

# INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY

A

GÖD, KÜLTERÜLET 041/21 HELYRAJZI SZÁMÚ  
INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKÉNEK, A ZÖLDKÁR ÉS FÖLDVÉDELMI  
JÁRULÉK MEGHATÁROZÁSA TÁRGYÁBAN

**Megrendelő: Göd Város Önkormányzata**

*2131 Göd, Pesti út 81.*

**Készítette: Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.**

*1055 Budapest, Honvéd u. 22. B. Lph. I/2.*

**Képviseeli: Füstös Bálint**

*igazságügyi termőföld-értékbecslő szakértő  
ingatlanvagyon-értékelő*

**Dr. Lugossy Ágnes**

*igazságügyi termőföld-értékbecslő,  
mezőgazdasági kárbecslési szakértő  
ingatlanvagyon-értékelő*

**Nagy Emil**

*ügyvezető  
ingatlanvagyon-értékelő*

.....  
*ph.*

.....  
*ph.*

.....  
*ph.*

Budapest, 2019. január 30.

## TARTALOMJEGYZÉK

<b>1. SZAKÉRTŐI JELENTÉS.....</b>	<b>3</b>
<b>2. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA .....</b>	<b>4</b>
<b>3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE .....</b>	<b>4</b>
A SZAKÉRTŐI JELENTÉSBEN HASZNÁLT ÉRTÉKFORMÁK, MÓDSZEREK MEGNEVEZÉSE: .....	4
<b>4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK .....</b>	<b>6</b>
HELYSZÍNRAJZ.....	6
<b>5. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....</b>	<b>7</b>
INGATLAN KÖRNYEZETE, ELHELYEZKEDÉSE, MEGKÖZELÍTHETŐSÉGE.....	7
A TERÜLET ÉS A FÖLDPIAC ÁLTALÁNOS ELEMZÉSE: .....	10
<b>6. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE.....</b>	<b>11</b>
ÖVEZETI LEÍRÁSOK: .....	13
<b>7. ÉRTÉKELÉS .....</b>	<b>17</b>
HELYSZÍNI SZEMLE ÉS IDŐPONTJA:.....	17
FELHASZNÁLT DOKUMENTUMOK: .....	17
ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK: .....	17
AZ INGATLAN PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ALAPÚ ÉRTÉKMEGHATÁROZÁSA .....	18
AZ ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ISMERTETÉSE: .....	18
<b>8. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA.....</b>	<b>20</b>
ÖSSZEFOGLALÁS.....	21

## MELLÉKLETEK

- TÉRKÉP
- FOTÓK
- TULAJDONI LAP

## 1. SZAKÉRTŐI JELENTÉS

### AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

*Az ingatlan megnevezése:* szántó

*Település (város, kerület):* Göd

*Utca, házszám:* -

*Irányítószám:* -

*Hrsz.:* **041/21**

### TULAJDONVISZONYOK

*Értékelt:*

Gusztos Gábor József

*Tulajdonos neve:* 1/1 tulajdoni hányada

*Tulajdoni helyzet / forgalomképesség:* Az ingatlan forgalomképes.

*Értékelt érdekelttség:* *Tulajdonjog,*  
1/1 tulajdoni hányad értékelt

### AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

<i>Ingatlan területe összesen:</i>	ingatlan:	11 287 m <sup>2</sup>	~1,1 ha
	<b>értékelt:</b>	11 287 m <sup>2</sup>	~1,1 ha
<i>Felépítmény (nettó) területe összesen</i>	-		
<i>Közmű-ellátottság:</i>	nincs		
<i>Jelenlegi funkció:</i>	Szántóként hasznosított.		

### ÉRTÉKELÉS

*Értékelés célja:* Piaci / forgalmi érték, zöldkár és földvédelmi járulék meghatározása.

*Értékelés alkalmazott módszere:* Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

*Értékelés fordulónapja:* 2019.01.29

*Értékelés érvényessége:* 180 nap

*Megrendelő megnevezése:* Göd Város Önkormányzata

### MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK HELYRAJZI SZÁMONKÉNT

*Ingatlan forgalmi + zöldkár értéke:* 19 954 000 Ft  
azaz tizenkilencmillió-kilencszázötvennégyezer forint

**Az értékbecslésben szereplő árak és a megállapított értékek általános forgalmi adót nem tartalmaznak, a termőföldeket adásvétel esetén általános forgalmi adó nem terheli.**

## 2. A SZAKÉRTŐI JELENTÉS TÁRGYA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Göd Város Önkormányzata (2131 Göd, Pesti út 81.) megbízta Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft-t (1055 Budapest, Honvéd utca 22. 1/2.) a **Göd, külterület, 041/21 helyrajzi számú ingatlan, 1/1 tulajdoni hányadának értékelésével.**

*Az ingatlanértékelés célja: piaci / forgalmi érték, és földvédelmi járulék megállapítása.*

## 3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés a TEGOVA által javasolt módszernek (EVS) és az alábbi rendeletekben előírtak figyelembevételével készült:

- 54/1997.(VIII.1.) FM rendelet; 1976. évi 24. törvényerejű rendelet, valamint a 26/2005. (VIII.11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet

### **A szakértői jelentésben használt értékformák, módszerek megnevezése:**

#### *ÉRTÉKFORMÁK:*

**A valós piaci/forgalmi érték:** egy adott időpontra vonatkozó, készpénzben kifejezett érték, amelyen az adott ingatlan tulajdonjoga normál, nyílt piaci körülmények között a legnagyobb valószínűséggel értékesíthető, feltételezve, hogy mind az eladó, mind a vevő tájékozottan, önmagát tekintve dönt, és egyikük sincs jogtalan kényszer hatása alatt. A piaci érték megállapításánál a szabadpiaci értékesítést kell feltételezni, melynél az értékesítésre kellően hosszú idő áll rendelkezésre. A valós piaci érték meghatározásához a három nemzetközileg elfogadott és használt értékelési módszer közül a piaci összehasonlítással és a hozam alapú értékeléssel határoztuk meg az ingatlan értékeit, melyek közül szakértői mérlegeléssel határoztuk meg a valós piaci értéket.

#### **Az értékbecslésben alkalmazott módszerek:**

**A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést** már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításokhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására. Ez az érték fajlagos érték. Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként kell megállapítani.

A szokásos **hozamszámítási módszerrel** a termőföld aranykorona értékéből vezetjük le a forgalmi értéket, figyelembe véve az étkezési búza tőzsdei átlagárát. Azonban a tőzsdei átlagár alakulása az utóbbi években rendkívül hektikus, amely bizonytalanná teszi a számítás megbízhatóságát. Továbbá napjainkban a termőföld adásvételi árak alakulását nem elsősorban aranykorona értékük befolyásolja, az árakat jellemzően az ingatlanok elhelyezkedése és spekulációs tényezők alakítják. Így a hozamszámításos módszer téves eredményre vezethet. (Ennek megfelelően hozamszámítási módszert nem alkalmaztunk.)

A **költségalapú érték (nettó-pótlási érték)** számításának lényege, hogy az ingatlan újra- előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményhez tartozó földterület értékét.

Az eljárás általános gyakorlata során első lépésként az ingatlan telkének értékét kell meghatározni üres, fejlesztésre alkalmas állapotot feltételezve. Ezt követően a hasonló jellegű, azonos célra használható épület újraelőállítási (pótlási) értéke kerül megállapításra.

Ezt az értékelést végző általában az elmúlt időszakban megépített hasonló funkciójú, volumenű, felszereltségű, ill. más szempontból egyébként összehasonlítható ingatlanok tényleges beruházási költségei, illetve publikus építőipari ár gyűjtemények, vagy költségnormatívák alapul vételével állapítja meg.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatók vagy ki nem javíthatók.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglapépületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

A termőföld ingatlanok értékét három, külön-külön értékelt tényező együttes összege határozza meg az alábbiak szerint:

$$Fé = Fté + Té + Éé$$

ahol

Fé: az ingatlan áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)

Fté: a termőföld forgalmi értéke (Ft)

Té: a telepítmény áfa nélküli értéke (Ft)

Éé: az ingatlanon található felépítmény, pince (épületek, építmények, föld alatti raktár) áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)

