

PILISSZENTLÁSZLÓ KÖZSÉG POLGÁRMESTERE

Az előterjesztés előkészítésében közreműködött:

Önkormányzati és Szervezési Iroda

A rendelet-tervezet elfogadásához

minősített többség szükséges!

ELŐTERJESZTÉS

Pilisszentlászló Község Önkormányzat Képviselő-testületének a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településképi-érvényesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 11/2017. (X.18.) önkormányzati rendelet módosításáról

(Készült: a Képviselő-testület 2017. november 21-i ülésére)

Tisztelt Képviselő-testület!

Vezetői összefoglaló:

A partnerek tájékoztatásának módját és eszközeit javaslom kiegészíteni azzal, hogy koncepció, a stratégia, a településrendezési eszköz, a településképi arculati kézikönyv, és a településképi rendelet készítése és módosítása esetében a Pilisszentlászlói Körkép, mint online formában megjelenő kiadvány is alkalmazható legyen tájékoztatási formaként.

Pénzügyi kihatás: nincs

Részletes kifejtés:

Általános indokolás

A tervezett jogszabály hatásai:

1. A várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:

A partnerségi egyeztetés helyi adottságokhoz igazodó, részletes szabályainak meghatározásával a településfejlesztési koncepció, az integrált településfejlesztési stratégia, a településrendezési eszköz, az arculati kézikönyv, a településképi rendelet készítésénél és módosításánál a nyilvánosság széles körben biztosított.

2. A várható környezeti és egészségi következmények:

A szabályozásnak ilyen hatása nem ismert.

3. A jogszabály-tervezet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A szabályozásnak ilyen hatása nem ismert.

4. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A módosításnak ilyen hatása nem ismert, a tájékoztatási forma bővítése célszerűségi okból indokolt.

5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A szabályozásnak ilyen hatása nem ismert.

Részletes indokolás

1. §-hoz

Ezen szakaszokban kerül meghatározásra a partnerek tájékoztatásának módja és eszközei (külön rendelkezve a koncepció, a stratégia, a településrendezési eszköz, a településképi arculati kézikönyv, és a településképi rendelet készítése és módosítása esetében alkalmazandó előírásokról), továbbá a javaslatok, vélemények dokumentálásának, elfogadásának és nyilvántartásának módja. Ez a rendelkezés egészülne ki a Körkép kiadvány online formában történő megjelenésével, amelynek rendeletben történő rögzítése célszerűségi okból javasolt. A településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI.8.) Korm. rendelet által megkövetelt teljeskörű lakossági tájékoztatás ezen módosítással természetesen továbbra is biztosított.

2. §-hoz

A rendelet hatályba lépését szabályozza.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a mellékletét képező rendelet-tervezetet fogadja el.

Szentendre, 2017. november 14.



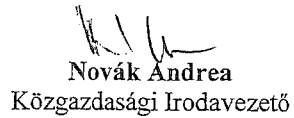
Tóth Attila
polgármester

Az előterjesztés és a rendelet-tervezet törvényességi szempontból megfelel.
Szentendre, 2017. november 14.



dr. Gerendás Gábor
jegyző

A rendelet módosítása nincs hatással az önkormányzat költségvetésére.
Szentendre, 2017. november 14.



Novák Andrea
Közigazgatási Irodavezető

Előkészítette:



Bartha Enikő
irodavezető

**Pilisszentlászló Község Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2017. (....) önkormányzati rendelete
a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-értékesítéssel összefüggő
partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 11/2017. (X.18.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Pilisszentlászló Község Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésének első fordulatában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 5. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva - figyelemmel a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012 (XI. 8.) Korm. rendelet 29. §-ában foglaltakra is – a településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-értékesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 11/2017. (X.18.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendeli el:

1. § (1) A településfejlesztéssel, településrendezéssel és településkép-értékesítéssel összefüggő partnerségi egyeztetés helyi szabályairól szóló 11/2017. (X.18.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 4. § (1) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi szöveg lép:
„4. § (1) b) a Pilisszentlászlói Körkép című nyomtatott vagy online kiadványban, és”.

(2) A Rendelet 5. § b) pontja helyébe az alábbi szöveg lép:
„5. § b) a Pilisszentlászlói Körkép című nyomtatott vagy online kiadványban, és”.

(3) A Rendelet 6. § (1) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi szöveg lép:
„6. § (1) b) a Pilisszentlászlói Körkép című nyomtatott vagy online kiadványban, és”.

(4) A Rendelet 6. § (2) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi szöveg lép:
„6. § (2) b) a Pilisszentlászlói Körkép című nyomtatott vagy online kiadványban, és ”.

(5) A Rendelet 6. § (3) bekezdés b) pontja helyébe az alábbi szöveg lép:
„6. § (3) b) a Pilisszentlászlói Körkép című nyomtatott vagy online kiadványban, és”.

2. § (1) E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba és az azt követő napon hatályát veszti.

(2) A rendelet kihirdetéséről a jegyző gondoskodik.

Szentendre, 2017. november 21.

Tóth Attila
polgármester

dr. Gerendás Gábor
jegyző

Záradék:

A rendelet 2017. került kihirdetésre.

dr. Gerendás Gábor
jegyző

PILISSZENTLÁSZLÓ KÖZSÉG POLGÁRMESTERE

Az előterjesztés előkészítésében közreműködött:

Vagyongazdálkodási Iroda

A határozati javaslat elfogadásához

minősített többség szükséges!

Az Mőtv. 46. § (2) bekezdés c) pontja alapján **zárt ülés rendelhető el!**

ELŐTERJESZTÉS

a Pilisszentlászló, futballpálya környéki ingatlanok megvásárlásáról

(Készült: a Képviselő-testület 2017. november 21-i ülésére)

Tisztelt Képviselő-testület!

Vezetői összefoglaló:

Pilisszentlászló Község Önkormányzata tulajdonában álló sportpályától északra fekvő, önkormányzati tulajdonú ingatlanok közé ékelődött, 014/14-22, 014/35 és 04/1 hrsz-ú, magántulajdonban álló, külterületi ingatlanok önkormányzati tulajdonba kerülése szándékolt településfejlesztési célból.

Az Önkormányzat az érintett ingatlanok tulajdonosainak csere vagy vételi ajánlatot kíván tenni.

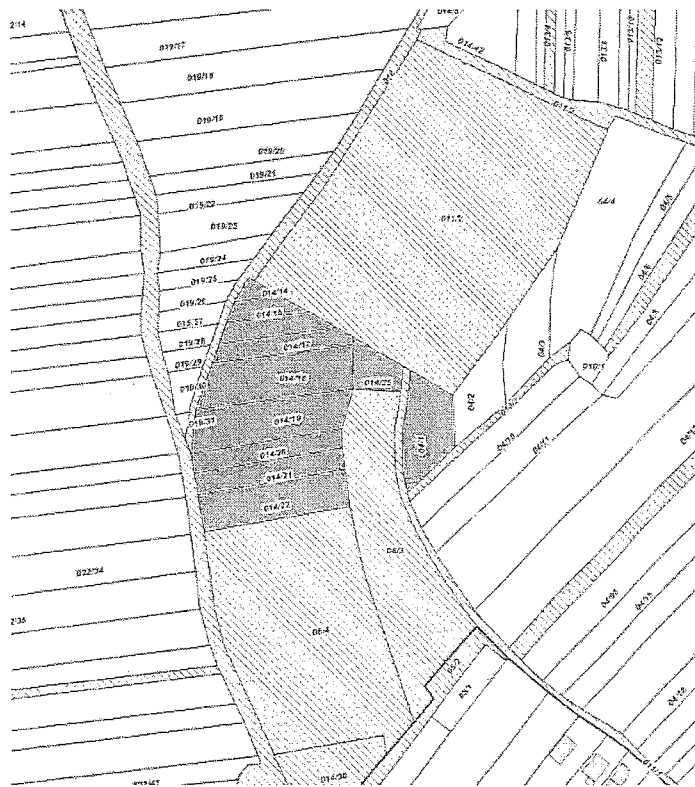
Az ajánlatokra beérkezett tulajdonosi nyilatkozatok alapján később dönteni szükséges az adásvételi (ajándékozási) szerződések megkötéséről valamint - azok esetében, akik cseretelket fogadnak el - a cseretelekként felajánlott ingatlanok kijelöléséről.

Pénzügyi kihatás:

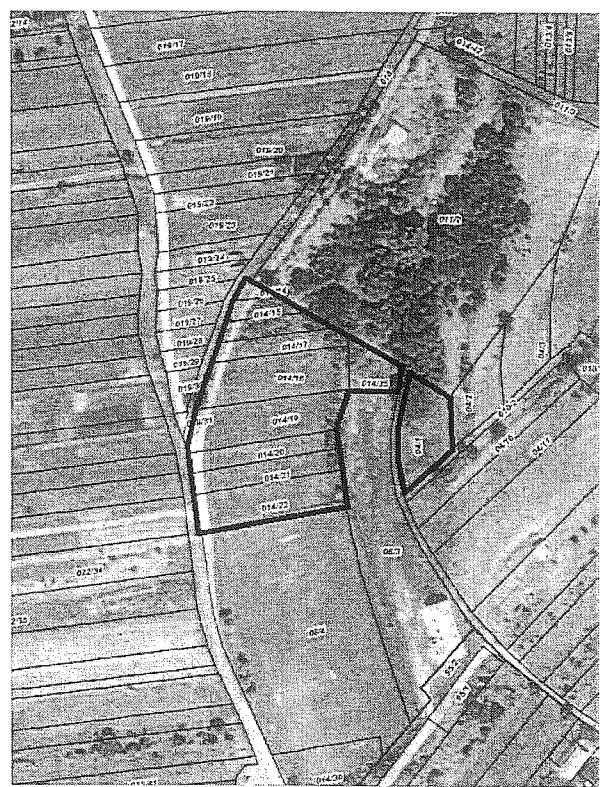
Cseretelek biztosítása vagy vételár megfizetése 1.181.800,- forint bruttó értékben, amely összeg a 2018. évi költségvetésbe kerül betervezésre.

Részletes indoklás:

Pilisszentlászló Község Önkormányzata tulajdonában álló sportpályától északra fekvő, 014/14-22, 014/35 és 04/1 hrsz-ú külterületi ingatlanok – melyek gyakorlatilag önkormányzat tulajdonában lévő (alábbi ábrán piros sraffozással jelölt) területek közé ékelődnek be – magántulajdonban állnak. Településfejlesztési szempontból célszerű ezen ingatlanok önkormányzati tulajdonba kerülése egy esetleges későbbi sportfejlesztés előmozdítása érdekében.



Vagyonkataszter



Légifotó

Fenti megfontolásból a Pilisszentlászló 04/1, 014/14-22 és 014/35 hrsz-ú külterületi ingatlanokra az önkormányzat értékbecslést rendelt meg (lásd 1. sz. melléklet). Szenei Ferenc értékbecslő által készített, 2017.11.07-én kelt Ingatlan értékbecslési szakvélemény az ingatlanok értékét az alábbi táblázatban szereplő értékben állapította meg, az összességében 7.264 m² területet 1.181.800,- forint bruttó értékben (130-163 Ft/m² közötti fajlagos értékekkel):

Az ingatlanok becsült forgalmi értéke, per-, igény-, és tehermentes az értékelés időpontjában 2017.11.07.-én				
Hrsz.	Művelési ág	Terület	Fajlagos alapár	Kerekített becsült forgalmi érték
04/1	Szántó	903 m ²	130 Ft/m ²	117.400 Ft
014/14	Szántó	92 m ²	130 Ft/m ²	12.000 Ft
014/15	Szántó	282 m ²	130 Ft/m ²	36.700 Ft
014/16	Szántó	391 m ²	130 Ft/m ²	50.800 Ft
014/17	Gyümölcsös	501 m ²	155 Ft/m ²	77.700 Ft
014/18	Szántó	1.381 m ²	163 Ft/m ²	225.100 Ft
014/19	Szántó	1.291 m ²	163 Ft/m ²	210.400 Ft
014/20	Szántó	608 m ²	163 Ft/m ²	99.100 Ft
014/21	Szántó	633 m ²	163 Ft/m ²	103.200 Ft
014/22	Szántó	1.144 m ²	163 Ft/m ²	186.500 Ft
014/35	Rét	398 m ²	158 Ft/m ²	62.900 Ft
Összesen		7.264 m ²		1.181.800 Ft

A Ribnyicska vizes élőhely kialakítása érdekében indított ingatlancsere- illetve ingatlanvételhez hasonlóan javasolom, hogy a Pilisszentlászló 04/1, 014/14-22 és 014/35 hrsz-ú külterületi ingatlanokra az önkormányzat tegyen cseretelek vagy vételi ajánlatot az ingatlanok önkormányzati tulajdonba kerülése érdekében az értékbecslésben szereplő vételáron, illetve csere esetén arra alapozott értékegyeztetéssel.

