

KULCSÁR Bt. Ingatlanok értékebecslése	
2020 FEBR 06.	2813
HAJ/271-2/2020	Működés

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**Hajdúnánás 0855/2 helyrajzi számú,
az Önkormányzat tulajdonában álló
LEGELŐ
megnevezésű ingatlan**

FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL



I./ ELŐZMÉNYEK:

- 1./ **Megbízó megnevezése:** Hajdúnánás Város Önkormányzata, (4080. Hajdúnánás, Köztársaság tér 1.)
- 2./ **Helyszín:** Hajdúnánás 0855/2 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 **2020. január 31.-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 becserített. 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 alkotórészeivel 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 értékelte 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 jelentős része ugyan mocsár, 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 értékebecslés a ***2020. februári*** állapotot tükrözi. Figyelembe véve a jelenlegi ingatlanforgalmi viszonyokat és azon belül a piaci árak kalkulálható változásait, ezért ***az értékebecslés a szakvélemény keltének időpontjától számított 180 napig tekinthető érvényesnek.***

V./ AZ ÉRTÉKELENDOÓ INGATLAN ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA:**1./ Ingatlan-nyilvántartási adatok:*****Tulajdoni lap I. rész***

- | | |
|---------------------------|-----------------------------|
| • település: | Hajdúnánás |
| • fekvése: | külterület |
| • helyrajzi szám: | 0855/2 |
| • összterület: | 1.6524 m² |
| • megnevezése/művelési ág | legelő |
| • aranykorona érték: | 7,00 Ak |

Tulajdoni lap II. rész, tulajdonosok:

- | | |
|---------------|--|
| • tulajdonos: | Hajdúnánás Városi Önkormányzat 1/1 arányban |
| • jogcím: | adásvétel |

Tulajdoni lap III. rész:
ZRt. részére.vezetékjog 1380 m² földterületre vonatkozóan az EON

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

b./ Az értékelendő ingatlan a városközponttól északnyugati irányban, attól kb. 2,2 km-re található a Polgár felé vezető út mellett közvetlenül. Az úttal közvetlen kapcsolata van.

Az ingatlan megközelíthetősége gépjárművel lehetséges.

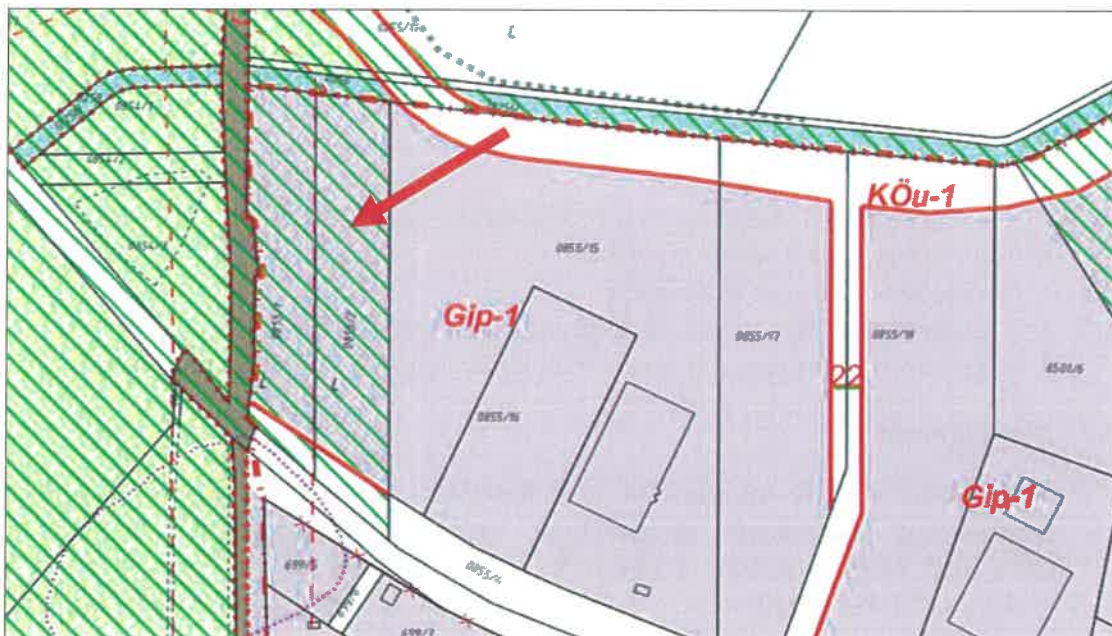
Az ingatlan fekvése külterületi viszonylatban kiválónak, megközelíthetősége jónak mondható.

