

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a

Biharkeresztes külterület 0166/64 hrsz. alatt nyilvántartott kivett udvar művelési ágú ingatlanról



Megbízó: Biharkeresztes Önkormányzati Hivatal

Készítette: Barta Lajosné

Ingatlanközvetítői és értékbecslő névjegyzék sz.: B-15/2001

Ingatlanvagyon- értékelő és közvetítő névjegyz.sz. B-44/2006

ingatlanforgalmi értékbecslő

nyilvántartási szám: 2219894

4100 Berettyóújfalu, Lenkei u. 3.

tel: 06 70 239 4552

E-mail: bartalajosne50@gmail.hu

Berettyóújfalu, 2020. 02. 26.

TARTALOMJEGYZÉK

<u>Címlap.....</u>	<u>1</u>
<u>Tartalomjegyzék.....</u>	<u>2</u>
Értékelési Bizonyítvány.....	3-4
Alapadatok.....	<u>5-6</u>
Értékmeghatározás
Piaci összehasonlító adatok alapján	<u>7-10</u>
összegzés	<u>11</u>
Piaci helyzetelemzés,	<u>12</u>
Korlátozó feltételek nyilatkozata.....	13
 Mellékletek	
Helyrajzi szám:	
Melléklet__Település/Megye Térkép.....	...14
változási vázrajz.....	.15

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megrendelő adatai

Megrendelő neve: **Biharkeresztes Önkormányzati Hivatal** 4110 Biharkeresztes Széchenyi utca 57.

Megrendelés azonosító:

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

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

Értékelés tárgya : Biharkeresztes külterület 0166/64 hrsz. kivett udvar területéről

Értékelés célja: Az értékbecslés kiterjed a szóban forgó ingatlan tulajdonjogának teljes körű értékbecslésére. Az értékbecslés adásvételi szerződés előkészítés céljára történő forgalmi érték megállapítása.

Értékesíthetőség: az mezőgazdasági területek iránti kereslet az utóbbi időben sem csökkent. A művelt terület rövid időn belül értékesíthető, emelt az ingatlan árakon.

Kiinduló adatok, információk:

- **tulajdoni lap,**
- **mepar térkép**

Ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám: 4110

Település: **Biharkeresztes külterület**

Helyrajzi szám: 0166/64hrs.

Művelési ág:kivett udvar

Minőségi osztály:

Terület: **6 ha 9437 m²**

Teherlap bejegyzés: szolgalmi jog víz és elektromos áram

Tulajdonos: 1/1 tulajdoni hányad Biharkeresztes Város Önkormányzata, 4110 Biharkeresztes Széchenyi u. 57.

Értékelés alapja: Biharkeresztes külterület 0166/64 hrsz. nyilvántartott kivett udvar művelési ágú terület 6 ha 9437m²

Kiinduló adatok, információk:

- tulajdoni lap,
- mepar térkép

Területi adatok összesítése

Külterületi földrészlet(ek) :

0166/64 hrsz

6ha 9437m²

Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke: A forgalmi érték meghatározásánál a piaci adatokon alapuló értéket vettem figyelembe.

Terület: 6,9437ha

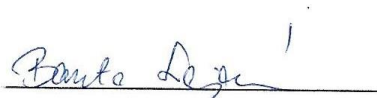
Forgalmi érték: 35.300.000.- Ft azaz Harmincötmillió- háromszázezer forint

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

Megbízott:

Szakértő neve: Barta Lajosné

Berettyóújfalu, 2020. 02. 26.



Barta Lajosné ingatlanvagyon értékelő

ny.sz. B-44/2006

*Barta Lajosné
Ingatlanvagyon értékelő*

ALAPADATOK

Környezet

Az ingatlan földrajzi környezete:

Biharkeresztes jelenleg kistérségi központ a Határmenti Önkormányzati Társulás székhelye. Körzeti feladatként látja el a gyámügyi igazgatás, építésügyi, anyakönyvi, okmányirodai feladatokat, középiskolával, általános iskolával, óvodával, zeneiskolával rendelkezik. Biharkeresztes Hajdú-Bihar megye délkeleti részén, a román határtól 6 km-re lévő település.

