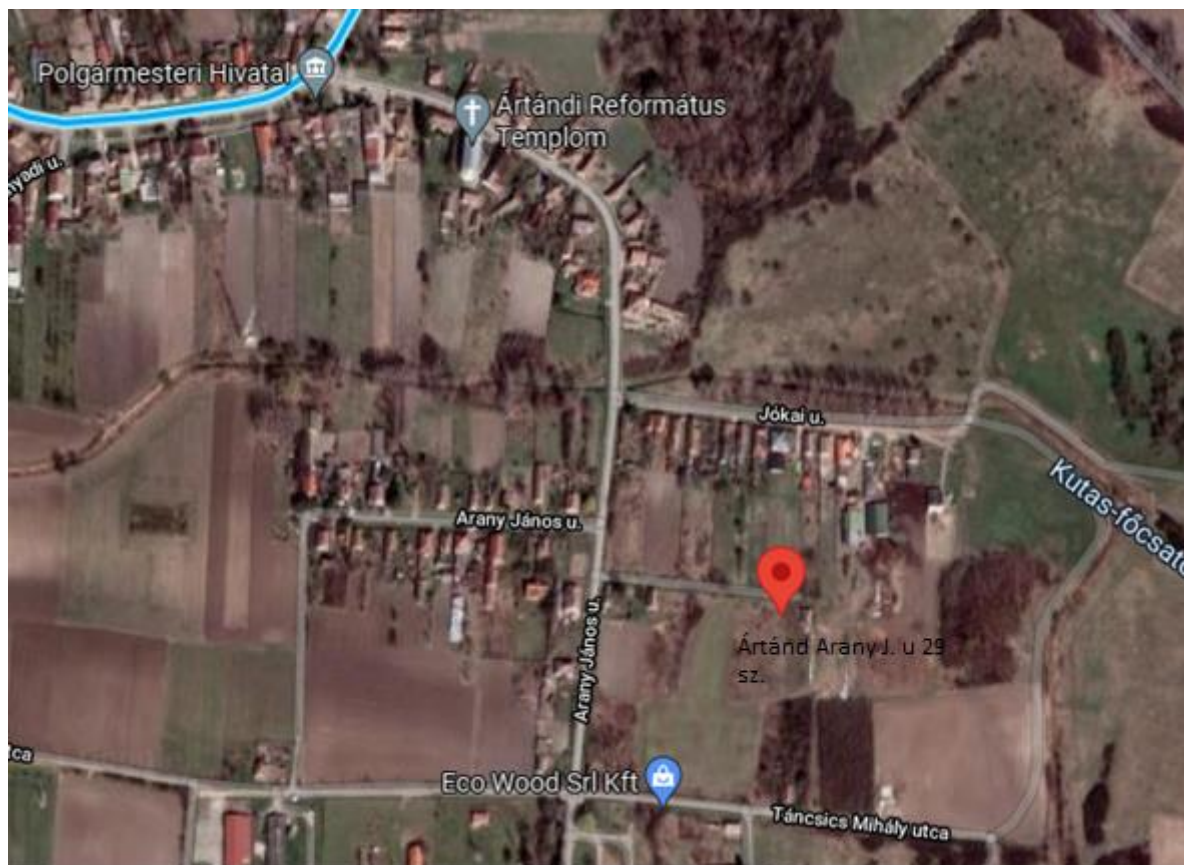


# ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY

a(z)

**4115 Ártánd Arany János u 29 szám 292/2 helyrajzi számú kivett beépítetlen terület ingatlanról.**



## **Megrendelő: Ártánd Község Önkormányzata**

Készítette: Barta-Pap Margit

Ingyenkövetítő és értékbérlő névjegyzék sz.: B-15/2001

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

4100 Berettyóújfalu, Lenkei u. 3.

Adószám:62641836129., nyilvántartási szám: 2219894

tel: 06-70-239-4552

E-mail: [bartalajosne50@gmail.com](mailto:bartalajosne50@gmail.com)

Berettyóújfalu, 2021. 09. 20.