#### 4. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁSI ADATOK

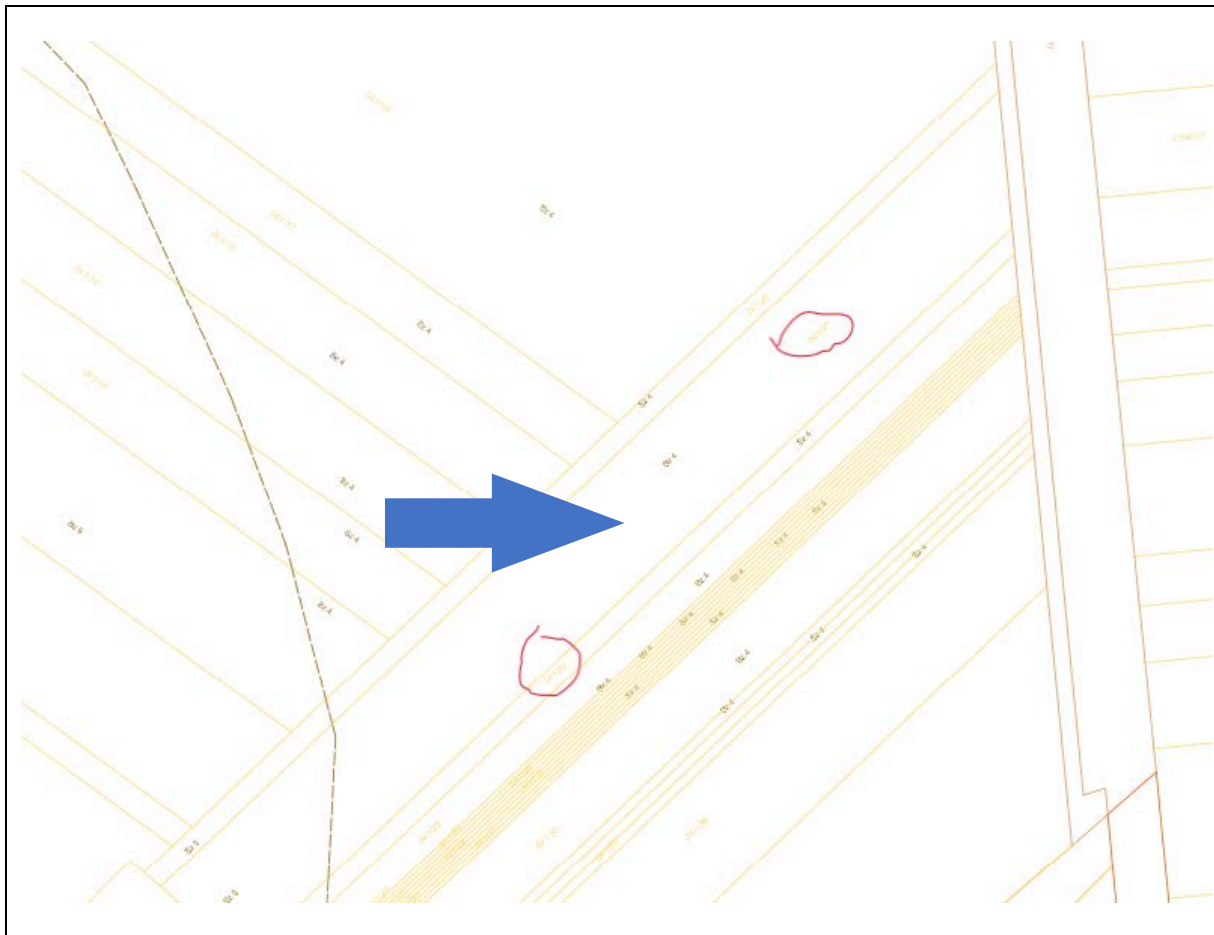
A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti aktuális állapotot. A tulajdoni lap elején található a folyamatban lévő bejegyzések, a széljegyek. Az I. rész tartalmazza az ingatlan alapadatait, azaz megnevezését, területét stb. A II. részben kerülnek feltüntetésre az ingatlan tulajdonosai. A III. rész a bejegyzett jogokat és tényeket tartalmazza (pl. jelzálogjog, stb.).

A tulajdoni lap alábbi kivonatában az ingatlan kiemelt adatait rögzítjük:

Tárgyi ingatlan helyrajzi száma, művelési ága, Ak értéke, területe:

helyrajzi száma	: Göd hrsz.:	041/21		
művelési ága, területe	: szántó	4 min.o	24,69 Ak	9 461 m <sup>2</sup>
		5 min.o	3,82 Ak	1 826 m <sup>2</sup>
Összesen:			28,51 Ak	11 287 m <sup>2</sup>
				<b>25,26 Ak/ha</b>

#### Helyszínrajz



## 5. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE

### Ingtalan környezete, elhelyezkedése, megközelíthetősége

Település neve:	Göd
Teljes népesség:	18 194 fő
Területe:	24,44 km <sup>2</sup>
Régió:	Közép – Magyarország
Megye:	Pest
Járás:	Dunakeszi
Jogállás:	város

A település története: Göd ősidők óta lakott helynek számít. Számos őskori régészeti emlék maradt fent, tártak fel a település területén. Újkőkori, majd réz-és bronzkori emberek telepedtek le, szarmaták települést alapítottak. A római uralomból számos pénzérme került elő, valamint római őrtorony a Duna parton, a Csörsz-árok Dunakeszi közelében és az Újtelepnél feltárt erődépítkezés, melyet I. Valentinianus császár rendelt el, mely a limestől mélyen az ellenséges területen belül épült volna fel, így áttételesen háború, egy király és egy császár halál okozója volt. (részletes leírás: Várak, kastélyok, templomok folyóirat 2008/június).

Mohácsig: a mai Felsőgöd területén található az avar kori földvár, melyről az utat és a Dunát lehetett védelmezni. Itt alakult ki a kör alapú templom és falu Gud, Göde néven. Göd Juditot még 1640-ben is említik. A váci püspökség birtoka ekkor Göd. A pusztító tatárjárás után Göd a Gyula-Zsombor nemzetségből származó Sebrethez kerül, aki Fejér megye ispánja. Ekkor említik először oklevélben a települést 1255-ben. Ez az évszám található a címerben is. Gödöt 1317-ben Károly Róbert Szécsi Dénesnek. A 15. században a római őrtorony alapjaira ismét felépítettek egy őrtornyot. A Sződ-rákosi patakon vízimalom épült. 1485-ben a váci országgyűlésre érkező Mátyás király átvonult a falun.

Török kor: a mohácsi csata után a terület folyton rablások áldozatává vált, ezt bizonyítja az az adat, mely szerint 1684-ig 38 esetben dúlták a vidéket a török és a keresztény hadak. A lakosság elmenekül, templom, temető falu elpusztul. 1600 körül a Madáchoké lett Göd. A török kiűzése után a feljegyzések szerint elhagyott, kiégett pusztá, mely Sződhez tartozik.

Újjáépülés: 1700 körül alakul ki Göd-pusztá, a mai Nemeskéri kúria és környéke. Az 1715-ös összeírás alapján Vác pusztája. 1718-ban Madách László lesz a birtokosa Szóddal együtt. Felépül a Madách kastély és birtok. 1736-ban a Grassalkovich családi uradalom része lesz, kiépül a Göd-pusztai központ, a Kincsem telep, pálinkaház és sörfőzde épül. A falu újjáépülése színtiszta magyar lakosokkal. A Gál-napi marha és baromfivásárok visszaállítása, postakocsijárat indul. Mayerffy József bérlő a pusztát, juhtenyésztés, pincészet, gazdasági épületek épülnek. A sírja a Göd-pusztai temetőben található. 1800 környékén megjelennek a hajómalmok a Dunán.

Fejlődés megindulása, Reformkor: 1805-ben Mayerffy József magyar feliratú harangja, ez van a címerben is. 1830-ban a bérleti viszony megszűnik, Mayerffyak megvásárolják Gödöt. A tulajdonos Mayerffy Ferenc Xavérius, serfőző mester, a Lovaregylet alapítója, Széchenyi István barátja. Montreál csehországi herceg Széchenyi előtt vette bérbe. 1846-ban felavatták az ország első vasútját Pest és Vác között. A kezdeti palotai és dunakeszi állomás után Göd lett a harmadik állomás. A szabadságharc ideje alatt a birtokot és a kúriát feldúlják. A Sina család tulajdona a terület 1864-ig, majd egy belga bank parcellázza. Floch-Reichersberg, Schöffner Bódog, Arany László, Nemeskéri-Kiss Miklós és dr. Széchy Kálmán birtokosok.

A település kialakulása: 1873-ban megjelenik Felsőgödtelep, birtokosa Szapáry gróf, kastélya a Madách utcában. 1875-től 1880-ig Kincsem, a csodaló a gödi istálló lakója, tenyésztője Blaskovics Ernő, aki idehozta, így kialakult egy versenylő tréningtelep. Kincsem minden idők legeredményesebb versenylova. A ma is álló Kincsem istálló Göd egyik legrégebbi épülete. Göd-pusztán iskola, posta-ügynökség a kúria épületében. Nemeskéri-Kiss Miklós honvédezredes és Nemeskéri-Kiss Pál szeszgyárat, gazdasági vasutat és svájci mintára istállókat épített. Megjelenik Kis-Göd, a Villatelep. 1900 környékén Téglá és cementlapgyár üzemel 100 munkással, épületei egy része ma is áll, vendéglők boltok találhatóak benne a főúton. Huzella Tivadar megvásárolja Arany Lászlótól a birtokot. 1951-től az MTA tulajdona. Parcellázás Felsőgödon. 1902-ben felépül a mai Művelődési ház a Bicyklista Nagyvendéglő, melyben később mozi üzemel. A Budapest-Göd kerékpár verseny célállomása. Alsógödon katolikus kápolna épül. 1908-ban száz éve megindul Felsőgödon a tanítás. Felsőgöd gyorsan fejlődik, felépül a postaügynökség, vasúti megálló létesül, helyi újság, másik iskola indul, kaszinó nyílik, katolikus harangláb a későbbi templom helyén. 1914-ben Felsőgöd kiválik Szödből és különálló településéé válik. Megépül az első gyógyszerár, az első mozi, temető. Az első világháború hősi halottai számára a felsögödi temetőben emlékmű, az alsógödi Dunaparton 10 fűzfa 1-1 névvel. Felsőgöd nagyközség lesz, postahivatal épül.

