak a következményeként alakul. Emellett a tőzsdén megszűnt az étkezési búza, mint kereskedelmi kategória. Másfelől, a tőzsdei ügyletek jellege is kérdéses az opcióktól a delivery típusú árákig. Ráadásul az elmúlt években a búza tőzsdei árai meglehetősen hektikus mozgásokat produkált, figyelemmel a világban tapasztalt természeti hatásokra, és a hazai agrár-olló alakulására. Ezért a jogszabálytól eltérően a 26,-i heti, aratáskor ex-kombájn paritásnak megfelelő évi árat javasoljuk alkalmazásra, amely javaslatunkban az is szerepet játszik, hogy a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal által közzétett mindenkori aktuális éves garantált áron (2015 évben 101,38 Euró/tonna= 31 Ft/kg) gyakorlatilag 2006 óta nem történt felvásárlás. A jelen értékelésben ez 45,000 Ft/t értékkel került meghatározásra

Deviza-árfolyam

Az árfolyam alakulása makrogazdasági kompetitív összehasonlítások eredménye. Nyilvánvalóan itt sem lehet az árfolyam hektikusságait kivetíteni a napi ingatlanértékekre. Az elmúlt félév deviza-árfolyamának átlagát javasoljuk alkalmazásra, mely a Magyar Nemzeti Bank által közzétett átlagot jelenti. Ez jelenleg, 2015 második félévre 310 Ft/Euró árfolyam alkalmazását jelenti

Kamatlábak

Fenti rögzített változók mellett, a kockázati mértéknek megfelelően kell képezni és alkalmazni a tőkésítési kamatlábat. A tőkésítési kamatláb egyfelől a Kereskedelmi Bankok saját üzletpolitikájának, másfelől több, egymástól független agrárgazdasági elemzés függvénye. Ezek alapján időszakos, de tartós rögzítése szükséges. Az egyes szervezetek által meghatározott kamatlábak rendre nyilvánosan meghirdetésre kerülnek. A jelen állapot szerint, az agráriumban alkalmazandó kamatlábak a különböző alkalmazóknál, egymástól rendre eltérnek, és 4,0-5,5 % közötti tőkésítési kamatlábak felhasználását jelentik. Ez azért is lényeges, mert például, 4,6% illetve 5,2% között, évi 100,000 Ft hozamonként 250,000 Ft-os, 11,5%-os végérték-különbség keletkezik, ugyanazon termőföld értékére. Az eltérés miatt különösen óvatosan kell alkalmazni a korrekciós tényezőket. Esetlegesen megfontolható a mindenkori jegybanki alapkamathoz kötött, érték alkalmazása is.

Egyéb, ágazati alapadatok a hozamszámításban

Vadgazdálkodás

Tőkésítési kamatláb, az agrárgazdasággal megegyező

12,3, A támogatásokat is figyelembe vevő hozamszámítások alkalmazása

A normatív jellegű (területhez kötött) mezőgazdasági és erdészeti támogatások az agrárgazdasági termelés olyan elemét képezik, melyeket a hozamokból számított termőföld-értékelésekben nem lehet figyelmen kívül hagyni. A támogatások DCF alapon megállapított NPV típusú értéket jelentenek. Az erdőgazdálkodás vonatkozásában kiemelendő, hogy a jogszabály-változások a támogatásokat „de minimis” támogatásként, tulajdonformától tették függővé, ezért felszámítása rendre 0 értékkel történik, ugyanakkor az erdőfenntartási járulék-fizetési kötelezettsége is megszűnt, ami a költségoldalon jelent elhagyott számítási elemet, illetve, csak múltbeli állapotra vonatkozó értékelésekben alkalmazható.

Felemlítendő, hogy a támogatások azonban nem automatikusan jelentkeznek tiszta hozamként, mert a földhasználathoz kötöttek. Tőkejövedelemmé az által válnak, hogy a földhasználók magasabb bérleti díj fizetésére képesek. A támogatásból nyerhető többelhozamok így megosztásra kell, kerüljenek a különböző földpiaci szereplők között, mint a földtulajdonosok (tőkejövedelem), földhasználók (munkajövedelem), hitelezők (lekötött tőke kamatai) és a felvásárlók (terményárak). Az említett megosztás következményeképpen a bérleti díjak emelkedésére a mindenkor normatív támogatási összegek kb. 30%-a szolgál, és a támogatási értékek emelkedési trendjével szoros korrelációt mutat. A fennmaradó kb. 70%-nyi részből részesednek az agrárgazdaság további szereplői.

A támogatások figyelembevétele különösen fontos a gyengébb földminőségű termőföldek értékének megállapításakor. A földminőség javulása ugyanakkor a térségi piaci értékítélet által el nem ismert túlértékelés forrásává válik.

12,4, Értéknövelő tényezők alkalmazásának vizsgálata

A helyszíni szemle tapasztalatai alapján, a kötelező értékelői óvatossággal töltöttem ki a korrekciós táblázatokat. Az ingatlanok viszonyítása során a vizsgált összehasonlításokhoz képest kedvezőbb elhelyezkedés, fekvés, termelési feltételek és potenciál minden ingatlan esetében, egyenként is megvizsgálásra kerül. A piaci összehasonlító adatokra alkalmazott korrekciók rendre elválnak a hozamszámításhoz kapcsolódó korrekcióktól.

12,5, Értékcsökkentő tényezők alkalmazásának vizsgálata

Az értékcsökkentő tényezők sokrétűek, egységes korrekció alkalmazása könnyen téves végeredmény kialakulását eredményezné. Ezért, függetlenül az ingatlanok viszonyítása során a vizsgált összehasonlításokhoz képest, esetlegesen tapasztalható kedvezőtlenebb elhelyezkedés, fekvés, megközelítési és termelési feltételek, továbbá a jövőbeni hasznosítás jogi és természetbeni korlátjai egyaránt figyelembevételre kerülnek.