  
**Barta-Pap Margit**  
egyéni vállalkozó  
4100 Berettyóújfalu, Lenkei u. 3.  
Adószám: 62641836-1-29

## TARTALOMJEGYZÉK

Címlap.....	1
Tartalomjegyzék.....	2
Értékelési Bizonyítvány .....	3-4
Alapadatok .....	5-7
Értékmeghatározás .....	8-9
Piaci összehasonlító adatok alapján .....	10-12
Forgalmi érték.....	13
Melléklet__Térképek.....	14
Melléklet__ Tulajdoni lap.....	15
Melléklet__fotók.....	16

## Értékelési Bizonyítvány

### Megrendelő adatai

Megrendelő neve: **Ártánd Község Önkormányzata, 4115 Ártánd Rákóczi u 28**

**Értékelés célja:** adásvételi szerződés előkészítése céljából, ingatlan értékének megállapítása.

**Értékelés típusa:** értékbecslés módszere :- **piaci összehasonlító adatokon alapuló**

### Értékelés tárgya

#### **Ingatlan tulajdoni lap szerinti címe:**

Irányítószám: 4115  
Település: Ártánd  
**Helyrajzi szám:** 292/2 hrsz.  
Utca: Arany János utca  
Házszám, emelet-ajtó: 29.  
Művelési ág: kivett beépítetlen terület  
területe: 2608 m<sup>2</sup>  
**Szolgalom:** -  
**Teherlap bejegyzés:** -  
**Széljegyek:** -  
Értékelt tulajdoni hányad: **1/1 Ártánd Község Önkormányzata**

**Helyszíni szemle dátuma:** 2021. 09. 20.

**Szakvélemény érvényessége:** 180 nap

**Értékelés célja:** adás-vételi szerződés előkészítése céljából

**Értékelés alapja:** Piaci összehasonlító adatok

**Értékesíthetőség:** Korlátozott 90-180 nap

**Kiinduló adatok, információk:**

**Területi adatok összesítése**

**Belterületi földrészlet(ek) összesen: 2608m<sup>2</sup>**

**Épület(ek) összesen: nincs**

**Az ingatlan megtekintett állapotának forgalmi értéke:**


**1.000.000,- Ft**

**azaz Egymillió forint**

A forgalmi érték ÁFA-t nem tartalmaz.

**Megbízott:** Barta-Pap Margit ingatlanvagyon értékelő

Berettyóújfalu, 2021. 09. 20.

  
**Barta-Pap Margit**  
egyéni vállalkozó  
4100 Berettyóújfalu, Lenkei u. 3.  
Adószám: 62641836-1-29

**Megjegyzés:** A tulajdoni lap és a térképmásolat szerint az ingatlan beépítetlen terület **A** valóságban is beépítetlen terület.

