

7. NAPIREND

Ikt.szám: 3868-8/2026.

ELŐTERJESZTÉS

**Inárcs Nagyközségi Önkormányzat Képviselő-testületének
2026. április 29-én 16⁰⁰ órai kezdettel tartandó nyilvános ülésére**

- Tárgy:** Döntés az Inárcs, külterület (Hunyadi utca) 071/2 hrsz-ú ingatlanra vonatkozó termőföld – értékbecslési szakértői vélemény elfogadásáról
- Előterjesztő:** Szuróczki Csaba polgármester
- Előterjesztés tartalma:** Határozati javaslat
- Szavazás módja:** Egyszerű többség
- Megtárgyalja:** Településfejlesztési Bizottság, Pénzügyi és Gazdasági Bizottság
- Láttam:**



Rétköz Vagyonértékelő Kft.
1112 Budapest, Rétköz utca 51.

adósz.: 12395547-2-43

cg.: 01-09-713184

bank: 10403758-50526765-57671004

TERMŐFÖLD-ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

a



2365 Inárcs, külterület (Hunyadi utca) Hrsz: 071/2
szám alatti ingatlanról

Budapest, 2026. február

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

1. ELŐZMÉNY
2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA
3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE
7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

MELLÉKLETEK

Dokumentumok

Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép	<input checked="" type="checkbox"/>
Tulajdoni lap fénymásolata	<input checked="" type="checkbox"/>
Térképmásolat	<input checked="" type="checkbox"/>
Övezeti térkép, leírás	<input checked="" type="checkbox"/>
Fényképfelvételek	<input checked="" type="checkbox"/>
Egyéb	<input type="checkbox"/>

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY**MEGBÍZÓ**

Megrendelő azonosító	: RTK-252
Megbízó neve	: Inárcs Nagyközség Önkormányzata
Megbízó címe	: 2365 Inárcs, Rákóczi út 4.

AZ INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

Település (ir. szám, város, kerület)	: 2365 Inárcs
Megye	: Pest
Utca, házsám	: külterület (Hunyadi utca)
Hrsz:	: 071/2
Az ingatlan megnevezése (tul.lap szerint)	: szántó
Az ingatlan mérete	: 0,1622 ha
Az ingatlan AK értéke, minőségi osztály	: 1,02 AK, 6

JOGVISZONYOK

Tulajdonos neve, tulajdoni hányad	: Borbás Erika 1/1
Forgalomképesség értékelése	: forgalomképes
Értékelt jog	: tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad	: 1/1

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

Övezeti besorolás	: Lf-0/4
Beépíthetőség	: 30% (elvi)
Művelés ága	: szántó
A terület művelt	: nem
Közművesítettség	: utcában

ÉRTÉKELÉS

Az értékelés célja	: piaci-forgalmi érték meghatározásához
Értékelés alkalmazott módszere	: piaci összehasonlító- és hozamalapú módszer
Helyszíni szemle/értékelés fordulónapja	: 2026. február 10.
Értékelés érvényessége	: 2026. augusztus 9.

MEGÁLLAPÍTOTT JELENLEGI TELEK ÉRTÉK

Az ingatlan piaci-forgalmi értéke	: 1 800 000 Ft
	azaz Egymillió-nyolcszázézer- Ft .

Készült: digitálisan hitelesített példányban

A becsült piaci érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik, ÁFA-t nem tartalmaz.

Budapest, 2026. február 13.

Mészáros Ferenc

ügyvezető

Rétköz Vagyonértékelő Kft.

Lakatos Ferenc

termőföld ingatlanvagyon-értékelő

Nyilvántartási szám: PE/FE/1372-2/2017

1. ELŐZMÉNY

Megbízó neve: **Inárcs Nagyközség Önkormányzata**

A Megbízó megbízta a **Rétköz Vagyonértékelő Kft-t, (1112 Budapest, Rétköz utca 51.)** az alábbi ingatlan értékelésével:

2365 Inárcs, külterület (Hunyadi utca) Hrsz: 071/2

2. A SZAKÉRTŐI FELADAT MEGHATÁROZÁSA, AZ ÉRTÉKELÉS CÉLJA

Az értékelés, a Megbízó tájékoztatása szerint, az ingatlan jelenlegi piaci értékének ismerete miatt vált szükségessé. Ennek megfelelően, a Szakértőnek az értékelésbe vont ingatlan piaci forgalmi értékéről, valamint fajlagos nm áráról kell állást foglalnia.

3. A SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés folyamán helyszíni szemlét tartottunk, megvizsgáltuk az ingatlannal kapcsolatban rendelkezésünkre álló, a mellékletben felsorolt és jelen értékeléshez csatolt dokumentumokat. Megfelelően alkalmaztuk a TEGOVA (EVS) irányelv és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásait, valamint a termőföldre vonatkozó hozam alapú értékbecslést az 54/1997. (VIII.1.) FM rendeletben foglaltak szerint végeztük. A szakértő rendelkezik az agrárgazdasági és agrár-vidékfejlesztési szakterületen a szakértői tevékenység végzéséhez szükséges (I/2010. (I.14.) FVM rendeletben meghatározott) feltételekkel, és a PE/FE/1372-2/2017. nyilvántartási számon termőföld forgalmazás, termőföld értékbecslés szakterületen bejegyzésre került.

A helyszíni szemlén résztvevők: **Ingyatlanvagyon-értékelő**

A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét, az ingatlan állagát, műszaki funkcionális jellemzőit és más értékbefolyásoló tényezőket vizsgáltunk. Az ingatlan egyes részleteiről fényképfelvételeket készítettünk, melyeket a szakvéleményhez csatolunk.

A helyszíni vizsgálaton túlmenően tájékozódunk az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a környéken kialakult helyi ingatlanpiaci viszonyokról.