Alsógöd, strand a két világháború között: Alsógöd is követi Felsőgödöt a fejlődésben. 1921-ben kisközséggé alakul, iskola nyílik az egykori téglagyár egyik épületében. Eközben Felsőgödon felépül a katolikus templom a Bozóky téren, Iparoskör alakul. Létrejön a Fecskefészek, cserkész mozgalom indul és Alsógödon is mozi nyílik. Megindul Felsőgödon a villanyvilágítás, önkéntes tűzoltó egyesület alakul, a plébánia épülete felépül. Alsógödon, postahivatal állandó iskola, református imaház, evangélikus templom épül. Csendőrőrs jön létre a megnövekedett lakosságszám miatt. Felépül a felsögödi állami elemi iskola Mikle Károly tervei alapján. Megnyílik az Árpád mozi, melyet 1948-ban államosítanak, majd gazdaságtalan működése miatt megszűnik. A református templom és a zsinagóga felépül Felsőgödon. 1939-ben Anatómusok világkongresszusát a Huzella villában tartották. Ilka majorba betelepülnek a bócsaiak, a Schöffner-kastélyban 1944-ben művészkongresszus.

A második világháború óta: 1950-ben meleg vízforrást találnak, erre épül rá a mai Termál strand. Egészség ház, népkönyvtár nyílik. 1970-ben Alsógöd és Felsőgöd Göd néven egyesül. Megindul a Gödi Körkép, Piarista Szakmunkásképző megindítja a tanítást. 1993-ban az alsógödi katolikus templom leég, 1996-ra újjáépül. 1999 augusztus 20-án Göd városi rangot kap. Felépül a golfhotel, a Samsung gyár, a városi sportcsarnok, befejeződik a csatornázás, az utak aszfaltozása még ma is folyik...

A középkori elpusztult falu újjáépült, 1877-ben még csak 118 lakosa volt, ma már meghaladja a 18 ezret.

Forrás: [www.wikipedia.org](http://www.wikipedia.org)

### **Megközelíthetőség**

Budapest felől autóval a 2-es főúton vagy a 2/A gyorsforgalmi úton, vonattal a Budapest–Szobvasútvonalon (Alsógöd, Göd, illetve Felsőgöd megállóhelyek), Volánbusszal, vagy a Duna mellett végighúzó kerékpárúton érhető el.

1846. július 15-én itt nyílt meg az első magyar vasútvonal. 1877-ben a vonalnak csak Rákospalotán, Dunakeszin és Gödon volt állomása.

Négy helyközi Volánbusz viszonylat halad keresztül a városon (300, 301, 345, 371) és egy magánvállalkozásban üzemelő helyi járat is közlekedik (egy Ikarus 405 típusú autóbuszal).



**Az ingatlan fekvése és környezete**

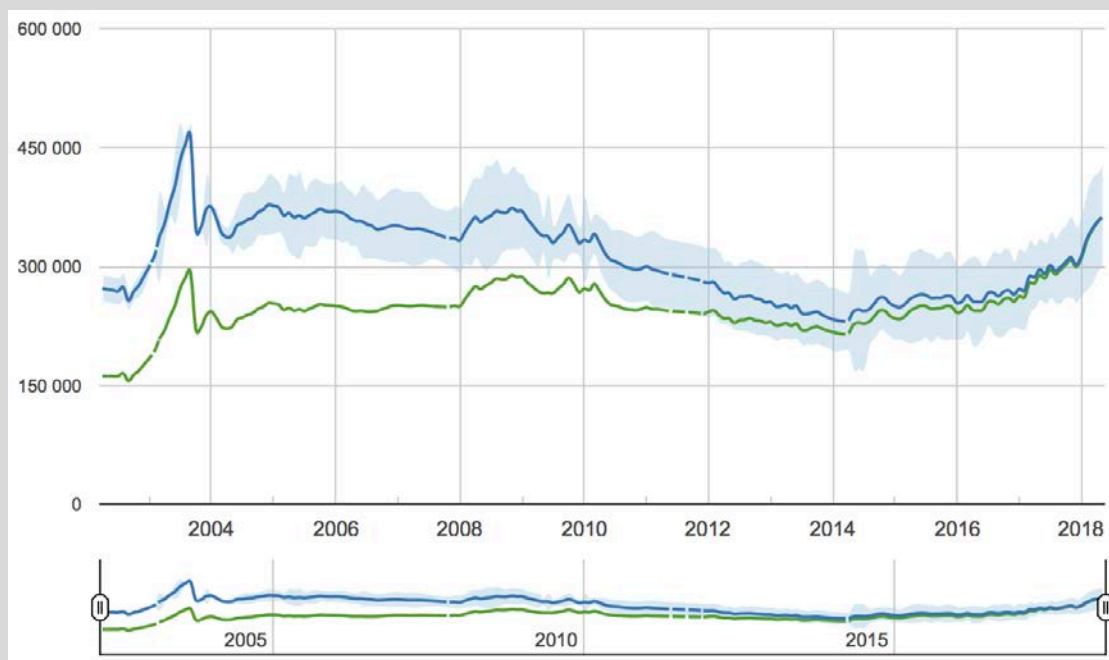
Az értékelt ingatlan Pest megyében, a fővárostól észak-keletre, mintegy 22,5 km-re fekvő, 18 ezer lakosú település, Göd városának külterületén, a városon áthaladó 2-es számú főútvonaltól nyugatra, a Göd-Újtelep elnevezésű városrészben helyezkedik el.

Megközelítése egyszerű, problémamentes.

A település ellátottsági és naturális adatai jók (ellenőrizve: [www.kozinfo.hu](http://www.kozinfo.hu), [www.god.hu](http://www.god.hu)).

Közvetlen környezetében jellemzően termőföldek, ipari és lakóingatlanok sorakoznak.

**A város ingatlanpiaca**



A diagramon Göd területén található lakóingatlanokra vonatkozó négyzetméter árak havi alakulását követheti nyomon. A szaggatott vonallal jelzett időszakokra vonatkozóan nem áll rendelkezésünkre elegendő információ. Lakóingatlanok esetén Göd településen az elmúlt 5 évben az átlag négyzetméter ár 229 954 forintról 362 244 forintra nőtt, ami 132 290 forintos emelkedést jelent. A lakóingatlanok között 2018 májusában a legmagasabb négyzetméter ár 534 929 forint, a legalacsonyabb 216 666 forint, valamint az átlagár 387 213 forint. Göd településen a bűnesetek száma a népesség arányában kevesebb, mint 2%.

Az ingatlanpiaci kereslet aktuális helyzete		
gyenge	közepes	<b>erős</b>

**A terület és a földpiac általános elemzése:**

Piacgazdasági körülmények között az ár legfontosabb meghatározó tényezője a kereslet-kínálat alakulása. A föld sajátosságai miatt a földpiac elsősorban a helyi kínálati és keresleti feltételekhez igazodik. Magyarországon még a mai napig nem alakult ki igazán a termőföld piaca. A földtulajdon-szerzési korlátozások és a szabad földpiac hiánya gátolta a termőföldek reális értéknövekedését, egy valós ár kialakulását. A termőföld piacon jelenleg a kereslet és kínálat kiegyensúlyozatlannak mondható. Nagyon sok az apró résztulajdon, és nagyon kevés a nagytáblás mezőgazdasági művelésre alkalmas tulajdon.

Kiugró áremelkedést hoztak az állami árverések a hazai termőföldpiacon, egy év alatt átlagosan 40 százalékkal nőttek az árak.

Van olyan magyar település, amelynek határában ma már 5 millió forintot is megér egyetlen hektár termőföld. Az országos átlag 1,4 millió forint, de van, ahol alig 700 ezret adnak 10 ezer négyzetméterért.

Az adatok egyértelműen azt mutatják, hogy felértékelődött a termőföld, a regionális eltérések azonban kiugróan nagyok voltak.

A földrajzi árkülönbségekben természetesen szerepet játszik a regionális földminőség is. A gyengébb és jobb minőségű földek között átlagban 500-700 ezer forint árkülönbség tapasztalható.

A kiugró áremelkedésben az is szerepet játszhatott, hogy az új tulajdonosok nagyon kedvező kamatozású és futamidejű hitelekkel tudták finanszírozni a termőföld-vásárlásaikat.

(forrás: privatbankar.hu)

