

# INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

**A 2364 Ócsa, Külterület 0175/46 HRSZ-ú ingatlanról**



**Készítette:** Urszuj Péter  
ingatlanforgalmi értékbecslő

**Készült:** Budapest, 2020.05.06.

<b>Az értékbecslés fordulónapja:</b>	<b>2020.05.06.</b>
--------------------------------------	--------------------

## 2.0 Tartalomjegyzék

### 1.0 Címlap

### 2.0 Tartalomjegyzék

### 3.0. Összefoglaló lap

### 4.0 Megbízás

- 4.1 Megbízás tárgya
- 4.2 Adatszolgáltatások
- 4.3 Szakértői módszerek

### 5.0 Általános leírás

- 5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok
- 5.2 Közművek
- 5.3 Környezet
- 5.4 Épületek, létesítmények

### 6.0 Értékbecslés

- 6.1 Ingatlan értéknövelő és csökkentő tényezői
- 6.2 Ingatlan értékbecslésének összesítése

### 7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

### 8.0 Melléklet

- 8.1. számítási táblázatok
- 8.2. fotók
- 8.3. település térkép

Cím:	2364 Ócsa, Külterület	HRSZ:	0175/46	Helyszíni szemle:	2020.05.06.
------	-----------------------	-------	---------	-------------------	-------------

### 3.0 Összefoglaló lap

#### MEGBÍZÁS TÁRGYA

Az értékelt ingatlan megnevezése:	Szántó
-----------------------------------	--------

#### INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (város, kerület):	2364 Ócsa
HRSZ:	0175/46
Terület	17,8294 m <sup>2</sup>
jelleg, művelési ág	külterület szántó

#### TULAJDONVISZONYOK

Név / Ingatlan tulajdonosa:	Ócsa Város Önkormányzata
Széljegy	nincs
Teherlapon bejegyzés:	nincs
Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés:	nincs

#### ÉRTÉKELÉS CÉLJA

forgalmi érték megállapítása

#### INGATLAN BEMUTATÁSA

Felépítmények száma:	1
Állapota	átlagos szántóterület
Közművesítettség:	közművek nélküli

#### HASZNOSÍTHATÓSÁG

Jelenlegi funkció	Szántó
Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat:	Mezőgazdasági termelő

#### VALÓS PIACI ÉRTÉK

Értékelés elve:	Piaci
Figyelembe vett értékesítési időtartam:	180 - 360 nap
Értékelés fordulónapja:	2020.05.06.
Ingatlan valós piaci értéke: igény-, per- és tehermentes állapotban 180 - 360 nap értékesítési idő feltételezésével	23 200 000 Ft azaz <b>Huszonhárommillió-kettőszázézer forint</b>
Az értékbecslés érvényessége:	90 nap

Cím:	2364 Ócsa, Külterület	HRSZ:	0175/46	Helyszíni szemle:	2020.05.06.
------	-----------------------	-------	---------	-------------------	-------------

## 4.0 Megbízás

**Ócsa Város Önkormányzata (2364 Ócsa, Bajcsy Zsilinszky u. 2)** megrendelése alapján az **IMMO 19. Bt.** (1196 Budapest, Petőfi u. 151.) elvégezte a 2364 Ócsa, Külterület 0175/46 HRSZ-ú ingatlan értékbecslését forgalmi érték megállapításának céljából.

### 4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés a **2364 Ócsa, 0175/46 HRSZ-ú** ingatlan 1/1 tulajdoni hányadára vonatkozik, az ott lévő mobil berendezésekre nem terjed ki.

