

Értékbecslés

*mely készült
a*

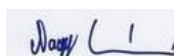
*4066 Tiszacsege, Ültetés I. u. 15. sz.
alatt található ingatlanról
(hrs.: 2821.)*

2023. szeptember

ALÁÍRÓLAP

4066 Tiszacsege, Ültetés I. u. 15. sz.
alatt található ingatlan értékbecsléséhez
(hrs.: 2821.)

Az értékbecslést készítette:



Nagy László

Ingyanforralmi szakértő
Névjegyék szám: N-14/2001.
Oklevél szám: 1344/1998.
4031 Debrecen, Derék u. 97. sz.


Debrecen, 2023. szeptember 20.

ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

| AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI | |
|--|--|
| <i>Az ingatlan megnevezése:</i> | Kivett beépítetlen terület |
| <i>Település (város, kerület):</i> | Tiszacsege, belterület |
| <i>Utca, házszám:</i> | Ültetés I. u. 15. sz. |
| <i>Irányítószám:</i> | 4066 |
| <i>Hrszt.:</i> | tiszacsegei 2821. |
| TULAJDONVISZONYOK | |
| <i>Tulajdonos neve:</i> | Tiszacsege Város Önkormányzata 4066 Tiszacsege, Kossuth u. 5. sz. |
| <i>Tulajdoni hányad:</i> | 1/1-ed |
| <i>Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:</i> | Forgalomképes |
| <i>Értékelt érdekelttség:</i> | Tehermentes tulajdonjog |
| <i>Tények, terhek:</i> | Tehermentes, bejegyzést nem tartalmaz |
| AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI | |
| <i>Telek területe összesen:</i> | 1073 m² |
| <i>Közmű-ellátottság:</i> | Gáz |
| <i>Jelenlegi funkció:</i> | Beépítetlen terület |
| ÉRTÉKELÉS | |
| <i>Értékelés célja:</i> | Piaci, forgalmi érték meghatározása |
| <i>Értékelés alkalmazott módszere:</i> | Piaci összehasonlító módszer |
| <i>Értékelés fordulónapja:</i> | 2023. szeptember 20. |
| <i>Értékelés érvényessége:</i> | 90 nap |
| <i>Megrendelő megnevezése:</i> | Tiszacsege Város Önkormányzata 4066 Tiszacsege, Kossuth u. 5. sz. |
| MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT | |
| <i>Piaci, forgalmi érték:</i> | 400.000, - Ft, azaz Négyszázezer forint |

Debrecen, 2023. szeptember 20.

Készítette:


Nagy László
ingatlan értékkelő

1. ELŐZMÉNY

Tiszacsege Város Önkormányzatának (4066 Tiszacsege, Kossuth u. 5. sz.) nevében **Szeli Zoltán polgármester** megbízta az **Átrium Ingatlanirodát** (Átrium Ingatlaniroda Kft., 4031 Debrecen, Derék u. 97. sz.) melynek képviselőjében eljár **Nagy László ingatlanforgalmi szakértő és értékbecslő**, a 4066 Tiszacsege, Ültetés I. u. 15. sz. alatt található, a tiszacsegei 2821. helyrajzi számú, kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlan (tehermentes állapotának megfelelő) **piaci, forgalmi értékének** szakértői vélemény keretében történő meghatározásával.

2. NYILATKOZAT A SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOGRÓL

Az értékbecslést a megbízó saját célra használhatja fel.

Jelen értékbecslés felhasználása - részben, vagy egészben - a fent írt céltól eltérően csak az értékbecslést készítő Átrium Ingatlaniroda (Átrium Ingatlaniroda Kft.) képviselőjére jogosult személy írásos hozzájárulásával lehetséges.

Az értékbecslés idegen nyelvre való fordításához is szükséges az Átrium Ingatlaniroda (Átrium Ingatlaniroda Kft.) képviselőjére jogosult személy írásos hozzájárulása.

3. ÉRTÉKELÉS ÉRVÉNYESSÉGE

Jelen értékbecslés 2023. szeptember 20.-án készült, 2 eredeti példányban, mely példányokat megbízott a megbízónak/képviselőjének ad át (személyesen, vagy postai úton).

