

SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**Hajdúnánás Hőforrás utcai,
az Önkormányzat tulajdonában álló
11db beépítetlen terület**

FORGALMI ÉRTÉKÉRŐL



I./ ELŐZMÉNYEK:

- 1./ **Megbízó megnevezése:** Hajdúnánás Város Önkormányzata, (4080. Hajdúnánás, Köztársaság tér 1.)
- 2./ **Helyszín:** Hajdúnánás Hőforrás u.
- 3./ **Az értékelési feladat:** Értékesítés előkészítéséhez, egyszerűsített forgalmi értékelési szakvélemény készítése 11db egymás mellett elhelyezkedő beépítetlen területről.
- 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. június 16.-án** tartottam meg.
- 3./ A helyszínelés alkalmával megvizsgáltam az értékelendő ingatlanok adottságait, a látottakról feljegyzéseket és fényképfelvételt készítettem. Vizsgáltam az ingatlanok ingatlanforgalmi környezeti viszonyait.
- 4./ Áttanulmányoztam a rendelkezésemre álló dokumentumokat.

III. AZ ALKALMAZOTT ÉRTÉKELÉSI MÓDSZER:

1./ Értékelési módszerek megnevezése:

Az európai gyakorlatban a termőföldnek, vagy beépítetlen területnek minősülő belterületi ingatlanok értékét **2 különböző módszerrel** határozzák meg:

- 1./ *A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés.*
- 2./ *A hozamszámításon alapuló értékelés.*

A fentiekben megjelölt értékelési módszerek a TEGoVA (The European Group of Valuers Association: az Európai Értékelő Csoportok Szövetsége) által kiadott EVS 2012 (European Valuation Standards: Európai Értékelési Szabványok) előírásai és útmutatásai alapján a MAISZ (Magyar Ingatlanszövetség) által hazánkban is ajánlottak.

2./ Az egyes értékelési módszerek rövid ismertetése:

2.1./ A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló (összehasonlító piaci) értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításához felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására. Ez az érték fajlagos érték, mely általában egy m^2 területre vonatkozik. Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték (Ft/m^2) és az ingatlan mérete (m^2) szorzataként kell megállapítani.

2.2./ A hozamszámításon alapuló értékelés (hozadéki értékelés):

Az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből, azaz a tiszta jövedelmek összegéből vezeti le az ingatlanra, mint befektetési formára vonatkozó gazdasági mutatót, azaz a nettó jelenlegi értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó későbbi tiszta jövedelmek jelenértéke.

3./ Legfontosabb fogalmak:

Ingatlan:

A földfelszín egy meghatározott, rendszerint az ingatlan-nyilvántartásban önálló egységként kezelt része, annak minden alkotórészével és tartozékával (gyümölcsével) együtt, figyelembe véve minden olyan körülményt, amely annak jelenlegi és jövőbeni sorsára kihatással lehet. Összegezve: az **ingatlan** = a földterületnek (teleknek) + a felépítményeknek + az ingatlan jogi adottságainak együttese.

a) termőföld: az a külterületi földrészlet, amelyet az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, gyeper, nádas és erdő művelési ágban vagy halastóként tartanak nyilván;

b) mezőgazdasági ingatlan: a termőföld a rajta lévő telepítménnyel, az ingatlan-nyilvántartásban vele együtt nyilvántartott felépítménnyel, pincével (föld alatti raktár, garázs stb.) együtt, valamint a termőföldön található, önálló ingatlanként nyilvántartott mezőgazdasági rendeltetésű felépítmény, pince.

Forgalmi érték:

Azonos azzal a pénzben kifejezett, becsült összeggel, amelyért az adott ingatlan, az értékelés időpontjában, a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel gazdát cserélne, egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik, azaz:

- az ingatlan szabadon kerül piacra, meghirdetése kellő nyilvánossággal történik,
- az ingatlan adottságait és a piaci viszonyokat figyelembe véve az ingatlan kellő ideig ki van téve a szabadpiaci hatásoknak,

- mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett,
- speciális ajánlat figyelembevételére nem került sor.

A leggazdaságosabb és legjobb használat elve:

Egy ingatlan legvalószínűbb használata, amely:

- fizikailag lehetséges,
 - megfelelően indokolt,
 - jogilag engedélyezhető,
 - pénzügyileg megvalósítható,
- és az értékelt ingatlan legmagasabb értékét eredményezi.

4./ A választott értékelési módszer és annak indoklása:

A fenti két értékelési módszer közül **a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést alkalmazom**, tekintettel arra, hogy az értékelendő ingatlan forgalomképes, ezért elegendő összehasonlító adat található.

