

ÉRTÉKELŐI JELENTÉS

2131 GÖD, KÜLTERÜLET
037/71 HELYRAJZI SZÁMÚ INGATLAN
FORGALMI ÉRTÉKÉNEK BECSLÉSÉHEZ



Megrendelő: Göd Város Önkormányzata
2131 Göd, Pesti út 81.

Készítette: Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2. em. 8.

Budapest, 2025. április 15.

TARTALOMJEGYZÉK

1. ÉRTÉKELÉS	4
2. VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERE	4
3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK	4
4. INGATLAN-TERÜLETKIMUTATÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA	6
5. INGATLAN ISMERTETÉSE	7
5.1. Ingatlan elhelyezkedése, tágabb környezete	7
6. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA	10
6.1. Szabályozási helyzet	11
7. AZ ÉRTÉKELÉS	13
7.1. A talajértékelés módszere	13
7.1.1. Az értékbecslésben alkalmazott 54/1997.(VIII.1.) FM rendelet szerinti módszerek	13
7.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer	13
7.2. A talaj értékelési módszerek kiválasztása	15
8. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	16
8.1. Talajérték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel	16
8.2. A talajérték meghatározása hozam alapú számítással	21
9. ÖSSZEFOGLALÁS	22

MELLÉKLETEK

Térképek

Az ingatlanról készített fotók

Tulajdoni lap

SZAKÉRTŐI JELENTÉS

ÉRTÉK - TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

Ingatlan ingatlan nyilvántartás szerinti megnevezése: szántó

Település (város, kerület): Göd

Hrsz.: 037/71

Forgalomképesség: Az ingatlan forgalomképes.

Értékelt érdekeltség: 1/1 tulajdoni hányad értékel

<i>Ingatlan területe összesen:</i>	ingatlan:	13 394 m ²	~1,3 ha
	értékelt:	13 394 m ²	~1,3 ha

Jelenlegi funkció: Szántóként hasznosított.

ÉRTÉKELÉS

Értékelés célja: Földvásárláshoz szükséges piaci / forgalmi érték meghatározása.

Értékelés alkalmazott módszere: Piaci összehasonlító adatok elemzésén, hozam számításon alapuló és korértékfaktoros értékelés

Helyszíni szemle időpontja: 2025.04.14

Értékelés fordulónapja: 2025.04.14

Szakvélemény készítésének időpontja: 2025.04.15

Értékelés érvényessége: 180 nap

Megbízó: Göd Város Önkormányzata

Megbízott: Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK

Ingatlan áfa nélküli forgalmi értéke: **35 300 000 Ft**
azaz harmincötmillió-háromszázezer forint

Alapelvek: A megállapított értékek általános forgalmi adót nem tartalmaznak, a termőföldröket adásvétel esetén általános forgalmi adó nem terheli.

A meghatározott érték per-~~cent~~ **0,04%** nyommentes állapotr vonatkozik.

Conzus Group Igazságügyi Szakértő Kft.
1068 Budapest, Benczúr u. 7. 2/A.

Adószám: 21 50807-2-42

Cgj.szám: 01-09-005193

Hely.szám: 01K725

Lezárt: 16400258-60224702-6401163

Füstös Bálint
ingatlanvagyon-értékelő
FVM ágazati szakértő
EUFIM minősített értékelő
ny.sz. 2008/192

1. ÉRTÉKELÉS

Göd Város Önkormányzata (2131 Göd, Pesti út 81.) mint Megrendelő, ingatlanforgalmi szakértőnek kérte fel CONZUS Group Igazságügyi Szakértő Kft.-t, mint vagyonértékelési jelentés készítésére jogosult vállalkozást.

A megbízás alapján, az ingatlan értékesítését megelőzően a döntéshozatal előkészítése céljából a 2131 Göd, külterület 037/71 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányada szerinti forgalmi értékének meghatározása vált szükségessé.

2. VAGYONÉRTÉKELÉS MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlére került sor, továbbá megvizsgálásra kerültek az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumok. Megfelelően alkalmazásra kerültek az Európai Unió tagállamaiban működő hivatásos vagyonértékelők által alapított szervezet, a TEGOVA vagyonértékelési útmutatójának módszertani elvei (EVS) és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet előírásaiban foglaltak.

A helyszíni szemle során az ingatlant és annak környezetét bejártuk. Az ingatlan adatait a megbízó által átadott tulajdoni lapból ismertük meg. A helyszínen megvizsgáltuk az ingatlan adottságait, környezetét, és más értékbefolyásoló tényezőket. Az ingatlanról, annak környezetéről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a mellékletekben csatolunk. Az értékelés elvégzésekor, a fentiekben túlmenően megvizsgáltuk a hasonló típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetét, valamint a környéken kialakult ingatlanpiaci viszonyokat is.

3. ALAPELVEK ÉS KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékelői jelentésben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az értékelés tárgyát képező ingatlanban semmiféle közvetlen, vagy közvetett érdekeltiségünk nincs. Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontokon alapulnak;
- a jelentésben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és Megrendelő szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbefolyásoló tényezőkért (pl.: talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- az ingatlan tiszta tulajdonú, forgalomképes, per, igény és tehermentes tulajdonjoga kerül értékelésre;
- jelen ingatlanforgalmi jelentést elfogulatlanul, külső körülményektől nem befolyásoltatva készítettük, díjazásunk nincs összefüggésben az ingatlan megállapított értékével.
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, stb.) nem áll fenn;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról az újraosztást megelőző tulajdoni lapon bejegyzetteken, illetve a záradékolt változási vázrajzon és területkimutatáson rögzítetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- a jelentés fordulónapja: 2025. április 14.
- jelen jelentés 3 példányban készült (2 példány Megrendelő, 1 példány elektronikus jelentés)

- jelen értékelői jelentés szellemi terméknek minősül
- előzetes írásbeli hozzájárulásunk nélkül a jelentés semmilyen része nem hozható nyilvánosságra (különös tekintettel a forgalmi értékre, az értékelők személyére, valamint az értékelő cégre vonatkozóan), az sem egészében, sem részleteiben más által nem alkalmazható. A jelentés más célú felhasználásához a készítő cég írásos hozzájárulása szükséges.
- ezen értékeléssel kapcsolatban felmerült jogvitákban és/vagy szakmai vitákban való közreműködés, továbbá értékelésünknek más szakértők által történő opponálásának értékelése, velük való egyeztetése, bármilyen egyeztetésen vagy bíróságon történő megjelenés nem képezi feladatunkat, kivéve, ha a Megbízóval ebben előzetesen írásban megállapodtunk.
- nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben, az ingatlanhasznosítás, telekalakítás megvalósulása során az ingatlan környezetében, vagy az ingatlan piacon esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.
- jelen jelentés nem igazságügyi, nem tartozik az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény hatálya alá

A jelen vagyon értékelői jelentésben alkalmazott piaci érték fogalom definícióját az EVS-ben találjuk:

„Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.”