**Értékcsökkentő tényező:**

**Értéknövelő tényező: -**

## Alapadatok

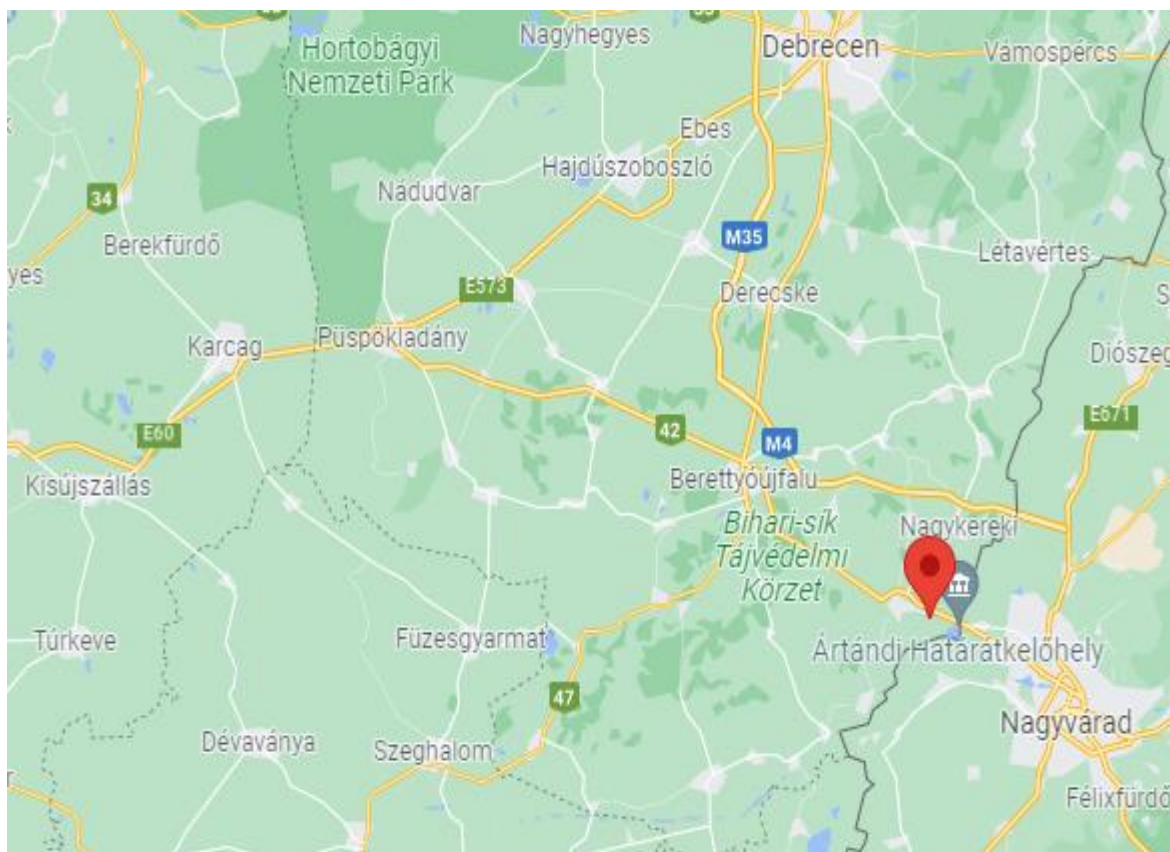
### Környezet

Ártánd község Hajdú-Bihar megye keleti részén helyezkedik el, Biharkeresztes város közvetlen szomszédságában, Berettyóújfalu járási székhelytől, keleti irányba 24 km-re, a román határtól 2 km-re.

Közlekedést tekintve a település nagyon jó helyen fekszik, ugyanis a falu határában halad el a nemzetközi tranzitforgalmat lebonyolító 42. sz. főútvonal, egyben itt található az egyik legforgalmasabb közúti határátkelőhely, Románia irányába.

Megközelíthetősége és közösségi közlekedéssel történő elérhetősége jónak mondható. Naponta több alkalommal is indul helyközi buszjárat Biharkeresztes-Ártánd útvonalon, illetve a biharkeresztesi MÁV állomáshelyen lehetőség van a vasúti közlekedési eszközre történő átszállásra.

### Település területi elhelyezkedése:



### Település jellemzése, története:

A településen lakossága megközelíti az 500 főt. Lakóingatlanok száma nem jelentős, körülbelül 250 db. A település központjában kereskedelmi ingatlanok, szociális és közigazgatási intézmények is megtalálhatók. Peremterületén számos mezőgazdasági telephely sorakozik. Teljes közigazgatási területe 1982 ha. Főbb nevezetességei, a központjában található

Református templom és a Hodossy-kastély. Turisztika szempontjából vonzóvá teheti a település határában fekvő horgásztó, amely egyben kempingezést is biztosít az oda látogatóknak.

Közigazgatásilag Biharkeresztes kistérségi központhoz tartozik, amely körzeti feladatként látja el a gyámügyi igazgatás, építésügyi, anyakönyvi, okmányirodai feladatokat.

A térségben alapvetően a mezőgazdaság és a hozzá kapcsolódó feldolgozóipar a jellemző, ám az utóbbi években jelentős munkaerőt foglalkoztat a községben elindult közmunkaprogram is. Ipari tevékenység nem jelentős, főként a sóderbányászatra korlátozódik.

Az infrastrukturális fejlesztéseknek köszönhetően, 2014. évben Berettyóújfalu-Nagyvárad kerékpárút építése elkészült

A helység ingatlanpiaca átlagos. A beépítetlen telkek száma illetve az értékesíteni kívánt ingatlanok száma átlagos. Lakóingatlanok árait tekintve, a Hajdú-Bihar megyei rész alsó harmadába sorolható. A lakóingatlanok árának szinten tartása várható.