4. AZ INGATLAN ADOTTSÁGAINAK ISMERTETÉSE**4.1. Ingatlan-nyilvántartás szerinti állapot bemutatása**

Ingatlan címe (tul.lap szerint):	2365 Inárcs, külterület (Hunyadi utca)
Ingatlan címe (természetbeni):	2365 Inárcs, külterület (Hunyadi utca)
Helyrajzi száma:	071/2
Ingatlan megnevezése (tul.lap szerint):	szántó
Tulajdoni lap szerinti mérete :	1 622 m ²
Tulajdonviszony:	Borbás Erika 1/1
Széljegy tartalma:	nincs
Bejegyzett terhek és jogok:	Tulajdoni lap szerint

Megjegyzés:

Tekintettel a tulajdoni lap formátumára az értékbecslés érvényességének feltétele a hiteles tulajdoni lap teljes körű egyezősége a rendelkezésre álló dokumentummal.

2. Az ingatlan természetbeni leírása**4.2.2. Az ingatlan környezete, elhelyezkedése**

Inárcs Pest megye déli régiójának egyik dinamikusan fejlődő települése, lakosság száma évről évre növekszik. Legközelíthetőség szempontjából a Dabasi kistérség települései közül Inárcs fekszik legközelebb Budapesthez, személygépkocsival a fővárosból, valamint Kecskemétről is 15–20 perc alatt elérhető. Inárcs és Budapest, továbbá a környező települések között rendszeres menetrend szerinti Volán autóbusz-közlekedés biztosított. A település elterületének nyugati sávját a Budapest–Lajosmizse vasútvonal keresztezi.

A vizsgált ingatlan a település külterületén, a Hunyadi utcában, közvetlenül a bölcsőde szomszédságában helyezkedik el. Megközelítése végig kiépített, aszfalt burkolatú úton biztosított. A telek enyhén emelkedő fekvésű, szabályos hosszúkás téglalap alakú. Az ingatlanon felépítmény és beültetett növényzet nem található, a terület művelt. Környezetében újabb és régebbi építésű lakóingatlanok, valamint a település bölcsődéje és óvodája található. A vizsgált telek egyik oldalról sem kerített. Az ingatlanon közműkiállítások nem találhatók, azonban azok építése az utcáról megoldható.

Az ingatlant Inárcs Nagyközség Önkormányzata parkoló létesítése céljából kívánja megvásárolni.

Az ingatlan övezeti besorolása Lf-0/4, Falusias lakóövezet. Az övezetre vonatkozó részletes előírásokat a melléklet tartalmazza. Lakóövezeti besorolása, de termőföld művelési ágú ingatlan esetében a helyi építési szabályzat szerinti beépítési lehetőségek csak feltételes, jövőbeni potenciált jelentenek, a jelenlegi jogi állapot alapján az ingatlan nem beépíthető.

4.2.3 A telek általános jellemzői

1. Az ingatlan fekvése, elhelyezkedése, alakja:	köztes terület, szabályos hosszúkás téglalap	
2. Domborzati és lejtésvizonyok:	enyhén lejtős terület	
3. Csapadékviszonyok, vízrendezés:	átlagos, egyenletes eloszlású	
vízjárás, vízborítottság:	Jó vízrendezésű	
4. Talajtani jellemzők:		
Talajtípus:	réti csernozjom	
Szerkezete:	homokos	
Kötöttsége:	homok	
Hidrológiai viszonyok	változó vízellátású	
5. Tápanyag gazdálkodás:	nincs	
5. Különleges agrokémiai beavatkozás (pl. meszezés, stb.) jellege, időpontja:	nem volt	
7. A terület beépítettsége, nyitottsága:	kerítetlen	
8. A művelést gátló tereptárgyak:	nincs	
9. Az ingatlanon lévő-önálló helyrajzi számmal nem rendelkező- üzemszerű művelést szolgáló épületek, építmények, műtárgyak felsorolása:	nincs	
10. A birtokhatárok azonosíthatók? (igen/nem)	nem	
A birtokhatárok leírása:	nincs kerítve	
11. A terület művelt? (igen/nem)	nem	
12. Az ingatlanon jelenleg található növények:	-	
13. A környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	mezőgazdasági, lakó, intézmény	
14. A legcélszerűbb hasznosítás a becslő véleménye szerint:	hobbitelek	
15. A legközelebbi lakott településtől számított távolság (km)	300 m	
16. Várostól, kiemelt üdülő vagy idegenforgalmi központtól	Honnan mérve?	Inárcs
17. Meglévő infrastruktúra áram, gáz, víz, egyéb	utcában	
18. Egyéb, az ingatlan értékét befolyásoló körülmény:	kerítetlen	

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Az értékelés módszere

Az értékbecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS), a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM, valamint a 54/1997. (VIII.1.) FM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek. A forgalomképtelen ingatlanok esetében a 1/2002. (BK 8.) BM-EÜM-FVM-GM-ISM-KöM-KöViM-NKÖM-OM-SzCsM irányelv is figyelembevételre került.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A piaci érték fogalma (EVS 2016): Az a becsült összeg, amelyért az ingatlan gazdát cserélné a z értékelés időpontjában egy vásárolni szándékozó és egy eladni szándékozó között szokásos piaci feltételek szerint lebonyolított ügyletben, megfelelő marketing után, amelyben a felek tudatosan és körültekintően viselkedtek, anélkül, hogy kényszer alatt álltak volna. (EVS 1)

5.1.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

Adott ingatlan értékének meghatározására több módszer alkalmazható, ezek közül legelterjedtebb a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés, melynél az érték megállapítása már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árának a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. A módszer lényege, hogy az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése után határozzuk meg a fajlagos értéket, amit az értékelendő ingatlan érték módosító tényezőinek figyelembevételével korrigálunk.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése
- érték módosító tényezők elemzése
- a fajlagos átlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az összehasonlító vizsgálatokat egy, olyan ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (a konkrét esetben pl. tehermentes tulajdonjog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

Az értéket az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határoztuk meg.

5.1.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

Azokban az esetekben, amikor egy vagyontárgy jövedelme becsülhető, mert a tulajdonos azt bérbeadás útján hasznosítja, illetőleg lehetősége van azt bérbeadás útján hasznosítani, megbízható értéket állapíthatunk meg a hozamszámításon alapuló értékeléssel.