Az ingatlanok tulajdonosi szerkezete ebben az esetben is összetett (lásd 1.sz melléklet értékbecslés), többnyire több magánszemély osztatlan közös tulajdonában állnak. A tulajdonosi megkereséseket követően beérkező válaszok függvényében kell majd az Önkormányzatnak a tényleges adásvételben vagy ingatlancserékben döntést hoznia, melyre külön előterjesztés készül.

Jelen előterjesztéssel érintett ingatlanok tulajdonosai között több olyan személy is szerepel, aki a Ribnyicska vizes élőhely telekredezésben is érintett. A Ribnyicska tárgyalások érdekében Pilisszentlászló Község Önkormányzat Képviselő-testületének 55/2017. (IX.26.) Kt. sz. határozata a 013/11, 046/53 és 048/2 hrsz-ú ingatlanokat már kijelölte cseretelekként. Ezen önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok térmértéke meghaladja az eddig beérkezett „Ribnyicska-csereigényt”, ezért javasolt a futballpálya körüli ingatlanok megszerzésére irányuló csereingatlanként is figyelembe venni.

Az Önkormányzat döntése szükséges arról, hogy az érintett 04/1, 014/14-22 és 014/35 hrsz-ú külterületi ingatlanok tulajdonjogát a mező és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) 11. § (2) bekezdés c) pontjára, azon belül is a településfejlesztésre vonatkozó fordulatára figyelemmel kívánja megszerezni.

A Földforgalmi tv. 11.§ (1) bekezdése szerint **„A 10. §-ban foglaltaktól eltérően, a föld tulajdonjogát - a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtok-politikai irányelvek érvényesítése, valamint közfoglalkozás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében - az állam, valamint a (2) bekezdésben meghatározott jogi személy is megszerezheti a (2) bekezdésben meghatározott esetekben és feltételekkel.**

(2) A föld tulajdonjogát

a) a bevett egyház vagy annak belső egyházi jogi személye tartási, életjáradéki, gondozási, ajándékozási szerződés alapján, valamint végintézkedéssel,

b) jelzálog-hitelintézet a jelzálog-hitelintézetéről és a jelzáloglevélről szóló törvényben foglalt korlátozásokkal és időtartamra,

c) a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat közfoglalkoztatás és szociális földprogram és településfejlesztés céljára

szerezheti meg”

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat

Pilisszentlászló Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő futballpálya és környezetének fejlesztése, mint településfejlesztés céljára

1. támogatja a Pilisszentlászló, külterületi 04/1, 014/14-22 és 014/35 hrsz-ú ingatlanok önkormányzati tulajdonba kerülését;
2. a 1. pontban írt ingatlanokkal kapcsolatosan elfogadja a Szenei Ferenc értébecslő által készített értébecslés szerinti
 - 04/1, 014/14, 014/15, 014/16 hrsz-ú ingatlanokra 130,- Ft/m²
 - 014/17 hrsz-ú ingatlanra 155,- Ft/m²
 - 014/18, 014/19, 014/20, 014/21 és 014/22 hrsz-ú ingatlanokra 163,- Ft/m²
 - 014/35 hrsz-ú ingatlanra 158,- Ft/m²fajlagos forgalmi értéket;
3. a 1. pontban írt ingatlanok tulajdonosai részére csereterületet ajánl fel az Önkormányzat más külterületi ingatlanaiból azzal, hogy Pilisszentlászló Község Önkormányzat Képviselő-testülete 55/2017. (IX.26.) Kt. sz. határozatában megjelölt Pilisszentlászló 013/11, 046/53 és 048/2 hrsz-ú ingatlanokat jelen célra is kijelöli, további csereterületeket az igények beérkezése után a Képviselő-testület jelöli ki;
4. a 3. pontban foglaltak végrehajtása érdekében felkéri a polgármestert a magántulajdonban lévő ingatlanok tulajdonosainak és jogosultjainak értesítésére, cseretelek felajánlására az esetleges értékkülönbség megfizetése mellett azzal, hogy az adásvételi (csere) szerződés megkötéséhez a Képviselő-testület jóváhagyása szükséges;
5. azon ingatlan tulajdonosok részére, akik nem kívánnak csereterületet elfogadni, a 2. pont szerinti fajlagos áron vételi ajánlatot tesz 3 hónapos ajánlati kötöttségi idővel;
6. az 5. pontban foglaltak végrehajtása érdekében felkéri a Polgármestert a vételi ajánlat megtételére, 3 hónapos ajánlati kötöttségi idővel, az adásvételi szerződés aláírását követő 15 napon belüli fizetési kötelezettség vállalásával, és azzal, hogy az adásvételi szerződés megkötéséhez a Képviselő-testület jóváhagyása szükséges;
7. a 6. pontban megjelölt ingatlanok tulajdonjogának megszerzéséhez 1.181.800,- Ft-ot biztosít a 2018. évi költségvetés terhére;
8. felkéri a Polgármestert, hogy a Község 2018. évi költségvetésének tervezésekor a jelen határozat pénzügyi hatásait vegye figyelembe;
9. felkéri a Polgármestert, hogy a 4., 5. és 6. pontban foglaltak végrehajtását követően készítsen előterjesztést a Képviselő-testület soron következő ülésére.

Felelős:

Polgármester

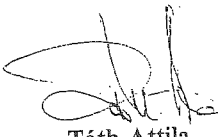
Határidő:

2018. március 31.

A végrehajtásért közvetlenül felelős:

Vagyongazdálkodási Iroda

Szentendre, 2017. november 14.


Tóth Attila
polgármester

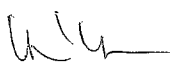
Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelelő.

Szentendre, 2017. november 14.

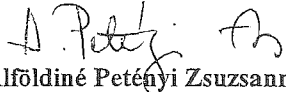

dr. Gerendás Gábor
jegyző

A döntés pénzügyi hatása a 2017. évi költségvetésben rendelkezésre áll.

Szentendre, 2017. november 14.


Novák Andrea
Közigazdasági Irodavezető

Előkészítette:


Alföldiné Petényi Zsuzsanna
vagyongazdálkodási előadó

Ellenőrizte:

Márton Andrea
Vagyongazdálkodási irodavezető

dr. Mészáros Orsolya
jogi előadó



INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Ingatlan címe: Pilisszentlászló, külterület
Helyrajzi szám: 04/1, 014/14, 014/15, 014/16, 014/17, 014/18, 014/19, 014/20,
014/21, 014/22, 014/35
Jellege: Szántó, Gyümölcsös, Rét
Készítette: Szenei Ferenc
Készítés dátuma: 2017.11.07.



ÉRTÉK – TANUSÍTVÁNY

Az értékelés célja: A Pilisszentlászló külterületén található, 04/1, 014/14, 014/15, 014/16, 014/18, 014/19, 014/20, 014/21, 014/22 hrsz.-ú „Szántó” besorolású, 014/17 hrsz.-ú „Gyümölcsös” besorolású, és 014/35 hrsz.-ú „Rét” besorolású ingatlanok becsült forgalmi értékének meghatározása, az ingatlanok Pilisszentlászló Község Önkormányzata általi megvásárlása céljából.

Az értékelés alkalmazott módszere:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékbecslés.
Hozamszámításon alapuló érték meghatározás, a földnyilvántartásban szereplő aranykorona érték figyelembevételével.

Megbízó: Szentendre Város Önkormányzat – Vagyongazdálkodási Iroda

Megbízott: Szenei Ferenc (Szenei Bt.)
Okl. Építőmérnök, Ingatlanközvetítő és értékbecslő, Ingatlankezelő
Névjegyzékszám: 1155 Nyilvántartási szám: C-23/2010
A Magyar Ingatlanközvetítők és Értékbecslők Szakmai Szervezetének tagja, Lajstromszám: 161
2000 Szentendre, Lehel köz 10., Telefon: 0630 717 0833

Az ingatlanok adatai						
Ingatlan címe	Tulajdonos	Hrsz.	Művelési ág	Min. o.	Terület	Kat. jöv.
Pilisszentlászló külterület	Magántulajdon Több tulajdonos	04/1	Szántó	5	903 m ²	1,26 AK
Pilisszentlászló külterület	Novoszedlák Rudolf	014/14	Szántó	5	92 m ²	0,13 AK
Pilisszentlászló külterület	Magántulajdon Több tulajdonos	014/15	Szántó	5	282 m ²	0,39 AK
Pilisszentlászló külterület	Magántulajdon Több tulajdonos	014/16	Szántó	5	391 m ²	0,54 AK
Pilisszentlászló külterület	Dombai Dezső	014/17	Gyümölcsös	3	501 m ²	0,96 AK
Pilisszentlászló külterület	Magántulajdon Több tulajdonos	014/18	Szántó	5	1.381 m ²	1,92 AK
Pilisszentlászló külterület	Magántulajdon Több tulajdonos	014/19	Szántó	5	1.291 m ²	1,79 AK
Pilisszentlászló külterület	Magántulajdon Több tulajdonos	014/20	Szántó	5	608 m ²	0,85 AK
Pilisszentlászló külterület	Magántulajdon Több tulajdonos	014/21	Szántó	5	633 m ²	0,88 AK
Pilisszentlászló külterület	Magántulajdon Több tulajdonos	014/22	Szántó	5	1.144 m ²	1,59 AK
Pilisszentlászló külterület	Magántulajdon Több tulajdonos	014/35	Rét	3	398 m ²	0,90 AK

Az értékelés fordulónapja: 2017. november 7.

Az értékelés hatálya: 90 nap

Az ingatlanok becsült forgalmi értéke, per-, igény-, és tehermentes az értékelés időpontjában 2017.11.07.-én				
<i>Hrsz.</i>	<i>Művelési ág</i>	<i>Terület</i>	<i>Fajlagos alapár</i>	<i>Kerekített becsült forgalmi érték</i>
04/1	Szántó	903 m ²	130 Ft/m ²	117.400 Ft
014/14	Szántó	92 m ²	130 Ft/m ²	12.000 Ft
014/15	Szántó	282 m ²	130 Ft/m ²	36.700 Ft
014/16	Szántó	391 m ²	130 Ft/m ²	50.800 Ft
014/17	Gyümölcsös	501 m ²	155 Ft/m ²	77.700 Ft
014/18	Szántó	1.381 m ²	163 Ft/m ²	225.100 Ft
014/19	Szántó	1.291 m ²	163 Ft/m ²	210.400 Ft
014/20	Szántó	608 m ²	163 Ft/m ²	99.100 Ft
014/21	Szántó	633 m ²	163 Ft/m ²	103.200 Ft
014/22	Szántó	1.144 m ²	163 Ft/m ²	186.500 Ft
014/35	Rét	398 m ²	158 Ft/m ²	62.900 Ft
Összesen		7.264 m²		1.181.800 Ft

Szentendre, 2017. november 7.