**Várható trendek a földpiacon:**

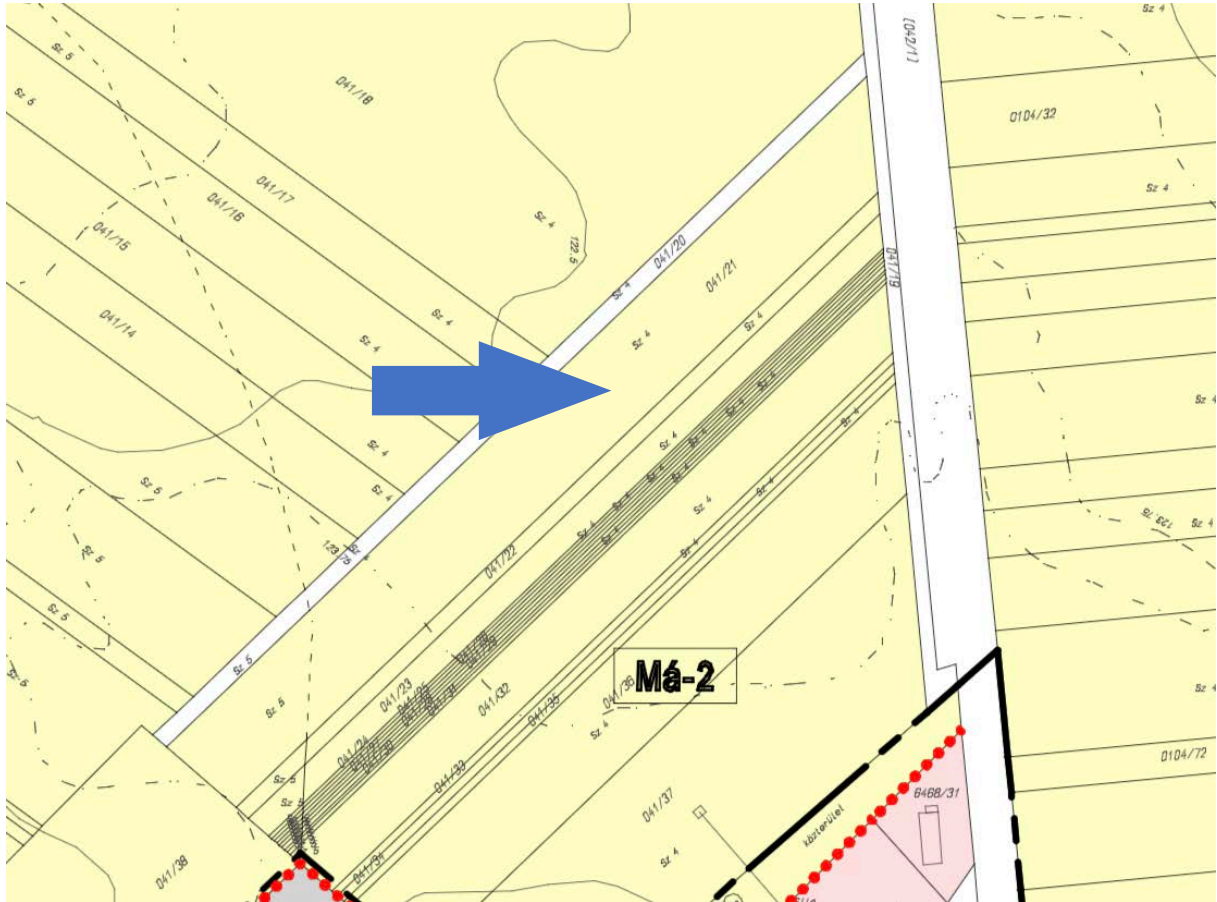
Tekintve, hogy az éves földforgalom nem túl jelentős, ez idáig évente a teljes terület mindössze 2-3%-ka cserélt gazdát, nagyobb keresleti-kínálati elmozdulások nem várhatók. Az árnövekedési trend szinte biztosra vélhetően megmarad.

A külföldi árakkal történő kiegyenlítődésként szakmai-rationális alapokon nem indokolható, legfeljebb egy-egy kiemelt termelői övezetben, korlátozott feltételek mellett egyes lehatárolt területek esetében fordulhat elő közeledés. A spekulációs motívumok eddig legfeljebb átmenetileg idézhetnek elő kisebb piaci áringadozásokat, a trendeket viszont alapvetően az unió jövőbeli támogatáspolitikája és a hazai makrogazdasági, illetve ehhez kapcsolódó feltételek fogják meghatározni.

A magyar árak becsülhetően mindig az EU átlag alatt lesznek, mert az ország az EU perifériáján található, és nagy mennyiségű jó minőségű föld áll Magyarországon rendelkezésre.

**6. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE**

<i>Ingatlan megnevezése</i>	: szántó
<i>Ingatlan címe</i>	: Göd 041/21 hrsz.
<i>Ingatlan területe</i>	: 11 287 m <sup>2</sup>
<i>Terület alakja</i>	: közelítően szabályos
<i>Telek határai, kerítettsége</i>	: Az ingatlan nyitott, kerítéssel nem határolt.
<i>Elhelyezkedés, környezet</i>	: A vizsgált ingatlan Göd délkeleti, M2 számú főútvonal felőli szélén, Újtelep elnevezésű településrészén, külterületén helyezkedik el. Környezetében jellemzően termőföldek sorakoznak.
<i>Megközelíthetőség, útviszonyok jellemzése</i>	: Közvetlenül, kiszabályozott útkapcsolattal rendelkezik.
<i>Domborzati és lejtésviszonyok jellemzése</i>	: Az ingatlan közelítően sík felszínű.
<i>Művelés jellemzése</i>	: Szántóként hasznosított, területén talajelőkészítő munkálatokat végeztek.
<i>Védettség (régészeti, műemléki, természeti)</i>	: Nincs
<i>Környezeti szennyezettség</i>	: Külső szemrevételezés alapján, környezetszennyezésre utaló jel nem tapasztalható.
<i>Építmények</i>	: Az ingatlan területén épület / építmény nem áll.
<i>Művelést gátló tereptárgyak jelenléte</i>	: Nincs
<i>Jelenlegi hasznosítása</i>	: Szántóként hasznosított.
<i>Közművesítettség:</i>	: Az ingatlan a közüzemi hálózatokra nem csatlakoztatott.
<i>Övezeti besorolás</i>	: Má-2



**Övezeti leírások:**

Göd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 24/2016. (XII. 9.) önkormányzati rendelete a helyi építési szabályzatról

**54. MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK**

**115.§** (1) A mezőgazdasági övezetek telkei a növénytermesztési, állattenyésztési tevékenységek területei, ezért a mezőgazdasági övezetekben elsősorban e mezőgazdasági tevékenységekkel kapcsolatos

termékfeldolgozás és tárolás építményei helyezhetők el, azonban az övezeti előírásokban foglalt feltételek fennállása esetén kivételesen lakóépület is építhető.

- (2) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyeperdő (rét, legelő) vagy nádas művelési ágú alrészletekkel is, ezek a telekrészek csak akkor építhetők be, ha a telek más kivett, vagy művelésből kivethető résszel nem rendelkezik.
- (3) Az övezetek területén épület, építmény csak szabadon állóan helyezhető el. Az ingatlan építhető be, melynek szélessége legalább 20 m, hossza legalább 40 m. Az épületek elhelyezésénél legalább 10 m mélységű előkert, minimum 5 méter széles oldalkertet és 20 m mélységű hátsókerteret kell biztosítani.
- (4) A meglévő, építési és használatbavételi engedéllyel rendelkező épület fenntartható, szintterületi és épületmagassági növekedést nem eredményező módon felújítható, abban az esetben is, ha a fenti beépítési szabályoknak nem felel meg.
- (5) Az építményeken kívülről látható burkolatként csak természetes vagy természetes hatású anyag alkalmazható. Az épületek földszinti padlószintje legfeljebb az eredeti terepszinthez képest 50 cm-rel magasabban lehet.
- (6) Az Má-1 övezetbe sorolt területek kivételével a mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágban nyilvántartott terület igénybe vehető birtoktest összterületébe történő beszámításnál, függetlenül attól, hogy az övezetben birtokközpont kialakítása engedélyezett, vagy sem.
- (7) A területen beépítésre alkalmas telkenként, illetve birtokközpontonként maximum 2 lakás építhető.
- (8) Az épületek csak magastetős kialakításúak lehetnek. A tető tetőhajlásszöge 25-45° között választható meg.

**116.§**(1) Az Má-1 Általános mezőgazdasági (távlatilag funkciót váltó, mezőgazdasági építmények elhelyezését korlátozottan megengedő mezőgazdálkodási területek) övezetben beépíthető legkisebb földrészlet és a létesíthető beépítés fő paramétereit a 11. táblázat előírásai tartalmazzák:

- (2) A beépítésnél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány (a mezőgazdasági területek zöldfelületi aránya a telek összterületének és művelésből kivett területének különbözete alapján számított érték) mértéke 95%.
- (3) Az övezetben csak a mezőgazdasági termelés és a haszonállattartás épületei, építményei helyezhetők el, a külön jogszabályban meghatározott, külterületi lakott helyekre vonatkozó környezeti határértékeket meg nem haladó hatású tevékenység (haszonállattartás) folytatható.
- (4) Az övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból szükséges effektív magassága legfeljebb kétszeresen haladhatja meg.
- (5) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények építéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a köz- és állategészségügyi illetve a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.
- (6) Az övezetben birtokközpont nem létesíthető, telkei birtoktestbe nem számíthatók be.
- (7) Az övezetben beépíthető legkisebb telekméretnél kisebb, de minimum 4000 m<sup>2</sup> területű és legalább 45 m széles telken 50 m<sup>3</sup>-nél kisebb hasznos térfogatú mezőgazdasági rendeltetésű, vagy rekreációs célú mobilház ideiglenes jelleggel, maximum 1 éves időtartamra, településképi bejelentés alapján elhelyezhető.