### 4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megrendelő rendelkezésünkre bocsátotta:

- szóbeli tájékoztatás

### 4.3 Szakértői módszerek

#### Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk 2020.05.06-án, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a Megbízó biztosította. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant
- szükség szerinti méréseket végeztünk a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok ellenőrzése és alaprajz ellenőrzése céljából.
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, az ingatlan és környezetének bemutatása céljából, melyek a mellékletben megtalálhatók

Cím:	2364 Ócsa, Külterület	HRSZ:	0175/46	Helyszíni szemle:	2020.05.06.
------	-----------------------	-------	---------	-------------------	-------------

## Az értékelés módszertani alapjai, feltételei:

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetét, felhasznált építőanyagokat, az épületgépészeti rendszereket), műszaki állapotát, stb. A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 32/ 2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/ 1997.(VIII.1.) PM rendelet előírásainak, tekintettel arra, hogy az ingatlanok nyílt piaci értékének meghatározása jelenleg nincs rendeletileg szabályozva.

A termőföldre vonatkozó fontosabb előírásokat a 2013. évi CXXII. törvény a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról valamint a termőföld védelméről szóló 2007. évi CXXIX törvény tartalmazza.

A földtörvény szerint mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld a föld fekvésétől (belterület, külterület) függetlenül valamennyi olyan földrészlet, amely az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas, erdő és fásított terület művelési ágban van nyilvántartva.

A földvédelmi törvény szerint termőföld az a földrészlet, amely a település külterületén fekszik, és az ingatlan-nyilvántartásban: szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, rét, legelő (gyep), nádas vagy fásított terület művelési ágban van nyilvántartva.

A termőföldet más célra hasznosítani csak a földhivatal engedélyével lehet. A földhivatal – ügydöntő hatóságként – önálló eljárást folytat le a termőföld más célú hasznosításának engedélyezése tárgyában. Az engedélyt előzetesen kell beszerezni, azaz a termőföld igénybevételenek (más célú hasznosításának) megkezdését megelőzően.

## Értékelési módszerek

### Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés:

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

Cím:	2364 Ócsa, Külterület	HRSZ:	0175/46	Helyszíni szemle:	2020.05.06.
------	-----------------------	-------	---------	-------------------	-------------

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, mely általában egy ha területre vonatkozik.

Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték (Ft/ha) és az ingatlan mérete (ha) szorzataként kell megállapítani.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan méretének szorzataként.

Cím:	2364 Ócsa, Külterület	HRSZ:	0175/46	Helyszíni szemle:	2020.05.06.
------	-----------------------	-------	---------	-------------------	-------------

Hozamszámításon alapuló értékelési módszer:

1. Az ingatlan értékét három, külön-külön értékelt tényező együttes összege határozza meg az alábbiak szerint:

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 épületek, építmények Áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)

A termőföld értékelését a földnyilvántartásban szereplő aranykorona érték figyelembevételével kell elvégezni. Kivételt képez ez alól a szőlő és gyümölcs ültetvény, valamint a halastó által foglalt termőföld. A szőlő és gyümölcs ültetvényekkel 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 szántóterületeinek 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:

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

Ahol:

Fté: a termőföld forgalmi értéke (Ft)

P<sub>j</sub>: a termőföld járadékjellegű jövedelme, melynek fajlagos értékét (étkezési búza kg/AK egységben) az FM megyei bontásban közzétesz. P<sub>j</sub> aktuális értékét az ingatlan saját AK értékének és a közzétett fajlagos 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)

Cím:	2364 Ócsa, Külterület	HRSZ:	0175/46	Helyszíni szemle:	2020.05.06.
------	-----------------------	-------	---------	-------------------	-------------

p: az étkezési búzának az értébecslést megelőző naptári évben kialakult hazai tőzsdei átlagára (Ft/kg)

i: tőkésítési kamatláb

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

Cím:	2364 Ócsa, Külterület	HRSZ:	0175/46	Helyszíni szemle:	2020.05.06.
------	-----------------------	-------	---------	-------------------	-------------



Az alkalmazandó tőkésítési kamatláb mértékét a Takarékbank és az FHB Jelzálogbank Nyrt. közösen dolgozza ki és a Takarékbank Eszköz-Forrás Bizottsága hagyja jóvá. Meghatározásakor figyelembe kell venni a mezőgazdaság értékelést megelőző naptári évben számított átlagos jövedelmezőségét, az egyes ágazatok jellemző tőkeigényét, az árdiszparitás és a reálkamatláb alakulását.