Szenei Ferenc
okl. építőmérnök
ingatlan értékbecslő
ingatlankezelő

Tartalomjegyzék

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY	5
1. AZ ÉRTÉKBECSLÉS TÁRGYA ÉS CÉLJA	5
2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE	6
2.1. Az ingatlan piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékbecslése	6
2.2. Hozamszámításon alapuló érték meghatározás, a földnyilvántartásban szereplő aranykorona érték figyelembevételével	6
2.3. Helyszíni szemle és időpontja	8
2.4. Felhasznált dokumentumok	8
3. AZ INGATLAN ISMERTETÉSE	8
3.1. Ingatlan nyilvántartási adatok	8
3.2. Az ingatlanok környezete	12
3.3. Az ingatlanok megközelíthetősége	12
3.4. Az ingatlanok környezetének közintézményi és infrastrukturális ellátottsága	13
3.5. Közművel ellátottság	13
3.6. Gazdasági környezet	13
3.7. Az ingatlanok leírása	13
3.7.1. A földterület leírása	13
3.7.2. Az ingatlanok övezeti besorolása	18
4. AZ INGATLANOK ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	19
4.1. Az ingatlanok piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékbecslése	19
4.1.1. Piaci összehasonlító adatok	21
4.1.2. Összehasonlító táblázat – Az alapárak korrigálása a módosító tényezők figyelembevételével	22
4.1.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló érték meghatározása	23
4.2. Hozamszámításon alapuló érték meghatározás, a földnyilvántartásban szereplő aranykorona érték figyelembevételével	24
4.3. Forgalmi érték meghatározása – Értékegyeztetés	27
4.4. Záradék	28
5. MELLÉKLETEK	29
Fotók	30
Műholdképek	32
Szabályozási terv részlet	33
Tulajdoni lapok	34

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

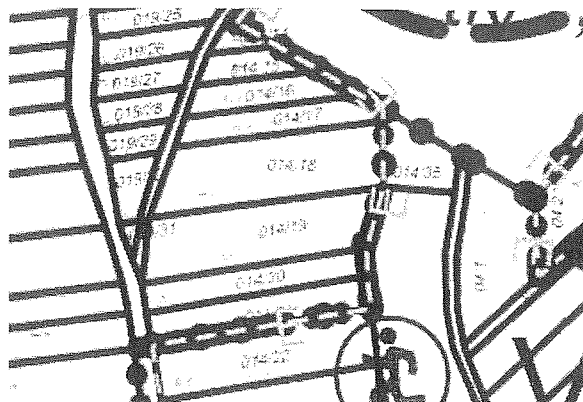
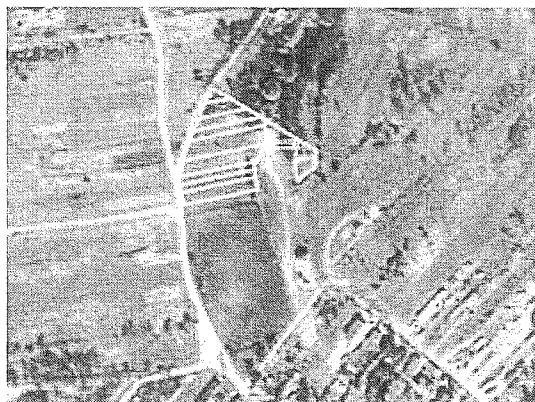
A Pilisszentlászló külterületén található, 04/1, 014/14, 014/15, 014/16, 014/18, 014/19, 014/20, 014/21, 014/22 hrsz.-ú „Szántó”, 014/17 hrsz.-ú „Gyümölcsös”, és 014/35 hrsz.-ú „Rét” besorolású ingatlanokról.

1. AZ ÉRTÉKBECSLÉS TÁRGYA ÉS CÉLJA

SZENTENDRE VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Vagyongazdálkodási Irodája megbízta Szenei Ferencet (Szenei Bt.), a Pilisszentlászló külterületén található, az alábbiakban felsorolt, mezőgazdasági ingatlanok becsült forgalmi értékének meghatározásával.

Az ingatlanok adatai						
<i>Ingtalan címe</i>	<i>Tulajdonos</i>	<i>Hrsz.</i>	<i>Művelési ág</i>	<i>Min. o.</i>	<i>Terület</i>	<i>Kat. jöv.</i>
Pilisszentlászló külterület	Magántulajdon Több tulajdonos	04/1	Szántó	5	903 m ²	1,26 AK 13,95 AK/ha
Pilisszentlászló külterület	Novoszedlák Rudolf	014/14	Szántó	5	92 m ²	0,13 AK 14,13 AK/ha
Pilisszentlászló külterület	Magántulajdon Több tulajdonos	014/15	Szántó	5	282 m ²	0,39 AK 13,83 AK/ha
Pilisszentlászló külterület	Magántulajdon Több tulajdonos	014/16	Szántó	5	391 m ²	0,54 AK 13,81 AK/ha
Pilisszentlászló külterület	Dombai Dezső	014/17	Gyümölcsös	3	501 m ²	0,96 AK 19,16 AK/ha
Pilisszentlászló külterület	Magántulajdon Több tulajdonos	014/18	Szántó	5	1.381 m ²	1,92 AK 13,90 AK/ha
Pilisszentlászló külterület	Magántulajdon Több tulajdonos	014/19	Szántó	5	1.291 m ²	1,79 AK 13,87 AK/ha
Pilisszentlászló külterület	Magántulajdon Több tulajdonos	014/20	Szántó	5	608 m ²	0,85 AK 13,98 AK/ha
Pilisszentlászló külterület	Magántulajdon Több tulajdonos	014/21	Szántó	5	633 m ²	0,88 AK 13,90 AK/ha
Pilisszentlászló külterület	Magántulajdon Több tulajdonos	014/22	Szántó	5	1.144 m ²	1,59 AK 13,90 AK/ha
Pilisszentlászló külterület	Magántulajdon Több tulajdonos	014/35	Rét	3	398 m ²	0,90 AK 22,61 AK/ha

Pilisszentlászló Község Önkormányzata a felsorolt ingatlanok megvásárlását tervezi.



A fenti táblázatból látszik, hogy a 04/1, 014/14, 014/15, 014/16, 014/18, 014/19, 014/20, 014/21, és 014/22 hrsz.-ú ingatlanok mindegyike „Szántó” művelési ágú és kataszteri tiszta jövedelem szempontjából is közel azonos hektáronkénti AK értékkel rendelkeznek. A 14/18, 14/19, 14/20, 14/21, és 14/22 hrsz.-ú ingatlanok területe rendezettebb, füves, enyhén lejtős. A 04/1, 014/14, 014/15, és 014/16 hrsz.-ú ingatlanok területe rendezetlen, aljnövényzettel, bokrokkal sűrűn benőtt, domborzatilag is változatosabb formát mutat. Ezért a felsorolt két ingatlan csoportra külön becsült fajlagos alapárát határoztunk meg. A 014/17 hrsz.-ú ingatlan „Gyümölcsös”, a 014/35 hrsz.-ú ingatlan pedig „Rét” művelési ágú ingatlan, melyek hektáronkénti AK értéke is magasabb értéket képvisel, mint a többi vizsgált ingatlané. Ezért ezt a két ingatlant is külön értékeltük.

2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

A szakvélemény tárgyát képező ingatlan forgalmi értékbecslésének elkészítésekor az alábbi értékbecslési módszert alkalmaztuk:

- *Az ingatlan piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékbecslése*
- *Hozamszámításon alapuló érték meghatározás, a földnyilvántartásban szereplő aranykorona érték figyelembevételével*

2.1. Az ingatlan piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékbecslése

Az ingatlan értékelésére szolgáló érték-összehasonlító módszer alkalmazásánál az ingatlanpiacon az értékelendő ingatlan környezetében, a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált ingatlanokat, azok eladási árait elemezzük, és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező ingatlannal. Kiigazításokat kell végezni az olyan értékmódosító tényezők hatásának kiküszöbölésére, mint pl. az elhelyezkedés, az ingatlan mérete, megközelíthetősége és közművel ellátottsága. Az összehasonlításokat olyan körzetekben végezzük, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak.

2.2. Hozamszámításon alapuló érték meghatározás, a földnyilvántartásban szereplő aranykorona érték figyelembevételével

Az ingatlanértékét 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:

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

ahol

- **F_{te}**: a termőföld forgalmi értéke (Ft)
- **P_j**: a termőföld járadék jellegű jövedelme, melyet étkezési búza kg/AK egységben a Földművelésügyi Minisztérium 1997. július 20-ig megyei bontásban közzétesz. 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 értékebecslést megelőző évben kialakult hazai tőzsdei átlagára (Ft/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, és azt az üzleti helyiségében történő kifüggesztéssel hozza ügyfelei tudomására. Meghatározásakor figyelembe kell venni a mezőgazdaság értékelést megelőző naptári évben számított átlagos jövedelmezőségét, valamint az egyes ágazatok jellemző tőkeigényét.

A termőföld forgalmi értékének (F_{te}) 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):

- Alak, forma, területi méret,
- Fekvés,
- Elhelyezkedés,
- Megközelíthetőség,
- Útviszonyok,
- Domborzati és lejtésviszonyok,
- Vízjárás rendezettsége,
- Művelést gátló tereptárgyak,
- Esztétikai benyomás,
- Szokásost meghaladó fagy-, jég-, vadkár valószínűség,
- Öntözés, öntözhetőség,
- Kerítettség,
- Üzemszerű művelést szolgáló építmények,
- Gazdasági környezet,
- Megélhetési kereseti viszonyok,
- A föld művelése iránti hajlandóság,
- Demográfiai viszonyok,

- Tápanyag-gazdálkodás, agrokémiai beavatkozás,
- Kultúrállapot,
- Környezeti szennyezettség és tartós környezetkárosodás,
- A földterület természeti védettsége,
- Melioráció.

2.3. Helyszíni szemle és időpontja

Az értékbecslés elkészítése érdekében tanulmányoztuk a megbízó által rendelkezésünkre bocsátott okmányokat. Adatokat gyűjtöttünk az ingatlan környezetéről, a térség ingatlanpiaci helyzetéről. Helyszíni szemlét tartottunk az ingatlanon 2017.10.31.-én. A helyszíni szemrevételezés alkalmával fotókat készítettünk az ingatlanokról.

2.4. Felhasznált dokumentumok

- Tulajdoni lapok
- Pilisszentlászló Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2009. (IV.8) rendelete a helyi építési szabályzatról
- Pilisszentlászló Község Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2013. (VII.22) önkormányzati rendelete a Pilisszentlászló Község Helyi Építés Szabályzatáról szóló 6/2009. (IV.08.) számú rendelet módosításáról
- PILISSZENTLÁSZLÓ KÜLTERÜLETÉNEK ÖVEZETI TERVE
- Pilisszentlászló község térképe

3. AZ INGATLANOK ISMERTETÉSE

3.1. Ingatlan nyilvántartási adatok

Tulajdoni lapok adatai									
Hrsz.	Cím	Jelleg	Min. oszt.	Terület (m ²)	Kataszt. jöved. (AK)	Tulajdonos	Tul. hányad	Terhek	Szolgálat, egyéb
04/1	Pilisszentlászó külterület	Szántó	5	903	1,26	Csernyik József	800/4000	Özvegyi jog Csernyik Józsefné	Duna – Ipoly NP Natura 2000
						Csernyik József	160/4000		
						Haáz Istvánné	160/4000		
						Vanyák Zsuzsanna	80/4000		
						Haáz József	400/4000		
						Dombai Jenőné	400/4000		
						Martinecz Lászlóné	40/4000		
						Arzenovits János	40/4000		
						Varga István	480/4000		
						Varga Gusztáv	480/4000		
014/14	Pilisszentlászó külterület	Szántó	5	92	0,13	Genszki Istvánné	240/4000	Haszonélvezeti jog Novoszediák Rudolf Haszonélvezeti jog	Duna – Ipoly NP Natura 2000
						Necsnik Ferencné	240/4000		
						Vanyák Mária	240/4000		
						Kocskovszki Zoltán	30/4000		
						Genszki István	30/4000		
						Dombai Jenőné	24/4000		
						Haáz Zoltán	24/4000		
						Jámbor János Béláné	12/4000		
						Barsi Mártonné	12/4000		
						Vanyák Katalin	108/4000		
014/14	Pilisszentlászó külterület	Szántó	5	92	0,13	Novoszediák Rudolf	1/1	Haszonélvezeti jog Novoszediák Rudolf Haszonélvezeti jog	Duna – Ipoly NP Natura 2000
014/15	Pilisszentlászó külterület	Szántó	5	282	0,39	Dankovics Józsefné	2/4	Novoszediák Rudolfné	Duna – Ipoly NP Natura 2000
014/16	Pilisszentlászó külterület	Szántó	5	391	0,54	Bencsik Zoltán Lajosné	1/4		
014/17	Pilisszentlászó külterület	Szántó	5	501	0,96	Dombai László	1/4		
014/17	Pilisszentlászó külterület	Gyümölcsös	3	501	0,96	Dankovics László	1/3	Duna – Ipoly NP Natura 2000	Duna – Ipoly NP Natura 2000
014/18	Pilisszentlászó külterület	Szántó	5	1.381	1,92	Dankovics József	1/3		
						Dankovics Mihály	1/3		
						Dombai Desző	1/1	Duna – Ipoly NP Natura 2000	Duna – Ipoly NP Natura 2000
						Hornyák Gergelyné	2/8		
						Dombai Zsolt	4/8	Duna – Ipoly NP Natura 2000	Duna – Ipoly NP Natura 2000