- 117. §(1)** Az Má-2 Általános mezőgazdasági (mezőgazdasági termelést szolgáló építmények elhelyezését is megengedő tartósan művelésben maradó mezőgazdálkodási területek) övezetben beépíthető legkisebb földrészlet és a létesíthető beépítés fő paramétereit a 11. táblázat előírásai tartalmazzák.
- (2) Az övezetben a mezőgazdasági termelés építményei és a haszonállattartás épületei helyezhetők el, valamint az általános építési feltételek teljesülése esetén lakóépület és az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei is létesíthetők. A lakóépületben legfeljebb két lakás létesíthető.
  - (3) Az övezetbe tartozó telken csak akkor helyezhető el lakóépület, ha:
    - a) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építmény már megépült és használatba vételi engedéllyel is rendelkezik,
    - b) a mezőgazdálkodási célú gazdasági építménnyel egyidejűleg épül meg, tehát lakóépület nem építhető önállóan.
  - (4) Az övezet területén a helyi állattartási rendeletnek megfelelő külterületi lakott helyekre vonatkozó környezeti határértékeket meg nem haladó hatású tevékenységek folytathatók (haszonállattartás).
  - (5) Az övezetben megadott legnagyobb épületmagasság értékét a mezőgazdasági tevékenységhez szükséges üzemi építmények (pl. silók) technológiai okokból szükséges effektív magassága legfeljebb kétszeresen haladhatja meg.
  - (6) Beépítés esetén a biztosítandó elő- és oldalkert minimális szélessége 10 m.
  - (7) Az övezet legalább 30.000 m<sup>2</sup>-t elérő területű telkein a már meglévő beépítés fenntartható, újjáépíthető, de további alapterület- és épületmagasság növekedést eredményező bővítés, (hozzaépítés, emeletráépítés) csak az 50.000 m<sup>2</sup>-t elérő területű telteken megengedett.
  - (8) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények építéséhez és az alkalmazott állattartási technológia működtetéséhez legalább a környezetvédelmi, a köz- és állategészségügyi illetve a vízügyi hatóság hozzájárulását be kell szerezni.
  - (9) Az övezetben a meglévő művelési ágak megváltoztatása más mezőgazdasági ágba vagy erdőterületbe való átsorolásra korlátozás nélkül kezdeményezhető, a gyep-, nádas és erdő művelési ágba sorolt alrészletein épület, építmény nem helyezhető el.
  - (10) A művelési ág változtatást az átlagosnál gyengébb adottságú területeken az extenzívebb, az átlagosnál jobb adottságú területeken az intenzívebb irányba kell támogatni.
  - (11) Az övezetben a Szabályozási Terven lehatárolt magterület és ökológiai folyosó területén épület, építmény nem helyezhető el.
- 118. §(1)** Az Má-3 Általános mezőgazdasági övezet kisebb parcellás általános mezőgazdasági területek övezetben a létesíthető beépítés fő paramétereit a 11. táblázat tartalmazza.
- (2) Az Má-3 övezetben elhelyezhető:
    - a) a mezőgazdasági termelés, növénytermesztés építményei,
    - b) fóliasátrak,
    - c) gazdasági épületek,
    - d) az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei,
    - e) rekreációs célú állattartó építmények (pl. lóistálló, lovarda)
  - (3) Az övezetben legfeljebb kétlakásos lakóépület is építhető, amennyiben az általános építési feltételek teljesülnek.
  - (4) A már meglévő beépítés fenntartható, felújítás, bővítés (hozzaépítés, emeletráépítés), illetve elbontás esetén az új épület építése csak az övezeti előírásokban megengedett mértékig lehetséges.
  - (5) Az övezet telkeinek úttal határos legalább 10 m szélességű része nem építhető be. Amennyiben a közlekedési előírások ennél nagyobb távolság betartását írják elő, úgy a nagyobb érték betartása a kötelező.
  - (6) Az állattartáshoz szükséges építmények építése, a tartható állatfajták és állatlétszám a külön jogszabályban meghatározott feltételek szerint folytatható.

- 119. §(1)** Az Má-4 Általános mezőgazdasági övezet az ökológiai hálózatot érintő általános mezőgazdasági területek, mezőgazdasági termelést szolgáló építmények, fóliasátrak elhelyezését megengedő területek.
- (2) Az övezetben elsősorban a mezőgazdasági termelés építményei, gazdasági épületek, az agrárturizmus kiszolgáló rendeltetési egységei, rekreációs célú állattartó építmények (pl. lóistálló, lovarda) helyezhetők el. A gazdasági tevékenység céljára szolgáló épületen belül a tulajdonos, a használó és a személyzet számára szolgáló, legfeljebb 1 db lakás alakítható ki.
  - (3) Az ökológiai folyosó területén a természetközeli állapot fenntartandó, új épület csak az ökológiai folyosó természetvédelmi szempontból kevésbé értékes, szántó besorolású területen, helyezhető el. Az övezetben a meglévő gyep és nádas művelési ágak megváltoztatása nem kezdeményezhető. Az övezet gyep-, nádas és erdő művelési ágba sorolt alrészletein épület, építmény nem helyezhető el.
  - (4) A már meglévő beépítés fenntartható, felújítás, bővítés (hozzaépítés, emeletráépítés), illetve elbontás esetén az új épület építése csak az övezeti előírásokban megengedett mértékig lehetséges.
  - (5) Az övezet telkeinek úttal határos legalább 10 m szélességű része nem építhető be. Amennyiben a közlekedési előírások ennél nagyobb távolság betartását írják elő, úgy a nagyobb érték betartása a kötelező.
  - (6) Az állattartáshoz szükséges építmények építése, a tartható állatfajták és állatlétszám a külön jogszabályban meghatározott feltételek szerint folytatható.
- 120. §(1)** Az Mk-1 Kertes mezőgazdasági (kisparcellás mezőgazdasági területek, mezőgazdasági termelést szolgáló építmények, fóliasátrak elhelyezését megengedő területek) övezetben kialakítható legkisebb földterület 1500 m<sup>2</sup>, a beépíthető legkisebb földterület 3000 m<sup>2</sup>, a létesíthető beépítés fő paramétereit a 11. sz. táblázat előírásai tartalmazzák.
- (2) Az övezetben kizárólag a mezőgazdasági termelés építményei, gazdasági épületek helyezhetők el, lakó- üdülő- és egyéb funkciójú épület nem építhető.
  - (3) A már meglévő beépítés fenntartható, felújítás, bővítés (hozzaépítés, emeletráépítés), illetve elbontás esetén az új épület építése csak az övezeti előírásokban megengedett mértékig lehetséges.
  - (4) Az övezet telkeinek úttal határos legalább 10 m szélességű része nem építhető be. Amennyiben a közlekedési előírások ennél nagyobb távolság betartását írják elő, úgy a nagyobb érték betartása a kötelező.
  - (5) Az állattartáshoz szükséges gazdasági építmények a külön jogszabályban meghatározott módon építhetők.
  - (6) Az övezetben a Szabályozási Terven lehatárolt magterület és ökológiai folyosó területén épület, építmény nem helyezhető el.
- 121. §(1)** Az Mk-2 kertes mezőgazdasági (kisparcellás mezőgazdasági területek, mezőgazdasági termelést szolgáló építmények, fóliasátrak elhelyezését megengedő területek) övezetek meglévő telkei összevonhatóak, de tovább nem oszthatóak, kivéve, amennyiben a telekosztás közterület-alakítási céllal történik.
- (2) Az övezet 3000 m<sup>2</sup>-t meghaladó méretű telkein elhelyezhetők a mezőgazdasági termelés építményei, gazdasági épületek, ezek mellett lakó funkciójú épület a 6000 m<sup>2</sup>-nél nagyobb telkeken építhető. A lakóépület alapterülete nem haladhatja meg a telekterület 1,5%-át.
  - (3) A már meglévő beépítés fenntartható, felújítás, bővítés (hozzaépítés, emeletráépítés), illetve elbontás esetén az új épület építése csak az övezeti előírásokban megengedett mértékig lehetséges.
  - (4) Az övezet telkeinek úttal határos legalább 10 m szélességű része nem építhető be. Amennyiben a közlekedési előírások ennél nagyobb távolság betartását írják elő, úgy a nagyobb érték betartása a kötelező.
  - (5) Az állattartáshoz szükséges építmények építése, a tartható állatfajták és állatlétszám a külön jogszabályban meghatározott feltételek szerint folytatható.

- 122. §**(1) Birtokközpont csak az Má-2, Má-3, Má-4 és Mk-2 jelű övezet területén hozható létre, legalább 1 ha méretű mezőgazdasági rendeltetésű telken, amennyiben a birtoktesthez tartozó mezőgazdasági területek összessége meghaladja a 3 ha-t.
- (2) A birtoktest területébe beszámítható mezőgazdasági területeknek teljes egészében Göd igazgatási területéhez kell tartozniuk. A birtokközpont telke általános esetben a város tervezett belterületi határától legalább 200 m-es távolságra hozható létre, kivéve, amennyiben a birtokközpont létesítésének feltételeként előírt Telepítési tanulmányterv városi közérdekből ettől eltérő távolságot határoz meg.
- (3) Birtokközpont Telepítési Tanulmányterv alapján alakítható ki, a birtokközpont maximális beépíthetősége 30%.
- (4) Amennyiben a birtokközpont telke a tervezett belterületi határtól 1000 m-es távolságon belül létesül, a birtokközpont gazdasági rendeltetésű épülete, építménye (istálló, takarmánykeverő, trágyatároló, silózó, komposztáló, stb.) a tervezett belterületi határtól legalább 200 m-re helyezhető el.
- (5) A birtokközpont területén a birtoktest műveléséhez szükséges gazdasági épület mellett egy, legfeljebb 2 lakásos lakóépület is építhető, az alábbi előírásoknak megfelelően:
- az épületmagasság maximum 5,0 m lehet,
  - magastető alakítandó ki: 20-45° közötti tetőhajlással, cserép- vagy természetes anyagú fedéssel,
- (6) Az övezetre a fent nem szabályozott témakörökben az Má-2 övezeti előírások - a 117.§ (3-10.) bekezdései - is vonatkoznak.
- (7) A birtokközpont beépítésénél alkalmazható legkisebb zöldfelületi arány mértéke 60%.

