



## ELŐLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

AZ ELŐTERJESZTÉS CÍME: **Biatorbágy 04/12 és 04/13 hrsz.-ú ingatlanok megvásárlásáról**

MELLÉKLETEI:

Ingatlanforgalmi értébecslés

Övások területigényének a rajza

AZ ELŐTERJESZTÉST TÁRGYALJA: Pénzügyi- és Városfejlesztési Bizottság és Képviselő testület

ÜLÉS TÍPUSA: zárt

ÜLÉS IDŐPONTJA: 2022. március 31.

AZ ELŐTERJESZTÉST VÉLEMÉNYEZI: Pénzügyi- és Városfejlesztési Bizottság

MEGHÍVOTTAK:

A HATÁROZATRÓL ÉRTESÜLNEK: műszaki osztály

ELŐTERJESZTŐ: Tarjáni István polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST ÖSSZEÁLLÍTOTTA: Gulyás Erzsébet, Vajk Ágnes ügyintéző

AZ ELŐTERJESZTÉST ELLENŐRIZTE: Simon Ágnes osztályvezető

dátum: 2022. március 28.



Polgármestere

ágy, Baross Gábor utca 2/a • Telefon: 06 23 310-174/230 mellék  
10-135 • E-mail: polgarmester@biatorbagy.hu • www.biatorbagy.hu

## ELŐTERJESZTÉS

### Biatorbágy, 04/12 és 04/13 hrsz.-ú ingatlanok megvásárlásáról (Zárt ülés)

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Biatorbágy, 9571/4 hrsz.-ú ingatlanon létesülő Biatorbágyi Innovatív Technikum és Gimnázium építésével kapcsolatban szükségessé vált egy övások kialakítása. Ezen területet csak a Technikum körül futó út mellett található 04/12 és 04/13 hrsz.-ú ingatlanokból egy 3,5 m széles sáv megvásárlása lehet kialakítani a mellékelt rajz szerint.

Az ingatlan tulajdonosai szóbeli megbeszélés során nem zárkóztak el az adásvételtől.

Biatorbágy Város Önkormányzata Képviselő-testületének 26/2019. (XI.29.) önkormányzati rendelete (HÉSZ) alapján az 04/12 és 04/13 hrsz.-ú ingatlanok a Má-1 jelű, általános mezőgazdasági terület övezetbe tartoznak. Az Önkormányzati cél (övások) megvalósításához szükséges az ingatlanrészek megvásárlása.

#### **A 04/12 hrsz.-ú ingatlan adatai:**

Területe: 27.692 m<sup>2</sup>

Művelési ága: szántó

Megvásárlandó terület: 159 m<sup>2</sup>

Az ingatlanra értékbecslés készült, mely alapján az ingatlanrész forgalmi értéke: 197.000 Ft azaz forint.

#### **A 04/13 hrsz.-ú ingatlan adatai:**

Területe: 41.967 m<sup>2</sup>

Művelési ága: szántó

Megvásárlandó terület: 431 m<sup>2</sup>

Az ingatlanra értékbecslés készült, mely alapján az ingatlanrész forgalmi értéke: 387.000 Ft azaz forint.

Amennyiben az ingatlanrészek megvásárlását támogatja a Képviselő testület, abban az esetben az ingatlanok megosztásra kerülnek és önálló ingatlanként fognak szerepelni az ingatlan-nyilvántartásban.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására, döntésének meghozatalára.

Biatorbágy, 2022. március 28.

**Tarjáni István s.k.**  
polgármester

*Mellékletek:*

- ingatlanforgalmi értékbecslés
- övások területigényének rajza

## HATÁROZATI JAVASLAT

### Biatorbágy Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../2022 (III.31.) határozata

#### Biatorbágy, 04/12 és 04/13 hrsz.-ú ingatlanok megvásárlásáról

Biatorbágy Város Képviselő-testülete megtárgyalta a Biatorbágy, 04/12 és 04/13 hrsz.-ú ingatlan megvásárlásáról szóló előterjesztést és a következő határozatot hozza:

- Támogatja a 04/12 hrsz.-ú ingatlanból 159 m<sup>2</sup> terület tulajdonjogának megszerzését ..... Ft ellenérték fejében adásvétel útján, és a 04/13 hrsz.-ú ingatlanból 431 m<sup>2</sup> terület tulajdonjogának megszerzését ..... Ft ellenérték fejében adásvétel útján.
- Az ingatlan vételárának megfizetését és a szerződéskötéssel járó díjakat, valamint a telekalakítással kapcsolatos költségeket vállalja, melyre keretet a 2022. évi költségvetés II./7. tábla 3.14. Vagyongazdálkodással kapcsolatos feladatok Ingatlanvásárlás keretösszeg során biztosítja.
- Felkéri a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására, a jegyzőt a szerződés ellenjegyzésére.

**Határidő:** azonnali

**Felelős:** Polgármester, Jegyző

**Végrehajtásért felel:** Műszaki Osztály

Tarjáni István s.k.  
polgármester

dr. Hajdu Boglárka s.k.  
jegyző



## SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**a Biatorbágy külterület 04/12 és 04/13 hrsz.-ú ingatlanok  
piaci forgalmi érték meghatározása**



**04/12 hrsz.**



**04/13 hrsz.**

Készítette:  
Hausmann Aurél  
okleveles agrármérnök  
igazságügyi szakértő

Készült 3 példányban.  
2 példány megbízói  
1 példány irattár

**BUDAPEST**  
**2022. március 21.**



## TARTALOMJEGYZÉK

	oldal
<u>ÖSSZEFOGLALÓ</u>	<u>3</u>
<u>1. ELŐZMÉNYEK</u>	<u>3</u>
<u>2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE</u>	<u>5</u>
2.1. Az értékelés módszere	5
2.2. A piaci alapú értékelés	7
2.3. A hozam alapú értékelés	9
<u>3. KIINDULÁSI ADATOK, INFORMÁCIÓK</u>	<u>9</u>
3.1. A Tulajdoni lapok adatai	9
3.2. Az ingatlanok helyszíni adatai	11
<u>4. PIACI FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA</u>	<u>16</u>
4.1. Piaci forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével	16
4.2. Piaci forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel	19
4.3. Összesítő adatok	20
<u>5. A VISSZAMARADÓ TERÜLETEK ÉRTÉKVESZTÉSÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA</u>	<u>20</u>
<u>6. A LÁBON ÁLLÓ TERMÉS, ZÖLDKÁR ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA</u>	<u>21</u>
<u>7. ÖSSZESÍTŐ ADATOK</u>	<u>23</u>
<u>8. MEGJEGYZÉSEK</u>	<u>23</u>

## M E L L É K L E T E K

- Megbízás
- Kiegészítő megbízás
- Számítási táblázat
- Összehasonlító adatok (felhasznált)
- Fényképalbum
- Tulajdoni lapok
- Földhivatali térképmásolatok
- Tervezett övarkok által elfoglalt területek vázrajza
- Térképek
- Övezeti besorolás, HÉSZ kivonat

## ÖSSZEFOGLALÓ

Megbízó neve:	Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala
Megbízó címe:	2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a.

Ingtalan címe tul. lap szerint:	Biatorbágy, külterület 04/12, 04/13 hrsz.
címe természetben:	2051 Biatorbágy, külterület 04/12, 04/13 hrsz.
területe:	04/12 hrsz.: 2 ha 7692 m <sup>2</sup> - 04/13 hrsz.: 4 ha 1967 m <sup>2</sup>
művelési ága:	szántó

Megbízás célja:	a tervezett övárkok által elfoglalt területek értékének, az ingatlanok fajlagos piaci forgalmi értékének meghatározása
Értékelt jog:	tulajdonjog
Tervezett övárkok területe:	04/12 hrsz.: 159 m <sup>2</sup> - 04/13 hrsz.: 431 m <sup>2</sup>
Értékelés fordulónapja:	2022. március 21.

### A Megbízásban feltett kérdésekre adott válasz:

1, A tervezett övárkok által elfoglalt területek piaci forgalmi értékének meghatározása.

#### Válasz:

A meghatározott piaci forgalmi értéket a következő táblázat tartalmazza:

<i>Értékelt ingatlan</i>	<i>Piaci forgalmi érték</i>
Biatorbágy 04/12 hrsz. terv. övárkok területe: 159 m <sup>2</sup>	71 000.-Ft, azaz hetvenegy-ezer forint
Biatorbágy 04/13 hrsz. terv. övárkok területe: 431 m <sup>2</sup>	193 000.-Ft, azaz százkilencvenhárom-ezer forint

2, Az értékelt ingatlanok fajlagos piaci forgalmi értékének meghatározása.

#### Válasz:

A meghatározott fajlagos piaci forgalmi értéket a következő táblázat tartalmazza:

<i>Értékelt ingatlan</i>	<i>Piaci forgalmi érték</i>
Biatorbágy 04/12 hrsz.	448 Ft/m <sup>2</sup> , azaz négyszáznegyvennyolc forint/m <sup>2</sup>
Biatorbágy 04/13 hrsz.	448 Ft/m <sup>2</sup> , azaz négyszáznegyvennyolc forint/m <sup>2</sup>

A termőföld tárgyi adómentes kategóriájú, értékesítését ÁFA nem terheli. A megállapított piaci forgalmi érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

*Kedli Zoltán*

3, Az értékelt ingatlanok vételi értékösszegének meghatározása a visszamaradó területek értékvesztésének, valamint a lábön álló termés, zöldkár értékének figyelembe vételével.

**Válasz:**

**Biatorbágy, 04/12 hrsz.**

A tervezett övások területének piaci forgalmi értéke	71 000.-Ft
A visszamaradó terület értékcsökkenése	123 000.-Ft
A lábön álló termés, zöldkár értéke	3 000.-Ft
<b>Vételi értékösszeg</b>	<b>197 000.-Ft</b>

**Biatorbágy, 04/13 hrsz.**

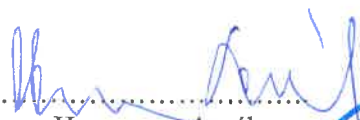
A tervezett övások területének piaci forgalmi értéke	193 000.-Ft
A visszamaradó terület értékcsökkenése	186 000.-Ft
A lábön álló termés, zöldkár értéke	8 000.-Ft
<b>Vételi értékösszeg</b>	<b>387 000.-Ft</b>

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 180 napig érvényesek azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény meghatározása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra.

A szakvéleményben ismertetett ingatlanok helyszíni szemlélén az alábbi értékbecslői (agrárgazdasági szakértői), valamint igazságügyi szakértői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

Hausmann Aurél okleveles agrármérnök	Szakértői névjegyzék száma: XVII./575/5/2010 Igazságügyi szakértői igazolvány szám: 010753
---	---

**A.N.Z.S.Ó. 2001**  
 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.  
 H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. sz.2.  
 Adószám: 12612811-2-41  
 FB: 10102244-05684100-01003002



Hausmann Aurél  
 igazságügyi szakértő  
 A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.




Rendik Zoltán  
 ügyvezető igazgató  
 A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

## 1. ELŐZMÉNYEK

A Biatorbágy Város Polgármesteri Hivatala (2051 Biatorbágy, Baross Gábor u. 2/a.) 2022. március 10.-i keltezésű megbízásában bízott meg a Biatorbágy külterület 04/12 és 04/13 hrsz.-ú ingatlanok területére tervezett övárkok által elfoglalt területek értékének, valamint az érintett ingatlanok területének fajlagos piaci forgalmi értékének meghatározásával. **A Megbízó kiegészítő megbízás keretében kérte továbbá a visszamaradó területek értékvesztésének, valamint a lábön álló termés, zöldkár értékének megállapítását a vételi értékösszeg meghatározásához.**

A helyszíni szemle időpontja: 2022.03.21.

Az értékbecslés elkészítéséhez a következő dokumentumokat használtam fel:

- az ingatlan Tulajdoni lap másolata
- az ingatlan Földhivatali térképmásolata
- a tervezett övárkok által elfoglalt területek vázrajza
- Biatorbágy és a környező települések hivatalosan nyilvánosságra közzétett termőföld adásvételi szerződésai (összehasonlító adatbázis)

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottam, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A helyszíni szemle során az ingatlant bejártam, annak állagát fényképfelvételeken rögzítettem. Az ingatlan beazonosításához a Földhivatali térképmásolatot, az ingatlanok EOVS koordinátáit, valamint műholdas térképmásolatot használtam. Mindezek alapján az ingatlant sikerült egyértelműen beazonosítanom.