Az általános értékelési elveknek megfelelően, az esetenként a Megyei Földművelési Hivatalok javára bejegyzett a földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jognak nem tulajdonítok értékcsökkentő hatást. Ennek indoka az, hogy nem csak társadalmi, de közvetlen tulajdonosi érdeknek is minősül a geodéziai azonosíthatóság, miközben a mérőpont állandósítása a termelést a hasonló negyed, illetve ötödrendű sűrítési alappontoknál 1 m² alatti területtel befolyásolja.

Tárgyi értékelés legfontosabb korrekciós tényezőjét az építési telkek összehasonlító adatainak kivett útként történő felszámíthatósága érdekében alkalmazott negatív korrekciói jelentik, melyek egyfelől az összehasonlító adatként felhasznált hirdetések kínálati árának alkuképességét jelölik, másfelől a beépíthetőség és hasznosíthatóság korlátozottságát számszerűsítik.

Az értékelés kidolgozása során, további lényeges korrekciós tényezőként kell számításba venni megléte esetén a szolgalmi jogi érintettséget, és annak változását.

12,6, A kivett területek értékelése

A kivett területek esetében az értékelésre a szántóértékhez viszonyítással is sor kerülhet, figyelemmel az ingatlan kivett jellegére, és fekvési adottságai által meghatározott, az agrárgazdasági művelést szolgáló kiegészítő ingatlanok tekintendő jellegére.

Ennek következtében nivellációra is sor kerül, annak függvényében, hogy adott kivett területek milyen módon és mértékben járulnak hozzá az agrárgazdasági funkciók kiteljesítéséhez.

Ennek megfelelően, a saját használatú földutak (közforgalom elől elzárt magánutak) értékéül a helyben átlagos 5 FMO szántó értékének 70%-át, vehetjük konvertált értéként figyelembe, a művelésből kivonás büntetőköltségeinek beszámítása mellett. A terület korrigált Ak-értékének és FMO besorolásának megállapítása a Hajdúböszörményi Becslőjárás Egyetlen Osztályozási Vidéke táblázataiban foglalt Ak-értékek szerint történik, mely alapján felszámításra kerül a művelésből kivonás büntetőköltsége is.

1 hektár 5 FMO szántó megfelel 19,10 Ak/ha értéknek

Helybeli ingatlanpiaci árak szerint 1 ha szántó, 5 FMO átlagos értékesítési ára 1,300,000 Ft/ha

A földvédelmi járulék mértéke 2013 évi CLXIX trv szerint,
5, FMO 56,000 Ft/AK 739,200 Ft/ha

Kivett, út értéke = $(739,200 + 1,320,000 * 0,7) / 10,000 = 199 \text{ Ft/m}^2$

12,7, Környezetvédelmi szempontok, természetvédelmi jellegű érintettség

Környezetvédelmi vonatkozásban az értékbecslés terhelésmentes állapotot feltételez, az esetleges felszíni szennyezések leírása azonban nem jelent konkrét értékmeghatározást. Egy esetleges szennyezés felszámolása érdekében szükséges tervezési begyűjtési és ártalmatlanítási költségek megállapítása az értékbecslés tárgykörét meghaladja. Funkciójukból, és a környező településektől való távolsága miatt, az ingatlanok, környezetvédelmi vonatkozásban nem veszélyeztetett, Egyéb, környezetvédelmi vonatkozású tárgyi vizsgálatokra az értékbecslés nincs felhatalmazva. A terület, hasznosítási módja miatt régészeti feltárással nem kötelezett. Természetvédelmi szempontból az ingatlan jogszabályban rögzített védettség alatt nem áll, és nem képezi a NATURA 2000 hálózat részét sem. A természetvédelmi értékekkel kapcsolatos feltárási dokumentum nincs.

A helyszíni bejárás tapasztalatait részben írásban rögzítettem, részben a mellékelt fotókkal dokumentálom. Fentiek szerint tett megállapításaim a TEGOVA iránymutató ajánlásainak és az MNV Zrt-NFA értékelési standardja irányelveinek megfelelnek.

13, A megbízás tárgyát képező ingatlan jogi helyzete**Az ingatlannyilvántartás szerinti állapot:**

Művelési ág	Kivett, út
FMO	-
Terület	0,0,3751 hektár
Kataszteri jövedelem	0,00 AK (0,00 Ak/ha)
Tulajdonos	Hajdúnánás Város Önkormányzata
Tulajdoni hányad	1/1
Széljegy	nincs
Teher	nincs bejegyzés

Az egyedi számításokhoz, a vonatkozó tulajdoni lapot csatolom.

- A tulajdoni lap elintézetlen széljegyet nem tartalmaz
- Tudomásom szerint az ingatlan nem áll per alatt.
- Az ingatlant sem regisztrált, sem nem regisztrált szolgálatom nem terheli.

13.1. Az értékbecslés célja és a kapcsolódó dátumok

A megbízás kelte	2015. november 09.
A tulajdoni lap kelte	2015. november 09.
A helyszíni szemle időpontja	2015. november 10.
Az értékbecslés fordulónapja	Az ingatlan a csatolt tulajdoni lap szerinti jogi és 2015. november 10-i állapota szerint 2015. november 10, mely fordulónapi értékben a mezei leltár értéke nem szerepel.
Az értékbecslés érvényességi határnapja	2016. május 10., feltéve, hogy az ingatlan-együttes értékével kapcsolatos lényegi körülmények időközben nem változnak.

Az értékbecslés célja az ingatlanok piaci forgalmi értékének, megállapítása, feltételezve és prognosztizálva a terület jövőbeni tényleges hasznosítása kivett jellegét, beszámítva az értéket befolyásoló és bontásokban rögzített speciális körülményeket és feltevéseket.