Az ingatlan szöveges bemutatása

Az értékelendő ingatlan Biharkeresztes területén található a település központjától nyugati irányban található a város mellett elhaladó és 42-es fő közlekedési út és a város területe felé elágazó kiépített út által közbezárt területen. Az értékelt ingatlan az ipari park része. 2020.02.21-én készült változási vázrajz szerint a 0166/3., 0166/8., 0166/23., 0166/41., 0166/44., 0166/45., 0166/48., 0166/52., 0166/53., 0166/54 helyrajzi számú földrészeket összevonásából keletkezett a 0166/64 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlan.

Az átvezetési vázrajz szerint az ingatlan Biharkeresztes 0166/64 hrsz. alatt nyilvántartott, kivett udvar művelési ágú, összes területe 6, 9437ha.

Közműellátottsága: kiépített közmű hálózatra rácsatlakoztatható.

Az ingatlan településen kívüli elhelyezkedése:

Árterület: -

Környező ingatlanok jellemző hasznosítása: ipari terület, belterületi ingatlanok, mezőgazdasági területek,

Jelenlegi hasznosítás: kivett udvar

Legcélszerűbb hasznosítás: ipari területként

Értéket jelentősen befolyásoló körülmény: település, kiépített út mellett

Megközelíthetőség

Ingatlan megközelíthetősége: kiépített út mellett

Közlekedési eszközök: járművek

*Barta Lajosné
Ingatlanvagyon értébecslő*

Szakvélemény érvényessége: Az értékbecslés fordulónapjától számított 180 nap.

Tulajdoni lap kiállításának dátuma: változási vázrajz 2020.02.21.

Ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:

Irányítószám: 4110

Település: **Biharkeresztes külterület**

Helyrajzi szám: 0166/64hrs.

Művelési ág: kivett udvar

Minőségi osztály:

Terület:

Teljesítés bejegyzés: szolgalmi jog , víz és elektromos áram

Tulajdonos: 1/1 tulajdoni hányad Biharkeresztes Város Önkormányzata, 4110 Biharkeresztes Széchenyi u. 57.

Természetbeni adatok

Irányítószám, település: 4110 Biharkeresztes

Művelési ág: kivett udvar,

Külterületi földrészlet (hrs.) 0166/64 hrsz.

AZ ÉRTÉKELÉS MÓDSZEREINEK ISMERTETÉSE:

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

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

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

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

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

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

A vonatkozó 54/1997. (VIII.1) FM. rendelet iránymutatásait figyelembe véve, az értékelést kétféle módszerrel végeztem el.

- A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékeléssel és

A piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer:

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

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául figyelembe vett főbb tényezők:

- realizált ügylet szerinti ár/kínálati ár
 1. értékesítési időpont,
 2. elhelyezkedés,
 3. megközelíthetőség,
 4. infrastrukturális ellátottság,
 5. méret,
 6. alternatív hasznosíthatóság.

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

AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE**Piaci összehasonlító megközelítés**

Telek értékének (TÉ) meghatározása

Összehasonlító adatok:

		Összeh. ingatlan I.	Összeh. ingatlan II.	Összeh. ingatlan III.	Összeh. ingatlan IV.	Összeh. ingatlan V.
Elhelyezkedés, fekvés	vizsgált ingatlan	Ártánd	Nagykeréki	Biharkeresztes	Hosszúpályi	Ártánd
Műv.-i ág, bes.	udvar	ipari terület	vegyes	ipari terület	fejlesztési terület	vegyes
Közművesítettség	villany	utcában	0	utcában	utcában	
Megközelíthetős.	aszfalt út	zúzottkőves	zúzottkőves	aszfalt út	aszfalt út	földút
Telek területe	69 437 m ²	24 000 m ²	19 337 m ²	20 000 m ²	120 000 m ²	194 416 m ²
Tranzakciós ár/		19 000 000 Ft	1 000 000 Ft	35 000 000 Ft	55 000 000 Ft	18 000 000 Ft
Fajlagos érték		792 Ft/m ²	52 Ft/m ²	1 750 Ft/m ²	458 Ft/m ²	93 Ft/m ²
Adat forrása, dátuma		ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com	adás.vétel
		2020.02.01	2020.02.01	2020.02.01	2020.02.01	2020.02.01

