

# Előterjesztés

## Páty, 0145/4 hrsz-ú ingatlanról

1. előterjesztés száma: 142/2023.
2. előterjesztést készítő személy neve: Viktorné Benyák Éva
3. előterjesztést készítésében közreműködő személy neve: -
4. előterjesztés mellékleteinek felsorolása:
  - 1.melléklet - határozati javaslat
  - 2. melléklet – tulajdoni lap
  - 3. melléklet – értébecslés
5. előterjesztést tárgyaló bizottságok felsorolása:  
Gazdálkodási Bizottság
6. előterjesztés nyílt vagy zárt ülésen való tárgyalása: nyílt
7. előterjesztésről való döntés formája: egyszerű többség
8. előterjesztéshez felhasznált jogszabályok felsorolása: a Nemzeti Települési Szennyvízelvezetési és -tisztítási Megvalósítási Programról szóló 25/2002. (II. 27.) Korm. rendelet
9. napirendi ponthoz meghívottak:

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Tisztelt Bizottság!**

Páty Község Önkormányzata az agglomerációs felülvizsgálati dokumentáció elkészíttetése után megkereséssel fordult a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság felé kérelmezve, hogy az Agglomeráció Nemzeti Települési Szennyvízelvezetési és -tisztítási Megvalósítási Programról szóló 25/2002. (II. 27.) Korm. rendeletben (a továbbiakban: 25/2002. rendelet) Páty település esetében az ÚT jelölés (új szennyvíztisztító telep fejlesztése) kerüljön megjelenítésre.

Első lépésként 2023. június 22. napján a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Igazgatóság hivatalos helységében ülésezett a Közép-Duna-völgyi Vízügyi Területi Vízgazdálkodási Tanács Szakmai Bizottsága.

A levélszavazatokkal együtt 6 igen szavazattal, egyöntetűen az Önkormányzatunk által kérelmezett „B” változat megvalósítását (a meglévő telep mellett épül egy 16,6 ezer LEÉ-re és 2000 m<sup>3</sup>/nap szennyvízmennyiségre tervezett szennyvíztisztító telep) támogatta a Bizottság.

Mivel az új szennyvíztisztító telep biztosan nem fér el a jelenlegi (0145/5 hrsz) telephelyen, ezért javasolt lenne az építéshez szükséges ingatlanok megvásárlását/kisajátítását elkezdeni.

A helyi építési szabályzatunkban már a jelenlegi teleppel szomszédos Páty, 0145/4 hrsz-ú ingatlan a szennyvíztisztító bővítésére szánt területként kezeltük, ezért kapta a K-Km besorolást.

„HÉSZ 49. § A K-Km építési övezetben az alábbi előírásokat kell betartani:

a) Az építési övezetben a közművek létesítményei és az azokat kiszolgáló épületek, építmények helyezhetők el.

b) Az építési övezet területén legalább 1000m<sup>2</sup> területű telek alakítható ki.

c) A beépítettség legfeljebb 10% lehet. A szintterületi mutató a telkeken legfeljebb 0,2 lehet.

d) A telek legalább 40%-át zöldfelületként kell kialakítani.

e) Az épületmagasság legfeljebb 6 m lehet. Az épületek legmagasabb pontja 12 m lehet.

f) A beépítési mód szabadonálló.

g) A telkeken belül az előkert 3 m, az oldalkert 3 m, a hátsókert 3 m.”



Az ingatlan 2409 nm, jelenleg szántó művelési ágban van.

Jelenlegi tulajdonosai és tulajdoni hányaduk:

Kovács Bálint Győző	3479/9409
Feketéné Gergely Márta	1785/9409
Cseke Zoltán	1449/9409
Cseke Andorné	723/9409
Páty Község Önkormányzata	1973/9409


A Műszaki iroda megkereste a PannonTér Önkormányzat Szolgáltatót és értékbecslést készíttetett az ingatlanra.

Az értékbecslés az előterjesztés mellékletét képezi, az ingatlan becsült értéke 1.000.000 Ft.

Kérem a Képviselő-testületet az előterjesztést megtárgyalni szíveskedjen.

Páty, 2023. 08. 15.

Tisztelettel:

  
Székely László  
polgármester

**1. melléklet a 142/2023. számú előterjesztéshez**

**HATÁROZATI JAVASLATOK**

**Tárgy: Páty, 0145/4 hrsz-ú ingatlanról**

Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy vételi ajánlatot tesz a Páty, 0145/4 hrsz-ú ingatlanra az alábbiak szerint; felkéri a Polgármestert, hogy a jelenlegi tulajdonosokkal vegye fel a kapcsolatot.

Név	Megvásárolni kívánt ingatlan tulajdoni hányad	Felajánlott vételár
Kovács Bálint Győző	3479/9409	369.752 Ft
Feketéné Gergely Márta	1785/9409	189.712 Ft
Cseke Zoltán	1449/9409	154.001 Ft
Cseke Andorné	723/9409	76.841 Ft

Amennyiben az adásvétel meghiúsul Páty Község Önkormányzata a Páty, 0145/4 hrsz-ú ingatlan kisajátítását megkezdi.

Páty Község Önkormányzat Képviselő-testülete a Páty, 0145/4 hrsz.-ú ingatlan megvásárlásához illetve – megvásárlás meghiúsulása esetén - a kisajátításához – 1.000.000 Ft-ot biztosít Páty Község Önkormányzat 2023. évi költségvetésének általános tartalék kerete terhére. Felkéri a jegyzőt, hogy az Önkormányzat 2023. évi költségvetéséről szóló rendeletben az előirányzat-átcsoportosítást vezesse át.

