

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY



**A 02819/1 hrsz.-ú. Gyomaendrőd, Bónom-zugban található termőföld
becsült forgalmi értékének megállapításáról**

Készült: 2019. július 31.

Készítette:

Csényi István

Ingatlanforgalmi szakértő
Törzslap száma: 72/07/1999

AZ INGATLAN BECSÜLT FORGALMI ÉRTÉKE

Az értékbecslés célja: Gyomaendrőd Város Képviselő-testület részére az ingatlan értékesítése előtt a becsült forgalmi érték a meghatározása.

A település általános bemutatása

Gyomaendrőd Békés megye északi részén fekvő, járásszékhely település. 1989. március elsején nyert városi rangot, kisvárosi jellegű település, központi belterületből és két sűrűn lakott külterületből - Öregszőlő és Nagylapos -, valamint egyéb tanyás térségből áll. A város külterületeivel együtt 30.394 km²-en terül el, melyből a belterület 1.120 km². A település lakosságszáma: 13 806 fő.

Gyomaendrőd a Hármas-Körös déli oldalán elterülő település, közigazgatási területén jelentős kiterjedésű védett természeti értékek találhatók.

Gyomaendrőd alapvetően kiesik a fő hazai forgalmi folyosókról, ugyanakkor a város az országos közúthálózat rendszerébe szervesen kapcsolódik, hiányzó térségi kapcsolata nincs. Az országos közúthálózati kapcsolatot Békés megye két főútja, a 46. és a 443. számú másodrendű főutak biztosítják Mezőberény-Békéscsaba, Mezőtúr, valamint Szarvas irányába. Mivel a nem megfelelő minőségű és szolgáltatási szintű közúti infrastruktúra hátrányosan érinti a térség fejlődését, ezért az alapvető cél a meglévő hálózati kapcsolatok javítása.

A városi tömegközlekedésnek két formája biztosított: vasúti, valamint autóbusz közlekedés. A település a Budapest-Lökösháza vasúti fővonal mellett helyezkedik el, ehhez csatlakozik itt a Vésztő-Szeghalom-Gyomaendrőd vasúti mellékvonal. A vasútállomás, a pályaszerkezet felújítására és a közúti aluljáró megépítésére az elmúlt években került sor, hogy megfeleljenek a 160 km/h sebesség követelményeinek.

A településen biztosított a helyi autóbusz közlekedés, illetve helyközi járatokkal jól megközelíthetőek a térség és a régió egyéb települései is.

A településen igen jelentős a kerékpáros közlekedés. A meglévő kerékpárút-hálózat kiépítése, illetve folyamatos bővítése hozzájárul a biztonságos kerékpáros közlekedés megteremtéséhez.

A város területén a mezőgazdasági egyéni és társas vállalkozások biztosítják az itt élő lakosság többségének a megélhetését. Az ipari területen megjelenik a cipő- és nyomdaipar, de számos egyéb területen, így a faiparban, élelmiszer feldolgozóiparban található meghatározó számú vállalkozás. A fejlődő és korszerűsödő kereskedelem és szolgáltatás egyes területeken európai színvonalú ellátást kínál az itt élő emberek és átutazók számára.

A város legnagyobb munkaadója az önkormányzat, amely a gyermekjóléti, oktatási, szociális, egészségügyi, sport- és kulturális területen nyújt megélhetést a helyi humán értelmiség számára és korszerű szolgáltatást a város és térsége lakosságának.

A közfoglalkoztatás keretein belül az önkormányzat nemcsak a városüzemeltetési feladatok egy részét végezteti el, hanem mezőgazdasági termelést folytat, továbbá helyben használható utcabútorokat is készített.

Az Önkormányzat az Ipari Park létrehozásával és fejlesztésével sokat tett a gazdaság fejlesztése érdekében, de sajnos így sincs elegendő munkahely a városban.

1. Kiindulási adatok

A vizsgálathoz a rendelkezésemre állt:

- Az ingatlan-nyilvántartás adatai,
- térképvázlat.

Az elmúlt évtizedek földforgalmának hiányából adódóan nem alakulhatott ki az ún. "piaci földár", nem áll rendelkezésre megfelelő objektív összehasonlítási alap, ezért a földérték jelenlegi meghatározása csak közvetett módon, valamilyen kalkulációs módszerrel lehetséges. A hitelintézetek hatékony működésének, valamint a földek jelzálogként történő elfogadásának is reálisan csak akkor van lehetősége, ha a termőföldnek biztos piaca és adott pillanatban viszonylag pontosan meghatározható ára lesz.

A földpiac sajátos jellegét hangsúlyozza annak vagyonmegőrző képessége, amely egyszerűen annak tulajdonítható, hogy a termőföld nem amortizálódik el, értékét megtartja (sőt növelheti), tartós megélhetési garanciát és bizonyos értelmében egzisztenciát jelent a tulajdonosának, illetve használojának, ezért a földet eladó, vagy vásárló a legtöbb esetben a hosszabb távon kalkulálható hozadékhöz igazítja a vételárat.