Az értékelés fordulónapja: 2023. szeptember 20. napja.

Az értékbecslésben meghatározott értékek az értékbecslés készítésétől számított 90 napig tekinthetők érvényesnek.

4. A SZAKÉRTŐ FÜGGETLENSÉGI NYILATKOZATA

Alulírott, Nagy László kijelentem, hogy a vizsgált ingatlanban az előző 3 évben sem nekem, sem pedig az általam képviselt Átrium Ingatlanirodának (Átrium Ingatlaniroda Kft.-nek) tulajdonosi jogviszonya nem állt fenn.

Fentiekén túl kijelentem, hogy nincs összeférhetlenségi akadálya annak, hogy jelen értékbecslést, mint független szakértők készítsük el.

5. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Helyszíni szemle időpontja : 2023. szeptember 15.
A szemlén jelen volt : Jakab József, a megbízó képviselője,
: Nagy László, értékbecslő.

Az értékelés folyamán felhasznált, az ingatlannal kapcsolatos dokumentum és más adat:

- E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat (2023.08.22.),
- térképszelvény.

Az ingatlanon 2023. szeptember 15.-én szakértői szemlét tartottunk. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, műszaki, funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltam.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékoztam az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint az összehasonlításként számításba vehető környezetben kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

Az értékeléshez a helyszínen szóban közölt információkat is hasznosítottam.

Az ingatlanról a megbízó hozzájárulásával fényképfelvételeket készítettem, melyek a becslés mellékletét képezik.

6. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

6.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

Település : Tiszacsege
Besorolás : belterület
Cím : Ültetés I. utca 15.
Helyrajzi szám : tiszacsegei 2821.
Megnevezése : kivett beépítetlen terület
Telekterület : 1073 m²
Tulajdonos bejegyzetten : TISZACSEGE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
Tulajdoni hányad : 1/1-ed
Terhek, tények : ---
Széljegy : ---
Szolgalmi jog, jogi jelleg : ---

Az ingatlan-nyilvántartási adatokat az E-hiteles tulajdoni lap – Szemle másolatról jegyzeteltem ki (megrendelés szám: 30005/134125/2023).

6.2 Általános leírás:

Tiszacsege város Hajdú-Bihar megyében, a Balmazújvárosi járásban. Polgártól 30 km-re dél-délnyugatra, Tiszafüredtől 30 km-re északkeletre, a Hortobágyi Nemzeti Park északnyugati kapujában található. Mindkét említett város felől a 3315-ös úton érhető el, Balmazújvárossal és Debrecennel a 3316-os út kapcsolja össze.

Az Árpád-kori település neve a Csege, honfoglalás kori személynévből alakult ki. A Századi-apátság 1067-es alapítólevele már a mai helyén lévő faluként említi meg. IV. Béla 1248-ban kiadott adománylevele szerint Csege országos jelentőségű rév volt, az itt áthaladóknak vámot kellett fizetniük. Az akkori falunak halászati joga volt a Völgyes, Nagymorotva, és a Hortobágy vizére is. 1299-ben az elnéptelenedett Szilesd falu határát Csegéhez csatolták. 1241-ben a mongol seregek egy része is itt kelt át a muhi csata előtt. IV. Béla hat évvel a tatár járás után, 1248-ban kelt oklevelében a falut az egri püspöki egyháznak adományozta katonáállítás fejében. 1332-ben Károly Róbert birtoka volt, mint adófizető egyház hely. A XIV. századtól a Bajoni család, majd a Hunyadi család birtoka lett. A település első oklevelés említésekor (1248) villa Chege, az Anjou-korban (1336) possessió (= valakinek a birtokában lévő település), Hunyadiak korában, pedig oppidum (= magán földesúri joghatóság alatt álló mezőváros) néven szerepelt. A Tiszántúlról a nyugatra irányuló marhakereskedelem főútvonala itt haladt át. 1478-tól a debreceni mészáros céh is ezt az útvonalat használta.

