



ETYEK NAGYKÖZSÉG POLGÁRMESTERE

H-2091 Etyek, Körpince köz 4.
Telefon: 06-22/353-633; 06-22/353-698
E-mail: polgarmester@etyek.hu

ELŐTERJESZTÉS

Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
2024. február 29-ei *rendkívüli* ülésére

Javaslat az Etyek, 0243/12 Hrsz-ú ingatlan megvásárlására településfejlesztés céljából

Előterjesztő: Zólyomi Tamás polgármester

Törvényességi szempontból ellenőriztem:


Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet
jegyző

Pénzügyi ellenjegyző: Sávai Rita pénzügyi csoportvezető

Előterjesztés mellékleteinek felsorolása:

- adásvételi szerződés –tervezet
- termőföld-értékbecslési szakértői vélemény

Előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása:

- Pénzügyi és Stratégiai Bizottság

Előterjesztés nyilvános vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt

Előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség

Előterjesztés készítéséhez felhasznált jogszabályok felsorolása:

- a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény
- Etyek Nagyközség Önkormányzata vagyonáról, és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 1/2024. (I. 25.) önkormányzati rendelet

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 25/2024. (II.14.) határozatával kifejezte szándékát, hogy az Etyek, 0243/12 Hrsz-ú ingatlant megvásárolja 114.901.600,- Ft vételáron. Az ingatlan Harczi Dániel kizárólagos tulajdona, 29.9754 m² területű, művelési ága szántó.

Amellett, hogy a tárgyi ingatlan jelentősen növelné az önkormányzat vagyonát, az ingatlan megvásárlását az alábbi körülmények is indokolják.

Etyek Nagyközség Önkormányzat, mint bányavállalkozó az Etyek, 0243/10 Hrsz-ú ingatlanon fekvő Etyek I. – dolomit bányatelek bővítését kezdeményezte az Etyek, 0243/12 hrsz-ú ingatlan bányával határos területe irányába.

A bővítés megvalósulása céljából 2023.07.23-án kérelmet nyújtott be az Önkormányzat képviselőjében eljáró GEO-TRIPLÁN Mérnök Stúdió az Etyek, 0243/12 Hrsz-ú ingatlan 12

321 m² nagyságú területére a bányászatról szóló 1993. évi XLVIII. törvény 22. § (1) bekezdése szerinti kutatási engedély iránt, dolomit ásványi nyersanyag vonatkozásában. A kutatási engedélyt a Bányafelügyelet SZTFH-BANYASZ/10523-8/2023 számú 2023. szeptember 8. napján közzétett határozatával megadta, a határozat a közzétételével véglegessé vált. Az önkormányzatnak a kutatást engedélyező határozat véglegessé válásától számított 6 hónapon belül kell a kutatási műszaki üzemi terv (MÜT) jóváhagyását a bányafelügyeletnél kezdeményeznie. A kutatási műszaki üzemi tervhez szükséges az ingatlan tulajdonosának hozzájárulása, amely az Önkormányzat rendelkezésére áll, a 2024. február 26-án a MÜT jóváhagyása iránti kérelmet a GEO-TRIPLÁN Mérnök Stúdió benyújtotta.

A Bányafelügyelet nyilvántartása szerint a 0243/12 Hrsz-ú ingatlant érintően más bányavállalkozónak is kutatási engedélye van. Más bányavállalkozó kutatási MÜT-ben meghatározott területei, és a kutatófúrások nem egyezhetnek meg a GEO-TRIPLÁN Mérnök Stúdió nevére szóló kutatási engedélyben meghatározott kutatási területtel.

Nem vitásan megállapítható, hogy a bányászati tevékenység folytatása az ingatlan mindenkorai tulajdonosának rendelkezésétől függ, ezért az Önkormányzat tárgyi ingatlant érintő eredményes kutatása esetén mind a bányatelek bővítés, mind a tényleges bányászati tevékenység folytatása is megghiúsulhat a tulajdonszerzés hiányában. Ezért az „Etyek I. – dolomit” védnevű bányatelek (0243/10 hrsz) bővítéséhez szükséges a 0243/12 hrsz-ú ingatlan megvásárlása.

Az ingatlan bányászati tevékenységet nem érintő részei többféle hasznosításra és egyéb, településfejlesztési célok megvalósítására is alkalmasak. Ezek közül kiemelt cél egy lőtér megvalósítása.

Tárgyi ingatlan adásvétele a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény hatálya alá tartozik.

A földforgalmi törvény a földszerzésre jogosult személyek körét a professzionális gazdálkodást folytató földművesekre kívánja korlátozni, ugyanakkor egyes jogi személy típusok – többek között az önkormányzatok - számára azok sajátosságára tekintettel a föld tulajdonjoga megszerzésének lehetőségét biztosítja.

A hatályos jogszabályok alapján termőföld tulajdonjogát a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat közfoglalkoztatás, szociális földprogram és településfejlesztés céljára (továbbá ha a föld helyi jelentőségű védett természeti területnek minősül, a földnek a természet védelméről szóló törvényben meghatározott védelme céljából) szerezheti meg. Az ilyen célból történő földvásárlás esetében a Földforgalmi törvény 20. § (1) bekezdés d) pontja alapján elővásárlási jog nem áll fenn, továbbá a tulajdonszerzéshez a 36. § (1) bekezdés h) pontja alapján nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.

Etyek Nagyközség Önkormányzata vagyonáról, és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 1/2024. (I. 25.) önkormányzati rendelete (vagyonrendelet) 7. §-a alapján ingatlan vagyonelem esetében - amennyiben annak várható forgalmi értéke vagy az ingatlanvagyon-kataszterbeli becsült értéke a nettó ötmillió forintot meghaladja – annak forgalmi értékét hat hónapnál nem régebbi, ingatlanszakértő által készített forgalmi értékbecslés alapján kell megállapítani. A termőföld-értékbecslési szakértői vélemény az előterjesztés melléklete.

A vagyonrendelet 11. § (1) bekezdése alapján a vagyontárgy megszerzésével kapcsolatos tulajdonosi jognyilatkozatot a Képviselő-testület teszi meg.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény 5. § (1) bekezdésének b) pontja alapján teljes személyes illetékmentességben részesül a helyi önkormányzat. Így a vagyonszerzési illeték

megfizetésének terhe alól mentesül az önkormányzat a jogügylet esetén. Természetes személytől történő ingatlanvásárlás ÁFA mentes.

Az ingatlan adásvételről szóló szerződés az előterjesztés melléklete, mely a vételár megfizetéséről a következőket tartalmazza.

Az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 15 munkanapon belül az Önkormányzat köteles Eladó részére 30.000.000,- Ft-ot megfizetni első vételárrészlet jogcímén. A fennmaradó 80.901.600,- Ft hátralékos vételárat 2024. május 31. napjáig köteles Eladó részére teljesíteni az Önkormányzat.