A termőföld fentiek szerint számított értékét egyéb értékalakító tényezők alapján korrigálni kell. (Az egyes ismérvek forgalmi értékre gyakorolt egyedi hatását százaléklábbal kell jellemezni, melyek előjelhelyesen összevont értéke megegyezik a „k” korrekciós tényezővel.)

A korrekciós tényezők limitértékeit és számítási módját, a vezérigazgató külön utasításban szabályozza.

- alak, forma, területi méret,
- fekvés,
- elhelyezkedés,
- megközelíthetőség,
- domborzati és lejtésviszonyok,
- vízjárás rendezettsége,
- művelést gátló tereptárgyak, infrastruktúra,
- esztétikai benyomás,
- szokásost meghaladó fagy, jég, vadkár valószínűsége,
- meglévő és megvalósítható közművek,
- kerítettség,
- üzemszerű művelést szolgáló építmények,
- gazdasági környezet,
- megélhetési kereseti viszonyok,
- a föld művelése iránti hajlandóság,
- demográfiai viszonyok,
- tápanyag gazdálkodás,
- agrokémiai beavatkozások,
- kultúraállapot,
- gyomflóra, nem kívánt idegen kultúra,
- környezeti szennyezettség és tartós környezetkárosodás,
- a földterület természeti védettsége, értéknövelő, tartós, beruházás jellegű agrotechnikai beavatkozások.

Cím:	2364 Ócsa, Külterület	HRSZ:	0175/46	Helyszíni szemle:	2020.05.06.
------	-----------------------	-------	---------	-------------------	-------------

## 5.0 Általános leírás

### 5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

A Körzeti Földhivatal adatai alapján 17,8294 m<sup>2</sup>-es, szántó besorolású ingatlan. Természetben egy körbe kerített szántóterület

### 5.2 Közművek

Víz	nincs
Villany	nincs
Gáz	nincs
Csatorna	nincs

### 5.3 Környezet

Település neve:	Ócsa
Lakosainak száma:	9 000 fő
Település leírása:	Város
Településen belüli elhelyezkedése:	A település külső részén
Környezete:	Hasonló mezőgazdasági területek
Megközelíthetősége:	Személygépkocsi
Tömegközlekedési eszközök:	Távolsági autóbusz
Utca burkolata:	Homok
Infrastruktúra:	Infrastrukturális ellátottság nincs
Domborzat, lejtés, tájolás:	Sík
Telek alakja:	Négyszög
Jelenlegi hasznosítás:	Szántó
Egyéb:	

### 5.4 Épületek, létesítmények

A vizsgált ingatlan szántóterület. Építmények nincsenek rajta, körbe kerített.

Cím:	2364 Ócsa, Külterület	HRSZ:	0175/46	Helyszíni szemle:	2020.05.06.
------	-----------------------	-------	---------	-------------------	-------------

## 6.0 Értékbecslés

### 6.1 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

ERŐSSÉGEK (STRENGTHS)	GYENGESÉGEK (WEAKNESSES)
	megközelítés
LEHETŐSÉGEK (OPPORTUNITIES)	VESZÉLYEK (THREATS)
használat	

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- **Célok:** Folyamatos használat tulajdonos által, és / vagy bérleti konstrukcióban
- **Tevékenységek:** művelés

### 6.2 Ingatlan értékbecslésének összesítése

**Piaci érték meghatározása:**

A végső piaci értéket a piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg, mert ez tükrözi legjobban a valós piaci árat. A kialakult piaci viszonyok miatt az ingatlan gyors értékesítése csak jelentős árcsökkenés esetén valószínűsíthető.

