



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. szeptember 25-ei rendes ülésére

Javaslat az Etyek, 0243/12 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan haszonbérbe adására

Előterjesztő: Zólyomi Tamás polgármester

Törvényességi szempontból ellenőriztem:


Mecsériné dr. Szilágyi Erzsébet
jegyző

Előterjesztést készítette: Dr. Jeney-Hudák Mariann jogi referens

Pénzügyi ellenjegyző: Sávai Rita Pénzügyi csoportvezető

Előterjesztés mellékleteinek felsorolása:

- Pályázati felhívás

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:

- Etyek Nagyközség Önkormányzata vagyonáról, és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 1/2024. (I. 25.) önkormányzati rendelet
- A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény
- A termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény

Tisztelt Képviselő-testület!

Mint ismert a T. Képviselő-testület előtt Etyek Nagyközség Önkormányzata adásvétel útján megszerezte az Etyek, 0243/12 Hrsz.-ú 29,9754 ha területű, szántó művelési ágú ingatlan tulajdonjogát településfejlesztés céljából.

Amíg a településfejlesztési cél megvalósítása nem kezdődik meg, az ingatlan művelési ágára figyelemmel az önkormányzatot a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX. törvény 5. § (1) bekezdésében foglaltak alapján hasznosítási kötelezettség terheli. A kötelezettségnek termeléssel vagy termelés folytatása nélkül a talajvédelmi előírások betartása mellett a gyomnövények megtelepedését és terjedését megakadályozó tevékenységgel lehet eleget tenni. Tekintettel arra, hogy ez utóbbi tevékenység jelentős költséggel járna, valamint arra, hogy földhaszonbérbe adással az önkormányzat jövedelemre tenne szert, indokolt a földterület haszonbérlet útján történő hasznosítása.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 44. § (1) bekezdése értelmében a haszonbérleti szerződés határozott időtartamra, legalább 1 gazdasági évre köthető. A jövőbeni településfejlesztési célra figyelemmel 3 éves határozott időre szóló szerződés megkötése javasolt a meghosszabbítás lehetősége mellett. (A gyakorlatban a gazdasági év őszi vetésű gabona esetén októbertől a következő év októberéig tart, a pontos határnapot a növényfajta határozza meg.)

Etyek Nagyközség Önkormányzata vagyonáról, és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 1/2024. (I. 25.) önkormányzati rendelete (vagyonrendelet) 11. § (1) bekezdése alapján a vagyontárgy hasznosításával kapcsolatos tulajdonosi jognyilatkozatot a Képviselő-testület teszi meg. A vagyonrendelet 12. § (1) bekezdése alapján, ha a vagyontárgy a mindenkor költségvetési törvényben kötelező versenyeztetés szempontjából meghatározott egyedi forgalmi értéket – azaz a jelenleg nettó 25 millió forintot - meghaladja, annak hasznosítása kizárólag versenyeztetés alkalmazásával történhet. A tárgyi ingatlanról 2024. februárjában értékbecslés készült, amely alapján az ingatlan értéke 116.300.000 Ft.

Az ingatlan teljes területe 29 ha 9754 m², azonban ebből a termőföld jogosulatlanul letermelésre került 1 ha 8903 m² területen, ezért a haszonbérbe adásra a fennmaradó 28 ha 851 m² területre van mód.

A pályázati kiírásban meg kell határozni a legkisebb haszonbérleti díj összegét. Javaslom, hogy tekintettel arra, hogy 28,8 ha nagyságú, 5. és 6. minőségi osztályú, egybefüggő területet kívánunk haszonbérbe adni, az éves haszonbérleti díj minimális összegét 110.000 Ft-ban határozzuk meg hektáronként!

A pályázat elbírálásánál előnyt élvez az a pályázó, aki a képviselő-testület által meghatározott minimumnál magasabb haszonbérleti díjat ajánl meg.

Az ingatlan haszonbérbeadás útján történő hasznosítására vonatkozó pályázati felhívás a határozati javaslat melléklete.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy döntsön a határozati javaslatban foglaltakról!