2. Az értébecslés módszere és szempontjai

A TEGOVOFA (az Állóeszköz Értékelők Európai Csoportja GN1) által kiadott útmutató szerint a föld -és egyéb ingatlanok- "piaci ára azt az árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében az értékelés időpontjában várhatóan eladható", feltételezve a következőket:

1. az eladó hajlandó az eladásra
2. az adásvételi tárgyalások lebonyolítására ésszerűen hosszú idő áll rendelkezésre
3. a tárgyalások időszakában az érték nem változik
4. a vagyontárgy értékesítése, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történt
5. az átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem került sor.

A föld egy sor sajátossággal bír, így a földpiac is, és annak szabályozása is speciális. Szakértők megítélése szerint a fejlett piacgazdaságokban is a különböző erőforrások közül a földpiac a leginkább szabályozott. A földpiac állami szabályozottsága összefügg az ingatlanforgalom méretével, szerkezetével, és az ott kialakult árakkal.

A vizsgált termőföld becsült forgalmi érték megállapításának alapja a piaci (forgalmi) érték, amely háromféle módszerrel határoztam meg:

1. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékeléskor más, hasonló jellegű, adottságú, hasonló környezetben elhelyezkedő ingatlanok forgalmi adatait vettem figyelembe.
2. A hozam-számításon alapuló értékelés az ingatlannal kapcsolatos üzleti tevékenység jövedelemtermelő képességét állapítja meg.
3. Bérleti alapján számított becsült érték.

A földek értékét, piaci árát alapvetően meghatározza, hogy az adott földterületen milyen termékek termelhetők, illetve milyen mennyiségi és minőségi összefüggés szerint alakul az egyes termékek jövedelmezősége. Megállapítható, hogy a föld iránti kereslet tulajdonképpen származékos kereslet, ami nem jelent mást, mint azt, hogy a földön termelhető termékek kereslete befolyásolja a föld iránti keresletet és ezen keresztül annak árát. A közgazdászok szerint tehát a termőföld ára azért magas mert a mezőgazdasági termékek ára magas. Mivel a föld kínálata rugalmatlan, a föld mindig annyiért kerül használatba, amennyit a verseny juttat számára. A föld értéke tehát teljes mértékben a termék értékéből származik nem, pedig fordítva. A földön termelhető termékeket, és azok gazdaságosságát, mennyiségét gyakorlatilag a föld minősége határozza meg, mely közvetlenül befolyásolja a föld árát.

3. Az ingatlanok nyilvántartási adatai

Az ingatlan helye:	Gyomaendrőd, Külterület, Bónom-zug
Helyrajzi szám:	02819/1
Terület nagysága:	114 m ² , 0,12 AK
Tulajdoni hányad:	Kizárólagos önkormányzati tulajdon
Művelési ága:	Rét, 4. minőségi osztály
Bejegyzett jog:	A szomszédos 9221 hrsz.-ú ingatlant terhelő útszolgalmi jog

4. Az ingatlan leírása

Az ingatlan az endrődi városrészt elhagyva a Mezőtúr irányába vezető 46 –os főútvonalról letérve a Bónom-zugi holtág partján a 9221 hrsz.-ú zártkert folytatásaként helyezkedik el. A környezetében hétvégi házak találhatók.

A 02819/1 hrsz.-ú termőföld a MEPAR adatszolgáltatási rendszerben az **ETHOH-K-17** blokkazonosítóval ellátott táblában található, melyre az alábbi jellemző adatok állnak rendelkezésre.

gazdasági év (frissítés dátuma)	2019 (2019-03-01)
támogatható terület	0 ha
összes terület	4.3787 ha
KAT	0
Natura 2000	Nem
nitrátérzékeny terület	Nem
ÉTT	Dévaványa környéke ÉTT
MTÉT	Nem
árvízjárta terület	Nem
VTT terület	Nem
VTT zóna	Nem
aszály érzékeny területek	Nem
tűzokvédelmi (szántó) terület	Nem
kék vércse-védelmi (szántó) terület	Nem
alföldi madárvédelmi (szántó) terület	Nem
hegy- és dombvidéki madárvédelmi (szántó) terület	Nem
tűzokvédelmi (gyep) terület	Nem
alföldi madárvédelmi (gyep) terület	Nem
hegy- és dombvidéki madárvédelmi (gyep) terület	Nem
nappali lepke-védelmi terület	Nem

5. Földterület értékelése

1. Hozamszámításon alapuló becsült forgalmi érték meghatározás.

A termőföld forgalmi értékének meghatározására az alábbi képlet szolgál:

$$F_{té} = \frac{(P_j + B) * p}{2 * i} * (1 + k)$$

ahol

$F_{té}$: a termőföld forgalmi értéke (F_t)

P_j : a termőföld járadék jellegű jövedelme, melyet étkezési búza kg/AK egységben a Földművelésügyi Minisztérium megyei bontásban közzétesz. P_j aktuális értékét az ingatlan saját AK értékének és a közzétett értéknek a szorzata adja (étkezési búza kg)

