

Gyomaendrőd - 63962/2014. 12. 17.

V. 175/2014 Gsep

Tisztelt Polgármester Úr, Tisztelt Önkormányzat!

Gyomaendrőd Közös Önkormányzati Hivatala	
Érkeztetési azonosító: Gyconkrny	
2014 DEC 17.	
IRATOSZÁM:	ELŐSZÁM:
V. 175-2	
MELLÉKLET:	ELŐADÓ:
	Gsep

Azzal a kérelemmel fordultom Önökhöz, hogy a 10080 hrsz-ú, összesen 6546 m<sup>2</sup> területű, nántó művelési ágú, 14,79 AK értékű mezőgazdasági földterületet (jelenleg elhanyagolt bóboly) szeretném megvásárolni.

A terület közvetlen szomszédságomban van és 2012 - 2013 - ban is szerettem volna megvásárolni. 2014 - ben béreltem a földterületet és próbáltam az eredeti állapotát visszaállítani, ami a jelenlegi formája miatt az így teljesen megoldhatatlan. Jelenleg nyilvános WC - nek és személtárolónak használják.

Kérem a Tisztelt Önkormányzatot, hogy mérlegelje kérésemet és a területet értékelje nekem.

Tisztelettel Horváth László.

Horváth László

Gyomaendrőd 2014. 12. 08.

## INGATLAN ÉRTÉKBESZLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**A Gyomaendrőd, külterület 10080 hrsz.-ú ingatlan  
becsült forgalmi értékének megállapításáról**

Készült: 2014. december 30.

Készítette:

Csényi István

Ingatlanforgalmi szakértő  
Törzslap száma: 72/07/1999

## I. ÉRTÉKLAP

A 10080 hrsz.-ú becsült ingatlan forgalmi értéke:

**870.000,-Ft**

**azaz: Nyolcszázhetvenezer forint.**

Az értékmeghatározás részletezését a szakvélemény tartalmazza. A fenti, reálisan becsült összehasonlító adatokon alapuló forgalmi érték kiindulásként szolgál bármely üzleti vagyoneérték megállapításához.

Az értékbecslés jelen időpontra vonatkozik. Későbbi felhasználás esetén az új érték nem számítható az inflációs rátával növelt összeggel, az értékbecslést ez esetben aktualizálni kell.

Gyomaendrőd, 2014. december 30.

## II. AZ INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

Gyomaendrődi Közös Önkormányzati Hivatal Jegyzője megbízást adott arra, hogy az önkormányzat tulajdonát képező Gyomaendrőd, Polányi utca mellett lévő 10080 hrsz.-ú ingatlanról készítsék ingatlanforgalmi szakértői véleményt. Az értékbecslés célja: Képviselő – testületi döntéshez előkészítéséhez a termőföld becsült forgalmi érték meghatározása.

### 1. A megbízás tárgya, kiindulási adatok

Jelen szakértői vélemény magába foglalja a földterület értékelését.

#### A vizsgálathoz rendelkezésemre álló adatok, információk:

➤ az ingatlan – nyilvántartás adatai, 2014. december 30.

A fenti adatszolgáltatás alapján a megbízó által közölt információk, továbbá a helyszíni szemrevételezés bejárás útján a TEGOVOFA irányelveit figyelembe véve értékeltem. Vizsgáltam az ingatlan elhelyezkedését, megközelíthetőségét, környezetét.

Az értékelés elsősorban piaci összehasonlító adatok ( kifüggesztett föld adásvételek ) figyelembevételével történt.

Mindezen adatok és a helyszíni tapasztalatok lehetővé tették a részletes, majd az összesített értékbecslést.

### 2. Az értékbecslés módszere és szempontjai

A korlátozott forgalmi képességű vagyoni tételek – földterület - vagyoneértékét hasznosságuk adja. A földterület értékbecslésénél figyelembe vettem a külterületen való elhelyezkedését, megközelíthetőségét. Ezen kívül összehasonlítottam a területet a környező, hasonló adottságú, funkciójú földterületek jelenlegi piaci értékével.