14. Felelősségi nyilatkozat, rendelkezés a szakvélemény felett, korlátozások

Alulírott szakértő kijelentem, hogy a piaci érték meghatározását a fentiekben hivatkozott jogszabályok és módszertani útmutatók alapján végeztem el, a maximális hasznosíthatóság elvén.

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy az értékelést legjobb tudásom szerint végeztem. Az értékelés során felhasznált okiratok, az akár csak esetlegesen érintett számos jogi és természetes személytől valamint más magánszemélyektől beszerzett hivatalos és háttér-információk, valamint megbízó által rendelkezésre bocsátott, és bontásban bemutatott adatok a valóságot hűen tükrözik, azokkal semminemű manipuláció nem történt. Az információk forrásait összefoglalóan is jeleztem. A megbízás teljesítése során nem került tudomásomba olyan adat vagy körülmény, mely az értékelés módszerét vagy eredményét befolyásolja, és azt az értékelés nem tartalmazza.

Ugyanakkor meg kell jegyezni, hogy a földrészletek tényleges területi felmérésére nem került sor, az ingatlanra levezetett területi adatokat 0,3751 ha összterületnek elfogadva, változatlan mértékkel vettem számításba.

Az értékbecslés tárgykörén kívülnek tekintettem a megbízási szerződés értelmében a rendelkezésre álló adatok, így kiemelten a terület geodéziai, topográfiai vagy térinformatikai eszközökkel történő ellenőrzését, valamint Megbízó és ügyfele által átadott, és általuk elismert dokumentumok hitelességének vizsgálatát.

A helyszíni bejárás során a területek beazonosítása kétséget kizáróan megtörtént. Az érték meghatározása során az ingatlanok értéke per-, teher-, és igénymentes állapotot tükröz, környezetvédelmi vonatkozásban terhelésmentes értéket takar. Potenciálisan meglévő, vagy a hasznosításból fakadóan az ingatlan értékét csökkentő veszélyes szennyeződések felderítése feladatomat meghaladja.

Az értékbecslés írott formában egy eredeti és két hiteles másolati példányban, továbbá egy elektronikus eredeti példányban készül. A csatolt mellékletek az értékelés kötelező tartalmi mellékletei, az értékeléstől történő elválasztásuk a vagyoneértékelés érvénytelenségét eredményezi. A szakvélemény részei, valamint a vagyoneértékelő természetes és jogi személyre történő bármely utalás a szerzői jog birtokosának, *Terra – Penta Kft.* külön előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül nem hozható semmilyen formában nyilvánosságra. Nem hitelesített másolatokat csak szerzői engedéllyel lehet készíteni és felhasználni. Az értékbecslés csak teljességében, mellékleteivel egyetemben, megbontás nélkül használható, a kikötött érvényességi határon belül. A szakvéleményből részletek kiragadása téves következtetéseket eredményezhet.

Nem vállalom felelősséget a jogi természetű ügyekben, továbbá olyan esetleges jövőbeni gazdasági, vagy műszaki okokért, eseményekért, amelyek számításba nem vett módon befolyásolják az értékelés alapfeltételeit, és elemzési megállapításait.

Ellenben, alulírott értékbecslő felelősséget vállalom, hogy az értékbecslés kidolgozása során birtokomba került /üzleti/ adatokat bizalmasan kezelem, azokat sem részben, sem egészében azonosítható módon az érdekelt és a megbízó külön engedélye nélkül közre nem adom.

Végezetül, de nem utolsó sorban aláírással hitelesítve igazolom, hogy sem a bontásban tárgyalt ingatlanhoz, sem a célzott hitelügylethez semminemű érdekeltégem nem fűződik, (és a jövőben sem tervezem ilyen érdekeltég megszerzését), objektivitásomat alkalmazási helyzetem nem befolyásolja. Javadalmazásom nem függ a bontásban megállapított következtetéseim eredményétől, vagy a felhasználásból származó eredményektől. Szakmai megfontolásokon alapuló érték-ítéletemet semminemű külső behatás vagy utasítás nem befolyásolta.

Miskolc, 2015. november 10.

Szabó Gábor
Németh Sándor

15, AZ INGATLAN (FÖLD) LEÍRÁSA

15.1. Az ingatlan fekvése

Az értékelés tárgyát képező Hajdúnánás 01108 hrsz-ú ingatlan a Nagyalföld Hajdúsági löszhát vidékéhez tartozó terület, melyet hajdúböszörmény település gazdálkodási centruma jellemez. Fekvése szerint az ingatlan Hajdúnánás várostól délre, a belterületi határtól kb. 1500 m-re található. Megközelíthetősége időjárás-biztos úton lehetséges.

