



Város Polgármestere

2051 Biatorbágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/213 mellék

Fax: 06 23 310-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu •
www.biatorbagy.hu

ELŐTERJESZTÉS

Biatorbágy, Katalin út (041 hrsz) megvásárlásáról ZÁRT

Tisztelt Képviselő-testület!

Biatorbágy, 041 hrsz-ú ingatlan, természetben a „Katalin út” magántulajdonban van, tulajdonosai Kollár Imréné és Dr. Csontos János.

Az ingatlan főbb adatai:

Területe: 6 ha 2034 m²

Művelési ágai: legelő, erdő, kivett, saját használatú út

Az ingatlan tulajdonosai felajánlották megvásárlásra a 041 hrsz-ú területet Biatorbágy Város Önkormányzata részére.

A mezőgazdasági művelési ágú és erdő besorolású területrészek miatt speciális, a termelésben lévő területekhez értő igazságügyi szakértői ingatlanforgalmi értékbecslés készült – az előterjesztéshez mellékelve.

Az ingatlan értékét az igazságügyi szakértő: 6 720 000,- Ft, azaz hatmillió-hétszázhuszezer forintban határozta meg.

Az ingatlan megvételét indokolja, hogy a Katalin hegyre felmenő „gerincút” nincs az Önkormányzat tulajdonában. Továbbá az ingatlanon az út nyomvonalának meghatározását követően, a fennmaradó területekből kertes mezőgazdasági terület és üdülőházas üdülőterületek alakíthatók ki.

Az egyes terület-felhasználási egységek az alábbiak szerint alakulnak:

- kertes mezőgazdasági terület: 1882 m²
- üdülőházas üdülőterület: 2 5253 m² (Hész előírás szerint a legkisebb telekterület 900 m²)

Az üdülőházas üdülőterületek kialakítása és értékesítése csak az erdő művelés alatt álló területek végleges más célú hasznosítását követően történhet.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 11. §. (2) c) bekezdése értelmében az Önkormányzat a Katalin-hegyen végzendő településfejlesztés érdekében megvásárolhatja a termőföldet. A 36. (1) h) alapján nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása. A 20.§ d) alapján elővásárlási jog nem áll fenn, így kifüggeszteni sem kell az adásvételi szerződést, hiszen a kifüggesztés az elővásárlásra jogosultak tájékoztatását célozza, akik itt nincsenek.

Jogszabályi háttér:

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény **11. § (1) A 10. §-ban** foglaltaktól eltérően, a föld tulajdonjogát - a Nemzeti Földalapról szóló

törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése, valamint közfoglalkozás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében - az állam, valamint a (2) bekezdésben meghatározott jogi személy is megszerezheti a (2) bekezdésben meghatározott esetekben és feltételekkel.

(2) A föld tulajdonjogát

a) a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye tartási, életjáradéki, gondozási, ajándékozási szerződés alapján, valamint végintézkedéssel,

b) jelzálog-hitelintézet a jelzálog-hitelintézetről és a jelzáloglevélről szóló törvényben foglalt korlátozásokkal és időtartamra,

c) a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat közfoglalkoztatás és szociális földprogram és településfejlesztés céljára szerezheti meg.

36. § (1) Nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása

a) az állam tulajdonszerzéséhez;

b) az állam, illetve az önkormányzat tulajdonában álló föld elidegenítéséhez;

c) a föld tulajdonjogának ajándékozás jogcímén történő átruházásához;

d) a közeli hozzátartozók közötti tulajdonjog átruházásához;

e) a tulajdonostársak közötti tulajdonjog átruházáshoz, ha ezzel a közös tulajdon megszüntetésére kerül sor;

f) a földnek jogszabályban foglalt módon, támogatás feltételeként más földműves részére való átadásával megvalósuló adás-vételhez;

g) a telekalakítási engedélyezési eljárás keretében történő tulajdonszerzéshez;

h) a 11. § (2) bekezdésében meghatározott tulajdonszerzéshez.

20. § Elővásárlási jog nem áll fenn

a) a közeli hozzátartozók közötti adás-vétel,

b) a tulajdonostársak közötti, a közös tulajdon megszüntetését eredményező adás-vétel,

c) a földnek jogszabályban foglalt módon, támogatás feltételeként más földműves részére való átadásával megvalósuló adás-vétel,

d) a 11. § (2) bekezdés c) pontjában meghatározott célból történő adás-vétel,

e) rekreációs célú földszerzés

esetén.

Kérem a Tisztelt testületet hozza meg döntését az ingatlan megvásárlásával kapcsolatban.

Biatorbágy, 2018. április 11.

**Tarjáni István s.k.
polgármester**

Készítette: Barsiné Vajk Ágnes

Ellenőrizte: Horváth Mónika

Határozati javaslat
Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2018 (IV. 26.) határozata

Biatorbágy, Katalin út (041 hrsz) megvásárlásáról

Biatorbágy Város képviselő-testülete:

1. tulajdonosaitól megvásárolja a Biatorbágy, Katalin út (041 hrsz) ingatlant,
2. a vételár: 6 720 000 Ft egy összegben,
3. a keretet a 2018. évi költségvetés 3.15. során biztosítja,
4. felkéri a Polgármestert, az adásvételi szerződés megkötésére, a Jegyzőt az ellenjegyzésre.

Határidő: 2018. július 31.

Felelős: Polgármester, Jegyző

Végrehajtásért felel: Műszaki Osztály

BIATORBÁGI VÁPOS FŐKÖZVELENYI HIVATAL

Erkeztetes száma: 13782

Iktatás ideje: 2017 OKT 02
V-169/12/2017

Iktatószám: B.V.A.

Ugyintéző: *Gratka TB-ut.*

**2051 Biatorbágy, külterület
HRSZ.: 041 ingatlan**

**INGATLANFORGALMI
ÉRTÉKBECSLÉSE**

ÖSSZEFOGLALÓ

Az értékelő társaság:	Pláne Mérnökiroda Kft H 1016. Budapest, Zsolt u. 6/C. Cgj.sz: 01-09-164138 prof.takacsnandor@gmail.com MOBIL: +36 70 275 3802		
Szakértő(k) neve:	Takács Nándor igazságügyi szakértő IM4582		
A helyszíni szemle időpontja:	2017.09.02		
Az értékelés fordulónapja:	2017.09.02		
Értékelési szakvélemény érvényessége:	180 nap a fordulónaptól számítva		
A megbízás célja:	Termőföld piaci értékének megállapítása		
Megbízó:	Biatorbágyi Önkormányzat		
Címe:	2051	Biatorbágy	Baross Gábor u. 2/a
ÖSSZEFOGLALÓ			
Az ingatlan címe:	2051	Biatorbágy	külterület
Az ingatlan helyrajzi száma / megye	_041		Pest megye
Hasznosítás a tulajdoni lap szerint	<i>legelő, út, erdő</i>		
a,c,f,g,h	legelő	52524 m ²	8,94 AK
b	kivett sh út	6910 m ²	0
d	erdő	2600 m ²	1,27 AK
		m ²	AK
		m ²	AK
	Össz.terület:	62 034 m ²	10,21 AK
Értékelt tulajdoni hányad:	1	/	1
Értékelt terület (hektár) és AK értéke	6,2034	ha	10,210 AK
Ingatlan teljes területe hektárban:	6,2034	ha	Fajlagos kataszteri jöved.:
Kataszteri jövedelem (AK):	10,21	AK	1,646 AK/ha
Az ingatlan értéke hozamelvű módszer szerint (1/1 tulajdoni arányra) Ft			360 000 Ft
Az ingatlan értéke piaci módszer szerint (1/1 tulajdoni arányra) Ft			6 720 000 Ft
Az ingatlan értéke (1/1 tulajdoni arányra) Ft			6 720 000 Ft
Értékelt tulajdoni hányad:	1	/	1
Az ingatlan értéke :			6 720 000 Ft

A megbízóval egyeztetve művelési ág szerinti értékbecslés készült, ennek során a rendezési terv értékalkotó hatását és a spekulációs várakozásokat figyelmen kívül hagytuk. Az erdő alrészlet esetében dr Balázs István igazságügyi szakértő 2600 nm-re eső érték megállapítását elfogadtuk.



Zsolt G. G. G.

PLÁNE mérnökiroda KFT.
1016 Budapest, Zsolt u. 6/C.