3./ Az ingatlan övezeti besorolása (amennyiben a földalapból kivonásra kerül):

Az ingatlan környéke a Helyi Építési Szabályzat szerint az GIP-1 Gazdasági terület – ipari övezetbe tartozik.

Az **GIP-1** építési övezetének telekre vonatkozó szabályozása:

- beépítési mód: **szabadon álló,**
- maximális beépítettség: **40 %.**
- az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: **12,5 m,**
- kialakítható legkisebb telekterület.: **3000m²**



Handwritten signature or mark in blue ink.

VI./ A FÖLDTERÜLET (TELEK) LEÍRÁSA:

• összterület:	1.6524 m²
• megnevezése/művelési ág, terület:	legelő
• Alakja:	szabálytalan négyszög alakú
• Növényzete:	rendezetlen, bokrok, cserjék
• Felszíne:	egyenetlen, helyenként mélyebb fekvésű

Az ingatlan közvetlen szomszédságában egy telephely található. Az ingatlan művelési ága legelő, Natura 2000 védettségű.

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 ÉRTÉKELÉSE:

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. Végő 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 értékesítésekor előírt kifüggesztések adatait, további adatokat gyűjtöttem a helyi lakosság körében. A felhasznált összehasonlító adatok 2019. év végi és 2020. évi értékesítésből származnak.

2./ Összehasonlító adatok:

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

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

Az értékelendő ingatlan közvetlenül a főút mentén helyezkedik el, közelében (a szomszédságában is) telephelyek találhatók, illetve a vasútvonal is mellette található. Bár legelő a művelési ága, de ipari területi övezetbe tartozik, Natura 2000 védettséggel. A Natura 2000 védettségéből, valamint a földalapról való kivonásával telephelyként remekül hasznosítható. a vasútvonal, valamint a főútvonal közelsége miatt.

A földárak ezen a területen a földminőségtől függően az alábbiak szerint alakulnak:

1.000.000 – 1.400.000.-Ft/hektár, azaz 100 – 140.-Ft/m².

Esetünkben a fajlagos alapérték átlagával, azaz **120 Ft/ m²** számolhatunk.

3./ Az értékelt ingatlan esetében a fajlagos alapérték: 120 Ft/m².

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 nem az értékelendő ingatlan közvetlen közelében találhatóak, bár fekvésüket tekintve szintén külterületen vannak, de nem a belterülethez ennyire közel. Értéknövelő tényezőként vettem figyelembe a korábbiakban leírt alternatív hasznosíthatóságának lehetőségét, amennyiben a Natura 2000 védettségéből és a földalapról kivonásra kerül (ami a legelő művelési ága miatt nem jár jelentős költséggel), mivel a telephelyek és a főútvonal közvetlen közelében található.

Alkalmazott értéknövelő tényező (elhelyezkedés és alternatív hasznosíthatósága): 70%.

4.2. Értékcsökkentő tényezők: az ingatlanrész művelési ága **legelő**. Ingatlanforgalmi szempontból forgalomképes. A fajlagos értékét értékcsökkentő korrekcióval nem módosítottam.

zg

Az ingatlan forgalmi értéke kerekítve: 3.370.000.- Ft.

A Hajdúnánás 0855/2 helyrajzi számú, legelő művelési ágú ingatlan forgalmi értékét üres, használatba-vehető és tehermentes állapotban: 3.370.000.-Ft azaz Forintban állapítom meg.

KULCSÁR BT.
4031 Debrecen, Bojtorján u. 3.
Adószám: 21141250-1-00
CIB Bank: 11100608-21141250-35000000000000000000

Kulcsár Lajos
ingatlan értékbecslő