A szakirodalom meghatározása szerint ennél a módszernél az érték megállapítása azon az elven alapul, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozadéki értékelés esetében a számítások alapja az ingatlan bérbeadása révén elérhető jövedelem, melynek becsléséhez a vizsgált ingatlanra fennálló szerződés adatait és/vagy az ingatlanpiacon elérhető, lehetséges bérleti díj mértékét tekinthetjük kiindulási pontnak.

A hozam alapú értékelés az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségek különbségéből vezeti le annak értékét. A termőföldre vonatkozó hozam alapú értékbecslést az 54/1997. (VIII.1.) FM rendeletben foglaltak szerint számítjuk. Az ültetvények értékének becslésénél (hozam adatok hiányában) költségalapú számításal állapítjuk meg az értéket.

Termőföld értékelés speciális szabályai

Termőföld esetében a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés megegyezik az általános szabályok szerinti értékelés fent részletezett menetével, a hozadéki értékelés azonban jelentősen eltér a művelés alól kivett ingatlanok értékbecslésétől. Külterületi, az ingatlan-nyilvántartásban szántó, szőlő, gyümölcsös, kert, gyeperdő, nádas és erdő művelési ágban vagy halastóként nyilvántartott ingatlanok aktuális piaci forgalmi értékének megállapítása jellemzően a termőföld hitelbiztosítéki értéke meghatározásának módszertani elveiről szóló, 54/1997.(VIII.1.) FM rendelet előírásai szerint történik.

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

$$F_t = F_{t\acute{e}} + T\acute{e} + \acute{E}\acute{e}$$

ahol

- F_t : az ingatlan áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)
- $F_{t\acute{e}}$: a termőföld forgalmi értéke (Ft)
- $T\acute{e}$: a telepítmény áfa nélküli értéke (Ft)
(telepítmény: a termőföld hasznosítását segítő és a termőföld értékét, illetve hasznait növelő – beruházás útján megvalósuló – agrotechnikai létesítmény (haszonnövény telep, támrendszer, stb. együtt), valamint az erdő esetén – a védett vagy védelemre tervezett erdők kivételével – a faállomány)
- $\acute{E}\acute{e}$: az ingatlanon található felépítmény, pince (épületek, építmények, föld alatti raktár) áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)

A termőföld értékelését (szőlő, gyümölcsültetvény, halastó által elfoglalt földterület kivételével) a földnyilvántartásban szereplő aranykorona érték figyelembevételével kell elvégezni.

A termőföld forgalmi értékének meghatározására az alábbi képlet szolgál:

$$F_{t\acute{e}} = \frac{(P_j + B) \cdot p}{2 \cdot i} \cdot (1 + k)$$

ahol

- $F_{t\acute{e}}$: a termőföld forgalmi értéke (Ft)
- P_j : a termőföld járadék jellegű jövedelme, melyet étkezési búza kg/AK egységben (a Földművelésügyi Minisztérium által, megyei bontásban, a hivatkozott jogszabály kiadását követően közzétett adat. 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 (Ft/kg)
- i : tőkésítési kamatláb, melynek mértékét a hivatkozott jogszabály alapján a jelzálog-hitelintézet határozza meg, a mezőgazdaságnak az értékelést megelőző naptári évben számított átlagos jövedelmezősége, valamint az egyes ágazatokra jellemző tőkeigény figyelembe vételével. Jelen szakvéleményben, számításaink során a tőkésítési kamatláb mértékét 3,5%-ban határoztuk meg.
- k : a földterület számított értékét módosító ismérvek összевont hatását kifejező korrekciós tényező

A termőföld forgalmi értékének ($F_{t\acute{e}}$) a fentiek szerint számított értékét az ingatlanra jellemző ismérvek alapján korrigálni kell. Az egyes ismérvek forgalmi értékre gyakorolt egyedi hatását százaléklábbal kell jellemezni, melyek előjelhelyesen összевont értéke megegyezik a „ k ” korrekciós tényezővel.

A szakvélemény részét képező értékelési táblákban a korrekciós értékeket a piaci és a hozam alapú értékelésnél külön-külön határozzuk meg. A két korrekciós tábla közötti különbség alapvetően az, hogy míg a piaci összehasonlító módszernél a közvetlen környezetből vett termőföldek tulajdonságaihoz képest határozzuk meg az eltéréseket, addig a hozamszámításnál az országos átlagtól való eltérést vesszük figyelembe. A korrekciós tényező meghatározása során az 5.3.1.1 táblázatban foglalt tényezőket vizsgáljuk. Megfelelő körültekintéssel végrehajtott értékelés mellett a „ k ” tényező összевont értéke általában – 50 és + 50 % között van.

Erdőérték megállapítása

Üzemtervezett erdő és minőségi fafajok esetében a faérték számításokat az ú.n. soproni (a Nyugat-Magyarországi Egyetem, illetve jogelődjének Erdőmérnöki Karán az „Erdőérték és kárérték számítás” tanfolyamon oktatott) módszerrel kell elvégezni.

Az erdővagyon értéke az erdei termőhely (föld) és az erdőállomány értékéből tevődik össze. A földérték fatermési osztályok szerint fejezi ki a potenciális termőképességet a tényleges állományviszonyok alapján. Figyelembe kell venni az erdőpiac kialakulatlanágát és az értékváltozás várható irányait [gyorsan növő fafajok felértékelődése, egyéb hasznosítások (vadgazdálkodás) értéknövelő hatása].

Az erdőállomány érték meghatározásánál fiatal korban a befejezett erdő értékéből kell kiindulni, míg idősebb korban az erdőállomány fatérfogata és mellmagassági átmérői alapján kell meghatározni az értéket.