Etyek, 2024. szeptember 19.


Zólyomi Tamás
polgármester

Határozati javaslat

**Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2024. (...) határozata**

**Az Etyek, 0243/12 hrsz.-ú önkormányzati tulajdonú ingatlan
pályázat útján történő haszonbérbeadásáról**

Etyek Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete:

1. Nyílt pályázat útján 3 év határozott időre szóló haszonbérleti jogviszony keretében kívánja hasznosítani az Etyek, 0243/12 Hrsz-ú „szántó” művelési ágú ingatlant.
2. Az ingatlan minimális haszonbérleti díjának összegét bruttó 110.000,- Ft összegben határozza meg.
3. A Képviselő-testület jóváhagyja a határozat mellékletét képező pályázati felhívást, és felkéri a polgármestert, hogy a pályázati felhívás helyben szokásos módon történő közzététele, illetve internetes portálon történő közzététele érdekében tegye meg a szükséges intézkedéseket.

Felelős: Zólyomi Tamás polgármester

Határidő: azonnal

Pályázati felhívás

önkormányzati tulajdonú termőföld hasznosítására haszonbérleti szerződéssel

A pályázat célja:

- Az önkormányzati vagyon hatékony hasznosításának megvalósítása.

Haszonbérleti jog időtartama: szerződéskötéstől számított 3 év határozott idő

Kiíró megnevezése: Etyek Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testülete

Megkötendő szerződés típusa: mezőgazdasági haszonbérleti szerződés

Pályázatban résztvevők köre:

A pályázat tárgyát képező ingatlanok a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény hatálya alá tartoznak, azaz a pályázónak meg kell felelnie a törvény 16. § (2) valamint a 40. § - 43. § -ban foglaltaknak.

A pályázati eljárás tárgyát képező ingatlan adatai:

Cím: Etyek, 0243/12 Hrsz

Művelési ág: szántó

Termőföld minőségi osztály: 5,6

Teljes terület: 29,9754 Ha

Haszonbérbe adható terület nagysága: 28,0851 Ha

Az ingatlan AK értéke: 510,73 AK

A pályázat benyújtásának helye, módja, határideje:

Helye: Etyeki Polgármesteri Hivatal (2091 Etyek, Körpince köz 4.)

Módja:

- Zárt borítékban, a borítékra rá kell írni: a „Haszonbérlet pályázat” megnevezést.
- Személyesen.

Határidő:

2024. október 3. 15 óra

A pályázat érvényességi feltétele:

A pályázatnak minden esetben tartalmaznia kell

- a gazdálkodási tervet
- az ajánlott ellenszolgáltatást.

A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó nyilatkozatát arról, hogy

- a pályázati kiírásban foglalt feltételeket elfogadja,
- tevékenységét nem függesztette fel, vagy nem függesztették fel,
- nincs 60 napnál régebben lejárt esedékességű köztartozása,
- nincs 60 napnál régebben lejárt esedékességű helyi adó tartozása,
- a haszonbérleti szerződés megkötésének időpontjában nem esik a Fftv. 40.§ (1)-(4) bekezdés és a 41.§ szerinti haszonbérleti korlátozás alá
- lakóhelye, székhelye Etyek Nagyközség közigazgatási területén van, vagy legfeljebb 20 km-en belül

Ezen felül csatolni szükséges:

- Az MVH regisztrációs számot,
- NAK nyilvántartási számot,
- földműves/mezőgazdasági termelőszervezet nyilvántartási szám másolatát.

Fenti feltételek hiánya szerződéskötést kizáró oknak minősül.

Érvénytelen az a pályázat, amely

- nem felel meg a kiírásnak,
- pályázó a szerződés megkötésére jogszabály alapján nem jogosult,
- köztartozása van,
- bejelentett lakóhelye, székhelye nem Etyek településen van,
- bejelentett lakóhelye, székhelye nem olyan településen van, mely Etyek település közigazgatási határától legfeljebb 20 km-re van,
- helyi adó tartozása van.