PLÁNE® mérnökiroda KFT.
MAGYAR INGATLANSZÖVETSÉG TAGJA

AZ INGATLAN ISMERTETÉSE			
Az ingatlan címe (ir.sz., település):	2051		Biatorbágy
Helyrajzi száma / megye:	041	Pest megye	megye
Bejegyzett tulajdonos(ok), tulajdoni hányad/uk:	Kollár Imréné, Dr. Csontos János		1 / 1
Az esetleges széljegyzet/ek tartalma:			
Az értékelt ingatlan tulajdoni lapján bejegyzett jogok (értékelt tul.-i h.):	III/3: Tigáz vezetékjog 2 nm-re. III/4.: Elmű vezetékjog 4463 nm-re, III/5.: ELMŰ vezetékjog 1189 nm-re.		
Az értékelt ingatlan tulajdoni lapján feljegyzett tények (értékelt tul.-i h.):			
Bejegyzett szolgalmak, vezetékjogok, érintettség:			m2
Az ingatlan területe m2 / minőségi osztály(ok):	62 034	m ²	Min.oszt.: 2
Az ingatlan alakja, formája:	Szabálytalan alakú		
Az ingatlan határai, kerítettsége:	Ingatlanhatárok felismerhetőek.		
Ingatlan-határok jellemzése:	ÉNy	zártkertek, termőföld	
	DNy		
	EK		
	DK	zártkertek	
A település rangja, lakosok száma:	Város	12 000 fő	
A település rövid jellemzése	Biatorbágy Pest megye nyugati, dunántúli részén fekszik. Északnyugatról az 1984-ig hozzá tartozott Herceghalom, északról Páty, északkeletről Budakeszi, keletről Budaörs, délkeletről Törökbálint, délről Sósút, nyugatról pedig a Fejér megyei Etyek határolja. Északi oldalán áll 1977 óta a Budapest–Hegyeshalom–Rajka-vasútvonal jelenlegi helyi vasútállomása. Autóbuszsal megközelíthető a 760-as, 762-es, 763-as, 767-es, 778-as, 782-es, 1253-as és 1256-os járatokkal.[3] A város belterülete a Zsámbéki-medencében terül el, ezt északnyugati-délkeleti irányban a Budai-hegység övezi, a keleti rész a Budaörsi-medencébe nyúlik át. Agglomerációs település		
Elhelyezkedése, fekvése:	Az értékelt ingatlan a település ÉNy-i külterületén található, a belterületől ÉNy-ra, attól mintegy 2.100 m-re. Az ingatlan műútól 400 m-re elérhető, közvetlenül földúton keresztül bejárható.		
Tájékozása, iránya:	DNy-ÉK-i irányultságú "L" alak		
Legközelebbi település, távolság:	Biatorbágy		km
Legközelebbi épület jellege, távolság	zártkertek két oldalon		km
Ipari, mezőgazd.-i létesítm.től való távolság			km
Domborzati és lejtésvizonyok:	Sík terület		
A környező ingatlanok jellemző hasznosítási formája	zártkertek		
Megközelíthetősége:	Az ingatlan a Boglárka utcából ÉK-i irányba nyílik, aszfaltozott úton megközelíthető		
Infrastruktúra:	A területen kiépített az elektromos közmű. (egyéb közmű nem kiépített)		
A haszn. jelenlegi formája a tul.lap szerint:	legelő, út, erdő		
Értékelhető telepítmény	nincs	Részletes jellemzést ld. továbbiakban	
Beépítettség	nem beépít	X	beépített Beép. foka: 0%
Talajtípus	Réti csernozjom talaj		
Jelenlegi hasznosítás	A terület út művelési ága hasznosított, a többi művelési ág használaton kívül van. Az erdő alrészlet elhanyagolt.		

Korlátozó feltételek:			
<p>* A megállapított érték az ingatlan per-, igény- és tehermentes állapotára vonatkozik.</p> <p>* A megállapított érték a fordulónaptól számított 180 napig érvényes azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági</p> <p>* A számítás során a teljes ingatlan értékét állapítjuk meg és ebből számoljuk vissza a tulajdoni hányadra vonatkozó forgalmi értéket.</p> <p>* A bejegyzett bányaszolgalmi jog kapcsán nem áll rendelkezésünkre dokumentum, feltételezzük, hogy a kialakult értékre nincs számottevő befolyással.</p> <p>* Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készült. Az értékelés díja nem áll összefüggésben a meghatározott forgalmi értékkel. Az értékmeghatározást a Megbízó személyes szempontjai nem befolyásolták.</p> <p>* Az értékelés a vonatkozó 54/1997(VIII.1.) FM rendelet illetve az NFA iránymutatásai alapján készült.</p>			
Az ingatlan földrajzi környezete			
Éghajlati viszonyok (napsütéses órák száma, középhőmérséklet, csapadék)	Éghajlata kontinentális, meglehetősen hideg téllel és meleg nyárral. A csapadékháztartása jobb az alföldi átlagnál, ugyanis a területtől légvonalban mindössze 60-70 km-re emelkednek az Erdélyi-szigethegység igen magas, 1800 métert is meghaladó láncai (Béli-hegység, Bihar-hegység, Vigyázó-hegység), ezért megugrik az éves csapadék-mennyiség, 550-600 mm-re. A évi napsütéses órák száma is magas országos viszonylatban. A természetes növénytakaró eredetileg erdős-ligetes sztyeppe volt, azonban ezt legkésőbb a 19. század végére mindenhol feltörték, majd a nagy folyószabályozások idején maradték természetes jellegét is elvesztette, szántófölddé és kultúrtájává alakult. A megye területén így mára kb. 25 ezer hektárra csökkent az erdős terület, az is főleg a megye északkeleti részén található (Mályvádi erdők és a Körös folyók ártéri erdői). A terület mai állapotvilága is ehhez alkalmazkodott, de apróvadak viszonylag nagy számban találhatók a területen.		
Vízrajzi viszonyok	Komolyabb vízhatástól független terület		
Demográfiai viszonyok	Stagnáló		
Az ingatlan gazdasági környezete			
Értékeléskor fennálló földhasználati viszonyok	Tulajdonosi és haszonbérleti hasznosítás jellemző.		
Értékeléskor fennálló földhasználati viszonyok változási tendenciái	Várható a tulajdonosi hasznosítási mód növekedése.		
Termőföld helyi forgalma	Keresleti piac jellemző		
Aktuális hirdetésmények jellemző átlagára:	2000000-3000000 Ft/ha	100-200 000	Ft/Ak
Az ingatlan piaci környezete			
Értékeléskor fennálló földértékviszonyok	Értéktartás prognosztizálható.		
A helyi viszonyokra jellemző termőföld értékesítési szokások	Szabad piaci megítélés jellemző.		
Kereslet-kínálat viszonyok	Keresleti piac jellemző		
Bejegyzett földhasználat (név, cím)	n.a.		
Földhasználat jogcíme	n.a.		
Művelést gátló tereptárgy	nincs		
Környezeti állapot (szemrevétel. és szóbeli info. alapján)	Környezetszennyezés nem látható, vizsgálata nem volt feladatunk.		
Az ingatlan értékét befolyásoló tényezők			
Vonatkozó rendezési terv ismertetése			
Üh1 és Köu zóna			
Blokk azonosító / EOV:		K:	É:
Tulajdoni lapon bejegyzett Natura 2000 terület	igen	nem	X
Védett terület	igen	nem	X
Bejegyzett vezetékjog, szolgálat	van	X	nincs
Egyéb, az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény:			
A környezetben zártkertek vannak, szántó, szőlő kert művelési ágak a jellemzőek. A területről mintegy 1,7 hektár üdülőházak övezet (10%-os beépíthetőséggel), a többi közutas zóna. Az értékelés során művelési ág szerinti értéket állapítottunk meg, figyelmen kívül hagyva a spekulációs várakozásokat. az útra külterületi mezőgazdasági utak árazását alkalmaztuk.			
Fajlagos Ak érték:	1,646	AK/ha	Minősítés: gyenge

Az alkalmazott módszertan ismertetése

PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ -MÓDSZER LEÍRÁS

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak az vizsgált estre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni.

Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal.

Minimálisan három tényadatot kell a számításához felhasználni.

Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására. Ez az érték fajlagos érték, mely általában egy hektár területre vonatkozik. Az ingatlan összehasonlító piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték (Ft/ha) és az ingatlan mérete (ha) szorzataként kell megállapítani.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték kiszámítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az alaphalmaz kiválasztásának legfontosabb szempontjai:

- a vizsgált ingatlanéhoz hasonló földrajzi elhelyezkedés,
- az alaphalmazban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal.

Az alaphalmaz adatainak átlagáról jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során, figyelmen kívül kell hagyni.

Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni.

Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni.