Cím:	2364 Ócsa, Külterület	HRSZ:	0175/46	Helyszíni szemle:	2020.05.06.
------	-----------------------	-------	---------	-------------------	-------------

Fentiek alapján a **2364 Ócsa 0175/46 HRSZ-ú ingatlan** valós piaci várható értékét igény, per- és tehermentes állapotban

**23 200 000,- Ft**

azaz **huszonhárommillió-kettőszázezer forint** összegre becsüljük.

Cím:	2364 Ócsa, Külterület	HRSZ:	0175/46	Helyszíni szemle:	2020.05.06.
------	-----------------------	-------	---------	-------------------	-------------

## 7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés határnapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyunk kötelezhetőek jelen tanulmányunk térítésmentes újraírására.

Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat a megbízótól kaptuk, azokat megbízhatónak tekintettük, de az egyéb, a megrendelőtől kapott információk, adatok (így: területi adatok, műszaki állapot, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, bérleti bevételi és egyéb paraméterek) valóságáért felelősséget nem vállalunk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartjuk rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezünk. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.

Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.






Cím:	2364 Ócsa, Külterület	HRSZ:	0175/46	Helyszíni szemle:	2020.05.06.
------	-----------------------	-------	---------	-------------------	-------------

Jelen értébecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel.  
Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalunk.

## 8.0 MELLÉKLETEK

Cím:	2364 Ócsa, Kültérület	HRSZ:	0175/46	Helyszíni szemle:	2020.05.06.
------	-----------------------	-------	---------	-------------------	-------------