A 25/2024. (II.14.) határozatra tekintettel a vételár összege az Önkormányzat 2024. évi eredeti költségvetésében a „Beruházások” K62 kiadási előirányzaton tervezésre került.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy döntsön a fenti ingatlan megvásárlásáról!

Etyek, 2024. február 27.


Zólyomi Tamás
polgármester

Határozati javaslat

Etyek Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének .../2024. (.....) határozata

1. Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete megvásárolja az Etyek, 0243/12 hrsz-ú ingatlan, 114.901.600,- Ft vételáron. Az adásvételi szerződés tervezete a határozat melléklete.
2. A Képviselő-testület a vételárat két részletben fizeti meg:
 - az adásvételi szerződés hatályba lépését követő 15 munkanapon belül első vételárrészlet jogcímén 30 000 000 Ft-ot,
 - a fennmaradó 80 901 600 Ft hátralékos vételárat 2024. május 31. napjáig.
3. A Képviselő-testület az ingatlan vételárának fedezetét az önkormányzat 2024. évi költségvetése terhére biztosítja.
4. A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az adásvételi szerződés aláírására.

Felelős: Zólyomi Tamás polgármester

Határidő: adásvételi szerződés aláírására: 15 nap

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről **Harci Dániel** (

szám alatti lakos, mint

Eladó (továbbiakban: Eladó)

másrészről **ETYEK NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA** (székhelye: 2091 Etyek, Körpince köz 4.; adószáma: 15727062-2-07; törzskönyvi azonosító szám: 727068; képviseli: Zólyomi Tamás polgármester), mint **Vevő** (továbbiakban: Vevő) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételek szerint:

1. Eladó kizárólagos tulajdonát képezi az **Etyek külterület 0243/12 hrsz.** alatt felvett, szántó művelési ágban nyilvántartott, mezőgazdasági hasznosítású földnek minősülő, összesen 29 ha 9754 m² területű, 510.73 AK értékű ingatlan (továbbiakban: ingatlan).

Eladó nyilatkozik, hogy az ingatlan vonatkozásában, harmadik személlyel kötött hatályos és érvényes használati megállapodás, vagy haszonbérleti szerződés nem áll fenn.

2. Eladó eladja, Vevő pedig per-, teher- és igénymentesen megvásárolja az 1. pontban megjelölt, összesen 29 ha 9754 m² alapterületű ingatlant a felek által közösen és kölcsönösen kialakított **114.901.600,- Ft**, azaz **Egyszáztizennégy millió-kilencszázegyezer-hatszáz forint** vételárért.

Szerződő felek rögzítik, hogy a vételár az ingatlan valós forgalmi értékét tükrözi, azt közösen állapították meg, így a felek a jelen szerződés feltűnően nagy értékaránytalanság címén történő megtámadását a jelen szerződés aláírásával kizárják.

3. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan mezőgazdasági hasznosítású földnek minősül, amelyre figyelemmel jelen szerződés a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi törvény) hatálya alá tartozik.

Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy jelen adásvételi szerződéssel szabályozott jogügylet a Földforgalmi törvény 36. § (1) bekezdésében meghatározott kivételek közé tartozik.

Az ingatlant a Magyar Állam tulajdonosi jogkörében eljáró szerve javára a 228/2020. (V.25.) Korm. rendelet 8. §-a alapján bejegyzett elővásárlási jog terheli. Az elővásárlási jog alapjául szolgáló jogszabályt a 282/2020. (VI. 17.) Korm. rendelet hatályon kívül helyezte, az állam elővásárlási joga a bányászatról szóló XLVIII. törvény 48. §-án alapul, mely 2021. január 1-jén lépett hatályba.

Vevő kijelenti, hogy az ingatlan tulajdonjogát a Földforgalmi törvény 11. § (1) bekezdés c) pontja alapján, a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzatként településfejlesztés céljára szerzi meg.

4. Vevő az 1. pontban rögzített ingatlan teljes vételárát két részletben fizeti meg. A vevő a jelen adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított 15 munkanapon belül köteles Eladó részére **30.000.000,- Ft**-ot, azaz **Harmincmillió forintot** megfizetni **első vételárrészlet jogcímén**. Vevő a fennmaradó **80.901.600,- Ft**, azaz **Nyolcvanmillió-kilencszázegyezer-hatszáz forint** hátralékos vételárat 2024. május 31. napjáig köteles Eladó részére teljesíteni. A vételárrészleteket a Vevő

Harci Dániel
eladó

Etyek Nagyközség Önkormányzata
Zólyomi Tamás polgármester
vevő

dr. Petrik Péter
ügyvéd
KASZ 36067170

átutalással teljesíti az Eladó OTP Bank Zrt.-nél vezetett 11773425-82579238 számú számlaszámára. Eladó a vételárnak fenti bankszámlán történt jóváírását a saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el.

Eladó a teljes vételár fent megjelölt bankszámlán történő jóváírásának napján köteles Vevő részére, a jelen szerződést ellenjegyző ügyvéden keresztül, az iroda@drpetrik.hu címre küldött levél útján írásban nyilatkozni arról, hogy az ingatlan teljes vételára részére maradéktalanul megfizetésre került.

5. Eladó Vevőt jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az ingatlan birtokába bocsátja. Vevő az ingatlant megtekintett állapotban vásárolja meg. Eladó szavatosságot vállal az ingatlan per-, teher- és igénymentességéért.

Eladó szavatosságot vállal azért, hogy az Ingatlanra vonatkozó jogvita nincs folyamatban, továbbá nem áll fenn olyan körülmény vagy harmadik személynek olyan joga, amely Vevőnek az Ingatlanon történő tulajdonszerzését, tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzését, az Ingatlan Vevő általi háborítatlan birtoklását korlátozza vagy megakadályozza. A Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséig Eladó az ingatlant semmilyen módon nem terhelheti meg, és harmadik személy javára az ingatlanra semmilyen használati, birtoklási, vagy egyéb jogot nem alapíthat.

Eladó kijelenti, hogy az ingatlan rejtett hibájáról tudomása nincs. Eladó szavatol azért, hogy nem rendelkezik tudomással olyan tényről vagy eseményről, ideértve a környezeti károsodást is, amely az ingatlan rendeltetésszerű használatát akadályozná, vagy az ingatlan értékét csökkentené. Eladó szavatol azért, hogy az ingatlan és annak használata megfelelt a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek és azért, hogy nem történt olyan jogszabály- vagy egyéb szabálysértés, amelynek következtében az ingatlan mindenkori földhasználójának bírság- vagy egyéb fizetési kötelezettsége keletkezzen. Jelen pont szerinti szavatosság kiterjed a parlagfű elleni védekezésre vonatkozó kötelezettségre is.