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Telekadottság:

- telek alakja
- tájolás
- lejtés
- építési lehetőségek
- talajtani viszonyok
- növényzet
- telek tartozékai

Infrastruktúra:

- villany
- víz
- gázellátás
- csatorna (felszíni és szennyvíz)
- szemétszállítás
- közlekedés (tömegközlekedés, útburkolat)
- megközelíthetőség

Környezeti szempontok:

- szomszédok és szomszédos létesítmények
- övezet
- kilátás, panoráma
- szennyező források, környezeti ártalmak

Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

- tulajdonviszonyok rendezettsége
- osztott tulajdon, résztulajdon
- kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog)
- az ing. nyilv. bejegyzett egyéb jogok, tények
- vízbázisvédelmi védőövezet
- OTÉK és a helyi építési szabályozás

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni.

Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

HOZAMSZÁMÍTÁS-MÓDSZER LEÍRÁSA

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

$$Fé = Fté + Té + Éé$$

Ahol:

Fé: az ingatlan ÁFA nélküli forgalmi értéke (Ft)

Fté: a termőföld forgalmi értéke (Ft)

Té: a telepítmény ÁFA nélküli értéke (Ft)

Éé: az ingatlanon található felépítmény, pince (épületek, építmények, földalatti 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 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:

$$Fté = \left\{ \left((P_j + B) \times p \right) / (2 \times i) \right\} \times (1 + k)$$

Ahol:

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

P_j: a termőföld járadék jellegű jövedelme (étkezési búza kg)

B: az ingatlan közvetlen környezetében jellemzőnek tekinthető haszonbérleti díj (étk. 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 korrekciós tényező.

Alkalmazható korrekciós tényezők:

- alak, forma, terület mérete,
- fekvés,
- elhelyzkedés,
- megközelíthetőség, útviszonyok,
- domborzati és lejtési viszonyok,
- vízjárás rendezettsége,
- művelést gátló tereptárgyak,
- esztétikai benyomás,
- szokásostól eltérő fagy-, jég-, vadkár valószínűség,
- öntözés, öntözhetőség,
- kerítettség,
- üzemszerű művelést szolgáló építmények,
- gazdasági környezet, megélhetési viszonyok,
- demográfiai viszonyok,
- a föld művelése iránti hajlandóság,
- tápanyaggazdálkodás, agrokémiai beavatkozás,
- melioráció,
- kultúrallapot,
- környezet szennyezettsége, tartós környezeti károsodás,
- természeti védettség (Natura 2000, stb.).

Az alkalmazott tőzsdei búzaár levezetése

A hozamszámításnál a vonatkozó 54/1997-es FM rendelet 2. számú mellékletének előírása alapján a tárgyévét megelőző tőzsdei búzaár adatközlések átlag értékét vettük figyelembe.

Étkezési búza tőzsdei átlagárak (Ft/t) - BUDAPESTI ÉRTÉKTŐZSDE 2016

Malmi búza (mill wheat)	március	augusztus	szepetembe	december	ÁTLAG
Átlagárak (Ft/t)	46 457	40 476	41 000	41 000	42 233

Forrás: bet.hu

A táblázatban havi átlagárak értelmezése:

Az egyes határidős termékek határidős piacán az adott havi lejáratot (szállítási hónapot) megelőző hónap tőzszenapjain az adott lejáratra kialakult elszámolóárak számtani átlaga. Az adatok forrása: Budapesti Értéktőzsde.

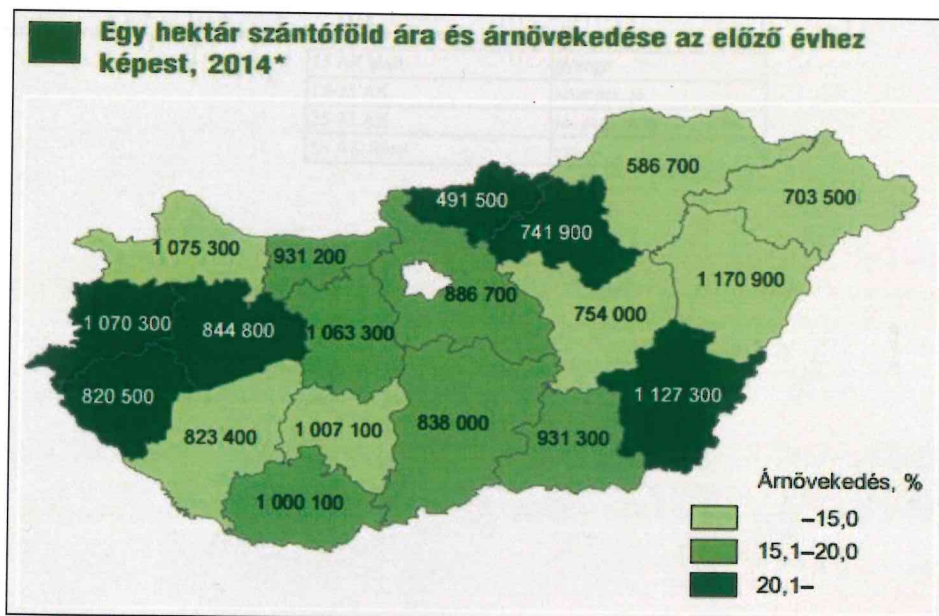
Földpiaci kitekintés

Piaci viszonyok között a földhasználatot a különböző nemzetgazdasági ágak termelési funkciója és a háztartások fogyasztási igényei illetve ezek versenye alakítja. A földhasználatért folyó verseny motíválója a különböző funkciók térbeli szétválása (pl. a háztartások lakó, fogyasztói, s munkavégző funkcióinak elkülönülése). A föld kiasajátíthatóságának lehetőségéből kiindulva nyilvánvaló, hogy ennek kereslete és kínálata piaci térben ill. ennek körülményei között jelenik meg.

Mivel a föld kötött erőforrás, alternatív hasznosítása korlátozott, ezért kínálata rugalmatlannak (árától, bérleti díjától függetlennek) tekinthető. Ebből eredően használata járadékfizetéssel jár, a föld bérleti díját pedig egyértelműen a kereslet alakulása határozza meg. A **földérték** megítélését alapvetően határozzák meg az **ökológiai** (természeti-, termőhelyi) **tényezők**. Ilyenek például a genetikai talajtípus, talajtulajdonságok (kötöttség, humuszellátottság), a vízgazdálkodás, fekvés, lejtésviszonyok stb.

Földárak és bérleti díjak Magyarországon

Közismert, hogy a rendszerváltást követően a kárpótlási folyamat keretében a földárak zömmel 1000 Ft/AK értékkel kerültek forgalomba. Ezt követően egy töretlen növekedés figyelhető meg az árakban, figyelembe véve azt is, hogy a sokszor indokolatlanul, szakmai hozzáértést nélkülöző vélemények évenkénti ár-többszöröződét jövedőlttek, amelyen egyetlen esetben sem valósultak meg ezidáig.



Forrás: KSH, 2015

A megyék közötti jelentősek a különbségek, ezek pedig évről-évre fennmaradnak.

2014-ben minden megyében emelkedtek az átlagárak az egy évvel korábbihoz képest, az árváltozás mértékében viszont jelentős eltérések voltak az egyes megyék között. Leginkább Nógrád megyében nőtt a szántóföld ára (45%-kal), amely még így sem éri el az országos átlag felét. Ezt követte Heves (33%), Zala (30%), majd Veszprém megye (29%) árnövekedése. Kismértékben emelkedtek az árak Tolna (2,0%) és Borsod-Abaúj-Zemplén (6,0%) megyékben.

2014-ben az országban átlagosan 36%-kal kevesebb szántóföldet értékesítettek, mint az előző évben. A legtöbb földterület Szabolcs-Szatmár-Bereg és Jász-Nagykun-Szolnok megyében cserélt gazdát, annak ellenére, hogy az értékesített terület nagysága ezekben a megyékben is csökkent. Az értékesítés volumene csak Veszprém, Heves, Vas és Komárom-Esztergom megyében növekedett, a legnagyobb forgalomélénkülés is ezekben a megyékben volt.

A hanyatló térségek olyan terület egységek, ahol az értékesítés átlag feletti volt 2014-ben, de a megelőző évhez képest már csökkent. Ezek közül Hajdú-Bihar és Pest megyében egyaránt 12, míg Győr-Moson-Sopron megyében 47%-kal esett vissza az értékesítés a 2013. évi forgalomhoz képest.

2014-ben élénkült az értékesítés volumene Komárom-Esztergom és Zala megyében: az előbbiben 37, az utóbbiban pedig 7%-kal növekedett az előző évi értékesítéshez képest.