A település főbb nevezetességei a Református Templom, a Zsellérház, a Tüzelős-ól Múzeum, a Tiszacsegei Termálstrand, a Holt-Tisza és a Kácsa sziget.

A város gazdasági életére leginkább a turizmus fejlődése jellemző. A várost rendszeres motoros komp köti össze a Tisza túlsópartján lévő Ároktővel. Különlegessége, hogy a komp lapátkerékes, hasonlóan a benki komphoz. A Tisza partján csónakkikötő, nyaralóhajó kikötő, halászcserda, gyermek vízitábor, horgászó helyek szolgálják a pihenőket, vízisportolókat. Állandó programok a halászléfesztivál, a csege napok, a harcsapaprikás főző fesztivál, amelyek minden évben sok látogatót vonzanak Tiszacsege városába.

A becsült ingatlannak és környezetének általános jellemzése:

A becslés tárgyát képező ingatlan Tiszacsege város központjától nyugati irányba kb. 1500 km távolságra, jól megközelíthető helyen, szabályozott, kiépítetlen, csatornázott utcában, hasonló jellegű ingatlanok, családi házak, építési telkek szomszédságában található.

Az ingatlantól mintegy 500 m távolságon belül helyközi járatú autóbuszok megállója, valamint az alapellátás kereskedelmi és szolgáltató létesítményei kb. 1000-1500 m távolságon belül megtalálhatók.

Parkolási lehetőség az ingatlan előtt, közterületen biztosított.

A becslés tárgyát képező ingatlan határait kerítés jelzi, a telekterületen épület nem található. Az ingatlan kivett beépítetlen terület megnevezéssel szerepel az ingatlan-nyilvántartásban, láthatóan már hosszú ideje a területen semmilyen tevékenység nem zajlik. Az ingatlant a tulajdonos nem használja.

Az ingatlanforgalom a becslésbe vont ingatlan környezetében átlagosnak tekinthető.

Lehetséges vevőkör:

Tiszacsege város helyi építési szabályzata alapján a vizsgált ingatlan Kertvárosias (általános) lakóterület, oldalhatáron álló beépítéssel (KEL-4) építési övezetbe tartozik. Az övezet előírásai a KEL-3 Kertvárosias lakóterület előírásaival megegyeznek, azzal, hogy az annak (8.) pontjában (épületet az utcai telekhatártól 30 m-nél távolabb elhelyezni nem lehet, ezen kívül legalább 6,0 m hátsó kertet kell biztosítani) szereplő korlátozások közül, a beépítés maximális mélység szabályozó előírás erre az övezetre nem vonatkozik.

KEL-3 építési övezet:

(1) Az övezetbe tartozik, a településszerkezeti terven KL-3 területfelhasználásra jelölt valamennyi lakóterület.

(2) Az övezet több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, a 4,5 méteres építmény magasságot meg nem haladó épületek elhelyezésére szolgál.

(3) a) Az övezetben elhelyezhető:

- Lakóépület
- Üdülőépület
- A helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület ill. rendeltetési egység.
- Egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület ill. rendeltetési egység.
- Igazgatási épület
- A fentiekben felsorolt rendeltetésű épületekhez tartozó kiszolgáló és járulékos létesítmények (Garázs, tároló épület)

b) Az övezetben kivételesen elhelyezhető az OTÉK 31. §. (2) bekezdésében előírtak figyelembevételével:

- Sportlétesítmény
- A terület rendeltetésszerű használatát nem zavaró kézműipari épület
- Szállóhely szolgáltató épület

(4) Az övezet telkeinek beépítése jellemzően oldalhatáron álló, az adott utcára, vagy utcaszakaszra jellemző kialakult állapotnak megfelelően meghatározva előkertes, vagy előkert nélküli beépítéssel, jelen szabályzat 5. §. (4) bekezdése szerint.

(5) Az övezet építési telkeinek legnagyobb beépítettsége, az építhető építmény magasság mértéke, valamint a telkek kialakítása, rendezése során alkalmazandó legkisebb telekméretetek a következők:

- Oldalhatáron álló beépítési mód
- Legkisebb területe 500 m²
- Legkisebb szélessége 16 m
- Legkisebb mélysége 35 m
- Legnagyobb beépítettsége 30%
- Előírt max. építmény magasság 4,5 m.