Eladó szavatol azért, hogy ingatlan kizárólagos tulajdonában van, valamint azért, hogy az ingatlan tekintetében egyéb birtoklási, használati, haszonbérleti joga harmadik személynek nem áll fenn, harmadik személy továbbá felesbérleti vagy részesművelői joggal sem rendelkezik az ingatlan vonatkozásában, és a földhasználati nyilvántartásban harmadik személy földhasználati joga nincs bejegyezve.

Eladó kijelenti és szavatosságot vállal azért, hogy az ingatlannal és annak használatával összefüggésben semmilyen követelést harmadik személy nem támasztott vele szemben, valamint ezzel kapcsolatos jogvita, vagy bármely hatósági eljárás nincs folyamatban és nem is fenyeget.

Eladó kijelenti és szavatol azért, hogy az ingatlanra vonatkozó mindenkori közterheket mindenkor határidőben és teljes mértékben teljesítette, és e tekintetben hátraléka nem áll fenn.

6. Eladó az ingatlanon fennálló tulajdonjogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja. Jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyez dr. Petrik Péter ügyvédnél (1012 Budapest, Attila út 119. V/4.; kamarai nyilvántartási száma: 14614; továbbiakban: Letéteményes) egy általa Letéteményes ügyvéd előtt aláírt nyilatkozatot 6 eredeti példányban, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az 1. pontban rögzített ingatlan vonatkozásában tulajdonjoga törlésre és Etyek Nagyközség Önkormányzata vevő tulajdonjoga az ingatlan-nyilvántartásba vétel jogcímén, 1/1 tulajdoni hányadban bejegyzésre kerüljön (továbbiakban: bejegyzési engedély).

A nyilatkozatot Letéteményes ügyvéd a letétbe helyezéssel egyidejűleg ellenjegyzi. Az így letétbe helyezett bejegyzési engedélyt Letéteményes a teljes vételár eladó részére történő megfizetésének hitelt érdemlő igazolását követő 8 napon belül köteles 3 eredeti példányban az illetékes földhivatalhoz benyújtani.

7. Alulírott Vevő kijelenti, hogy magyar települési önkormányzat, eladó kijelenti, hogy nagykorú, cselekvőképes, magyar állampolgár, akiknek ingatlanszerzési, illetve elidegenítési képességüket jogszabály nem korlátozza.

Alulírott Vevő nyilatkozom továbbá, hogy:

- **nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásomnak teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom (Földforgalmi törvény 14. § (1) bek.);**
- **jelen szerzést megelőző 5 (öt) éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem (Földforgalmi törvény 14. § (2) bek.);**
- **a Földforgalmi törvény 16. § (7) bekezdése alapján a Vevőre a 16. § (1)-(4) bekezdésben megállapított korlátozások nem terjednek ki;**
- **jelen jogügylettel kapcsolatban elővásárlási jog a Földforgalmi törvény 20. § (1) bekezdés d) pontja alapján, a jelen szerződésben rögzített adásvétel vonatkozásában nem áll fenn, továbbá a tulajdonszerzéshez a 36. § (1) bekezdés h) pontja alapján nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.**

8. Szerződő Felek kijelentik, hogy az ingatlan-értékesítéssel kapcsolatos adózásra, illetve az ingatlanszerzéssel kapcsolatos illetékekre vonatkozó szabályokat ismerik, azokról az okiratszerkesztő ügyvédtől részletes tájékoztatást kaptak.

9. Szerződő felek jelen jogügylet földhivatal általi bejegyzése érdekében kölcsönös és egybehangzó jognyilatkozat adási és együttműködési kötelezettséget vállálnak.

Ezen kötelezettségük alapján a felek kötelesek arra, hogy amennyiben az önkormányzat, a földhivatal, vagy bármely más hatóság további jognyilatkozat adását, jelen szerződés módosítását, vagy egyéb cselekményt tesz kötelezővé számukra, ezen előírt nyilatkozatot – amennyiben az jelen szerződésben írt valamely rendelkezéssel nem ellentétes – megadják, jelen szerződést módosítják, illetve cselekményt megteszik a tudomásszerzéstől számított 5 munkanapon belül, hacsak az adott hatóság ennél rövidebb határidőt nem szab. Az e kötelezettségét megszegő fél a mulasztással okozott kárért teljes mértékben felel.

10. Szerződő felek jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg meghatalmazzák dr. Petrik Péter ügyvédet (székhelye: 1012 Budapest, Attila út 119. V/4.; kamarai azonosító száma: 36067170), hogy jelen szerződést elkészítse, ellenjegyezze és a jogügylettel kapcsolatban az illetékes kormányhivatal földhivatali osztálya előtt, és egyéb más hatóságok, harmadik személyek előtt teljes jogkörrel önállóan képviselje.

Dr. Petrik Péter eljáró ügyvéd kijelenti, hogy a fenti meghatalmazást elfogadja.

11. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (Ptk.) és a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezései irányadók.

Felek jelen szerződést, annak alapos áttanulmányozása és értelmezése után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írják alá.

Budapest, 2024. február

Harci Dániel
Eladó

Etyek Nagyközség Önkormányzata
Zólyomi Tamás polgármester
Vevő

Ellenjegyzem Budapesten, 2024. február napján:

.....
dr. Petrik Péter ügyvéd
KASZ 36067170



CPR-Vagyoneértékelő Kft.



H-1085 Budapest,
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Cégjssz: 01-09-942852
Adóssz: 22771393-2-42
Iktatószám: CPR-739

TERMŐFÖLD-ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a



2091 Etyek, külterület Hrsz: 0243/12
szám alatti ingatlanról

Budapest, 2024. február

Független | Megbízható | Értékmérő

Lakatos
Ferenc

Digitálisan aláírta:
Lakatos Ferenc
Dátum:
2024.02.12
17:28:30 +01'00'

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

MELLÉKLETEK

Dokumentumok

Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	☒
Tulajdoni lap fénymásolata	☒
Térképmásolat	☒
Övezeti térkép, leírás	☒
Fényképfelvételek	☒
Egyéb	☐

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**MEGBÍZÓ**

Megrendelő azonosító	: CPR-739
Megbízó neve	: Etyek Nagyközség Önkormányzata
Megbízó címe	: 2091 Etyek, Körpince köz 4.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város, kerület)	: 2091 Etyek
Vármegye	: Fejér
Utca, házszám	: külterület
Hrsz:	: 0243/12
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: szántó
Az ingatlan mérete	: 29,9754 ha
Az ingatlan AK értéke, minőségi osztály	: 510,73 AK, 5 ;6

JOGVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: Harczi Dániel 1/1
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Övezeti besorolás	: Má-1
Beépíthetőség	: 2%
Művelés ága	: szántó
A terület művelt	: igen
Közművesítettség	: nincs

ÉRTÉKELÉS

Az értékelés célja	: piaci-forgalmi érték meghatározásához
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Helyszíni szemle/értékelés fordulónapja	: 2024. február 12.
Értékbecslés fordulónapja	: 2024. február 12.
Értékelés érvényessége	: 2024. augusztus 10.