## 2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

### 2.1. Az értékelés módszere

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a piac erői determinálják.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján. Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az

értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szükségesség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő. E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint a tisztességes piaci érték az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelte vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.

A fentiek, valamint az EVS 2009 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- az eladó hajlandó az eladásra,
- a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére nem kerül sor.

Az értékbecslést az érvényben lévő rendeletekben megfogalmazott módszer figyelembevételével, a kapott adatszolgáltatások (tulajdoni lapok, bérleti szerződések, műszaki tervek és leírások, stb.), valamint a helyszíni szemlék alapján végzem az óvatosság elvét követve az alábbiak szerint:

- A Tulajdoni lap alapján tisztázom a tulajdonosi és kezelői viszonyokat és a Tulajdoni lap III. részében lévő bejegyzéseket.
- A helyszíni szemle alkalmával beazonosítom a rendelkezésre bocsátott alaprajzot és egyéb adatokat. A hiányzó adatokat pótolom, az eltéréseket regisztrálom. Szemrevételezéssel - a Megbízó képviselőjének közreműködésével - megvizsgálom az épületek és építmények műszaki állapotát.

A Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezéssel és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján végzi. A rendelkezésemre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

Az ingatlan értékének meghatározására 3 általánosan elfogadott módszer alkalmazható:

- piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer;

- hozamszámításon alapuló értékelési módszer;
- költségalapú módszer.

Az első 2 értékelési módszert (piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer és hozamszámításon alapuló értékelési módszer) összefoglalóan piaci érték alapú értékelésnek is nevezik. Az értékelést legalább 2 módszerrel, lehetőség szerint azonban mind a 3 módszerrel el kell készíteni.

Ezt követően az értékek és eltérések értelmezése, elemzése alapján az óvatosság elvét követve kell a forgalmi értékre javaslatot tenni. A lakóingatlanok, építés alatt álló ingatlanok és lakótelkek esetében meghatározott értékhatár alatt megengedett egy értékelési módszer alkalmazása is.

A ingatlan érték meghatározása során az értékelési eljárásoknál szokásosan elemzett kockázatok közül különös figyelmet kell fordítani a következőkre:

- az ingatlan hosszú távú értékállandóságának kockázata;
- a piaci adatok megbízhatatlansága miatt kockázat;
- a követelés érvényesítéséhez kapcsolódó költségek nagyságának kockázata;
- a szemrevételezéssel nem megállapítható műszaki kivitelezéssel összefüggő kockázat.

Az értékelési szakvéleményben megállapított érték az értékbecslés fordulónapjától számított legfeljebb 180 napig érvényes.

## 2.2. A piaci alapú forgalmi értékelés

A **piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés** a már realizált adásvételek és/vagy értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árainak a konkrét vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.

A módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas alaphalmaz, ebből a megfelelő ingatlanok kiválasztása és elemzése;
- fajlagos értékek meghatározása valamint az értékmodosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása az értékmodosító tényezők alapján;
- a forgalmi érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Az első lépésben az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felajánlott ingatlanok ajánlati árait elemzem és összehasonlítom az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Az összehasonlítás során elsősorban a következő, a piacot meghatározó tényezőket veszem figyelembe:

- az ingatlanpiacon kialakult kereslet és kínálat elemzése során vizsgálom az adott ingatlan esetleges értékesítése során a potenciális vevők körét, azok vásárlóerejét, illetve vizsgálom

azokat az ingatlanpiaci szegmenseket (pld. kereskedelmi ingatlanok, a település adott részén található üresen álló eladatlan hasonló jellegű, funkciójú ingatlanok, stb.), amelyek leginkább meghatározzák az ingatlanpiacot, valamint a tervezési vagy beruházási fázisban lévő építkezéseket;

- a telek és az adott telken épült épület egyensúlyát, valamint környezetéhez való illeszkedésének összhangját;
- az adott településrész gazdasági fellendüléséhez vagy gazdasági depressziójához kapcsolódó kilátásokat, önkormányzati szabályozásokat.

A piaci összehasonlító adatok elemzését egy olyan alaphalmazban kell elvégezni, amelynek a földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos az értékelt ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket a vizsgálat során figyelmen kívül kell hagyni. Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában vizsgálhatjuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát is, de ezt természetesen megfelelő körültekintéssel tehetjük meg.

A kiválasztott összehasonlító adatokból a fajlagos alapértékek meghatározása során az ingatlan adásvétele során realizált vételárának vagy ajánlati árának az alapérték vetített értékét kell vizsgálni. Ez az alapérték általában a terület, de kivételes esetekben más kapacitás mérőszámok (pld. tanterem, ágyszám, férőhely, stb.) is alkalmazhatók. Piaci ajánlati árak alkalmazása esetében szükséges az ajánlati árak és a realizált forgalmi értékek közötti viszonyszám elemzése is, valamint a fajlagos érték ezen viszonyzámmal való módosítása.

Az értékcsökkentő és értéknövelő tényezők alkalmazása az értékelt ingatlan pontosabb fajlagos értékének meghatározása céljából történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan befolyásoló tényező vehető figyelembe, amely az összehasonlításra kiválasztott alapadatokra nem jellemző. Az értékmódosító tényezők elemzése során minden esetben vizsgálni kell a következő szempontokat:

- műszaki és építészeti szempontok;
- használati szempontok;
- telekadottságok;
- infrastruktúra;
- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás lehetősége;
- jogi, hatósági szabályozás.

Az ingatlan forgalmi értékét az értékmódosító tényezőkkel módosított fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzata határozza meg.

A földterület és beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés adja a legpontosabb értéket.

### 2.3. A hozam alapú értékelés

A hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel meghatározott érték az ingatlan jövőbeni hasznainak és ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből származtatott érték.

Ebben az esetben az ingatlan jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő pénzmennyiséget (a bevételek és kiadások különbségéből) jelenértékre számszerűsítjük, amely mint üzleti befektetésnek az értékét fejezi ki.

A földérték gazdasági fogalom. A föld meghatározó jellemzői geográfiai, jogi, szociológiai, valamint közgazdasági szempontból vizsgálhatók, azaz

- minden körülhatárolt földterületet elhelyezkedése és anyagi összetétele egyedivé tesz,
- a föld fizikai szempontból mozdulatlan,
- a föld maradandó, azaz a tartós javak közé tartozik,
- a rendelkezésre álló földállomány véges,
- a föld az emberek számára hasznos.

A földterület más tudományágban megfogalmazott sajátosságai azért fontosak az ingatlanértékelés szempontjából, mert az ingatlanpiacon a szereplők úgy viselkednek, hogy reagálnak ezekre a sajátosságokra, illetve gyakran ezek vezérelik, vagy korlátozzák őket. Kereskedelmi, valamint termőföld ingatlanok esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés során kapott érték helyességének ellenőrzéséhez a hozamszámításon alapuló értékelési módszert használom fel.

## 3. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

### 3.1. A Tulajdoni lapok adatai

#### Biatorbágy 04/12 hrsz.

Tulajdoni lap dátuma:	2022.03.10.
Ingatlan címe:	Biatorbágy, külterület 04/12 hrsz.
Ingatlan fekvése	külterület
Helyrajzi száma:	04/12

#### I. rész

Terület megnevezése:	szántó
Területe:	2 ha 7692 m <sup>2</sup>

Kataszteri tiszta jövedelme:	115,48 aranykorona
------------------------------	--------------------

**II. rész**

<b>II/2.</b>	45568/2006.07.03. sz. bejegyző határozat
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Hauck Györgyné
Jogosult címe:	2051 Biatorbágy, Bajcsy-Zsilinszky utca 17.

**III. rész**

<b>III/1.</b>	31780/1196.02.27. sz. bejegyző határozat
Önálló szöveges bejegyzés	a 04/4, 04/6 hrsz.-ú ingatlanok összevonva és megosztva a 04/8-04/48 hrsz.-ú földrészletekre.

<b>III/2.</b>	47418/2001.06.20. sz. bejegyző határozat
Önálló szöveges bejegyzés	telekalakítás az E-33/2001. vázrajz alapján.

<b>III/3.</b>	45568/2006.07.03. sz. bejegyző határozat
Özvegyi jog	
Jogosult neve:	Weinachr Mátyás
Jogosult címe:	2051 Biatorbágy, Bajcsy-Zsilinszky utca 17.

**Biatorbágy 04/13 hrsz.**

Tulajdoni lap dátuma:	2022.03.10.
Ingatlan címe:	Biatorbágy, külterület 04/13 hrsz.
Ingatlan fekvése	külterület
Helyrajzi száma:	04/13

**I. rész**

Terület megnevezése:	szántó
Területe:	4 ha 1967 m <sup>2</sup>
Kataszteri tiszta jövedelme:	175,00 aranykorona

**II. rész**

<b>II/1.</b>	31780/1996.02.27. sz. bejegyző határozat
Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	tulajdonos
Jogosult neve:	Mayer Ottóné
Jogosult címe:	2051 Biatorbágy, Táncsics Mihály utca 24.

### III. rész

<b>III/1.</b>	31780/1196.02.27. sz. bejegyző határozat
Önálló szöveges bejegyzés	a 04/4, 04/6 hrsz.-ú ingatlanok összevonva és megosztva a 04/8-04/48 hrsz.-ú földrészletekre.
<b>III/2.</b>	51210/2004.08.17. sz. bejegyző határozat
Önálló szöveges bejegyzés	kijavítás minőségi osztály miatt.

## 3.2. Az ingatlan helyszíni adatai

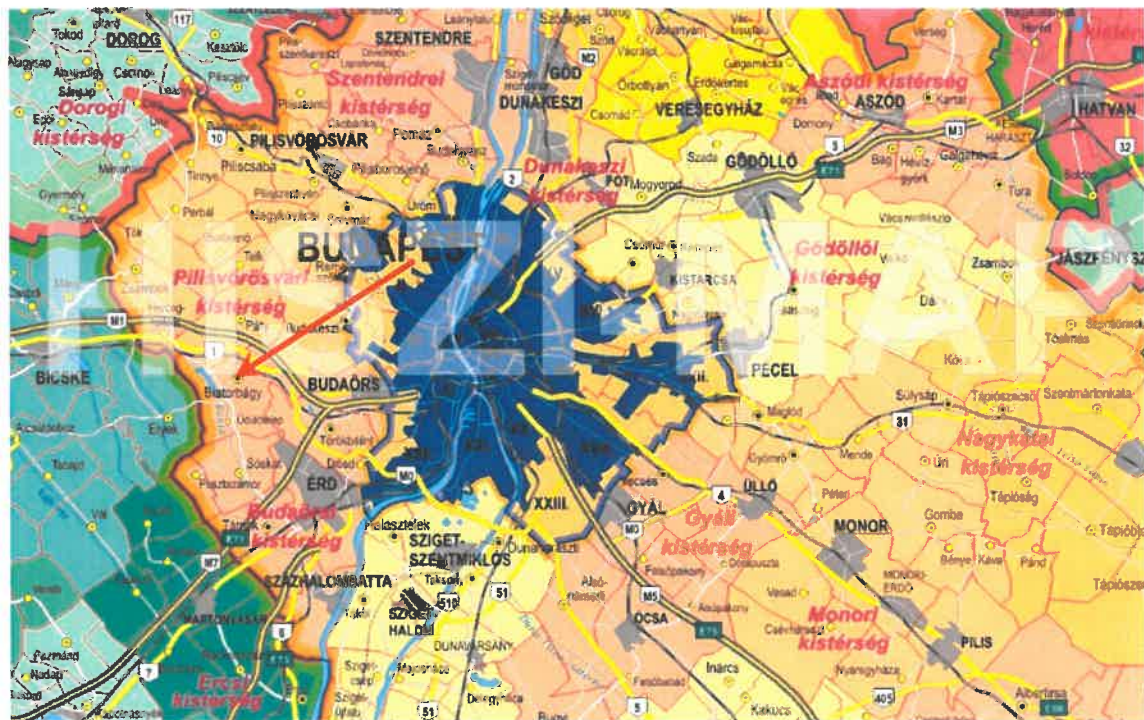
### *A település elhelyezkedése*

**Biatorbágy** (németül: *Wiehall-Kleinturwall*) város Pest megyében, a Budakeszi járásban, a budapesti agglomerációban. 1966-ban Bia (németül: *Wiehall*) és Torbágy (németül: *Kleinturwall*) egyesítésével jött létre. Biatorbágy Pest megye nyugati, dunántúli részén fekszik.