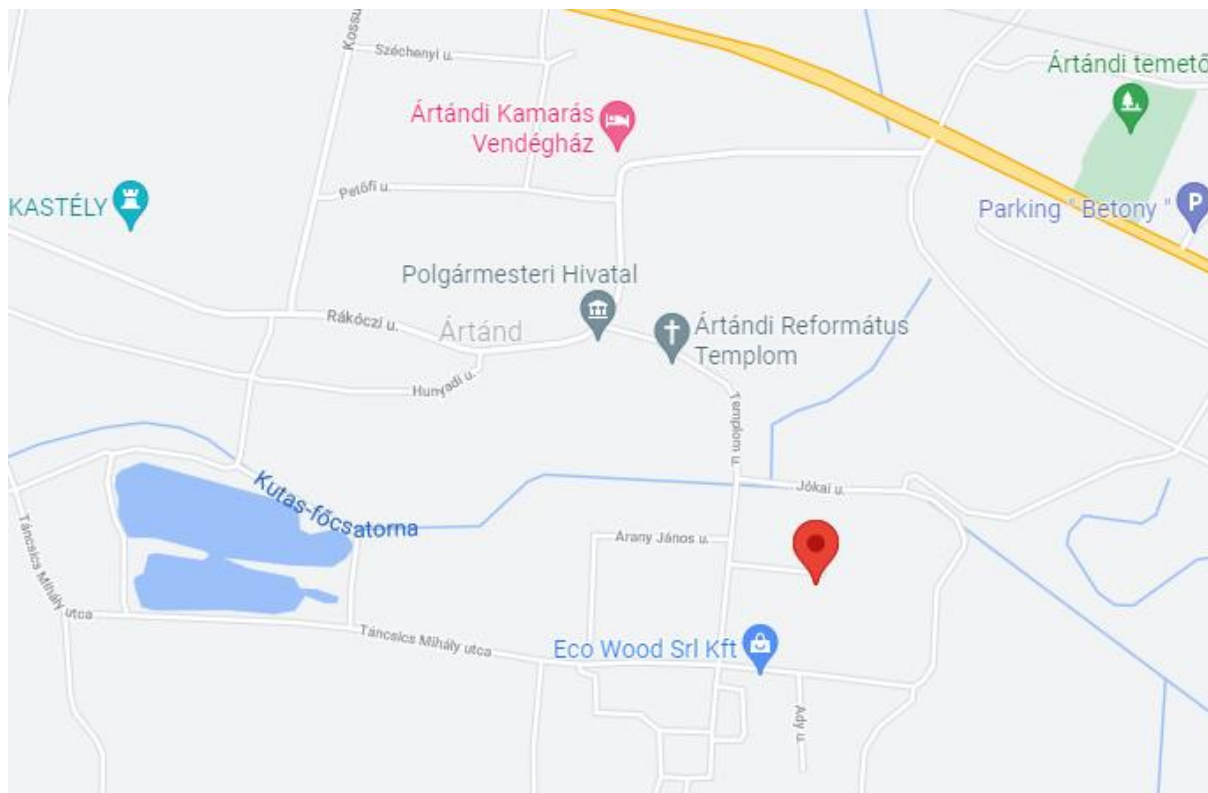
A mezőgazdasági ingatlanok árai közepesnek mondhatók. Figyelembe véve a mezőgazdasági ágazat szerkezeti rendszerének, és támogatottságának változásait, a művelés alatt álló területek értékének jövőbeli emelkedése prognosztizálható.

#### ***Ingatlan településen belüli elhelyezkedése:***

Az értékelt ingatlan Ártánd település belterületén a település központtól kb. 600 m-re található, a település délkeleti irányban az Arany János utca 29 szám alatt helyezkedik el. Megközelíthetősége szilárd útburkolaton lehetséges.

Az ingatlan közművel nem rendelkezik.

#### **Megközelíthetőség**



*Ingatlan megközelíthetősége:* Az értékelt ingatlan Ártánd település belterületén a központtól délkeleti irányban kb. 600 m-re a Templom utcából nyíló Arany János utca 29 szám alatt zsák utcában jobb oldalt az utolsó telekként helyezkedik el. Ártánd település Biharkeresztes város közvetlen szomszédságában, Megközelíthetősége szilárd útburkolaton lehetséges. A telek szomszédságában beépítetlen területek és lakóházas ingatlanok egyaránt megtalálhatók

*Közlekedési eszközök:* A legközelebbi távolsági buszjárat megállója ingatlantól legközelebb mintegy 600 m-re található.