Az pályázónak nyilatkoznia kell, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 46. § alapján előhaszonbérletre jogosult-e, mely sorrend és ranghely alapján.

A megajánlott haszonbérleti díj mértéke:

Pályázó a pályázatában ajánlatot tesz a földterületre vonatkozó haszonbérleti díj éves összegére m²/Ft meghatározásával.

Haszonbérleti díj összegét legkésőbb a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közzétételének utolsó napjától számított 5 napon belül, egyösszegben, átutalással kell megfizetni az önkormányzat költségvetési-elszámolási számlájára.

A pályázat elbírálásánál előnyt élvez az a pályázó, aki

- magasabb bérleti díjat ajánl meg.

Kiíró felhívja a figyelmet, hogy a pályázati eljárás vonatkozásában benyújtott pályázatok egy fordulóban kerülnek elbírálásra, hiánypótlás benyújtására lehetőség nincs.

Kiíró fenntartja azon jogát, hogy a

- jelen pályázati felhívást, a benyújtására vonatkozó határidő lejártá előtt bármikor, indokolás nélkül visszavonja,
- pályázati eljárást eredménytelennek nyilvánítja.

Kiíró rögzíti, hogy a haszonbérlet gyakorlásának éves díján felül a nyertes pályázót terheli a haszonbérlet fennállásából adódó, bérelt földre vonatkozó költség, kapcsolódó díj, illeték.



CPR-Vagyonértékelő Kft.



H-1085 Budapest,
József körút 69. fsz. 1.
(70) 941-64-93
www.ertekbecselek.com
info@ertekbecselek.com
Cégsz: 01-09-942852
Adósz: 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	: Harcsi 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	Háromszáznyolcvannyolc Ft .

Készült: digitálisan hitelesített példányban

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

Budapest, 2024. február 12.

CPR-Vagyontértékelő 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-Vagyonértékelő 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 értékelt.

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 lejtésviszonyok:	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	nem volt
(pl. meszezés, stb.) jellege, időpontja:	
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 helyezésétől 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 értékmodosító tényezőinek figyelembevételével korrigálunk.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- értékmodosító 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) költség alapú 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, gyeperdő, 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:

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

ahol

- Fté: a termőföld forgalmi értéke (Ft)
- P_j: a termőföld járadék jellegű jövedelme, melyet étkezési búza kg/AK egységben (a Földművelésügyi Minisztérium által, megyei bontásban, a hivatkozott jogszabály kiadását követően közzétett adat. P_j 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 összevont 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 módszernél 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 körülményekkel 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 ágyú földterületek értékét a szántó művelési ágyú termőföldek értékesítési áraiból képezzük, annak 80%-os mértékét tekintjük alapárnak.

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

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

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:

- adat: Má övezetbe sorolt, 509,83 Ak értékű egybefüggő szántóföld. Ingatlan.com/33024137
- adat: Száraz-réten, a 8-as elkerülő melletti , 9,42 Ha szántó és 2,26 Ha gyp. Ingatlan.com/32657706
- adat: Má-tt övezetbe sorolt, szántó, legelő, védettség nincs, M81-es gyrosforgalmi út mellett. Ingatlan.com/21799366
- adat: Mk/1 övezetbe sorolt, szántó, legelő, erdő, Natura 2000 természetvédelmi terület, ingatlan.com/33925206
- 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%
kultúrallapot	-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 értékelte földrészlet területe (ha)	29,9754 ha
	Az értékelte 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 értékelte földrészlet becsült hozadéki értéke (Ft)		105 410 000 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

105 410 000 Ft

azaz **Egyszázötmillió-négyszázötvenezer 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 értékbecslést 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 értékbecslői 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 készülségben és állapotban;

2/ az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyoni jogok 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 vizsgálattal 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 Közműhivatal
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

EITYEK

Külterület 0243/12 helyrajzi szám

IRÉS Z					
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok					
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály ter. kat.jöv ha m2 k.fill	adatok
. szántó					
	5	29.9754	510.73	28.2545	491.63
	6			1.7209	19.10
2. bejegyző határozat: 30133/2007.01.03					
Bányatelek					
IRÉS 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.					
IRÉS 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 Kormányhivatal
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 96 Bt. (2067 Szárlliget, Gyöngyvirág u.23.).