A város belterülete a Zsámbéki-medencében terül el, ezt északnyugati-délkeleti irányban a Budai-hegység övezi, a keleti rész a Budaörsi-medencébe nyúlik át. Két fő településrésze, Bia és Torbágy korábban önálló települések voltak; mára ugyan már nagyrészt összenőttek, de a két egykori településközpont jelenleg is jól elkülöníthető.

Északnyugatról Herceghalom határolja, amely 1984-ig hozzá tartozott; további szomszédai északról Páty, északkeletről Budakeszi, keletről Budaörs, délkeletről Törökbálint és Érd, délről Sósút, nyugatról pedig a Fejér megyei Etyek.

Központján a 8101-es út halad végig, amelyből Sósút–Érd felé a 8104-es út ágazik ki. Etyekkel és Alcsútdobozzal a 8106-os út kapcsolja össze.



#### ***Településen belüli elhelyezkedés, megközelítés***

Az értékelt ingatlanok Biatorbágy település külterületén helyezkednek el, a város nyugati részén, közvetlenül a belterületi határ mellett. Megközelítésük a városból irányba kivezető közúton (Antall József utca), illetve földúton lehetséges, valamint a vele párhuzamos horgásztó közötti részen. Környezetükben szántó művelési ágú területek helyezkednek el.

#### ***Infrastrukturális ellátottság***

A település minden infrastruktúrával ellátott, a közintézmények a település központjában megtalálhatóak. A környező településeket aszfaltozott közút köti össze. A külterületi, mezőgazdasági művelési ágú ingatlan közelében víz, villany közművek találhatóak.

#### ***Az ingatlan alakja, domborzati viszonyai***

Az értékelt ingatlanok szántó művelési ágúak, rajtuk mezőgazdasági művelés folyik. Alakjuk szabályos trapéz, felszínük sík.

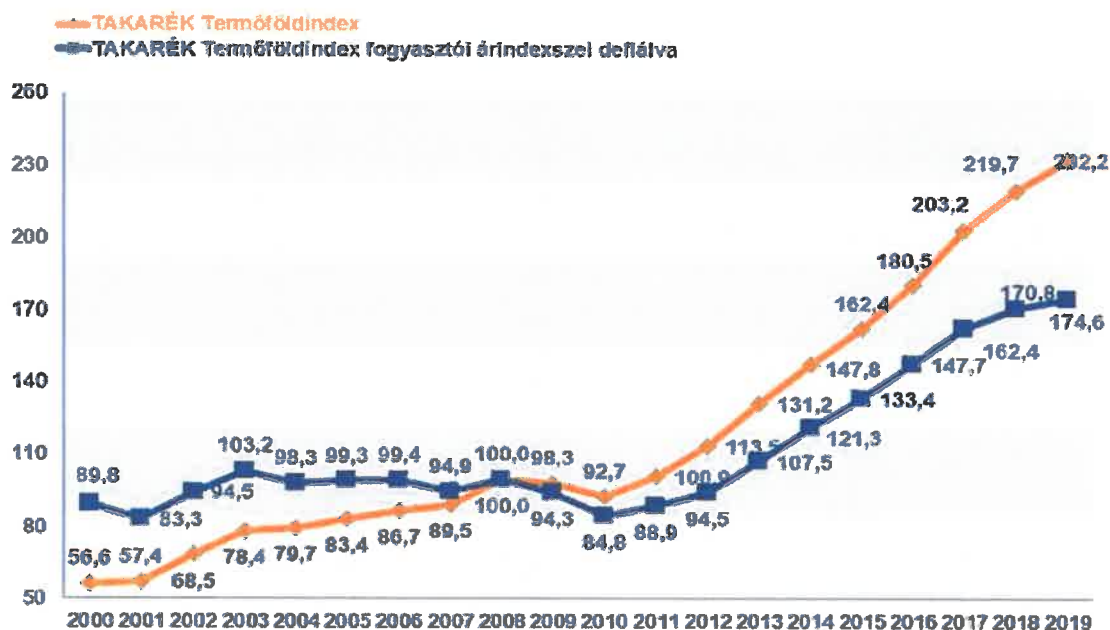
#### ***Övezeti besorolás, HÉSZ kivonat***

Az értékelt ingatlanok a Szabályozási terv szerint az „Má-1” jelű általános mezőgazdasági övezetbe tartoznak, művelésre kötelezett külterületi termőföldek. Az övezeti térképet, illetve a vonatkozó HÉSZ kivonatot mellékelem.

#### ***Hazai termőföld árak helyzetelemzése***

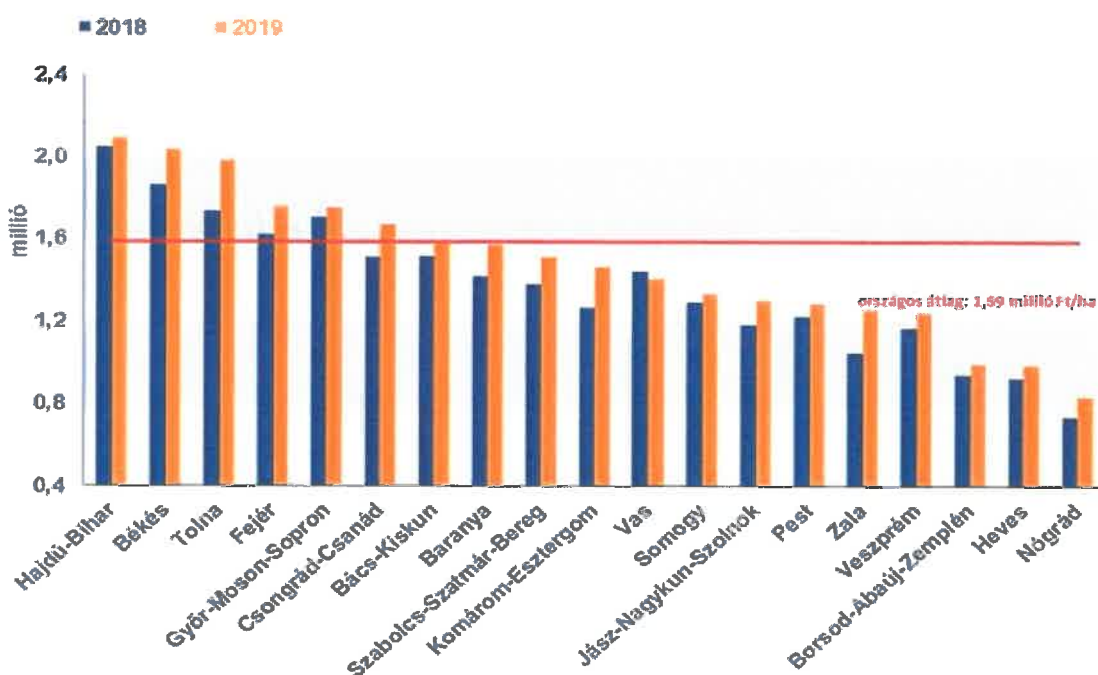
Az elmúlt **kilenc évben** reálértéken kétszeresére nőtt a termőföldek ára Magyarországon. Az évek óta tartó drágulási trend tavaly sem tört meg, mérsékeltebb ütemben, de folytatódott az

árnövekedés, egyedül a szőlők átlagára csökkent – derült ki a TakarékJelzálogbank országos felméréséből.



2. ábra. TakarékJelzálogbank Termőföldindex – nominálisan és a fogyasztói árindexszel deflálva (Forrás: TakarékJelzálogbank Termőföldindex)

Átlagosan 5,7 százalékkal emelkedtek tavaly a termőföldárak az egy évvel korábbihoz képest, az előző évi 8,1 százalékos drágulást követően, míg a korábbi években még kétszámjegyű volt az emelkedés mértéke. A reál értelemben vett árváltozás pedig ennél is alacsonyabb, mindössze 2,2 százalékos volt 2019-ben.



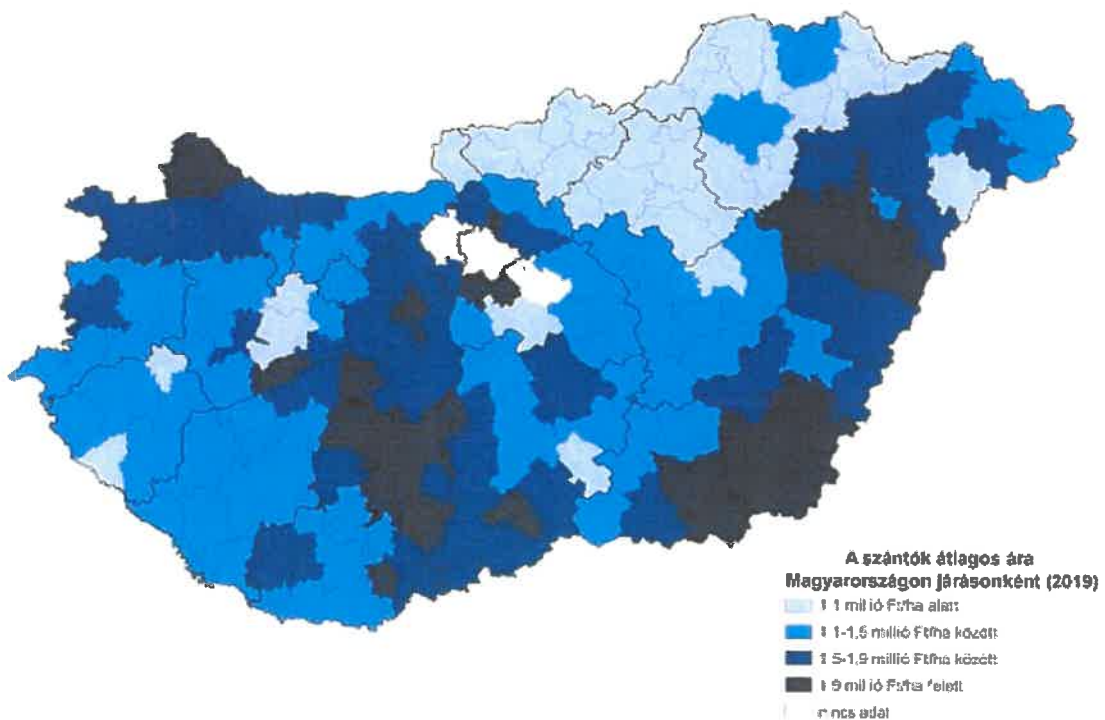
3. ábra. A szántóföldek árai 2018-ben és 2019-ben Magyarország megyéiben (TakarékJelzálogbank Termőföldindex)

A tulajdonszerzés szigorítását követő időszakban, 2014 óta így összesen 57,1 százalékkal drágultak hazánkban a földterületek, a 2010 óta tartó felívelési szakaszban pedig összesen 151 százalékos árnövekedésre került sor nominálisan, míg reál értelemben 106 százalékos volt a földek értékének változása. 2019-ben a Takarékné Termőföldindex értéke a 2018-as 219,7-es szintről 232,2-re nőtt, míg a fogyasztói árindexszel definiált indexérték 170,8-ról 174,6-ra emelkedett.

Tavaly is növekedett a szántók ára, hektáronként 1,59 millió forintot kértek az eladók, a 2018-as 1,5 millióval szemben, így az emelkedés nominálisan országosan 6,2 százalékos volt. A drágulás ugyan folytatódott, az üteme ugyanakkor az elmúlt három évhez hasonlóan tovább lassult, a 2018-ban megfigyelt 8,3, a 2017-es 13,4, illetve a 2016 és 2015 között mért 15,1 százalékos emelkedést követően.

A régiók között jelentősebb eltérések voltak, az árak 3,7 és 11,6 százalék között változtak. A legnagyobb áremelkedés a Dél-Dunántúlon volt megfigyelhető, míg a legkisebb **Közép-Magyarországon**.

A legtöbbet régiós szinten a Dél-Alföldön kellett fizetni a szántók hektárjáért (1,77 millió forintot), a második helyen az Észak-Alföld állt (1,69 millió forint), de nem sokkal maradt el a harmadik helyen lévő Dél-Dunántúl sem (1,67 millió forint). A legolcsóbbnak pedig továbbra is Észak-Magyarország számított, ahol a hektáronként fizetendő szántóárak még továbbra sem lépték át az egymillió forintot.