Egyúttal felhatalmazza a Polgármestert, hogy a Páty, 0145/4 hrsz-ú ingatlan vásárláshoz/kisajátításához szükséges dokumentumokat aláírja.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2023. 09. 01.

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/2

## E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/64718/2023

2023.08.15

PÁTY

Szektor: 61

Külterület

0145/4 helyrajzi szám

## I R É S Z

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
------------------	-------	------------------	-----------------------	---

. szántó

3

2409

10.05

## II R É S Z

7. tulajdoni hányad: 3479/9409

bejegyző határozat, érkezési idő: 34960/2004.02.27

eredeti határozat: 65898/1994.05.30

jogcím: földkiadás 65898/1994.05.30

jogállás: tulajdonos

név : [REDACTED]

sz.név: [REDACTED]

szül. : [REDACTED]

a.név : [REDACTED]

cím : [REDACTED]

8. tulajdoni hányad: 1785/9409

bejegyző határozat, érkezési idő: 34960/2004.02.27

eredeti határozat: 65898/1994.05.30

jogcím: földkiadás 65898/1994.05.30

jogállás: tulajdonos

név : [REDACTED]

sz.név: [REDACTED]

szül. : [REDACTED]

a.név : [REDACTED]

cím : [REDACTED]

10. tulajdoni hányad: 1449/9409

bejegyző határozat, érkezési idő: 34960/2004.02.27

eredeti határozat: 65898/1994.05.30

jogcím: földkiadás 65898/1994.05.30

jogállás: tulajdonos

név : [REDACTED]

sz.név: [REDACTED]

szül. : [REDACTED]

a.név : [REDACTED]

cím : [REDACTED]

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/64718/2023

2023.08.15

PÁTY

Szektor: 61

Külterület 0145/4 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról

II. RÉSZ


11. tulajdoni hányad: 723/9409


bejegyző határozat, érkezési idő: 34960/2004.02.27


eredeti határozat: 65898/1994.05.30


jogcím: földkiadás 65898/1994.05.30


jogállás: tulajdonos

név : 

sz.név: 

szül. : 

a.név : 

cím : 

13. tulajdoni hányad: 1973/9409

bejegyző határozat, érkezési idő: 40557/2/2015.07.07

jogcím: adásvétel

utalás: II /9, II /12.

jogállás: tulajdonos

név: PÁTY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2071 PÁTY Kossuth Lajos utca 83.

törzsszám: 15730208

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34960/2004.02.27

Önálló szöveges bejegyzés megosztás a 2-374/2003. számú vázrajz alapján.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 60170/2010.11.05

Vezetékjog

312 m2 nagyságú területre a VMB-112/2010. sz. határozat alapján ( 5-1866/2009).

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

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

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 40246/2013.06.20

Vezetékjog

A 1433/2012. számú vázrajz és területkimutatás alapján az egész ingatlanból 57 m2 nagyságú területre. (VB-040/2013) engedélyszámú jogerős határozat alapján.

jogosult:

név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983

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

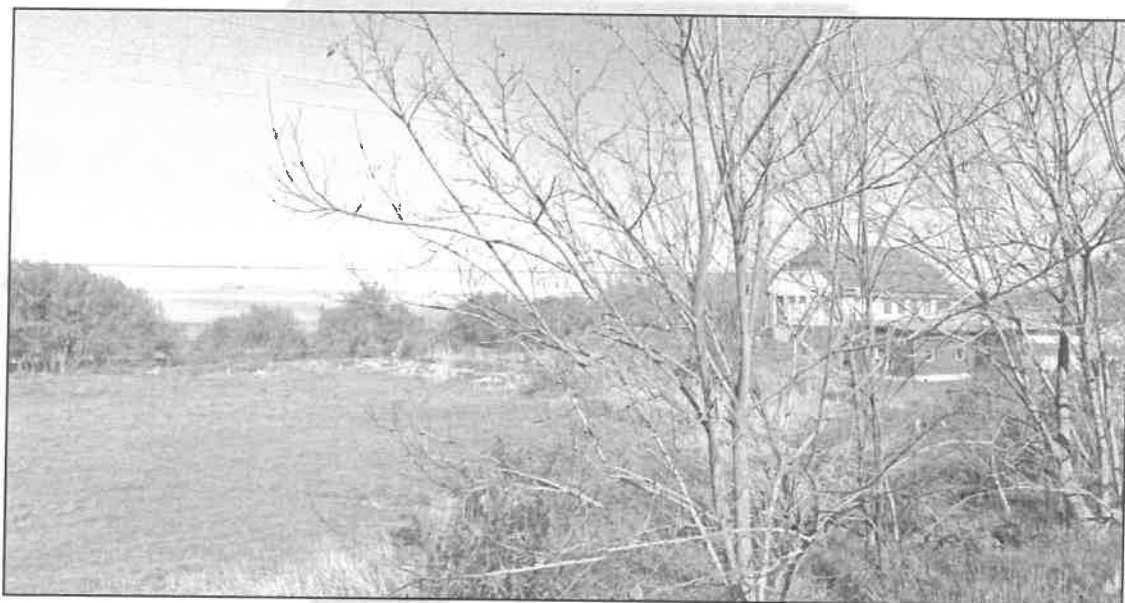
Az E-hiteles tulajdoni lap másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű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

TULAJDONILAP VÉGE



## INGATLANFORGALMI ÉRTÉKELÉS

**Páty külterületi  
0145/4. helyrajzi számú „szántó” ingatlanról**



(Google fotó)

Szekszárd, 2023. augusztus 16.