Amennyiben az építési telek szélessége a 18 métert eléri, vagy meghaladja, jelen szabályzat 6. §. (6) pontja értelmében, az építési helyen belül az épület szabadonállóan is elhelyezhető, min. 4,0 méter oldalkert biztosítása mellett.

A telek nagyságától függetlenül, a teljes telekterületet figyelembevéve számított 60%-os beépíttség csak saroktelken engedélyezhető, mely esetben a rendeltetési egységeket egy épületben, épületegyüttesben kell elhelyezni.

(6) A telek területének min. 30%-át zöldfelületként kell kialakítani, melybe a fásított parkolók területe nem számítható be.

(7) Az övezetet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni.

Vevőként elsősorban azon magánszemélyek, cégek, vállalkozások, szervezetek stb. jöhetnek számításba, akik az ingatlan hasznosítását a helyi építési szabályzatban előírtaknak megfelelően képzelik el. Az ingatlant a tervben meghatározottak szerint használják, hasznosítják.

Környezetszennyezés:

Az értékelés során környezetszennyezésre utaló információról (tényleges szennyeződés, környezetszennyezésre utaló tevékenység stb.) sem a becslésbe vont ingatlan, sem a becsült ingatlannal közvetlenül határos ingatlanok vonatkozásában nem szereztem tudomást.

Az ingatlanra bevezetett közművek:

Az értékelt telekingatlanra a gáz közművezeték van bevezetve, de a telek előtti utcában minden közmű megtalálható, így az azon található közművezetékek lecsatlakoztatásával, a vizsgált telekingatlan teljes közművesítettsége megoldható.

A telek:

- területe: 1073 m²,
- alakja: szabályos négyszög (téglalap),
- hossz tengelye az utcafrontra merőleges,
- az utcafront délnyugati tájolású,
- felszíne sík, kissé egyenetlen, rendezetlen, elhanyagolt terület,
- kerített (az utcafronton drótháló kerítés készült).

7. ÉRTÉKELÉS

7.1. Alapelvek, korlátozó feltételek

A 6. pontban ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni.

- az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékelem az értékelés időpontjában megismert készülségben és állapotban;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége stb.) nem folytattam. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomásom, de ezért felelősséget nem vállalok;
- a rendelkezésemre bocsátott adatok és információk, melyeket az értékelés során felhasználtam, tudomásom szerint helytállóak és pontosak, azonban teljes körű ellenőrzésüket nem volt módomban elvégezni, ezért felelősségem e vonatkozásban korlátozottnak tekintendő;
- a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;

A forgalmi értéket az alábbiakban definiáljuk:

A forgalmi érték valamely vagyontárgynak - jelen esetben - az óvatos becslés elvén meghatározott értéke, amely anyagi jellegű követelésre biztosít fedezetet.

Azonos azzal a pénzben kifejezett összeggel, amelyért az adott ingatlan a nyílt piacon a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy az értékesítés a tisztességes adásvétel kritériumainak megfelelően bonyolódik.

Ezek a kritériumok a következők:

- 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;
- felek körültekintően, komoly vételi, illetve eladási szándékkal lépnek fel;
- a szükséges információ ellátás, továbbá felek joggyenlősége biztosított;

- kényszerítő körülmény eladó részéről, illetve különös motiváció vevő részéről nem áll fenn, speciális ajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékelés effektív időpontja 2023. szeptember hó, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve az ingatlan értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata indokolt;

- az ingatlan értéke magában foglalja az épület rendeltetésszerű használatához szükséges felszerelések, gépészeti berendezések értékét, de nem tartalmazza az adott funkcióhoz kapcsolódó telepített vagy mobil eszközök értékét és az általános forgalmi adót (Áfa);
- az általam meghatározott érték a fentiekben vázolt feltételeken alapul, és csakis a Megbízó által jelen szakvélemény 2. pontjában megjelölt célra történő felhasználásban érvényes.