E definíció hallgatólagosan tartalmazza, hogy az eladás egy bizonyos időpontban zajlik le és a jogok átruházása az eladóról a vevőre az alábbi körülmények között megy végbe:

- az eladó és a vevő átlagos mértékben motivált
- mindkét fél jól informált, vagy megfelelő tanácsadókkal rendelkezik, és mindketten úgy cselekszenek, ahogyan azt saját érdekükben a legjobbnak tartják
- az eladás előtt az adott tulajdont ésszerűen elvárható ideig a szabadpiacon eladásra felkínálták
- a fizetés készpénzben, vagy azzal összehasonlítható pénzügyi konstrukcióban történik
- az ár az adott tulajdonra vonatkozó normál megfontolások alapján alakult ki és nem befolyásolja az eladással összefüggő speciális, vagy különleges pénzügyi konstrukciók, vagy bármely, az adásvétellel kapcsolatos fél által megadott koncessziók.

4. INGATLAN-TERÜLETKIMUTATÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A részünkre átadott 2025.03.25. keltezésű, e-hiteles tulajdoni lap szemle másolatából ismerhettük meg az értékelés tárgyát képező ingatlan adatait: cím, helyrajzi szám, alapterület, jogi helyzet. Az alábbiakban ismertetjük az ingatlan földhivatalnál nyilvántartott adatait:

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN ADATAI

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

helyrajzi száma	: Göd	037/71		
művelési ága, területe	: szántó	25,87 Ak	13 394 m ²	
Összesen:			13 394 m ²	
			19,31 Ak/ha	

Jogi helyzet:

Az ingatlan forgalomképes.

Térkép (E-KÖZMŰ):



5. INGATLAN ISMERTETÉSE

5.1. Ingatlan elhelyezkedése, tágabb környezete

A megye és a tágabb környezet:

A vizsgált ingatlan Göd város Pest vármegyében, a Dunakeszi járásban, a budapesti agglomerációban található. A Dunakanyar délkeleti részén fekszik, a Vác–Pesti-Duna-völgyben, a váci Duna-ág bal partján. A "Dunakanyar kapujaként" is szokták nevezni. Budapeستől mintegy 25 kilométerre északra, Váctól 9 kilométerre délre található. A legközelebbi települések: észak felől Sződliget és Vác, északkelet felől Sződ, kelet felől Vácrátót és Csomád, dél felől Fót és Dunakeszi, nyugat felől pedig a Duna-ág túlsópartján (a Szentendrei-szigeten) fekvő Szigetmonostor és Pócsmegyer. Budapest felől közúton a 2-es főúton vagy a M2-es autópályán, közelíthető meg a legegyszerűbben. Az M2-es itteni csomópontjával a 21 107-es számú mellékút kapcsolja össze a központi részeit. Kerékpárral a Duna mellett végighúzódó kerékpárúton érhető el. 1846. július 15-én itt (pontosabban a Pest-Vác szakaszon) nyílt meg az első magyar vasútvonal. 1877-ben a vonalnak még csak Rákospalotán, Dunakeszin és Gödön volt állomása. A várost függőlegesen átszelő Budapest–Szob-vasútvonalnak Gödön három megállási pontja van: Alsógöd megállóhely, Göd vasútállomás és Felsőgöd megállóhely. Alsógöd mh. szinte közvetlenül a 2-es főút mellett fekszik, a gödi állomás a város központjának keleti szélén helyezkedik el, közúti megközelítését a 2-es főútból kiágazó 21 313-as számú mellékút (Köztársaság út / Rákóczi Ferenc utca) teszi lehetővé; Felsőgöd mh. pedig a 21 107-es számú mellékút vasúti keresztezése mellett található. A Volánbusznak négy helyközi viszonylata halad keresztül a városon (300, 301, 345, 371) és egy magánvállalkozásban üzemelő helyi járat is közlekedik (egy Ikarus 405 típusú autóbusszal).

Település neve:	Göd
Teljes népesség:	21 876 fő (2024. jan. 1. népességi adatok KSH)
Területe:	34,44 km ²
Régió:	Közép – Magyarország
Megye:	Pest
Járás:	Dunakeszi
Jogállás:	város