**Varga Jenő**  
**OKJ-s ingatlanbecslő**  
**Törzsszám: 20/29/2005**

## I. TARTALOMJEGYZÉK

<b>Előlap</b>	<b>1. oldal</b>
<b>Tartalomjegyzék</b>	<b>2. oldal</b>
<b>I. A megbízás</b>	<b>3. oldal</b>
❖ Megrendelő	
❖ Megbízás tárgya	
❖ Megbízás célja	
❖ Szemle ideje	
❖ Felhasznált dokumentáció	
❖ Előzmények	
❖ Az alkalmazható értékelési módszerek leírása	
<b>II. Az ingatlan bemutatása</b>	<b>4. oldal</b>
❖ A település bemutatása, az ingatlan környezete	
❖ A földterület jellemzői	
❖ Infrastruktúra, közművek	
<b>III. Értékbecslés</b>	<b>5. oldal</b>
❖ Az ingatlan jogi helyzete	
❖ Az ingatlanpiac bemutatása	
❖ Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer	
❖ A vizsgált ingatlan piaci értékének meghatározása	
❖ Hozamszámításon alapuló érték meghatározás	
<b>IV. Ingatlan értékbecslés összesítése, végkövetkeztetés</b>	<b>8. oldal</b>
<b>V. Szakvélemény összeállításának feltételezései</b>	<b>9. oldal</b>
<b>VI. Melléklet</b>	<b>10. oldal</b>
❖ e-közmű térkép	
❖ Fotók	
❖ Tulajdoni lap	
❖ Térképmásolat	
❖ Tanúsítvány	
❖ Névjegyzéki határozat	

## I. MEGBÍZÁS

<b>Megrendelő:</b>	Páty Község Önkormányzata 2071 Páty, Kossuth u. 83.
<b>Megbízás tárgya:</b>	Páty 0145/4. hrsz. „szántó” ingatlan
<b>Megbízás célja:</b>	Az ingatlan piaci forgalmi értékének meghatározása
<b>Szemle időpontja:</b>	2023. augusztus 14.
<b>Felhasznált dokumentáció:</b>	műholdtérképek fotók tulajdoni lap, térképmásolat HÉSZ kivonat

### Előzmények

A megbízó, a település szennyvíztisztító telepének bővítését tervezi. A vizsgált területben 2015.07.07-i adás-vétellel 1973/9409 hányadot szerzett. A további tulajdonrész vásárláshoz szükség van az ingatlan forgalmi értékének meghatározására.

### Alkalmazható értékelési módszerek leírása:

A termőföld, illetve a termőföldnek nem minősülő ingatlanok értékmeghatározásának módszereit az 54/1997. FM és a 25/1997. PM rendeletek szabályozzák.

#### **1. A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés**

A piaci összehasonlító módszer alkalmazásánál, a vizsgált ingatlan piaci környezetében a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az érték megállapítás tárgyát képező vagyontárggyal. Vizsgáljuk és elemezzük az utóbbi időben eladott ingatlanok, valamint a megbízás tárgyát képező ingatlan közötti különbséget. Kiküszöböljük azokat a tényezőket, amelyek az összehasonlított ingatlanok értékesítési időpontja, helyszíne, a vagyontárgy típusa, kora, állapota és jövőben várható fejlesztése, hasznosítása közti különbségekből adódnak, illetve elvégezzük a szükséges korrekciókat.

#### **2. Költségalapú értékmeghatározáson alapuló módszer**

Ez az értékelési módszer az ingatlan értékét a vagyontárgy újraelőállításának, illetve teljes pótlásának nettó költsége alapján állapítja meg. Az így kapott összegből leszámításra kerül a fizikai kopásból és funkcionális elavulásból származó értékcsökkenés, amennyiben létezik és mérhető. Különleges célú épületek esetében általában ez a módszer biztosítja a legmegbízhatóbb értéket a területfejlesztéshez.

#### **3. Hozamszámításon alapuló értékelés**

Ez az értékelési módszer a vagyontárgy értékét azon nettó bevételek jövőértékére alapozza, amelyek a vagyontárgy esetleges bérbeadásakor, illetve vállalkozás célú felhasználás esetében keletkeznének.

Az alkalmazott módszerek nem egyenértékűek, tetszés szerint egymással nem helyettesíthetők. Ugyanakkor a különböző módszerek egymással összekapcsolhatók, a végső forgalmi érték minél pontosabb meghatározása érdekében – az ingatlan, és a piac jellemzőinek figyelembevételével súlyozottan számolva.

A megbízás tárgyát képező ingatlant az 1. és 3. módszer alapján értékeltem, ennek leírását ez az anyag tartalmazza.



## II. AZ INGATLAN BEMUTATÁSA

### A település bemutatása, az ingatlanok környezete

Páty község Pest megyében, a Budapest–Zsámbék közlekedési út tengelyében. A fővárost Béccsel összekötő M1-es autópálya mentén helyezkedik el, a Budapesti Margit-szigettel nagyjából egy földrajzi szélességen, attól légvonalban körülbelül 16 kilométerre nyugatra. Lakóinak száma közel hétezer. Igazi kisváros benyomását kelti a település központja. A Budai-hegységet a Gerecsétől és a Pilistől elválasztó Zsámbéki-medence délkeleti részében épült település Budapesttől mért távolsága alig 20 kilométer közúton.