## Fotó melléklet

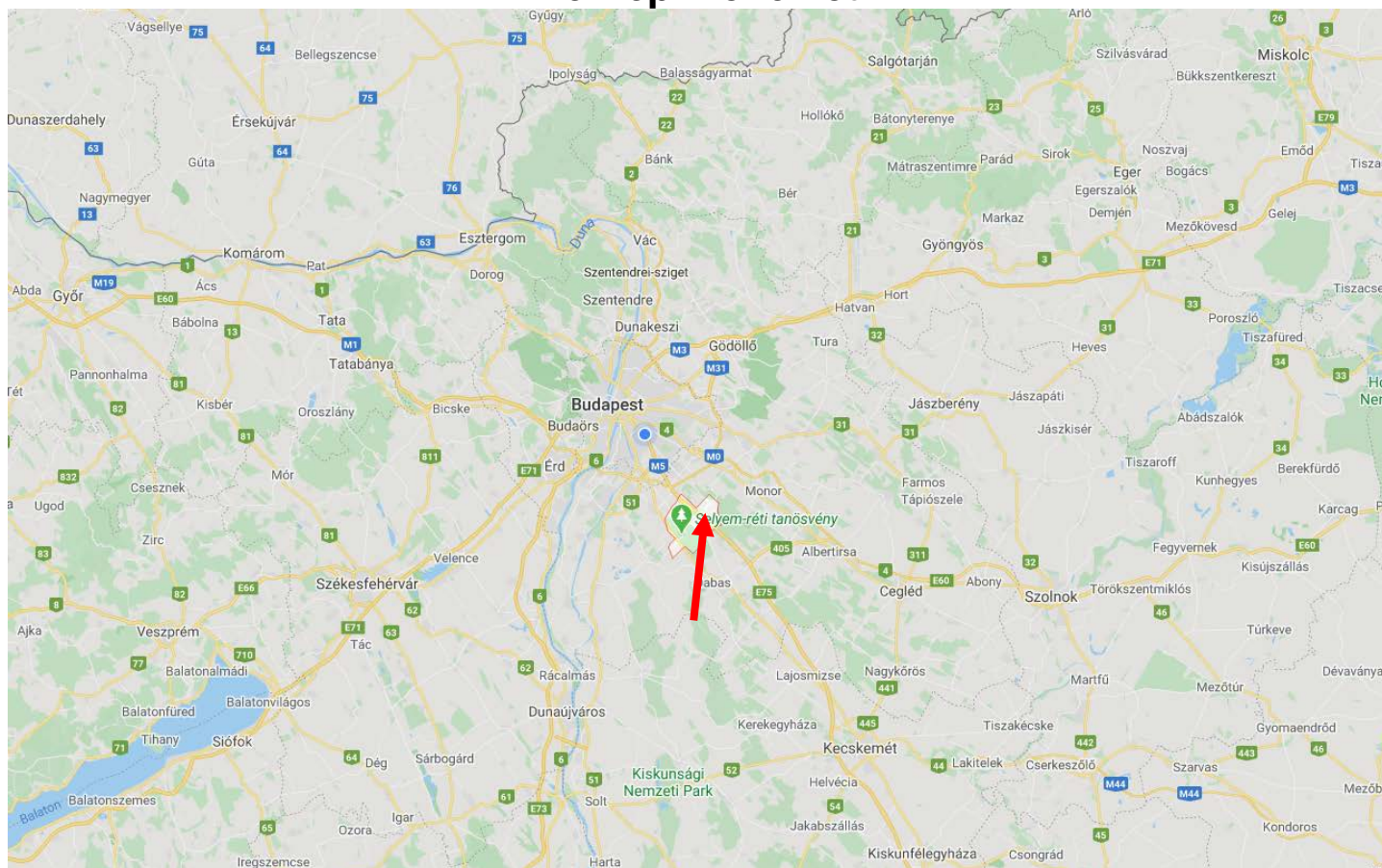
	
Szántó	Szántó
	
Szántó	Szántó
	
Szántó	

Cím:	2364 Ócsa, Külterület	HRSZ:	0175/46	Helyszíni szemle:	2020.05.06.
------	-----------------------	-------	---------	-------------------	-------------