**123. §** (1) A Mezőgazdasági terület övezetire vonatkozó építési szabályokat összefoglalóan a 11. sz. táblázat tartalmazza.

11. sz. táblázat

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Az övezet		A telek								
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m <sup>2</sup> )	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség %	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	Az épület megengedett legnagyobb/legkisebb épületmagassága	Megjegyzés
				Szélessége (m)	Mélysége (m)						
3	Má-1	SZ	100000	-	-	0,1	-	-	-	3,5	
4	Má-2	SZ	50000	-	-	1	-	-	75	4,5	-
5	Má-3	SZ	2000	-	-	3	-	-	75	4,5	legkisebb beépíthető földterület 4000 m <sup>2</sup>
6	Má-4	SZ	8000	-	-	3	-	-	90	4,5	legkisebb beépíthető földterület 4000 m <sup>2</sup>
7	Mk-1	SZ	1500	-	-	3	-	-	95	4,5	Patak mellett
8	Mk-2	SZ	K	-	-	3	-	-	90	7,5	legkisebb beépíthető földterület 6000 m <sup>2</sup>



## 7. ÉRTÉKELÉS

### Helyszíni szemle és időpontja:

A szakértői jelentés elkészítése érdekében tanulmányoztuk a megbízó által rendelkezésünkre bocsátott dokumentumokat. Adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetéről, és a térség ingatlanpiaci helyzetéről. Helyszíni szemlét tartottunk az ingatlanon **2019.01.29-én**.

A helyszíni szemrevételezés alkalmával fotókat készítettünk az ingatlanokról.

### Felhasznált dokumentumok:

Térképek, fotók

Tulajdoni lap

### Alapelvek, korlátozó feltételek:

- Az értékelés során nem történt földmérés, területmérés, a szakvéleményben megadott paraméterek a kapott adatszolgáltatásból és az ingatlan nyilvántartásból származnak. Az értékbecslés a csatolt dokumentumokon alapszik.

- Az állag meghatározása a szemrevételezéses diagnosztika módszerével készült. A helyszíni szemlénk során környezetszennyezésre utaló jeleket nem tapasztaltunk. Azonban nem végeztünk geotechnikai, műszeres és környezeti hatásvizsgálatokat, ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket. Az értékelés során feltételezzük, hogy a területen szennyező, vagy potenciális szennyező tevékenységet soha nem végeztek és nem végeznek.

- A jelentésben közzétett értékek az itt vázolt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott felhasználási célra érvényesek.

- A társaság előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon nem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, értékesítés, vagy bármilyen más, nyilvános média útján

- Minden, számunkra megadott információt megbízhatónak tekintünk, de valódiságukért nem vállalunk felelősséget. A szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentációk csak az ingatlan(ok) bemutatását szolgálják.

- Kijelentjük, hogy az ingatlanokat a rendelkezésünkre álló adatok és a helyszíni szemle alapján értékeltük, a piaci értéket a jogszabályoknak és a szakértői gyakorlatnak megfelelően állapítottuk meg. A szakértői vélemény tekintetében titoktartási kötelezettségünket elismerjük. Kijelentjük, hogy a szakértői díj nem áll összefüggésben a megállapított forgalmi értékekkel. Az érintettek irányában elfogultak nem vagyunk, az ügyfelekkel nem állunk sem rokoni, sem üzleti, sem egyéb, kizáró ok alá eső kapcsolatban.

- Az értékelés elkészítésekor nem vesszük figyelembe az adózási kötelezettségeket, mint a társasági adót, vállalkozási nyereségadót, vagy bármely ingatlanhoz kapcsolódó, létező vagy a jövőben ingatlanfejlesztés, eladás és egyéb módon felmerülő adót. A vagyonértékelésben az ÁFA kötelezettséget nem vesszük figyelembe.

A becsült értékek az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozó nettó árnak tekintendők. (A termőföldeket adásvétel esetén általános forgalmi adó nem terheli.)

- A szakvéleményben nem vesszük figyelembe azt, hogy bizonyos potenciális vevőnek az adott ingatlan megvásárlásához speciális érdeke fűződik, mivel esetleg kapcsolódó ingatlannal rendelkezik, vagy egyéb érdek-összefonódás áll fenn, mivel ez a bizonyos vevő nem az átlagos nyílt piaci vevő(k) elvei alapján cselekszik.

## Az ingatlan piaci összehasonlító alapú érték meghatározása

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata. Az összehasonlított ingatlanok adásvételi áraiból következő fajlagos árakat az elsődleges adottságok (jogi helyzet, időtényező, stb.) szerint azonos értékelési alapra hoztuk.

A vizsgált ingatlan értékét befolyásoló pozitív és negatív értékképző tényezők a következő jellemzőkkel került figyelembe véve: úgymint fekvés, közlekedés, megközelíthetőség, használhatóság, infrastrukturális környezeti adottságok, közművesítettség, környezeti szomszédság, fejlesztettség, stb.

Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor a fajlagos m<sup>2</sup> ár meghatározására (Ft/m<sup>2</sup>). Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként kell megállapítani.

### Az összehasonlító adatok ismertetése:

#### Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat:	Általános mezőgazdasági övezetbe (Má3) sorolt, szabályos alakú, 13,89 Ak-ás, földútról megközelíthető, belterület közelében elhelyezkedő, értéket képviselő telepítmény nélküli, külterületi szántó, 1/1 tulajdoni hányadú, közműcsatlakozás nincs
2. adat:	Általános mezőgazdasági övezetbe (Má3) sorolt, szabályos alakú, 13,89 Ak-ás, földútról megközelíthető, belterület közelében elhelyezkedő, értéket képviselő telepítmény nélküli, külterületi szántó, 1/1 tulajdoni hányadú, közműcsatlakozás nincs
3. adat:	Általános mezőgazdasági övezetbe (Má1) sorolt, szabályos alakú, 23,14 Ak-ás, műútról megközelíthető, belterület határában elhelyezkedő, értéket képviselő telepítmény nélküli, külterületi szántó, osztatlan közös tulajdoni hányadú, közműcsatlakozás nincs
4. adat:	Általános mezőgazdasági övezetbe (Má1) sorolt, keskeny, hosszúkás alakú, 26,13 Ak-ás, műútról megközelíthető, belterület határában elhelyezkedő, értéket képviselő telepítmény nélküli, külterületi szántó, 1/1 tulajdoni hányadú, közműcsatlakozás nincs
5. adat:	Általános mezőgazdasági övezetbe (Má1) sorolt, keskeny, hosszúkás alakú, 22,22 Ak-ás, műútról megközelíthető, belterület határában elhelyezkedő, értéket képviselő telepítmény nélküli, külterületi szántó, 1/1 tulajdoni hányadú, közműcsatlakozás nincs

Az összehasonlítás körébe bevont ingatlanok az önkormányzati kifüggesztések sorából kerültek kiválasztásra. Az önkormányzati kifüggesztések között olyan ingatlanok szerepelnek, amelyekre vételi ajánlatot tettek, így a kifüggesztések adatai tényadatokként kezelhetők.

**INGATLANFORGALMI SZAKVÉLEMÉNY**

Ingatlan	Értékelt ingatlan	Összehasonlításnál alkalmazott adatok				
		1	2	3	4	5
	Göd hrs.: 041/21	Göd hrs.: 039/68	Göd hrs.: 039/67	Göd hrs.: 037/55	Göd hrs.: 037/53	Göd hrs.: 037/56
Telek területe:	11 287 m <sup>2</sup>	2 470 m <sup>2</sup>	2 470 m <sup>2</sup>	10 377 m <sup>2</sup>	1 133 m <sup>2</sup>	1 544 m <sup>2</sup>
Ajánlat ára:		2 500 000 Ft	2 000 000 Ft	10 000 000 Ft	2 200 000 Ft	2 780 000 Ft
Tulajdoni hányad	1/1 tulajdoni hányadú	1/1	1/1	3377/10377	1/1	1/1
Eladási ár (ideje):		2018. máj..	2017. dec..	2017. szept..	2017. ápr..	2017. márc..
		0%	5%	5%	5%	5%
Fajlagos egységár:		1 012 Ft/m <sup>2</sup>	850 Ft/m <sup>2</sup>	3 109 Ft/m <sup>2</sup>	2 039 Ft/m <sup>2</sup>	1 891 Ft/m <sup>2</sup>
Értékmódosító korrekciós tényezők						
Tábla méret	ingatlan-nyilvántartás	5%	5%	0%	5%	5%
Alak	közeli szabályos	hasonló	hasonló	hasonló	rosszabb	rosszabb
		0%	0%	0%	5%	5%
Földrajzi elhelyezkedés	Göd	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
Településen belüli elhelyezkedés	belterületől távol (külföld)	hasonló	hasonló	jobb	jobb	jobb
		0%	0%	-5%	-5%	-5%
Művelési ág	szántó	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Ak érték (Ak/ha)	25,26	rosszabb	rosszabb	hasonló	hasonló	hasonló
		10%	10%	0%	0%	0%
Útviszony	földútról megközelíthető	hasonló	hasonló	jobb	jobb	jobb
		0%	0%	-10%	-10%	-10%
Művelést gátló tereptárgy	nincs	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Övezeti besorolás	Má-2	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Jogi helyzet	1/1 tulajdoni hányadú	hasonló	hasonló	rosszabb	hasonló	hasonló
		0%	0%	10%	0%	0%
Közműcsatlakozás	nincs	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló	hasonló
		0%	0%	0%	0%	0%
Korrigált egységár:		1 164 Ft/m <sup>2</sup>	978 Ft/m <sup>2</sup>	2 954 Ft/m <sup>2</sup>	1 937 Ft/m <sup>2</sup>	1 796 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Korrigált fajlagos átlagár:</b>		<b>1 766 Ft/m<sup>2</sup></b>				