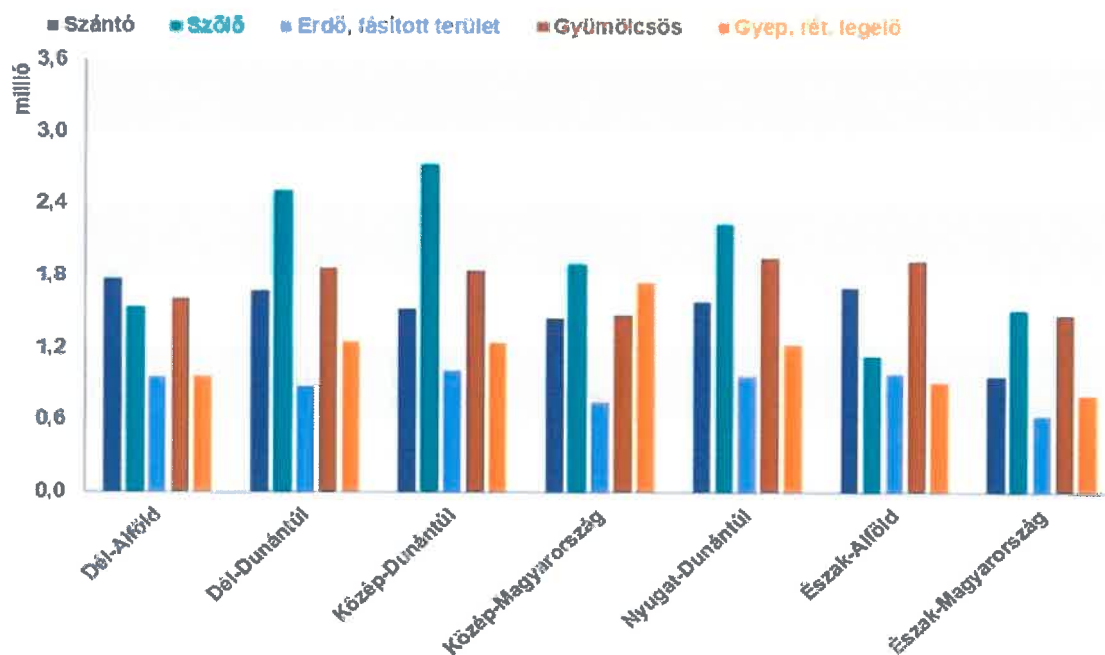
1.térkép. A szántóföldek átlagárai 2019-ben Magyarországon járásonként (Forrás: Takarékné Termőföldindex)

Megyei szinten az elmúlt évekhez hasonlóan 2019-ben is a legtöbbet Hajdú-Biharban kellett fizetni a szántóterületekért. Itt a fajlagos árak 2,1 millió forint körül alakultak, de Békésben is meghaladták a kétmillió forintot. A harmadik az előző évekhez hasonlóan Tolna majdnem kétmillió hektáronkénti áraival.

A legolcsóbban szántóterülethez jutni Nógrádban lehetett, itt kevesebb mint 840 ezer forintot kellett fizetni, de egymillió forint alatt maradtak az árak Heves és Borsod-Abaúj-Zemplén megyében is. A legnagyobb árváltozás Zala, Komárom-Esztergom és Tolna megyét jellemezte 2019-ben.

Járások szintjén, a Hajdúszoboszlói és a Hajdúböszörményi járásban a legdrágábbak a szántók előbbinél megközelítették a hektáronkénti hárommillió forintot, utóbbinál 2,8 millió forint körül alakultak. A legolcsóbb területeknek a Belpátfalvai járás mellett a Pétervásárai és az Ózdi számítottak 2019-ben. Nagy különbség mutatkozott tavaly a különböző művelési ágak árdinamikájában. Miközben a gyepek, rétek legelők esetében az árak 11,8 százalékkal emelkedtek, addig a szőlők esetében csökkentek. A szántók 6,2 százalékos áremelkedéssel álltak a második helyen, melyet az erdők és fásított területek követtek 3,4 százalékos árnövekedéssel, míg a gyümölcsösök csupán 1,1 százalékkal drágultak.

A különböző művelési ágak közül 2019-ben a legdrágábban a szőlők és gyümölcsösök cseréltek gazdát, mind a kettő esetében átlagosan 1,76 millió forintot kellett fizetni hektáronként. Utánuk a szántóterületek következtek 1,59 millió forinttal, majd a gyepek, rétek, legelők 1 millió forinttal, illetve az erdők és fásított területek, ahol a hektáronként fizetendő összegek a 900 ezer forintot haladták meg.



5. ábra: Művelési ágakénti átlagos árak régiós bontásban 2019-ben (Forrás: Takarékszövetkezetek Termőföldindex)

A 2010 óta tartó felívelési ütem több művelési ág esetében is megtorpanni látszott 2019-ben, például a szőlők esetében, ahol az árak némi mérséklődése is megfigyelhető volt, de a gyümölcsösöknél is csak nagyon enyhe volt a drágulás. 2010 óta a szőlők ára 97 százalékkal nőtt 2019-re, míg a gyümölcsösöké 168 százalékkal. Továbbra is jelentős áremelkedés jellemezte a gyepek, rétek és legelők művelési ágat, a 2010-es árakhoz képest 146 százalékkal kellett többet fizetni érték 2019-ben.

A legdrágábbnak számító művelési ágaknál régiós szinten is jelentős különbségek figyelhetők meg. A szőlők esetében például a legtöbbet a Közép-Dunántúlon kellett fizetni, hektáronként 2,7 millió forintot, míg a legkevesebbet az Észak-Alföldön kértek, 1,1 millió forintot.

A gyümölcsösök a Nyugat-Dunántúlon és az Észak-Alföldön kerültek a legtöbbe, ahol 1,9 millió forintot kellett fizetni hektáronként a területekért. A gyepek, rétek és legelők Közép-Magyarországon bizonyultak a legdrágábbnak, 1,7 millió forintos átlagos hektáronkénti árukkal, míg a legkevesebbet, 804 ezer forintot Észak-Magyarországon kellett fizetni.

A különböző művelési ágak közül a korábbi évekhez hasonlóan szinte minden régióban a szőlők számítottak a legdrágábbnak 2019-ben is, kivételt csak az Alföld jelentett. A legtöbb helyen drágaságban a második helyen a gyümölcsösök álltak, míg a legolcsóbbnak az erdők és fásított területek számítottak, egyedül az Észak-Alföldön előzték meg árazásban a gyepeket, réteket és legelőket. A koronavírus-járvány és az átmenetileg recesszióba csúszó világgazdasági helyzet ellenére, a TakaréK Termőföldindex elemzői még komolyabb recesszió esetén sem számítanak az árszint jelentősebb csökkenésére. Önmagában egy gazdasági visszaeséstől nem várják a mezőgazdasági jövedelmek érezhető, a földárakra is kiható romlását.

*Forrás: mfor.hu.*

A malmi búza jegyzése a Budapesti Értéktőzsdén 2017 márciusa óta szünetel, az aktuális termelői árakat az Aki Piaci árinformációs rendszere tükrözi:

Verzió: V4.1.12 Magyar | English | Deutsch | Français | Slovenščina

AKI Agrárgazdasági Kutató Intézet Piaci Árinformációs Rendszer

BEJELENKEZÉS REGISZTRÁCIÓ

Lekezdés neve: **A gabonafélék termelői ára áfa és szállítási költség nélkül** VISSZA

		2019. 02. hó		2019. 03. hó		2019. 04. hó		2019. 05. hó		2019. 06. hó	
		ár [HUF/tonna]	ár [HUF/tonna]	ár [HUF/tonna]	ár [HUF/tonna]	ár [HUF/tonna]	ár [HUF/tonna]	ár [HUF/tonna]	ár [HUF/tonna]	ár [HUF/tonna]	ár [HUF/tonna]
Búza	Ykezeső	Mennyiség [tonna]	7 898,41	4 225,82							34,77
		ár [HUF/tonna]	10 281,65	10 072,95							101,77
Takarmány		Mennyiség [tonna]									
		ár [HUF/tonna]									
Durum		Mennyiség [tonna]									
		ár [HUF/tonna]									
Kukorica	Takarmány	Mennyiség [tonna]	120,78	1 560,71	1 852,19			26,15			28,31
		ár [HUF/tonna]	35 650,38	35 214,79	30 063,50			163,34			104,77
Árpa	Takarmány	Mennyiség [tonna]									
		ár [HUF/tonna]									

A piros színnel jelzett cellák adatvédelem miatt nem jelenítik meg.

Aggregációs Kutató Intézet 2012-2013

Forrás: [PAIR Build V4.1.12 \(gov.hu\)](http://PAIR.Build.V4.1.12.gov.hu)

#### 4. PIACI FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket.

A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

Az értékelt ingatlanok külterületi fekvésű, szántó művelési ágú, „Má” Mezőgazdasági általános övezeti besorolásúak.

##### 4.1. Piaci forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az összehasonlító számításnál felhasznált összehasonlító adatok kormányrendelet alapján közzétett adásvételi szerződések és hirdetések adatbázisából (forrás: [www.magyarorszag.hu](http://www.magyarorszag.hu)) származnak.

Az oldalakon fellelhető adatok nyilvánosak, a 16/2002. (II. 18.) kormányrendelet alapján kifüggesztésre kerültek, közzétételük nem sért sem üzleti-, sem magántitkot. A dokumentumok hitelessége a forrásintézményeknél iktatószám alapján ellenőrizhető.

A kiválasztott adatok Földhivatali Tulajdoni lapjait minden esetben lekértem, a felhasznált összehasonlító adatok beazonosíthatók, kontrollálhatók. A hirdetések kötött árakat tartalmaznak, alku kizárásával.

Az adatbázisból kizártam a már két évnél régebbi szerződéseket, valamint az átlagos értékektől szélsőségesen eltérő adatokat. Az így létrehozott adatokból kiválasztottam azokat, melyek az adott ingatlan jellemző tulajdonságaival hasonlóak mind területi elhelyezkedés, művelési ág, fajlagos aranykorona érték, méret tekintetében.

Az alaphalmazból kiválasztott a helyi viszonyokat leginkább tükröző releváns alapadatok szolgáltatják a forgalmi érték meghatározás alapját.

A kiválasztott adatokat az adott ingatlanon a mezőgazdasági termelést leginkább meghatározó – ezáltal a jövedelemtermelő gazdálkodást befolyásoló - értékmódosító tényezőkkel korrigálva határoztam meg az értékelt ingatlan forgalmi értékét.

A számítás alapjául szolgáló összehasonlító adatokat az egyéb releváns érték meghatározó tényezőkön túlmenően az adat keletkezésének és az értékelés időpontjának való eltérése miatt is korrigáltam.

Az időkorrekció alapjául a KSH által közzétett, legfrissebb kiadású éves szántó termőföld árak idősoros táblázata szolgált:

Év	Szántó	Gyep	Szőlő	Gyümölcsös	Erdő
Termőföld ár					
2009	491 200	242 000	977 300	663 700	368 900
2010	519 300	251 600	913 300	721 200	400 400
2011	583 700	283 800	1 035 400	729 100	440 100
2012	688 400	320 600	1 184 100	858 700	463 500
2013	804 200	364 400	1 304 900	937 300	468 500
2014	939 200	440 100	1 399 800	1 103 700	528 600
2015	1 040 400	487 300	1 563 300	1 336 400	553 300
2016	1 302 400	527 400	1 838 000	1 444 000	611 900
2017	1 350 600	578 600	2 137 700	1 611 800	685 100
2018	1 486 700	673 100	2 437 800	1 860 200	752 700
2019	1 581 500	749 600	2 291 500	1 987 600	747 900
2020	1 718 500	837 300	2 390 200	2 244 200	796 200

Forrás: [https://www.ksh.hu/stadat\\_files/mez/hu/mez0009.html](https://www.ksh.hu/stadat_files/mez/hu/mez0009.html)

Mivel az utolsó KSH által feldolgozott év a 2020-as év, ezért a számításokat a 2019. évi és a 2020. évi szántó termőföld árak értéke alapján, azaz évi 8,6627 %-os áremelkedést (havi bontásban 0,7219 %-os emelkedést) figyelembe véve végeztem el. A számítás során az óvatos becslés elvét alkalmaztam, az összehasonlító adatok szórása az alkalmazott korrekciókat követően 25 % alatti értékű.