Budakeszi és a Zsámbéki-medencét a Mézes-völgy köti össze, amire találóan illik a „pátyi kapu” elnevezés. A Pátyi-medence átlagosan 180 méterrel a tengerszint felett helyezkedik el, peremvidékét 210–360 méter magas dombvidék koszorúzza. A gerincvonulatok lejtői festői színpompát adnak.

A falu nevét először egy adománylevél említi, amely 1286-ban, a virágvasárnapot követő ötödik vasárnapon (május 12-én) kelt, ugyanakkor az emberi élet nyomai e területen egészen korai időre vezetnek. A 2004-es régészeti ásatások során a mai Páty külterületén, a Füzes-patak keleti oldalán, a Hegyi-dűlőben a régészek már egy középső bronzkori (Kr. e. 3. ée.–Kr. e. 1. sz.) urnatemetőre (Verdung) bukkantak, amely a Vátya kultúrához köthető. A 4–5. sz. fordulóján egy kisebb gót és alán népcsoport telepedett meg itt. Később avar sírokat és Árpád-kori gödröket ástak a házakba. Az 1997-es ásatások során, ugyancsak a Malom-dűlőben, találtak egy nagy kiterjedésű honfoglalás kori sírcsoportot is.

A középkori Páty a Csák nemzetség birtokaként a mai község belterülete alatt feküdt. Majd Károly Róbert 1311-ben mint királyi birtokot adományozta Debreczeni Dózsa mesternek Path földjét, ahol az írás tanúsága szerint, királyi nyeregkészítők laktak. Majd Nagy Lajos király visszavette ismét királyi birtoknak, de a 14. század közepétől a telki apátsághoz került, utána pedig többször is gazdát cserélt a török hódoltság idejéig. A mohácsi csata után Páty is török uralom alá került, ám eltérően a környező települések többségétől, lakossága kisebb-nagyobb megszakításokkal mindvégig megmaradt.

A reformáció hamar erős gyökeret eresztett a településen, 1626-tól már ismerjük a lelkészek névsorát, 1668-ban a hívek adakozásából Komáromban készített kelyhet vettek. A 19. század Páty életében jelentős változást hozott, a jobbágyfelszabadítással a birtokszerkezet is megváltozott, a hagyományos szántóföldi kultúrán túl tért hódított a zöldség-, gyümölcs- és szőlőtermesztés.

A 20. század elejétől több ütemben növekedett a község belterülete, a 90-es évektől nőtt robbanásszerűen a település. Bővült az iskola, új óvoda épült, megújult az orvosi rendelő, új patika, takarékszövetkezet, posta, CBA-épület, parókia készült, elindult egy új katolikus templom építése. Számos új üzlet, szolgáltatás nyitott, három lovarda is működik a falu területén. Megszaporodtak a civil szervezetek, az egykor a reformátusok építette kultúrház épületében működő Művelődési Ház.

Budapestről, vonattal a Kelenföld állomástól, valamint a Széll Kálmán térről induló buszokkal lehet megközelíteni, de a Zsámbék, Bicske és Budakeszi is sűrű autóbuszos összeköttetésben áll Páttal. Vasútállomása nincs a településnek, de 6 kilométerre fekszik a Budapest–Hegyeshalom–Rajka-vasútvonal biatorbágyi vasútállomás.

A település 2007-ben a Pilisvörösváriból a Budaörsi kistérségbe került át, 2013-ban pedig a Budakeszi járás része lett, önálló önkormányzati hivatala van.

### A földterület jellemzői

A központtól déli irányban, néhány km-re található ingatlan szomszédságában a szennyvíztelep található. A közmű létesítményen kívül ebben az övezetben több ipari tevékenységet folytató cég, vállalkozás található. (Fejér Food, Indupro Kft, Páty beton stb.) Az ingatlan szinte végig kiépített úton könnyen, jól megközelíthető. A helyszíni szemle során az ingatlant gondozott állapotban találtam, ugyanakkor a megbízótól kapott információk, és a helyszín alapján a területet több éve nem művelik.

Az ingatlan jellemzőit az alábbi táblázat tartalmazza.

Művelési ág		Terület (m <sup>2</sup> )	AK	Elhelyezkedés	Jellemző
0145/4	szántó	2409	10,05	A település déli részén, a 81106. számú úttól nyugatra	Gondozott

### Infrastruktúra, közművek

A vizsgált ingatlanon a helyszíni szemle időpontjában közmű nem volt kiépítve. A közművek az ingatlan közvetlen szomszédságában lévő belterületen teljesen ki vannak építve. Villany, vezetékes víz, csatornahálózat, gáz.

## III. ÉRTÉKBECSLÉS

### Az ingatlan jogi helyzete

Az ingatlan jogi állapotát – tulajdonosok, tulajdoni hányadok, jogok - a mellékletben található tulajdoni lap tartalmazza. Ebből megállapítható, hogy vezetékJog bejegyzést tartalmaz, de egyéb korlátozást tilalmat nem tartalmaz. Az önkormányzatnak a közös tulajdon miatt elővásárlási joga van.