MEGÁLLAPÍTOTT JELENLEGI TELEK ÉRTÉK

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: 116 300 000 Ft
azaz	Egyszáztizenhatmillió-háromszázezer- Ft .

MEGÁLLAPÍTOTT FAJLAGOS M2 ÁR

Az ingatlan fajlagos m2 ára	: 388 Ft
azaz	Háromszáznolcvannyolc Ft .

Készült: digitálisan hitelesített példányban

A becsült piaci érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik, ÁFA-t nem tartalmaz.

Budapest, 2024. február 12.

CPR-Vagyonerőértékelő Kft.
1085 Budapest, József krt. 69
Adószám: 22771393-2-42
www.ertekbecselesek.com


Lakatos Ferenc

ingatlanvagyon, termőföld-értékelő

Agrárgazd.szakértői névjegyzék: PE/FE/1372-2/2017

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Etyek Nagyközség Önkormányzata**

A Megbízó megbízta a CPR-Vagyoneértékelő Kft.-t (H-1085 Budapest, József körút 69. fsz. 1.), az alábbi ingatlan értékelésével:

2091 Etyek, külterület Hrsz: 0243/12

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, a Megbízó tájékoztatása szerint, az ingatlan jelenlegi piaci értékének ismerete miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről, valamint fajlagos nm áráról kell állást foglalnia.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS 20003-2020) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait, valamint a termőföldre vonatkozó hozam alapú értékbecslést az 54/1997. (VIII.1.) FM rendeletben foglaltak szerint végeztük. A szakértő rendelkezik az agrárgazdasági és agrár-vidékfejlesztési szakterületen a szakértői tevékenység végzéséhez szükséges (I/2010. (I.14.) FVM rendeletben meghatározott) feltételekkel, és a PE/FE/1372-2/2017. nyilvántartási számon termőföld forgalmazás, termőföld értékbecslés szakterületen bejegyzésre került.

A helyszíni szemlén résztvevők: **Ingatlanvagyon-értékelő**

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	2091 Etyek, külterület
Ingatlan címe (természetbeni):	2091 Etyek, külterület
Helyrajzi száma:	0243/12
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	szántó
Tulajdoni lap szerinti mérete :	299 754 m ²
Tulajdonviszony:	Harczi Dániel 1/1
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	Bányatelek; Önálló szöveges bejegyzés kialakult a 0243/9 hrsz-ból, Elővásárlási jog az elővásárlási jog gyakorlója a Magyar Állam tulajdonosi jogkörében eljáró szerv., 228/2020.(V.25.) Kormányrendelet 8. §-a alapján. Jogosult: MAGYAR ÁLLAM; Eljárás megszüntetése Művelési ág változás bejegyzésére vonatkozóan, Képviselőtében eljár: Kővirág 98 Bt. (2067 Szárliget, Gyöngyvirág u.23.). jogosult: Harczi Dániel

Megjegyzés:

Tekintettel a tulajdoni lap formátumára az értékbecslés érvényességének feltétele a hiteles tulajdoni lap teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.

4.2. Az ingatlan természetbeni leírása

4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése

A település Fejér vármegye északkeleti peremén, az Etyeki-dombság kezdetén, a Zsámbéki-medence szélén fekszik, Bicskétől délkeletre, Budapesttől 26 kilométerre nyugatra. A vizsgált ingatlan Etyek nyugati-középső részén, Botpusztától ÉNy-ra helyezkedik el.

A terület szabálytalan sokszög alakú, területe sík és enyhén lejtős. Épület nincs rajta, telekhatárokat leválasztó kerítéssel nem rendelkezik a terület. A telek területén belül közmű kiállások nem láthatók, legközelebb kb. 1,5 km-re található az ingatlantól. Az ingatlant Etyek Nagyközség Önkormányzata kívánja megvásárolni, elsősorban bányászati célból. Az ingatlan közvetlenül határos a 0243/10 hrsz-ú ingatlannal, mely alatt húzódik az Etyek I. - Önkormányzat a bányavállalkozó, és Etyek II. dolomit bánya. A vizsgált ingatlan elsősorban az Etyek I. bánya bővítéséhez szükséges, a bővítési terület kb. 1,2 ha nagyságú felszínen. Az ingatlan többi részén is található ásványi anyag. Jelenleg azonban szántóként nyilvántartott, és a jelenlegi funkciójában értékelte.

Az övezeti besorolása a HÉSZ szerint Má-1 Mezőgazdasági terület, melynek részletes övezeti leírását a mellékletben csatoltuk.

4.2.3 A telek általános jellemzői

1. Az ingatlan fekvése, elhelyezkedése, alakja:	köztes terület, szabálytalan sokszög alakú
2. Domborzati és lejtésvizonyok:	sík és enyhén lejtős terület
3. Csapadékviszonyok, vízrendezés:	átlagos, egyenletes eloszlású
vízjárás, vízborítottság:	Jó vízrendezésű
4. Talajtani jellemzők:	
Talajtípus:	réti erdőtalaj
Szerkezete:	lössös, iszapos
Kötöttsége:	homokos lösz
Hidrológiai viszonyok	változó vízellátású
5. Tápanyag gazdálkodás:	nincs
6. Különleges agrokémiai beavatkozás (pl. meszezés, stb.) jellege, időpontja:	nem volt
7. A terület beépítettsége, nyitottsága:	kerítetlen
8. A művelést gátló tereptárgyak:	nincs
9. Az ingatlanon lévő-önálló helyrajzi számmal nem rendelkező-üzemszerű művelést szolgáló épületek, építmények, műtárgyak felsorolása:	nincs
10. A birtokhatárok azonosíthatók? (igen/nem)	nem
A birtokhatárok leírása:	telek határok nincsenek jelölve
11. A terület művelt ? (igen/nem)	igen
12. Az ingatlanon jelenleg található növények:	nincs, beszántott terület
13. A környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	mezőgazdasági, bányászati
14. A legcélszerűbb hasznosítás a becslő véleménye szerint:	mezőgazdasági, bányászati
15. A legközelebbi lakott településtől számított távolság (km)	300 m
16. Várostól, kiemelt üdülő vagy idegenforgalmi központtól	Honnan mérve? Etyek
17. Meglévő infrastruktúra áram, gáz, víz, egyéb	nincs
18. Egyéb, az ingatlan értékét befolyásoló körülmény:	-

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS 2016), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM, valamint a 54/1997. (VIII.1.) FM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek. A forgalomképtelen ingatlanok esetében a 1/2002. (BK 8.) BM-EüM-FVM-GM-ISM-KÖM-KöViM-NKÖM-OM-SzCsM irányelv is figyelembevételre került.