A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt táblázatok tartalmazzák.

Ennek eredményeképpen az ingatlanok forgalmi értéke piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével meghatározva:

**A meghatározott piaci forgalmi értéket a következő táblázat tartalmazza:**

<i>Értékelt ingatlan</i>	<i>Piaci forgalmi érték</i>
<b>Biatorbágy 04/12 hrsz.</b>	<b>12 400 000.-Ft, azaz tizenkétmillió-négyszázezer forint</b>
<b>Biatorbágy 04/13 hrsz.</b>	<b>18 800 000.-Ft, azaz tizennyolcmillió-nyolcszázezer forint</b>

**A meghatározott fajlagos piaci forgalmi értéket a következő táblázat tartalmazza:**

<i>Értékelt ingatlan</i>	<i>Piaci forgalmi érték</i>
<b>Biatorbágy 04/12 hrsz.</b>	<b>448 Ft/m<sup>2</sup>, azaz négyszáznegyvennyolc forint/m<sup>2</sup></b>
<b>Biatorbágy 04/13 hrsz.</b>	<b>448 Ft/m<sup>2</sup>, azaz négyszáznegyvennyolc forint/m<sup>2</sup></b>

A tervezett övárkok által elfoglalt területek meghatározott piaci forgalmi értéket a következő táblázat tartalmazza:

<i>Értékelt ingatlan</i>	<i>Piaci forgalmi érték</i>
Biatorbágy 04/12 hrsz. terv. övárkok területe: 159 m <sup>2</sup>	71 000.-Ft, azaz hetvenegy-ezer forint
Biatorbágy 04/13 hrsz. terv. övárkok területe: 431 m <sup>2</sup>	193 000.-Ft, azaz százkilencvenhárom-ezer forint

#### 4.2. Piaci forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

A termőföldek értékét hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel három, külön – külön értékelt tényező együttes összege határozza meg az alábbiak szerint:

$$F_e = F_t + T_e + É_e$$

- ahol:
- F<sub>e</sub>: az ingatlan ÁFA nélküli forgalmi értéke (Ft)
  - F<sub>t</sub>: a termőföld forgalmi értéke (Ft)
  - T<sub>e</sub>: a felépítmény ÁFA nélküli értéke (Ft)
  - É<sub>e</sub>: az ingatlanon található felépítmény, pince (épületek, építmények) ÁFA nélküli forgalmi értéke (Ft)

A termőföld értékelését a földnyilvántartásban szereplő aranykorona érték figyelembe vételével kell elvégezni. Kivételt képez ez alól a szőlőültetvény által elfoglalt termőföld.

A szőlőültetvényekkel telepített termőföld értékelése az ültetvény telepítését megelőző művelési ág besorolásához tartozó aranykorona érték alapján történik.

Ha az ültetvény korábban is ültetvény volt, a környék hasonló adottságú szántó területeinek jellemző aranykorona értékét kell alapul venni. A termőföld forgalmi értékének meghatározására az alábbi képlet szolgál:

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

- ahol:
- F<sub>t</sub>: a termőföld forgalmi értéke (Ft)
  - P<sub>j</sub>: a termőföld járulék jellegű jövedelme (étkezési búza kg)
  - B: az ingatlan közvetlen környezetében jellemzőnek tekinthető haszonbérleti díj (étkezési búza kg)
  - p: az étkezési búzának az értékbecslést megelőző évben kialakult hazai tőzsdei átlagára (Ft/kg)
  - i: tőkésítési kamatláb
  - k: a földterület számított értékét módosító korrekciós tényező

A termőföld járulék jellegű jövedelmét a megyeátlagból kiindulva (30,9 kg étkezési búza /

aranykorona), az ingatlan környezetében jellemzőnek tekinthető haszonbérleti díjat, az étkezési búzának a 2021. évi átlagárát 106,07 Ft/kg (Forrás: AKI Piaci árinformációs rendszere 2021. 52. hét), a tőkésítési kamatláb mértékét 4,50 % értéken vettem figyelembe.

**A hozam alapú számítással meghatározott piaci forgalmi értéket a következő táblázat tartalmazza:**

<i>Értékelt ingatlan</i>	<i>Piaci forgalmi érték</i>
<b>Biatorbágy 04/12 hrsz.</b>	<b>12 400 000.-Ft, azaz tizenkétfmllió-négyszázezer forint</b>
<b>Biatorbágy 04/13 hrsz.</b>	<b>18 700 000.-Ft, azaz tizennyolcmllió-hétszázezer forint</b>

Ezt a módszert a piaci alapú számított érték ellenőrzése céljából alkalmaztam, a végső elfogadott forgalmi értékeket a piaci alapú számítás adja.

#### 4.3. Összesítő adatok

Az ingatlanok piaci forgalmi értékét – tekintettel az ingatlanok funkciójára és földrajzi elhelyezkedésére – legjobban a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló meghatározott érték reprezentálja, ezért a **hozamszámításon alapuló értékelést csak ellenőrző módszerként** vettem figyelembe. Az érték meghatározás számítási táblázatai a szakvélemény mellékletét képezi, annak szerves része.

**Meghatározott piaci forgalmi érték:**

<i>Értékelt ingatlan</i>	<i>Piaci forgalmi érték</i>
<b>Biatorbágy 04/12 hrsz.</b>	<b>12 400 000.-Ft, azaz tizenkétfmllió-négyszázezer forint</b>
<b>Biatorbágy 04/13 hrsz.</b>	<b>18 800 000.-Ft, azaz tizennyolcmllió-nyolcszázezer forint</b>

**A termőföld tárgyi adómentes kategóriájú, értékesítését ÁFA nem terheli. A megállapított értékek igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkoznak.**

## 5. A VISSZAMARADÓ TERÜLETEK ÉRTÉKVESZTÉSÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA

Az értékelt ingatlanok alakja a kisajátítást követően kismértékben változik. Viszont az épülő új övások a területek megközelítését várhatóan megnehezíti, az ingatlanok csak kerülő úton lesznek elérhetőek az épülő árok miatt. Mindezek miatt a további mezőgazdasági termelés

költségnövekedéssel lesz megvalósítható, mely a visszamaradó ingatlanok értékvesztését eredményezi. Ennek mértékét szakértői mérlegelés alapján 1,0 %-ban határoztam meg.

### **Biatorbágy, 04/12 hrsz.**

A visszamaradó **27 533 m<sup>2</sup>** terület értékvesztése:

$(12\,400\,000/27\,692 \cdot (27\,692 - 159)) \cdot 0,01 = 123\,288.-$ , kerekítve 123 000.-Ft

Az ingatlan visszamaradó területének értékvesztését a kisajátítás következményeként

**123 000 Ft-ban, azaz százhuszonhárom-ezer forintban**

határoztam meg.

### **Biatorbágy, 04/13 hrsz.**

A visszamaradó **41 536 m<sup>2</sup>** terület értékvesztése:

$(18\,800\,000/41\,967 \cdot (41\,967 - 431)) \cdot 0,01 = 186\,069.-$ , kerekítve 186 000.-Ft

Az ingatlan visszamaradó területének értékvesztését a kisajátítás következményeként

**186 000 Ft-ban, azaz száznyolcvanhat-ezer forintban**

határoztam meg.

## **6. A LÁBON ÁLLÓ TERMÉS, ZÖLDKÁR ÉRTÉKÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA**

Az értékelés fordulónapján (2022. március 21.-én) az ingatlanokon termesztett növény nem volt, ugyanakkor a területek vetésre teljes mértékben előkészítve álltak. Számításaimban kukoricatermesztést feltételeztem. A zöldkár értékének megállapításakor a várható árbevétel értékéből le kell vonni a még hátralévő munkák költségét. A kukorica esetében a vetés előtti stádiumban a vetés, permetezés, betakarítás, szállítás és raktározás költségek vannak hátra.

**A várható árbevétel** a várható termés mennyisége, valamint a kukorica aktuális értékesítési ára határozza meg.

A várható termés mennyiségét a következő KSH táblázat alapján határoztam meg:


 KÖZPONTI STATISZTIKAI HIVATAL  
 19.1.2.5. A kukorica termelése megye és régió szerint\*
 



Területi egység		2015	2016	2017	2018	2019	2020 <sup>a</sup>	2021
neve	szintje	Termésátlag, kg/hektár						
Budapest	főváros, régió <sup>b</sup>	0	5 510	9 000	7 130	9 110	8 600	4 700
Pest	megye, régió <sup>c</sup>	0	5 500	7 410	6 160	8 390	7 650	5 750
Közép-Magyarország	nagyregió <sup>d</sup>	0	5 500	7 610	6 240	8 470	7 740	5 740
Fejér	megye	0	6 210	9 370	6 700	10 060	8 080	5 800
Komárom-Esztergom	megye	0	6 130	8 340	6 040	9 180	7 500	7 760
Veszprém	megye	0	5 220	6 890	5 460	7 750	6 940	5 920

Forrás: [19.1.2.5. A kukorica termelése megye és régió szerint \(ksh.hu\)](https://www.ksh.hu)

A fenti táblázat alapján az ingatlanokon lévő lábbon álló kukorica 2021. évi várható termésátlaga 5 750 kg/ha. A kukorica átvételi árát az AKI vonatkozó táblázata alapján határoztam meg:

Verzió: V4.1.12 Magyar | English | Deutsch | Français | Sük  
 Bejelentkezés Regisztráció

Agrárgazdasági Kutató Intézet  
 Piaci Adatinformációs Rendszer

Lekérdező neve: A gabonafélék termelői ára áfa és szállítási költség nélkül

			2020. 44. hét	2021. 43. hét	2021. 44. hét	2021. 44. hét / 2020. 44. hét [%]	2021. 44. hét / 2021. 43. hét [%]
Búza	Ékezési	Mennyiség [tonna]	16 972,79	9 924,26	19 744,54	116,32	198,75
		ár [HUF/tonna]	84 592,43	91 007,24	95 304,65	115,25	109,34
Extra		Mennyiség [tonna]	-	-	-	-	-
		ár [HUF/tonna]	-	-	-	-	-
Takarmány		Mennyiség [tonna]	10 716,95	3 915,39	6 730,04	62,98	172,40
		ár [HUF/tonna]	82 466,28	91 090,86	95 992,48	115,67	105,38
Durum		Mennyiség [tonna]	-	-	-	-	-
		ár [HUF/tonna]	-	-	-	-	-
Kukorica Takarmány		Mennyiség [tonna]	135 212,76	87 925,34	39 963,67	44,35	66,80
		ár [HUF/tonna]	57 262,69	30 039,47	66 666,87	15,424	98,93
Árpa	Takarmány	Mennyiség [tonna]	916,20	2 389,97	2 082,05	227,25	69,66
		ár [HUF/tonna]	49 081,98	77 201,98	81 022,43	163,07	104,92
Zab		Mennyiség [tonna]	-	-	-	-	-
		ár [HUF/tonna]	-	-	-	-	-
Rozs		Mennyiség [tonna]	-	-	-	-	-
		ár [HUF/tonna]	-	-	-	-	-

A piros színnel jelzett cellák adatvédelem miatt nem jeleníthetők meg.

Forrás: [PÁIR Build V4.1.12 \(gov.hu\)](https://pair.gov.hu)

A fenti táblázat alapján az ingatlanokon lévő lábón álló kukorica 2021. 44. heti átvételi ára 88 867 Ft/tonna.

**A várható árbevétel a terv. övások területére vonatkozóan:**

**Biatorbágy, 04/12 hrsz.**  $5,750 * 0,0159 * 88\ 867 = 8\ 125$ .-Ft, kerekítve 8 000.-Ft

**Biatorbágy, 04/13 hrsz.**  $5,750 * 0,0431 * 88\ 867 = 22\ 023$ .-Ft, kerekítve 22 000.-Ft

A hátralévő munkák költségének meghatározása sok bizonytalansági tényezőt tartalmaz, hiszen a gazdálkodó hatékonysága, gépesítettsége, stb. jelentősen befolyásolja ennek nagyságát. Általánosságban azonban leszögezhető, hogy ebben a gazdasági ágazatban eredményes gazdálkodás esetén az elvárható haszon minimálisan 20%. Ebből kiindulva a termelési költségek összesen 80%-át teszik ki az árbevételnek. Az ingatlanokon a kukorica termelési költségeiből az összköltség 80% -ra tehető része van hátra.