### Az ingatlanpiac bemutatása

A piac elemzéskor megállapítottam, hogy a vizsgált területére nem készültek önálló értékesítési statisztikák, így elemzésemet az országosan, azon belül Pest megyére is kiterjesztettem. Tekintettel arra, hogy a vizsgált ingatlanon belül a rét nagyon kis területet képvisel, a szántóterületek piaci mozgásának alaposabb megismerését láttam szükségesnek. Ennek alapján megállapítottam, hogy a 2010-től meginduló lassú termőföld értékesítési növekedést 2013-tól folyamatos csökkenés jellemezte. 2016-ban a „Földet a gazdáknak” program hatására ismét jelentősen megugrott. Ennek elsődleges oka az volt, hogy a programba bevont erdő és mezőgazdasági területek folyamatosan növekedtek, egyre nagyobb mennyiségben lehetett hozzájutni termőföldhöz. Ez a piac jelentős élénküléséhez, egyúttal az árak növekedéséhez is vezetett. A lakásingatlanok átlagárának 30-35% - os növekedéséhez képest a termőföld árak a duplájára növekedtek 2010 és 2019 között. Ugyanakkor 2019-ban Pest megyében volt a legalacsonyabb értékesítési volumen. A földárveréseket követően az árak növekedése lelassult, de még mindig elmondható, hogy stabil értéknövekedés várható a jövőben Pest megyében, így Páty környékén is.

Természetesen az aranykorona értéktől, a területek nagyságától függően akár milliós eltérés is mutatkozik a hektáronkénti árban. Nyilvánvaló, hogy a több hektáros, jó minőségű területek jóval magasabb értéket képviselnek, mint az 1 ha alatti, illetve alacsony AK értékű ingatlanok.

### Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelési módszer

E módszer segítségével, az adott művelési ágú ingatlanok, településen, vagy annak környezetében lezajlott adás-vételek fajlagos értéke, és az alaphalmaztól eltérő tulajdonságok miatt alkalmazott korrekciók alapján lehet megállapítani az ingatlan forgalmi értékét. Ezt az értéket jogi-dologi helyzetük, illetve a helyi környezeti, piaci adottságok határozzák meg. A vizsgált ingatlan forgalmi értékének meghatározására megtekintettem a környéken hasonló nagyságú területtel rendelkező, felépítmény nélküli szántók magánforgalmi tényadatait. Tekintettel arra, hogy egyik ingatlanon sem található épület, illetve építmény, nyilvánvalóan csak a földterület jellemző tulajdonságait vizsgáltam, az alábbi értékelési szempontok figyelembevételével.

#### Földterület:

- terület nagysága
- fekvése
- megközelíthetősége
- közművesítettsége
- természeti védettsége
- bekerítettsége
- domborzati viszonyok
- öntözhetősége

#### Egyéb szempontok:

- gazdasági környezet
- demográfiai viszonyok
- ingatlanpiaci mozgások gyakorisága
- a környező ingatlanok hasznosítása
- vízrajzi viszonyok
- az üzemszerű művelést szolgáló épületek
- jövedelmi viszonyok
- művelést gátló egyéb tényezők

### A vizsgált ingatlan piaci értékének meghatározása

#### A földterületek értéke:

A földterületek értéke a beépítettség arányában csökken a beépítetlen telek értékéhez viszonyítva, mivel a beépített telekrész értékét elsősorban a rajta álló felépítmények hordozzák. A helyszíni szemle során megállapítottam, hogy a vizsgált ingatlanon nem található felépítmény, így természetesen az összehasonlító adatok gyűjtésénél olyan ingatlanokat vizsgáltam, amelyek művelési ága szántó, mindemellett pedig beépítetlenek. Igyekeztem olyan, vagy területében, vagy gondozottságában hasonló tranzakciókat kiválasztani, amelyek a vizsgált ingatlanok esetében korrektebb fajlagos értéket biztosítanak.

Ahogy ezt a piac elemzésekor már leírtam, adott megyén belül is jelentős – akár milliós eltérések is lehetnek a szántók hektáronkénti eladási árában. Páty és környékén például a 5 és 10 millió Ft-ot is elkérnek, és megfizetnek egy hektárért, ahogy ezt a gyűjtött adatok is igazolják.

A fajlagos érték meghatározásához szükséges összehasonlító adatokat az alábbi táblázatok tartalmazzák. (Források: KSH, magyarorszag.hu, ingatlan.com)

Település	Terület	Ár	Fajlagos érték
<b>Herceghalom</b>	30000	9 990 000 Ft	333 Ft
<b>Bicske</b>	24500	16 000 000 Ft	653 Ft
<b>Páty</b>	25000	14 000 000 Ft	560 Ft
<b>Tarnaméra</b>	28000	6 500 000 Ft	232 Ft
<b>Páty</b>	12000	8 500 000 Ft	708 Ft
Összesítés	119500	54 990 000 Ft	460 Ft
<b>Páty 0145/4. hrsz.</b>	<b>2409</b>	<b>1 108 543 Ft</b>	<b>460 Ft</b>

Az alaphalmazban szereplő ingatlanok sok tekintetben hasonlóak a vizsgált ingatlanhoz, hiszen már a válogatáskor is erre törekedtem. Néhány tekintetben azonban eltérések is mutatkoznak, különösen a HÉSZ övezeti besorolásában, amelyeket az alábbi táblázatban részleteztem.

korrekció megnevezése	érték
könnyű megközelítés	3 %
közművek közelsége	3 %
természetes környezet	5 %
a tulajdonos más ingatlanával összefüggő terület	5 %
átlagosnál magasabb AK érték	5 %
HÉSZ-ből következő piaci kockázat (K-Km övezet)*	-25 %
művelés hiánya	-5 %
<b>Összesen</b>	<b>-9 %</b>

- „HÉSZ 49. §: Az építési övezetben a közművek létesítményei és az azokat kiszolgáló épületek, építmények helyezhetők el.