15.2 Környezetelemzés

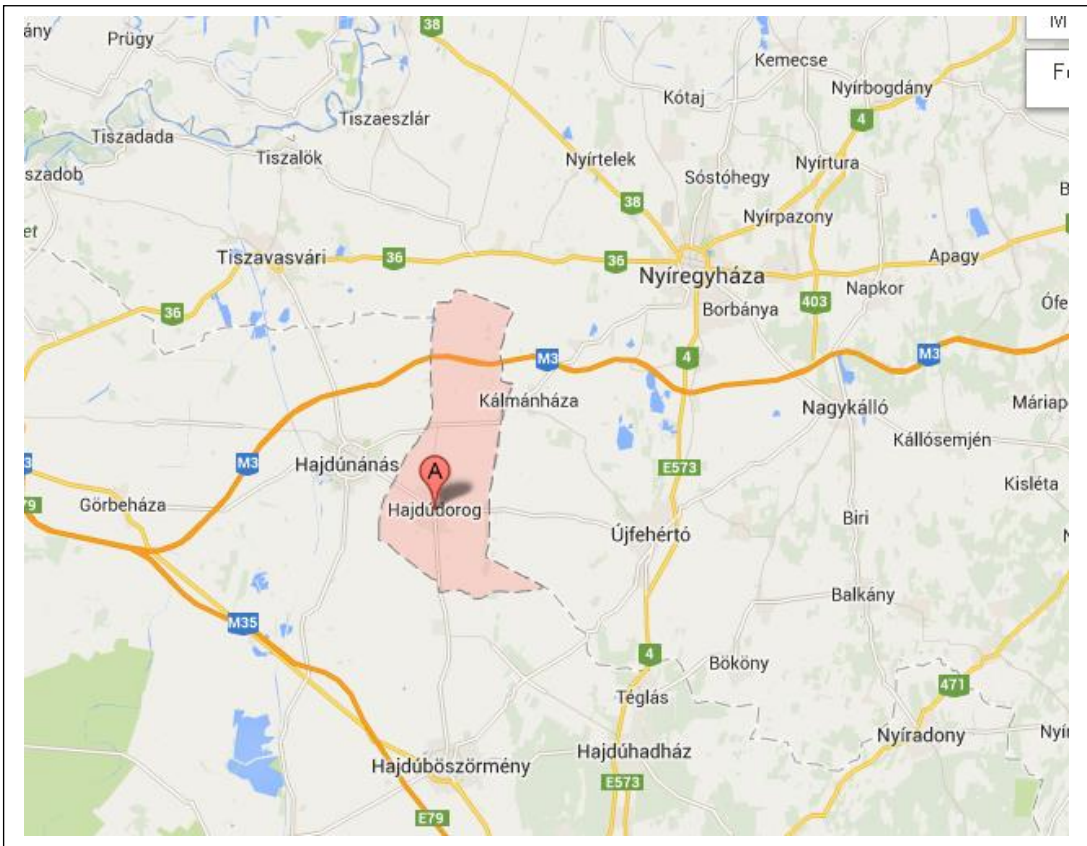
Gazdaságilag a környezetben a foglalkoztatási stabilitás gyenge, a munkavállalás lehetősége gyenge, a helybeni munkalehetőség szűk, a munkanélküliségi ráta 10% feletti.. Munkahelyteremtő hatások, és lényeges mértékű beruházások 45 km-re, (Debrecen megyeszékhelyen) tapasztalhatóak. A tömeg-közlekedés részleges, közműállapot a környező településeken részleges. Az ingatlan hatása a környezetre semleges.

Beépítettség szempontjából az értékelésbe vont ingatlan üres. A szomszédos ingatlanokon agrárgazdasági tevékenység folyik, beépítettség nélkül.

Vadászati szempontból jellemzően apróvadas terület, melyet eseti vadkár érinthet. A tulajdonhoz köthető vadgazdasági jövedelem, mint garantált hozam 100 Ft/ha/év, mely az egyes ingatlanok bontékban számított értékét kb. 2500 Ft/ha értékkel módosítja. Az értékhatás jelentéktelen, a korrekciók kerekítési hibahatárán belüli, ezért önállóan nem kerül felszámításra.

Az ingatlan sem a helyi, sem a regionális környezetre önálló pozitív hatást nem gyakorol. A tőkevonzó képesség a célzott hasznosítás tekintetében csekély.

Távlatilag a kivett út jellegű hasznosítás valószínűsíthető, melyet a legmagasabb ingatlanértéknek tekintek.



Településtérkép



Mezőgazdasági parcella azonosító térkép

16, Értékmeghatározás

Vagyonértékelési szempontból kiemelendő, hogy tárgybeli ingatlanok tartós kivett, út jellegű hasznosítása értékelésére kerül sor, természetvédelemmel nem érintett agrárgazdasági területen, mely érték meghatározása számos spekulatív elemet hordoz. Az objektív érték meghatározása különleges problémahalmazt jelent. Ennek oka abban keresendő, hogy olyan ingatlantestet kell felértékelni, melynek piaca részlegesen korlátozottnak tekinthető Tárgyi ügyletbe vont ingatlanokra az ügylet konkrét irányultsága miatt a helyettesíthetlenség a jellemző.

Emiatt csak egyedenként értékelt korrekciókkal lehet figyelembe venni összehasonlító földterület-adatokat. Az ingatlanvagyon értéke ezen ingatlanok esetében, az üzleti tevékenység jövedelmezőségének függvénye, mely részben a termelés, részben a föld, termelő öserejének helyenként eltérő minősége révén, szerves alkotórészként válik a többletjövedelem forrásává. (Az abszolút illetve a különbözeti járadékká)

Az érték kidolgozásakor nem képez gondot az általános forgalmi adó /ÁFA/. Ugyanis figyelemmel az adózási jogszabályokra, értékesítéskor az ÁFA felszámításra nem kötelezett, függetlenül az eladó ÁFA-alanyiságától. Ezért az értéktanúsítványban meghatározott értékekről ehelyütt is nyilatkozom, hogy ÁFA-mentes, nettó értéket takar.

Az érték sajátosságai

Az érték külsődleges ahhoz az áruhoz vagy szolgáltatáshoz képest, amelyhez odarendelt. Valójában azon piaci szereplők megítélésén keresztül képződik, akik adott ügyletben érintettek és érdekeltek. Az érték a rá ható egyéb tényezőkön keresztül, azokkal együtt változik. Négy fő tényező együttes hatása, mint gazdasági tényező teremti az értéket, mindegyik egyenként és együttesen is szükséges ahhoz, hogy az érték kialakuljon.

- hasznosság

adott termék azon képessége, hogy szükségletet vagy vágyat kielégítsen. A hasznosságot a jövedelemtermelő ingatlanoknál a pénzbevéttel lehet mérni. A hasznosság hatása az értékre az ingatlan sajátosságaitól függ, ilyen a méret, a helyi specialitások, vagy a nyújtott előnyök és kényelem, jelen esetben az AK-ban kifejezett földminőség.