**A hátralévő munkák költsége a kisajátításra kerülő ingatlanrészekre vonatkozóan:**

**Biatorbágy, 04/12 hrsz.**  $8\ 000 * 0,8 * 0,8 = 5\ 120$ .-Ft, kerekítve 5 000.-Ft

**Biatorbágy, 04/13 hrsz.**  $22\ 000 * 0,8 * 0,8 = 14\ 080$ .-Ft, kerekítve 14 000.-Ft

**A lábón álló termés, zöldkár értéke a kisajátításra kerülő ingatlanrészekre vonatkozóan:**

**Biatorbágy, 04/12 hrsz.**  $8\ 000 - 5\ 000 = 3\ 000$ .-Ft

**Biatorbágy, 04/13 hrsz.**  $22\ 000 - 14\ 000 = 8\ 000$ .-Ft

## 7. ÖSSZESÍTŐ ADATOK

Az ingatlanok piaci forgalmi értékét – tekintettel az ingatlanok funkciójára és földrajzi elhelyezkedésére – legjobban a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló meghatározott érték reprezentálja, ezért a **hozamszámításon alapuló értékelést csak ellenőrző módszerként** vettem figyelembe. Az érték meghatározás számítási táblázatai a szakvélemény mellékletét képezi, annak szerves része.

A tervezett övások területének piaci forgalmi értéke, a visszamaradó területek értékcsökkenése, valamint a lábon álló termés, zöldkár értékének összessége adja az értékelt ingatlanrészek vételi értékösszegét.

### **Biatorbágy, 04/12 hrsz.**

A tervezett övások területének piaci forgalmi értéke	71 000.-Ft
A visszamaradó terület értékcsökkenése	123 000.-Ft
A lábon álló termés, zöldkár értéke	3 000.-Ft
<b>Vételi értékösszeg</b>	<b>197 000.-Ft</b>

### **Biatorbágy, 04/13 hrsz.**

A tervezett övások területének piaci forgalmi értéke	193 000.-Ft
A visszamaradó terület értékcsökkenése	186 000.-Ft
A lábon álló termés, zöldkár értéke	8 000.-Ft
<b>Vételi értékösszeg</b>	<b>387 000.-Ft</b>

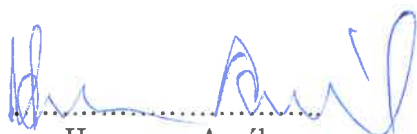
## 8. MEGJEGYZÉSEK

- 8.1. Az Értékelés csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szöveggörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- 8.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 180 napig érvényesek.
- 8.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltségem nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- 8.4. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott értéknek.

- 8.5. Az Értékelésben közölt adatok és elemzések az 54/1997. FM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- 8.6. Az Értékelésben meghatározott érték csak a mellékletben szereplő Tulajdoni lapon szereplő adatokkal megegyező, hiteles Tulajdoni lap bemutatásával, térképmásolattal együtt érvényes.
- 8.7. Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Budapest, 2022. március 21.

**A.N.Z.S.Ó. 2001**  
Szolgáltató és Kereskedelmi Kft.  
H-1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32. fsz.2.  
Adószám: 12612811-2-41  
TIF: 10102244-05684100-01003002



Hausmann Aurél  
igazságügyi szakértő  
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.



Rendik Zoltán  
ügyvezető igazgató  
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.



**ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY**  
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.  
1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32.

forgalmi érték  
piaci alapú számítási módszer

forgalmi érték  
piaci alapú számítási módszer

	1. összehasonlító	2. összehasonlító	3. összehasonlító	4. összehasonlító	5. összehasonlító
Település	Zsámbék	Erd	Erd	Biatorbágy	Páty
Helyrajzi szám	0173/2	043/15	0182/58	012/22	197
Időpont	2021.12	2021.11	2021.11	2021.11	2021.9
Művelési ág	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó
Terület	4,0033 ha	1,1394 ha	1,4827 ha	8,4892 ha	1,2855 ha
Kat. jövedelem	109,72 AK	22,79 AK	46,41 AK	293,62 AK	44,74 AK
Fajlagos kat. jöv.	27,41 AK/ha	20,00 AK/ha	31,30 AK/ha	34,59 AK/ha	34,80 AK/ha
Átlagos minőségi o.	5,0 min. oszt.	5,0 min. oszt.	3,0 min. oszt.	4,0 min. oszt.	4,0 min. oszt.
Adásvételi érték	16 013 200 Ft	5 500 000 Ft	6 000 000 Ft	37 000 000 Ft	3 900 000 Ft
Fajlagos forgalmi érték	4 000 000 Ft/ha	4 827 102 Ft/ha	4 046 672 Ft/ha	4 358 479 Ft/ha	3 033 839 Ft/ha
Értékmódosító tényezők	maximális korrekciók	becsült korrekció	becsült korrekció	becsült korrekció	becsült korrekciók
Időtényező	-20	20	3	3	5
minőségi osztály	-20	10	0	5	5
domborzat, lejtés	-20	0	0	0	0
tábla alak, méret	-10	5	-5	10	-5
útvonalak	-10	0	-10	-5	5
földrajzi elhelyezk.	-10	0	0	0	10
kulturális állapot	-10	0	0	0	0
fékvés	-20	0	10	-5	10
Érték módosítás össz.	max. -30	max. 17	8	8	30
Korrigált fajlagos érték	4 680 000 Ft/ha	4 730 560 Ft/ha	4 370 405 Ft/ha	4 707 157 Ft/ha	3 943 981 Ft/ha

A felhasznált összehasonlító adatok az értékelte ingatlan fekvése szerinti, illetve annak környezetében lévő településeken lévő, a www.magyarorszag.hu kormányzati weblapon szereplő, helyi és hirdetésmény szám alapján beazonosítható, hivatalos hirdetésmények közül kerültek kiválasztásra. Az itt szereplő meghirdetett adásvételi árakat a „helyben szokásos” piaci árszinten képzik, figyelembe véve a helyi adottságokat.

**FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA**

Az értékelte ingatlan fajlagos forgalmi értéke	4 486 000 Ft/ha
Az értékelte ingatlan forgalmi értéke	12 420 000 Ft

**ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY**  
**A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.**  
**1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32.**

**HOZAMSZÁMÍTÁS- SZÁMÍTÁSI KÉPLET**

ALRÉSZLET

04/12

3

**Megyeátlag**

Pest, Fováros

étkezési búza (kg/Ak)

23,3

&lt; kitöltetlen &gt;

étkezési búza (kg/Ak)

0

&lt; kitöltetlen &gt;

étkezési búza (kg/Ak)

0

étkezési búza (kg/Ak)

23,3

**Fajlagos földérték**

41,70

AK/ha

115,48

AK

**Földbérleti díj**

35

kg búza/Ak

**FVM szerinti étkezési búzaár**

106,07

Ft/kg

**Tőkésítési kamatláb**

4,50

%

**Adott megye, adott földminőséghez tartozó potenciális hozadéka-járadék jellegű jövedelem (Pj)**

1.241

kg búza/ha

**Környezetben kialakult földbérleti díj (B) megállapítása**

1.461

kg búza/ ha

**A földtőkeérték (FTÉ) meghatározása****FTÉ= FH\* FVM szerinti étkezési búzaár/i**

3 444 444

Ft/ha

A termőföld járulék jellegű jövedelmét az ingatlan környezetében jellemzőnek tekinthető haszonbérleti díja, az értékelt ingatlan fajlagos aranykorona értéke, az étkezési búzának a 2021. év végi átlagára 106,07 Ft/kg (Forrás: AKI Piaci árinformációs rendszere 2021. 52. hét) alapján határoztam meg.

**ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY**  
**A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.**  
 1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32.

**HOZAMSZÁMÍTÁS- KORREKCIÓK**

04/12

Korrekción tényező	Alsó határ	Felső határ	Korrekcióni becsült értéke	
alak, forma, területi méret	-10	10	10	%
fekvés	-80	250	10	%
földrajzi elhelyezkedés	-80	250	5	%
megközelíthetőség	-30	25		%
útviszonyok	-30	25	5	%
domborzat és lejtésviszonyok	-30	0		%
vízjárás rendezettsége	-20	50		%
művelést gátló tereptárgyak	-15	0		%
esztétikai benyomás	-10	10		%
szokásost meghaladó fagy-,jég-,vadvár	-70	5		%
öntözés,öntözhetőség	-20	20		%
kerítettség	0	15		%
üzemszerű művelést szolg. építmények	0	100		%
gazdasági környezet	-25	25		%
megélhetési, kereseti viszonyok	-20	20		%
a föld művelése iránti hajlandóság	-20	20		%
demográfiai viszonyok	-15	15		%
tápanyag-gazdálkodás	-10	10		%
kultúrállapot	-10	10		%
környezeti szennyezettség	-10	10		%
a földterület természeti védettsége	-15	0		%
melioráció	-20	20		%
osztatlan közös tulajdon	-20	20		%
<b>Összes korrekció</b>			<b>30</b>	<b>%</b>

**KORREKCIÓ MÉRTÉKÉNEK INDOKLÁSA**

**Korrekción mértékének indoklása**

Az alkalmazott korrekciók a 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet 2. számú mellékletében meghatározott elvek szerint kerültek meghatározásra. A korrekciók mértéke minden esetben az előírt minimum és maximum határokon belül van.

**KORREKCIÓ FIGYELEMBE VÉTELÉVEL KIALAKÍTOTT ÁR**

**A korrekciók összegének felhasználásával a termőföldterület korrigált értéke**

4 477 778

Ft/ha

**ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY**  
**A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.**  
**1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32.**

**ÖSSZEFOGLALÓ**

**ALRESZLET**

Módszer	Érték (	
termőföld érték	<input type="text" value="12 420 000"/>	Ft
faállományok forgalmi értéke	<input type="text" value=""/>	Ft
telepítmény érték	<input type="text" value=""/>	Ft
Termőföld piaci alapú módszer	<input type="text" value="12 420 000"/>	Ft
Felépítmény piaci alapú módszer	<input type="text" value="0"/>	Ft
Felépítmény költség alapú módszer	<input type="text" value="0"/>	Ft
telek (piaci)	<input type="text" value="0"/>	Ft
felépítmény (költség)	<input type="text" value="0"/>	Ft
Hozam alapú módszer kerekítve	<input type="text" value="12 400 000"/>	Ft
termőföld érték	<input type="text" value="12 399 862"/>	Ft
faállományok forgalmi értéke	<input type="text" value=""/>	Ft
telepítmény érték	<input type="text" value=""/>	Ft

**Indoklás**

A piaci adatok alapján számított forgalmi értéket a hozamszámítás eredménye alátámasztja.