Üzemterv hiányában a fatermési osztály a faállomány becsült kora és átlagos magassága alapján állapítható meg. A fiatal korban az erdőállomány értékét annak függvényében kell kiszámítani, hogy az befejezett vagy folyamatban lévő erdősítésnek számít-e. Fiatal erdőállomány esetében először azt kell eldönteni, hogy a folyamatban levő, vagy befejezésre tervezett erdősítést állapota alkalmassá teszi-e az erdőnevelési munka folytatására. Amennyiben nem (az erdősítést meg kell ismételni), az erdőállományt értékkel figyelembe venni nem lehet. Folyamatban lévő erdősítés esetén a megadott alapértékhez hozzá kell adni a befejezett és a folyamatban lévő erdősítés különbségének az erdősítés korára eső érték részét. Befejezett erdő esetén közbesítéssel, idősebb korban a fajlagos állomány érték átmérő szerinti táblázatát használva határozzuk meg az állomány értékét.

Az erdőállomány fajlagos értékét (kitermelési érték) fatérfogat szerint az átmérő figyelembevételével kell megállapítani.

Az erdőérték számítás alapja tehát fentiek szerint az erdőtalaj + faállomány + mellékhaszonvételek (vadászat, erdei gyümölcsök, gomba stb.) értéke. Az erdőtalaj értékét a termőföld értékelésére alkalmazott módszerekkel határozzuk meg, különös figyelemmel arra, hogy itt a korrekciós tényezők vonatkozásában az erdőgazdálkodási szempontok irányadók.

5.2. Az értékelési módszerek kiválasztása

A módszerek eltérő tartalma folytán a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló és a hozam alapú, értékelés eredménye mindig eltérő. Ezek az eltérések lehetnek csekélyek, de jelentős mértékűek is, így az objektív érték meghatározásához a két érték harmonizálása szükséges, mely a kapott értékek súlyozásával történik. A szakmai szabályok szerint a végső érték megállapításánál a piaci alapú értékelés eredményének kell a legnagyobb %-os arányt képviselni.

Tekintve, hogy a termőföld hozamalapú értékelése, a fent részletezetteknek megfelelően arany korona alapú, ez pedig a mai piaci viszonyok mellett nem feltétlenül fejezi ki megfelelően a földterület valódi gazdaságosságát, a végső érték megállapításánál a piaci összehasonlító adatok alapján becsült értéket 100 %-ban vettük figyelembe.

A gyepek és legelő művelésű ágú földterületek értékét a szántó művelésű ágú termőföldek értékesítési áraiból képezzük, annak 80%-os mértékét tekintjük alapárnak.

Az erdő, fásított terület művelésű ágú földterületek értékét szintén a szántó művelésű ágú termőföldek értékesítési áraiból képezzük, annak 80%-os mértékét tekintjük alapárnak.

Haszonbérleti szerződés: az értékelt ingatlanok tekintetében haszonbérleti szerződésről és időtartamáról nincs információ.

Az erdő művelésű ágban nyilvántartott alrészletek a publikus erdészeti térképek szerint nem üzemtervezett erdők. Az erdő alrészlet értékének becslése során faértékkel nem számoltunk, mert egyrészt abból az alapvetésből indultunk ki, hogy a Helyi Építési Szabályzat alapján védelmi rendeltetésű, nem üzemtervezett erdő, másrészt a helyszíni szemlén tapasztaltak alapján megállapítható volt, hogy minőségi faállomány érintett területen nem található.

5.3. Ingatlan értékének meghatározása

5.3.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer						
Adatok	értékelt ing.	ÖH adat 1.	ÖH adat 2.	ÖH adat 3.	ÖH adat 4.	
ingatlan elhelyezkedése:	2365 Inárcs, külterület (Hunyadi utca) Hrsz: 071/2	Pest v.megye, Inárcs	Pest v.megye, Újhartyán	Pest v.megye, Dabas, Öreg országút	Pest v.megye, Ócsa	
megnevezése:	szántó	szántó	szántó	szántó	szántó	
alapterület (m ²):	1 622	2 303	3 268	10 581	3 556	
kínálat K / tényl.adásvétel T		T	K	K	K	
kínálati ár / adásvételi ár (Ft):		4 500 000	1 500 000	12 000 000	3 900 000	
kínálat /adásvétel ideje (év):		2026	2026	2026	2026	
kínálat/eltelt idő miatti korrekció:		0%	-10%	-10%	-10%	
fajlagos alapár (Ft/m ²):		1 954	413	1 021	987	
KORREKCIÓK						
eltérő alapterület		5%	5%	15%	5%	
alak, forma		0%	50%	0%	0%	
fekvés, földrajzi elhelyezkedés		-10%	10%	10%	10%	
művelési ág		0%	0%	0%	0%	
AK érték		-5%	0%	-5%	-5%	
jogi helyzet, okt. v. 1/1		5%	0%	0%	0%	
övezeti besorolás/védettség		-30%	5%	5%	5%	
közmű miatt, megközelíthetőség		0%	0%	0%	0%	
Korrigált fajlagos alapár (Ft/m ²):		1 270	702	1 276	1 135	
Fajlagos átlagár:		1 096 Ft/m²				
Ingatlan becsült piaci értéke:		1 777 712 Ft				
Ingatlan értéke kerekítve:		1 800 000 Ft				

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: Zártkerti, művelés alatt álló szántó, 8/12-ed tulajdoni hányada. 2026.01
2. adat: Külterületi nadrágszj telek, szántóként nyilvántartott. Ingatlan.com/25679912
3. adat: Külterületi, aszfalt út mellett található, szántó művelési ágú telek. Ingatlan.com/34855474
4. adat: Külterületi, aszfalt út mellett található, szántó művelési ágú telek. Ingatlan.com/34514253

Az ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

1 800 000 Ft

azaz **Egymillió-nyolcszáz-ezer- Ft .**

5.3.1.1 Korrekciók, az országos átlagtól való eltérésekre

Korrekciós tényező	alsó	felső	hozam (országos)
jogi helyzet, okt. v. 1/1	-10	0	0%
alak, forma, területi méret	-10	10	-5%
fekvés, földrajzi elhelyezkedés	-80	250	100%
megközelíthetőség, útviszonyok	-30	25	0%
domborzati és lejtéviszonyok	-30	0	0%
vízjárás rendezettsége, melioráció	-20	20	0%
öntözés feltételei	0	30	0%
művelést gátló tereptárgyak	-15	0	0%
demográfiai viszonyok	-15	15	0%
gazdálkodási tradíciók	-20	20	0%
szokásos mértéket meghaladó fagy-, jég-, vadkár val.	-70	5	0%
kerítettség	0	15	0%
esztétikai benyomás	-10	10	0%
környezeti állapot, szennyezettség	-10	5	0%
gazdasági környezet	-20	20	0%
infrastruktúra, közműellátottság	0	20	0%
a földterület természeti védettsége	-20	0	0%
kultúrállapot	-10	10	-5%
művelési ágtól eltérő hasznosíthatóság	-25	25	25%
művelési ág	-50	50	0%
AK érték	-50	50	0%
övezeti besorolás	-50	50	0%
Összesen:			115%