A pangó térségek olyan megyék, ahol a keletkezett forgalmi érték átlag alatti, és az előző évhez viszonyítva is csökkent. Ezek közül a legmérsékeltebb volt a forgalom Baranya, Tolna és Bács-Kiskun megyében.

Az aranykorona szerinti kategorizálás a földpiaci szegmensben egyezményesen a következőképp történik:

15 AK alatt	gyenge
15-25 AK	közepes, jó
25-35 AK	jó, nagyon jó
35 AK felett	extra

PIACI ÖSSZEHAJONLÍTÓ MÓDSZER

PIACI ALAPÚ ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

(Csoportos összehasonlítás módszertani elve alapján)

54/1997 FM rendelet szerint

Hrsz. 041

Megye/település/elhelyezk.:

Pest megye

2051 Biatorbágy külterület

Művelési ág:

Terület

Fajl.AK érték

a,c,f,g,h	legelő	52524 m ²	8,94	1,70 t/ha
Össz.:		52524 m ²	10,21 AK	

a,c legelő Művelési ág piaci értékelése (minimum 5 adat)

hrsz	Település	kistérség	Műv. ág	Ing. jellege	Év	Ing. területe m2	Közös tulajd. ill.	Fajlagos ár Ft/ha	Tul. arány
1 0178/8	Biatorbágy	Budaörsi	szántó	termőföld (küter.)	2016	16 258	1	3 075 409	1,00
2 0190/31	Biatorbágy	Budaörsi	szántó	termőföld (küter.)	2016	10 676	1	2 997 377	1,00
3 0307/2	Biatorbágy	Budaörsi	szántó	termőföld (küter.)	2017	5 367	1	2 794 857	1,00
4 020/11	Páty	Budaörsi	szántó	termőföld (küter.)	2015	23 291	1	2 649 951	1,00
5 011/40	Páty	Budaörsi	szántó	termőföld (küter.)	2016	26 737	1	3 328 720	1,00
6 052/40	Pusztazámor	Budaörsi	szántó	termőföld (küter.)	2016	28433	1	2 198 150	1,00
ÁTLAG:								2 840 744	

0,4

Fajlagos települési átlagár (tranzakciós adat):

1 136 298 Ft/ha

Alkalmazott korrekciók:

- alak, forma, területi méret,
- megközelíthetőség, fekvés, elhelyezkedés
- művelést gátló létesítmények
- kerítettség
- öntözés, öntözhetőség,
- demográfiai viszonyok, gazdasági környezet,
- vízjárás rendezettsége (belvíz, árterület)
- domborzat, lejtés
- művelési ág, idegen betelepítés
- egyéb:
- egyéb:

-10%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

0%

Korrekciók összege:

-10%

korrigált hektár

1 022 668

Ft/AK

Értékel terület

5,2524 ha

Terület értéke

5 371 461

Ft

d kivett saját használatú út Művelési ág piaci értékelése

lr.sz.	Település		Műv. ág	Ing. jellege	Év	Ing. területe m2	Közös tulajd. ill.	Fajlagos ár Ft/ha	Tul. arány
1 2060	Bicske	zártkert	kivett út		2014	387	1	1 291 990	1,00
2 2051	Biatorbágy	zártkert	kivett út		2016	394	1	1 015 228	1,00
3 2085	Pilisvörösvár	zártkert	kivett út		2016	800	1	1 250 000	1,00
ÁTLAG:								1 185 739	

Fajlagos települési átlagár (tranzakciós adat):

1 185 739 Ft/ha

Alkalmazott korrekciók:

- alak, forma, területi méret,
- megközelíthetőség, fekvés, elhelyezkedés
- művelést gátló létesítmények
- kerítettség
- öntözés, öntözhetőség,
- demográfiai viszonyok, gazdasági környezet,

0%

0%

0%

0%

0%

0%

d

- vízfás rendezettsége (belvíz, árterület)
- domborzat, lejtés
- művelési ág, idegen betelepítés
- egyéb:
- egyéb:

0%
0%
0%
0%
0%
0%

Korrekciók összege:

0%

korrigált hektár

1 185 739	Ft/AK
-----------	-------

Értékel terület	0,6910	ha
Terület értéke	819 346	Ft

ÖSSZESÍTŐ MŰVELÉSI ÁGANKÉNT:

a,c,f,g,h	legelő	5 371 461	Ft
b	kivett saját használt út	819 346	Ft
d	erdő	531 000	Ft

az erdőrésztlet esetében dr Balázs István ig. szakértő által közölt eredményét elfogadjuk. A szakvélemény a Megbízó irattárában hozzáférhető.

Összesített értékek: **6 721 807** Ft

A környezetben zártkertek vannak, szántó, szőlő kert művelési ágak a jellemzőek. A területből mintegy 1,7 hektár üdülőházhoz övezet (10%-os beépíthetőséggel), a többi közutas zóna. Az értékelés során művelési ág szerinti értéket állapítottunk meg, figyelmen kívül hagyva a spekulációs várakozásokat. az útra külterületi mezőgazdasági utak árazását alkalmaztuk.

Az értékelt ingatlan piaci alapú teljes értéke tízezres nagyságrendre kerekítve:

6 720 000

Tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni k

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám:30005/49620/2017

2017.06.06

BIATORBÁGY

Szektor : 61

Külterület 041 helyrajzi szám

		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:		terület	kat.t. jöv.	osztály adatok	
alrészlet adatak	min.o	ha m2	k.fill.	ter.	kat. jöv.
művelési ág/kivett megnevezés/				ha m2	k.fill.
a legelő	4	2530	0.93		
b Kivett szaját használatú út	0	6910	0.00		
c legelő	4	3038	0.92		
d erdő	4	2600	1.27		
f legelő	4	2.0059	3.41		
g legelő	4	6212	1.06		
h legelő	4	2.0605	3.52		
A földrészlet összes területe:		6.2034	10.21		
		II. RÉSZ			
2. tulajdoni hányad: 511/1022					
bejegyző határozat, érkezési idő: 66445/1994.09.03					
jogcím: földkiadás					
jogállás: tulajdonos					
név : Kollár Imréné					
sz.név: Kollár Anna Mária					
szül. : 1943					
a.név : Boróka Anna Mária					
cím : 2051 BIATORBÁGY Meggyfa utca 21					
3. tulajdoni hányad: 511/1022					
bejegyző határozat, érkezési idő: 66445/1994.09.03					
jogcím: földkiadás					
jogállás: tulajdonos					
név : Dr. Csontos János					
sz.név: Csontos János					
szül. : 1945					
a.név : Réder Anna					
cím : 2051 BIATORBÁGY Komáromi Ferenc utca 23/A					
		III. RÉSZ			
3. bejegyző határozat, érkezési idő: 36310/2010.03.11					
Vezetékjog					
2 m2 nagyságú területre, 58K/442/2/2010. számú hatósági bizonyítvány alapján.					
jogosult:					
név: TIGÁS-DSO FÜLDGÉZŐSÉGI KFT					
cím : 4200 HAJDÚBŐSÖSZLŐ Rákóczi utca 184					

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Budapesti Járási Hivatal Földhivatali Osztály
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/49620/2017

2017.06.06

BIATORBÁGY

Szektor : 61

Külterület 041 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H. K. E. S. Z.

4. bejegyző határozat, érkezési idő: 59807/2010.11.03

Vezeték jog

az ingatlanból 4463 m2 nagyságú területre, az MKEH VMB-112/2010. engedélyszámú jogerős határozata alapján /5-1865/2009.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 46866/2011.08.05

Vezeték jog

VMB-142/2011 engedély számú, (20378) Biatorbágy 1. sz. 0,4 kV-os vezetékhálózatra vonatkozó vezetékhálózati vázrajz szerint 1189 m²-re az ingatlan területéből.

jogosult:

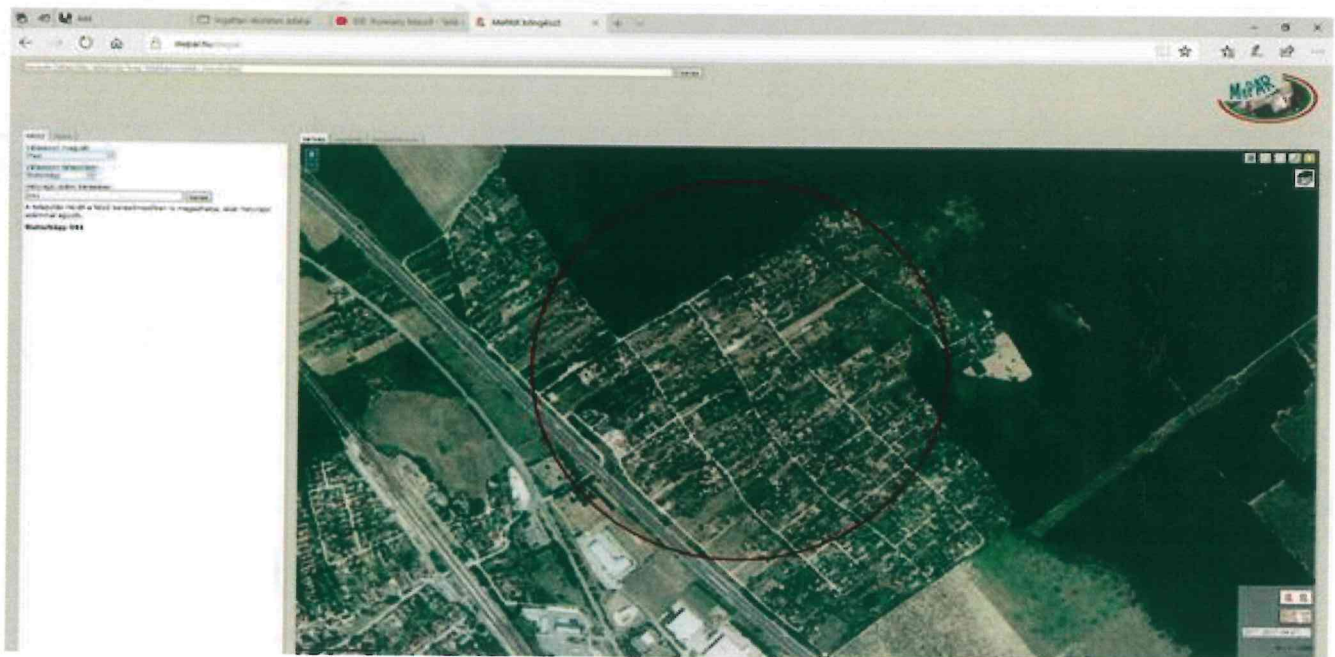
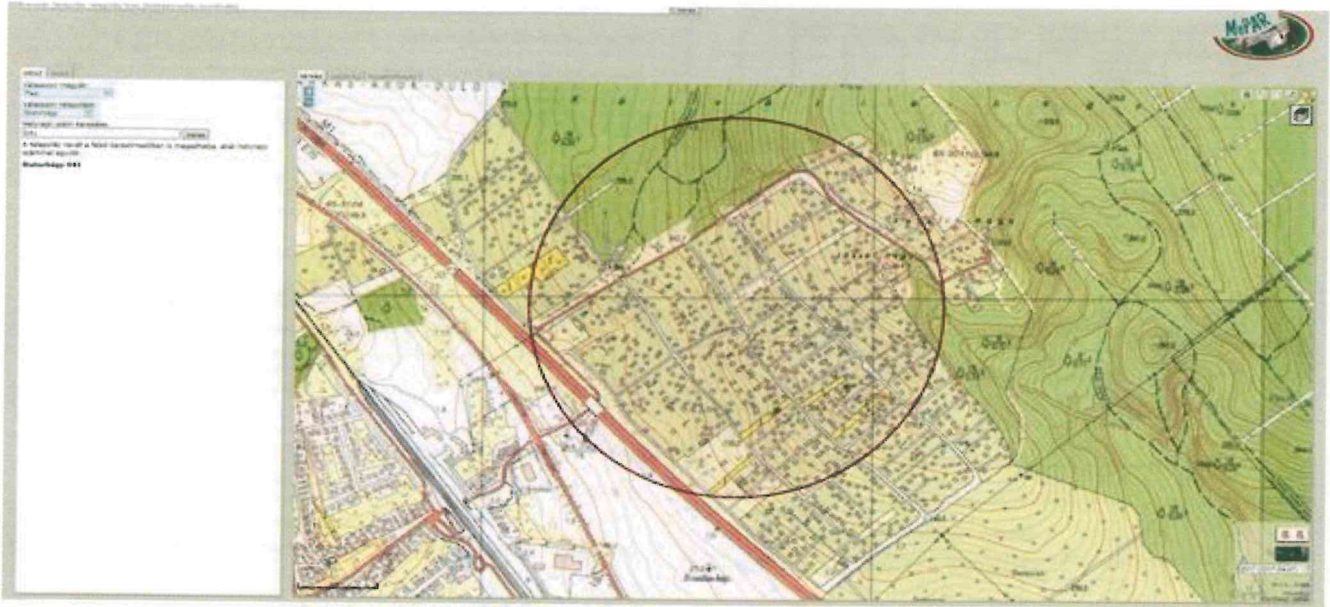
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Itt erővel nem rendelkezik



<http://terkep.biatorbagy.hu/>

- B) A Gkz-9 jelű építési övezetben:**
- Az M1 autópálya tengelyétől számított 100 m-en, és az 1 sz. főút tengelyétől számított 100 m-en belül bármilyen létesítmény elhelyezése csak az Rendkes közterületi hozzájárulással lehet.
 - A területen belül az autópálya felé való átjáró legkevesebb 20 m-es, az 1 sz. főút felé minden legkevesebb 10 m-es átjáróval kell telepíteni és fenntartani.
 - A gazdasági területen feltétlenül meg kell tartani az előírt méreteket 5 m.
 - Építhető a területen belül csak az M1 autópálya tengelyétől számított 75 m-re, ill. az 1 sz. főút tengelyétől mint 30 m-re lehet elhelyezni.
- (F) A Gkz-4, Gkz-8 és a Gkz-9 övezetekben a 120 kV-os föld feletti vezetékek biztonságos üzemeltetése érdekében:**
- Az övezetben a szél, nyugatkeletben lévő, 1,3 m-en lévő szélvédő létezik. A területen áthaladó 120 kV-os nagyteljesítményű átviteli vezetékek hálózati támaszpontjainak a területen minden irányban 8-8 m-en belül semmilyen építmény elhelyezése nem engedélyezett. A vezetékek alatti nem tűzveszélyes anyagok, a telepítés maximum 4,5 m távolságtartással, az illetékes áramszolgáltató hozzájárulásával elhelyezhető.

- (G) A Gkz-10 jelű építési övezetben:**
- Építmények a környezetvédelmi és természetvédelmi hatóság hozzájárulásával létesíthetők.
 - Az övezet területén építhetők, építmények létesíthetők feltétele a szennyvíztisztító bővítése.
 - A 14,0 m-nél keskenyebb telkeken építmény nem létesíthető.

**41. §
Hévígyi házaz övezet területén építési előírások**

- Az Hévígyi házaz terület az időközben elhelyezett építési előírásokkal és telekhasználati szabályokkal, amelyen telkeken az egyik építési egység magába foglalja az övezet (épület) helyezhető el.
- Az építési övezetben lévő rendelkezési kikötés nem megengedett.
- Az építési teleken az előző kiegészítő rendelkezési előírásokat nem helyettesítik el.
 - házfölddel kapcsolatos egyéb létesítmény.
 - nem kereskedelmi célú vendégház.
- A Hévígyi házaz övezet területén
 - egy övezetben építhető épület, valamint
 - a terület rendelkezésével összhangban lévő, az övezetben építési célú kereskedelmi, vendégházi rendelkezési egység helyezhető el.
- Az övezet területén a beépítési számokhoz a figyelembe vehető telekterület legkevesebb a legkevesebb kiegészítő területtel kétszerese mértéke lehet.
- Az építési övezetben lévő rendelkezési kikötés nem megengedett.
- Az övezet területén az építési feltétele a hévígyi házaz övezet területén a 12. § és 13. §-ben megengedett előírásokkal.

**42. §
Hévígyi házaz övezet területén építési előírások**

- A Hévígyi házaz területén építési övezet és a telekhasználati vonatkozó előírásokat az előzőekben foglaltakkal.

Övezet jel	Építési mód	A kivétel nélküli telek		Az építési övezetben megengedett			
		legnagyobb terület	legnagyobb mérete	legnagyobb területi hányados	legnagyobb területi hányados	az övezetben megengedett legnagyobb építési mérete	előírt minimális mérete
sz	m	%	%	%	m	arbit	
ÖH-1	sz	900	14	10	1,5	(1,5) 4,3	0,1
ÖH-2	sz	400	14	15	20	(1,5) 4,3	0,15

- sz: szabadonálló beépített ház**
- Az ÖH-1 övezetben:
 - Az övezetben csak a szabadonálló hűtési, kikapcsoló vagy kikapcsolás, másrészt megközelíthető telek alakú, ill. nyújtóhűtési telek nem alakítható ki.
 - Az övezetben az előírt mérete a négyzet alakú területen a terület legkevesebb 2 m, a négyzet alakú területen a terület és egyéb utca felé legkevesebb 5 m.
 - A területen lévő építmények egy építési övezetben kell kialakítani.
 - A kialakított épület hossza legfeljebb 20,0 m lehet.
 - Az ÖH-2 övezetben:
 - az övezetben elhelyezhető szabadonálló rendelkezési egység legfeljebb 4 szabadonálló.
 - az övezetben az előírt mérete a szabadonálló beépítést figyelembe véve kell meghatározni.