7.2. Az értékelés módszere

Az ingatlan értékeléséhez az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci összehasonlító módszer alkalmazását tartottam célravezetőnek.

Értékelési módszer ismertetése:

Piaci adatok összehasonlító elemzésére épülő módszer

Olyan eljárás, melynek során az értékelést végrehajtó szakértő az értékelendő ingatlan elemeit összehasonlítja az adott körzetben a közelmúltban értékesített vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok paramétereivel, majd elvégzi az eltérések alapján szükséges kiigazításokat.

Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár/kínálati ár,
- értékesítési időpont,
- elhelyezkedés,
- megközelíthetőség,
- infrastrukturális ellátottság,
- méret,
- műszaki állapot,
- alternatív hasznosíthatóság stb.

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető, vagy ahhoz hasonló környezetben lévő, azonos típusú ingatlanok eladási/kínálati adatainak felhasználásával határoztam meg.

Az értékbecslés tényezői közül különösen az alábbiakat vizsgáltam:

- az ingatlan fekvése, megközelíthetősége, településen belüli elhelyezkedése;
- infrastrukturális ellátottság, elláthatóság;
- műszaki állapot.

A földterület forgalmi értékének megállapításához a piaci összehasonlító módszert alkalmaztam.

Összehasonlító kínálati adatok alapján:

- Tiszacsege, központhoz közel, 2940 m², közműves (villany a telken belül) építési telek eladó, kínálati ár (2023.09. hó): 3,2 MFt, fajlagos ár: 1.088.- Ft/m²,
- Tiszacsege, Fő u. mellett, 1302 m², közműves (villany, víz) építési telek eladó, kínálati ár (2023.09.hó): 2,6 MFt, fajlagos ár: 1.996.-Ft/m²,
- Tiszacsege, 1160 m², közművesítetlen építési telek eladó, kínálati ár (2023.09.hó): 2,9 MFt, fajlagos ár: 2.500.-Ft/m²,

A vizsgált alaphalmaz átlaga: 1.861.- Ft/m².

Korrektció:

- -10% a kínálat ténye miatt,
- -10% a rendezetlen, elhanyagolt állapot miatt
- -60% a város központjától távolabbi, kevésbé frekventált elhelyezkedés miatt

Fajlagos ár: $1.861. - \text{Ft/m}^2 * 0,2 = 372. - \text{Ft/m}^2 \sim \mathbf{370. -Ft/m}^2$.

Fentiek figyelembevételével és a 7.2. pontban foglalt értékbecslés tényezői mérlegelésével, a telekterület forgalmi értékét **370, - Ft/m²**-ben javaslom elfogadni.

Ennek megfelelően a vizsgált telekingatlan **összehasonlító módszerrel** megállapított forgalmi értéke:

$1073 \text{ m}^2 * 370, - \text{Ft/m}^2 = 397.010, - \text{Ft}$,

kerekítve: **400.000,- Ft.**

8. ÖSSZEFOGLALÓ MEGÁLLAPÍTÁSOK


A szakértői jelentés 6. pontjában ismertetett adottságokkal rendelkező 4066 Tiszacsege, Ültetés I. u. 15. sz. alatt található, a tiszacsegei 2821. helyrajzi számon nyilvántartott, kivett beépítetlen terület megjelölésű ingatlan értékelését a 7.2. pontban foglaltak szerint elvégezve - figyelemmel a 7.1. pontban rögzített korlátozó feltételekre -, a 2023. szeptember 20.-i fordulónapra

az ingatlan **piaci, forgalmi értékét**

400.000.- Ft,

azaz **Négyszázezer** forint összegben határozom meg.

Debrecen, 2023. szeptember 20.



Nagy László
ingatlan értékelő

Melléklet: fényképek (nyomtatott),
település térkép,
térképszelvény,
tulajdoni lap másolat.



A telekingatlan környezete.



A telekingatlan környezete.



A telekingatlan.



A telekingatlan.

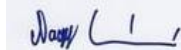


A telekingatlan.



Gázcsonk.

Tiszacsege, 2023. szeptember 15.


Nagy László