							Hornyák István Vargáné Hornyák Mónika	1/8 1/8			
014/19	Pilisszentlászló külföldület	Szántó	5	1.291	1,79	Petkó Kálmán	5/20	Duna – Ipoly NP Natura 2000			
						Kovácsik Zsolt	5/20				
						Kovácsik Péter	5/20				
						Petkó István	1/20				
						Petkó Attila János	1/20				
						Petkó Judit	1/20				
						Petkó Gábor	1/20				
						Petkó Magdolna	1/20				
014/20	Pilisszentlászló külföldület	Szántó	5	608	0,85	Fercsek István	1/2	Duna – Ipoly NP Natura 2000			
						Fercsek Anna	1/2				
014/21	Pilisszentlászló külföldület	Szántó	5	633	0,88	Kosznovszki Fülöp	300/4200	Duna – Ipoly NP Natura 2000			
						Kosznovszki Vilmos	300/4200				
						Győriné Szabó Csilla	75/4200				
						Szabó József	75/4200				
						Elsik Béláné	2850/4200				
						Holba Zoltán	600/4200				
014/22	Pilisszentlászló külföldület	Szántó	5	1.144	1,59	Hornyák Károlyné	720/12240	Duna – Ipoly NP Natura 2000			
						Dankovics Mihály	720/12240				
						Dankovics László	720/12240				
						Necsník Ferenc	540/12240				
						Necsník Mihály	540/12240				
						Vanyák Jánosné	720/12240				
						Varga Lajos	720/12240				
						Hornyák Gergely	540/12240				
						Dombai Józsefné	540/12240				
						Holba Istvánné	270/12240				
						Kosznovszki Jenő	270/12240				
						Franyó Józsefné	1080/12240				
						Dankovics Jenőné	1080/12240				
						Dankovics Béla	180/12240				
						Dankovics László	180/12240				
						Dankovics Károly	180/12240				
						Dankovics Gábor	180/12240				
						Kocskovszki Gáborné	270/12240				
						Szántóné Hornyák Márta	270/12240				
						Lencsés Jánosné	144/12240				
						Dombai András	144/12240				

014/35	Pilisszentlászló költerület	Rét	3	398	0,90	Dankovics Györgyné Hornák Istvánné Vrhovina Lászlóné Vanyák Vilmosné Dombai Károlyné Balázs Róbertné Horváth Dezsőné Valent József Hornák Edit MAGYAR ÁLLAM Dombai Zsolt Dombai Krisztián Dombai Lőrincné Franyó Andrásné Kocskovszki Lászlóné Vanyák Imréné Kiss László Elsik Jánosné Vrhovina László Vanyák Tiborné Kosznovszki Józsefné Elsik Vilmos Dombai Lászlóné	72/12240 72/12240 72/12240 72/12240 480/12240 80/12240 80/12240 80/12240 270/12240 540/12240 135/12240 135/12240 144/12240 24/72 8/72 4/72 4/72 4/72 4/72 6/72 6/72 6/72 6/72	629.570 Ft GENERALI BIZTOSÍTÓ ZRT.	Duna – Ipoly NP Natura 2000

3.2. Az ingatlanok környezete

A tárgyi ingatlanok Pilisszentlászló község külterületén, Pilisszentlászló északi - északnyugati részén fekszenek.

Pilisszentlászló a Visegrádi-hegység legmagasabban fekvő települése (kb. 360 m), Szentendrétől 8 km távolságra. A községet minden oldalról hegyek veszik körül: a Szent László-hegy (590 m), a Rózsa-hegy (549 m), az öreg Pap-hegy (567 m) és a Tüskés-hegy (510 m). A Visegrádi-hegység összes nevezetessége könnyen elérhető a községből (Visegrád, Dobogó-kő, Rám-szakadék, Vörös-kő). Patakja az Apát-kúti patak. Lakosainak száma a 2001-es népszámlálás alkalmával 958 fő volt, ami 2009-re 1123 főre növekedett. A község teljes bel- és külterülete is a Duna-Ipoly Nemzeti park része.

Az értékbecslés tárgyát képező ingatlanok Pilisszentlászló külterületén fekszenek, közvetlenül egymás mellett. A 014/14, 014/15, 014/16, 014/17, 014/18, 014/19, 014/20 és 014/21 hrsz.-ú ingatlanok mezőgazdasági területen – „Má” jelű általános használatú mezőgazdasági övezetben –, a 04/1, 014/22, és 014/35 hrsz.-ú ingatlanok pedig „V tk” jelű Településközponti vegyes övezetben fekszenek, a belterület határától északi irányban, attól mintegy 100 – 200 m távolságra, vízbázis külső védőterületének határán belül. Mindegyik ingatlan a Duna – Ipoly nemzeti park része, és Natura 2000 védelem alá esik. Környezetükben nyugati, északi és keleti irányban mezőgazdasági, majd erdős területek. Déli, délkeleti, és keleti irányban – itt mezőgazdasági területeket követően – Pilisszentlászló falusias lakóövezete húzódik. A mezőgazdasági területek általában művelés nélküliek, kisebb számban bekerítettek és hasznosítottak. A művelés nélküli területek füvel, helyenként náddal benőttek, kisebb bokorcsoportokkal, fás területekkel. A megművelt területeken nagyrészt konyhakerti, „egynyári” növényeket termelnek, kevés a gyümölcsfa, kalászos növény termesztése pedig egyáltalán nem figyelhető meg, ez köszönhető nagyrészt a terület nem túl jó minőségű, alacsony Arany Korona értékű földjeinek is. A telkek kialakítása jellemzően ún. „nadrágszűj parcella”, vagyis arányaiban igen hosszúak (akár 3 – 400 m), és nagyon keskenyek (akár 5 – 10 m). Környezetük domborzata változatos hegyvidéki, jellemzően emelkedő terület, ahol az enyhébb emelkedőktől a meredekebbig, a kisebb lejtős területek, völgyek, vízmosások is megtalálhatók.

3.3. Az ingatlanok megközelíthetősége

Pilisszentlászló legegyszerűbben Szentendre felől közelíthető meg, a 11-es számú főútból nyíló – itt Dunakanyar körút – Sztaravodai, majd Szarvashegyi út, azt követően Pilisszentlászlóra érve a Szentendrei út és Béke utca útvonalon. A Béke út végén, a belterület határától – a foci pályától - kezdődően már csak földúton lehet továbbhaladni, melyen 100 – 200 m távolságot kell megtenni a vizsgált ingatlanokig. A Sztaravodai és Szarvashegyi út karbantartott, megfelelő minőségű, 2 x 1 forgalmi sávval rendelkező, aszfaltburkolatú, nagyon enyhén emelkedő közút. Szentendrét elhagyva már nagyobb emelkedők, és kanyarulatok következnek. A Szentendrei út lejtőkkel és nagyobb kanyarulatokkal vezet be Pilisszentlászló központjába. A tárgyi ingatlanhoz közvetlenül vezető Béke út 2 x 1 forgalmi sávval rendelkező, rosszminőségű, kátyús, aszfaltburkolatú út. A Béke út végétől következő 100 - 200 m-es útszakasz földúton tehető meg, mely enyhén emelkedő, személygépkocsival nehezen, esős és téli időben pedig egyáltalán nem járható út.

Tömegközlekedéssel a Szentendrén keresztül, ill. onnan közlekedő távolsági autóbuszjáratokkal érhető le, melynek megállója 1,0 km-re található.

3.4. Az ingatlanok környezetének közintézményi és infrastrukturális ellátottsága

A vizsgált ingatlanok környezete infrastrukturálisan közepesen gyengében ellátott. A viszonylag gyakran látogatott közintézmények 1,0 km-es távolságra helyezkednek el. Amiből 100 - 200 m rosszabb időjárási viszonyok között csak gyalogosan tehető meg.

3.5. Közművel ellátottság

Közművezetékek a tárgyi ingatlanoktól 300 - 400 m távolságra érhetők el.

3.6. Gazdasági környezet

A 2015-ös 1,024 millió Ft/ha-ról tavaly 1,135 millió Ft/ha-ra, azaz 10,9%-kal nőtt az eladott termőföldek átlagos hektárára. Komárom-Esztergom megye 6%-os visszaesésén kívül minden megyében áremelkedést láttunk. Négy megyében (Bács-Kiskun, Győr-Moson-Sopron, Tolna és Vas) 15% felett nőttek az árak, míg a legkisebb arányú (0,6%) Zala megyében volt a drágulás. Termőföld-árat tekintve tavaly óta Hajdú-Bihar megye a legdrágább másfélmillió Ft feletti hektárral, az addig első Békés megyét pedig már Győr-Moson-Sopron, Tolna és Fejér is megelőzi. A „Földet a gazdáknak” program keretében a nagyobb haszonbérlettel rendelkező gazdaságok voltak a célpontok, ami ebben az esetben ugyancsak hozzájárult a nagy arányú árnövekedéshez.

Az elmúlt év során a földárveréseken „főszereplő” szántóterületek átlagára nőtt leginkább, 12,2%-kal. A termőföld-piac tavaly látványosan bővült. A megelőző évi 44 ezerről 2016-ban 56 ezerre, 27%-kal nőtt az adásvételek száma. A tranzakciószám a Nógrád és Tolna megyei minimális csökkenést kivéve minden megyében emelkedett, Jász-Nagykun-Szolnok megyében egyenesen a 3,5-szeresére, illetve Pest megyében majdnem kétszeresére. A forgalmat az adásvételekben érintett teljes földterület mérete alapján vizsgálva két és félszeres (246%) volt a növekmény 2016-ban. Mivel az adásvételek száma ennél nagyságrenddel kisebb mértékben nőtt, az történt tehát, hogy átlagosan jóval nagyobb földterületek kerültek eladásra, mint 2015-ben. Ebben is a földárverések hatása látszik. Tavaly 165,5 ezer hektár termőföld cserélt tulajdonost adásvétel során, de sok árveréses üzlet lezárása áthúzódik 2017-re. Míg 2015-ben egyedül Szabolcs-Szatmár-Beregben érte el a forgalom az ötezer hektárt, tavaly hét megyében is tízezer hektár feletti földterület cserélt gazdát; a legtöbb (25 ezer ha) Fejér megyében. A másik véglet Pest megye, alig kétezer hektárral, s emellett még Vas és Zala megyében is háromezer hektár alatt maradt a volumen. Az eladott termőföld-terület minden megyében nőtt tavaly. Az országos forgalom több mint négyötödét adó szántó művelési ágat külön vizsgálva az országos éves forgalomváltozás négyszeres volt tavaly.

Kivételes hatásként érte 2016-ban a földpiacot a 'Földet a gazdáknak' program 2015. őszi meghirdetése. Ennek keretében összesen 253 ezer hektár termőföld vált elérhetővé, amiből közel kétszázezer hektár talált gazdára. A 30 ezer ügylet eredményeként 270 milliárd forint folyt be az államkasszába, s az üzletkötések új árszintet is szabtak a piacnak. A program hatása – az ügyletek részben idei lezárása miatt – kisebb mértékben a 2017-es forgalmi adatokon is érezhető lesz a szakemberek szerint.

3.7. Az ingatlanok leírása

3.7.1. A földterületek leírása

Tárgyi ingatlanok közvetlenül Pilisszentlászló belterületének északnyugati szélét követően fekszenek, a sportpályától északi irányban. A terület egy kisebb völgyet képez, melyet észak – déli tengelyének közelében egy észak – déli irányú kis mélységű – északi irányban mélyülő – vízmosás – vizesárok szel ketté. Nyugati

oldalról földút, északkeleti oldalról a 011/2 hrsz.-ú ingatlan drótfonatos kerítése, keleti oldalról vízmosás, déli oldalról ki füves sáv, majd a sportpálya határolja. A vizsgált terület déli része északkeleti irányban enyhén lejtős, majd északi irányban haladva fokozottabban lejtős. Északkeleti része - 04/1 hrsz.-ú ingatlan - pedig már inkább nyugati irányban emelkedő terület. Területének déli fele (014/19 – 22 hrsz.-ú ingatlanok) kaszált füves terület, majd fűvel benőtt területet (014/18 hrsz.-ú ingatlan) követően aljnövényzettel, bokrokkal sűrűn benőtt terület (014/14 – 17 és 014/35 hrsz.-ú ingatlanok) következik. Ez a bokrokkal sűrűn benőtt terület már a földút terrepszintje alatt 0,5 – 1,0 m-rel mélyebben helyezkedik el, északkeleti irányban is lejtősebb, északkeleti szélén rézsúval megtámasztott. A terület nyugati szélén lévő 04/1 hrsz.-ú ingatlan is növényzettel – náddal , bokrokkal, kis területen fákkal - sűrűn benőtt, változatos domborzattal, mely jellemzően nyugati irányban emelkedik.

