

IGAZSÁGÜGYI INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a

Martfű 088/12 helyrajzi számú
ingatlanról

Készítette:

MILOTTA LÁSZLÓ
igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
5000 Szolnok, Boldog Sándor István krt. 17. 1/10.

Előzmények

Martfű Város Polgármesteri Hivatala megbízott az ingatlan forgalmi értékének megállapításával.

Az ingatlannál 2016. március 06-án tartottam helyszíni szemlét.

Telekkönyvi adatok

- | | |
|---------------------------------|--|
| 1. Az ingatlan helye: | Martfű külterület |
| 2. Helyrajzi száma: | 088/12 |
| 3. Művelési ága: | szántó 1, 2
erdő 1 |
| 4. Területe: | 1,4014 ha |
| - szántó: | 1,3324 ha |
| - erdő: | 0,0690 ha |
| 5. Kataszteri tiszta jövedelme: | 49,69 AK |
| - szántó: | 49,10 AK |
| - erdő: | 0,79 AK |
| 6. Tulajdonos: | Végh András
3300 Eger, Malomárok u. 16. |

Az ingatlan adottságai

Az értékelt ingatlan Jász-Nagykun-Szolnok megyében, martfű településen található, a megyeközponttól mintegy 20 km távolságra, a város külterületén, de a belterületi határ közelében mezőgazdasági ingatlanok környezetében.

Alakja szabálytalan sokszög, felszíne közel sík, bekerítetlen, közmű nélküli. Két oldalról termőföld, észak felől a városi szeméttelep, délről földút határolja, mely a kb. 200 m-re húzódó kunszentmártoni útról ágazik le.

A földút mellett keskeny erdősáv található, mely átlagosan 10 cm átmérőjű akácospól áll. Az ingatlan felőli része jó minőségű szántó, de 5 ha alatti, így nagyüzemi művelésre alkalmatlan.

A város rendezési terve szerint az ingatlan hosszú távon is mezőgazdasági övezetbe sorolt.

Az átlagos magyar termőföld jellemzői

Jellemző az 5 hektárt meghaladó, téglalap alak, mely már nagyüzemi módon művelhető. A termőföldek alföldi viszonylatban a jelentősebb településektől kb. 3-3,5 km távolságra helyezkednek el.

Jellemző megközelítési lehetőség a földút, amely bármely évszakban járható.

Jellemző a sík terület, az átlagos termőföld részben vízrendezett és részben meliorált. Emellett a termőföldek többsége nem öntözhető.

A művelést gátló tereptárgyak jelenléte nem jellemző, de ami mégis leggyakrabban előfordul, az a nagyfeszültségű vezeték, oszlop.

A gazdálkodási hajlandóság a Dunántúlon eléggé visszafogott, az Alföldön erősebb.

A jégkár valószínűsége csekély, a vadkármentéke gyenge – közepes.

A magyar táj jellemzően szelíd, lankás, barátságos, a földek többsége kerítetlen.

A hazai környezet jellemzően szemetes, a gazdasági környezetre a stagnálás a legjellemzőbb.

A termőföldek infrastrukturális ellátottsága országosan gyenge, az esetleges természeti védettség a hagyományos gazdálkodást általában hátrányosan érinti.

A jellemző kultúrállapot gyenge, közepes, de viszonylag gyorsan, mérsékelt költséggel javítható.

A nagy piaci felvevőhelyekhez, feldolgozókhöz közeli területek előnyt, míg a periférikus elhelyezkedésűek hátrányt jelentenek.

Az ingatlan jogi környezete, annak tisztasága jelentősen befolyásolja az értéket.

Az értékelés során fenti adottságok mérlegelésével korrigálhatjuk az értéket pozitív, vagy negatív irányban.

A külterületi ingatlanok értékének megállapítására az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet szerint két piaci értékelési módszer alkalmazható:

1. A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával végezhető el.

Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat kell figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgáltéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos, vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat szabad összehasonlítani, vagy különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni.