### 3. Az ingatlan nyilvántartási adatai

Az ingatlan helye:	Gyomaendrőd, Polányi Máté utca mellett
Helyrajzi szám:	10080
Terület nagysága:	6546 m <sup>2</sup> , 14.79 AK
Tulajdoni hányad:	1/1
Jellege:	Termőföld
Művelési ága:	Szántó, 4. minőségi osztály

### 4. Az ingatlan leírása és értékelése

Az ingatlan az endrődi településen a Polányi Máté utca mellett található. A termőföld kis mérete, valamint a fás - bokros – gázos felülete miatt nem ált művelés alatt. A területet az elmúlt egy év alatt a valamelyest rendbe tette.

#### 4/1.1. Földterület értékelése

A terület használta az értébecsléshez mellékelt földhasználati megosztási terv alapján történik. A területen át a sója pályához vezető műút helyezkedik el. A terület 81 %-ka legelő, a többi pedig szántó. A szántó átlag aranykorona értéke: 22,59, legelőnek pedig: 3,08.

A közös hivatal hirdetőtábláján az alábbi termőföld értékesítések vannak kifüggesztve.

Hrsz.	Művelési ág	Terület ( ha )	AK érték	Átlag AK érték	Vételár	Megjegyzés
10081	Szántó	0, 6474	14.63	22,59	1.581.711Ft/ha	az értékelt ingatlan mellett
10084	Szántó	0, 7121	16.09	22,59	1.581.239 Ft/ha	az értékelt ingatlan közelében
9945	kert	0, 1439	3.76	26,12	1.042.399 Ft/ha	Kocsorhegy

A vizsgált termőföld forgalmi értékét, figyelemmel a terület fásított, gazos, bokros állapotára ( 1.035.388 Ft x 0,80 % = 828.310ezer Ft ) 830.000 Ft értékben határoztam meg.

Becsült forgalmi érték összehasonlító adatok alapján: 830.000,- Ft.

#### **A bérleti díjak alapján megállapítható földár**

A föld árát azokban a térségekben, ahol nem áll rendelkezésre megfelelő értékesítési adatbázis, a piaci bérleti díjakból is le lehet vezetni. A bérleti díj figyelembe vételét indokolja az, hogy a bérleti díj is piaci kategória, melynek mértékét befolyásolja a kereslet-kínálat nagysága, a mezőgazdasági tevékenység jövedelmezősége valamint a bérbe hirdetett föld minősége.

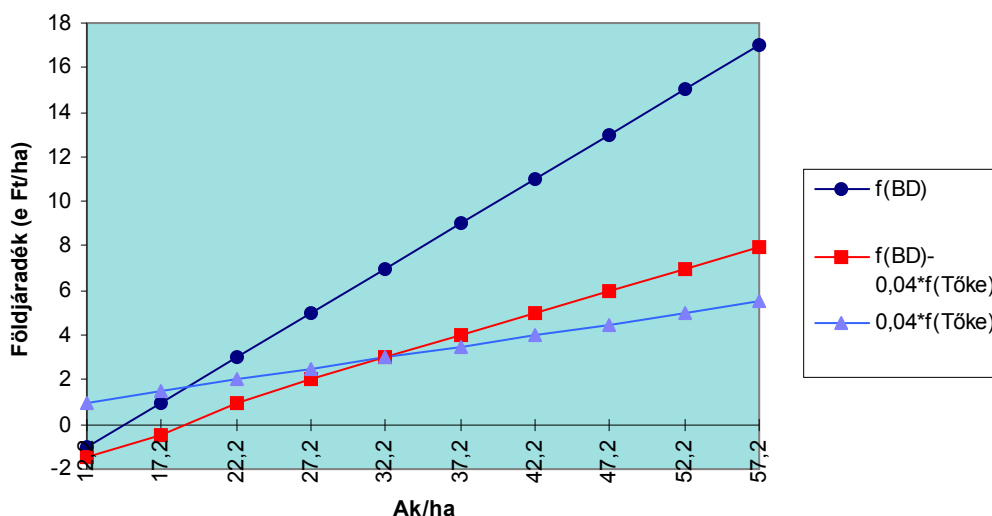
A bérleti díjakat megfelelő tőkésítési kamatláb alapulvételével meghatározható a földek ára a következő képlet alapján.

$$\text{Földár Ft/ha} = \frac{\text{Bérleti díj Ft/ha}}{\text{Tőkésítési kamatláb}}$$

#### **Az ingatlanra kötött bérleti szerződésben meghatározott föld bérleti díj 2014. folyamán**

<i>Megnevezés</i>	<i>Fizetett ill. ajánlott bérleti díj</i>	<i>A bérelt területre eső bérleti díj Ft-ban</i>
A bérlő által fizetett föld bérleti díj ( 2014. kifüggesztett ajánlattal számolva Ft/ha )	30.000 Ft/ha	45.829

Földjáradék az Ak függvényében (Művelési ágak együtt)



Forrás: AKII kutatás

A kutatások eredményeként megállapították, hogy egy aranykorona növekményhez mintegy 373.-Ft-os bérleti díj növekmény figyelhető meg.