*Közlekedési eszközök:*

**Tulajdoni lap adatai**

Irányítószám, település:	4115 Ártánd
<b>Helyrajzi szám:</b>	292/2 hrsz.
Utca:	Arany János u.
Házszám, emelet-ajtó:	29.
Tulajdoni lap kiállításának dátuma:	2021.09.17.
Telek területe:	2608 m <sup>2</sup>
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Ingatlan fekvése:	belterület

**Természeti adatok**

Irányítószám, település:	4115 Ártánd
Utca:	Arany János.
Házszám, emelet-ajtó:	29.
Művelési ág:	a valóságban is beépítetlen terület
Értékelt tulajdoni hányad szöveges jellemzés:	Az értékelt hányad: <b>1/1</b> Az ingatlan tulajdonosa: Ártánd Község Önkormányzata 1/1 tulajdoni hányad

**Belterületi földrészlet**



**Közművesítettsége**

Összközműves: - nincs

## Az értékbecslés alkalmazott módszerei

### Az értékelés módszere (TEGOVA)

A TEGOVA (az Állóeszköz-értékelők Európai Csoportja) javaslata alapján az eszközérték meghatározásának alapja

- a piaci érték;
- az üzleti hasznosításból származó profit;
- az újraelőállítási (nettó pótlási) költség.

A TEGOVA ajánlása alapján jelen *szakvélemény* elkészítése során alkalmazott módszer(ek) az alábbiak

*Piaci összehasonlító alapú értékmeghatározás:*

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 állag
- Alternatív használhatóság, stb.

A módszer fő lépései:

- Alaphalmaz kiválasztása
- Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- Fajlagos alapérték meghatározása
- Értékmódosító tényezők elemzése
- Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- Végso érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

*Hozam alapú értékbecslés:*

A **hozam alapú megközelítés** lényege az, hogy bizonyos ingatlanok úgy is értékelhetők, mint a bérleti piacon jelen lévő ingatlanok. Ez esetben az ingatlan bérbeadás útján történő hasznosításából származó éves adózott nettó jövedelem tőkésítésével becsüljük annak piaci értékét. Ekkor a lakóházat, mint befektetési típusú vagyontárgyat vesszük figyelembe. E módszer használhatóságának feltétele, hogy az ingatlan jelenlegi jövedelemtermelő képessége jellemző legyen a jövőre vonatkozóan is. Más szóval azt feltételezzük, hogy komolyabb átalakítás nélkül, jelenlegi funkciójában és állapotában hasonló haszonnal működtethető tovább. Ezen eljárás alkalmazásának két fontos lépése van: egyrészt a tőkésítendő jövedelem meghatározása, másrészt a tőkésítési ráta helyes megválasztása. A tőkésítendő jövedelemre a múltbeli tényadatok alapján olyan becslés fogadható el, amely az eseti, rendkívüli tételeket nem tartalmazza, s melyet jelenértékre számítottunk. A tőkésítési rátában pedig ki kell fejeződnie a befektető-tulajdonos hozamelvárásiának, az ingatlan bérbeadással történő hasznosításával vállalt kockázatának.

*Költség alapú értékbecslés:*



A **költség alapú megközelítés** esetén először az ingatlan újjáépítésének aktuális költségét határozzuk meg, melyből a vagyontárgy fizikai értékcsökkenésének összegét levonva az eszköz nettó pótlási költségéhez jutunk. Második lépésben e műszaki értéket korrigáljuk a funkcionális elavulás és a külső okokra visszavezethető, többnyire gazdasági jellegű értékcsökkenés miatt. Így a vagyontárgy piaci értékére kapunk becslést. Az újraelőállítási költség az ugyanolyan funkciójú vagyontárgy megvalósításának költsége, folyó áron számolva, ugyanolyan anyagok, gyártási szabványok, technológiák felhasználásával. A fizikai avulás az eszközök rendeltetésszerű használatából származó vagy a természeti tényezők hatásaként bekövetkezett értékcsökkenés. A funkcionális elavulás az alapanyagokban, az építési/gyártási technológiában bekövetkezett változások következménye, mely esetenként a vizsgált eszköz működtetésében többletráfordításokat is jelenthet, illetve behatárolja a korszerűsítés és bővítés lehetőségeit. A külső okokra visszavezethető elavulás pedig olyan értékcsökkenés, amely a vagyontárgytól független negatív, többnyire gazdasági természeti hatások következménye. Megemlítendő, hogy a **föld** értéke az ingatlanok költség alapú értékbecslésénél is piaci összehasonlító módszer felhasználásával, a környéken kialakult piaci árak figyelembevételével állapítható meg.