jogosult:

név : Harcozi Dániel

sz.név: Harcozi 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

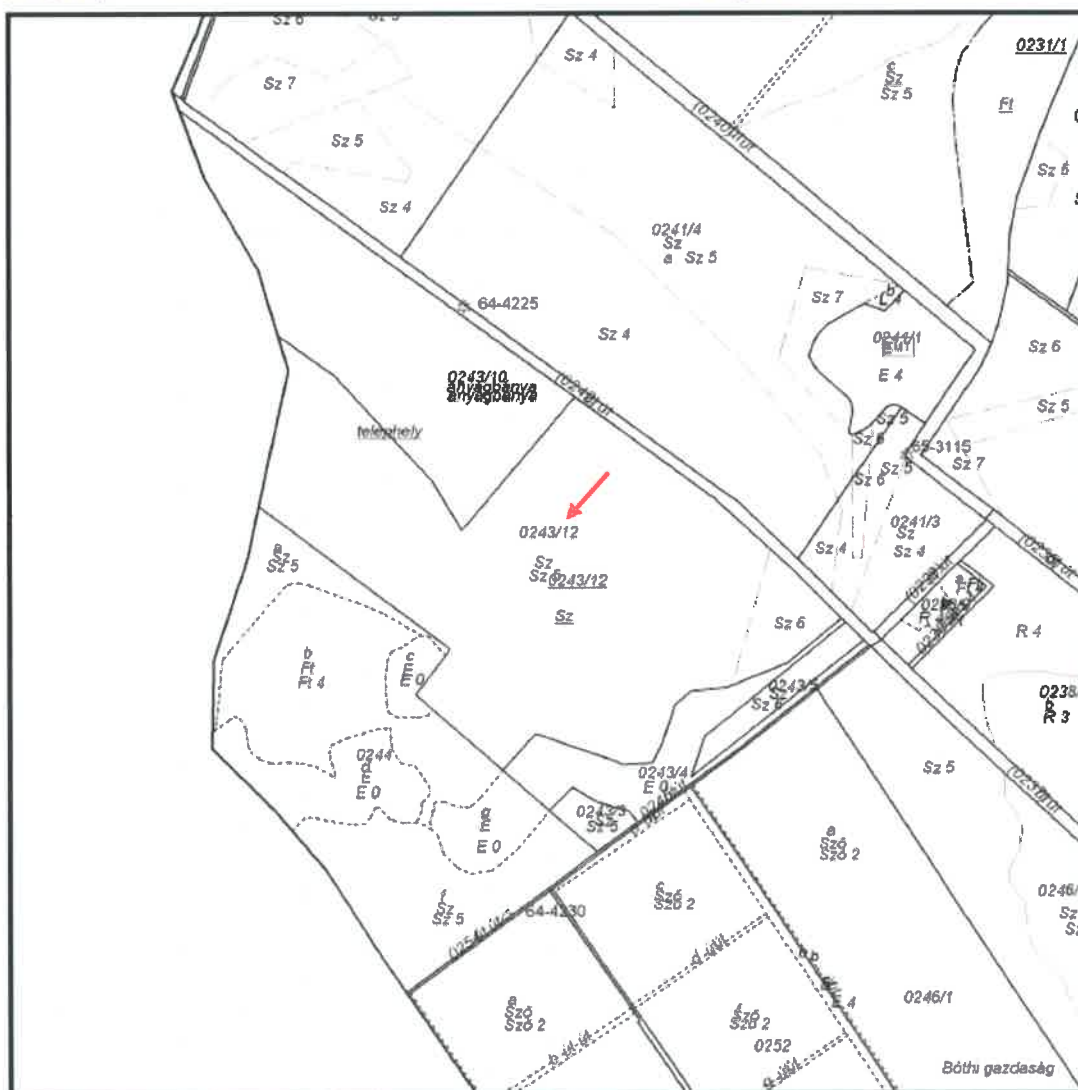
2024.02.09 11:16:38

Helyrajzi szám: ETYEK külterület 243/12

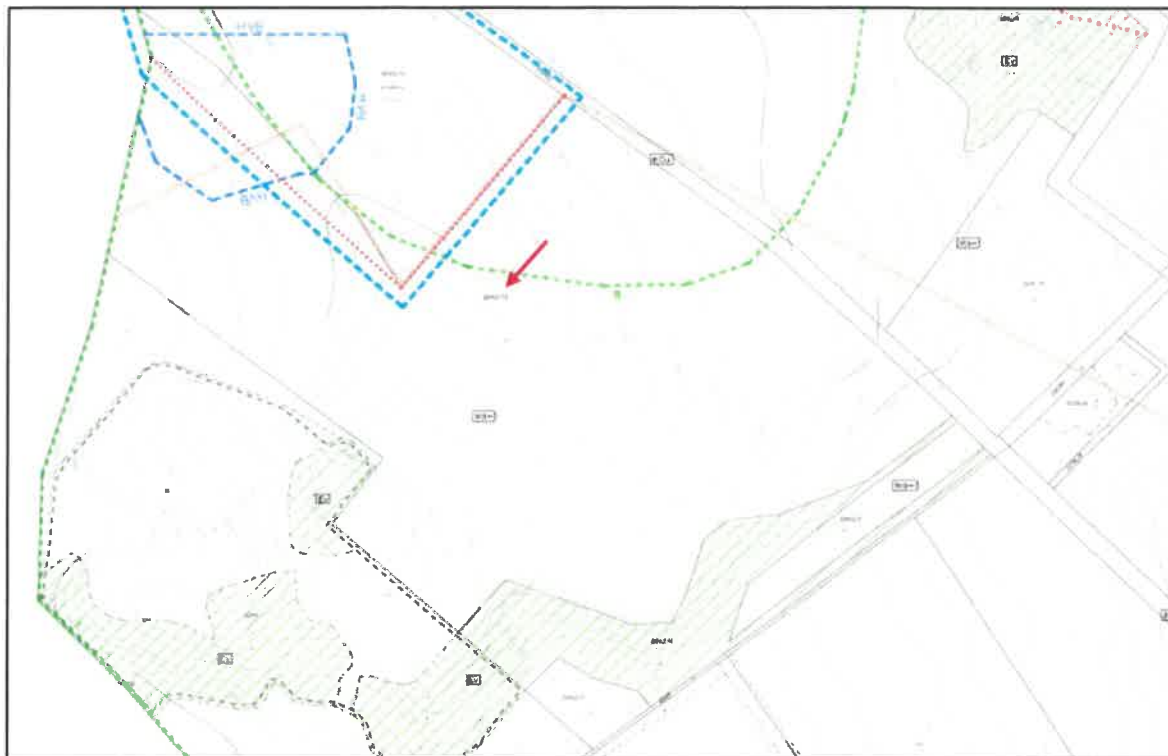
Megrendelés szám: 7/96/2024

Méretarány: 1 : 10000

Térrajzi szám: 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	-

TALAJTANI TÉRKÉPEK

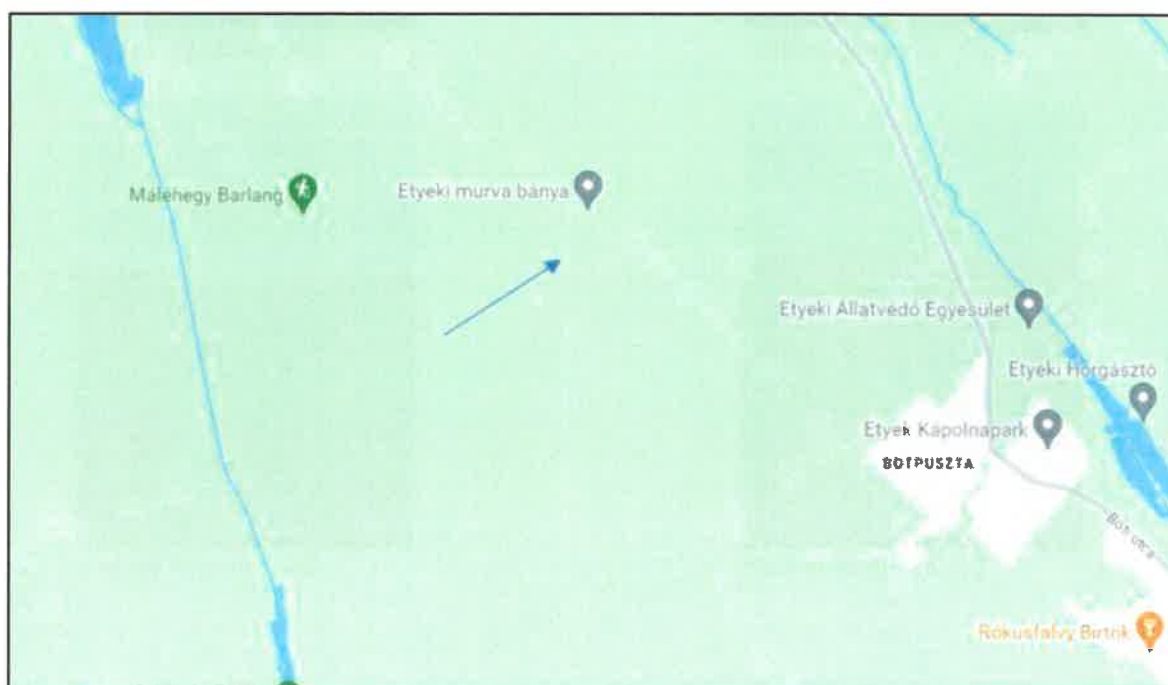


Leírás	Érték	Leírás	Érték
Blokkszámszám	17133122	Magas természeti értékű területek zónája	
Érvényesség kezdete	2023-03-01	Gyenge minőségű, mennyiségű felszín közeli felszín alatti vízzel érintett blokk	Nem