- szűkösség

a termék prognosztizált kínálata az iránta mutatkozó kereslethez képest. Általában, és jelen esetben is a föld elegendően rendelkezésre áll, A terület minősége /alkalmassága/ nagyobb mértékben hat ki az értékre, mint a mennyisége /termértéke/.

- a megszerzés vágya

bármely, az alapvető létszükségleteken felül eltervezett /zöldmezős/ beruházás megvalósulása elképzelhetetlen az ingatlan tulajdonának, vagy tulajdoni értékű valamely jogának megszerzése nélkül.

- a tényleges vásárlóerő

anyagi javak és szolgáltatások megszerzési képessége készpénz vagy egyenértékes jószág ellenében valamely egyén vagy csoport részéről, mely a kereslet és kínálat egyensúlya mentén befolyásolja az értéket.

Haszonáldozati költségek

A haszonáldozati költség a tudatosan ki nem használt lehetőség költsége, vagy feláldozott alternatíva értéke. Kötött típusú beruházásban érdekelt vevő elmulasztja az alternatív beruházás választási lehetőségét. A haszonáldozati költség kialakulása a legmagasabb megtérülést hozó legkisebb kockázatú beruházás és az adott befektetés tőkehozama közötti eltérésből fakad. Ez a veszteség ilyenkor értelemszerűen mindig a tulajdonoshoz, és az adott tulajdonához közvetlenül kapcsolódó gazdasági érdekhez kötődik, miközben a tulajdonos számára közvetlenül meg nem térülően, adott esetben társadalmi szinten a tényleges veszteséget lényegesen meghaladó ellentételezési érték képződik. Adott ügylethez kapcsolódó mellékköltségek (mint pl. tárgyi értékbecslés díja is) is haszonáldozati költségnek tekinthetők.

Motivációk

Az ingatlan értékesíthetőségének vizsgálatakor figyelembe veendő, hogy amíg a vevői oldalon birtoktest-növelési lehetőség áll fenn, addig a tulajdonosi oldal tekintetében az ingatlanról, mint ténylegesen hasznosításon kívüli, lemerévített vagyonelemről beszélhetünk, mely hatások az ügylet létrejöttének körülményeit semleges pályára terelik, sem vételi, sem eladási kényszerről nem beszélhetünk.

Résztulajdon

Általában, a résztulajdonok értékelésekor, bár különböző okokból, de azonosan értékcsökkentő hatást kell felszámítani. A szántók esetében a résztulajdon, amennyiben a 3000 m² térmértéket eléri, önálló ingatlanként megosztható. Ilyenkor egyfelől számolni kell a megosztás költségeinek arányos részével, másfelől azt a bizonytalansági faktort is figyelembe kell venni, hogy utólagosan kimérés esetén a különböző földminőségi osztályok közötti Ak-értékarányosság és azzal egyező területarányosság együttes biztosítása szinte kizárt, csak a megosztásban résztvevő felek valamelyikének rovására történhet. Ezért a felemlített valós megosztási költségeken felül felmerülő további bizonytalanságok is értékcsökkenéssel járnak, ami miatt a résztulajdon értéke értelemszerűen eltér a teljes értéktől.

Az erdők esetében a résztulajdon nem csak elvi, de jogi és gyakorlati korlátokat is jelent. Az erdőknél nem csak a térmértéket, és a földminőséget, de a faállomány jellegét is figyelembe kell venni egy esetleges megosztáshoz. Tekintve a fafaj-eltéréseket, és az egyéb állományi jellemzőket, a tulajdonosok előzetes megállapodását kivéve, az értékarányosság biztosítása csak homogén állományok esetén lehetséges. Ezért az erdészeti hatóság ilyen megosztáshoz ritkán ad hozzájárulást.

Az ingatlannal való rendelkezési jogot mérhetetlenül korlátozza, adott esetben el is lehetetlenítheti a résztulajdon. Nem mindegy ugyanis a rendelkezési korlát mértéke, hiszen ez, az erdőgazdálkodói jogosultságon keresztül valósul meg, melyhez viszont hatósági nyilvántartásba vétel szükséges. Ezért e tekintetben meg kell különböztetnünk kisebbségi elenyésző, átlagos, jelentős, és mértékadó, illetve többségi, döntésképes tulajdoni hányadokat, melyek egymástól eltérő értékcsökkenést eredményeznek.

Erdőterületek gazdálkodói viszonya

Különös felelősség terheli azokat az erdőtulajdonosokat, akik nem gondoskodnak a tulajdonukban álló erdőterületeken a gazdálkodásról. Ezek a területek fokozottan veszélyeztetettek. Károsodásuk esetén tulajdonosuk erdőgazdálkodási bírsággal, erdőfelújítási kötelezettséggel szembesülhet, másfelől a lábon álló faállomány vagyoni értékében is jelentősen sérülhet, szélsőséges esetben megsemmisülhet. Erdőgazdálkodó hiányában a terület őrzése, felügyelete sem megoldott.

A. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékmeghatározás

Az összehasonlító értékelés alkalmazása több nehézségbe ütközik. Egyrészt, bár számos viszonyító értékadat áll rendelkezésre, az egyes konkrét értékesítésekről dokumentált forrásból, az adásvétel mellékkörülményeit is magában foglaló információk többnyire nem állnak tudomásomban, csak végeredményük. A különböző források egymástól eltérő hitelességi fokozatként értékelhető adatokat tartalmaznak. Az egyes adatok időbeni, térbeni illetve méretbeli eltéréseik miatt, ezért nem alkalmasak az értékelés egyoldalú és kizárólagos módszerként való alátámasztására.