## 8. AZ INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Az ingatlan értéke:

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület (m <sup>2</sup> )	Fajlagos alapár (Ft/m <sup>2</sup> )	Érték (Ft)
Göd	041/21	szántó	11 287	1 766	19 932 842
<b>Összesen, kerekítve:</b>					<b>19 940 000</b>

Elvégzett talaj előkészítési munkák költsége:

Elvégzett talaj előkészítési munkák költsége:	Hrsz.	Terület	Elvégzett talaj előkészítési munkák költsége (Ft/terület):
12 000 Ft/ha	041/21	1,13 ha	13 544 Ft
<b>Összesen, kerekítve:</b>			<b>14 000 Ft</b>

### Piaci érték meghatározása

Göd külterület 041/21 hrsz.-ú ingatlan (talaj) értéke	19 940 000 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>19 940 000 Ft</b>

Jogosult(ak)	Tulajdoni hányad	Piaci érték
Gusztos Gábor József	tulajdonos	1 / 1
Elvégzett talaj előkészítési munkák költsége, illeti a földhasználót		14 000 Ft
<b>Összesen:</b>		<b>19 954 000 Ft</b>

**ÖSSZEFOGLALÁS**

A Göd, külterület 041/21 helyrajzi számú ingatlan 2019. 01. 29. fordulónapra érvényes tehermentes végső, összesített, kerekített forgalmi + zöldkár értéke:

**19 954 000 Ft**

**azaz tizenkilencmillió-kilencszázötvennégyezer forint**

Az értékbecslésben szereplő árak, valamint a megállapított értékek ÁFA-t nem tartalmaznak, a termőföldet adásvétel esetén általános forgalmi adó nem terheli

**Földvédelmi járulék meghatározása:**

A 2007. évi CXXIX tv. alapján:

A termőföld végleges más célú hasznosításáért az igénybevétellel érintett termőföld aranykorona (a továbbiakban: AK) értéke e táblázat szerinti szorzatának megfelelő forintösszeget kell járulékként fizetni, de legalább 20 000 forintot.

Minőségi osztályok	(AK szorzószáma)
I.o	184 000o
II.o	152 000o
III.o	120 000o
IV.o	88 000o
V.o	56 000o
VI.o	35 000o
VII.o	20 000o
VIII.o	4 000o

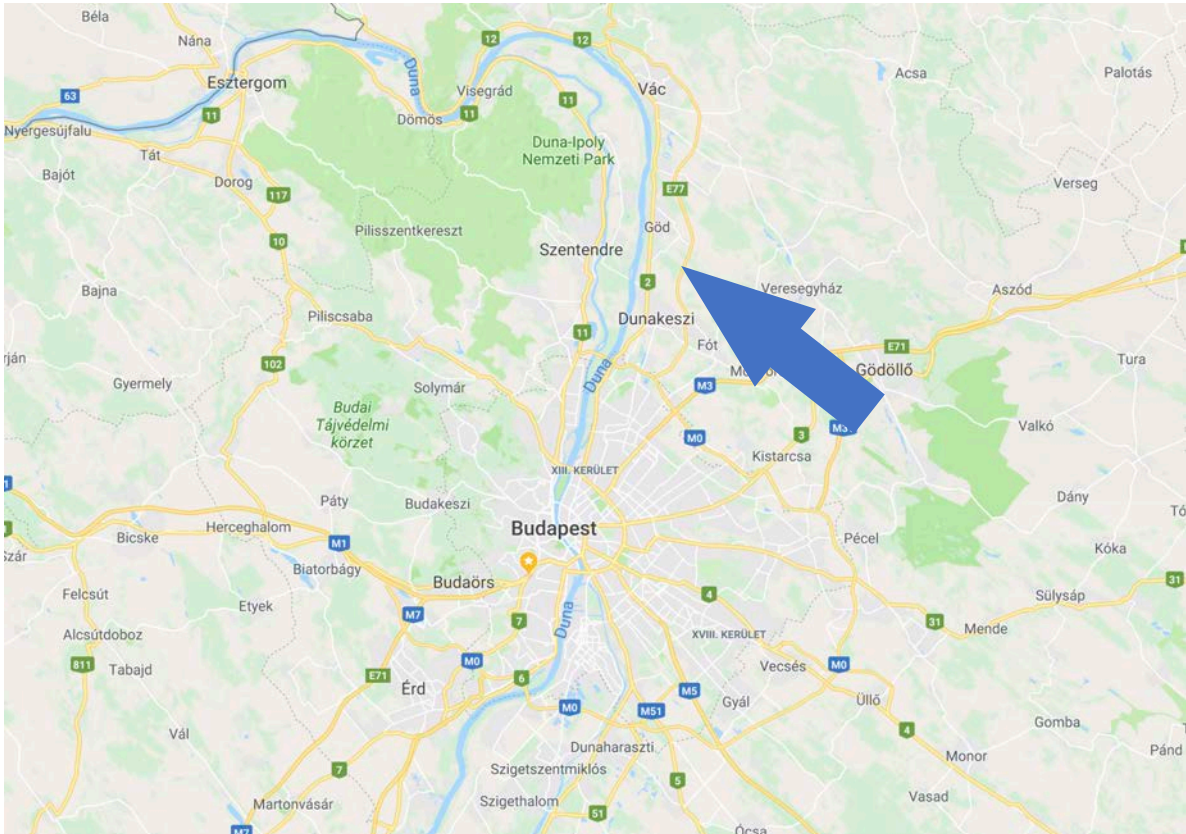
A fentiek értelmében a földvédelmi járulék meghatározása:

Hrsz.	Min. o.	Kat. t. jöv.	Szorzó	Fizetendő járulék
041/21	4	24,69	88 000	2 172 720 Ft
	5	3,82	56 000	213 920 Ft
Összesen:				2 386 640 Ft