**ALRÉSZELEK ÖSSZESEN**

Módszer	Érték (	Súly	Érték (	
termőföld érték	<input type="text" value="12 420 000"/>			Ft
faállományok forgalmi értéke	<input type="text" value=""/>			Ft
telepítmény érték	<input type="text" value=""/>			Ft
Termőföld piaci alapú módszer	<input type="text" value="12 420 000"/>	<input type="text" value="100"/>	<input type="text" value="12 420 000"/>	Ft
Felépítmény piaci módszer	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value="0"/>	Ft
Felépítmény költség módszer	<input type="text" value="0"/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value="0"/>	Ft
telek (piaci)	<input type="text" value="0"/>			Ft
felépítmény (költség)	<input type="text" value="0"/>			Ft
Hozam alapú módszer kerekítve	<input type="text" value="12 400 000"/>	<input type="text" value=""/>	<input type="text" value="0"/>	Ft
termőföld érték	<input type="text" value="12 399 862"/>			Ft
faállományok forgalmi értéke	<input type="text" value=""/>			Ft
telepítmény érték	<input type="text" value=""/>			Ft
Megállapított érték			<input type="text" value="12 420 000"/>	Ft
Megállapított érték kerekítve			<input type="text" value="12 400 000"/>	

**ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY**  
A.N.Z.S.Ö. 2001 Kft.  
1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32.

forgalmi érték  
piaci alapú számítási módszer

forgalmi érték  
piaci alapú számítási módszer

	1. összehasonlító	2. összehasonlító	3. összehasonlító	4. összehasonlító	5. összehasonlító
Település	Zsámbék	Erd	Erd	Biatonbágy	Pály
Helyrajzi szám	0173/2	043/15	0182/58	012/22	197
Időpont	2021.12	2021.11	2021.11	2021.11	2021.9
Művelési ág	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó
Terület	4,0033 ha	1,1394 ha	1,4827 ha	8,4892 ha	1,2855 ha
Kat. jövedelem	109,72 AK	22,79 AK	46,41 AK	293,62 AK	44,74 AK
Fajlagos kat. jöv.	27,41 AK/ha	20,00 AK/ha	31,30 AK/ha	34,59 AK/ha	34,80 AK/ha
Átlagos minőségi o.	5,0 min. osztály	5,0 min. oszt.	3,0 min. oszt.	4,0 min. oszt.	4,0 min. oszt.
Adásvételi érték	16 013 200 Ft	5 500 000 Ft	6 000 000 Ft	37 000 000 Ft	3 900 000 Ft
Fajlagos forgalmi érték	4 000 000 Ft/ha	4 827 102 Ft/ha	4 046 672 Ft/ha	4 358 479 Ft/ha	3 033 839 Ft/ha
Értékmódosító tényezők	maximális korrekciók	becsült korrekció	becsült korrekció	becsült korrekció	becsült korrekciók
Időtényező	-20	3	3	3	5
minőségi osztály	-20	10	0	5	5
domborzat, lejtés	-20	0	0	0	0
tábla alak, méret	-10	-5	-5	10	-5
lútvíznyomok	-10	-10	0	-5	5
földrajzi elhelyezk.	-10	0	0	0	10
kulturállapot	-10	0	0	0	0
fekvés	-20	0	10	-5	10
Érték módosítás össz.	max. -30	max. -2	8	8	30
Korrigált fajlagos érték	4 680 000 Ft/ha	4 730 560 Ft/ha	4 370 405 Ft/ha	4 707 157 Ft/ha	3 643 891 Ft/ha

**FORGALMI ÉRTEK MEGHATÁROZÁSA**

Az értékelt ingatlan fajlagos forgalmi értéke  Ft/ha

Az értékelt ingatlan forgalmi értéke  Ft

A felhasznált összehasonlító adatok az értékelt ingatlan fekvése szerinti, illetve annak környezetében lévő településeken lévő, a www.magyarorszag.hu kormányzati weblapon szereplő, helyi és hirdmény szám alapján beazonosítható, hivatalos hirdmények közül kerültek kiválasztásra. Az itt szereplő meghirdetett adásvételi árakat a „helyben szokásos” piaci árszinten képzik, figyelembe véve a helyi adottságokat.

**ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY**  
**A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.**  
**1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32.**

**HOZAMSZÁMÍTÁS- SZÁMÍTÁSI KÉPLET**

ALRÉSZLET

<b>Megyeátlag</b>	<input type="text" value="Pest, Főváros"/>	étkezési búza (kg/Ak)	<input type="text" value="23,3"/>
	<input type="text" value="&lt; kitöltetlen &gt;"/>	étkezési búza (kg/Ak)	<input type="text" value="0"/>
	<input type="text" value="&lt; kitöltetlen &gt;"/>	étkezési búza (kg/Ak)	<input type="text" value="0"/>
		étkezési búza (kg/Ak)	<input type="text" value="23,3"/>
<b>Fajlagos földérték</b>	<input type="text" value="41,70"/>	AK/ha	<input type="text" value="175,00"/> AK
<b>Földbérleti díj</b>	<input type="text" value="36"/>	kg búza/Ak	
<b>FVM szerinti étkezési búzaár</b>	<input type="text" value="106,07"/>	Ft/kg	
<b>Tőkésítési kamatláb</b>	<input type="text" value="4,50"/>	%	

**Adott megye, adott földminőséghez tartozó potenciális hozadéka-járadék jellegű jövedelem (Pj)**

kg búza/ha

**Környezetben kialakult földbérleti díj (B) megállapítása**

kg búza/ ha

**A földtőkeérték (FTÉ) meghatározása**

**FTÉ= FH\* FVM szerinti étkezési búzaár/i**

Ft/ha

A termőföld járulék jellegű jövedelmét az ingatlan környezetében jellemzőnek tekinthető haszonbérleti díja, az értékelt ingatlan fajlagos aranykorona értéke, az étkezési búzának a 2021. év végi átlagára 106,07 Ft/kg (Forrás: AKI Piaci árinformációs rendszere 2021. 52. hét) alapján határoztam meg.

**ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY**  
**A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.**  
**1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32.**

**HOZAMSZÁMÍTÁS- KORREKCIÓK**

04/13

Korrektíós tényező	Alsó határ	Felső határ	Korrektíói becslült értéke	
alak, forma, területi méret	-10	10	5	%
fekvés	-80	250	10	%
földrajzi elhelyezkedés	-80	250	5	%
megközelíthetőség	-30	25		%
útviszonyok	-30	25	5	%
domborzat és lejtésviszonyok	-30	0		%
vízjárás rendezettség	-20	50		%
művelést gátló tereptárgyak	-15	0		%
esztétikai benyomás	-10	10		%
szokásost meghaladó fagy-,jég-,vadkár	-70	5		%
öntözés,öntözhetőség	-20	20		%
kerítettség	0	15		%
üzemszerű művelést szolg. építmények	0	100		%
gazdasági környezet	-25	25		%
megélhetési, kereseti viszonyok	-20	20		%
a föld művelése iránti hajlandóság	-20	20		%
demográfiai viszonyok	-15	15		%
tápanyag-gazdálkodás	-10	10		%
kultúrállapot	-10	10		%
környezeti szennyezettség	-10	10		%
a földterület természeti védettsége	-15	0		%
melioráció	-20	20		%
osztatlan közös tulajdon	-20	20		%
<b>Összes korrekció</b>			<b>25</b>	<b>%</b>

**KORREKCIÓ MÉRTÉKÉNEK INDOKLÁSA**

**Korrektíó mértékének indoklása**

Az alkalmazott korrekciók a 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet 2. számú mellékletében meghatározott elvek szerint kerültek meghatározásra. A korrekciók mértéke minden esetben az előírt minimum és maximum határokon belül van.

**KORREKCIÓ FIGYELEMBE VÉTELÉVEL KIALAKÍTOTT ÁR**

**A korrekciók összegének felhasználásával a termőföldterület korigált értéke**

4 444 444

Ft/ha

**ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY**  
**A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.**  
**1134 Budapest, Angyalföldi út 30-32.**

**ÖSSZEFOGLALÓ**

ALRÉSZLET	04/13	3
<b>Módszer</b>	<b>Érték (</b>	
termőföld érték	18 830 000	Ft
faállományok forgalmi értéke		Ft
telepítvány érték		Ft
Termőföld piaci alapú módszer	18 830 000	Ft
Felépítvány piaci alapú módszer	0	Ft
Felépítvány költség alapú módszer	0	Ft
telek (piaci)	0	Ft
felépítvány (költség)	0	Ft
Hozam alapú módszer kerekítve	18 700 000	Ft
termőföld érték	18 652 000	Ft
faállományok forgalmi értéke		Ft
telepítvány érték		Ft

**Indoklás**

A piaci adatok alapján számított forgalmi értéket a hozamszámítás eredménye alátámasztja.

**ALRÉSZLETEK ÖSSZESEN**

Módszer	Súly		
termőföld érték	18 830 000	Ft	
faállományok forgalmi értéke		Ft	
telepítvány érték		Ft	
Termőföld piaci alapú módszer	18 830 000	100	18 830 000
Felépítvány piaci módszer	0		0
Felépítvány költség módszer	0	Ft	0
telek (piaci)	0	Ft	
felépítvány (költség)	0	Ft	
Hozam alapú módszer kerekítve	18 700 000	Ft	0
termőföld érték	18 652 000	Ft	
faállományok forgalmi értéke		Ft	
telepítvány érték		Ft	
Megállapított érték			18 830 000
Megállapított érték kerekítve			18 800 000

<b>fényképek</b>	INGATLAN CÍME:	<b>2051 Biatorbágy</b>		
		<b>külterület</b>		
	Dátum	2022.03.21	HRSZ.:	04/12



1. Az értékelt ingatlanhoz vezető út



2. Az értékelt ingatlan



3. Az értékelt ingatlan



4. Az értékelt ingatlan



5. Környezet



6. Környezet

<b>fényképek</b>	INGATLAN CÍME:	<b>2051 Biatorbágy</b>		
		<b>külterület</b>		
	Dátum	2022.03.21	HRSZ.:	04/13



1. Az értékelt ingatlanhoz vezető út



2. Az értékelt ingatlan



3. Az értékelt ingatlan



4. Az értékelt ingatlan



5. Környezet



6. Környezet

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/25317/2022

2022.03.10

BIATORBÁGY  
Külterület 04/12 helyrajzi szám

Szektor : 61

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. alosztály adatok	
			kat.jöv. ha m2	alosztály kat.jöv. k.fill
. szántó	3	2.7692	115.48	

2. bejegyző határozat: 31780/1996.02.27  
Kárpótlás

## II. RÉSZ

2. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 45568/2006.07.03  
jogcím: öröklés és ajándék  
jogállás: tulajdonos  
név : Hauck Györgyné  
sz.név: Weinacht Mária  
szül. : 1960  
a.név : Szeitz Mária  
cím : 2051 BIATORBÁGY Bajcsy-Zsilinszky utca 17

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31780/1996.02.27  
Ónálló szöveges bejegyzés az E-12/96. számú kárpótlási kiosztási főldkönyv alapján a 04/4, 04/6 hraz.-ú ingatlanok összevonva és megosztva a 04/8-04/48-hraz.-ú földrészletekre.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 4418/2001.06.20  
Ónálló szöveges bejegyzés telekalakítás az E-33/2001.vázrajz alapján.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 45568/2006.07.03  
Özvegyi jog  
jogosult:  
név : Weinacht Máttyás  
szül. : 1926  
a.név : Köszmann Teréz  
cím : 2051 BIATORBÁGY Bajcsy-2s. utca 17

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

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/25318/2022

2022.03.10

BIATORBÁGY  
Külterület 04/13 helyrajzi szám

Szektor : 61

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill	alosztály adatok kat.jöv ha m2 k.fill
. szántó	3	4.1967	175.00	

2. bejegyző határozat: 31780/1996.02.27  
Kárpótlás

## II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1  
bejegyző határozat, érkezési idő: 31780/1996.02.27  
jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1 65500/1993.01.01  
jogcím: - tulajdoni hányad: 0/1 32341/1996.03.19  
jogcím: árverés tulajdoni hányad: 0/1 31780/1996.02.27  
jogállás: tulajdonos  
név : Mayer Ottóné  
sz.név: Ébner Mária  
szül. : 1940  
a.név : Keller Julianna  
cím : 2051 BIATORBÁGY Táncsics Mihály utca 24

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31780/1996.02.27

Ónálló szöveges bejegyzés az E-12/96. számú kárpótlási kiosztási földkönyv alapján a 04/4, 04/6 hrsz.-ú ingatlanok összevonva és megosztva a 04/8-04/48-hrsz.-ú földrészletekre.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 31210/2004.08.17

Ónálló szöveges bejegyzés kijavítás hatósági osztály miatt, mivel a kárpótlás átvezetésekor el lett írva.