IV./ AZ ÉRTÉKEKÉLÉS ÉRVÉNYESSÉGÉNEK IDŐHATÁRA:

Az elkészített értékebecslés a **2020. júniusi** 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 ÉRTÉKELENDŐ INGATLANOK ÁLTALÁNOS LEÍRÁSA:

1./ Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Tulajdoni lap I. rész

- | | |
|----------------|------------|
| • település: | Hajdúnánás |
| • fekvése: | belterület |
| • művelési ág: | kivett |

Ssz.	Helyrajzi szám	Megnevezés	Terület
1.	5535/1	beépítetlen terület	563 m ²
2.	5535/2	beépítetlen terület	569 m ²
3.	5535/3	beépítetlen terület	556 m ²
4.	5535/4	beépítetlen terület	543 m ²
5.	5535/5	beépítetlen terület	528 m ²
6.	5535/6	beépítetlen terület	513 m ²
7.	5535/7	beépítetlen terület	500 m ²
8.	5535/8	beépítetlen terület	490 m ²
9.	5535/9	beépítetlen terület	477 m ²
10.	5535/10	beépítetlen terület	464 m ²
11.	5535/11	beépítetlen terület	376 m ²

Tulajdoni lap II. rész, tulajdonosok:

- tulajdonos: **Hajdúnánás Város Önkormányzata 1/1 arányban**
- jogcím: **jogszabály alapján**

Tulajdoni lap III. rész: Az 5535/1, 5535/2 és az 5535/3 ingatlanoknál EON vezetékJog

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

b./ Az értékelendő ingatlan a városközponttól délnyugati irányban, attól kb 1,7 km-re található, közelében üdülők, beépítetlen területek, illetve lakóingatlanok vannak. A környék infrastrukturális ellátottsága jó.

Az ingatlan megközelíthetősége gépkocsival lehetséges.

Városon belüli fekvése: jó, megközelíthetősége: jó.

VI./ A FÖLDTERÜLET (TELEK) LEÍRÁSA:**1./ Általános adatok:**

- Megnevezése: **kivett, beépítetlen terület**
- Utcafronti kapcsolat: **Hőforrás u. felől**
- Beépítettsége: **az értékelendő ingatlanokon épület nincs.**

2./ Közművek:

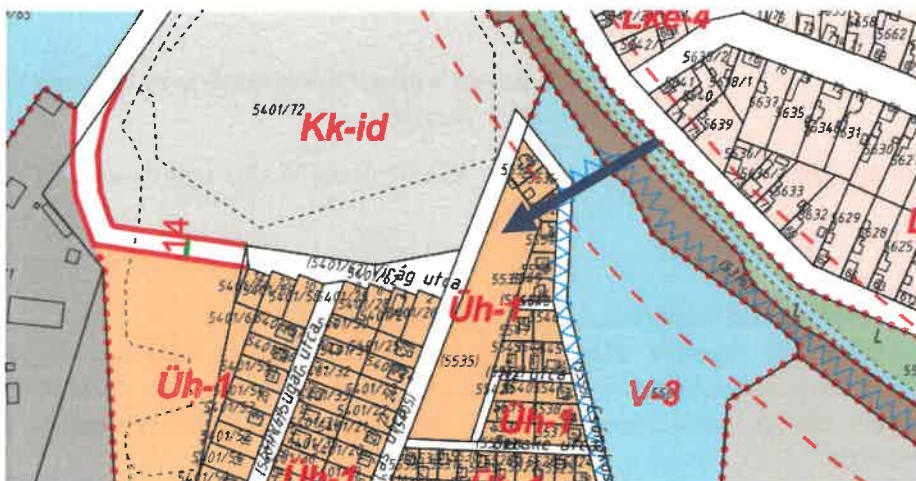
Az ingatlanok **közművesítetlenek**, de az utcán minden közmű megtalálható.

3./ Beépítési előírások:

4.1. Az ingatlan környéke a Helyi Építési Szabályzat szerint az Üh-1 – Üdülőterület – hétvégi házas (kialakult) övezetbe tartozik.

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

- beépítési mód: **oldalhatáron álló,**
- maximális beépítettség: **20 %.**
- az övezetben a megengedett legnagyobb építménymagasság: **3,0 m,**
- kialakítható legkisebb telekterület.: **kialakult**



4./ Kert és növényzet: Az értékelendő ingatlan bekerítetlen, műveletlen, fás, cserjés.

A FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA

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

VII. AZ INGATLAN PIACI MÓDSZERREL TÖRTÉNŐ ÉRTÉKELÉSE:

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

Az alaphalmaz kiválasztása.