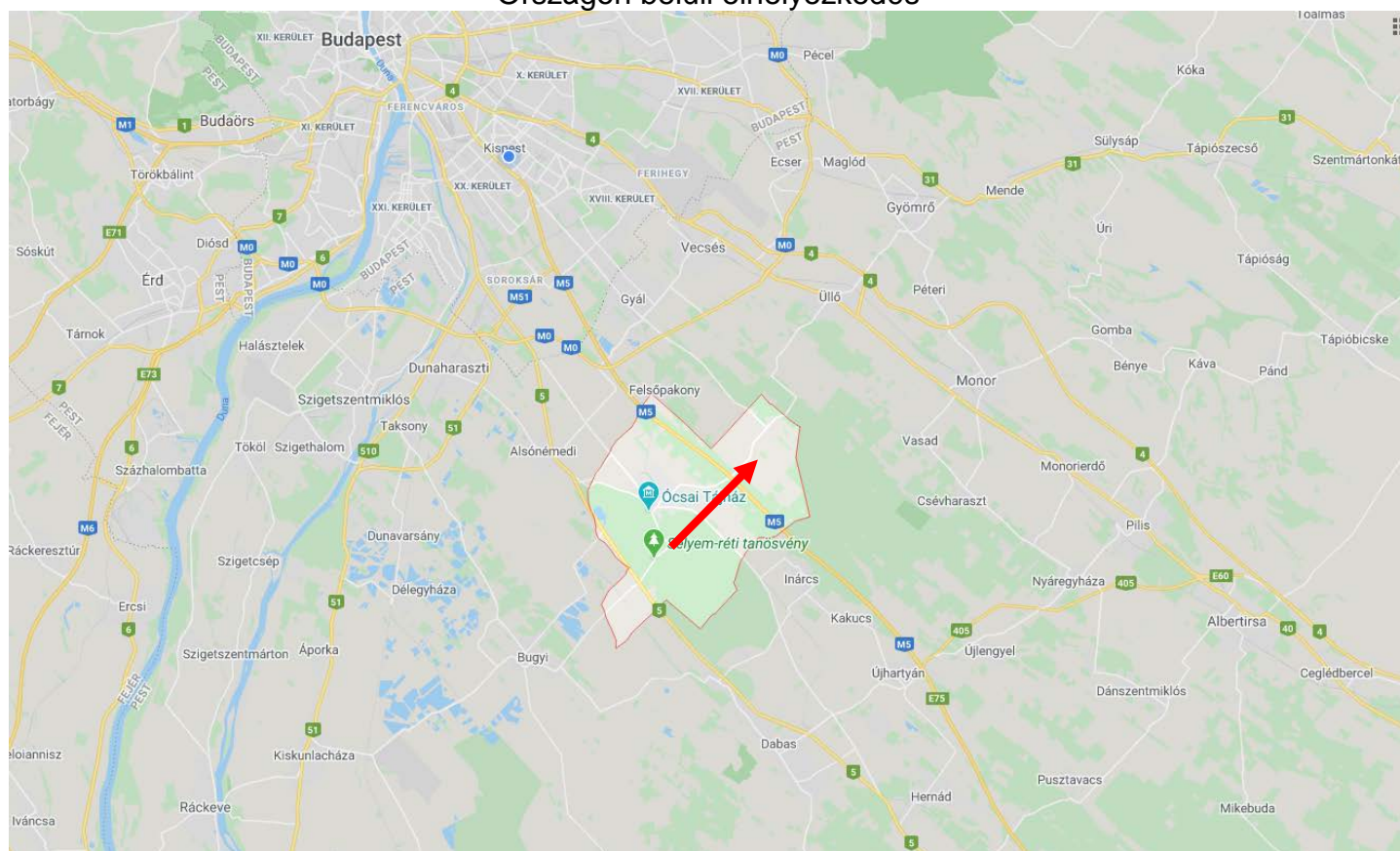
Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer											
Adat jellege / dátuma	Vizsgált ingatlan	Kínálati adat	2020	Kínálati adat	2020	Kínálati adat	2020				
Irányítószám	2364	2364		2364		2200					
Település	Ócsa	Ócsa		Ócsa		Monor					
Elhelyezkedés	Külterület	Külterület		Külterület		Külterület					
Hrsz:	0175/46										
Művelési ág	Szántó	Szántó		szántó		szántó					
Teljes terület	178294 m2	328448 m2		15039 m2		25000 m2					
Tulajdoni hányad	1	1 / 1		1 / 1		1 / 1		1 / 1		1 / 1	
Értékesített terület	178294 m2	328448 m2		15039 m2		25000 m2					
Eladási/kínálati ár		67 200 000 Ft		2 300 000 Ft		3 800 000 Ft					
Külterületi szántó		szántó		szántó		szántó					
Kínálat		-15%		-15%		-15%					
Övezeti elhelyezkedés											
Fajlagos ár		174 Ft/m2		130 Ft/m2		129 Ft/m2					
Korrekció	Környezet, elhelyezkedés	-5%		-5%		-15%					
	Megközelíthetőség	-10%		-5%		-5%					
	Művelést gátló tereptárgy										
	Jogi jelleg										
	Művelési állapot, kultúrállapot										
	Egyéb	Körbe kerített	5%	5%		5%					
	Terület mérete, alakja, formája	-15%		10%		10%					
Korrigált fajlagos ár		130 Ft/m2		136 Ft/m2		123 Ft/m2		0 Ft/m2		0 Ft/m2	
Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték, 1/1 tulajdoni hányad:								23 158 413 Ft			
Piaci hasonlító alapú módszerrel számított érték, tulajdoni hányad, kerekítve:								23 160 000 Ft			