### **Előrejelzés**

Az ingatlan forgalmi értékének várható változásaira nézve rövid és középtávon számottevő emelkedésre nem számítunk, hosszútávon is csak vélhetően az infláció mértékével lépést tartó emelkedés prognosztizálható, illetve a bevezetését követően újabb piaci elemzés során dönthető csak el, várhatunk-e számottevő forgalmi érték növekedést az ingatlantól. A világméretű pénzügyi válság különböző hatásokat váltott ki a gazdaságban és az ingatlan piacon egyaránt. Annak megállapítására, hogy a válság az értékelés időpontjában hogyan befolyásolja a vizsgált ingatlan piaci értékét, a legalkalmasabb eszközöket használtam fel, azonban figyelembe kell venni, hogy a hatások mérésére szolgáló információk mennyisége korlátozott, továbbá a piacon a válság következtében megnövekedett a bizonytalanság és a kockázat. Előzőek miatt a piaci stabilizációt követően a vizsgált ingatlan újraértékelése javasolt.

### **Az alkalmazott módszer**

A piaci összehasonlító adatok elemzésének módszere során olyan elsősorban a lakás funkciójú ingatlanok adásvételeit, illetve zömében kínálati piacát tekintetem át, amelyek viszonyíthatóak az értékelt ingatlanhoz annak hasonló funkcionalitása, műszaki paraméterei vagy kivitele, kora, esetleg fekvése, ingatlanpiaci környezete alapján. Elsősorban tehát a funkció és a környezet szerinti összehasonlításra helyeztem a hangsúlyt és csak másodlagos szempont volt a hasonló, megyén, régióon belüli fekvés, műszaki kialakítás, volumen. Ezen módszer során van ugyanis lehetőség az ingatlanpiac változásainak, aktuális tendenciáinak figyelembevételére, az adott ingatlantípus keresettségének, értékesíthetőségének vizsgálatára, illetve a környezet meghatározó voltának figyelembevételére. A harmadik módszer a hozamszámítás, melynek során az ingatlan üzemeltetése, használata során realizálható bevételek és felmerülő kiadások egyenlege, hozama alapján, annak tőkésítésével becsüljük az ingatlan forgalmi értékét kitérve annak maradványértékére is. Ellenőrzésként költség alapú módszert végeztem, végső forgalmi érték kialakításnál a piaci és hozam alapú értékelést vettem figyelembe.

### **Feltételezések**

Ingatlanra vonatkozó korlátozások:

Értékelés szempontjából egyéb releváns körülmény: -

## Értékmeghatározás

Piaci összehasonlító adatok alapján

### AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

#### Piaci összehasonlító megközelítés

##### Összehasonlító adatok:

		Összeh. ingatlan I.		Összeh. ingatlan II.		Összeh. ingatlan III.		Összeh. ingatlan IV.		Összeh. ingatlan V.	
Elhelyezkedés, fekvés	vizsgált ingatla	1.,		2.,		3.,		4.,		5.,	
Leírás	vizsgált ingatla n	Bojt		Bojt		Berettyóújfalu		Kismarja		Pocsaj	
Terület	2 608 m2	2 532 m2	2 532 m2	1 100 m2	1 100 m2	1 445 m2	1 445 m2	5 464 m2	5 464 m2	3 829 m2	3 829 m2
Tranzakciós ár/ Kínálati ár		640 000 Ft		400 000 Ft		1 000 000 Ft		3 700 000 Ft		1 500 000 Ft	
Fajlagos érték		253 Ft/m2		364 Ft/m2		692 Ft/m2		677 Ft/m2		392 Ft/m2	
Adat forrása, dátuma		magyarország.hu		ingatlan.com		ingatlan.com		ingatlan.com		ingatlan.com	
		2021.szept.		2021.szept.		2021.szept.		2021.szept.		2021.szept.	

##### Korrektciók:

Kínálati ár	0%	-10%	-10%	-10%	-10%
Alapterületi eltérés	-5%	0%	0%	-15%	-10%
Elhelyezkedés	0%	-5%	0%	0%	0%
Műszaki állapot	0%	0%	0%	0%	0%
Telekadottságok	0%	-10%	-5%	0%	0%
Infrastruktúra	10%	0%	0%	0%	0%
Hasznosíthatóság	0%	0%	0%	0%	0%
Jogi helyzet	20%	0%	0%	0%	0%
fűtési mód	0%	0%	0%	0%	0%
<b>Összes korrekció:</b>	<b>25%</b>	<b>-25%</b>	<b>-15%</b>	<b>-25%</b>	<b>-20%</b>
<b>Módosított alapár:</b>	<b>316 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>273 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>588 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>508 Ft/m<sup>2</sup></b>	<b>313 Ft/m<sup>2</sup></b>
<b>Módosított alapár átlaga:</b>	<b>400 Ft/m<sup>2</sup></b>				

#### Az érték megállapítása

Terület	Módosított alapár átlaga	Érték
2 608 m <sup>2</sup>	400 Ft/m <sup>2</sup>	1 042 254 Ft

Egyedileg értékelendő elem:		
Érték mindösszesen:		1 042 254 Ft
<b>Az ingatlan értéke kerekítve, piaci módszerrel:</b>		<b>1 000 000 Ft</b>

## AZONOSÍTÓ ADATOK

Ügyiratszám: BK/2879-1/2021

magyarorszag.hu portálon való közzététel időpontja: 2021. június 30.