Az érték kidolgozása során egyaránt figyelembe vételre kerültek az elmúlt három év alatt a térségből származó

- hirdetésekben és kifüggesztésekben ismert kínálati árak
- tudomásunkba került vételi ajánlatok
- konkrét, megvalósult helyi és térségbeli ügyletek
- a közelmúltban a térségben fekvő hasonló ingatlanokra végzett értékeléseim adatai
- az NFA korábbi vásárlásaiból származó adatok
- a banki jelzálog-hitelezéssel összefüggésben összegyűjtött térségi adathalmazokat
- betekintést nyertem az APEH Regionális Illetékhivatala adatbázisába is.

Az értékbecslésben figyelembe vettem az ingatlanok településen belüli elhelyezkedését, megközelíthetőségét, egyéb jellemzőit.

Piaci összehasonlításon alapuló megközelítés szerint az értéket úgy határozzuk meg, hogy az adatokban foglalt értéket és kapcsolódó jellemzőket elemezzük, és összehasonlítjuk rendelkezésre álló adathalmazokból kiválasztott, olyan hasonlóknak tekintett ingatlanokkal, amelyeket a közelmúltban értékesítettek. E megközelítés alapját az adja, hogy egy ingatlan piaci értéke közvetlen összefügg a hasonló ingatlan megszerzéséhez kapcsolódó költségekkel. Az alkalmazott összehasonlító elemzés a vizsgálatba vont ingatlanok és az értékelt ingatlan között mutatkozó jogi, fizikai, elhelyezkedési, gazdasági, perspektivikus, stb. jellemzők különbségeit vizsgálja, figyelembe veszi az adás-vétel időpontját, továbbá, amennyiben lehetőségében (tudomásában) áll, a vásárló és az eladó motivációit, várakozását, vágyakozását és az egyes adásvételek pénzügyi feltételeiben mutatkozó különbségeket is.

A módszer a számításokban figyelembe vett hasonló ingatlanok halmazának eladási árait korrekciós tételeket alkalmazásával egyenként, és/vagy együttesen kiegyenlíti, mely módosítások végeredményeként válik számíthatóvá az átlagérték. Az így képzett piaci érték, abban az esetben tekinthető érvényesnek, ha az eladott ingatlanhalmaz egyedi ingatlanai, és az értékelt ingatlan tekintetében az adásvételi körülményei lényegében azonosakká válnak a korrekciók eredményeképpen. A módszer alkalmazásának éppen ez válik részleges korlátjává, hogy valósan mennyire is ismertek az értékesítések mellékkörülményei a felhasznált adatokkal kapcsolatban. A kizárólagosan adat alapú összehasonlítások statisztikai ellenőrzésnek minősülnek.

Szántóra vonatkozó összehasonlító adatok, 2015 évi teljesült illetve kifüggesztés alatt álló ügyletek alapján

	Vizsgált ingatlan	Összehasonlító adat 1	Összehasonlító adat 2	Összehasonlító adat 3
Adat jellege, dátuma		Teljesült,2015	Teljesült,2015	Teljesült,2015
Adat érték		6500000	4234400	4488000
Település	Hajdúnánás	Hajdúnánás	Hajdúnánás	Hajdúnánás
HRSz	1108 019/108	0514/15	0457/26	
Ingatlan típusa	kievtt, út szántóra konvertálása	szántó	szántó	szántó
Terület	0,3751	3,1172	2,8355	3,2787
Kataszteri jövedelem	7,16	64,00	52,93	47,73
Fajlagos Kat. Jöv.	19,10	20,53	18,67	14,56
Fajlagos érték (Ft/AK)				
Fajlagos érték (Ft/ha)		2 085 205	1 493 352	1 368 835
Inflációs korrekció		0	0	0
Kínálati korrekció		0	0	0
Korrigált fajlagos érték AK				
Korrigált fajlagos érték, ter		2 085 205	1 493 352	1 368 835
Korrekciók	Környezet	-10	-10	-10
	Megközelíthetőség	10	5	15
	Földminőség			
	Jogi jelleg			
	Terület	-20	-20	-20
	Vízjárás			
	Öntözési lehetőség			
	Egyéb			
	Egyéb			
	Egyéb			
	Összes korrekció	-20	-25	-15
Korrigált fajlagos érték AK				
Korrigált fajlagos érték, ter	1 317 229	1 668 164	1 120 014	1 163 510
Számított érték összehasonlító módszer	494 093			
Kerekített telekérték	495 000			
Az ingatlan (telek) végső piaci értéke			azaz Négyszázkilencvenöt ezer Forint	495 000

Az 54/1997 FVM rendelet szerint számított hozamérték

$$45 \text{ Ft/kg} \cdot (53,1 + 30,9) \text{ kg/AK} / 2 \cdot 7,16 \text{ AK} / 0,042 \cdot 1,2 = 386,640 \text{ Ft}$$

Ingatlan harmonizált, kerekített értéke a két módszer számtani átlaga

$$(495,000 + 387,000) / 2 = 441,000 \text{ Ft}$$

Az ingatlanérték külső korrekciója a művelésből kivonás büntetőköltségeivel

$$7,16 \text{ Ak konvertált kataszteri jövedelem} \cdot 56,000 \text{ Ft/Ak (5 FMO)} = 401,000 \text{ Ft}$$

Az ingatlanérték külső korrekciója a szántóhoz viszonyított hasznosítási korláttal

$$441,000 \cdot -0,3 = -132,000 \text{ Ft}$$

Az értékbecslés kidolgozása során feltételeztem, hogy az ingatlanok jelenlegi funkciója esetlegesen megváltozik. Ez a funkcióváltás fejeződik ki az érték számított módosulásaiban.

Számított ingatlanérték agrárgazdasági hasznosítás feltételezésével

710,000 Ft

Terra Penta Kft.