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, és amely a limestől mélyen az ellenséges területen belül épült volna fel, így áttételesen háború, egy király és egy császár halálkozója volt. 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 a falu Gud, Göde néven. Göd Juditot még 1640-ben is említették. A váci püspökség birtoka volt ekkor a település. A pusztító tatárjárás után került Göd a Gyula-Zsombor nemzetségből származó Sebrethez, aki Fejér vármegye ispánja volt. Ekkor, 1255-ben említették először oklevélben a települést. Ez az évszám található a címerben is. Gödöt 1317-ben Károly Róbert Szécsi Dénesnek adományozta. 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. mohácsi csata után a területet folyton fosztogatások sújtották. Ezt bizonyítja az az adat, mely szerint 1684-ig 38 esetben dúlták fel a vidéket a török és a keresztény hadak egyaránt. A lakosság elmenekült, a templom, a temető és a falu elpusztult. 1600 körül a Madáchoké lett Göd. 1700 körül alakult ki Göd-pusztá, a mai Nemeskéri-kúria és környéke. Az 1715-ös összeírás alapján Vác pusztája volt. 1718-ban Madách László lett a birtokosa Szóddal együtt. Felépült a Madách-kastély, és fejlődött a birtok is. 1736-ban a Grassalkovich családi uradalom része lett, kiépült a Göd-pusztai központ, a Kincsem telep, pálinkaház és sörfőzde. A falu újjáépülése többnyire magyar lakosok kezemunkáját dicsérte. A Gál-napi marha és baromfivásárok visszaállítása és a postakocsijarat indítása is jelezte a fejlődést. Mayerffy József bérelte ki a pusztát, és neki köszönhetően beindult a juhtenyésztés, pincészet és gazdasági épületek épültek. Sírja a Göd-pusztai temetőben található. 1800 környékén megjelentek a hajómalmok a Dunán. 1805-ben elkészült Mayerffy József magyar feliratú harangja, ez van a címerben is. 1830-ban a bérleti viszony megszűnt, és a Mayerffyak megvásárolták Gödöt. Az új tulajdonos Mayerffy Ferenc Xavérius serfőző mester, a Lovaregylet alapítója, Széchenyi István barátja lett. 1846-ban felavatták az ország első vasútját Pest és Vác között. A szabadságharc ideje alatt a birtokot és a kúriát feldúlták. A Sina család tulajdonába került a terület 1864-ig, majd egy belga bank parcellázta ki a telkeket. Tulajdonosok lettek Floch-Reichersberg, Schöffler Bódog, Arany László, Nemeskéri-Kiss Miklós és dr. Széchy Kálmán birtokosok. 1873-ban megjelent Felsőgödtelep, birtokosa Szapáry gróf volt, kastélya a Madách utcában épült. 1875-től 1880-ig Kincsem, a csodaló volt a gödi istálló lakója. Tenyésztője Blaskovich Ernő volt, akinek a munkásságának köszönhetően kialakult egy versenyló-tréningtelep. Kincsem minden idők legeredményesebb versenylova. A ma is álló Kincsem istálló Göd egyik legrégebbi épülete. Göd-pusztán iskola, postaügynökség is működött a kúria épületében. Nemeskéri-Kiss Miklós honvéd ezredes és Nemeskéri-Kiss Pál szeszgyárat, gazdasági vasutat és svájci mintára istállókat építtetett. Kialakult Kis-Göd és a Villatelep. 1900 környékén tégl- és cementlapgyár üzemelt 100 munkással, épületei egy része ma is áll, vendéglők, boltok találhatók benne a főúton. Huzella Tivadar megvásárolta Arany Lászlótól a birtokot. 1951-től az MTA tulajdona volt. 1902-ben felépült a mai művelődési ház, a Biciklista Nagyvendéglő, melyben később mozi üzemelt. A Budapest–Göd kerékpárverseny célállomása a település. Ezidőben Alsógödön katolikus kápolna épült. 1908-ban megindult Felsőgödön a tanítás is. Felsőgöd gyorsan fejlődött, postaügynökséget építettek, vasúti megálló létesült, helyi újság, másik iskola indult, kaszinó nyílt, katolikus haranglábat állítottak a későbbi templom helyén. 1914-ben Felsőgöd kivált Szódból és önálló településsé szervezték. Megépült az első gyógyszertár, az első mozi, és új temetőt nyitottak. Felsőgöd hamarosan nagyközség lett, és új postahivatal épült. Alsógöd is követte Felsőgödöt a fejlődésben. 1921-ben kisközséggé alakult, iskolát nyitottak az egykori téglagyár egyik épületében. Eközben Felsőgödön felépült a katolikus templom a Bozóky téren, iparoskör is alakult. Létrejött a Fecskefészek, a helyi cserkészmozgalom is beindult, és Alsógödön is mozit nyitottak. Megindult Felsőgödön a villanyvilágítás, önkéntes tűzoltó egyesület alakult, felépült a plébánia épülete. Alsógödön postahivatal, állandó iskola, református imaház és evangélikus templom épült. Csendőrsőt is telepítettek a megnövekedett lakosságszám miatt. Felépült a felsőgödi állami elemi iskola Mikle Károly tervei alapján. Megnyílt az Árpád mozi, melyet 1948-ban államosítottak, majd gazdaságtalan működése miatt megszüntették. A református templom és a zsinagóga is felépült ezidőben Felsőgödön. 1939-ben az anatómusok világkongresszusát a Huzella villában tartották. Ilka majorba betelepültek a bócsaiak, a Schöffler-kastélyban 1944-ben művészkongresszust szerveztek. 1950-ben melegvízforrást találtak, erre épült rá a mai Termál strand. Egészség ház és népkönyvtár épült. 1970-ben Alsógöd és Felsőgöd Göd néven egyesült. Megindult a Gödi Körkép, a Piarista Szakmunkásképző megindította a tanítást. 1993-ban az alsógödi katolikus templom leégett, de 1996-ra újjáépítették. 1999. augusztus 20-án Göd városi rangot kapott. A 21. században felépült a Samsung-gyár, befejeződött a csatornázás.

(forrás: <https://hu.wikipedia.org/wiki/Göd>)

Közmű helyzet



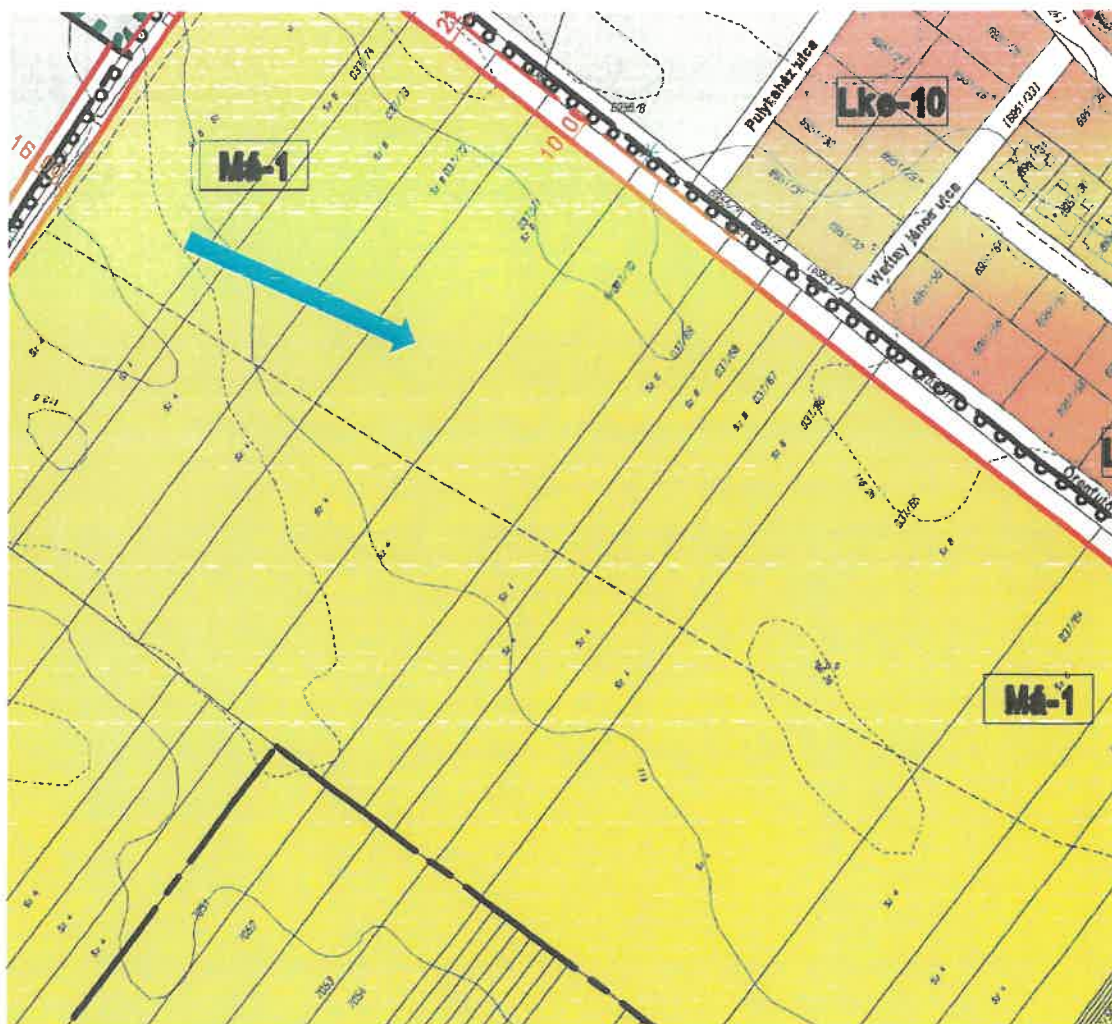
(Forrás: e-közmű)