A jog gyakorlására nyitva álló határidő utolsó napja: 2021. augusztus 30.

Föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat: Bojt

A hirdetmény tárgya: Adás-vétel - Bojt hrsz.: 2146

Kategória: Föld

## FÖLDRÉSZLET ADATAI

A szerződés föld adás-vételére vonatkozik.

Település: Bojt

Helyrajzi szám: 2146

Vételár: 640.000.-Ft

Terület: 2532 m<sup>2</sup>

Művelési ág: szántó

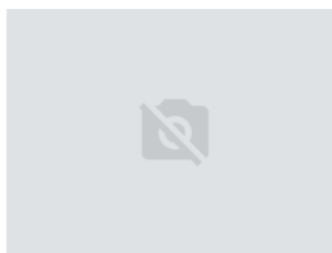
Tulajdoni hányad: 1/1

## CSATOLMÁNYOK:

[20210630095522992.pdf](#)



BOJT TELEPÜLÉS DEÁK F U. 32 SZ. ALATT 256 HRSZ. 719 M2 VALÓSÁGBAN BEÉPÍTETLEN TERÜLET 400 EZER FT



Építési telek - Berettyóújfalú

**1 000 000** Ft

Üzleti

1445 m<sup>2</sup> | 692 Ft/m<sup>2</sup>

Hajdú-Bihar, Berettyóújfalú, 42-es főút közelében

Horgászok által kedvelt, halastó mellett levő kert eladó. Építkezésre is alkalmas. Villany, víz megoldható! [HTTPS://INGATLAN.JOFOGAS.HU/HAJDU-BIHAR/BERETTYOUJFALU/TELEK-FOLD](https://ingatlan.jofoogas.hu/HAJDU-BIHAR/BERETTYOUJFALU/TELEK-FOLD)



**3.7 M Ft** 677 Ft/m<sup>2</sup>  
Mező utca, Kismarja  
5 464 m<sup>2</sup> telek

Eladó Kismarja Mező utcában 3 darab építési telek, egyben vagy külön külön is.

Mező utca 2. szám alatt : 1884 nm

Mező u 4. szám alatt : 2090 nm

Mező u 23. szám alatt : 1490 m<sup>2</sup>

A 3 db telek - 5464 nm - ára 3.770.000 Ft;

Külön - külön a telkek ára 1.500.000 Ft /db

[HTTPS://INGATLAN.COM/KISMARJA/ELADO+TELEK/LAKOOVEZETI-TELEK/32109667](https://ingatlan.com/kismarja/elado+telek/lakovezeti-telek/32109667)



**1.5 M Ft** 392 Ft/m<sup>2</sup>  
Ady Endre utca 6, Pocsaj  
3 829 m<sup>2</sup> telek

Eladó belterületi telek Pocsajban. Aszfaltozott utcában, főúttól 20 méterre található. A telek 2285m<sup>2</sup>, 277 hrsz melynek a 30% -a beépíthető, a közművek az utcában, a telek oldalában vannak.

[HTTPS://INGATLAN.COM/POCSAJ/ELADO+TELEK/LAKOOVEZETI-TELEK/28972583](https://ingatlan.com/pocsaj/elado+telek/lakovezeti-telek/28972583)

## ÖSSZEGZÉS

A számítások során a következő eredményeket kaptuk:

**Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló érték.** 1.000.000.- Ft

A végső értéket a **piaci összehasonlító értékelési** módszerrel meghatározott értéket vettem figyelembe.