5.3.2. Hozadéki alapon számított értékelő és összefoglaló táblázat

ADATOK		
a	A tárgyi földrészlet 1 ha-ra jutó AK értéke	6,29 AK/ha
n _j	A termőföld megyére jellemző járadék jellegű jövedelme (étkezési búza kg/AK)	23,3
b	A környezetben kialakult ill. a tárgyi ingatlanra kötött földbérleti (haszonbérleti) díj (étk.búza/kg/AK)	35,0
p	A búza átlagára (www.magro.hu)	79 000 Ft/tonna
p₁	(Ft/kg)	79 Ft/kg
i	Tőkésítési kamatláb (%)	3,50%
t	Az értékelt földrészlet területe (ha)	0,1622 ha
	Az értékelt földrészlet Összes Aranykorona értéke	1,02 AK
Számítások		
P_j = n_j*a	Termőföld járadék jell. Jövedelme (búza kg/ha)	146,5
agrotax	Haszonbérleti díj (megyére jellemző/ha)	51 438
F_{té} = (P_j + B)*p₁ / (2*i)	Termőföld fajlagos értéke (Ft/ha)	900 190
k	A korrekció mértéke	115,0%
F_{ték} = F_{té}*(1+k)	Termőföld korr. Fajlagos forgalmi értéke (Ft/ha)	1 935 409
Az értékelt földrészlet becsült hozadéki értéke (Ft)		310 000 Ft

Az ingatlan hozamszámításon alapuló módszerrel meghatározott értéke (kerekítve):

310 000 Ft

azaz **Háromszáztízezer- Ft .**

Megjegyzés:

A fenti érték per-, igény- és tehermentes kiürített állapotra vonatkozik, az ÁFA-t nem tartalmazza.

6. AZ INGATLAN EGYEZTETETT FORGALMI ÉRTÉKE**6.1. Módszerek indoklása**

Az ingatlan értékelését kétféle módszerrel végeztük el. A piaci adatok összehasonlítását elsősorban már megvalósult ügyletek árainak és a környék piaci kínálati árainak alapján végeztük el.

A hozam alapú értékbecslést az 54/1997. (VIII.1) FM rendeletben foglaltak alapján végeztük el. A végső értéket a piaci összehasonlító elemzés eredménye adja.

Az alkalmazott módszerek	Módszer	Számított érték [Ft]	Súly [%]	Súlyozott érték [Ft]
Ingatlan értéke piaci összehasonlító módszerrel:	fő módszer	1 800 000 Ft	100%	1 800 000 Ft
Ingatlan értéke hozamalapú módszerrel:	ellenőrző módszer	310 000 Ft	0%	0 Ft
Az ingatlan egyeztetett értéke:				1 800 000 Ft

Az ingatlan egyeztetett értéke (kerekítve):

1 800 000 Ft

azaz **Egymillió-nyolcszázezer- Ft .**

7. KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

A **Rétköz Vagyonértékelő Szakiroda** által készített értékbecslői szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

1/ a szakértő az ingatlant, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlan tulajdonjogát értékeli a helyszíni szemle időpontjában megismert készütségben és állapotban;

2/ az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyionjogok érvényessége, stb.) szakértő nem végzett. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomása, és ezért felelősséget nem vállal. Nem vizsgálta az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételezte, hogy a tulajdonjog átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás (közüzemi díjak, építményadó, stb.) nem áll fenn;

3/ az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;

4/ az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálatnál nem észlelhető értékbecslő tényezőkhöz (pl.: rejtett szerkezeti hibák, épületszerkezet, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) szakértő nem vállal felelősséget;

5/ az ingatlan nyilvántartási, ill. a rendelkezésünkre bocsátott alaprajzban feltüntetett alapterületi adatok, és a valóságos vagy méret adatok eltérése miatt felelősségünket kizárjuk;

6/ az érték magában foglalja az épületek rendeltetészerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét, nem tartalmazza azonban az ingóságok vagy mobil eszközök értékét, valamint az általános forgalmi adót (kivéve a lakóingatlanokat);

7/ a szakvéleményhez csatolt iratok és dokumentumok csak az ingatlan bemutatását szolgálják;

8/ az értékelés effektív időpontjától eltelt idő, a közgazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény forgalmi értékre vonatkozó megállapításait, ezért rendszeres időközönként, illetve a körülményekben beálló lényeges változás esetén szükségessé válhat a megadott érték felülvizsgálata;

9/ nem vállalunk felelősséget olyan körülmények megléte miatt, amelyek befolyásolhatják az ingatlan értékét, korlátozhatják használhatóságát, azonban az értékelés fordulónapján nem álltak rendelkezésre, és/vagy Megbízó nem bocsátotta rendelkezésre a szakvélemény elkészítéséhez;

10/ az általunk meghatározott értékek a fentiekben vázolt feltételeken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megrendelő által történő felhasználás esetén érvényesek.

TULAJDONI LAP

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 3.
Magyarország 2370 Dabas, Bartók B.
utca 52.

Tulajdonlap-másolat
(szemle)

Ugyazonosító:
INVER/TULLAP/20260205/36278
2026.02.05

Oldal 1/1

Inárcs
Külterület, 71/2 helyrajzi szám

Inárcs, Külterület, 071/2

I. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
36741/1995.06.21

AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK

Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Művelési osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
	Szántó	6 osztály	1622	1,02

II. RÉSZ

4. Bejegyző határozat, érkezési idő:
36535/2000.06.01

Tulajdonjog

Jogállás: TULAJDONOS

Tulajdoni hányad: 1/1

Jogcím: adásvétel

Név: Borbás Erika, Születési név: Borbás Erika, Születési év: 1975, Anyja neve: Tóth Ilona

Jogosult címe: 2366 KAKUCS, Kossuth Lajos utca 1/A.