Az elemzett összehasonlító adatokból lehet az összehasonlító értéket meghatározni. Ez az érték fajlagos érték, mely 1 ha területre vonatkozik. Az ingatlan összehasonlító piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték Ft/ha és az ingatlan mérete (ha) szorzataként kell megállapítani.

A hozamértékelés módszerénél a szakmai előírások által megengedett mértékig az EU támogatást is beépítem a számításba.

2. Piaci értékelés hozamszámításon alapuló módszerrel

1. Az ingatlan értékét három, külön-külön értékelt tényező együttes összege határozza meg az alábbiak szerint:

$$F^é = F^{té} + T^é + É^é$$

ahol:

$F^é$: az ingatlan áfa nélküli forgalmi értéke (Ft),

$F^{té}$: a termőföld forgalmi értéke (Ft),

$T^é$: a telepítmény áfa nélküli értéke (Ft),

$É^é$: az ingatlanon található felépítmény, pince (épületek, építmények, föld alatti raktár) áfa nélküli forgalmi értéke (Ft).

A termőföld értékelését a földnyilvántartásban szereplő aranykorona érték figyelembevételével kell elvégezni. Kivételt képez ez alól a szőlő- és gyümölcsültetvény, valamint a halastó által foglalt termőföld.

A szőlő- és gyümölcsültetvényekkel borított termőföld értékelése az ültetvény telepítését megelőző művelési ág besoroláshoz tartozó aranykorona érték alapján történik. Ha az ültetvény korábban is ültetvény volt, a környék hasonló adottságú szántó területeinek jellemző aranykorona értékét kell alapul venni. Halastó esetében a tó által foglalt terület értékét a halastó közvetlen környezetében lévő termőföldek jellemző aranykorona értéke alapján kell megállapítani.

A termőföld forgalmi értékének meghatározására az alábbi képlet szolgál:

$$F_{t6} : / (P_j + B) \times P / : 2 \times i / \times (1 + k)$$

ahol:

F_{t6} : a termőföld forgalmi értéke (Ft),

P_j : a termőföld járadék jellegű jövedelme, étkezési búza kg/AK egységben. P 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 hasznobérleti díj és az értékelt ingatlan saját aranykorona értékének szorzatából számított földhozadék /étkezési búza kg/,

P : az étkezési búzának jelenleg alkalmazható hazai tőzsdei átlagára (Ft/kg),

i : tőkésítési kamatláb,

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

Értékbecslés piaci adatok összehasonlítása alapján

Az összehasonlításként megvizsgált – adathalmazból kiemelt - ingatlanok

Hely	Megnevezés művelési ág, minőség	Méret (ha)	Ár (Ft)	Fajlagos ár $F_a = \text{Ár}/\text{méret}$ (Ft/ha)
Martfű	szántó 1	1,4080	1.666.000,-	1.183.239,-
Martfű	szántó 2	1,8060	1.800.000,-	996.678,-
Martfű	szántó 1	0,8276	1.044.000,-	1.261.479,-
Martfű	szántó 2	1,6383	1.450.000,-	885.064,-
Martfű	szántó 1	4,0412	4.532.480,-	1.121.568,-

Piaci összehasonlítással kapott részeredmény

Megnevezés	Méret (ha)	Átlagos fajlagos ár (Ft/ha)	Korrekciós tényező (%)	Forgalmi érték (Ft) $F_\epsilon =$
	t	$\bar{a}f_a = \sum^n f_a / n$	k	$t * \bar{a}f_a (1 + k / 100)$
szántó 1	1,3324	1.089.605,-	0	1.451.790,-