6. AZ ÉRTÉKELT INGATLAN BEMUTATÁSA

<i>Ingatlan művelési ága / megnevezése</i>	: szántó
<i>Ingatlan címe</i>	: Gdó 037/71 hrsz.
<i>Ingatlan területe</i>	: 13 394 m ²
<i>Terület alakja</i>	: téglalap
<i>Telek határai, kerítettsége</i>	: Az ingatlan nyitott, kerítéssel nem határolt.
<i>Elhelyezkedés, környezet</i>	: A vizsgált ingatlan Gdó középső, Alsógd fölői szélén, a belterület mentén, a település külterületén helyezkedik el. Közvetlen környezetében jellemzően termőföldként hasznosított ingatlanok, illetve lakóházak találhatók.
<i>Megközelíthetőség, útviszonyok jellemzése</i>	: Kiszabályozott útkapcsolattal rendelkezik.
<i>Domborzati és lejtésviszonyok jellemzése</i>	: Az ingatlan közelítően sík felszínű.
<i>Hasznosítás jellemzése</i>	: Az ingatlan szántó művelési ágának megfelelően hasznosított.
<i>Védettség (régészeti, műemléki, természeti)</i>	: természeti védettség nincs
<i>Környezeti szennyezettség</i>	: Külső szemrevételezés alapján, környezetszennyezésre utaló jel nem tapasztalható.
<i>Építmények</i>	: Az ingatlan területén épület/építmény nem található.
<i>Művelést gátló tereptárgyak jelenléte</i>	: A művelést számottevően gátló felszín fölötti tereptárgyak nincsenek.
<i>Jelenlegi hasznosítása</i>	: Szántóként hasznosított.
<i>Közművesítettség</i>	: Az ingatlan a közüzemi hálózatokra nem csatlakoztatott. (Közműterkép alapján.)
<i>Övezeti besorolás</i>	: Má-1

6.1. Szabályozási helyzet

Göd Város Szabályozási Terv részlet:



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. A mezőgazdasági területen a közművek és a közműpótló létesítmények építményei korlátozás nélkül elhelyezhetők. (2) Ha egy beépíthető méretű telek rendelkezik erdő, gyepterület (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 az ingatlan építhető be, melynek szélessége legalább 20 m, hossza legalább 40 m. Az épületek elhelyezésénél legalább 10 m mélységű előkertet, minimum 5 méter széles oldalkertet és 20 m mélységű hátsókeretet kell biztosítani. (4) A meglevő, 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) * (6) Az Má-1 övezetbe sorolt területek kivételével a mezőgazdasági övezetek bármelyikébe eső, mezőgazdasági művelési ágba 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) * 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) (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.

2.3. Mezőgazdasági területek

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K
1	Az övezet		A telek								Az épület
2	Övezeti jel	A beépítés jellemző módja	A kialakítható új telek legkisebb telekterülete (m ²)	A kialakítható új telek legkisebb		A megengedett legnagyobb beépítettség	A legnagyobb megengedett szintterületi mutató	Legnagyobb beépítettség terepszint alatt (%)	A legkisebb kialakítandó zöldfelület %	megengedett legnagyobb épületmagassága	Megjegyzés
				Szélessége (m)	Mélysége (m)	%	(m ² /m ²)				
3	Má-1	SZ	100000	-	-	0,1	-	-	-	3,5	

7. AZ ÉRTÉKELÉS

7.1. A talajértékelés módszere

Az értékelés az Európai Közösség tagállamaiban működő hivatásos vagyonértékelők által alapított szervezet vagyonértékelési útmutatójának - EVS - módszertani elveire és gyakorlati szempontjaira épülve készült, az alábbi rendeletekben előírtak figyelembevételével:

54/1997.(VIII.1.) FM rendelet.

7.1.1. Az értékelésben alkalmazott 54/1997.(VIII.1.) FM rendelet szerinti 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 számításhoz 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.

7.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

Az 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)

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

A termőföld értékelését a földnyilvántartásban szereplő aranykorona érték figyelembevételével kell elvégezni. Kivételt képez ez alól a szőlő- és gyümölcsültetvény, valamint a halastó által foglalt termőföld.

A szőlő- és gyümölcsültetvényekkel borított termőföld értékelése az ültetvény telepítését megelőző művelési ág besoroláshoz tartozó aranykorona érték alapján történik. Ha az ültetvény korábban is ültetvény volt, a környék hasonló adottságú szántó területeinek jellemző aranykorona értékét kell alapul venni. Halastó esetében a tó által foglalt terület értékét a halastó közvetlen környezetében lévő termőföldek jellemző aranykorona értéke alapján kell megállapítani.

A termőföld forgalmi értékének meghatározására az alábbi képlet szolgál:

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

ahol

$F_{té}$: a termőföld forgalmi értéke (F_t)

P_j : a termőföld járadék jellegű jövedelme étkezési búza kg/AK egységben

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 (F_t /kg)

i : tőkésítési kamatláb

k : a földterület számított értékét módosító ismérvek összevont hatását kifejező korrekciós tényező (százalékláb)

A tőkésítési kamatláb mértékét a jelzálog-hitelintézet határozza meg Meghatározásakor figyelembe kell venni a mezőgazdaság értékelést megelőző naptári évben számított átlagos jövedelmezőségét, valamint az egyes ágazatok jellemző tőkeigényét.