A tőkésítési kamatláb megválasztása nagymértékben meghatározza a számítások eredményeként a föld árát. Az Európai Közösség országában a legkülönbözőbb tőkésítési kamatlábakat alkalmaznak mely az 1 %-tól a 15 %-ig terjed, de a leggyakoribb mérték az 5 %-os tőkésítési kamatláb. Az alábbi képlet alapján a bérleti díjból az alábbi földár határozható meg:

$$\frac{45.829,-\text{Ft átlagos évi bérleti díj}}{5\text{ \%-os tőkésítési kamatláb}} = \underline{\underline{916.580,-\text{Ft}}}$$

A kettő értékbecslési módszer átlagaként a becsült forgalmi értéket kerekítve: 870.000,- Ft összegben határoztam meg.

### III. Értékbecslés

Az ingatlan értékét az érvényben lévő jogszabályok és a kialakult, elfogadott nyugat – európai, valamint a hazai szakmai gyakorlat szerint:

Az ingatlan

forgalmi értéke alapján kell megállapítani.

A forgalmi értékét befolyásolja:

- A település jellege,
- A településen belüli fekvés,
- Az elhelyezkedés,
- A megközelíthetőség,
- Az infrastruktúra,
- A beépíthetőség,
- A műszaki kialakítás,
- Az állag és állapot,

- A hasznosíthatóság,
- Az újraelőállítási költségek,

A fentieket figyelembe véve az értébecslésre kerülő ingatlanok esetén az alábbi értéknövelő és értékcsökkentő tényezők vehetők figyelembe:

Értéknövelő tényezők:

- A termőföld árak növekedése.

Értékcsökkentő tényezők:

- A termőföld jelenlegi állapota.

#### **IV. Értékmegállapítás**

<b>Megnevezés</b>	<b>Kerekített érték</b>
Fölterület	870 000
<b>Összesen:</b>	<b>870 000</b>

**Kerekítve: 870.000,-Ft azaz: Nyolcszázhetvenezer forint.**

#### **V. Összefoglalás**

A tulajdonos megbízása alapján elvégeztem a

*Gyomaendrőd, 10080 hrsz.-ú termőföld  
értébecslését*

A rögzített adatok, számítások alapján az ingatlan becsült forgalmi értéke összesen:

**870.000,-Ft  
azaz: Nyolcszázhetvenezer forint.**

Gyomaendrőd, 2014. december 30.

**Csényi István**

## **MELLÉKLETEK JEGYZÉKE**

1. Adásvételi ajánlatok,
2. Digitális térképrészlet,
3. Műholdfelvétel,
4. Fotók.



**Kifüggesztett adásvételi ajánlatok**

**Kifüggesztés napja:** 2014. december 01.

**Lejárat napja:** 2015. január 30.

**Földrészlet azonosító adatai:** szántó; 7121 nm; 16.09 Ak.; tulajdoni arány: 1/1

**Település:** Gyomaendrőd

**Helyrajzi szám:** 10084

**Vételár:** 1.126.000,-Ft, **fajlagos ár:** 1.581.239 Ft/ha

**Kifüggesztés napja:** 2014. december 11.

**Lejárat napja:** 2015. február 09.

**Földrészlet azonosító adatai:** szántó; 6474 nm; 14.63 Ak.; tulajdoni arány: 2/6-2/6-2/6

**Település:** Gyomaendrőd

**Helyrajzi szám:** 10081

**Vételár:** 1.024.000,-Ft, **fajlagos ár:** 1.581.711 Ft/ha

**Kifüggesztés napja:** 2014. november 17.

**Lejárat napja:** 2015. január 16.

**Földrészlet azonosító adatai:** kert; 1439 nm; 3.76 Ak.; 1/2-1/2 tulajdoni arányban

**Település:** Gyomaendrőd

**Helyrajzi szám:** 9945

**Vételár:** 150.000,-Ft, **fajlagos ár:** 1.042.399 Ft/ha