Hozam alapú piaci értékbecsléssel kapott részeredmény

$$F_{te} = (P_j + B) \times P / 2 \times i / x (1 + k)$$

a	Tárgyi földrészlet 1 ha-ra jutó AK értéke (AK/ha)	36,85 AK/ha
a	Az értékelő által felülbírált, a további számításban alkalmazandó 1 ha-ra jutó AK értéke	36,85 AK/ha
nj	A termőföld megyére jellemző járadék jellegű jövedelme (étkezési búza kg/AK)	30,7 étk. búza kg/AK
b	A környezetben kialakult ill. tárgyi ingatlanra kötött haszonbérleti díj (étkezési búza kg/AK)	30,0 étk. búza kg/AK
p	A gabona intervenciós ára (Ft/tonna)	47.412,- Ft/tonna
P_{10c}	 (Ft/100 kg)	4.741,- Ft/100 kg
i	Tőkésítési kamatláb (%)	5%
t	Az értékelt alrészlet területe (ha)	1,3324 ha
k	Korrekciós tényező (%)	10%

Számítások:

$P_j = n_j * a$	Termőföld járadék jell. jövedelme (búza kg/ha)	1 131 étk. búza kg/ha
$B = b * a$	Haszonbérleti díj (búza kg/ha)	1 106 étk. búza kg/ha
$f_{t\acute{e}} = (P_j + B) * p_{100} / (2 * i)$	Termőföld fajlagos értéke (Ft/ha)	1.060.509,- Ft/ha
$f_{t\acute{e}k} = f_{t\acute{e}} * (1 + k/100)$	Termőföld korr. fajl. forgalmi értéke (Ft/ha)	1.166.560,- Ft/ha

Az alrészlet ültetvényének egyszerűsített költség alapú értékelése:

	Művelési ág	szántó
M_a	Művelési ág szerinti szorzótényező	1,00
$\ddot{u}k$	Ültetvény lefelé kerekített életkora (év)	
$\ddot{u}h$	Ültetvény neve és hasznos élettartama (év)	
$\ddot{u}t$	Ültetvény termőre fordulása	
TK	A szakmailag indokolt telepítési költség (Ft/ha)	

Számítások:

$f_{tm} = f_{t\acute{e}k} * M_a$	Termőföld fajlagos értéke M_a szorzóval (Ft/ha)	1.166.560,- Ft/ha
$F_{tm} = f_{tm} * t$	Termőföld értéke (Ft)	1.554.325,- Ft
$t_\acute{e} = k\% * TK; = (1 - (\ddot{u}k - \ddot{u}t) / \ddot{u}h) * TK$	Ültetvény fajlagos érték (Ft/ha)	0 Ft/ha
$T_\acute{e} = t_\acute{e} * t * \ddot{u}h$	Ültetvény érték (Ft)	
$FT_\acute{e} = F_{tm} + T_\acute{e}$	Termőföld és ültetvényérték összesen (Ft)	1.554.325,- Ft

Hozam alapú piaci értékbecsléssel kapott részeredmény a közvetlen támogatások figyelembe vételével

a	Tárgyi földrészlet 1 ha-ra jutó AK értéke (AK/ha)	36,85 AK/ha
a	Az értékelő által felülbírált, a további számításban alkalmazandó 1 ha-ra jutó AK értéke	36,85 AK/ha
n_{jm}	A termőföld megyére jellemző járadék jellegű jövedelme (étkezési búza kg/AK)	30,7 étk. búza kg/AK
p	Az EU gabona intervenciók ára (Ft/tonna)	47.412,- Ft/tonna
i	Tőkésítési kamatláb (%)	5%
t	Az értékelt alrészlet területe (ha)	1,3324 ha
m_t	Támogatott kultúra 1 ha-jára adott hazai kv-i támogatás a tárgyi évben (Ft/ha)	0,- Ft/ha
eu_t	Támogatott kultúra 1 ha-jára adott Eu. támogatás a tárgyi évben (Ft/ha)	65.798,- Ft/ha
d	Diszkont kamatláb	8,0 %
k	Korrektív tényező (%)	10%

Számítások:

$n_j = n_{jm} * a * p / 1000$	Föld járadék jellegű jövedelme (Ft/ha)	53.637,- Ft/ha
$T_{mt} = (m_t + eu_t)$	Tárgyévi teljes műv. támogatás (Ft/ha)	65.798,- Ft/ha
$h_{jöv} = (n_j + t_{mt}) - b * d$	Föld (haszonbérlet) jövedelme (Ft/ha)	119.435,- Ft/ha
$F_{té} = (n_j + t_{mt}) * 100 / i$	Termőföld haszonbérleti joggal nem terhelt, korr. nélküli forgalmi értéke (Ft/ha)	2.388.707,- Ft/ha
$F_{ték} = f_{té} * (1 + k / 100)$	Termőföld haszonbérleti joggal nem terhelt korr. fajlagos forgalmi értéke (Ft/ha)	2.627.578,- Ft/ha

Az alrészlet ültetvényének egyszerűsített költség alapú értékelése:

	Művelési ág	szántó
M_a	Művelési ág szerinti szorzótényező	1,00
$ük$	Ültetvény kora (év)	
$üh$	Ültetvény élettartama (év)	
$üt$	Ültetvény termőre fordulása (év)	
TK	A szakmailag indokolt telepítési költség (Ft/ha)	

Számítások:

$f_{tm}=f_{ték} \cdot M_a$	Termőföld fajlagos értéke M_a szorzóval (Ft/ha)	2.627.578,- Ft/ha
$F_{tm}=f_{tm} \cdot t$	Termőföld h. bérleti joggal nem terhelt értéke (Ft)	3.500.985,- Ft
$F_t=f_{tm}-HJ$	Termőföld értéke (Ft)	3.500.985,- Ft
$t_é=k\% \cdot TK, =$ $(1-(ük-üt)/üh) \cdot TK$	Ültetvény fajlagos érték (Ft/ha)	0 Ft/ha
$T_é=t_é \cdot t \cdot üh$	Ültetvény érték (Ft)	
$FT_é=F_{tm}-HJ+T_é$	Termőföld és ültetvényérték összesen (Ft)	3.500.985,- Ft

Korrekción tényezők és értékek (%):

a piaci összehasonlításokhoz, az összehasonlító adatoktól való eltérésekre:

	korrekciós tényező	alsó	felső	Becsült korrekció piaci összehasonlításhoz	Becsült korrekció hozamszámításhoz
1.	Forma, területi méret	-10	10	-10	-10
2.	Fekvés, földrajzi elhelyezkedés	-50	150	+10	+20
3.	Megközelítés, útviszonyok	-30	25	+10	
4.	Domborzati és lejtésviszonyok	-30	0		
5.	Vízjárás rendezettsége, melioráció	-20	20		
6.	Öntözés feltételei	0	30		
7.	Művelést gátló tereptárgyak	-15	0		
8.	Demográfiai viszonyok	-15	15		
9.	Gazdálkodási tradíciók, a lakosság fogékonysága, ráutaltsága a mg-i termelésre	-20	20		
10.	Szokásos mértéket meghaladó fagy,- jég,- vadkár valószínűsége	-70	5		
11.	Kerítettség	0	15		
12.	Esztétikai benyomás	-10	10		
13.	Környezeti állapot, szennyezettség	-10	5	-10	
14.	Gazdasági környezet	-20	20		
15.	Infrastruktúra, közműellátottság	0	20		

16.	A földterület természeti védettsége	-20	0		
17.	Kultúrállapot	-10	10		
18.	Egyéb (pl. átlagostól eltérő piaci, realizálási, feldolgozási viszonyok)	-25	25		
19.	Jogi környezet	-100	5		
	Összesen:			0	+10

Összesítő táblázat: A különböző értékbecslési módszerekkel kapott eredmények összehasonlítása, harmonizálása

Alrészlet	Terület (ha)	Piaci módszer	Hozam-szám. módszer	Tám-i alapú hozam módszer	Fajl. földért. (Ft/ha)	Termőföld értéke (Ft)
szántó 1	1,3324	1.451.790,-	1.554.325,-	3.500.985,-	1.178.047,-	1.569.630,-
Súlyozás		80%	15%	5%		

Erdő értékelés

Az erdősáv talaja azonos minőségű a mellette található szántóéval, azaz 1.178.047,- Ft/ha.