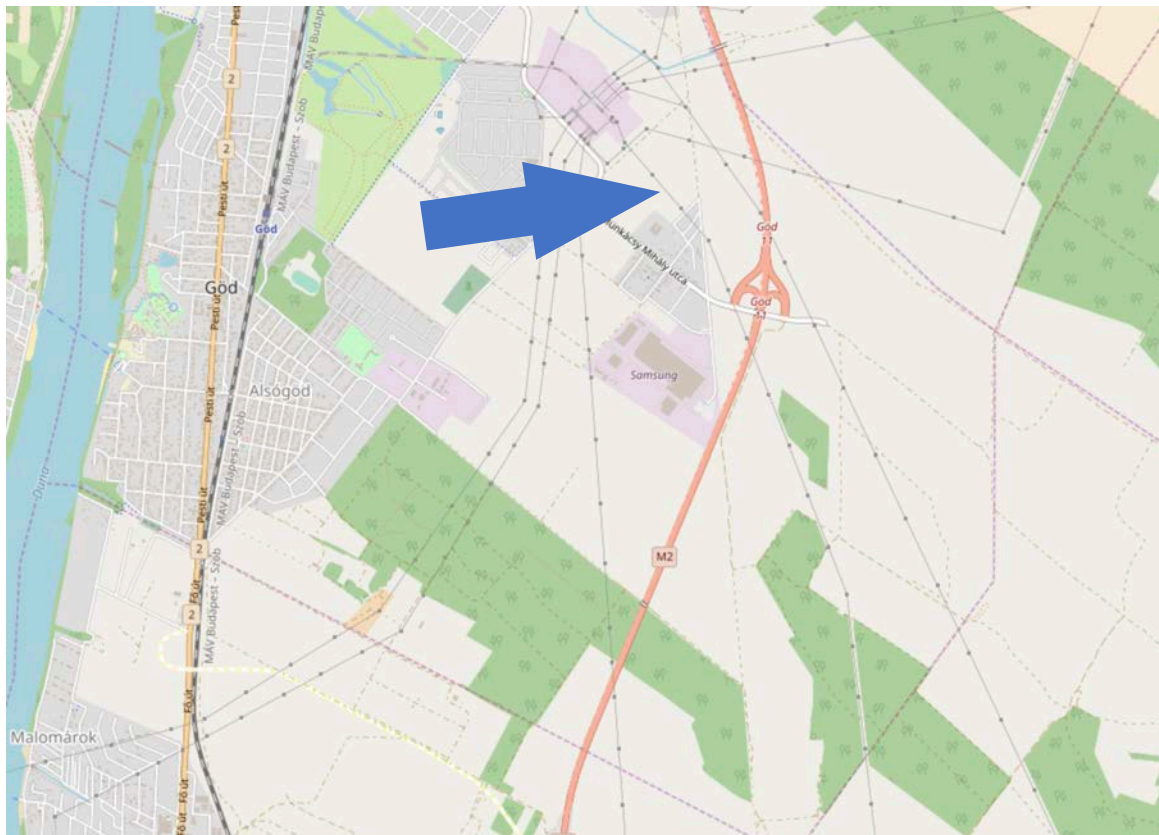
**MELLÉKLETEK:**

- **TÉRKÉP**
- **FOTÓK**
- **TULAJDONI LAP**

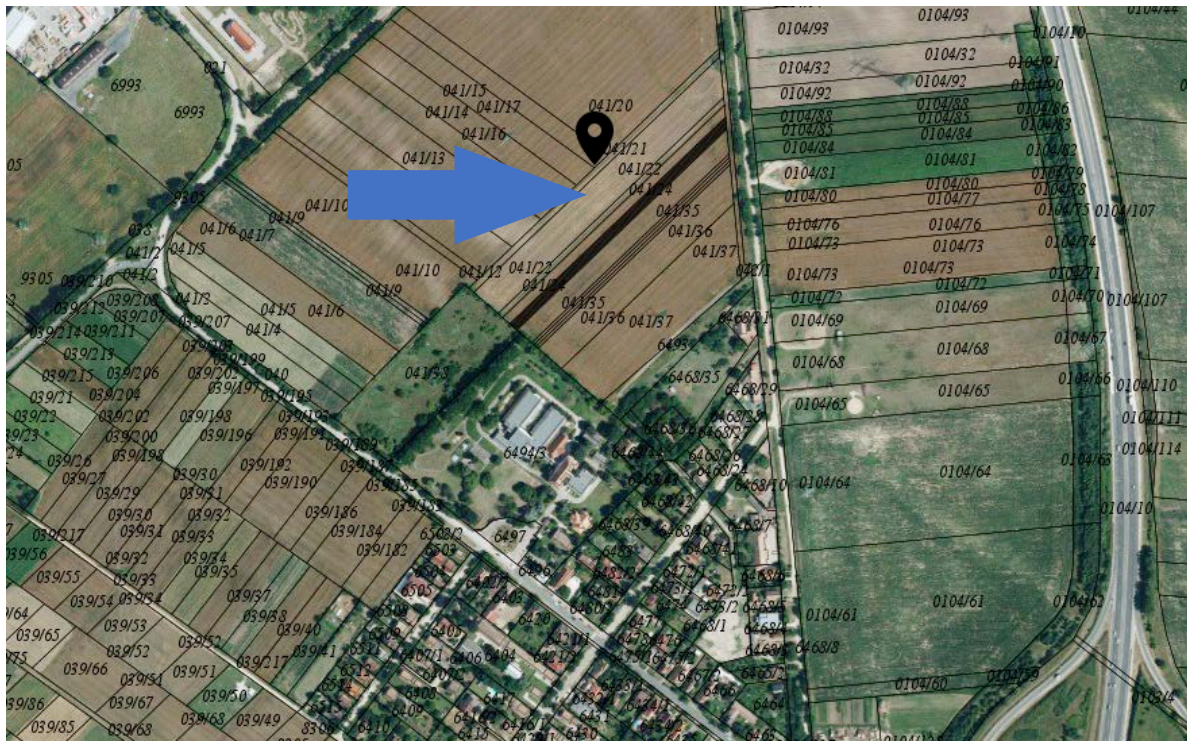
TÉRKÉPEK



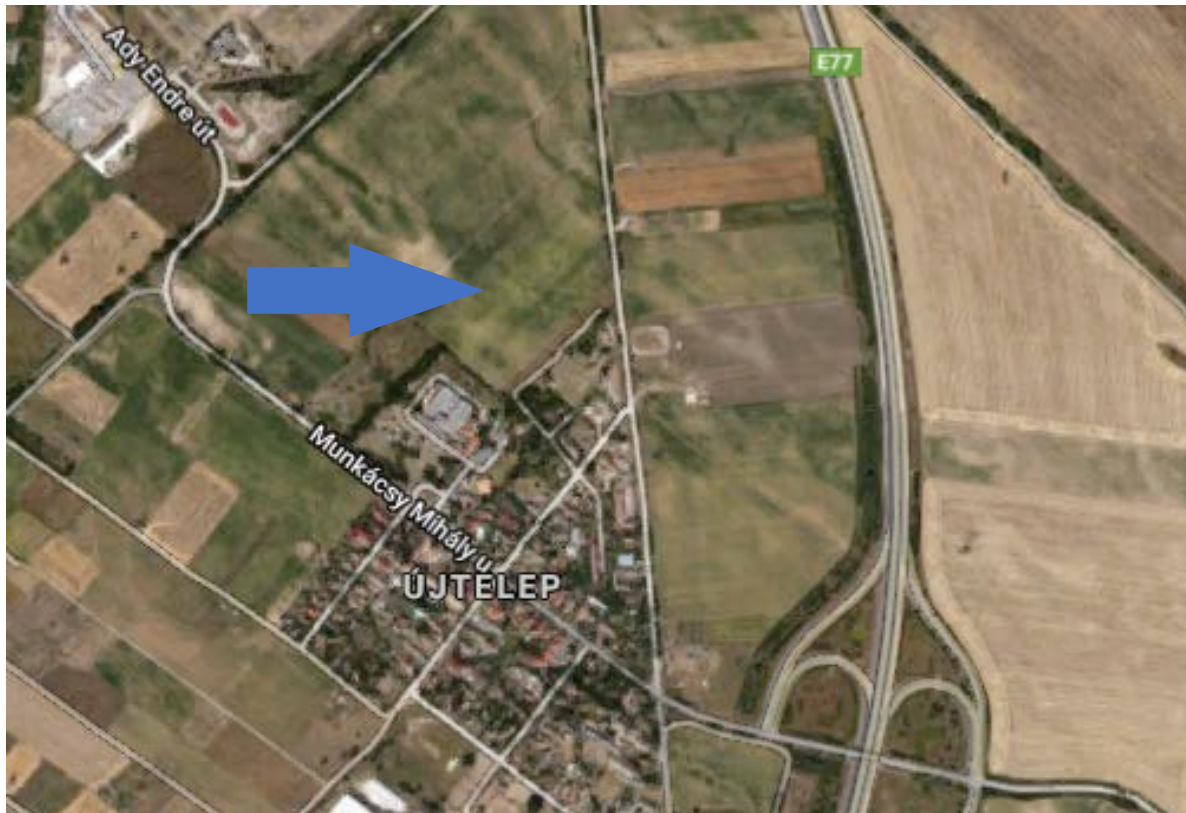
forrás: maps.google.com



forrás: maps.google.com



forrás:e-kozmu.hu



forras:mepar.hu



**FÉNYKÉPFELVÉTELEK**



Ingatlan megközelíthetősége



Ingatlan környezete



041/21 hrsz-ú ingatlan



041/21 hrsz-ú ingatlan



TAKARNET v5.2	Felhasználó:	INT5501 (Kilépés)
---------------	--------------	-------------------

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 68/A. § (1a) bekezdésében foglaltak alkalmazása alapján a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre van bejelentett földhasználó.

A földhasználatra vonatkozó adatokat tartalmazó földhasználati lap másolat (részleges másolat vagy részleges-szemle másolat) a Földhasználati lap másolat menüpontban kérdezhető le.

## Nem hiteles tulajdoni lap

## Nem hiteles tulajdon

Nem hiteles tulajdoni lap

Dunakeszi Járási Hivatal Földhivatali Osztály  
Dunakeszi 2120, Vasút u. 11.

Oldal: 1/1

### Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/4655/2019

2019.01.28

Szektor : 61

GÖD  
Külterület 041/21 helyrajzi szám

#### I. RÉSZ

#### 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok	terület	kat.t.jöv.	alosztály	adatok
művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	ha m2	k.fill	ter kat.jöv ha m2 k.fill
szántó	4	1.1287	28.51	9461 24.69
	5			1826 3.82

#### II. RÉSZ

#### 4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 64377/2000.06.02

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Gusztos Gábor József

sz.név: Gusztos Gábor József

szül. : 1955

a.név : Nagy Terézia

cím : 2131 GÖD Alagút utca 16.

#### III. RÉSZ

#### 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 35552/2013.05.31

Vezetékjog

1882 m2 területnagyságra;

jogosult:

név: MAVIR ZRT. törzsszám: 12550753

cím : 1031 BUDAPEST III.KER. Anikó utca 4.

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

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

**E-hiteles földhasználati lap - Részleges szemle másolat**

Megrendelés szám: 700001/67/2019

2019.01.28

I.

A földhasználó adatai:

Név: Gusztos Gáborné  
Születési név: Mudrik Rózsa  
Születési év: 1960  
Anyja neve: Kiss Etelka  
Cím: 2131. GÖD Alagút utca 16

Azon.: 1312000003000992

II.

A használt földterület adatai:

GÖD külterület 041/21

-----  
Használat jogcíme: Szívességi használat  
Használat kezdete: 2015.12.22 Lejárati idő: 2020.12.31  
Használat időtartama: 1837 nap  
Bejelentés iktatószáma: 700716/1/2015/2015.12.28  
Jegyzet: Használatba adó: Gusztos Gábor

-----Alrészlet adatok-----  
Alr. művelési ág(kivett megn.) min. terület kat.jöv.  
jel oszt. (ha.m2) (AK)  
szántó 4 0.9461 24.69

-----  
Használat jogcíme: Szívességi használat  
Használat kezdete: 2015.12.22 Lejárati idő: 2020.12.31  
Használat időtartama: 1837 nap  
Bejelentés iktatószáma: 700716/1/2015/2015.12.28  
Jegyzet: Használatba adó: Gusztos Gábor

-----Alrészlet adatok-----  
Alr. művelési ág(kivett megn.) min. terület kat.jöv.  
jel oszt. (ha.m2) (AK)  
szántó 5 0.1826 3.82

-----  
Földrészlet összes terület: 1.1287 28.51

-----  
Összes használt terület: 1.1287 28.51