A termőföld forgalmi (talaj)értékének ($F_{té}$) a fentiek szerint számított értékét az alábbi ismérvek alapján korrigálni kell (az egyes ismérvek forgalmi értékre gyakorolt egyedi hatását százaléklábbal kell jellemezni, melyek előjelhelyesen összevont értéke megegyezik a "k" korrekciós tényezővel):

Értékmódosító tényezők:

Korrekciós tényezők	Alsó	Felső
Forma, terület, méret	- 10	+ 10
Fekvés, földrajzi elhelyezkedés	- 80	+ 250
Megközelíthetőség, útviszonyok	- 30	+ 25
Domborzati és lejtésvizonyok	- 30	0
Vízrendezés, melioráció	- 20	+ 20
Öntözés feltételei	0	+ 30
Művelést gátló tereptárgyak	- 15	0
Szokásosnál nagyobb fagy-, jég-, és vadkárveszély	- 70	+ 5
Kerítettség	0	+ 15
Esztétikai benyomás	- 10	+ 10
Környezeti állapot, szennyezés	- 10	+ 5
Infrastruktúra, közművek	0	+ 20
Természeti védettség	- 15	0
Egyéb (piac, feldolgozási visz.)	- 25	+ 25
Összesen		

7.2. A talaj értékelési módszerek kiválasztása

A feladatnak megfelelően a *piaci érték alapú forgalmi értékelés* összehasonlító ingatlanpiaci adatok felhasználásával és elemzésével történt, mert a valós piaci forgalmi értéket leginkább a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel kapott érték mutatja.

Összehasonlításra az ingatlanpiacon realizált, - adás-vételi ügyletekből származó - adatokat használtunk fel. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok körét hasonló paraméterekkel – övezeti besorolás, művelési ág - rendelkező – ingatlanok közül választottuk ki.

Tárgyi ingatlan jellemző adottságai miatt elsődlegesen termőföldként hasznosítható.

A hozam számítási módszerrel a termőföld aranykorona értékéből vezetjük le a forgalmi értékét, 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 eredménye bizonytalan és kevésbé tükrözi a valós piaci viszonyokat. Ennek megfelelően az elemzéseket összevetve, az ingatlan forgalmi érték meghatározásánál a piaci összehasonlító módszerrel kapott eredményt 100%-ban vesszük figyelembe.

A jelentés elkészítésénél a fentiekre való tekintettel vizsgáltuk az ingatlan forgalmi értékét, és alkalmazzuk a megközelítési módszereket.

8. INGATLAN ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

8.1. Talajérték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerrel

Szakértő az értékbecslést a talajérték meghatározásának általánosan elfogadott és előírt módján, a piaci összehasonlításra alapuló érték meghatározással végezte. Az értékelt ingatlant olyan ingatlanokkal hasonlította össze, melyek az értékelés készítésének időpontjában adásvétel tárgyát képezték. Az értékbecslés során figyelembe vette azokat a korrekciós tényezőket, melyek befolyásolják, vagy befolyásolhatják az ingatlan forgalmi értékét.

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.

Tárgyi ingatlan környezetében az alábbi, közel múltban keletkezett, szántó művelési ágú ingatlanokra vonatkozó adásvételek érhetők el az önkormányzati kifüggesztések közül:

Termőföld kifüggesztések:

S.sz.	Település	Hrsz	Művelési ág	Ingatlan területe	Tulajdoni hányad	Vételár	Kifüggesztés időpontja	Fajlagos érték
1. adat:	Göd	039/78	szántó	2 469 m ²	1 / 1	1 500 000 Ft	2025. március	607,5 Ft/m ²
2. adat:	Göd	039/23	szántó	2 591 m ²	1 / 1	1 500 000 Ft	2025. március	578,9 Ft/m ²
3. adat:	Göd	066/42	szántó	2 059 m ²	1 / 1	6 000 000 Ft	2024. március	2 914,0 Ft/m ²
4. adat:	Göd	039/101	szántó	2 592 m ²	1 / 1	2 500 000 Ft	2023. július	964,5 Ft/m ²
5. adat:	Göd	073/35	szántó	7 345 m ²	1 / 1	38 000 000 Ft	2023. június	5 173,6 Ft/m ²
6. adat:	Göd	099/24	szántó	30 705 m ²	1 / 1	9 000 000 Ft	2023. május	293,1 Ft/m ²
7. adat:	Göd	0104/77	szántó	5 169 m ²	1 / 1	1 200 000 Ft	2023. január	232,2 Ft/m ²
8. adat:	Dunakeszi	0151/13	szántó	9 179 m ²	1 / 1	2 000 000 Ft	2025. január	217,9 Ft/m ²
9. adat:	Dunakeszi	0146/7	szántó	1 670 m ²	2232 / 10020	500 000 Ft	2024. november	1 344,1 Ft/m ²
10. adat:	Dunakeszi	02/18	szántó	3 539 m ²	2 / 6	14 700 000 Ft	2024. szeptember	12 461,1 Ft/m ²
11. adat:	Dunakeszi	0146/31	szántó	1 926 m ²	854 / 3852	2 500 000 Ft	2024. augusztus	5 854,8 Ft/m ²
12. adat:	Dunakeszi	082/17	szántó	3 451 m ²	1 / 1	9 000 000 Ft	2024. július	2 607,9 Ft/m ²
13. adat:	Dunakeszi	0146/52	szántó	1 956 m ²	819 / 1956	3 200 000 Ft	2024. július	3 907,2 Ft/m ²
14. adat:	Dunakeszi	0146/32	szántó	2 251 m ²	1992 / 13506	2 500 000 Ft	2024. július	7 530,1 Ft/m ²
15. adat:	Dunakeszi	07/215	szántó	1 472 m ²	1 / 1	2 850 000 Ft	2024. április	1 936,1 Ft/m ²
16. adat:	Dunakeszi	040/64	szántó	9 307 m ²	1 / 1	12 000 000 Ft	2024. április	1 289,4 Ft/m ²
17. adat:	Dunakeszi	02/16	szántó	3 540 m ²	1 / 3	10 000 000 Ft	2024. március	8 474,6 Ft/m ²
18. adat:	Dunakeszi	0146/48	szántó	1 909 m ²	857 / 1909	1 000 000 Ft	2024. március	1 166,9 Ft/m ²
19. adat:	Dunakeszi	0146/47	szántó	1 983 m ²	1096 / 3966	1 100 000 Ft	2024. február	2 007,3 Ft/m ²
20. adat:	Dunakeszi	0146/45	szántó	1 466 m ²	557 / 1466	1 100 000 Ft	2024. február	1 974,9 Ft/m ²
21. adat:	Dunakeszi	034/77	szántó	3 557 m ²	1 / 1	7 470 000 Ft	2024. január	2 100,1 Ft/m ²

Az önkormányzati kifüggesztéseket tartalmazó adatsor olyan ingatlanok adásvételi árait tartalmazza, amelyek tárgyi ingatlan környezetében helyezkednek el. Az összehasonlító elemzés körébe a vastagon szedett adatok kerültek fölhasználásra, melyek mind számottevő értéket képviselő telepítmény és felépítmény nélküli, külterületi elhelyezkedésű, jellemzően szántó művelési ágban nyilvántartott, melyek alapvető, forgalmi értéket befolyásoló tulajdonságaik hasonlóak.