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 hatályaon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélne a z értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Adott ingatlan értékének meghatározására több módszer alkalmazható, ezek közül legelterjedtebb a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, melynél az érték megállapítása már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer lényege, hogy az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése után határozzuk meg a fajlagos értéket, amit az értékelendő ingatlan érték módosító tényezőinek figyelembevételével korrigálunk.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- érték módosító tényezők elemzése
- a fajlagos átlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy, olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (a konkrét esetben pl. tehermentes tulajdonjog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

Azokban az esetekben, amikor egy vagyontárgy jövedelme becsülhető, mert a tulajdonos azt bérbeadás útján hasznosítja, illetőleg lehetősége van azt bérbeadás útján hasznosítani, megbízható értéket állapíthatunk meg a hozamszámításon alapuló értékeléssel.

A szakirodalom meghatározása szerint ennél a módszernél az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozadéki értékelés esetében a számítások alapja az ingatlan bérbeadása révén elérhető jövedelem, melynek becsléséhez a vizsgált ingatlanra fennálló szerződés adatait és/vagy az ingatlanpiacon elérhető, lehetséges bérleti díj mértékét tekinthetjük kiindulási pontnak.

A hozam alapú értékelés az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségek különbségéből vezeti le annak értékét. A termőföldre vonatkozó hozam alapú értékbecslést az 54/1997. (VIII.1.) FM rendeletben foglaltak szerint számítjuk. Az ültetvények értékének becslésénél (hozam adatok hiányában) költségalapú számítással állapítjuk meg az értéket.

Termőföld értékelés speciális szabályai

Termőföld esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés megegyezik az általános szabályok szerinti értékelés fent részletezett menetével, a hozadéki értékelés azonban jelentősen eltér a művelés alól kivett ingatlanok értékbecslésétől. Külterületi, az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, gyepek, nádas és erdő művelési ágban vagy halastóként nyilvántartott ingatlanok aktuális piaci forgalmi értékének megállapítása jellemzően a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló, 54/1997.(VIII.1.) FM rendelet előírásai szerint történik.

Termőföld 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)
(telepítmény: a termőföld hasznosítását segítő és a termőföld értékét, illetve hasznait növelő – beruházás útján megvalósuló – agrotechnikai létesítmény (haszonnövény telep, támrendszer, stb. együtt), valamint az erdő esetén – a védett vagy védelemre tervezett erdők kivételével – a faállomány)
- Éé: az ingatlanon található felépítmény, pince (épületek, építmények, föld alatti raktár) áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)

A termőföld értékelését (szőlő, gyümölcsültetvény, halastó által elfoglalt földterület kivételével) a földnyilvántartásban szereplő aranykorona érték figyelembevételével kell elvégezni.

A termőföld forgalmi értékének meghatározására az alábbi képlet szolgál:

$$F_{té} = \frac{(P+B) \cdot p}{2 \cdot i} \cdot (1+k)$$

ahol

- Fté: a termőföld forgalmi értéke (Ft)
- Pj: a termőföld járadék jellegű jövedelme, melyet étkezési búza kg/AK egységben (a Földművelésügyi Minisztérium által, megyei bontásban, a hivatkozott jogszabály kiadását követően közzétett adat. Pj aktuális értékét az ingatlan saját AK értékének és a közzétett értéknek a szorzata adja (étkezési búza kg)
- B: az ingatlan közvetlen környezetében jellemzőnek tekinthető, étkezési búza kg/AK haszonbérleti díj és az értékelt ingatlan saját aranykorona értékének szorzatából számított földhozadék (étkezési búza kg)
- p: az étkezési búzának az értékbecslést megelőző évben kialakult hazai tőzsdei átlagára (Ft/kg)
- i: tőkésítési kamatláb, melynek mértékét a hivatkozott jogszabály alapján a jelzálog-hitelintézet határozza meg, a mezőgazdaságnak az értékelést megelőző naptári évben számított átlagos jövedelmezősége, valamint az egyes ágazatokra jellemző tőkeigény figyelembe vételével. Jelen szakvéleményben, számításaink során a tőkésítési kamatláb mértékét 3,9%-ban határoztuk meg.
- k: a földterület számított értékét módosító ismérvek összsvont hatását kifejező korrekciós tényező

A termőföld forgalmi értékének (Fté) a fentiek szerint számított értékét az ingatlanra jellemző ismérvek alapján korrigálni kell. Az egyes ismérvek forgalmi értékre gyakorolt egyedi hatását százaléklábbal kell jellemezni, melyek előjelhelyesen összevont értéke megegyezik a „k” korrekciós tényezővel.

A szakvélemény részét képező értékelési táblákban a korrekciós értékeket a piaci és a hozam alapú értékelésnél külön-külön határozzuk meg. A két korrekciós tábla közötti különbség alapvetően az, hogy míg a piaci összehasonlító módszerrel a közvetlen környezetből vett termőföldek tulajdonságaihoz képest határozzuk meg az eltéréseket, addig a hozamszámításnál az országos átlagtól való eltérést vesszük figyelembe. A korrekciós tényező meghatározása során az 5.3.1.1 táblázatban foglalt tényezőket vizsgáljuk. Megfelelő körültekintéssel végrehajtott értékelés mellett a „k” tényező összevont értéke általában – 50 és + 50 % között van.

Erdőérték megállapítása

Üzemtervezett erdő és minőségi fafajok esetében a faérték számításokat az ú.n. soproni (a Nyugat-Magyarországi Egyetem, illetve jogelődjének Erdőmérnöki Karán az „Erdőérték és kárérték számítás” tanfolyamon oktatott) módszerrel kell elvégezni.

Az erdővagyon értéke az erdei termőhely (föld) és az erdőállomány értékéből tevődik össze. A földérték fatermési osztályok szerint fejezi ki a potenciális termőképességet a tényleges állományviszonyok alapján. Figyelembe kell venni az erdőpiac kialakulatlanságát és az értékváltozás várható irányait [gyorsan növekvő fafajok felértékelődése, egyéb hasznosítások (vadgazdálkodás) értéknövelő hatása].

Az erdőállomány érték meghatározásánál fiatal korban a befejezett erdő értékéből kell kiindulni, míg idősebb korban az erdőállomány fatérfogata és mellmagassági átmérője alapján kell meghatározni az értéket.

Üzemterv hiányában a fatermési osztály a faállomány becsült kora és átlagos magassága alapján állapítható meg. A fiatal korban az erdőállomány értékét annak függvényében kell kiszámítani, hogy az befejezett vagy folyamatban lévő erdősítésnek számít-e. Fiatal erdőállomány esetében először azt kell eldönteni, hogy a folyamatban lévő, vagy befejezésre tervezett erdősítést állapota alkalmassá teszi-e az erdőnevelési munka folytatására. Amennyiben nem (az erdősítést meg kell ismételni), az erdőállományt értékkel figyelembe venni nem lehet. Folyamatban lévő erdősítés esetén a megadott alapértékhez hozzá kell adni a befejezett és a folyamatban lévő erdősítés különbségének az erdősítés korára eső érték részét. Befejezett erdő esetén közbesítéssel, idősebb korban a fajlagos állomány érték átmérő szerinti táblázatát használva határozzuk meg az állomány értékét.