Számítási alapadatok:

Terület	0,0690 ha
A főállományt alkotó fafaj	akác
Erdőállomány kora	20 év
Termőhelyi osztály	1 oszt.
Átlagos átmérő	15 cm
Átlagos törzsmagasság	6,0 m
10*10 méteres mérőegységre jutó tőszám	9 db
Korrekciós tényező	0%

Számítások:

Talaj fajlagos értéke	1.178.047,- Ft/ha
Talaj korrigált fajlagos értéke	1.178.047,- Ft/ha
Talajterület értéke	81.285,- Ft
Faállomány fajlagos értéke átmérő szerint	1.900,- Ft/br.m ³
Erdő fatérfogata	7 br.m ³
Erdő faállomány értéke	12.510,- Ft
Erdővagyon értéke	93.795,- Ft

Összesítés

Szántóérték:	1.569.630,- Ft
Erdősáv értéke:	<u>93.795,- Ft</u>
Mindösszesen:	1.663.425,- Ft

Összegzés

A Martfű 088/12 helyrajzi számú mezőgazdasági ingatlan forgalmi értékét

1.663.425,- Ft-ban

határozom meg.

S z o l n o k, 2016. március 10.



MILOTTA LÁSZLÓ
 igazságügyi ingatlanforgalmi szakértő
 Felsőszintű európai minősítésű ingatlanszakértő (EUFIM)
 OKJ 54 minősítés

MILOTTA LÁSZLÓ
 ingatlanforgalmi igazságügyi szakértő
 Szolnok
 Ig. sz.: 1402



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Szolnoki Járási Hivatal
Szolnok 5001. Ostorosy 1/a. Pf.8.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/8406/2016

2016.02.24

MARTFŰ

Szektor: 61

Külterület 088/12 helyrajzi szám

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatak

művelési ág/kivett megnevezés/

RÉSZ

	min.o	terület ha m2	kat t. jöv k fill	alomszály ter ha m2	adatok kat. jöv k fill
a szántó	1	1 3324	40 10		
b erdő	1	690	79	5250	21.03
A földrészlet övezés területe.	1	1.4014	49 89	8066	28.07

2. bejegyző határozat: 46635/1995/1994 02.28

Kárpótlás

RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31186/1997/1994.06.07

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: Végő András

sz.név: Végő András

szül: 1967

a név: Blaszny Veronika

cím: 3300 EGER Malomárok utca 36

RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 46635/1995/1994 02.28

Önálló szöveges bejegyzés átjegyzése a 30/6 hrsz-ú ingatlanból.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 42197/2003 05 22

Önálló szöveges bejegyzés digitális alaptérkép érvénybe léptetésével tévképszelvény: án
váltás átvezetése

TULAJDONI LAP VEGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Szolnoki Járási Hivatal
Szolnok 5001. Ostor u. 1/a. Pf.8.