Az ingatlanok leírása										
Hrsz.	Művelési ág	Terület (m2)	Kat. Jöv. (AK) (AK/ha)	Elhelyezkedés, fekvés, környezeti kapcsolatok	Tájolás	Telek határai, kerítettsége	Alak, forma, domborzati és lejtésvizonyok	Felépítm. és elhelyezk.	Telepítmény	Jelentősebb ipari létesítménytől való távolság
04/1	Szántó	903	1,26 13,95	Délre tőle füves, bozótos terület, sportpálya létesítménye, majd lakóingatlanok. Északra kerítéssel határolt mezőgazdasági terület.	É - D	Északkeleti oldalról kerítéssel határolt, bokrokkal, náddal, fakkal sűrűn benőtt terület. Nyugatról földút, keletről, északról és délről mezőgazdasági területek határolják.	Nyújtott trapéz alakú, keleti irányban emelkedő, domborzati alig változatos.	Nincs felépítm.	Bokros, fás, nádas terület.	Nincs a közelben.
014/14	Szántó	92	0,13 14,13	Délre tőle bozótos, majd füves terület, sportpálya majd lakóingatlanok. Északra bokrokkal sűrűn benőtt terület, mezőgazdasági területek	K - Ny	Északkeleti oldalról kerítéssel határolt, bokrokkal sűrűn benőtt terület. Nyugatról földút, keletről kis vízmosás, északról és délről mezőgazdasági területek határolják.	Háromszög alakú. Északkeleti irányban fokozatosan növekvően lejtős. Földút felől részű.	Nincs felépítm.	Sűrű bozotos terület.	Nincs a közelben.
014/15	Szántó	282	0,39 13,83	Délre tőle bozótos, majd füves terület, sportpálya majd lakóingatlanok. Északra bokrokkal sűrűn benőtt terület, mezőgazdasági területek	K - Ny	Északkeleti oldalról kerítéssel határolt, bokrokkal sűrűn benőtt terület. Nyugatról földút, keletről kis vízmosás, északról és délről mezőgazdasági területek határolják.	Nyújtott trapéz. Északkeleti irányban fokozatosan növekvően lejtős. Földút felől részű.	Nincs felépítm.	Sűrű bozotos terület.	Nincs a közelben.
014/16	Szántó	391	0,54 13,81	Délre tőle bozótos, majd füves terület, sportpálya majd lakóingatlanok. Északra bokrokkal sűrűn benőtt terület, mezőgazdasági területek	K - Ny	Északkeleti oldalról kerítéssel határolt, bokrokkal sűrűn benőtt terület. Nyugatról földút, keletről kis vízmosás, északról és délről mezőgazdasági területek határolják.	Nyújtott trapéz. Északkeleti irányban fokozatosan növekvően lejtős. Földút felől részű.	Nincs felépítm.	Sűrű bozotos terület.	Nincs a közelben.

014/17	Gyümölcsös	501	0,96 19,16	Déle tőle füves terület, sportpálya majd lakóingatlanok. Északra bokrokkal sűrűn benőtt terület, mezőgazdasági területek	K - Ny	Északkeleti oldalról kerítéssel határolt, bokrokkal sűrűn benőtt terület. Nyugatról földút, keletről kis vízmosás, északról és délről mezőgazdasági területek határolják.	Nyújtott trapéz. Északkeleti irányban fokozatosan növekvően lejtős. Földút felől részű.	Nincs felépítm.	Sűrű bozotos terület.	Nincs a közelben.
014/18	Szántó	1.381	1,92 13,90	Déle tőle füves terület, sportpálya majd lakóingatlanok. Északra bokrokkal sűrűn benőtt terület, mezőgazdasági területek	K - Ny	Bekerítetlen füves terület. Nyugatról földút, keletről kis vízmosás, északról és délről mezőgazdasági területek	Nyújtott téglalap. Északkeleti irányban fokozatosan növekvően lejtős.	Nincs felépítm.	Füves, helyenként bokros terület	Nincs a közelben.
014/19	Szántó	1.291	1,79 13,87	Déle tőle füves terület, sportpálya majd lakóingatlanok. Északra füves terület, mezőgazdasági területek	K - Ny	Bekerítetlen füves terület. Nyugatról földút, keletről kis vízmosás, északról és délről mezőgazdasági területek	Nyújtott téglalap. Északkeleti irányban enyhén lejtős.	Nincs felépítm.	Füves, kaszált terület	Nincs a közelben.
014/20	Szántó	608	0,85 13,98	Déle tőle füves terület, sportpálya majd lakóingatlanok. Északra füves terület, mezőgazdasági területek	K - Ny	Bekerítetlen füves terület. Nyugatról földút, keletről kis vízmosás, északról és délről mezőgazdasági területek	Keskeny sáv. Északkeleti irányban enyhén lejtős.	Nincs felépítm.	Füves, kaszált terület	Nincs a közelben.
014/21	Szántó	633	0,88 13,90	Déle tőle füves terület, sportpálya majd lakóingatlanok. Északra füves terület, mezőgazdasági területek	K - Ny	Bekerítetlen füves terület. Nyugatról földút, keletről kis vízmosás, északról és délről mezőgazdasági területek	Keskeny sáv. Északkeleti irányban enyhén lejtős.	Nincs felépítm.	Füves, kaszált terület	Nincs a közelben.
014/22	Szántó	1.144	1,59 13,90	Déle tőle sportpálya majd lakóingatlanok.	K - Ny	Bekerítetlen füves terület. Nyugatról földút, keletről kis	Nyújtott téglalap. Északkeleti irányban enyhén	Nincs felépítm.	Füves, kaszált terület	Nincs a közelben.

				Északra füves terület, mezőgazdasági területek		vízmosás, északról és délről mezőgazdasági területek	lejtős.			
014/35	Rét	398	0,90 22,61	Délre tőle füves terület, sportpálya majd lakóingatlanok. Északra kerítéssel határolt mezőgazdasági ingatlan.	K - Ny	Északkeleti oldalról kerítéssel határolt, bokrokkal sűrűn, fákkal helyenként benőtt terület. Nyugatról vízmosás, majd bokros terület. Északról és délről mezőgazdasági területek határolják.	Trapéz alakú. Északkeleti irányban enyhén lejtős.	Nincs felépítm.	Bokros, fás terület	Nincs a közelben.

3.7.2. Az ingatlanok övezeti besorolása

A 014/14, 014/15, 014/16, 014/17, 014/18, 014/19, 014/20 és 014/21 hrsz.-ú ingatlanok mezőgazdasági területen – „Má” jelű általános használatú mezőgazdasági övezetben –, a 04/1, 014/22, és 014/35 hrsz.-ú ingatlanok pedig „V tk” jelű Településközponti vegyes övezetben fekszenek.

Mezőgazdasági terület

- (1) A mezőgazdasági terület a község mezőgazdasági termelést, főként a növénytermesztés céljait szolgáló területe.
- (2) A mezőgazdasági terület a településben az alábbi területfelhasználási egységekre, illetőleg övezetekre oszlik:
 - a) általános használatú mezőgazdasági övezet (Má övezet);
 - b) korlátozott használatú mezőgazdasági övezet (Mk övezet).

Általános használatú mezőgazdasági övezet (Má övezet)

- (3) Az általános mezőgazdasági övezet elsődlegesen az intenzív kultúrás növénytermesztés céljára szolgáló, beépítéstől szabadon hagyandó terület.
- (4) Az általános mezőgazdasági övezetben épületet, építményt, nyomvonalas létesítményt, berendezést létesíteni vagy üzembe helyezni csak a mezőgazdasági használattal összefüggésben lehet; úgy, hogy az a védett természeti terület jellegét és állapotát nem veszélyeztetheti, károsíthatja, tájképi egységét nem bonthatja meg.
- (5) Amennyiben az övezet telkein létesült meglévő építmények a szabályzat életbelépésekor jogerős használatbavételi engedéllyel rendelkeznek, azok eredeti kontúrjukon belüli felújítására, átalakítására az üdülő funkció megtartásával építési engedély kiadható.
- (6) Az övezetben a helyi védett fászszerű növénytakaságok területén kívül a mezőgazdasági táj jellegét műveléssel vagy rendszeres kaszálással kell megőrizni.
- (7) Az övezetben tilos szennyvíziszap, fekália kijuttatása.
- (8) Az övezetben a talaj tápanyagutánpótlását és a talajélet fenntartását biztosítani kell.
- (9) A szerves vagy szervesen tápanyagok élővízbe jutását, bemosódását meg kell akadályozni. Legalább 5% átlagos lejtésű területen lejtő irányú intenzív művelés esetén a fellépő talajvesztéséget pótolni kell.

Településközponti vegyes terület

„Településközponti vegyes terület” építési övezet

- (1) „Településközponti vegyes terület” építési övezetbe (Vt) sorolódnak a község Tervben lehatárolt részei, amelyek 140 m²-nél nagyobb területű intézmények befogadására alkalmasak.
- (2) A „településközponti vegyes terület” építési övezet a település közösségi létesítményeinek elhelyezésére szolgál, ezért az építési övezetben elhelyezhető építményfajták:
 - a) helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális épület,
 - b) sportépítmény
 - c) lakóépület
- (3) Az építési övezet területén telekalakítási eljárásban új építési telek (telkek) oly módon alakítható ki, ha a kialakítandó telek (telkek)
 - d) szélessége legalább 16 méter, és
 - e) területe legalább 720 m²; és
 - f) mélysége legalább 40 méter; és
 - g) közterületről megközelíthető(k).

(4) A "településközponti vegyes terület" építési övezetben 140 m²-t meghaladó beépített területű intézményi épület elhelyezésére alkalmasnak minősülnek az 6.§ (3) bekezdésnek megfelelő telkek.

(5) A "településközponti vegyes terület" építési övezet 140 m²-t meghaladó beépített területű intézményi épület elhelyezésére alkalmasnak minősülő telkein közösségi létesítmény elhelyezésekor

a) a telkek beépítettségének mértéke legfeljebb 40% lehet. A telken több főrendeltetésű építmény is létesíthető. Amennyiben bármelyik elhelyezendő épület vagy építmény beépítése meghaladja a 800 m²-et, azt a 800 m²-et nem meghaladó nagyságú tömegekre kell tagolni.

b) amennyiben a telken a beépítés meglévő mértéke meghaladja az a) pontban foglalt értékeket, bármely építési engedély köteles tevékenységre engedély csak abban az esetben adható, ha az építési tevékenység nem eredményezi a meglévő beépítési mérték növekedését.

c) A telkek legkisebb zöldfelületi mértéke 40 % kell legyen, legalább a telekterület minden megkezdett 150 m²-ének megfelelő számú nagy lombkoronájú lombhullató fa ültetendő.

d) Az OTÉK alapján számított építménymagasság legfeljebb 7,50 méter lehet, de a tetőszék és a homlokzati sík találkozásának magassága a függőleges vetületében érvényes terepmagassághoz képest a homlokzat egyetlen pontjában sem haladhatja meg a 11,50 métert.

(6) A 140 m²-t meghaladó alapterületű közösségi létesítmény elhelyezéséhez minden esetben elvi építési engedélyre kell kérelmet benyújtani, amely a 3.§ (1) bekezdésében hivatkozott rendeletek előírásain túl a szükséges tervdokumentációval igazolja a tervezett létesítmény, épületegyüttes tájba, falu- illetve utcaképbe illeszkedését, a táj és a település meghatározó pontjairól, magaslatairól, közterületeiről feltáruuló látvány előnyös változását, az épülettömeg települési szövetbe illeszkedő tagolását, amelyet az elvi építési engedélyezési eljárás folyamán különös súllyal kell elbírálni. Az épületegyüttes engedélyezési tervét építészeti tervtanácsoson kell értékelni.

(7) A 140 m²-t meghaladó beépített alapterületű intézmény építészeti engedélyezésénél is mérvadók a faluképvédelmi és környezetépítési szabályok anyaghasználatra, színezésre, tető-, kerítés- és garázskialakításra, terepalakításra vonatkozó pontjai (13.§ (1)-(8) bekezdések).

(8) 140 m²-t meghaladó intézmény több ütemben történő építése esetén a 37/2007. (XII. 13.) Ötm rendeletnek megfelelően az építés valamennyi elemére egyszerre kell építési engedélyt kérni. Az épületegyüttes építési engedélyezési eljárásába építészeti tervtanácsot kell bevonni.

(9) A „településközponti vegyes terület” építési övezetben lakóépület engedélyezésénél a falusias lakóterület építési előírásai. (5§ (7) bekezdés) irányadók.