B. Hozamszámításon alapú érték meghatározás

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hozamainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értékelést. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely vagyontárgy értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek idősorosan számított jelenértéke (DCF modell), vagy a tőkésített értéke (járadék végértéke, bérleti kapitalizáció modellje). Ez utóbbi számítás egy profit/equity ráta, melyben a megjelölt bérleti díjakat tartósnak és inflációval egyenes arányban módosulónak tekintjük, ahol a kapitalizációs ráta megválasztása a szektorban átlagosan jellemző jövedelmezőségi mutatókon alapszik, a KSH számításai alapján, és hasonló gazdasági fejlettségű területekre vonatkozó nemzetközi összehasonlító adatok figyelembevételével.

Tárgyi értékelésben azonban a hozamszámításokra csak a helyettesítő szántóértékeléshez kapcsolódó fejezetek részeként kerül sor.

Értéknövelő tényezők alkalmazásának vizsgálata

A tételes számításokban figyelembe vettem mindazokat a tényezőket, amelyek az ingatlan értékére pozitív irányú hatást gyakorolnak, így külső, önálló értéknövelő hatások további felszámítása nem szükséges.

Értékcsökkentő tényezők alkalmazásának vizsgálata.

A helyszíni szemle alkalmával nem regisztrált szolgáltatásokat nem találtam. A nem regisztrált, ám természetbeni állapotukban valójában meglévő kötelezettségeket a bejegyzett terhek értékelésére vonatkozó módszerekkel, azonos módon kell felértékelni, a teher jellege feltüntetésével. Ezen ingatlanok esetében az érintettség mértékétől, a gazdálkodásra visszaható jellegétől, és az ingatlan egészére gyakorolt összehatástól függ a korrekció alkalmazási mértéke.

Az értékcsökkentő tényezők egy része nem kerül értékelésre.

Az általános értékelési elveknek megfelelően, fennállása esetén a. Megyei Földművelési Hivatal javára bejegyzett a földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jognak nem tulajdonítok értékcsökkentő hatást. Ennek indoka az, hogy nem csak társadalmi, de közvetlen tulajdonosi érdekek is minősül a geodéziai azonosíthatóság, miközben a mérőpont állandósítása a termelést a hasonló negyed, illetve ötdrendű sűrítési alappontoknál 1 m² alatti területtel befolyásolja

Műszaki létesítmények költség alapú értékelése

Műszaki létesítmények értékelésére nem kerül sor.

A földértéket befolyásoló egyéb elemek értékelése

Beruházások a földingatlanon

Mindazon fejlesztésekre, melyek a termőföld termőképességének javítását tartósan, beruházás jelleggel valósítják meg, szintén a műszaki létesítmények pótlási érték meghatározására vonatkozó irányelvek a mértékadók. Ilyennek minősül, pl. a drénezés, de akár a szerves trágyázás is, sőt bizonyos értelemben az ültetvény-telepítések is, melyeknél a beruházás aktiválásához képest eltelt idő arányában, az amortizáció figyelembevételével, a számviteli szabályok alapján kerül az érték megállapításra, amennyiben a fejlesztés lényeges jellemzői rendelkezésre állnak. Azok hiányában csak korrekciók beépítése lehetséges. Tárgyi ingatlanokon azonban ilyen beruházás nincs.

Mezei leltár

Az értékelésben szereplő ingatlanokra, mezei leltár értékének megállapítása nem történik, A csere tényleges létrejötte során a tulajdonba kerülés és a birtokba adás időpontja ilyenkor lényegesen is eltérhet, maga az időpont meghatározása az értékbecslés kompetenciáján kívüli tényezők függvénye. Ilyenkor (főleg szántó művelési ág esetén) érvényesíteni szükséges az „aki vet, az arat is” elvet

Adott esetben hitel, vagy adósságszolgálat kielégítésére is szolgálhat a mezei leltár, de ez külön (polgári) szerződés alapítását igényli. Az erdőállományok esetében a faállomány értéke a címbeli fejezet értékelésének tárgyán kívüli, a faállomány a mezei leltárként szerepeltetése egyébként sem lenne indokolt, mert az, valós tartalmában amúgy is csak folyamatban lévő beruházási jellegű erdőszítések (erdőtelepítések) esetén lenne értelmezhető.

Vadgazdálkodási és mellékhaszonvételi érték

A garantált hozam a külterületi termőföld tulajdonjogához kapcsolódó, olyan, általában a fő tevékenységhez nem kötődő értékelem, mely a tulajdonos számára anyagi valójában, vagy lehetőségében többlet jövedelem forrása vagy érdek helyettese. Az érték évi örökjáradék tőkésítése, ahol a járadék tőkésített értéke olyan Profit/Equity típusú érték, mely a járadék jellegű jövedelemtöbblet évi értékétől függ. A tőkésítési kamatlábat azonosnak kell tekinteni a földhozam tőkésítésekor használt kamatlábbal. Jelen ingatlan vadgazdasági értékéből eredő értéknövekményt külön is kimunkálom, a vadállomány jellege alapján felszámítható bérleti díj 100 Ft/ha/év.

Egyéb mellékhaszonvétel szempontjából az ingatlanok jövedelem-termelő képessége (méz, gomba, gyógynövény, kő, és humusz) elenyésző

17, A PIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA (ÉRTÉK EGYEZTETÉS)

A vizsgált ingatlanok értékét az érték-megközelítés fenti módszereivel az értéknylatkozatban foglalt részeredmények szerint becsültem. Az egyes módszerek súlyozása során figyelembe vettem, hogy az ingatlan értékét alapvetően az eladott, illetve értékesítésre meghirdetett ingatlanok ára határozza meg. A számítások az ingatlanokra, egyenkénti részekre, ezek ingatlanonkénti összegére, illetve az ingatlantömb együttesére egyaránt elkészültek, melynek eredményét táblázatba foglaltam.