Az összehasonlítás körében fel nem használt ingatlanok vagy felépítménnyel, illetve telepítménnyel (faállomány) rendelkező ingatlanok, melyek a szakma általános szabályai szerint az összehasonlító elemzés körében nem fölhasználhatók, vagy fajlagos alapáruk - tekintettel művelési águkra, hasznosíthatóságukra - a környezetben átlagosan kialakulthoz képest lényegesen alacsonyabb, vagy magasabb. A szakma általánosan alkalmazandó szabályai értelmében az átlagoshoz viszonyított kiugróan magas, illetve alacsony értékadatok (konjunkturális értékek) nem használhatók fel a forgalmi érték meghatározása során.

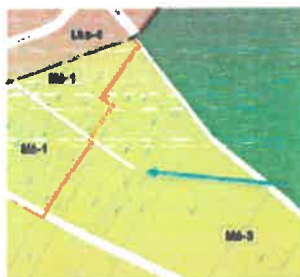
Az elemzés körébe bevont ingatlanok fajlagos alapára kijelöli azt az értéktartományt, amelyen belül a tárgyi ingatlanhoz hasonló tulajdonságokkal bíró ingatlanok fajlagos forgalmi értékei mozognak.

Az alkalmazott piaci összehasonlító elemzés során a kialakított korrekciók mértékét, az elemzés körébe bevont ingatlanok és a vizsgált ingatlanok közti különbségek eredményezik, melynek mértékét szakértő állapítja meg.

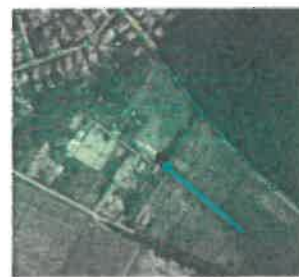
Összehasonlításban szereplő adatok rövid leírása:

1. adat: Göd 068/42 hrsz. Mezőgazdasági övezetbe sorolt (Má-3), téglalap alakú, 9,71 Ak/ha - os, földútról megközelíthető, belterület közelében elhelyezkedő, értéket képviselő teleptárgy nélküli, külterületi, szántó, 1/1 tulajdoni hányadú, közműcsatlakozás nincs, természeti védeltség nincs, művelést gátló tereptárgy nincs, belvízzel nem veszélyeztetett terület, jelentős (12%-os) lejtő nélküli

Szab. terv
részlet:



Ortofotó
(ekozmu.hu)



2. adat: Dunakeszi 0146/7 hrsz. Mezőgazdasági övezetbe sorolt (Mk), téglalap alakú, 13,89 Ak/ha - os, kiépített útkapcsolattal nem rendelkezik, belterület közelében elhelyezkedő, számottevő értéket képviselő teleptárgy nélküli, külterületi, szántó, osztatlan közös tulajdonú, közműcsatlakozás nincs, természeti védeltség nincs, művelést számottevően gátló tereptárgy nincs, fakadóvízveszélyes terület, jelentős (12%-os) lejtő nélküli

Szab. terv
részlet:

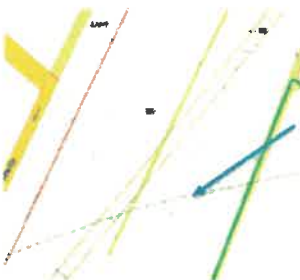


Ortofotó
(ekozmu.hu)



3. adat: Dunakeszi 082/17 hrsz. Mezőgazdasági övezetbe sorolt (Má), téglalap alakú, 26,11 Ak/ha - os, földútról megközelíthető, belterület közelében elhelyezkedő, értéket képviselő teleptárgy nélküli, külterületi, szántó, 1/1 tulajdoni hányadú, közműcsatlakozás nincs, természeti védeltség nincs, művelést számottevően gátló tereptárgy nincs, belvízzel nem veszélyeztetett terület, jelentős (12%-os) lejtő nélküli

Szab. terv
részlet:



Ortofotó
(ekozmu.hu)



4. adat: Dunakeszi 07/215 hrsz. Mezőgazdasági övezetbe sorolt (Mko), téglalap alakú, 13,93 Ak/ha - os, földútról megközelíthető, belterület közelében elhelyezkedő, számottevő értéket képviselő teleptárgy nélküli, külterületi, szántó, 1/1 tulajdoni hányadú, közműcsatlakozás nincs, természeti védeltség nincs, művelést számottevően gátló tereptárgy nincs, belvízzel nem veszélyeztetett terület, jelentős (12%-os) lejtő nélküli

Szab. terv
részlet:

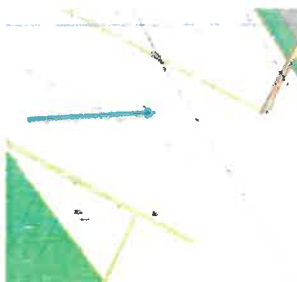


Ortofotó
(ekozmu.hu)

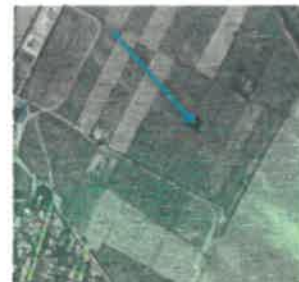


5. adat: Dunakeszi Mezőgazdasági övezetbe sorolt (Má), téglalap alakú, 9,7 Ak/ha - os, földútról megközelíthető, belterület közelében elhelyezkedő, értéket képviselő telepítmény nélküli, külterületi, szántó, 1/1 tulajdoni hányadú, közműcsatlakozás nincs, természeti védetség nincs, művelést számottevően gátló tereptárgy nincs, belvízzel nem veszélyeztetett terület, jelentős (12%-os) lejtő nélküli

Szab. terv
részlet:



Ortofotó
(ekozmu.hu)



6. adat: Dunakeszi Mezőgazdasági övezetbe sorolt (Má), keskeny hosszúkás alakú, 13,3 Ak/ha - os, földútról megközelíthető, belterülettől távol elhelyezkedő, értéket képviselő telepítmény nélküli, külterületi, szántó, 1/1 tulajdoni hányadú, közműcsatlakozás nincs, természeti védetség nincs, művelést gátló tereptárgy nincs, belvízzel nem veszélyeztetett terület, jelentős (12%-os) lejtő nélküli

Szab. terv
részlet:



Ortofotó
(ekozmu.hu)



Piaci összehasonlító elemzés:

Az összehasonlító táblázatban részletesen követhető az elemző munka folyamata. Az össze-hasonlító ingatlanok adás-vételi 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 táblázat szerinti jellemzőkkel kerültek figyelembevételre. A pozitív és negatív értékképző tényezőket figyelembe véve végeztük el a viszonyított ingatlanok korrigált értékének számítását, majd a kapott korrigált értékek átlagát számítva kaptuk az ingatlan becsült fajlagos egységárát.