4. AZ INGATLANOK ÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA

Figyelemmel az ingatlanok egyediségére, sajátosságaira, továbbá az értékelés céljára, az értékelési gyakorlatban használt eljárások közül a piaci összehasonlító értékelést használtuk elsődleges módszerként. Mivel a tárgyi ingatlanok mezőgazdasági jellegűek, ezért ellenőrző módszerként elvégeztük a földnyilvántartásban szereplő Arany Korona érték figyelembevételével hozamszámításon alapuló értékmeghatározást is.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer AK alapú, ami a mai gazdasági és piaci viszonyok között a magas korrekciók ellenére sem ad megfelelő forgalmi értéket, szinte mindig alulértékelést eredményez a valós eladási árakhoz viszonyítva, melyeket a tárgyi ingatlan környezetében inkább területi alapon határoznak meg.

4.1. Az ingatlanok piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékbecslése

Az összehasonlító adatbázisban szereplő adatok valós adás-vételek adatait tartalmazzák. Az adás-vételekre vonatkozó információk a közigazgatási hirdetmények oldaláról (<http://hirdetmeny.magyarorszag.hu>) származó ún. termőföld kifüggesztések.

A 04/1, 014/14, 014/15, 014/16, 014/18, 014/19, 014/20, 014/21, és 014/22 hrsz.-ú ingatlanok mindegyike „Szántó” művelési ágú, és kataszteri tisztajövedelem szempontjából is közel azonos hektáronkénti AK értéket képviselnek. Azonban a 014/18, 14/19, 014/20, 014/21, és 014/22 hrsz.-ú ingatlanok füves területek, melyeken látszik az időszakos kaszálás, enyhén lejtős szintet képező felülettel, a 04/1, 014/14, 014/15, 014/16 hrsz.-ú ingatlanok aljnövényzettel bokrokkal sűrűn benőtt, rendezetlen felületű, változatosabb domborzatú területek. A 014/17 hrsz.-ú ingatlan „Gyümölcsös”, a 014/35 hrsz.-ú ingatlan pedig „Rét” művelési ágú ingatlan, melyek hektáronkénti AK értéke is magasabb értéket képvisel a többi ingatlanénál.

A közel azonos jellemzőkkel rendelkező 014/18, 14/19, 014/20, 014/21, és 014/22 hrsz.-ú ingatlanokra vonatkozóan azonos becsült fajlagos alapárát határoztunk meg első lépésként. Ezt a becsült fajlagos alapárát korrigáltuk az eltéréseknek – rendezettség, domborzat – megfelelően a szintén közel azonos jellemzőkkel bíró a 04/1, 014/14, 014/15, 014/16 hrsz.-ú ingatlanok esetében, majd szintén az első lépésben kiszámított fajlagos alapárát korrigáltuk a a 014/17 és 014/35 hrsz.-ú ingatlanoknál a magasabb AK érték, rendezettség, és domborzati viszonyok figyelembevételével.

4.1.1. Piaci összehasonlító adatok

Az alábbi táblázat a piaci összehasonlító adatként kiválasztott ingatlanok jellemzőit tartalmazza.

Megnevezés	Vizsgált ingatlan	Összehasonlításnál figyelembe vett ingatlanok				
		1.	2.	3.	4.	5.
Ingatlan címe	Pilisszentlászló 04/1, 014/14 – 22, 014/35	Pilisszentlászló 061/7	Tahitótfalu 0188/4	Tahitótfalu 0188/43	Dunabogdány 0179/416	Dunabogdány 0179/358
Forrás	Önkormányzat	Kifüggesztés 2017.02.14.	Kifüggesztés 2017.10.09.	Kifüggesztés 2017.10.09.	Kifüggesztés 2017.10.09.	Kifüggesztés 2017.10.09.
Forrás időpontja	2017.10.30.	2.398 m ²	1.782 m ²	1.478 m ²	7.470 m ²	11.496 m ²
Területe (m ²)	92 – 1.381 m ²					
Művelési ág	Szántó, Gyümölcsös, Rét	Rét	Szántó	Szántó	Szántó	Szántó
Aranykormona érték	14 AK/ha	9,46 AK/ha	34,81 AK/ha	27,81 AK/ha	34,80 AK/ha	34,81 AK/ha
Telepltmény, fák	Nincs	Nincs	Művelés alatt	Művelés alatt	Művelés alatt	Művelés alatt
Geometria adottságok	Nyújtott téglalap	Hosszú, keskeny sáv	Hosszú, keskeny sáv	Hosszú, keskeny sáv	Téglalap	Hosszú, keskeny sáv
Lejtés viszonyok	Enyhén ejtős	Lejtős	Sík	Sík	Sík	Sík
Megközelítés	Rövid földút	Földút	Földút	Földút	Földút	Földút
Környezeti állapot, szennyezettség	Megfelelő	Megfelelő	Megfelelő	Megfelelő	Megfelelő	Megfelelő
Melloráció (agrokémiai beavatkozás)	Nincs	Nincs	Nincs	Nincs	Nincs	Nincs
Vízrajzi viszonyok	Vízbázis külső határán belül	Vízbázis külső határán belül				Dunához közel
Védettség	Duna – Ipoly NP Natura 2000	Duna – Ipoly NP Natura 200	Nincs	Nincs	Natura 200	Natura 200
Elérhetőség	Elérhető	Elérhető	Elérhető	Elérhető	Elérhető	Elérhető
Ártípus	Eladási	Eladási	Eladási	Eladási	Eladási	Eladási
Eladás éve	2017	2017	2017	2017	2017	2017
Eladási/Kínálati ár (Ft)	200.000	500.000	350.000	1.600.000	1.092.120	
Fajlagos alapár (Ft/m ²)	83	281	237	214	95	

4.1.2. Összehasonlító táblázat – Az alapárak korrigálása a módosító tényezők figyelembevételével

A következő táblázat tartalmazza a vizsgált ingatlan összehasonlítását a kiválasztott ingatlanokkal, módosító tényezők – értékcökkentő, ill. értéknövelő tényezők - alkalmazásával, a különbözőséget %-os értékben meghatározva. Tartalmazza továbbá a módosító tényezők %-os értékeinek összegéből számított korrekciós tényezővel korrigált alapárakat, és a vizsgált ingatlan számított alapárát is.

Megnevezés	Vizsgált ingatlan	Összehasonlításnál figyelembe vett ingatlanok				
		1.	2.	3.	4.	5.
Ingatlan címe	Piliszentlászló 04/1, 014/14 – 22, 014/35	Piliszentlászló 061/7	Tahitótfalu 0188/4	Tahitótfalu 0188/43	Dunabogdány 0179/416	Dunabogdány
Területe (m2)	92 – 1.381 m2				-3%	-5%
Művelési ág	Szántó, Gyümölcsös, Rét					
Aranykornona érték	14 AK/ha	7%	-25%	-15%	-25%	-25%
Telepítvény, fák	Nincs					
Geometria adottságok	Nyújtott téglalap	5%	5%	5%	-5%	5%
Lejtés viszonyok	Enyhén ejtős	10%				
Megközelítés	Rövid földút	10%	10%	10%		10%
Környezeti állapot, szennyezettség	Megfelelő					
Melloráció (agrokémiai beavatkozás)	Nincs					
Vízrajzi viszonyok	Vízbázis külső határán belül					20%
Védettség	Duna – Ipoly NP Natura 2000		-5%	-5%		
Elérhetőség	Elérhető					
Összesen		32%	-15%	-5%	-33%	5%
Korrekciós tényező		1,32	0,85	0,95	0,67	1,05
Módosított fajlagos alapár (Ft/m2)		110	239	225	143	100
Átlagos módosított fajlagos alapár (Ft/m2)						163

Az előző táblázat alapján a 014/18, 014/19, 014/20, 014/21, és 014/22 hrsz.-ú, „Szántó” művelési ágú ingatlanok becsült fajlagos alapára: 163 Ft/m²

A 04/1, 014/14, 014/15, és 014/16 hrsz.-ú „Szántó” művelési ágú ingatlanokra az előző becsült fajlagos alapártól – 163 Ft/m² – eltérő értéket határoztunk meg, mivel ezeknek az ingatlanoknak a felülete rendezetlen, bokrokkal, aljnövényzettel sűrűn benőtt, ellentétben ez előzőekben értékelt ingatlanokétól. Szintén külön értékeltük a 014/17 és 014/35 hrsz.-ú „Gyümölcsös” és „Rét” művelési ágú ingatlanokat, mivel ezek kataszteri tiszta jövedelme magasabb AK értéket képvisel az előzőekben értékelt ingatlanokétól, másrészt aljnövényzettel, bokrokkal sűrűn benőtt, rendezetlen felületű ingatlanok. A felsorolt ingatlanok becsült fajlagos értékét, az előzőekben meghatározott becsült fajlagos érték – 163 Ft/m² – alapján számítottuk ki.

04/1, 014/14, 014/15, 014/16, 014/17, és 014/35 hrsz.-ú ingatlanok becsült fajlagos alapárának meghatározása			
Hrsz.	04/1, 014/14, 014/15, 014/16	014/17	014/35
Terület	92 m ² – 903 m ²	501 m ²	398 m ²
Művelési ág	Szántó	Gyümölcsös	Rét
Kat. jövedelem	13,81 – 14,13 AK/ha	19,16 AK/ha	22,61 AK/ha
Lejtésviszonyok	Változó lejtésű	Változó lejtésű	Változó lejtésű
Rendezettség	Aljnövényzettel, bokrokkal sűrűn benőtt	Aljnövényzettel, bokrokkal sűrűn benőtt	Aljnövényzettel, bokrokkal sűrűn benőtt

04/1, 014/14, 014/15, 014/16, 014/17, és 014/35 hrsz.-ú ingatlanok becsült fajlagos alapárának meghatározása			
Hrsz.	04/1, 014/14, 014/15, 014/16	014/17	014/35
Terület			
Kat. jövedelem		+10%	+12%
Lejtésviszonyok	-10%	-5%	-5%
Rendezettség	-10%	-10%	-10%
Összesen	-20%	-5%	-3%
Korrekciós tényező	0,80	0,95	0,97
Módosított fajlagos alapár	130 Ft/m²	155 Ft/m²	158 Ft/m²

4.1.3. Piaci összehasonlító adatokon alapuló becsült forgalmi érték meghatározása

Az ingatlanok piaci összehasonlító adatokon alapuló becsült forgalmi értékek						
Hrsz.	Művelési ág	Kat. Jövedelem	Ingatlan területe	Becsült fajlagos alapár	Becsült forgalmi érték	Kerekített becsült forgalmi érték
04/1	Szántó	1,26 AK	903 m ²	130 Ft/m ²	117.390 Ft	117.400 Ft
014/14	Szántó	0,13 AK	92 m ²	130 Ft/m ²	11.960 Ft	12.000 Ft
014/15	Szántó	0,39 AK	282 m ²	130 Ft/m ²	36.660 Ft	36.700 Ft
014/16	Szántó	0,54 AK	391 m ²	130 Ft/m ²	50.830 Ft	50.800 Ft

014/17	Gyümölcsös	0,96 AK	501 m ²	155 Ft/m ²	77.655 Ft	77.700 Ft
014/18	Szántó	1,92 AK	1.381 m ²	163 Ft/m ²	225.103 Ft	225.100 Ft
014/19	Szántó	1,79 AK	1.291 m ²	163 Ft/m ²	210.433 Ft	210.400 Ft
014/20	Szántó	0,85 AK	608 m ²	163 Ft/m ²	99.104 Ft	99.100 Ft
014/21	Szántó	0,88 AK	633 m ²	163 Ft/m ²	103.179 Ft	103.200 Ft
014/22	Szántó	1,59 AK	1.144 m ²	163 Ft/m ²	186.472 Ft	186.500 Ft
014/35	Rét	0,90 AK	398 m ²	158 Ft/m ²	62.884 Ft	62.900 Ft