Az erdőállomány fajlagos értékét (kitermelési érték) fatérfogat szerint az átmérő figyelembevételével kell megállapítani.

Az erdőérték számítás alapja tehát fentiek szerint az erdőtalaj + faállomány + mellékhaszonvételek (vadászat, erdei gyümölcsök, gomba stb.) értéke. Az erdőtalaj értékét a termőföld értékelésére alkalmazott módszerekkel határozzuk meg, különös figyelemmel arra, hogy itt a korrekciós tényezők vonatkozásában az erdőgazdálkodási szempontok irányadók.

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

A módszerek eltérő tartalma folytán a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló és a hozam alapú, értékelés eredménye mindig eltérő. Ezek az eltérések lehetnek csekélyek, de jelentős mértékűek is, így az objektív érték meghatározásához a két érték harmonizálása szükséges, mely a kapott értékek súlyozásával történik. A szakmai szabályok szerint a végső érték megállapításánál a piaci alapú értékelés eredményének kell a legnagyobb %-os arányt képviselni.

Tekintve, hogy a termőföld hozamalapú értékelése, a fent részletezetteknek megfelelően arany korona alapú, ez pedig a mai piaci viszonyok mellett nem feltétlenül fejezi ki megfelelően a földterület valódi gazdaságosságát, a végső érték megállapításánál a piaci összehasonlító adatok alapján becsült értéket 100 %-ban vettük figyelembe.

A gyepek és legelő művelésű ágú földterületek értékét a szántó művelési ágú termőföldek értékesítési áraiból képezzük, annak 80%-os mértékét tekintjük alapárnak.

Az erdő, fásított terület művelésű ágú földterületek értékét szintén a szántó művelési ágú termőföldek értékesítési áraiból képezzük, annak 80%-os mértékét tekintjük alapárnak.

Haszonbérleti szerződés: az értékelt ingatlanok tekintetében haszonbérleti szerződésről és időtartamáról nincs információ.

Az erdő művelési ágban nyilvántartott alrészletek a publikus erdészeti térképek szerint nem üzemtervezett erdők. Az erdő alrészlet értékének becslése során faértékkel nem számoltunk, mert egyrészt abból az alapvetésből indultunk ki, hogy a Helyi Építési Szabályzat alapján védelmi rendeltetésű, nem üzemtervezett erdő, másrészt a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján megállapítható volt, hogy minőségi faállomány érintett területen nem található.

5.3. Ingatlan értékének meghatározása

5.3.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer						
Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	ÖH adat 5.
ingatlan elhelyezkedése:	2091 Etyek, külterület Hrsz: 0243/12	Bicske, külterület	Székesfehérvár, külterület	Székesfehérvár, Feketehegy	Óbarok, Nagy-egyháza	Etyek, Zámori dűlő
megnevezése:	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó
alapterület (m ²):	299 754	184 210	116 800	210 000	758 000	35 329
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		74 000 000	75 000 000	105 000 000	303 000 000	23 500 000
kínálat /adásvétel ideje (év):		2024	2024	2024	2024	2024
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		-10%	-10%	-10%	-10%	-10%
fajlagos alapár (Ft/m ²):		362	578	450	360	599
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		-5%	-7%	-4%	18%	-11%
alak, forma, lejtésviszonyok		0%	-5%	0%	0%	-8%
fekvés, földrajzi elhelyezkedés		0%	-15%	-15%	0%	0%
művelési ág		0%	0%	5%	10%	0%
AK érték		0%	0%	0%	0%	-15%
jogi helyzet, okt. v. 1/1		0%	0%	0%	0%	0%
övezeti besorolás/védettség		0%	0%	0%	-20%	0%
gazdasági épület/közmű miatt		0%	0%	0%	0%	0%
Összes korrekció:		-5%	-27%	-14%	8%	-34%
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		345	420	389	390	398
Fajlagos átlagár:		388 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		116 304 552 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		116 300 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Má övezetbe sorolt, 509,83 Ak értékű egybefüggő szántóföld. Ingatlan.com/33024137
2. adat: Száraz-réten, a 8-as elkerülő melletti , 9,42 Ha szántó és 2,26 Ha gyp. Ingatlan.com/32657706
3. adat: Má-tt övezetbe sorolt, szántó, legelő, védettség nincs, M81-es gyrosforgalmi út mellett. Ingatlan.com/21799366
4. adat: Mk/1 övezetbe sorolt, szántó, legelő, erdő, Natura 2000 természetvédelmi terület, ingatlan.com/33925206
5. adat: Hrsz 061/2, 4,5 min. osztályú 68,25 AK értékű szántóföld. Ingatlan.com/33112515

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

116 300 000 Ftazaz **Egyszáztizenhatmillió-háromszázezer- Ft .**

5.3.1.1 Korrekciók, az országos átlagtól való eltérésekre

Korrekciós tényező	alsó	felső	hozam (országos)
jogi helyzet, okt. v. 1/1	-10	0	0%
alak, forma, területi méret	-10	10	-5%
fekvés, földrajzi elhelyezkedés	-80	250	150%
megközelíthetőség, útviszonyok	-30	25	0%
domborzati és lejtéviszonyok	-30	0	-5%
vízjárás rendezettsége, melioráció	-20	20	0%
öntözés feltételei	0	30	0%
művelést gátló tereptárgyak	-15	0	0%
demográfiai viszonyok	-15	15	0%
gazdálkodási tradíciók	-20	20	0%
szokásos mértéket meghaladó fagy-, jég-, vadkár val.	-70	5	0%
kerítettség	0	15	0%
esztétikai benyomás	-10	10	0%
környezeti állapot, szennyezettség	-10	5	0%
gazdasági környezet	-20	20	0%
infrastruktúra, közműellátottság	0	20	0%
a földterület természeti védettsége	-20	0	0%
kultúrállapot	-10	10	-5%
művelési ágtól eltérő hasznosíthatóság	-25	25	10%
művelési ág	-50	50	0%
AK érték	-50	50	0%
övezeti besorolás	-50	50	0%
Összesen:			145%