Értékelt ingatlan		Összehasonítási/alkalmazott adatok					
Ingatlan	1	2	3	4	5	6	
	Göd	Göd	Dunakeszi	Dunakeszi	Dunakeszi	Dunakeszi	
hrsz.: 037/71	hrsz.: 068/42	hrsz.: 0146/7	hrsz.: 062/17	hrsz.: 07/215	hrsz.: 040/64	hrsz.: 034/77	
Ingatlan területe:	13 394 m²	2 059 m²	1 670 m²	3 451 m²	1 472 m²	9 307 m²	
Értékelési ár:	6 000 000 Ft	500 000 Ft	9 000 000 Ft	2 850 000 Ft	12 000 000 Ft	7 470 000 Ft	
Tulajdoni hányad:	1/1 tulajdoni hányadú	1/1	2232/10020	1/1	1/1	1/1	
Eldási ár (ideje):	2024.	2024.	2024.	2024.	2024.	2024.	
Fajlagos egységár:	2 914 Ft/m²	1 344 Ft/m²	2 608 Ft/m²	1 936 Ft/m²	1 289 Ft/m²	2 100 Ft/m²	
Értékmódosító korrekciós tényezők							
Ingatlan terület	ingatlan-nyilvánartás szerint	kisebb	kisebb	kisebb	kisebb	kisebb	
		5%	5%	5%	5%	5%	
Alak	léglalaj	használó	használó	használó	használó	használó	
		0%	0%	0%	0%	0%	
Földrajzi elhelyezkedés	Göd	használó	használó	használó	használó	használó	
		0%	0%	0%	0%	0%	
Településen belüli elhelyezkedés	beüület mentén elhelyezkedő (végleges más célú hasznosítás engedélyezett)	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	
		15%	15%	15%	15%	20%	
Művelési ág	szántó	használó	használó	használó	használó	használó	
		0%	0%	0%	0%	0%	
Ák érték (Ák/ha)	19,31	rosszabb	rosszabb	jobb	rosszabb	rosszabb	
		5%	5%	-10%	5%	5%	
Üzviszony	műülről megközelíthető	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	rosszabb	
		5%	10%	5%	5%	5%	
Művelést gátó tereplány	művelést számottevően gátó tereplány nincs	használó	használó	használó	használó	használó	
		0%	0%	0%	0%	0%	
Övezeti besorolás	M-1	használó	használó	használó	használó	használó	
		0%	0%	0%	0%	0%	
Jogi helyzet	1/1 tulajdoni hányadú	használó	rosszabb	használó	használó	használó	
		0%	10%	0%	0%	0%	
Közműcsatlakozás	nincs	használó	használó	használó	használó	használó	
		0%	0%	0%	0%	0%	
Vízjárás	beüvvel nem vasúlyoztatott terület	használó	rosszabb	használó	használó	használó	
		0%	5%	0%	0%	0%	
Védettség	természeti védettség nincs	használó	használó	használó	használó	használó	
		0%	0%	0%	0%	0%	
Domborzati viszonyok	jelentős (12%-os) feüő nöüüü	használó	használó	használó	használó	használó	
		0%	0%	0%	0%	0%	
Korrigált egységár:	3 788 Ft/m²	2 016 Ft/m²	2 996 Ft/m²	2 517 Ft/m²	1 676 Ft/m²	2 835 Ft/m²	
Korrigált fajlagos átlagár:	2 639 Ft/m²						

Mivel a vizsgált ingatlan az összehasonlításban szerepeltetetteknél lényegesen kedvezőbb elhelyezkedésű, az összesített korrekciók mértéke, a megfelelő összehasonlítás érdekében egyes esetben meghaladja a szakma által a gyakorlatban általában alkalmazott 30%-os mértéket.

A számítások során az ingatlanok piaci/forgalmi értékét elsődlegesen befolyásoló releváns tényezőket vettük figyelembe:

Az adatok vizsgálatából kitűnik, hogy a fajlagos árak alakulására az idő múlása nem volt hatással, így az időmúlás miatt korrekció alkalmazása nem indokolt.

A kisebb méretű termőföldek nehezebben művelhetők, így kedvezőtlenebbek, mint a nagyobb területű termőföldek. Ennek megfelelően a nagyobb méretű termőföldek fajlagos értéke magasabb a kisebbnél. (A vizsgálatnál lényegesen kisebb méret miatt pozitív, a nagyobb méret miatt negatív előjelű korrekció alkalmazandó.)

Tárgyi ingatlan és az összehasonlító ingatlanok alakja között a művelés szempontjából számottevő eltérés nem mutatkozik, ezért korrekció nem került alkalmazásra.

Az összehasonlító elemzésbe szántó művelési ágú ingatlanok kerültek bevonásra, így a művelési ág tekintetében korrekciót nem alkalmaztunk.

A magasabb Ak értékre (jobb tulajdonságokra) vonatkozó korrekciók előjele negatív, míg az alacsonyabb Ak érték miatt pozitív előjelű. (Az összehasonlító ingatlanok aranykorona értékeit az ingatlan nyilvántartás alapján rögzítettük.)

Az összehasonlításban szerepeltetett ingatlanok a vizsgálthoz hasonló földrajzi elhelyezkedésűek, ezért korrekció alkalmazása nem indokolt.

A belterülethez/őútvonálhoz közelebb elhelyezkedő ingatlanok kedvezőbbek a távolabb esőknél. A tárgyinál kedvezőbb elhelyezkedés miatt negatív, a kedvezőtlenebb elhelyezkedés miatt pozitív előjelű korrekció alkalmazandó.

A tárgyihoz hasonló megközelíthetőség miatt korrekció nem, a kedvezőbb megközelíthetőség esetén negatív, míg a kedvezőtlenebb esetben pozitív előjelű korrekció kerül alkalmazásra.

Az osztatlan közös tulajdon kedvezőtlenebb mint az 1/1, így a jogi helyzet miatt korrekció került alkalmazásra.

Az összehasonlításban szerepeltetett ingatlanok tárgyihoz hasonlóan beépítésre nem szánt övezeti besorolásúak. Az övezeti besorolás miatt korrekció alkalmazása nem indokolt.

A vizsgálthoz hasonlóan egyik összehasonlító ingatlan sem rendelkezik közműcsatlakozással, ezért korrekció nem alkalmazandó.

Tárgyi ingatlan területén az összehasonlítókhöz hasonlóan művelést számottevően gátló tereptárgyak nincsenek, így korrekciók nem kerültek alkalmazásra.