Korrekciók:

Kínálati ár	-25%	-25%	-25%	-25%	-25%
Alapterületi eltérés	-5%	10%	10%	0%	0%
Elhelyezkedés	0%	0%	0%	0%	0%
Beépíthetőség	0%	0%	0%	5%	20%
Beépítettség	0%	0%	0%	0%	0%
Infrastruktúra	0%	0%	0%	0%	0%
Jogi helyzet	0%	0%	0%	0%	0%
művelési ág miatt	0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:	-30%	-15%	-15%	-20%	-5%
Módosított alapár:	554 Ft/m ²	44 Ft/m ²	1 488 Ft/m ²	367 Ft/m ²	88 Ft/m ²
Módosított alapár átlaga:	508 Ft/m ²				

TÉ= 69 437 m² × 508 Ft/m² = 35 277 416 Ft kerekítve: **35 300 000 Ft** IGAZ

Felépítmények (FÉ) értékének megállapítása

megnevezés	Nettó alap-terület m ²	Pótlási költség Ft/m ² eFt		Avulás			Nettó pótlási költség Ft
				Fizikai	Erkölcsei	Piaci	
				%	%	%	
							0
			0				0
			0				0
			0				0
			0				0
			0				0
			0				0
			0				0
			0				0
			0				0
			0				0
összesen	0		0				0

FÉ= 0 Ft kerekítve: **0 Ft** IGAZ

Az ingatlan értéke kerekítve, költség módszerrel (TÉ + FÉ): **35 300 000 Ft**

FÁBIÁN SZABOLCS földmérő e.v.

4100 Berettyóújfalu, Erkel F. u. 9.

Munka száma: 34/2020

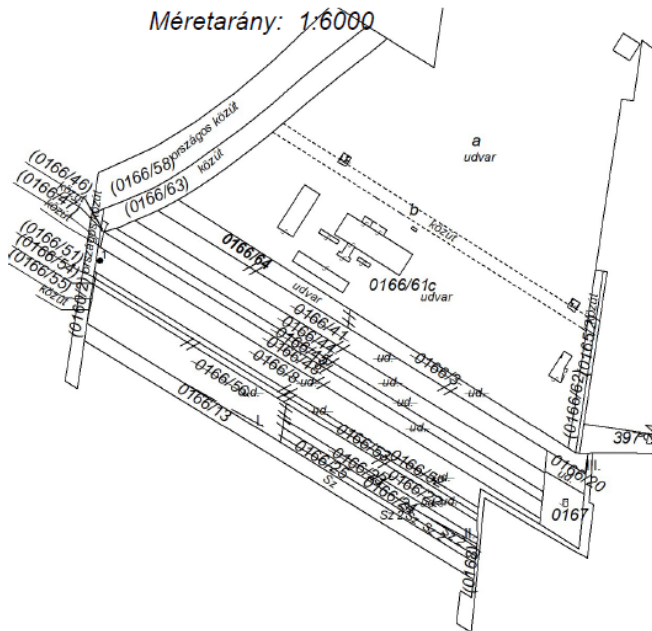
Biharkeresztes
külterület

Adatszolg. ikt. sz.: 2-69/2020.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZa 0166/3, 0166/8, 0166/22, 0166/23, 0166/41, 0166/44, 0166/45, 0166/48,
0166/52, 0166/53, 0166/56, 0166/64 helyrajzi számú földrésztletek
összevonásáról

Méretarány: 1:6000

Címkoordináták 0166/64 hrsz		
Psz.	Y	X
1	851162	202355



A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....