Érvényesség vége		Gyenge ökológiai, kémiai állapotú felszín víztest vízgyűjtő területével érintett a blokk	Igen
Település	Bicske	MTÉI zóna 1 - Tűzvédelmi (szántó) terület	Nem
Vármegye	Fejér	MTÉI zóna 2 - Rák vérsérv védelmi (szántó) terület	Nem
Fizikai blokk nagysága	119 0794 ha	MTÉI zóna 3 - Alföldi madárvédelmi (szántó) terület	Nem
Támogatható terület	105 0563 ha	MTÉI zóna 4 - Hegy- és dombvidéki madárvédelmi (szántó) terület	Nem
Nem támogatható terület	14 0231 ha	MTÉI zóna 5 - Tűzvédelmi gyepterület	Nem
12%-nál nagyobb lejtésű terület	19 0927 ha	MTÉI zóna 6 - Alföldi madárvédelmi gyepterület	Nem
17%-nál nagyobb lejtésű terület	11 7399 ha	MTÉI zóna 7 - Hegy- és dombvidéki madárvédelmi gyepterület	Nem
EMVA-MGTE terület a blokkban	0 ha	MTÉI zóna B - Rápai-lejtésvédelmi gyepterület	Nem
2008 utáni EMVA-MGTE terület	0 ha	Vadárhelyi fenyő továbbfejlesztési terület	Nem
Kedvezőtlen adottságú terület	Nincs	Vadárhelyi fenyő továbbfejlesztési terület zóna	Nem
Érzékeny természeti terület	—	Árnyékosított terület	Nem
Nitráterzékeny természeti terület	Igen	Szennyezett terület	Nem
Nitráterzékeny terület típusa	B	Árnyékosított terület	Nem
Vízszár védelmi terület pontszáma	Nem	Árnyékosított terület	Nem
Magas természeti értékű területek	Nem MTÉI	Árnyékosított terület	Nem
Magas természeti értékű területek zónája		Árnyékosított terület	Nem

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