Tárgyihoz hasonlóan természeti védetség az összehasonlító ingatlanokat sem terheli, ezért a védetség tekintetében korrekció nem alkalmazandó.

A kedvezőtlen vízjárású ingatlanok esetében, a kedvezőbbekhez viszonyítottan korrekció alkalmazása indokolt.

Tárgyi ingatlan az összehasonlítókhöz hasonlóan közelítően sík, egyenletes felszínű. Korrekciók nem kerültek alkalmazásra.

Az ingatlan talajértéke:

Helyszín	Hrsz.	Megnevezés	Terület	Fajlagos alapár	"Má" szorzó	Érték
Göd	037/71	szántó	13 394 m ²	2 639 Ft/m ²	1,0	35 346 766 Ft
Összesen:			13 394 m ²			35 346 766 Ft

8.2. A talajérték meghatározása hozam alapú számítással

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

ahol

F_{te}: a termőföld forgalmi értéke (Ft)

P_j: a termőföld járadék jellegű jövedelme étkezési búza kg/AK egységben

P_j aktuális értékét az ingatlan saját AK értékének és a közzétett értéknek a szorzata adja 23,3 kg/AK (étkezési búza kg)

B: az ingatlan közvetlen környezetében jellemzőnek tekinthető, étkezési búza 40 kg/AK haszonbérleti díj és az értékelt ingatlan saját aranykorona értékének szorzatából számított földhozadék (étkezési búza kg) (Mivel a környezetben nem jellemző a haszonbérleti díj kg/Ak alapú elszámolása, becslött érték.)

p: az étkezési búzának az értékbecslet megelőző évben kialakult hazai tőzsdei átlagára: Mivel az elmúlt években a búza tőzsdei átlagára rendkívül hektikusan alakult, a szakmai konszenzusnak megfelelően az étkezési búza értékbecslet megelőző három évben kialakult átlagos felvásárlási árával számolunk. 95,77 Ft/kg. (Ksh adatsor alapján)

i: tőkésítési kamatláb: 3%

(A földművelésügyi miniszter közleménye a termőföldek járadék jellegű jövedelmének meghatározásához az 54/1997. (VIII.1.) rendelet alapján)

Helyszín	Hrsz.	Művelési ág	Terület (ha)	AK érték/ha	$\frac{(P_j+B) * p}{2 * i}$	(1+k)	F _{te} (Ft)
Göd	037/71	037/71	1,3394	19,31	1 951 497,87	1,60	4 182 138
Összesen, kerekítve:							4 180 000

'k' korrekciós tényező meghatározása:

Korrekciós tényezők	Alsó	Felső	Göd hrs.: 037/71
Forma, terület, méret	-10	10	0
Fekvés, földrajzi elhelyezkedés	-80	250	50
Megközelíthetőség, útviszonyok	-30	25	10
Domborzati és lejtésvizonyok	-30	0	0
Vízrendezés, melioráció	-20	20	0
Öntözés feltételei	0	30	0
Művelést gátló tereptárgyak	-15	0	0
Szokásosnál nagyobb fagy-, jég-, és vadkárvészély	-70	5	0
Kerítettség	0	15	0
Esztétikai benyomás	-10	10	0
Környezeti állapot, szennyezés	-10	5	0
Infrastruktúra, közművek	0	20	0
Természeti védettség	-15	0	0
Egyéb (piaci, feldolgozási visz.)	-25	25	0
Összesen:			60

A vizsgált ingatlan talajértékének meghatározása (érték egyeztetés)

A hozam számítási módszerrel a termőföld aranykorona értékéből vezetjük le a forgalmi értékét, 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 hozamszámítási módszer eredménye bizonytalan és kevésbé tükrözi a valós piaci viszonyokat. Ennek megfelelően az elemzéseket összevetve, az ingatlan forgalmi érték meghatározásánál a piaci összehasonlító módszerrel kapott eredményt 100%-ban vesszük figyelembe.

A megállapított érték per, teher, és igénymentes állapotra vonatkozik.

Az ingatlan értéke a piaci összehasonlító megközelítés szerint	35 346 766 Ft
A piaci megközelítés súlyozása	100%
Az ingatlan értéke a hozamalapú megközelítés szerint	4 180 000 Ft
A hozam alapú megközelítés súlyozása	0%
Az ingatlan egyeztetett értéke	35 346 766 Ft
Forgalmi érték kerekítve	35 300 000 Ft

9. ÖSSZEFOGLALÁS

A megbízás tárgyát képező ingatlanokra vonatkozó alapelvek és korlátozó feltételek mellett, a helyszíni bejárás és a számítások alapján megállapításra kerül, hogy

Göd 037/71 helyrajzi számú ingatlan összesített forgalmi értéke:

35 300 000 Ft

azaz harmincötmillió-háromszázezer forint

Az ingatlan értékesítése esetén, a vételár számviteli elszámolásánál az itt megállapított forgalmi (piaci) értéket általános forgalmi adót tartalmazó, bruttó értéknek kell tekinteni.

A megállapított érték per, igény-, és tehermentes állapotra vonatkozik.

MELLÉKLETEK

Térképek
Az ingatlanról készített fotók
Tulajdoni lap

TÉRKÉPEK



forrás: maps.google.com



forrás: mepar.hu

FÉNYKÉPFELVÉTELEK



helyszíni fényképfelvétel



helyszíni fényképfelvétel



helyszíni fényképfelvétel



helyszíni fényképfelvétel

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dunakeszi 2120, Verseny u. 3.

Oldal: 1/1

E-hiteles tulajdoni lap- Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/10466/2025

2025.03.25

Szektor: 61

GÖD

Külterület 037/71 helyrajzi szám

I R É S Z

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 ha m2 k.fill
. szántó		1.3394	25.87	
	4			5941 15.51
	6			7453 10.36

2. bejegyző határozat: 41191/2006.09.13

Végleges más célú hasznosítás és belterületbe csatolás lakópark létesítése céljából engedélyezve a 10.316/2006. számú határozattal.

II R É S Z

4. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 31025/2/2014/2013.10.16

jogcím: öröklés

utalás: II /3.

jogállás: tulajdonos

név : Murinai-Angeluszt Röné Barbara

sz.név: ,

szül. :

a.név :

cím :

III R É S Z

5. bejegyző határozat, érkezési idő: 41597/2004.11.19

Jelzálogjog 240 494 011 FT, azaz kétszáznegyvenmillió-négyszázkilencvennégyezer-tizenegy FT kölcsön és járulékaik erejéig.

(egyetemlegesen terheli: a göd 037/1., 037/70., 037/72., 037/73 és a 037/74 helyrajzi számú ingatlanokat).

jogosult:

név: ATID KFT. törzsszám: 12534474

cím : 1052 BUDAPEST Váci utca 12. 1/4.

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