III. RÉSZ

1. Bejegyző határozat, érkezési idő:
36741/1995.06.21

Önálló szöveges bejegyzés

A 070/1, 070/20, 070/43, 070/57-58, 070/90, 070/99-100, 071 hrsz-ú ingatlanok megosztásából alakult.

2. Bejegyző határozat, érkezési idő:
33513/2010.(2009.11.27)

Vezetékjog

(a vázrajzon megjelölt területre - VMB-145/2009)

Név: ELMŰ HÁLÓZATI ELOSZTÓ KORLÁTOLT FELELŐSSÉGŰ TÁRSASÁG

Jogosult címe: 1117 BUDAPEST, Hengermalom út 18.

Az E-hiteles tulajdonlap-másolat tartalmá 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.

TULAJDONI LAP VÉGE

TÉRKÉPMÁSOLAT

Pest Vármegyei Kormányhivatal
Dabas 2372 Dabas, Bartók Béla u. 52. Pf. 21.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

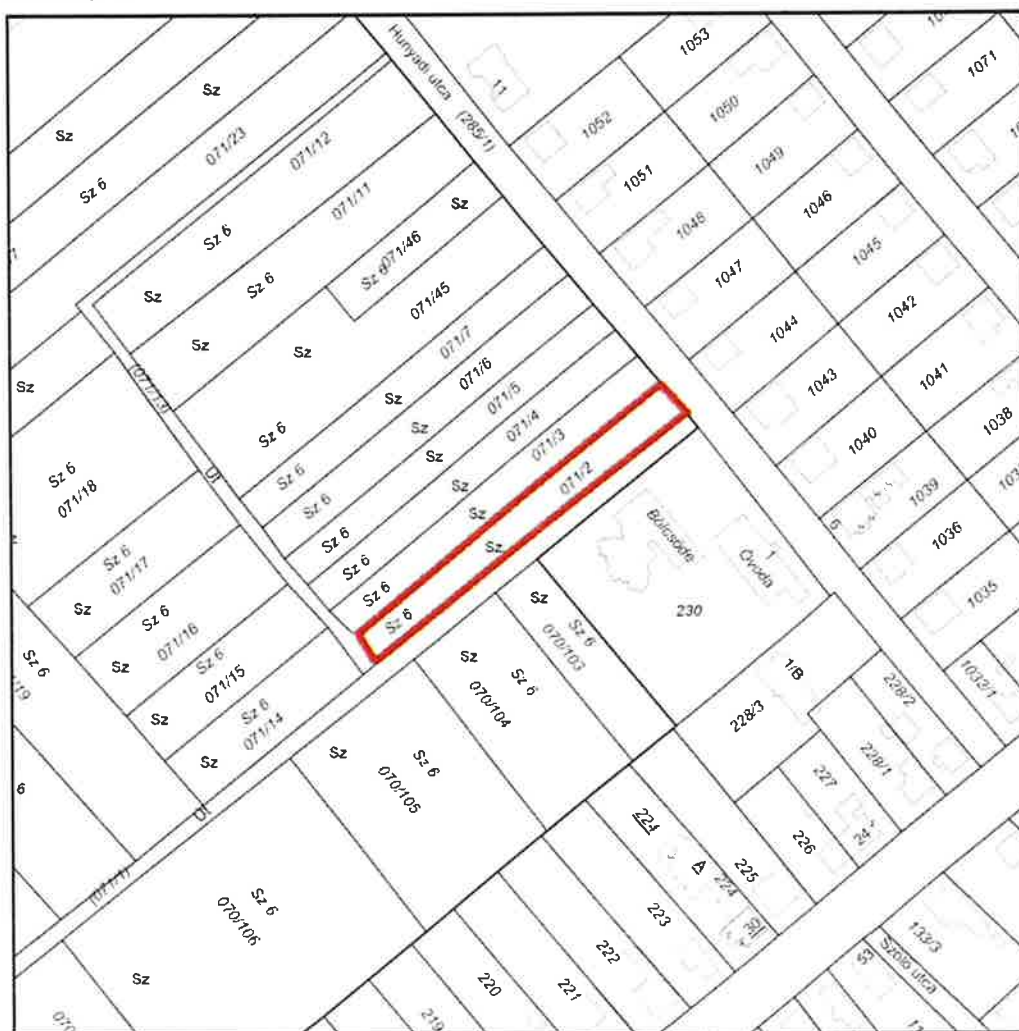
2026.02.09 16:23:06

Helyrajzi szám: INÁRCs külterület 71/2

Megrendelés szám: 7/235/2026

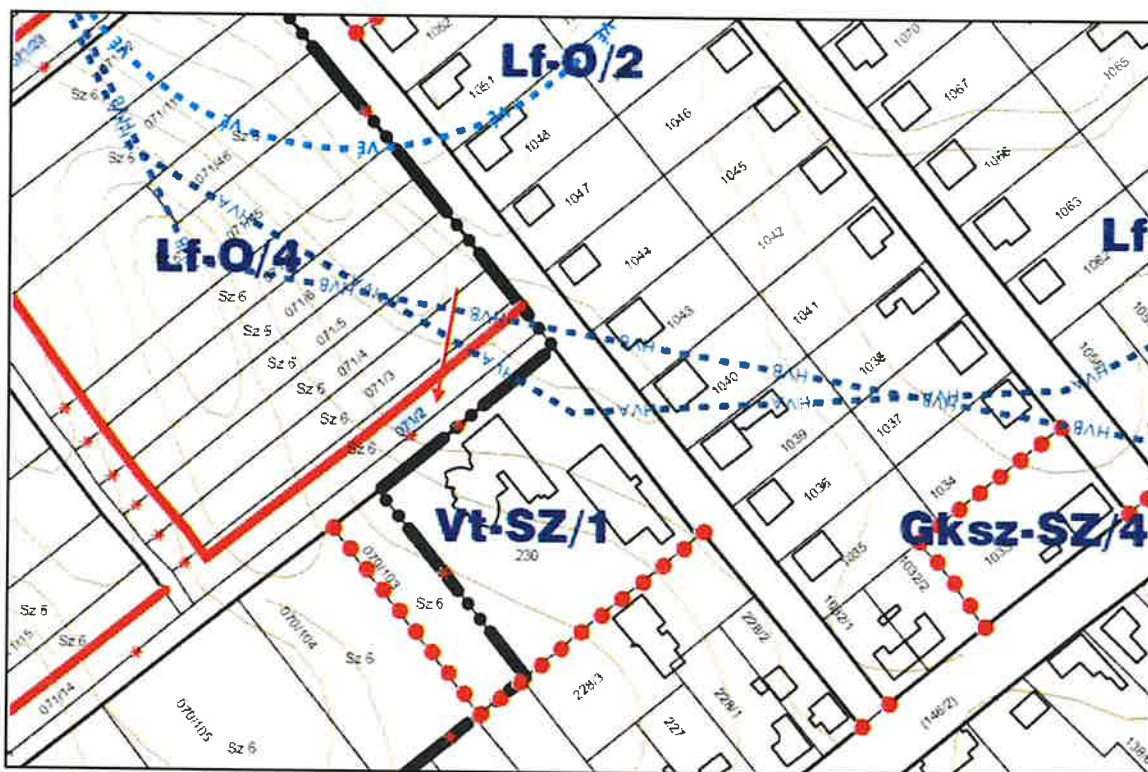
Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 26781870002026



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méreték levételére nem használható!

ÖVEZETI BESOROLÁS



ÖVEZETI LEÍRÁS

22. Falusias lakó építési övezet (Lf)

26. § (1) A szabályozási terven Lf jellel jelölt falusias lakó építési övezet, mely elsősorban lakóépületek, illetve ezekhez kapcsolódó mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosság ellátását szolgáló, környezetre jelentős hatást nem gyakorló kereskedelmi szolgáltató építmények elhelyezésére szolgál.

(2) A falusias lakó építési övezetben elhelyezhető épület:

a) lakó.

b) a lakófunkciót nem zavaró hatású, a mező- és erdő gazdálkodáshoz kapcsolódó épületek, építmények (pl.: terménytároló, pajta, gépszín, géptároló, állattartó épület, pince), egyéb nem zavaró hatású gazdasági-, kisüzemi-, kisipari épület, kézműipari építmény).

c) a helyi lakosság ellátását szolgáló kiskereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó

d) a 800m²-t meghaladó telken:

da) hitéleti, nevelési, oktatási, egészségügyi, szociális, kulturális

db) szállás jellegű

dc) igazgatási, iroda

rendeltetést is tartalmazhat.

(2/a) Falusias lakóterület építési övezetében nem helyezhető el munkásszállás rendeltetés.

(3) Falusias lakó építési övezet építési telkein legfeljebb egy, legfeljebb kétlakásos lakóépület helyezhető el.

(4) A falusias lakóterület építési övezetében, új építési telek kialakítása esetén, a legkisebb telekszélesség:

a) a Bajcsy-Zsilinszky út (913 hrsz.) – Perényi köz (885 hrsz.) – Honvéd utca (847/2 hrsz.) – Barizs köz (847/1 hrsz.) által lehatárolt tömbben nincs rögzítve.

b) mindenhol máshol 18 méter.

(5) Falusias lakóterület építési övezetében, telkenként legfeljebb egy darab lakó rendeltetés helyezhető el.

a) a Hóvirág utca (1902/1 hrsz.) – 1913/1 hrsz.-ú út – 022/26 hrsz.-ú út által határolt tömbben; valamint

b) a 1309/3-1903/22 hrsz.-ú ingatlanok – 071/33 hrsz.-ú út – 212-225 hrsz.-ú ingatlanok – 070/103 hrsz.-ú ingatlan – 230 hrsz.-ú ingatlan – Hunyadi utca (285/1 hrsz.) által határolt tömbben.

27. § (1) Az LF-O/1 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:

a) a kialakítható telek legkisebb területe: 600 m²;

b) a beépítési mód: oldalhatáronálló

c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%;

d) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m

e) a közműellátás mértéke és módja: teljes

f) a zöldfelület legkisebb mértéke: 40%

g) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%.

(2) Az LF-O/2 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:

a) a kialakítható telek legkisebb területe: 800 m²;

b) a beépítési mód: oldalhatáronálló

c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%

d) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m

e) a közműellátás mértéke és módja: teljes;

f) a zöldfelület legkisebb mértéke: 40%

g) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%

(3) Az LF-O/3 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:

a) a kialakítható telek legkisebb területe: 900 m²;

b) a beépítési mód: oldalhatáronálló;

c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%;

d) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m;

e) a közműellátás mértéke és módja: részleges

f) a zöldfelület legkisebb mértéke: 40%,

g) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%

(4) Az LF-O/4 jelű építési övezetben a következő telekalakítási és beépítési paramétereket kell alkalmazni:

a) a kialakítható telek legkisebb területe: 900 m²;

b) a beépítési mód: oldalhatáron álló;

c) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 30%;

d) épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 5,0 m;

e) a közműellátás mértéke és módja: teljes.

