

**KULCSÁR Bt**

**Ingatlanok értékbecslése**

---

**SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

**Hajdúnánás 0518 helyrajzi számú,  
az Önkormányzat tulajdonában álló  
SAJÁT HASZNÁLATÚ ÚT**

**FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL**

---

KULCSÁR Bt.

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

## **I./ ELŐZMÉNYEK:**

- 1./ Megbízó megnevezése:** Hajdúnánás Város Önkormányzata, (4080. Hajdúnánás, Köztársaság tér 1.)
- 2./ Helyszín:** Hajdúnánás 0518 hrsz.
- 3./ Az értékelési feladat:** Értékesítés előkészítéséhez, egyszerűsített forgalmi értékelési szakvélemény készítése.
- 4./ Az értékelést készítette:** Kulcsár Bt. (4031 Debrecen, Bojtorján u. 3.)  
1 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 **2017. november 15.-én** tartottam meg.
- 3./** A helyszínelés alkalmával megvizsgáltam az értékelendő ingatlan adottságait, a látottakról feljegyzéseket készítettem. Vizsgáltam az ingatlan ingatlanforgalmi környezeti viszonyait.
- 4./** Áttanulmányoztam a rendelkezésemre álló dokumentumokat.

## **III./ AZ ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER:**

### **1./ Értékelési módszerek:**

Az európai gyakorlatban az ingatlanok értékét 3 különböző módszerrel határozzák meg, esetünkben út (beépítetlen ingatlan) értékelést kell végezni, ezért csak két módszer alkalmazható:

**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:

Már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített hasonló tulajdonságokkal rendelkező ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokon alapuló értékelést. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becseríték. A forgalmi érték megállapításához a legpontosabb eredményt ez a módszer biztosítja abban az esetben, ha az értékelthez hasonló jellegű ingatlanok piaca kellően élénk, konkrét és ismert adásvételi ügyletek alapján elegendő összehasonlító adat áll rendelkezésre.

### 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. Módszerei: 1./ a közvetlen (direkt) tőkésítés és 2./ diszkontált „cash flow” (leszámított készpénz folyam) számítás. Alkalmazása akkor célszerű, ha bérbeadási ügyletekre kellő számú összehasonlító adat található. Bevétele termelő ingatlanok, vállalatok értékelésénél mindig használjuk.

## 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.

**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 választottam.** Az értékelendő ingatlan ugyan saját használatú út, hasonló ingatlanok értékesítése a szabad forgalomban nem gyakori, ezért ezekre összehasonlító adat sem található. Mégis ezzel a módszerrel fejezhető ki leginkább az ingatlan értéke úgy, hogy az érték megállapítás során az összehasonlító adatokat a környékben lévő szántó, vagy más tanyás ingatlanok köréből gyűjtöttem ki, és figyelembe vettem az ide vonatkozó értékmódosító korrekciós tényezőket.

#### **IV./ AZ ÉRTÉKEKÉLÉS ÉRVÉNYESSÉGÉNEK IDŐHATÁRA:**

Az elkészített értékbecslés a **2017. novemberi** állapotot tükrözi. Figyelembe véve a jelenlegi ingatlanforgalmi viszonyokat és azon belül a piaci árak kalkulálható változásait, ezért **az értékbecslés a szakvélemény keltének időpontjától számított 180 napig tekinthető érvényesnek.**

#### **V./ AZ ÉRTÉKELENDŐ INGATLAN ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA:**

##### **1./ Ingatlan-nyilvántartási adatok:**

***Tulajdoni lap I. rész***

- |                   |                           |
|-------------------|---------------------------|
| • település:      | <b>Hajdúnánás</b>         |
| • fekvése:        | külterület                |
| • helyrajzi szám: | <b>0518.</b>              |
| • művelési ág:    | kivett                    |
| • megnevezés:     | saját használatú út       |
| • terület:        | <b>5575 m<sup>2</sup></b> |