5.3.2. Hozadéki alapon számított értékelő és összefoglaló táblázat

ADATOK		
a	A tárgyi földrészlet 1 ha-ra jutó AK értéke	17,04 AK/ha
n _j	A termőföld megyére jellemző járadék jellegű jövedelme (étkezési búza kg/AK)	34,7
b	A környezetben kialakult ill. a tárgyi ingatlanra kötött földbérleti (haszonbérleti) díj (étk.búza kg/AK)	35,0
p	A búza átlagára 2023.01-02. (www.ksh.hu)	78 100 Ft/tonna
p ₁	(Ft/kg)	78 Ft/kg
i	Tőkésítési kamatláb (%)	3,90%
t	Az értékelt földrészlet területe (ha)	29,9754 ha
	Az értékelt földrészlet Összes Aranykorona értéke	510,73 AK
Számítások		
P _j = n _j *a	Termőföld járadék jell. Jövedelme (búza kg/ha)	591,2
agrotax	Haszonbérleti díj (megyére jellemző/ha)	65 779
F _{té} = (P _j + B)*p ₁ / (2*i)	Termőföld fajlagos értéke (Ft/ha)	1 435 308
k	A korrekció mértéke	145,0%
F _{ték} = F _{té} *(1+k)	Termőföld korr. Fajlagos forgalmi értéke (Ft/ha)	3 516 504
Az értékelt földrészlet becsült hozadéki értéke (Ft)		105 410 000 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

105 410 000 Ft

azaz **Egyszázötmillió-négyszáztízezer- Ft .**

Megjegyzés:

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik, az ÁFA-t nem tartalmazza.

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE

6.1. Módszerek indoklása

Az ingatlan értékelését kétféle módszerrel végeztük el. A piaci adatok összehasonlítását elsősorban már megvalósult ügyletek árainak és a környék piaci kínálati árainak alapján végeztük el.

A hozam alapú értébecslést az 54/1997. (VIII.1) FM rendeletben foglaltak alapján végeztük el. A végső értéket a piaci módszerrel számított érték adja.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	116 300 000 Ft	100%	116 300 000 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	fő módszer	105 410 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:	116 300 000 Ft			

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

116 300 000 Ft

azaz **Egyszáztizenhatmillió-háromszázezer- Ft .**

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A CPR-Vagyonértékelő Kft. által készített értébecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- 1/ a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készletségben és állapotban;
- 2/ az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzettek túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;
- 3/ az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- 4/ az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatnál nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;
- 5/ az ingatlan nyilvántartási, ill. a rendelkezésünkre bocsátott alaprajzban feltüntetett alapterületi adatok, és a valóságos vagy méret adatok eltérése miatt felelősségünket kizárjuk;
- 6/ az érték magában foglalja az épületek rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét, valamint az általános forgalmi adót (kivéve a lakóingatlanokat);
- 7/ a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;
- 8/ az értékelés effektív időpontjától eltelt idő, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;
- 9/ nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;
- 10/ az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

TULAJDONI LAP

Fejér Vármegyei Köormányhivatal
Bicske Szent István út 7-11. Pf. 46.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat
Megrendelés szám:30005/2734/2024
2024.02.08

Szektor: 61

EJVEK

Külterület 0243/12 helyrajzi szám

I R É S Z					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatai					
művelési ág/kivett megnevezés/	mín.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatai ter. kat.jöv	adatok ha m2 k.fill
- szántó					
	5	29.9754	510,73	28.2545	491,63
	6			1.7209	19,10

2. bejegyző határozat: 30133/2007.01.03
Bányatelek

I R É S Z	
1. tulajdoni hányad: 1/1	
bejegyző határozat, érkezési idő: 30133/2007.01.03	
eredeti határozat: 36663/2002.10.03	
jogcím: adásvétel 35277/1993.12.27	
jogállás: tulajdonos	
név : Harczi Dániel	
sz.név: Harczi Dániel	
szül. : 1984	
a.név : Mihály Ágnes	
cím : 7761 KOZÁRMISLENY Pécsi utca 126. 2. lph. 2. em. 6.	

I R É S Z	
1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30133/2007.01.03	
Önálló szöveges bejegyzés kialakult a 0243/9 hrsz-ból.	
2. bejegyző határozat, érkezési idő: 301737/2020.06.02	
Elővásárlási jog	
Az elővásárlási jog gyakorlója a Magyar Állam tulajdonosi jogkörében eljáró szerv.,	
228/2020. (V.25.) Kormányrendelet 8. §-a alapján.	
jogosult:	
név: MAGYAR ÁLLAM	
cím : -	

Folytatás a következő lapon

Fejér Vármegyei Köormányhivatal
Bicske Szent István út 7-11. Pf. 46.

Oldal: 2 / 2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/2734/2024

2024.02.08

ETYEK

Szektor: 61

Külterület 0243/12 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 304484/5/2022.07.14
Eljárás megszüntetése
Művelési ág változás bejegyzésére vonatkozóan, Képviselőtében eljár: Kővirág 98 Bt. (2067 Szárliget, Gyöngyvirág u.23.).
jogosult:
név : Harczi Dániel
sz.név: Harczi Dániel
szül. : 1984
a.név : Mihály Ágnes
cím : 7761 KOZÁRMISLENY Pécsi utca 126. 2. lph. 2. em. 6.

Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak. Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONILAP VÉGE

TÉRKÉPMÁSOLAT

Fejér Vármegyei Köormányhivatal
Bicske Szent István út 7-11. Pf. 46.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