.....

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ág	Min. o.				jel	műv. ág	Min. o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
0166/3	-	kivett, udvar	-	0.4240	-	0166/64	-	kivett, udvar	-	6.9437	-	Szolg.jog víz- és elektromos vezeték elhelyezésére HBM-i Víz- és Csatornamű Váll. MOL vezetékgjog (kábel és vízvezeték) EON vezetékgjog I. jelű 313 m2 területre EON vezetékgjog II. jelű 95 m2 területre EON vezetékgjog III. jelű 8 m2 területre	Községi gyűjtőbe: -1394 m2
0166/8	-	kivett, udvar	-	1.0919	-								
0166/22	-	kivett, udvar	-	0.3200	-								
0166/23	-	kivett, udvar	-	0.1800	-								
0166/41	-	kivett, udvar	-	0.9819	-								
0166/44	-	kivett, udvar	-	0.8467	-								
0166/45	-	kivett, udvar	-	0.4561	-								
0166/48	-	kivett, udvar	-	0.7758	-								
0166/52	-	kivett, udvar	-	0.2611	-								
0166/53	-	kivett, udvar	-	0.2611	-								
0166/56	-	kivett, udvar	-	0.8090	-								
0166/64	-	kivett, udvar	-	0.3967	-								
Összesen:				6.8043	0.00					6.9437	0.00		

Berettyóújfalu, 2020. február 21.

Készítő: Fábián Szabolcs
Földmérő lg. száma: 7457/2018Minőséget tanúsító: Szilágyi Csaba
Ing. rend. min. szám: 0778/1990A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a
kelekezéstől számított egy évig hatályos.

Berettyóújfalu, 2020. hó nap

P.h. Záradékoló:

Ing. rend. min. száma:/.....

ÖSSZEGZÉS

A számítások során a következő eredményeket kaptuk:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi érték: 35.300.000 Ft

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

Az ingatlan végső forgalmi értéke : 35.300.000.- Ft

PIACI HELYZETELEMZÉS

Piaci helyzetelemzés

Település ingatlanforgalma: átlagos

Értéknövelő tényező: elhelyezkedése, kiépített út mellett,, település közelsége, ipari terület,

Értékcsökkentő tényező: -

Forgalmi érték: 35.300.000 Ft

A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK ÉS NYILATKOZATOK:

- 1./ Az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeltem a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotban „ kivett udvar ”, művelési ág szerint.
- 2./ Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem folytattam. Az ingatlan forgalomképességének korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásom, de ezért felelősséget nem vállalok.
- 3./ A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják.
- 4./ A földrészlet mezőgazdasági, agrotechnikai vizsgálatát nem végeztem.
- 5./ Az általam meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és csakis a Megbízó által jelen szakvélemény az értékelési szakvéleményben megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.
- 6./ Az értékelés a tények és adatok objektív mérlegelése, valamint a szakmai előírások és etikai normák betartása mellett készült.
- 7./ A szakvélemény 2 példányban írásban készült, melynek az eredeti és másodpéldányát a megrendelő részére átadtam.
- 8./ Az értékelés fordulónapja: 2020.02.26.
- 9./ Az értékelésért kapott ellenérték nem függ a megállapított értéktől.
- 10./ Semmilyen személyes érdekem nem fűződik az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz.
- 11./ Az értékelési szakvélemény csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni és önmagukban felhasználni szabad, mert a kiragadott részletek hamis képet tükrözhetnek, ezért a szakvélemény csak egészében adható tovább.

MELLÉKLET



Település térkép



Mepar térképrészlet, Biharkeresztes 0166/64 hrsz.

FÁBIÁN SZABOLCS földmérő e.v.