E-hiteles térképmásolat

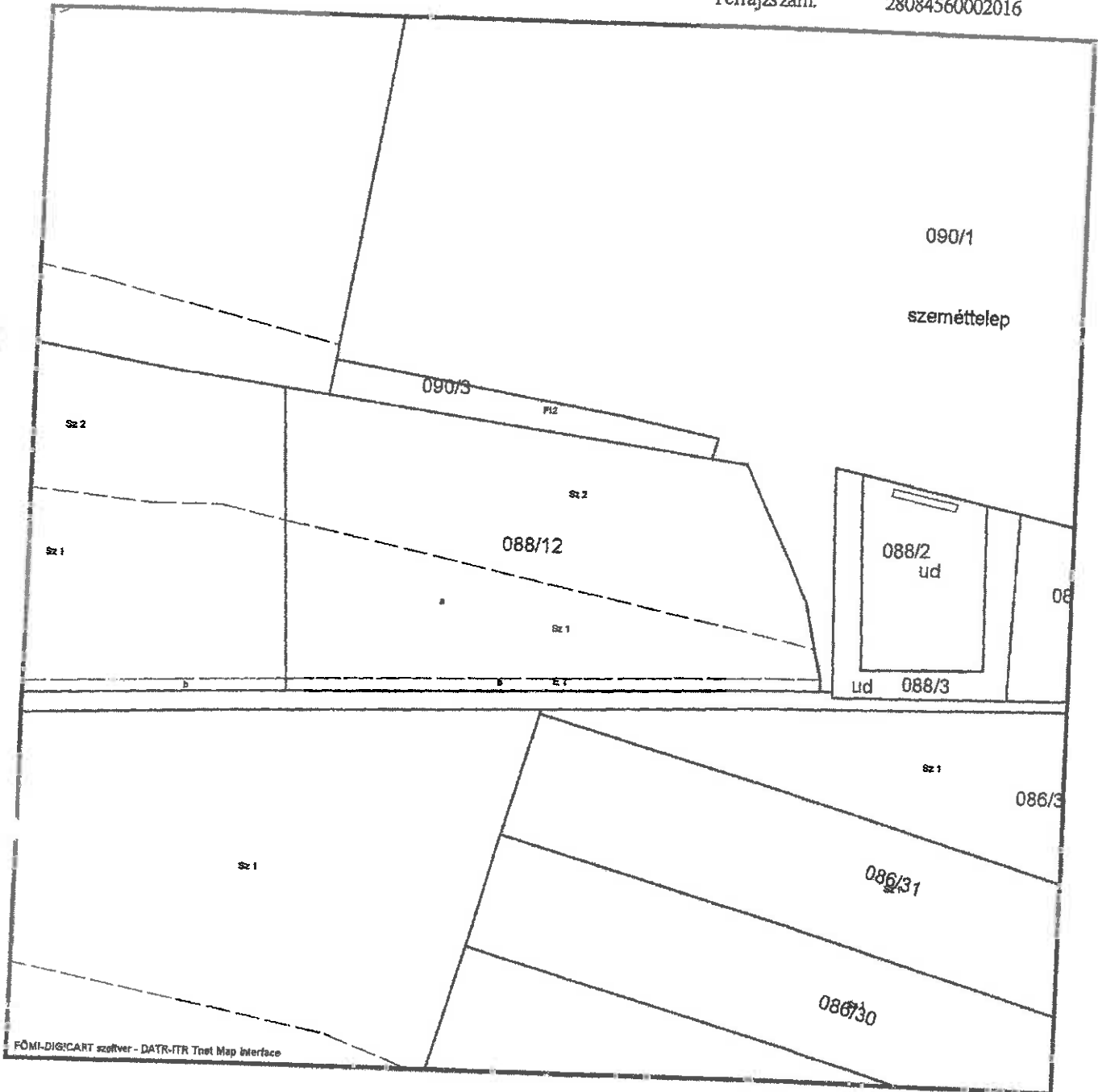
2016.03.03 15:38:14

Helyrajzi szám: MARTFŰ külterület 88/12

Megrendelés szám: 7/270/2016

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzs szám: 28084560002016



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyező az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával.

keresés (település, település hrsz, blokkazonosító) keres



HRSZ blokk

térkép segítség bejelentkezés

Válasszon
megyét:

Jász-Nagykun-Szolnok

Válasszon
települést:

Martfű

Helyrajzi szám
keresése:

088/12

keres

A település nevét
a felső
keresőmezőben is
megadhatja, akár
helyrajzi számmal
együtt.

Martfű 088/12