4.2. Hozamszámításon alapuló értékmeghatározás, a földnyilvántartásban szereplő aranykorona érték figyelembevételével

Korrektíós tényező számítása							
Ssz.	Korrektíós tényező megnevezése	Alsó érték (%)	Felső érték (%)	Becsült korrekciók (%)			
				014/18, 014/19, 014/20, 014/21, és 014/22	04/1, 014/14, 014/15, 014/16	014/17	14/35
1.	Forma, területi méret	-10	+10	-10	-10	-10	-10
2.	Fekvés, földrajzi elhelyezkedés	-80	+250	+30	+30	+30	+30
3.	Megközelíthetőség, útviszonyok	-30	+25				
4.	Domborzati és lejtésviszonyok	-30	+0	-5	-10	-10	-10
5.	Vízjárás rendezettsége, melioráció	-20	+20				
6.	Öntözés feltételei	0	+30				
7.	Művelést gátló tereptárgyak	-15	+0				
8.	Demográfiai viszonyok	-15	+15	+10	+10	+10	+10
9.	Gazdálkodási tradíciók, a lakosság fogékonysága, ráutaltsága a mg.-i termelésre	-20	+20				
10.	Szokásos mértéket meghaladó fagy-, jég-, vadkár valószínűsége	-70	+5				
11.	Kerítettség	0	+15				
12.	Esztétikai benyomás	-10	+10		-10	-10	-10
13.	Környezeti állapot, szennyezettség	-10	+5	+5	+5	+5	+5
14.	Gazdasági környezet	-20	+20	+10	+10	+10	+10
15.	Infrastruktúra, közműellátottság	0	+20				
16.	A földterület természeti védettsége	-20	0	-10	-10	-10	-10
17.	Kultúrállapot	-10	+10		-10	-10	-10
18.	Egyéb (pl. átlagostól eltérő piaci,	-25	+25	+10	+10	+10	+10

	realizálási, feldolgozási viszonyok) stb.						
19.	Jogi vonatkozások (haszonbérlet miatt)						
Korrektciós tényezők összesen				+40	+15	+15	+15

Tőkésítési kamatláb számítása							
		2013	2014	2015	2016	2017	Átlag
A	Mezőgazdasági ráfordítások árindexei	102,1%	97,1%	99,5%	98,0%	98,8%	
B	Mezőgazdasági termékek termelőiár-indexei	92,2%	93,9%	100,4%	96,2%	102,9%	
C	Különbözet (A – B)	9,9%	3,2%	-0,9%	1,8%	-4,1%	1,98%
D	Agrárrolló	90,3%	96,7%	100,9%	98,2%	103,3%	
E	Különbözet (100 – D)	9,7%	3,3%	-0,9%	1,8%	-3,3%	2,12%
F	Tőkésítési kamatláb						2,05%

- KSH adatok alapján

Hozamszámításon alapuló értékmeghatározás, a földnyilvántartásban szereplő aranykorona érték figyelembevételével									
Hrsz.	Tertület (m ²)	Kataszteri jövedelem (AK)	Tőkésítési kamatláb (%)	Értékesítési búza tőzsdei átlagára (Ft/tonna)	Termőföld meggyére jellemző járadék jellegű jövedelme (Étk.búza kg/AK)	Jellemzőnek tekinthető bérleti díj (Étk.búza (kg/AK)	Korr. tény.	Hozamszáml-táson alapuló érték (Ft)	Kerekített hozamszáml-táson alapuló érték (Ft)
04/1	903 m ²	1,26 AK	2,05%	45.014 Ft/t	23,3 kg/AK	25,0 kg/AK	1,15	76.839 Ft	76.800 Ft
014/14	92 m ²	0,13 AK	2,05%	45.014 Ft/t	23,3 kg/AK	25,0 kg/AK	1,15	7.928 Ft	7.900 Ft
014/15	282 m ²	0,39 AK	2,05%	45.014 Ft/t	23,3 kg/AK	25,0 kg/AK	1,15	23.783 Ft	23.800 Ft
014/16	391 m ²	0,54 AK	2,05%	45.014 Ft/t	23,3 kg/AK	25,0 kg/AK	1,15	32.931 Ft	32.900 Ft
014/17	501 m ²	0,96 AK	2,05%	45.014 Ft/t	23,3 kg/AK	25,0 kg/AK	1,15	58.544 Ft	58.500 Ft
014/18	1.381 m ²	1,92 AK	2,05%	45.014 Ft/t	23,3 kg/AK	25,0 kg/AK	1,40	142.541 Ft	142.500 Ft
014/19	1.291 m ²	1,79 AK	2,05%	45.014 Ft/t	23,3 kg/AK	25,0 kg/AK	1,40	132.890 Ft	132.900 Ft
014/20	608 m ²	0,85 AK	2,05%	45.014 Ft/t	23,3 kg/AK	25,0 kg/AK	1,40	63.104 Ft	63.100 Ft
014/21	633 m ²	0,88 AK	2,05%	45.014 Ft/t	23,3 kg/AK	25,0 kg/AK	1,40	65.331 Ft	65.300 Ft
014/22	1.144 m ²	1,59 AK	2,05%	45.014 Ft/t	23,3 kg/AK	25,0 kg/AK	1,40	118.042 Ft	118.000 Ft
014/35	398 m ²	0,90 AK	2,05%	45.014 Ft/t	23,3 kg/AK	25,0 kg/AK	1,15	54.885 Ft	54.900 Ft

Hrsz. 04/1 $(((((1,26 \text{ AK} * 23,3 \text{ kg/AK}) + (1,26 \text{ AK} * 25 \text{ kg/AK})) * 45,014) / (2 * 0,0205))) * 1,15$
 Hrsz. 014/14 $(((((0,13 \text{ AK} * 23,3 \text{ kg/AK}) + (0,13 \text{ AK} * 25 \text{ kg/AK})) * 45,014) / (2 * 0,0205))) * 1,15$
 Hrsz. 014/15 $(((((0,39 \text{ AK} * 23,3 \text{ kg/AK}) + (0,39 \text{ AK} * 25 \text{ kg/AK})) * 45,014) / (2 * 0,0205))) * 1,15$
 Hrsz. 014/16 $(((((0,54 \text{ AK} * 23,3 \text{ kg/AK}) + (0,54 \text{ AK} * 25 \text{ kg/AK})) * 45,014) / (2 * 0,0205))) * 1,15$
 Hrsz. 014/17 $(((((0,96 \text{ AK} * 23,3 \text{ kg/AK}) + (0,96 \text{ AK} * 25 \text{ kg/AK})) * 45,014) / (2 * 0,0205))) * 1,15$
 Hrsz. 014/18 $(((((1,92 \text{ AK} * 23,3 \text{ kg/AK}) + (1,92 \text{ AK} * 25 \text{ kg/AK})) * 45,014) / (2 * 0,0205))) * 1,40$
 Hrsz. 014/19 $(((((1,79 \text{ AK} * 23,3 \text{ kg/AK}) + (1,79 \text{ AK} * 25 \text{ kg/AK})) * 45,014) / (2 * 0,0205))) * 1,40$
 Hrsz. 014/20 $(((((0,85 \text{ AK} * 23,3 \text{ kg/AK}) + (0,85 \text{ AK} * 25 \text{ kg/AK})) * 45,014) / (2 * 0,0205))) * 1,40$
 Hrsz. 014/21 $(((((0,88 \text{ AK} * 23,3 \text{ kg/AK}) + (0,88 \text{ AK} * 25 \text{ kg/AK})) * 45,014) / (2 * 0,0205))) * 1,40$
 Hrsz. 014/22 $(((((1,59 \text{ AK} * 23,3 \text{ kg/AK}) + (1,59 \text{ AK} * 25 \text{ kg/AK})) * 45,014) / (2 * 0,0205))) * 1,40$
 Hrsz. 014/35 $(((((0,90 \text{ AK} * 23,3 \text{ kg/AK}) + (0,90 \text{ AK} * 25 \text{ kg/AK})) * 45,014) / (2 * 0,0205))) * 1,15$
 = 76.839 Ft
 = 7.928 Ft
 = 23.783 Ft
 = 32.931 Ft
 = 58.544 Ft
 = 142.541 Ft
 = 132.890 Ft
 = 63.104 Ft
 = 65.331 Ft
 = 118.042 Ft
 = 54.885 Ft

4.3. forgalmi érték meghatározása - Érték egyeztetés

Az ingatlan becsült forgalmi értékét kétféle módszerrel határoztuk meg:

- Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékbecslés.
- Hozamszámításon alapuló érték meghatározás, a földnyilvántartásban szereplő aranykorona érték figyelembevételével.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer AK alapú, ami a mai gazdasági és piaci viszonyok között a magas korrekciók ellenére sem ad megfelelő forgalmi értéket, szinte mindig alulértékelést eredményez a valós eladási árakhoz viszonyítva, melyeket a tárgyi ingatlan környezetében inkább területi alapon határoznak meg. Ezért az ingatlan becsült forgalmi értékének a piaci összehasonlító adatokon alapuló érték meghatározással számított értéket fogadjuk el.

Az ingatlan piaci összehasonlító adatokon alapuló becsült forgalmi értékek						
Hrsz.	Művelési ág	Kat. Jövedelem	Ingatlan területe	Hozam-számításon alapuló érték	Piaci alapú becsült forgalmi érték	Becsült forgalmi érték
04/1	Szántó	1,26 AK	903 m2	76.800 Ft	117.400 Ft	117.400 Ft
014/14	Szántó	0,13 AK	92 m2	7.900 Ft	12.000 Ft	12.000 Ft
014/15	Szántó	0,39 AK	282 m2	23.800 Ft	36.700 Ft	36.700 Ft
014/16	Szántó	0,54 AK	391 m2	32.900 Ft	50.800 Ft	50.800 Ft
014/17	Gyümölcsös	0,96 AK	501 m2	58.500 Ft	77.700 Ft	77.700 Ft
014/18	Szántó	1,92 AK	1.381 m2	142.500 Ft	225.100 Ft	225.100 Ft
014/19	Szántó	1,79 AK	1.291 m2	132.900 Ft	210.400 Ft	210.400 Ft
014/20	Szántó	0,85 AK	608 m2	63.100 Ft	99.100 Ft	99.100 Ft
014/21	Szántó	0,88 AK	633 m2	65.300 Ft	103.200 Ft	103.200 Ft
014/22	Szántó	1,59 AK	1.144 m2	118.000 Ft	186.500 Ft	186.500 Ft
014/35	Rét	0,90 AK	398 m2	54.900 Ft	62.900 Ft	62.900 Ft
Összesen			7.264 m2			1.181.800 Ft

5. Záradék

- A ingatlan értékének becslését a hazai és a nemzetközi értékelési normáknak, különös tekintettel a 25/1997. (VIII. 1.) PM r. és annak módosítása 32/2000 (VIII. 29.) PM rendeletekben foglaltakra végeztük el, a szakmai és etikai normák betartásával, lelkiismeretesen, legjobb tárgyi tudásunk szerint.
- Az értékbecslésben megállapított értékek tartalmazzák az Általános forgalmi Adót (ÁFA).
- Nem folytatottunk vizsgálatot az értékelt vagyontárgyakra vonatkozó jogcímmel, sem pedig a velük szemben esetlegesen fennálló kötelezettségekkel.
- Jogi ügyekben véleményt nem nyilvánítottunk.
- A kapott információforrásokat megbízhatónak és érvényesnek tekintettük. Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen zálogjog, vagy egyéb kötelezettség a hivatkozott Tulajdoni lapon feltüntetettekén kívül. Az ingatlant tehermentesként kezeltük.
- Az ingatlan nyilvántartásban nem szereplő követelések, jogok és kötelezettségek feltárása nem feladata az értékbecslésnek.
- Azokért a jogkövetkezményekért nem vállalunk felelősséget, melyek olyan tényből, adatból adódnak, melyek szemrevételezéssel nem voltak megállapíthatók, és adatszolgáltatásként sem kaptunk meg, jóllehet az információkat adók erről tudtak, vagy tudhattak.
- Az értékbecslésben közzétett értékek a leírt feltételezéseken alapulnak és kizárólag az itt meghatározott célra érvényesek. A kifejtett vélemény a hazai piacgazdaságnak a jelen időpontban fennálló helyzetén és az érvényes forint vásárló erőn alapul.
- Megbízott kijelenti, hogy legjobb tudása szerint sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltsége az értékelt ingatlannal kapcsolatban, vagy az értékelésben érintett felekkel kapcsolatban nincs. Az itt megállapított érték független a díjazása mértékétől, illetve a díjazás ténye nem függ bármilyen „előre meghatározott” érték elérésétől.
- Megbízott köteles a birtokába jutott adatokat, információkat bizalmasan kezelni. Azokat harmadik fél részére tovább nem adhatja, és e szakvéleményen kívül másra nem használhatja. A szakvéleményt a megbízón kívül másnak nem adhatja át.
- Minden irat, munkaanyag, vagy dokumentáció – amely a megbízás során keletkezett – tulajdonjoga a megbízottat illet meg, azokat írásbeli engedélye nélkül más célra felhasználni nem szabad.
- Megbízott az ingatlan értékbecsléshez szükséges hatósági engedélyekkel, képzettséggel és végzettséggel rendelkezik.
- Az értékelés érvényessége 90 nap.