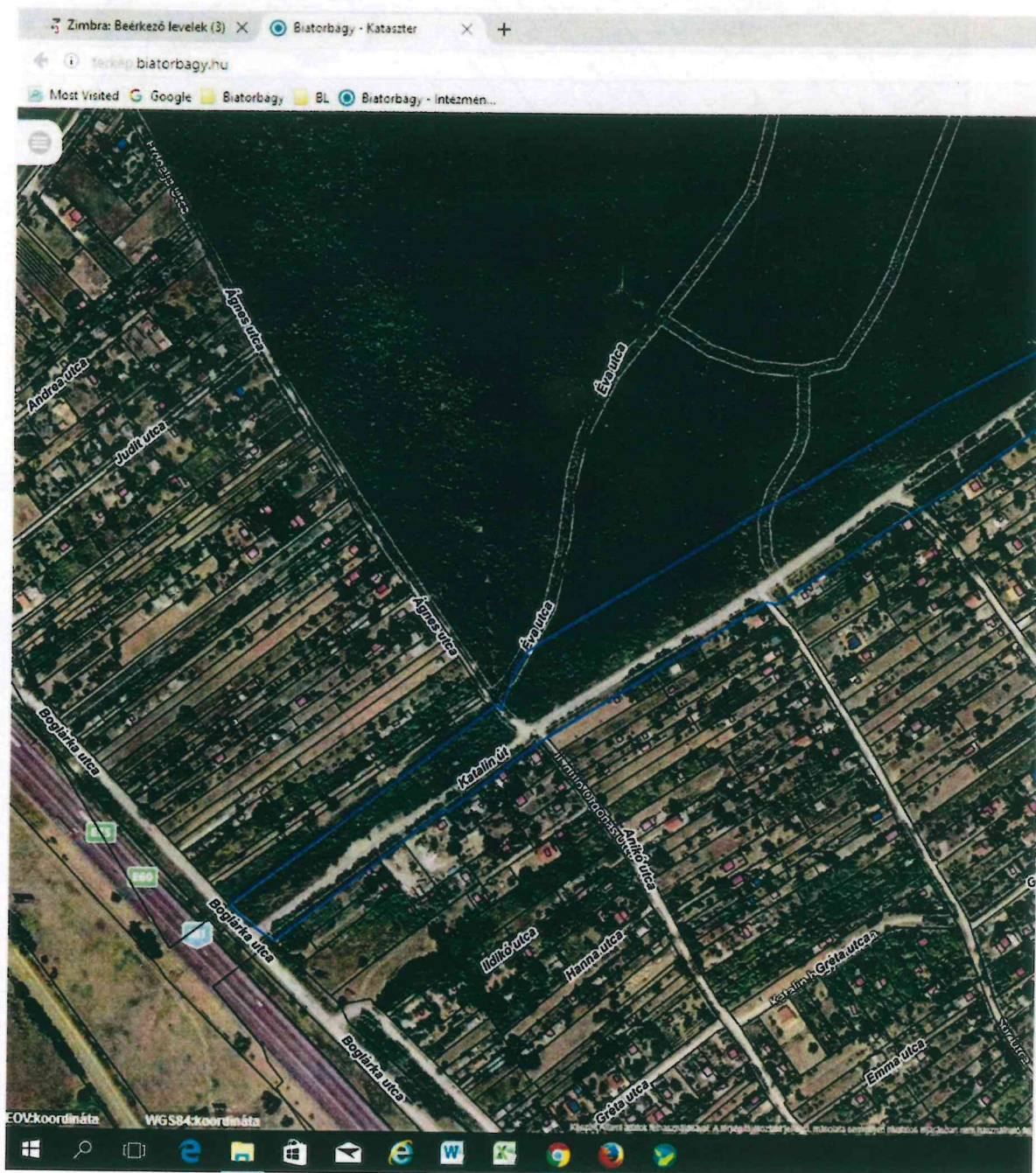
**43. §
Központi házaz övezet területén építési előírások**

- A Központi terület építési övezetében csak a területi határokon, amelyeken az elhelyezhető építmények rendelkezési méretei magába foglalják az övezetben megengedett kikötésű telekhatárolás a védelmi igényeket.
- A Központi terület építési övezetében elhelyezhető rendelkezési telek az adott övezet előírásai rendelkezések.
- A Központi terület építési övezetében kiegészítő rendelkezési építmények elhelyezhető:
 - személygépkocsó tároló.
 - egyéb a rendelkezési területtel kapcsolatos kikötésű telekhatárolás.
- A Központi terület építési övezetében önálló lakó rendelkezési épület nem helyezhető el, kivéve, ha az építési övezet előírásai másféleképpen nem rendelkezik.

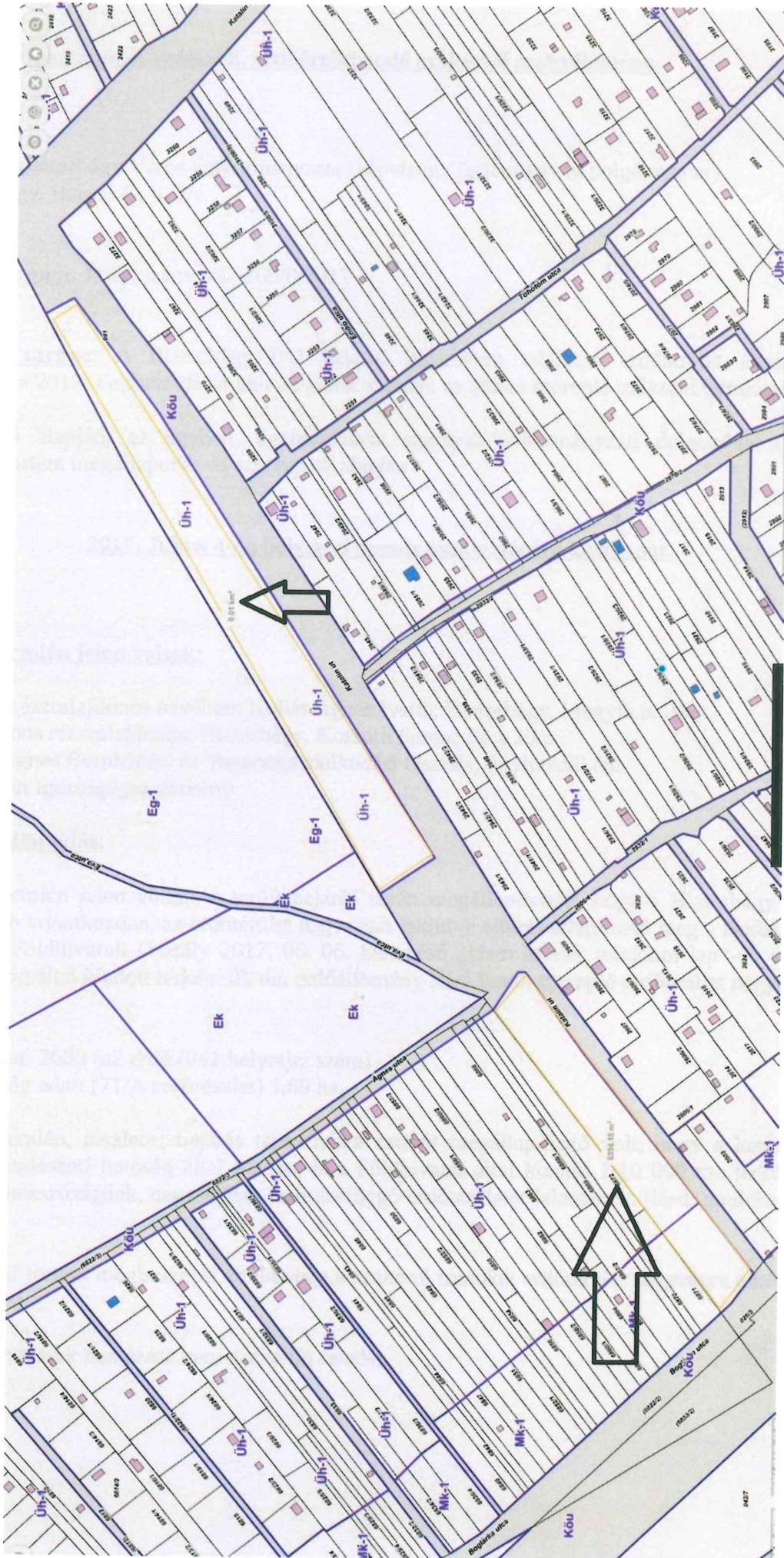


BIATORBÁGY HRSZ.: 041





BIATORBÁGY HRSZ.: 041



3 péld.