Ehelyütt is megjegyzem, hogy a feltüntetett értékek az ingatlanok tehertől, és korlátozásoktól mentes értékét jelentik.

Talajérték számítása	Összes értékelt terület	0,3751 hektár
Összehasonlító külterületi telekadatok konvertálása alapján	620,000 Ft	
Környező szántók értékéből levezetve	710,000 Ft	
Különböző módszerek harmonizációja (kerekített érték)	665,000 Ft	

Az értékbecslésben foglalt feltételek és feltételezések beszámításával, valamint a felelősségi nyilatkozatban jegyzettek figyelembevételével,

a Hajdúnánás 01108 hrsz-ú, 0,3751 ha területű, kivett, út művelési ágban álló ingatlan ÁFA-mentes piaci értékeként

665,000 Ft

azaz Hatszázhatvanötezer Forint

értéket állapítok meg

Miskolc, 2015. november 10.

Szabó Gábor
Németh Sándor

=====

Az értékbecslés 34 számozott oldalt tartalmaz, készült 1 eredeti, és további két hiteles másolati példányban, valamint egy elektronikus példányban. A terjedelem miatt részben önálló kötetben csatolt mellékletek az értékelés kötelező tartalmi mellékletei, az értékeléstől történő elválasztásuk a vagyonértékelés érvénytelenségét eredményezi.

ph.

M E L L É K L E T E K

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

HBMKH Hajdúböszörményi Járási Hivatala
Hajdúböszörmény 4220 Bocskai tér. 2 Pf: 51

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/29809/2015

2015.11.09

Szektor : 53

HAJDÚNÁNÁS

Külterület 01108 helyrajzi szám

I. RÉSZ					
1. Az ingatlan adatai:	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok	
alrészlet adatok	ha m2	k.fill.	ter	kat.jöv	
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill	ha m2	k.fill
Kivett saját használatú út	0	3751	0.00		
II. RÉSZ					
2. tulajdoni hányad: 1/1					
bejegyző határozat, érkezési idő: 35256/2006					
jogcím: jogszabály alapján					
jogállás: tulajdonos					
név: HAJDÚNÁNÁS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA					
cím: 4080 HAJDÚNÁNÁS Köztársaság tér 1					
törzsszám: 15372662					
III. RÉSZ					
NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST					
TULAJDONI LAP VEGE					

Nem hiteles tulajdoni lap

hiteles tulajdoni lap

HBMKH Hajdúböszörményi Járási Hivatala
Hajdúböszörmény 4220 Bocskai tér. 2 Pf: 51

E-hiteles térképmásolat

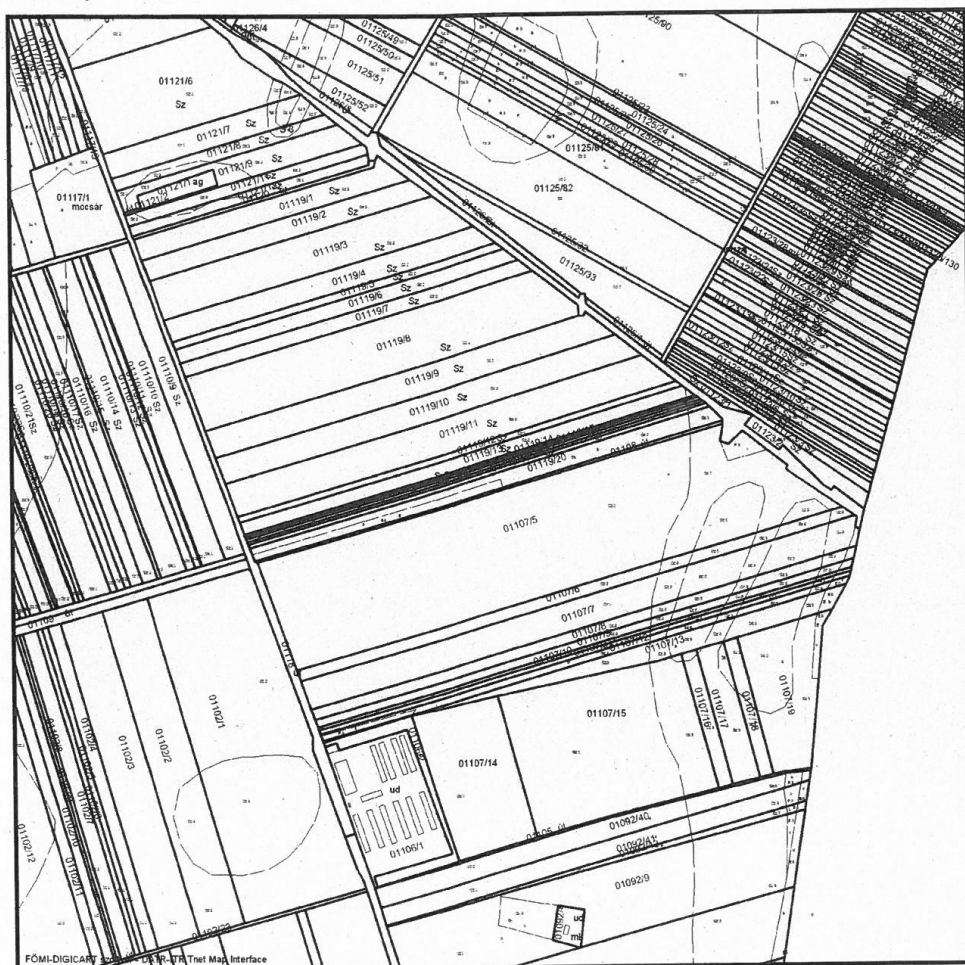
2015.11.09 13:10:22

Helyrajzi szám: HAJDÚNÁNÁS külterület 1108

Megrendelés szám: 7/819/2015

Méretarány: 1 : 10000

Térrajzs zám: 13191570002015



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.