## Ingatlan végső értékének meghatározása

### Piaci helyzetelemzés:

Település ingatlanforgalma: lélekszámának megfelelő

Forgalomképesség: forgalomképes

Hosszú távú értékállóság:

Megjegyzés: -

**Forgalmi érték: 1.000.000,- Ft**

**azaz**

**Egymillió forint**

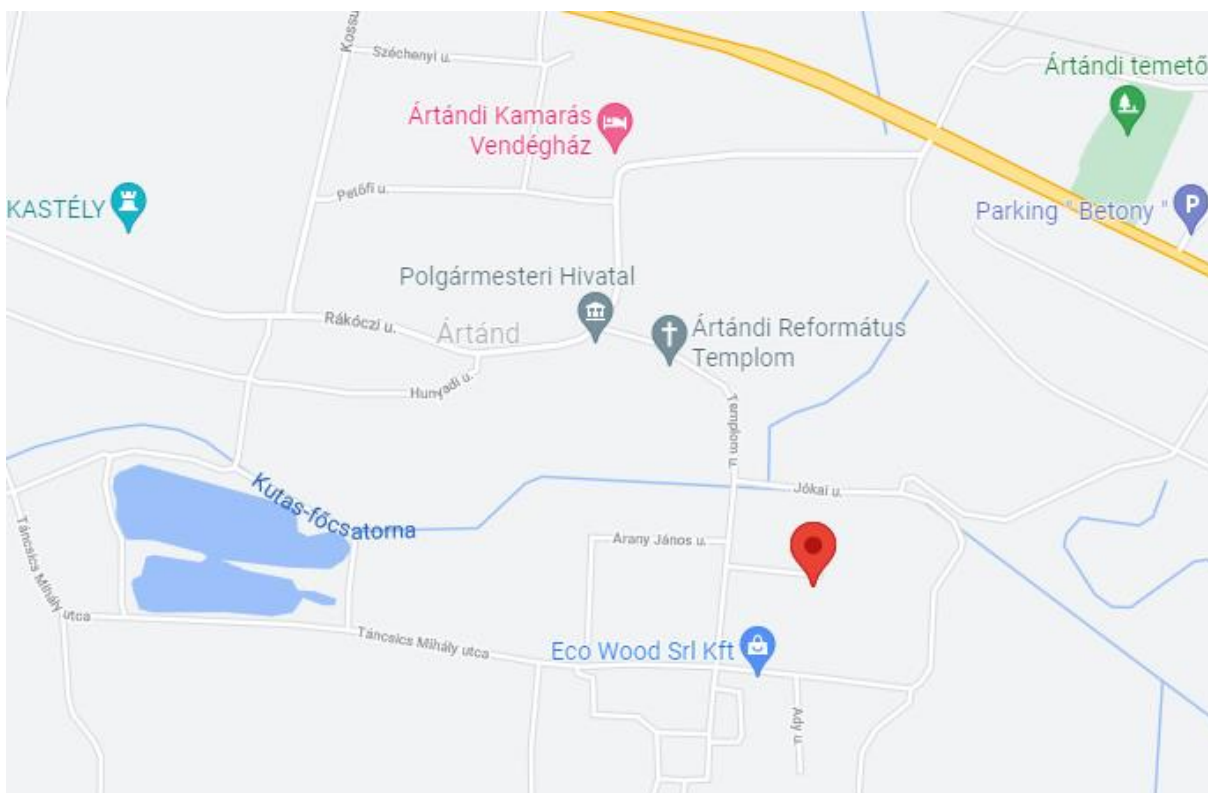
*A megállapított forgalmi érték per-, teher- és igénymentes állapotra vonatkozik.*

## MELLÉKLETEK

Megnevezés:

- Térképek
- Tulajdoni lap

forrás:e-kozmu



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Hajdú-Bihar Megyei Kormányhivatal  
Berethyújsáhu Kossuth L. u. 31.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: S0005/24894/2021

2021.09.17

ÁRTÁND

Szektor : 53

Balterület 292/2 helyrajzi szám

4115 ÁRTÁND Arany János utca 29. "Földfúvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület- kat.t.jöv. alrészlet adatai

ha.m2

k.fill.

ha.m2

k.fill.

Kivett beépítetlen terület

0

I.RÉSZ

2600

0.00

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31315/1992.02.20

jogcím: jogszabály alapján

jogállás: tulajdonos

név: ÁRTÁND KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 4115 ÁRTÁND Rákóczi utca 28

II.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

<https://www3.takarnet.hu/tullap/S030320210917102319Rq-133102932-2-13310296...> 2021. 09. 17.

Hajdú-Bihar Megyei Köormányhivatal  
Berettyóújfalu Kossuth L. u. 31.

### E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2021.09.17 10:25:57

Helyrajzi szám: ÁRTÁND belterület 292/2

Megrendelés szám: 7/977/2021

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 16527330002021



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!