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

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2022.03.10 14:03:55

Helyrajzi szám: BIA TORBÁGY külterület 4/13

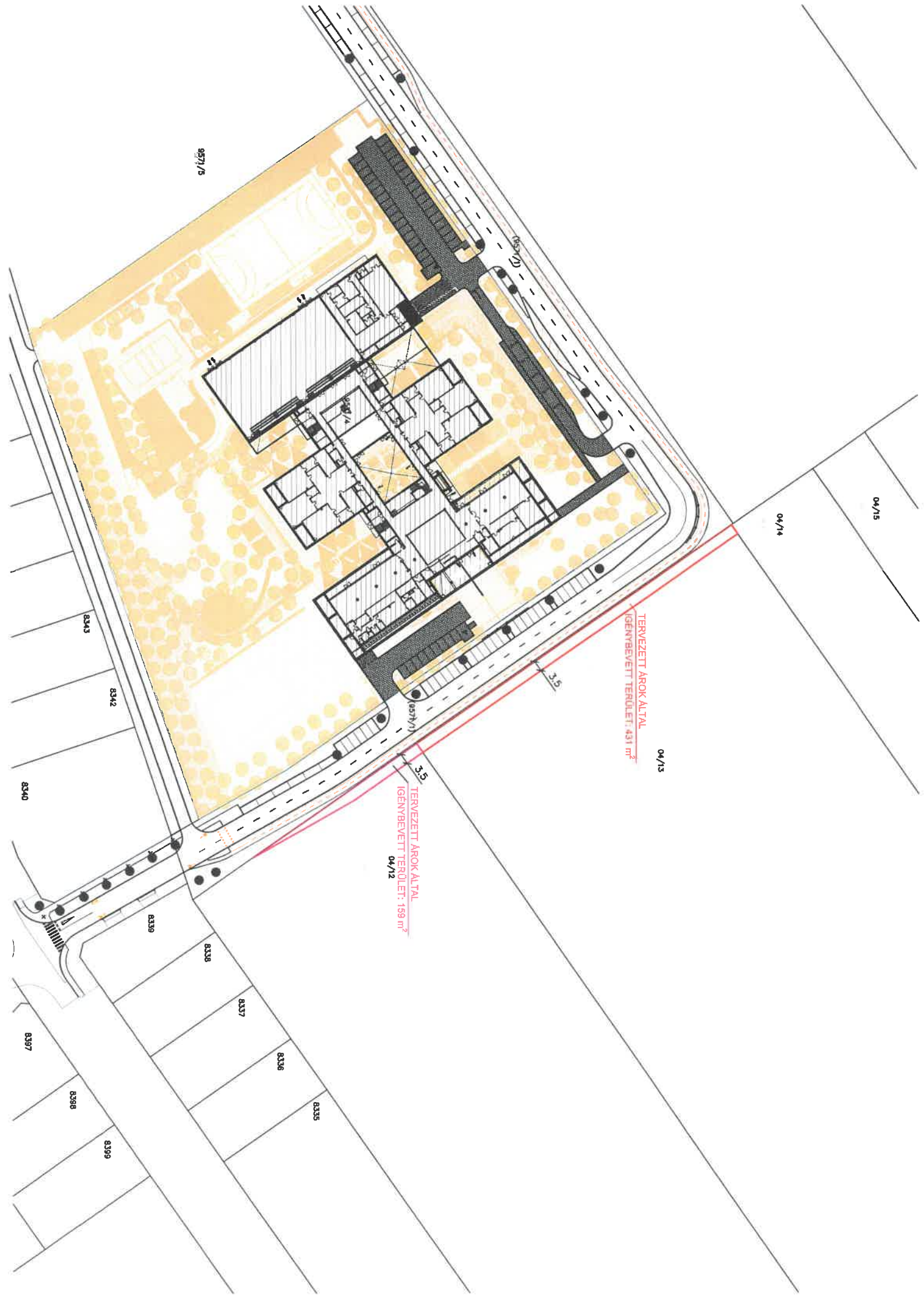
Megrendelés szám: 7/1282/2022

Méretarány: 1 : 4000

Térrajzsám: 41940240002022



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



9571/5

8337/1

8337/1

8337/1

8337/1

04/14

04/15

TERVEZETT AROK ALTAL  
IGÉNYBEVETT TERÜLET: 431 m<sup>2</sup>

04/13

TERVEZETT AROK ALTAL  
IGÉNYBEVETT TERÜLET: 199 m<sup>2</sup>

04/12

3.5

3.5

8343

8342

8340

8339

8338

8337

8336

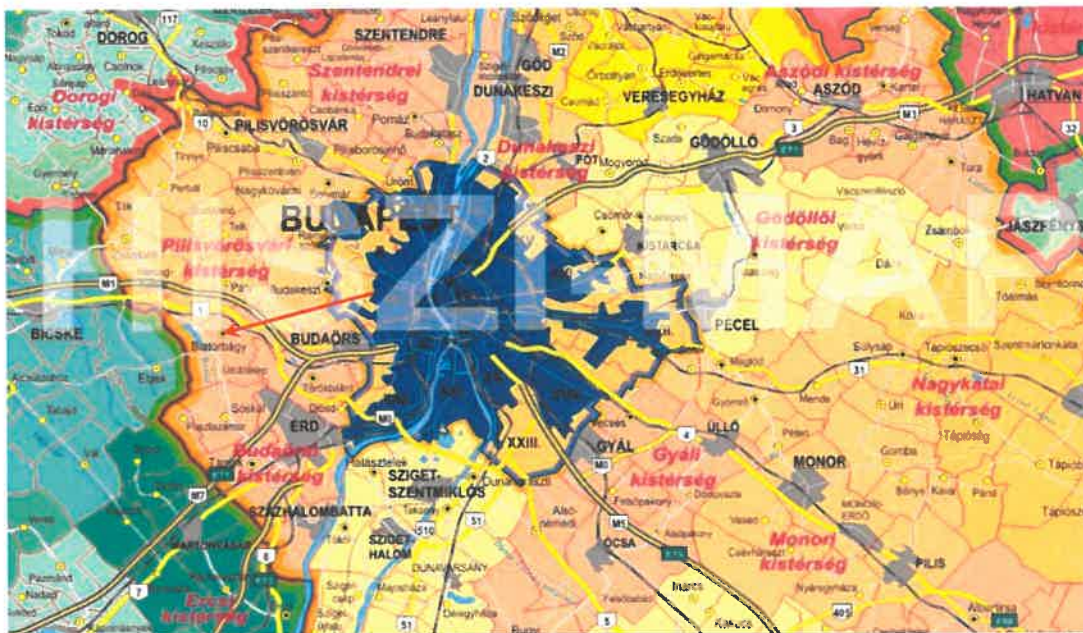
8335

8397

8398

8399

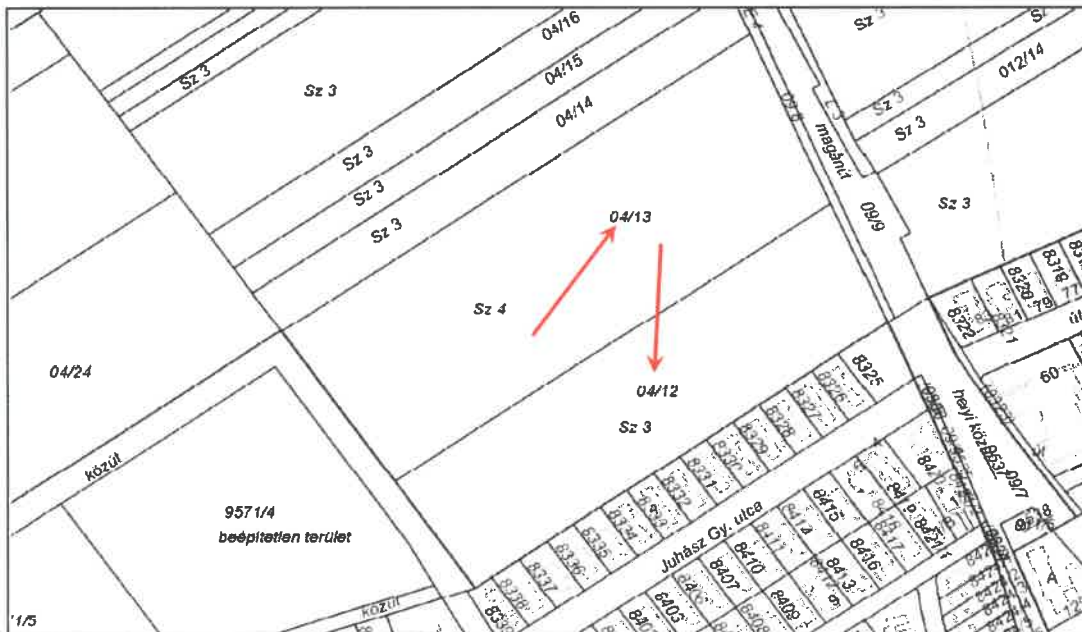
<b>átnézetes térkép</b>	<b>INGATLAN CÍME:</b>	<b>Pest megye</b>	
	<b>Dátum</b>	<b>2022.03.21</b>	<b>HRSZ.: 04/12 és 04/13</b>
		<b>Biatorbágy külterület</b>	

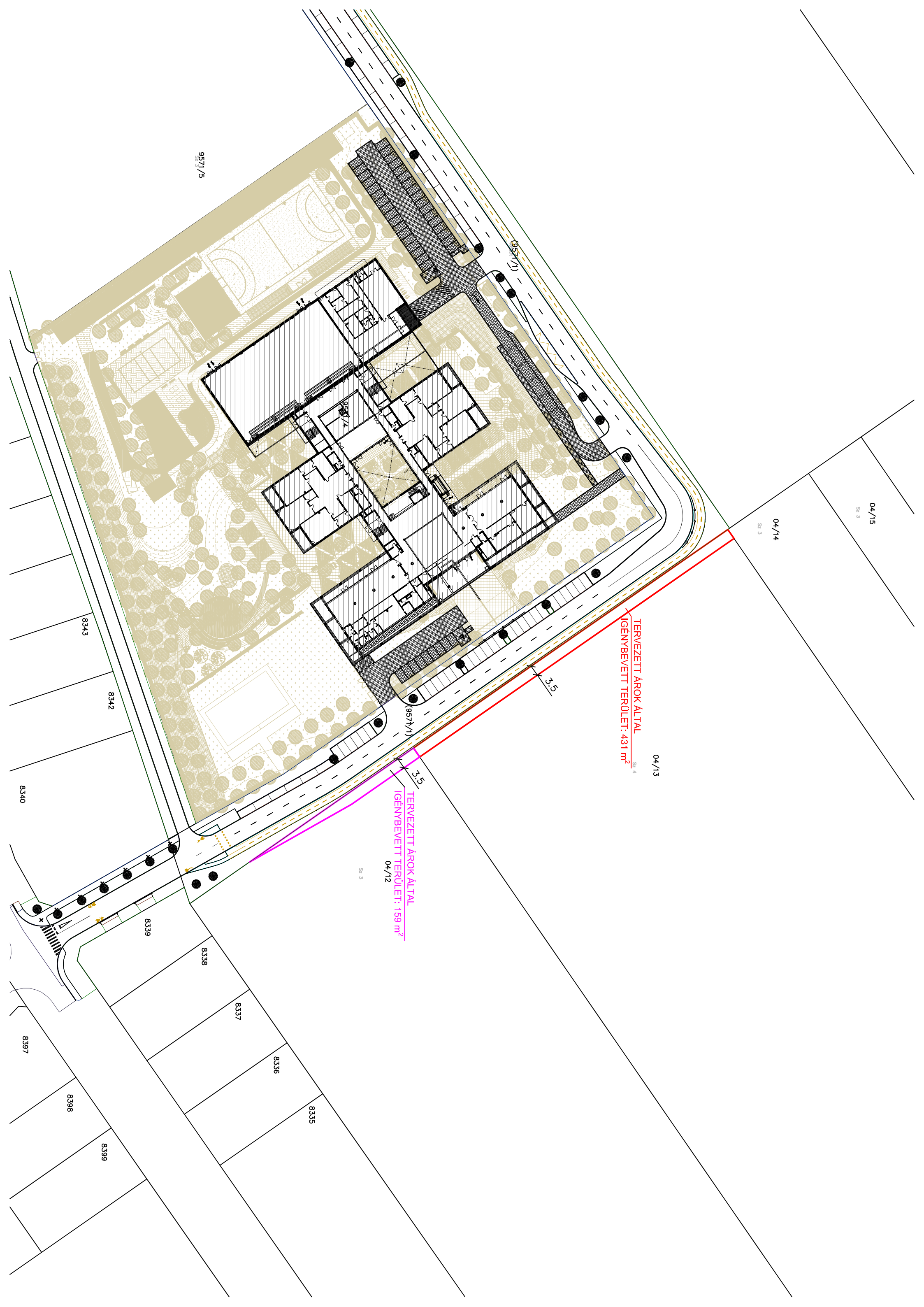


<b>részletes térkép</b>	INGATLAN CÍME:	Pest megye		
		Biatorbágy külterület		
	Dátum	2022.03.21	HRSZ.:	04/12 és 04/13



értékelt ingatlanok →





04/15  
SZ 3

04/14  
SZ 3

04/13  
SZ 4  
TERVEZETT ÁROK ALTAL  
IGÉNYBEVEVETT TERÜLET: 431 m<sup>2</sup>

04/12  
SZ 3  
TERVEZETT ÁROK ALTAL  
IGÉNYBEVEVETT TERÜLET: 159 m<sup>2</sup>

9571/5

9571/1

9571/1

8343

8342

8340

8339

8338

8337

8336

8335

8397

8398

8399

3.5

3.5