4100 Berettyóújfalu, Erkel F. u. 9.

Munka száma: 34/2020

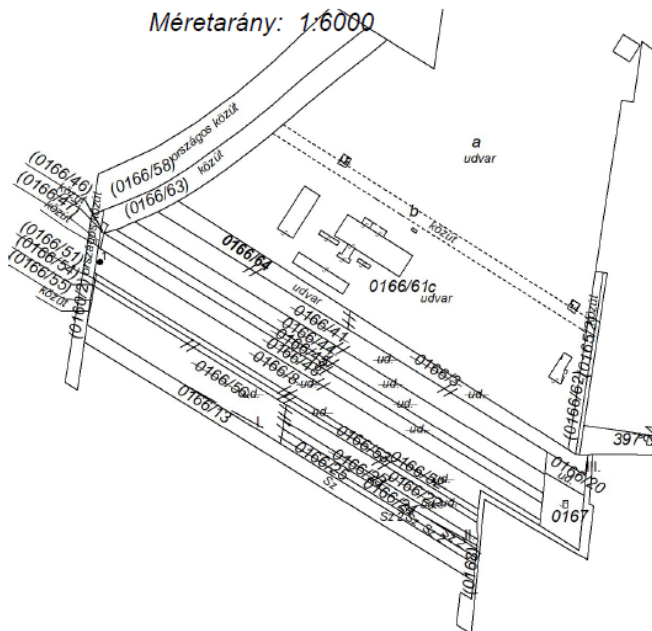
Biharkeresztes
külterület

Adatszolg. ikt. sz.: 2-69/2020.

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZa 0166/3, 0166/8, 0166/22, 0166/23, 0166/41, 0166/44, 0166/45, 0166/48,
0166/52, 0166/53, 0166/56, 0166/64 helyrajzi számú földrészteltek
összevonásáról

Méretarány: 1:6000

Címkoordináták 0166/64 hrsz		
Psz.	Y	X
1	851162	202355



A változás akaratunknak megfelelően történt:

.....

.....

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Megjegyzés	
Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület ha. m ²	AK		Szolgalmi és egyéb jogok
	jel	műv. ág	Min.o.				jel	műv. ág	Min.o.				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
0166/3	-	kivett, udvar	-	0.4240	-	0166/64	-	kivett,udvar	-	6.9437	-	Szolg.jog víz- és elektromos vezetékek elhelyezésére	Községi gyűjtőbe: -1394 m2
0166/8	-	kivett, udvar	-	1.0919	-							HBM-i Víz- és Csatornamű Váll.	
0166/22	-	kivett, udvar	-	0.3200	-							MOL vezetékgig (kábel és vízvezeték)	
0166/23	-	kivett, udvar	-	0.1800	-							EON vezetékgig I. jelű 313 m2 területre	
0166/41	-	kivett, udvar	-	0.9819	-							EON vezetékgig II. jelű 95 m2 területre	
0166/44	-	kivett, udvar	-	0.8467	-							EON vezetékgig III. jelű 8 m2 területre	
0166/45	-	kivett, udvar	-	0.4561	-								
0166/48	-	kivett, udvar	-	0.7758	-								
0166/52	-	kivett, udvar	-	0.2611	-								
0166/53	-	kivett, udvar	-	0.2611	-								
0166/56	-	kivett, udvar	-	0.8090	-								
0166/64	-	kivett, udvar	-	0.3967	-								
Összesen:				6.8043	0.00					6.9437	0.00		

Berettyóújfalu, 2020. február 21.

Készítő: Fábián Szabolcs
Földmérő ig. száma: 7457/2018Minőséget tanusító: Szilágyi Csaba
Ing. rend. min. szám: 0778/1990

A helyrajzi számozás és a területszámítás helyes. Ez a záradék a keletkezéstől számított egy évig hatályos.

Berettyóújfalu, 2020. hó nap

P.h. Záradékoló:

Ing. rend. min. száma:/.....