Igazságügyi erdészeti, erdőértékbecslő szakértői szakvélemény.

Megrendelő: Biatorbágy Város Önkormányzata (képviseli: Tarjáni István polgármester)
2051 Biatorbágy, Baross G. u. 2/a.

Megrendelő száma: Iktatószám: VO-169/8/2017

Megrendelés tárgya: A Biatorbágy 041 hrsz.-ú ingatlanon található erdőterület értékelési szakvélemény a 2017. Február 28-án kelt árajánlat alapján, az abban szereplő műszaki tartalommal.

A megrendelő alapján, az ügyben, ügyintézőként szereplő önkormányzati dolgozóval (lásd: megrendelő) történt megállapodás és szervezése alapján

2017. Július 4-én helyszíni szemle megtartására került sor.

A helyszíni szemlén jelen voltak:

Kollár Imréné résztulajdonos nevében: Kollár Ágnes Ivetta, Biatorbágy, Megyfa u. 21.
Dr. Csontos János résztulajdonos: Biatorbágy, Kossuth Ferenc utca 23/a
Barsiné Vajk Ágnes Beruházási és Vagyongazdálkodási Osztály, ügyintézőként
dr. Balázs István igazságügyi szakértő

Előzetes megállapodás.

A helyszíni szemlén jelen voltak, a területbejárás során megállapították, hogy a Biatorbágy 041 hrsz.-ú területre vonatkozóan, az erdőterület nagyságát tekintve eltérés állapítható meg a Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály 2017. 06. 06. keltezésű „Nem hiteles tulajdoni lap”-on és az erdészeti hatóság által kiadott térkép, ill. ún. erdőállomány leíró lapon szereplő erdőterület nagysága között.

Földhivatali adat: 2600 m² erdő (041 helyrajzi szám)
Erdészeti hatóság adat: (71/A erdőrészlet) 1,89 ha.

A helyszíni szemlén, részletes bejárás tapasztalata szerint megállapítható volt, hogy a kérdéses erdőterület az erdészeti hatóság által kiadott és a Földhivatal által kiadott 1:10 000 ma térképek szerint azonos hosszúságúak, nagyságnak és összefüggő erdőterületet jelentenek. (lásd: mellékelt 1. sz. térképek.)

A jelenvoltagekkel történt megbeszélés értelmében a szakértő mindkét erdőterület nagyságra elkészíti az értékszámítást.

Az eltérő területadatok tisztázása nem szakértői feladat.

d/4

Az igazságügyi erdészeti,- erdőértékbecslő szakértő szakvélemény külön-külön a 2600 m² erdőterületre, és az 1,89 ha erdőterületre is elkészítésre került.(!) Egyúttal az üzemtervi területen jelenleg meglévő – állományleíró lap szerint – élőfa érték is meghatározásra került.

Az erdőterületet a Hivatal ügyintézője és a jelenlévő két tulajdonos mutatta meg a szakértő részére.

Rendelkezésre bocsájtott dokumentumok a következők:

Biatorbágy Külterület 041 hrsz nem hiteles tulajdoni lapja, 1:10 000 méretarányú(ma) Budakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály 2017. 06. 06. keltezésű E- hiteles térképmásolat. Erdészeti Hatóság által kiadott Biatorbágy 71A jelű erdőrészlet ún. állományleíró lapja, NÉBIH EI. NyTO. által kiadott, Biatorbágy 71 tag A részletre vonatkozó 2017. 06. 06-án készült „Nyilvántartási térkép másolat.”

A fenti felsorolt dokumentumokat a jelen igazságügyi erdészeti,- erdőértékbecslő/számítási szakértői szakvéleményhez – mindegyik példányhoz – fénymásolatban mellékeljük. Ezeket a megrendelő bocsájtotta a szakértő rendelkezésére.

A lábon álló faállomány értékének és talajértékének meghatározása.

Az erdőterületek faállományának jelenkori és véghasználatkori faállományának értékét, számítását az 1,89 ha területre és a 2600 m²(0,2600 ha) területre vonatkozóan az 1. sz. táblázat, míg a talajértékeket és az összes értékeket a 2. sz. táblázat tartalmazza. Ennek alapján -(jelenkori érték)- az 1,89 ha erdőterület faállomány+talajértéke: 3 861 000.-Ft a 2600 m²(0,2600 ha) erdőterület faállomány+talajértéke: 531 000.-Ft

/:Részleteket a két táblázat rögzíti:/

Az összehasonlíthatóság céljából összesítve – tájékoztatásként – rögzítjük a jelenlegi, üzemtervi lábon álló fatérfogat szerinti ún. élőfaértékeket is (talajérték nélkül)

-A 1,89 ha erdőterületre: 228,69 m³ üzemtervi fatérfogat.(lásd: állományleíró lap)
228,69 m³ x 16 500.-Ft/m³ = 3 773 385.-Ft (élőfa érték)

- A 0,2600 ha erdőterületre: 0,2600 ha x 121 m³ ha x 16 500.-Ft = 519 000.-Ft
31,46m³

A részletes számítási adatokat az 1. és 2. sz. táblázat tartalmazza.

Megállapítható, hogy a jelenkori faállomány mennyisége még nem érte el azt a fatömeget, amely az üzemtervi állományleíró lap szerinti 1,1,2,3, és 4 ún. fatermési táblázatok (pl. 561 m³/ha magas kőrisre, fafajra vonatkozóan, stb. tartalmaznak. Az üzemterv szerint jelenlegi 1 ha fatömeg/fatérfogata: 121 m³, és ennek alapján az 1,89 ha fatömege: 228,69 m³. (121 m³x1,89 ha)

Szükséges megjegyezni, hogy a faállomány jelenlegi életkora, fafajtól függően 11, ill. 26 éves az állományleíró lap szerint. Ennek alapján, figyelembe véve az üzemtervi állományleíró lap szerinti 55 év, ill. 70 év ún. vágásérettségi korokat, az erdő faállományának véghasználati letermelése csak 44 év múlva lehetséges.

Jelenleg ún. törzskiválasztó gyérítés végezhető, a teljes üzemtervi területen 32 m³ mennyiségben az 1,89 ha erdőterületre vonatkoztatva.

Az erdőterület értékének meghatározására alkalmazott módszer az alábbi:

Az erdőgazdálkodási üzemterv (erdőterv) és egyéb dokumentumok (alább felsorolva) felhasználásával (adattáblázatok, együtthatók, stb.) a Nemzeti Földalapkezelő Szervezet (NFA) által kiadott standartok, előírások alapján és szerint készült el az erdőrészlet értékbecslése, faállomány+talajérték együttesen.

Az erdőterület (faállomány+erdőtalaj) jelenlegi állapotának figyelembevételével kellett az erdőrészlet értékét meghatározni, a Nyugat- Magyarországi Egyetem (NyME) ill. Soproni Erdőmérnöki Egyetem által kiadott számítási módszer (ún. hozamérték számítás) alkalmazásával, véghasználati állományra vonatkozóan.

A talajérték számításhoz a költségértékeket (pl: erdőfelújítás költségértéke, stb.) az Erdészeti Tudományos Intézet (ERTI) által kiadott táblázat és NyME (SEE) által kiadott összes táblázat adatait használtuk fel.

A faanyag piaci, forgalmi értékét/árait a környező erdőgazdasági, más erdőgazdálkodók árjegyzékei, saját adatbázis, internetes adatokból, ill. míg a költségértékeket (pl: kitermelés, deponálás, szállítás, stb.) szintén erdőgazdálkodók, saját adatokból vettük.

A faárak: Minőségtől, osztálytól függően általában II. osztályú rönk, ill. tűzifa árakat vettünk figyelembe. Ezek átlag adatok. A fakitermelés költségénél a lábon álló faállomány jelenlegi méreteivel számoltunk.

A talajérték számításhoz használt képlet: Márkus -féle: t.V-C
 ahol: V=véghasználati faállományérték; C-Co=erdőfelújítás költségértéke. 1,opf-1
 t- 1,1-1,2 gyakorlati adat (elő-használat) p=tőkésítési kamatláb.