B : az ingatlan közvetlen környezetében jellemzőnek tekinthető, étkezési búza kg/AK haszonbérleti díj és az értékelt ingatlan saját aranykorona értékének szorzatából számított földhozadék (étkezési búza kg)

p : az étkezési búzának az értékbecslést megelőző évben kialakult hazai tőzsdei átlagára (Ft/kg)

i : tőkésítési kamatláb

k : a földterület számított értékét módosító ismérvek összevont hatását kifejező korrekciós tényező (százalékláb)

P_j = az adott megye földminőségéhez tartozó hozadék, járadék jellegű jövedelme (földjáradék alakulás)

$$30,4 \text{ kg/Ak} \times 0,12 \text{ Ak/ha} = 3,648 \text{ kg búza / ha}$$

B = az ingatlan környezetében kialakul jellemző bérleti díj és a föld aranykorona értékének szorzat
 $60 \text{ kg/Ak} \times 0,12 \text{ Ak/ha} = 7,2 \text{ kg búza / ha}$

p = az értékelést megelőző év tőzsdei búzaára Ft/kg egységáron

$$52.571.-\text{Ft/to} = 52,57 \text{ Ft/kg}$$

i = tőkésítési kamatláb melynek meghatározásakor a mezőgazdaság átlagos jövedelmezőségét és más ágazatok tőkeigényét kell figyelem venni $i = 4 \%$

$$F_{te} = \frac{(3,648+7,2) \times 52,57}{2 \times 0,04} = 7.128.-\text{Ft}$$

2. Bérleti díjak alapján megállapítható földár.

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

A tőkésítési kamatláb megválasztása nagymértékben meghatározza a számítások eredményeként a föld árát. Az Európai Közösség országaiban a legkülönbözőbb tőkésítési kamatlábakat alkalmaznak mely az 1 %-tól a 15 %-ig terjed, de a leggyakoribb mérték az 5 %-os tőkésítési kamatláb.

$$0,12 \text{ Ak} \times 60 \text{ kg búza/Ak/év} \times 52,57 \text{ Ft/kg búza} = 378.-\text{Ft/év}$$

A fenti képlet alapján a bérleti díjakból az alábbi földár határozható meg:

$$\frac{378-\text{Ft átlagos évi bérleti díj}}{4 \%-os \text{ tőkésítési kamatláb}} = 9.450.-\text{Ft}$$

3. Piaci adásvételek alapján

Kifüggesztett adásvételek között nincs megfelelő összehasonlítható adat.

A KSH adatközlése alapján 2018. évben Békés megyében a 17 AK/ha alatti termőföldek átlagára 1.048.000,-Ft/ha.

A termőföld értékelése a fenti módszerekkel nem mutatja a reális piaci értéket. A 114 m² nagyságú vízparti rét művelési ág változtatással összevonható a 9221 hrsz.-ú zártkerttel, így annak értéke fog növekedni valamelyest.

Ezért a becsült forgalmi értéket a Gyomaendrődön hirdetett vízparti üdülő övezetben lévő ingatlanok árai alapján határoztam meg.

Hely	Terület nagysága (m ²)	Ár (Ft)	Fajlagos ár Ft/m ²
Gyomaendrőd	841	4.400.000	5.232
Gyomaendrőd, Peresi holtág	806	1.900.000	2.357
Gyomaendrőd	880	2.400.000	2.727
Gyomaendrőd, Pap-zug	824	1.500.000	1.820
Gyomaendrőd, Bónom-zug	1800	4.900.000	2.722

ÖSSZEFOGLALÁS

Az előzőekben ismertetett értékelési módszerek alapján a termőföld becsült forgalmi értékét az alábbiak szerint határoztam meg.

$$114 \text{ m}^2 \times 1.500 \text{ Ft/m}^2 = 171.000,-\text{Ft}$$

Záradék

A megállapított becsült forgalmi érték nem tartalmazza általános forgalmi adót.

Az értékelési bizonyítvány egészként kezelendő, abból részletet kivenni, és azt önállóan értelmezni nem lehet.

A jelen érték forgalmi érték megállapítás fél évig érvényes.

Az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és a már részletezett művelés alóli kivonás, valamint telekegyesítés lehetőségével értékeltem az értékebecslés időpontjában megismert állapotban.

Az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok érvényessége, stb.) nem folytattam. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásom.

A földrészlet mezőgazdasági, agrotechnikai vizsgálatát nem végeztem.

Az értékelés a tények és adatok objektív mérlegelése, valamint a szakmai előírások és etikai normák betartása mellett készült.



Gyomaendrőd, 2019. július 31.

Csényi István

Békés Megyei Kormányhivatal Gyomaendrődi Járási Hivatal
Gyomaendrőd Kossuth utca 45.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/5857/2019

2019.06.25

Szektor : 53

GYOMAENDRŐD

Külterület 02819/1 helyrajzi szám

<

A 0984/22 hrsz.-ú termőföld elhelyezkedése Mepar rendszer blokkazonosítóval