***Tulajdoni lap II. rész, tulajdonosok:***

- |               |                                                    |
|---------------|----------------------------------------------------|
| • tulajdonos: | <b>Hajdúnánás Város Önkormányzata 1/1 arányban</b> |
| • jogcím:     | csere                                              |

***Tulajdoni lap III. rész:*** Bejegyzést nem tartalmaz.

##### **2./ Az ingatlan földrajzi környezete, megközelíthetősége:**

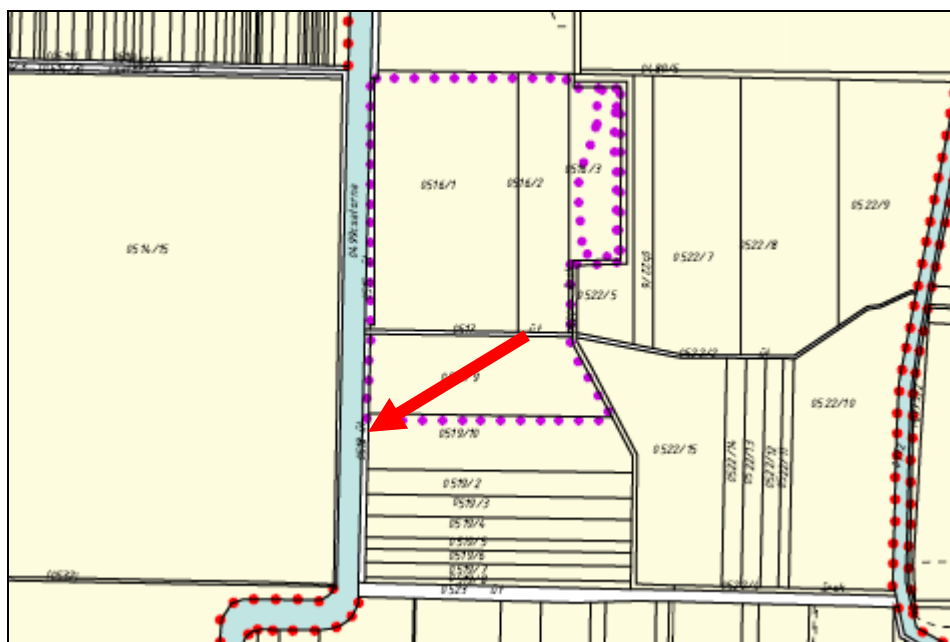
**a./** Az értékelendő ingatlan **Hajdúnánás** város belterületén található. Hajdúnánás Hajdú-Bihar Megye északi területén, a hajdúsági síkságon lévő város. Lakóinak száma kb. 20 ezer fő. A környékbeli városok Hajdúdorog, Hajdúböszörmény, Polgár, Balmazújváros.

A megyeszékhely Debrecen 45 km-re van, mely távolsági autóbuszjáratokkal 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.5 km-re található. Három oldalról mezőgazdasági használatú ingatlanok, 1 oldalról csatorna határolja.

Az ingatlan megközelíthetősége gépjárművel lehetséges.

**Az ingatlan fekvése külterületi viszonylatban: közepes, megközelíthetősége: közepes.**



## **VI./ A FÖLDTERÜLET (TELEK) LEÍRÁSA:**

- Megnevezése:               kivett, saját használatú út
- Területe:                    5575 m<sup>2</sup>.
- Hosszúsága:                kb. 450 m,
- Szélessége:               kb. 12,5 m,
- Alakja:                     hosszúka téglalap, szabálytalan íves és egyenes oldalakkal
- Burkolata:                  nincs
- Az út kiépítettsége:     földút
- Csapadékvíz elvezetés:   talajba szivárgással
- **Műszaki állapota:**       közepes

## **A FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA**

Ezen értékbecslés elkészítésekor a III./ részben már ismertetett két értékelési módszer közül a III./4./ pontban leírt indokok alapján a **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszert** alkalmazom.