Szentendre, 2017. november 7.

Szenei Ferenc
 okl. építőmérnök
 ingatlan értékbecslő
 ingatlankezelő

6. MELLÉKLETEK

- Fotók
- Műholdképek
- Szabályozási terv részlet
- Tulajdoni lapok

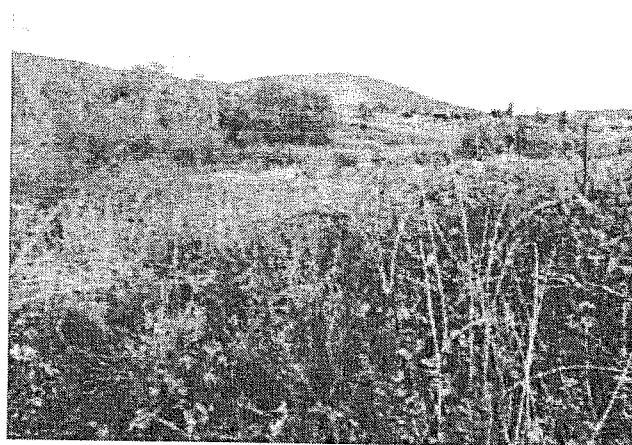
Fotók



04/1 hrsz.-ú ingatlan



014/14 hrsz.-ú ingatlan



014/15 – 17 hrsz.-ú ingatlanok



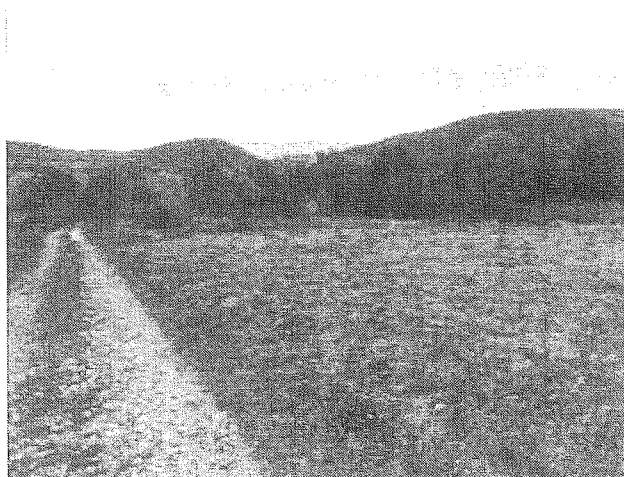
014/15 – 16 hrsz.-ú ingatlanok



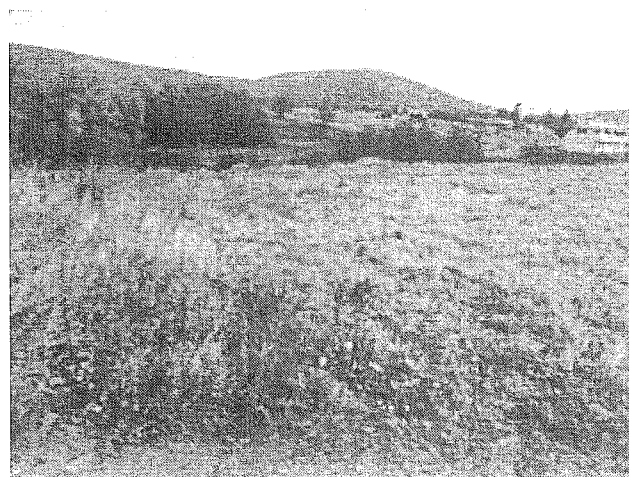
014/18 és 014/17 hrsz.-ú ingatlanok



014/35 hrsz.-ú ingatlan



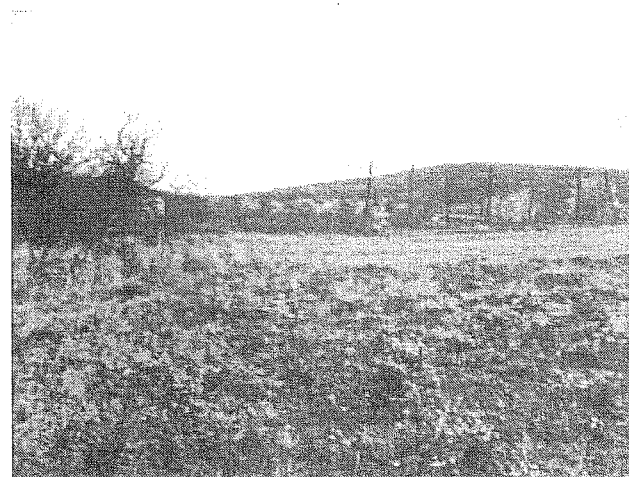
014/22, 21, 20, 19, 18 Hrsz.-ú ingatlanok



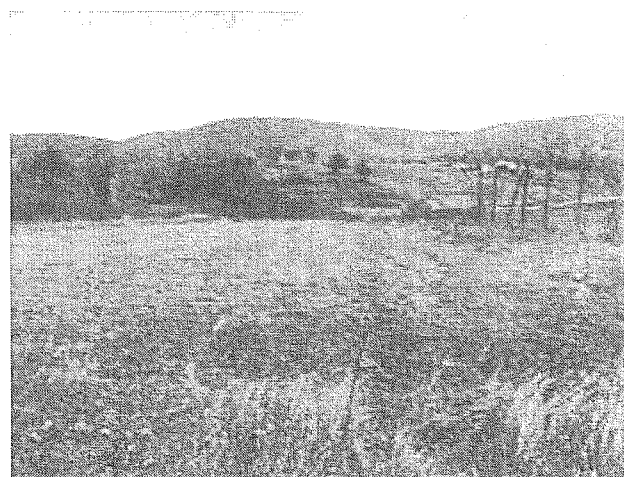
014/18, 19, 20, 21, 22 hrsz.-ú ingatlanok



014/19, 20, 21, 22 hrsz.-ú ingatlanok és sportpálya

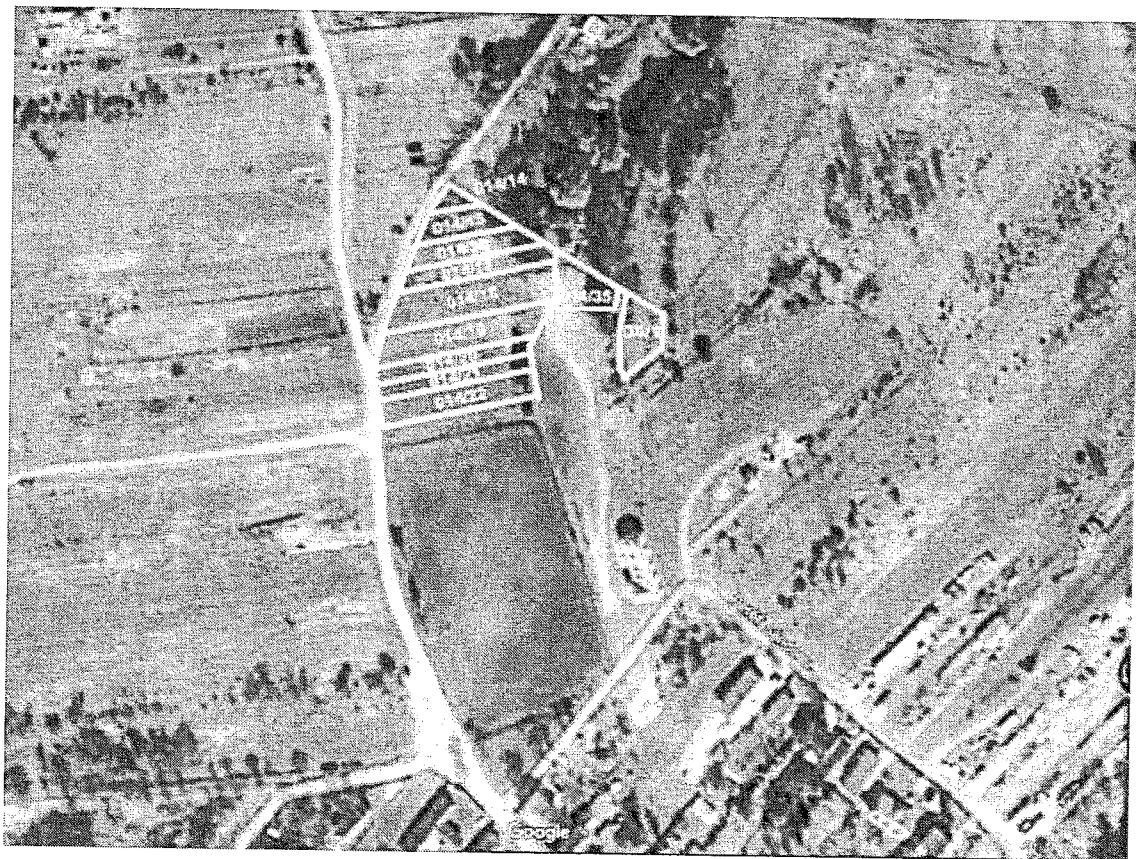
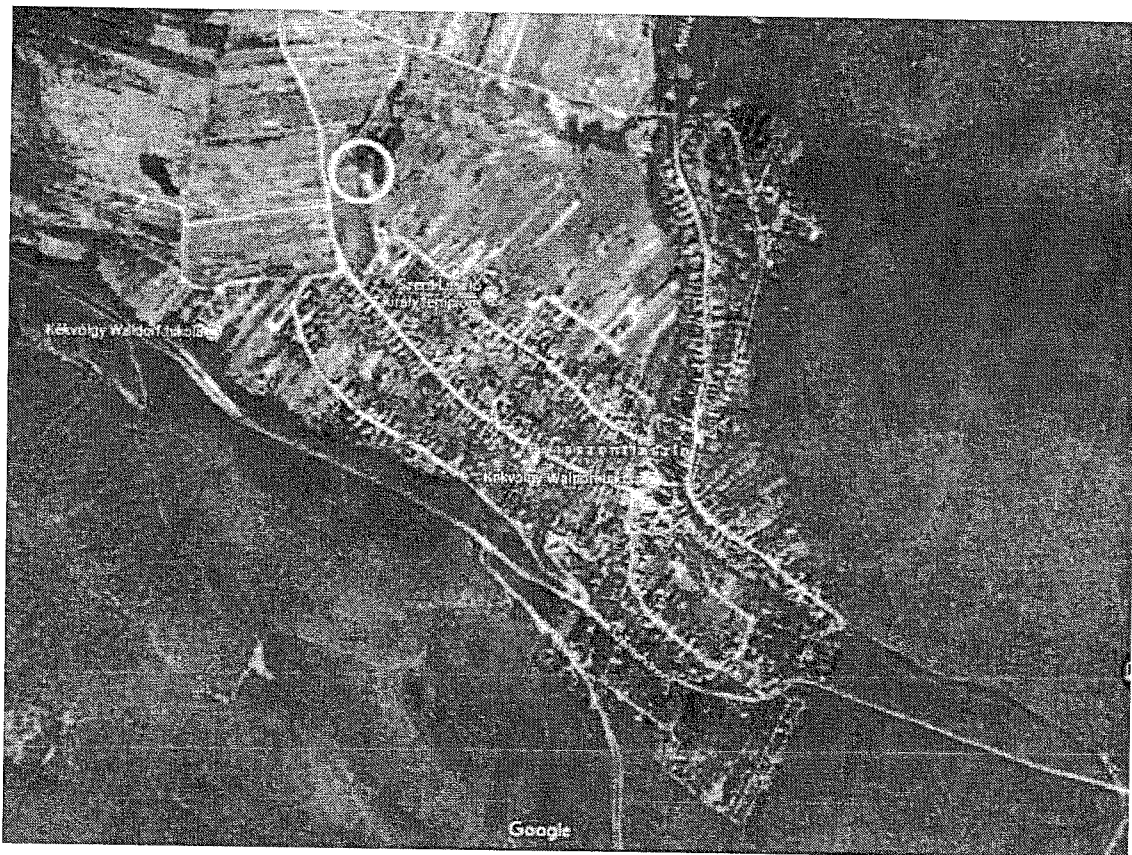


014/18 - 22 hrsz.-ú ingatlanok keleti fele



014/19 - 22 hrsz.-ú ingatlanok és sportpálya

Műholdképek



Szabályozási Terv részlet