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

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

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.

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

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

Fajlagos alapérték meghatározása.

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

Értékmódosító tényezők elemzése.

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

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.

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

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

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

1./ Az alaphalmaz

Az értékbecslés elkészítéséhez a környéken eladásra hirdetett, építési telkek, beépítetlen területek, piaci adatairól tájékozódtam.

2./ Összehasonlító adatok, korrekciók és a fajlagos alapértékek meghatározása

Kínálati adatok

Adat jellege / dátuma	Vizsgált telek	Kínálati adat	2020	Kínálati adat	2020	Kínálati adat	2020
Település	4080 Hajdúnánás	4080 Hajdúnánás		4080 Hajdúnánás		4080 Hajdúnánás	
Közszerület neve	Hőforrás u. 5535/11	Wesselényi u.		Reményi u.		Szabadság u.	
Közművek	nincs közmű	összközmű		nincs közmű		csatoma	
Telek mérete (m2)	376	882		930		800	
Eladási ár	-	6 mill Ft		6,2 mill Ft		3,5 mill Ft	
Kínálati ár korrekció	-	-10%		-10%		-10%	
Fajlagos ár	-	6 122 Ft/m2		6 000 Ft/m2		3 938 Ft/m2	
Korrekciók							
Városon belüli elhelyezkedés		10%		10%		15%	
Infrastruktúra		-5%		0%		0%	
Bontandó épület, tereprendezés költsége		-5%		-5%		-5%	
Terület nagysága		10%		10%		10%	
Korrekciók összesen		10%		15%		20%	
Korrekcióval módosított fajlagos érték		6 735 Ft/m2		6 900 Ft/m2		4 725 Ft/m2	
Módosított fajlagos alapértékek átlaga				6 120 Ft/m2			

A kínálati árak fajlagos értékét kb 10%-kal csökkentettem, mert kb. ilyen mértékű árengedmény, illetve alku lehetőség számolható.

3./ A módosított fajlagos alapértékek meghatározása:

Ssz.	Helyrajzi szám	Terület	Alap fajlagos érték (Ft/m2)	Terhek (%)	Elhelyezkedés %	Módosított fajlagos érték (Ft/m2)
1.	5535/1	563	6 120	-10%	-5%	5 202 Ft
2.	5535/2	569	6 120	-10%	0%	5 508 Ft
3.	5535/3	556	6 120	-10%	0%	5 508 Ft
4.	5535/4	543	6 120	0%	0%	6 120 Ft
5.	5535/5	528	6 120	0%	0%	6 120 Ft
6.	5535/6	513	6 120	0%	0%	6 120 Ft
7.	5535/7	500	6 120	0%	0%	6 120 Ft
8.	5535/8	490	6 120	0%	0%	6 120 Ft
9.	5535/9	477	6 120	0%	0%	6 120 Ft
10.	5535/10	464	6 120	0%	0%	6 120 Ft
11.	5535/11	376	6 120	0%	0%	6 120 Ft

VIII./ A FORGALMI ÉRTÉK MEGÁLLAPÍTÁSA:

A Hajdúnánás 5535/1-11 helyrajzi számú, 11db, Önkormányzat tulajdonában álló, beépítetlen terület megnevezésű ingatlanok forgalmi értékét üres, használatba-vehető és tehermentes állapotban az alábbiak szerint állapítom meg:

Ssz.	Helyrajzi szám	Terület	Fajlagos érték (Ft/m2)	Értéke (Ft)	Értéke kerekítve (Ft)
1.	5535/1	563	5 202	2 928 726 Ft	3 090 000 Ft
2.	5535/2	569	5 508	3 134 052 Ft	3 300 000 Ft
3.	5535/3	556	5 508	3 062 448 Ft	3 230 000 Ft
4.	5535/4	543	6 120	3 323 160 Ft	3 500 000 Ft
5.	5535/5	528	6 120	3 231 360 Ft	3 410 000 Ft
6.	5535/6	513	6 120	3 139 560 Ft	3 310 000 Ft
7.	5535/7	500	6 120	3 060 000 Ft	3 230 000 Ft
8.	5535/8	490	6 120	2 998 800 Ft	3 160 000 Ft
9.	5535/9	477	6 120	2 919 240 Ft	3 080 000 Ft
10.	5535/10	464	6 120	2 839 680 Ft	2 990 000 Ft
11.	5535/11	376	6 120	2 301 120 Ft	2 430 000 Ft
Összesen:					34 730 000 Ft

A megállapított forgalmi érték bruttó érték.

Debrecen, 2020. június 21.

Kulcsár Lajos
ingatlan értékbecslő