Az így kapott korrekciós értékkel számolva az ingatlan értéke a következők szerint alakul.

$$1\,108\,543 * 0,91 = 1\,008\,774 \text{ Ft}$$

**Az ingatlan piaci alapú kerekített forgalmi értéke 1 000 000 Ft**

### Hozamszámításon alapuló érték meghatározás

Termőföldek esetében az 54/1997. FM rendelet előírja, hogy a piaci alapú értékelésen kívül számítsuk ki az ingatlanok hozamszámításon alapuló értékét is. Ez tulajdonképpen nem jelent mást, mint az ingatlan jellemzői alapján megbecsült jövedelmezőség figyelembevételével történő érték meghatározás. Ennek során a helyi termőföld piac jellemzőin kívül a rendeletnek megfelelően egyéb adatokat is figyelembe kell venni, így például az ingatlanok aranykorona értékét, az elmúlt időszak jellemző bérleti díjait, és egyéb a később bemutatott képlethez szükséges adatokat. A vizsgálat során egyértelműen kiderült, hogy a forgalmi érték növekedése magával húzta a bérleti díjakat is. Ebben a megmértetésben a középmezőnyben találjuk Pest megyét, a megyék közti rangsorban 50 000 Ft körüli összeggel.

Termőföldek esetében az alábbi képletek alapján számítható ki az adott ingatlan forgalmi értéke.

A tőkésítési ráta meghatározása		
alapkamatláb	hosszútávú államkötvény kamata (2022)	16,0%
	fogyasztói árindex (2022)	14,5%
alapkamatláb infláció	kamat–infláció	1,5%
kockázati pótlék	ingatlanpiac általános kockázati rátája	2,0%
	az ingatlan funkciója miatti kockázat	1,0%
	az ingatlan elhelyezkedése miatti	2,0%
	ingatlanspecifikus kockázat	1,0%
	becsült hozam bizonytalansági kockázata	1,0%
	valószínűségi változó	1,0%
<b>Összesen:</b>		<b>9,5%</b>

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

Adatok		
P <sub>j</sub>	járadék jellegű jövedelem (kg/AK)	80
B	bérleti díj (kg/AK)	75
P	tőzsdei átlagár (Ft/kg)	25
i	tőkésítési ráta	8,5
AK	aranykorona érték	10,05
K	korrekció	0,91
F <sub>te</sub>	forgalmi érték	316 126 Ft
Kerekített forgalmi érték		320 000 Ft

A hozamszámítás alapján kapott értéke az alábbi táblázatban található.

Hrsz.	Számított érték	Kerekített érték
0145/4.	316 126 Ft	320 000 Ft

#### IV. AZ INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS ÖSSZESÍTÉSE, VÉGKÖVETKEZTETÉS

1. **A piaci összehasonlító** adatokon alapuló értékelés a vizsgált ingatlan tekintetében jól tükrözi az ingatlanok piaci forgalomban szereplő értékét. A környéken levő hasonló jellegű ingatlanokra a kereslet átlagos, lassan növekvő, így az értékbecsléshez szükséges összehasonlító adatokat a környező településekről is gyűjtöttem. Kiterjesztve a vizsgált területet a piaci mozgások már jobban nyomon követhetők.
2. **A nettó pótlási költség** alapú értékelést nem készítettem, hiszen termőföldek esetében ez nem alkalmazható.
3. **A hozamszámításos értékbecslés** számokban mérhető hozammal rendelkező vagyontárgyak esetében alkalmazható. Tekintettel arra, hogy a megbízó szándéka az eddigiekhez hasonlóan a továbbiakban is a bérbeadás, az ennek a módszernek használata során kapott értékeket is figyelembe vettem a végső forgalmi érték meghatározásakor.

Az értékelési módszerek közül 1. és 3. változatot használtam.

Termőföldek esetében úgy a bérbeadás, mint az ingatlanok értékesítése is lehetséges alternatíva, és a piacot egyaránt jellemzi mindkét forma, valamint az értékesítésben is elfogadott – bár egyre ritkább - az aranykorona érték alapú adás-vétel. A két módszer alapján kapott értékek gyakran jelentős eltérést mutatnak, mint a vizsgált ingatlan esetében is.

Tekintettel arra, hogy a megbízónak a célja nem az ingatlan további művelése, tehát hozamra nem számíthat, a végleges forgalmi értékek meghatározásánál súlyozást nem alkalmaztam.

Az adatokat az alábbi táblázatban foglaltam össze.