## Térkép melléklet



## Országon belüli elhelyezkedés

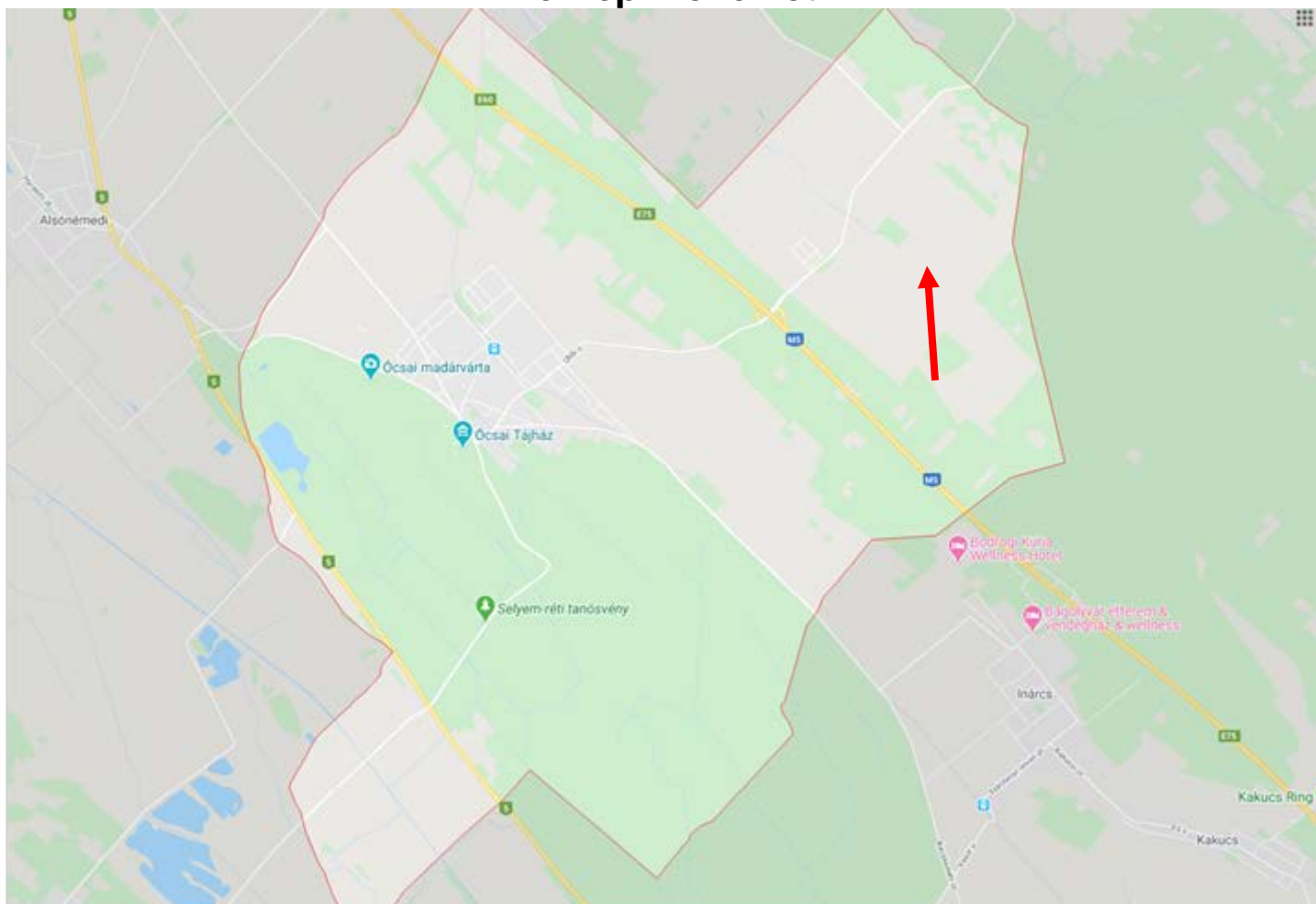


## Régióon belüli elhelyezkedés

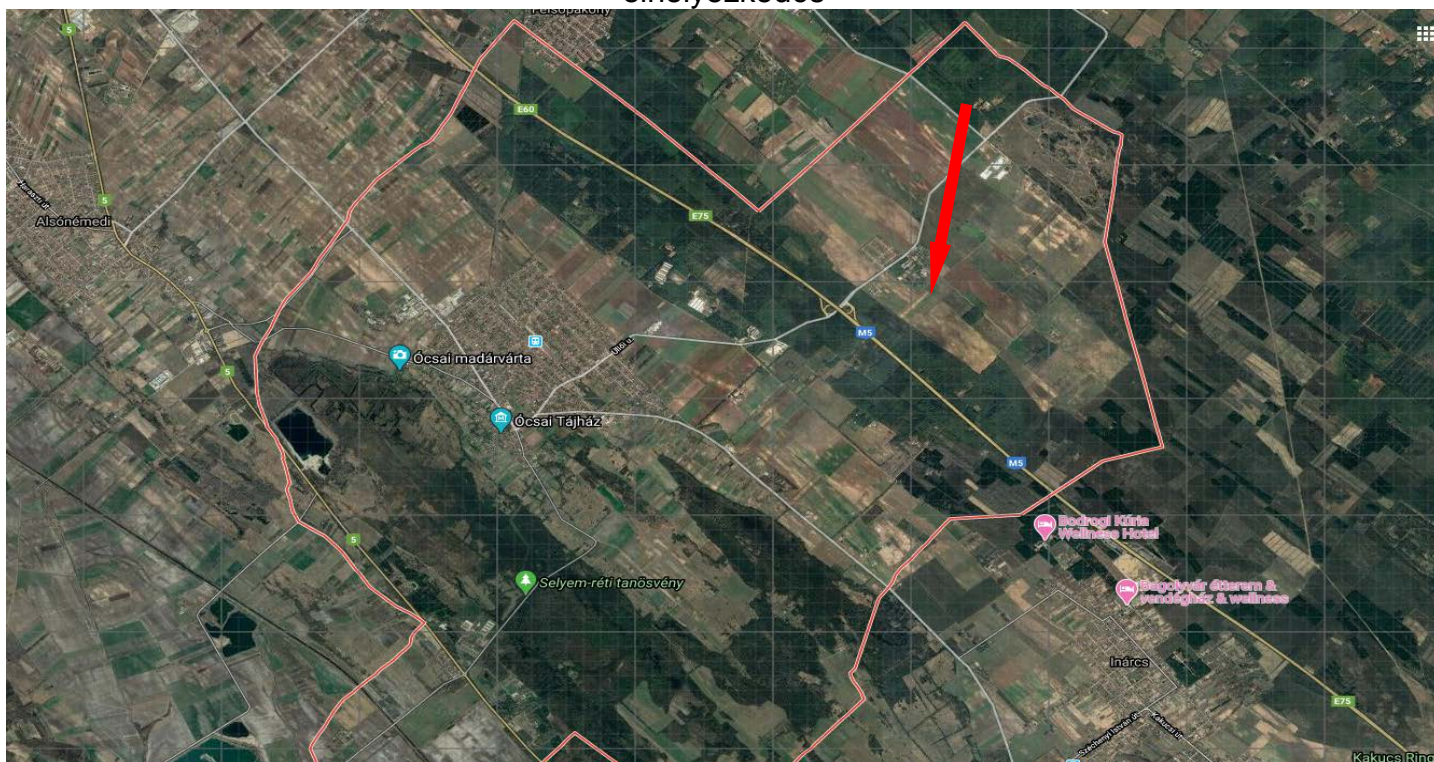
Cím:	2364 Ócsa, Külterület	HRSZ:	0175/46	Helyszíni szemle:	2020.05.06.
------	-----------------------	-------	---------	-------------------	-------------



## Térkép melléklet



Településen belüli  
elhelyezkedés



Műholdkép

Cím:	2364 Ócsa, Külterület	HRSZ:	0175/46	Helyszíni szemle:	2020.05.06.
------	-----------------------	-------	---------	-------------------	-------------