## **VII. AZ INGATLAN FÖLDTERÜLETÉNEK PIACI MÓDSZERREL TÖRTÉNŐ ÉRTÉKELESE:**

*A forgalmi érték megállapításához a legpontosabb eredményt a "piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer" biztosítja abban az esetben, ha az értékelthez hasonló jellegű ingatlanok piaca kellően élénk, konkrét és ismert adásvételi ügyletek alapján elegendő összehasonlító adat áll rendelkezésre.*

*A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.*

***A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:***

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

### **1./ Alaphalmaz:**

**A helyszíni szemle alkalmával összehasonlító adatokat gyűjtöttem a térségben értékesített, külterületi termőföldek értékére vonatkozóan.** A Polgármesteri Hivatalnál megtekintettem a termőföld értékesítések előírt kifüggesztések adatait, további adatokat gyűjtöttem a helyi lakosság körében. A felhasznált összehasonlító adatok 2016 év végi értékesítésből származnak.

### **2./ Összehasonlító adatok:**

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

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

Az értékelendő ingatlan környezetében a termőföldek minősége közepes forgalmi értékű is ennek megfelelően alacsonyabb, mint Hajdúnánás nyugati, délnyugati részén található földterületek értéke. A földárak ezen a területen a földminőségtől függően az alábbiak szerint alakulnak:

2.000.000 – 2.500.000.-Ft/hektár, azaz 200 – 250.-Ft/m<sup>2</sup>.

Esetünkben a fajlagos alapérték átlagával, azaz **225 Ft/ m<sup>2</sup>** számolhatunk.

Művelés alól kivett ingatlanok **saját használatú út, árok, csatorna, töltés, stb.** eladására kevés összehasonlító adat található, ezért ezen ingatlanok értékelésénél azt az általános piaci viszonyok elemzésén alapuló szabályt követem, mely szerint **a művelés alól kivett ingatlanok értéke azonos az általuk kiszolgált ingatlanok átlagos értékével**, mert azok műveléséhez ugyanolyan fontosak, mint a termőföldek, ezért ezen ingatlanok értékét a környező szántók és gyepek átlagos értékében szokás meghatározni.

3./ Az értékelt saját használatú út esetében a fajlagos alapérték: 225 Ft/m<sup>2</sup>.

4./ Korrekciós tényezők:

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

**4.1. Értéknövelő tényezők:** az alkalmazott összehasonlító adatok az értékelendő ingatlan közvetlen közelében találhatók, fekvésüket tekintve szintén külterületen vannak, ezért értéknövelő korrekciós tényezőkkel ez esetben nem lehet számolni.

**4.2. Értékcsökkentő tényezők:** az ingatlan megnevezése **saját használatú út**. Ingatlanforgalmi szempontból korlátozottan forgalomképes. A fajlagos értékét értékcsökkentő korrekcióval módosítottam, mivel az ingatlan hasznosítása értékesítése után lényegében nem változik, az megvásárlás után továbbra is közlekedési út marad.

Az előzőekben leírt körülmények esetünkben **-20%-os értékcsökkenést** eredményeznek.

5./ Korrigált fajlagos föld érték:

Az értékelt ingatlan földterületének korrekcióval módosított fajlagos forgalmi értéke:  
 $225 \text{ Ft/m}^2 * 0,80 = 180 \text{ Ft/m}^2$ .

6./ Az ingatlan területének forgalmi érték számítása:

Hrsz.	Terület	Fajlagos telek érték	Forgalmi érték
0518	5575 m <sup>2</sup>	180.-Ft/m <sup>2</sup>	1.003.500.-Ft kerekítve: <b>1.000.000.-Ft</b>

7./ A megállapított forgalmi érték ÁFÁ-t nem tartalmaz.

**VIII./ A FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA:**

**A Hajdúnánás 0518 helyrajzi számú, Önkormányzat tulajdonában álló saját használatú út megnevezésű ingatlan forgalmi értékét üres, használatba-vehető és tehermentes állapotban: 1.000.000.-Ft azaz millió Forintban állapítom meg.**

Debrecen, 2017. november 21.

**Kulcsár Lajos**  
 ingatlan értékbecslő