**Az ingatlan piaci alapú forgalmi értéke 1 000 000 Ft.**

**Az ingatlan hozam alapú forgalmi értéke 320 000 Ft.**

**Az adás – vételek figyelembevételével megállapítható, hogy termőföldek esetében, a mai gyakorlatban a piaci alapú érték adja a jellemzőbb értéket.**

**Ezek alapján az ingatlan forgalmi értéke, kerekítve, 1 000 000 Ft, azaz egymillió Ft.**

**A megállapított forgalmi értékek kizárólag az ingatlanok igény, -per, - és tehermentes állapotára vonatkoznak, és ÁFÁ-t nem tartalmaznak.**

## **V. SZAKVÉLEMÉNY ÖSSZEÁLLÍTÁSAKOR FIGYELEMBE VETT FELTÉTELEZÉSEK**

Kijelentem, hogy az ingatlan értékesítésében, vagy bérbeadásában nem veszek részt, abban semmilyen módon nem vagyok érdekelt, így köztem és a megbízó közt nincs összeférhetetlenség. Az értékbecslés során feltárásokat nem végeztem, megállapításaimat a helyszíni szemle alapján alakítottam ki. A dokumentációt és a vagyontárgyra vonatkozó információkat a megbízótól kaptam, azokat elfogadtam. Ennek megfelelően az információkért a felelősség őt terheli. Az ingatlanról a fotókat személyesen készítettem. Mindezek figyelembevételével alakítottam ki a szakvéleményben korábban leírt értékeket. Az értékelési szakvélemény csak egyben, egységesen kezelhető, abból részek külön nem használhatók. Az értékbecslés harmadik személynek csak a szerződő felek együttes engedélyével adható ki. A kapott dokumentumok alapján feltételezem, hogy a vizsgált vagyontárgy forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog vagy egyéb kötelezettségek.

A később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értéket, felelősséget nem vállalok.

**Jelen értékelés érvényességi ideje, a jelentősebb gazdasági változások nélkül három hónap.**

2021.10.26

**Varga Jenő**  
**OKJ-s ingatlanbecslő**  
**Törzsszám: 20/29/2005**

## VI.MELLÉKLET

### Térkép (e-közmű)



### Fotók



A fényképfelvételeket a megbízó képviselőjétől kaptam.



## Tulajdoni lap

Elektronikus aláírás:

Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

Sajtó

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 1/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/57564/2023

2023.07.17

PÁTY

Szektor: 61

Külterület

0145/4 helyrajzi szám

		I. RÉSZ			
1. Az ingatlan adatai:					
alrészlet adatok					
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok ter. kat.jöv	adatok ha m2 k.fill
. szántó		3	2409	10.05	

## II. RÉSZ

7. tulajdoni hányad: 3479/9409  
bejegyző határozat, érkezési idő: 34960/2004.02.27  
eredeti határozat: 65898/1994.05.30  
jogcím: földkiadás 65898/1994.05.30  
jogállás: tulajdonos  
név :  
sz.név:  
szül. :  
a.név :  
cím :

8. tulajdoni hányad: 1785/9409  
bejegyző határozat, érkezési idő: 34960/2004.02.27  
eredeti határozat: 65898/1994.05.30  
jogcím: földkiadás 65898/1994.05.30  
jogállás: tulajdonos  
név :  
sz.név:  
szül. :  
a.név :  
cím :

10. tulajdoni hányad: 1449/9409  
bejegyző határozat, érkezési idő: 34960/2004.02.27  
eredeti határozat: 65898/1994.05.30  
jogcím: földkiadás 65898/1994.05.30  
jogállás: tulajdonos  
név :  
sz.név:  
szül. :  
a.név :  
cím :

Folytatás a következő lapon



PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Oldal: 2/2

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám: 30005/57564/2023  
2023.07.17

PÁTY

Szektor: 61

Külterület 0145/4 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról  
II. RÉSZ

11. tulajdoni hányad: 723/9409  
bejegyző határozat, érkezési idő: 34960/2004.02.27  
eredeti határozat: 65898/1994.05.30  
jogcím: földkiadás 65898/1994.05.30  
jogállás: tulajdonos  
név :  
sz.név:  
szül. :  
a.név :  
cím :

13. tulajdoni hányad: 1973/9409  
bejegyző határozat, érkezési idő: 40557/2/2015.07.07  
jogcím: adásvétel  
utalás: II /9, II /12.  
jogállás: tulajdonos  
név: PÁTY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA  
cím: 2071 PÁTY Kossuth Lajos utca 83.  
törzsszám: 15730208

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 34960/2004.02.27

Önálló szöveges bejegyzés megosztás a 2-374/2003. számú vázrajz alapján.

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 60170/2010.11.05  
Vezetékjog  
312 m2 nagyságú területre a VMB-112/2010. sz. határozat alapján ( 5-1866/2009).  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983  
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 40246/2013.06.20  
Vezetékjog  
A 1433/2012. számú vázrajz és területkimutatás alapján az egész ingatlanból 57 m2 nagyságú területre. (VB-040/2013) engedélyszámú jogerős határozat alapján.  
jogosult:  
név: ELMŰ HÁLÓZATI KFT. törzsszám: 13804983  
cím : 1132 BUDAPEST XIII.KER. Váci út 72-74.

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.

TULAJDONI LAP VÉGE

## Térképmásolat

PEST VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Budapest 1117, Karinthy Frigyes út 3.