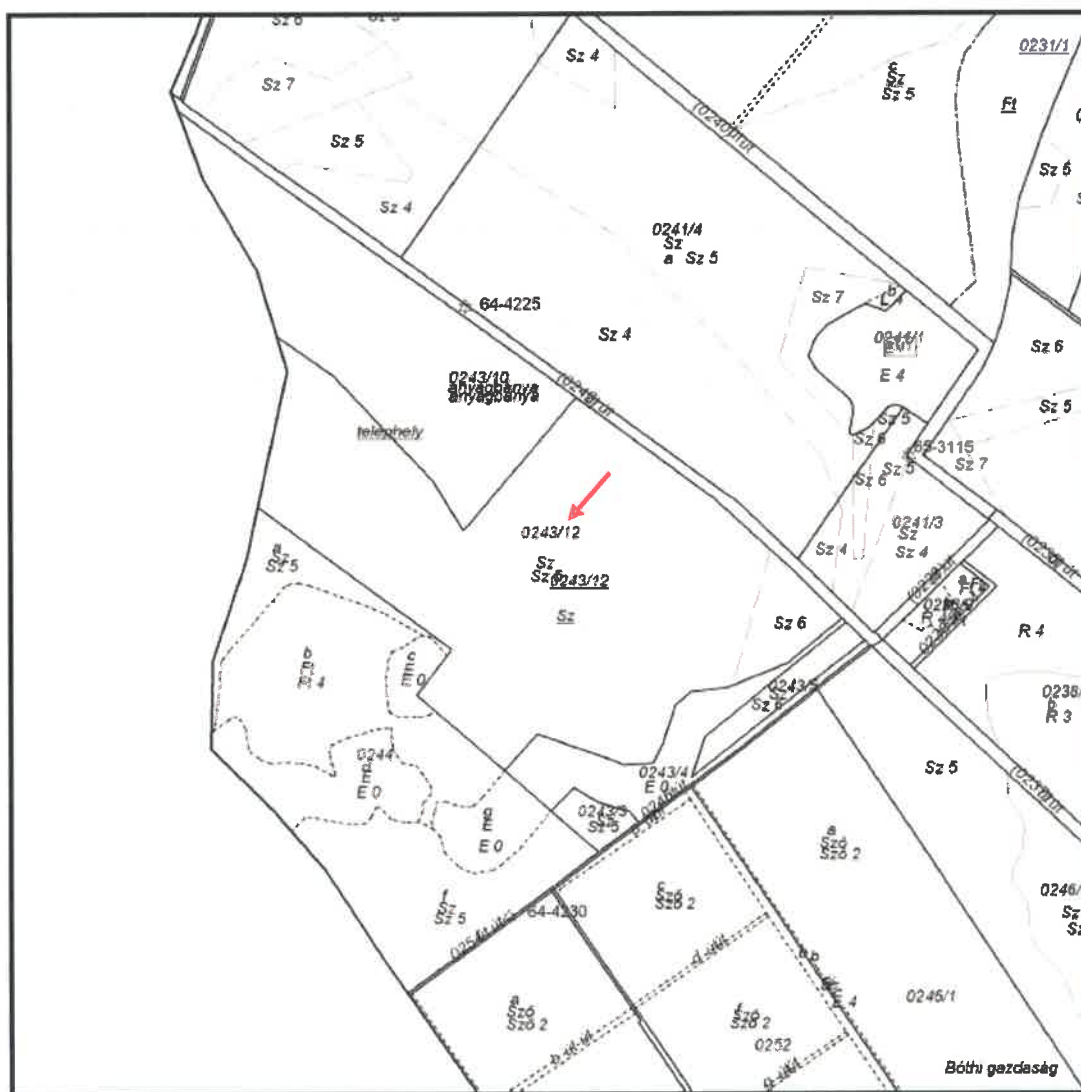
2024.02.09 11:16:38

Helyrajzi szám: ETYEK külterület 243/12

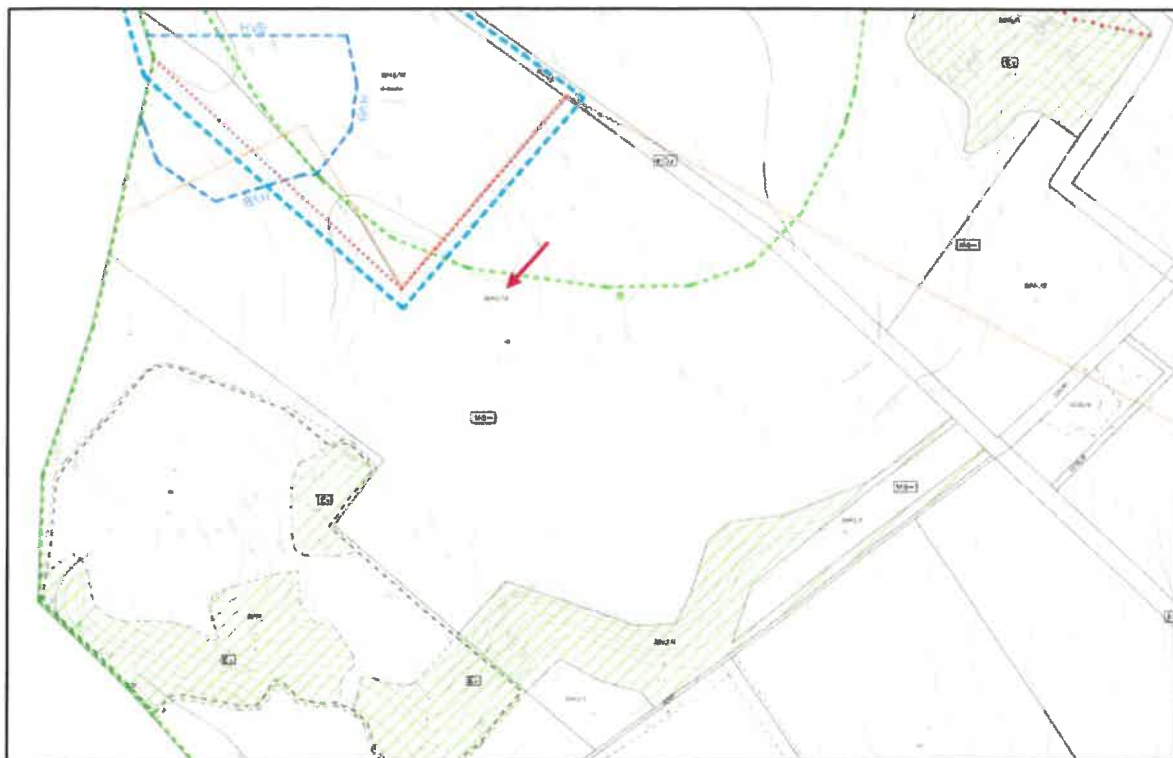
Megrendelés szám: 7/96/2024

Méretarány: 1 : 10000

Térrajzsám: 12850180002024



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

ÖVEZETI BESOROLÁSÖVEZETI LEÍRÁS és HATÁRÉRTÉKEK**HÉSZ 40. Mezőgazdasági területek**

55 §.

(3) Má-1 általános mezőgazdasági területen

- a) a mezőgazdálkodás, állattenyésztés építménye, egy szolgálati lakás helyezhető el,
 b) 100000 m²-nél kisebb telken épület nem építhető,
 c) úttal meg nem közelített telken épület nem építhető,
 d) épület a telekhatártól legalább 10,0 méterre építhető.

	A.	B.	C.	D.	E.	F.	G.	H.	I.
1.	Az övezet jele	A területfelhasználás jellege	Az övezet egyéb elnevezése	Az övezet jellege	Kialakítható telek legkisebb területe (m ²)	A beépítettség leg-nagyobb mértéke (%)	Terepszint alatti beépítés legnagyobb mértéke (%)	Az épületmagasság legnagyobb mértéke (m)	A zöldfelület legkisebb mértéke (%)
2.	Má-1	általános mezőgazdasági	-	kialakult	10000	2	7	4,0 ¹ ; 6,5 ²	-

KÖZMŰTÉRKÉP



INGATLAN TÉRKÉPES ELHELYEZKEDÉSE



FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. a vizsgált terület



02. a vizsgált terület



03. a vizsgált terület



04. a vizsgált terület



05. a vizsgált terület



06. a vizsgált terület



07. a vizsgált terület



08. a vizsgált terület



09. a vizsgált terület



10. a vizsgált terület



11. a vizsgált terület



12. a vizsgált terület



13. a vizsgált terület



14. a vizsgált terület



15. a vizsgált terület



16. a vizsgált terület



17. a vizsgált terület



18. a vizsgált terület