f) a zöldfelület legkisebb mértéke: 40%,

g) terepszint alatti beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 40%

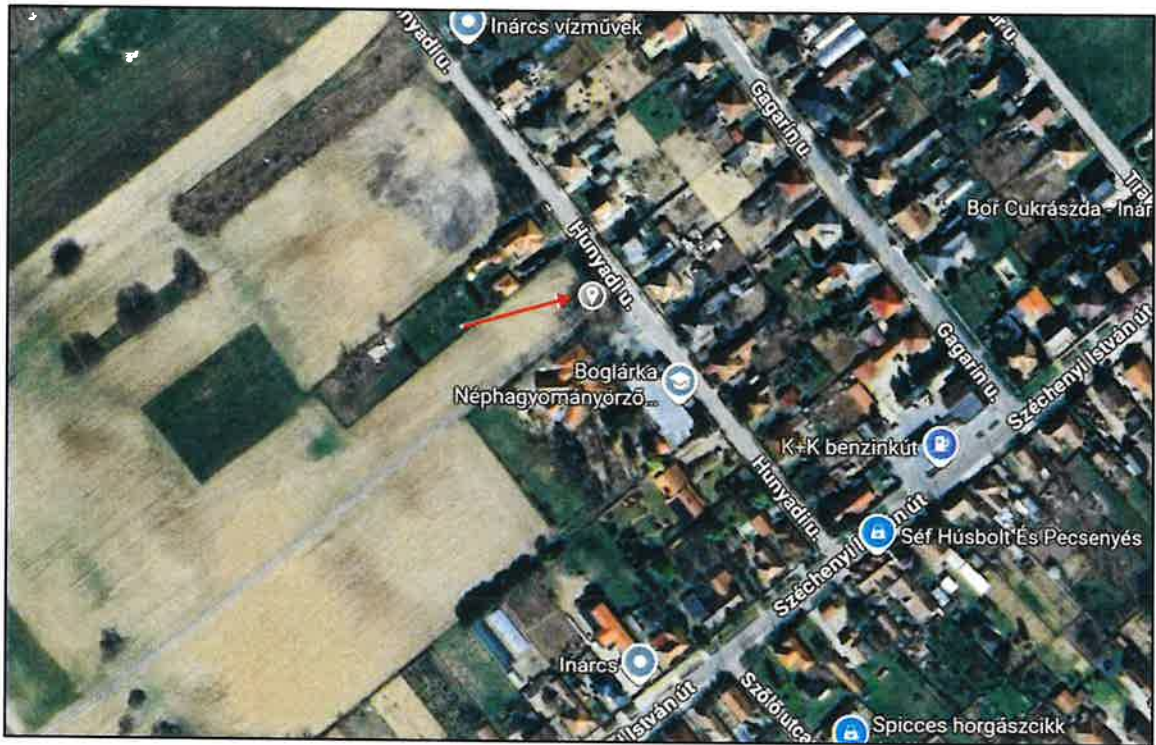
h) az építési övezetben a telekalakítást telektömböként egységesen kell végrehajtani."

A fentiek alapján Ináracs területén a lakóterületi építési övezetek telkein kétfalakos lakóépületek is elhelyezhetők, így telekmérettől és lakásnagyságtól függően többszörös használati intenzitás, terhelés is kialakulhat a szomszédos telkekhez képest. Annak érdekében, hogy a lakások száma ne emelkedhessen a kialakult lakássűrűség mértéke fölé, indokolt a létesíthető lakások számának csökkentése.

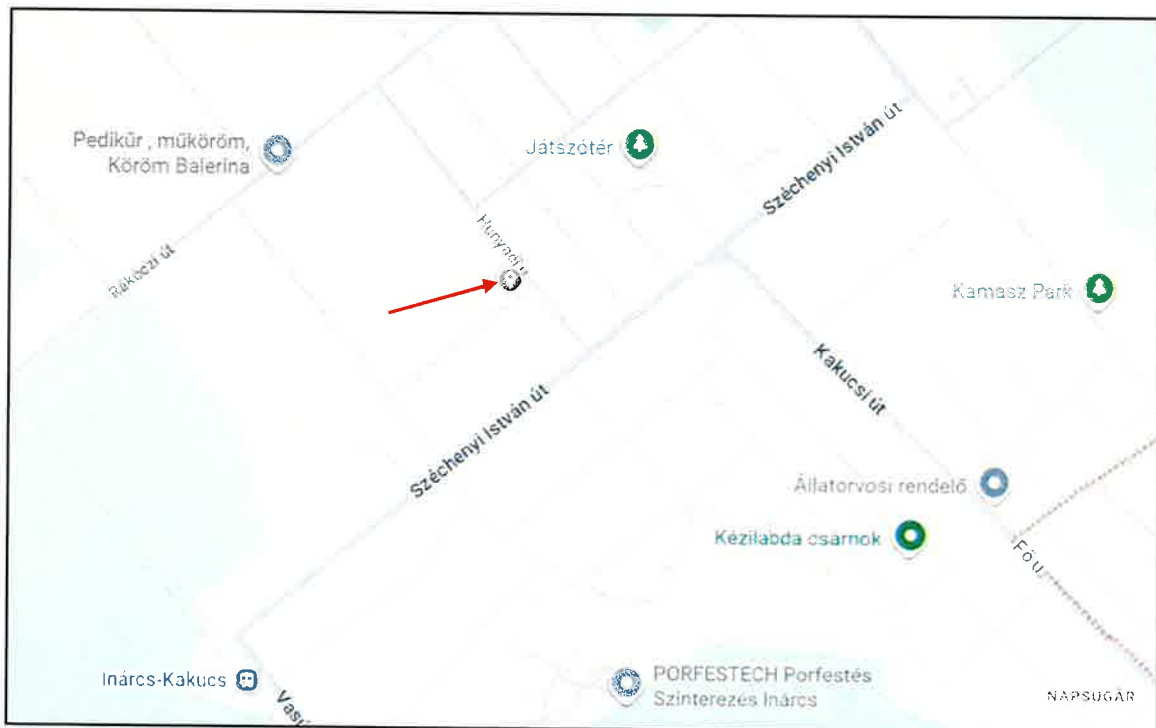
KÖZMŰTÉRKÉP



AZ INGATLAN MŰHOLDAS ELHELYEZKEDÉSE



AZ INGATLAN TÉRKÉPES ELHELYEZKEDÉSE



FOTÓDOKUMENTÁCIÓ



01. utcakép – Hunyadi utca



02. környező ingatlan



03. környező ingatlan



04. vizsgált terület



05. utcafront



06. vizsgált terület



07. vizsgált terület



08. vizsgált terület



09. vizsgált terület



10. vizsgált terület



11. vizsgált terület



12. vizsgált terület