Az erdőterület faállományának értékét az ún. hozamérték számítással határoztuk meg, azzal, hogy a faállomány jelenleg nem termelhető le. A hozamérték számításnál a várható (üzemtervi adat szerint) fatömegmennyiség jelenlegi értékét, diszkontálással határoztuk meg.

Egyéb megjegyzések:

Az erdőterület más jellegű igénybevétele csak előzetes erdészeti hatósági engedély birtokában lehetséges és az erdőterület ilyen jellegű igénybevétele az erdőtvény és végrehajtási rendeletei szerint ún. erdővédelmi járulék fizetési kötelezettséggel jár.

Ennek részleteit – miután nem szakértői feladat – csak jelezni kívánjuk és erre vonatkozó rendelkezéseket „Az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (módosítva) VII. fejezet (Az erdő igénybevétele és megosztása) részletesen szabályozza.

Felhasznált irodalom: dr. Soop László szerkesztette Fatömeg számítási táblázat (Mezőgazdasági Kiadó. Bp. 2000) Márkus- Mészáros: Erdőérték számítás (Mezőgazdasági Kiadó Bp. 2000.) Tőkésítési kamatláb az NFS által kiadott táblázatból vettük. Erdészeti Alapismeretek. (Dr. Tompa Károly, Mezőgazdasági Kiadó. Bp. 1975.)

Budapest, 2017. Július 25.


Dr. Balázs István

Igazságügyi erdészeti,- erdőértékbecslő szakértő

1. sz. táblázat

Biatorbágy 71/A 1,89 ha erdőrésztlet

Várható véghasználat fatérzfogattól visszakövetkeztetés a jelenlegi fatömegre.

Az állomány életkora: 26 év, vágásérettségi kor: 70 év

11 55

Fafaj megnevezése:	Magas kőrös	Magas kőrös	Mezeli juhár	Mezeli juhár	Akác	Összesítés
Elegyarány	31	30	23	11	5	100%
Aktuális üzemtervi fatérzfogat br.m3	113,4	37,8	34	28,4	15,1	228,69
Hasonló minőségű állományok (1,1,2,3,4 FTO)	1 FTO	1 FTO	2 FTO	3 FTO	4 FTO	
várható véghasználati fatömege 1 ha-on:	561	474	350	318	230	
Előhasználati szorzó(t)	1,1	1,1	1,1	1,1	1,1	
Iparifa kihozatal %	50	50	40	40	30	
Bruttó - nettó kihozatali arány %	85	85	85	85	85	
Átlagárbevétel Ft/nettó m3	16 500.-	16 500.-	16 000.-	16 000.-	15 500.-	
Összes költség Ft/nettó m3	3 000.-	3 000.-	3 000.-	3 000.-	3 000.-	
Nettó tőár	13 500.-	13 500.-	13 000.-	13 000.-	12 500.-	
Terület arány:	0,5859	0,567	0,4347	0,2079	0,0945	
P érték %	2,25	2,50	2,50	2,25	2,25	
Az erdőrésztlet várható hozamértéke fafaj.	4 149 000.-	3 392 000.-	1 849 000.-	804 000.-	254 000.-	10 448 000.-
Az erdőrésztlet nettó jelen értéke:	(70-26)	(55-11)	(55-11)	(70-26)	(70-26)	
	4149000/2,6769	3392000/2,9638	1849000/2,9638	804000/2,6769	254000/2,6769	
Nevező érték	2,6769	2,9638	2,9638	2,6769	2,6769	
Nettó jelen érték:	1549 900.-	1 145 000.-	624 000.-	300 000.-	95 000.-	3 714 000.-

1 ha értéke: 1 965 000.-Ft
 0,2600 ha értéke: 1 965 000.-Ft/ha x0,2600 ha
 (Földhivatali adat): 510 900.-Ft

2. sz. táblázat

Biatorbágy 71/A erdőrészlet – 1,89 ha – talajérték és faállomány összesített értéke.

Sorsz:	erdőrészlet jele	terület ha	véghaszn.áll.érték Ft	célállomány	Co/ha eFt	Cox terület Ft	P	Vgh.kor.1,oph-1	Számított talajérték Ft	Faállomány érték Ft	Összes érték Ft
1	71/A	1,89	10 448 000.-	EKL 100%	137 800.-	260 000.-	0,033	70/55 5,01 (átl.=6,3) 8,84	147 000.-	3 714 000.-	3 861 000.-

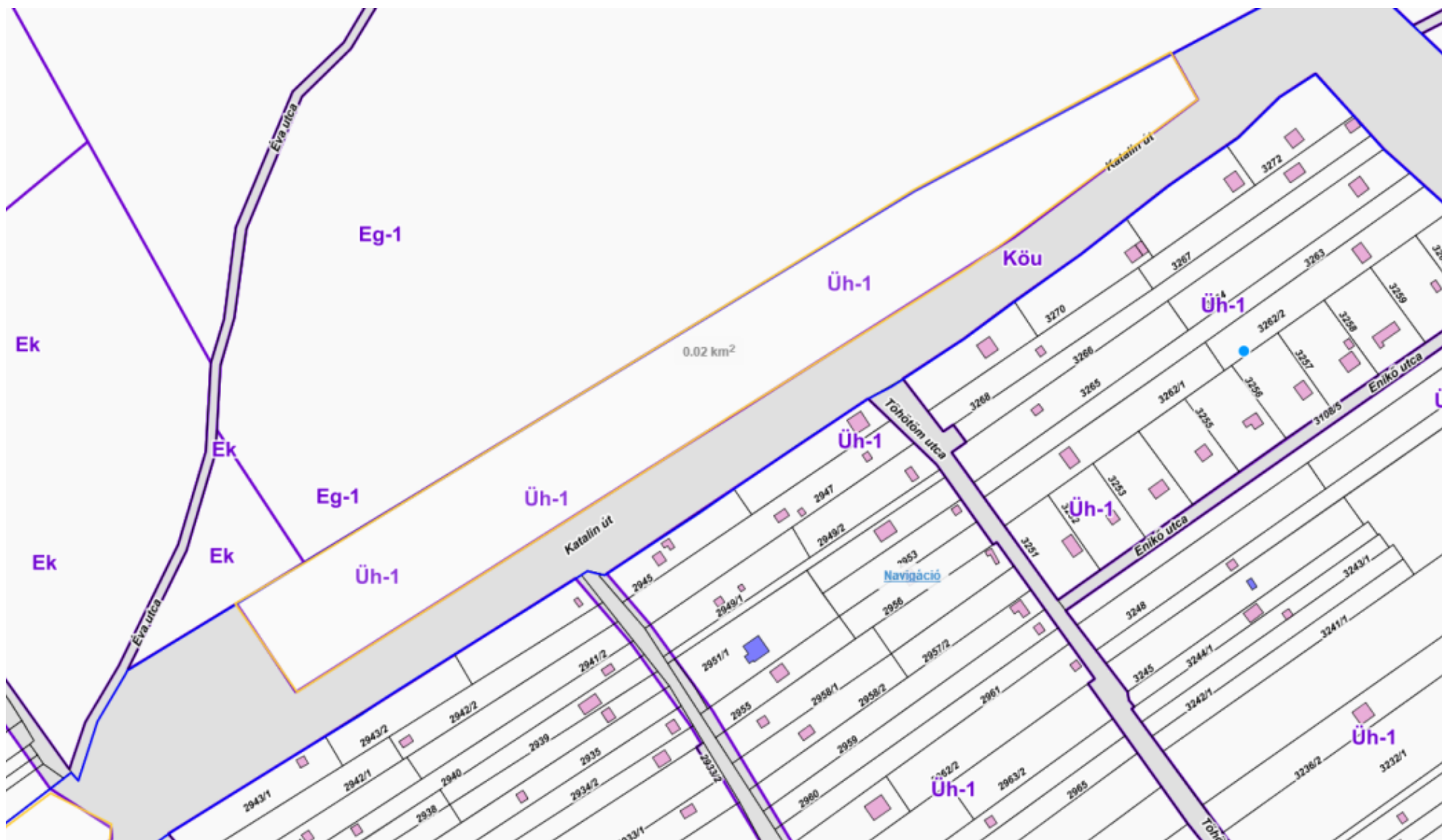
A teljes 1,89 ha erdőterület jelen értéke; talajérték+faállomány értéke: **3 861 000.-Ft**

A földhivatali tulajdoni lapon szereplő 2600 m2 erdőterület értéke: **531 000.-Ft (3 861 000.-Ft:1,89 ha x 0,2600 ha)**

Szabályozási tervlap

041 hrsz

Kivágat 1.



Szabályozási tervlap

041 hrsz

Kivágat 2