Elektronikusan aláírta:  
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

**E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat**

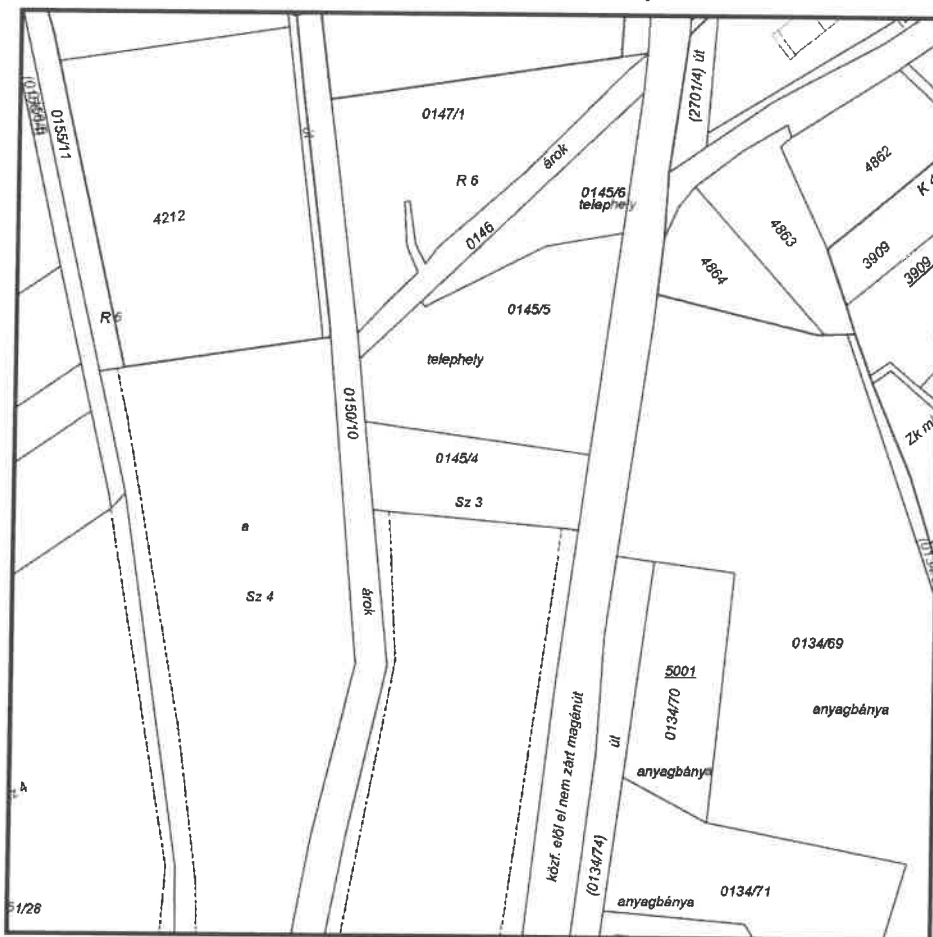
2023.08.16 15:03:38

Helyrajzi szám: PÁTYKterület 145/4

Megrendelés szám: 7/2276/2023

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 44534000002023



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

## A jogosultságot igazoló tanúsítvány

*Tanúsítvány*

A FÜTI OMEGA Kft. igazolja, hogy

VARGA JENŐ

eredményes szakmai gyakorlati és elméleti vizsgát tett és

***Ingatlanközvetítő***  
(OKJ 52 3439 02)

szakképesítést szerzett.

Az ingatlanközvetítő szakképesítés a 16/2003. (IV.18.) sz. BM rendelet alapján az ingatlanok adásvételének és cseréjének közvetítésére és az ezzel összefüggő forgalmi értékbecslésre jogosít.

PÉCS, 2005 év 06 hó 07-n.

  
a vizsgaszervező vezetője

**Névjegyzéki határozat**

Szekszárd Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal  
Hatósági Iroda  
7100. Szekszárd, Béla király tér 8. Tel: ☎504-179. Fax: 412-719.

Szám: I./2005.  
Üi.: Krémer Katalin

Tárgy: Varga Jenő  
ingatlanközvetítői  
névjegyzékbe való felvétele.

**Határozat**

Varga Jenő, szül hely:  
szám alatti lakos

**kérelmének helyt adok**

és nevezettel a Szekszárd Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala által vezetett  
*Ingatlanközvetítői Névjegyzékbe a 193. sorszám alatt felveszem.*

A névjegyzékbe történő felvétel ingatlanközvetítői tevékenységre és az ingatlanok forgalmi  
értékbecslésére jogosít, az ingatlanközvetítéssel kapcsolatos ügyleti okiratok elkészítésére  
nem terjed ki.

Felhívom figyelmét az alábbiakra:

- (4) Törölni kell az Ingatlanközvetítői Névjegyzékből azt a természetes személyt,  
a) akit gazdasági vagy vagyonelleni büncselekmény miatt szabadságvesztésre ítélték,  
b) akit az ingatlanközvetítési tevékenység gyakorlásától eltiltottak,  
c) akit a szakigazgatási szerv szakszerűtlen munkavégzés miatt három éven belül  
legalább két alkalommal írásbeli figyelmeztetésben részesített,  
d) aki a törlését kérte vagy elhalálozott, illetőleg a szakigazgatási szerv illetékességi  
területéről állandó jelleggel elköltözött,  
e) aki a tevékenység gyakorlásához előírt képcsítéssel nem rendelkezik.

E határozatot a mód. 49/1982.(X.7.) MT rendelet és végrehajtására kiadott 13/1988.(XII.27.)  
ÉVM rendelet alapján hoztam. Az indoklást és a jogorvoslatra történő utalást a mód. 1957.évi  
IV.43.§/2/bek. alapján mellőztem.

Szekszárd, 2005. július 11.



Dr. Faragó Ágnes  
Irodavezető

20. 157 11

(Handwritten signature)

Határozatról értesül:

- 1.) Varga Jenő
- 2.) Irattár