



## Zsombó Nagyközség Polgármesterétől

6792 Zsombó, Alkotmány u. 3.  
Telefon: 62/595-555, fax: 62/595-556  
E-mail: [polgarmester@zsombo.hu](mailto:polgarmester@zsombo.hu),  
web: [www.zsombo.hu](http://www.zsombo.hu)

Iktatószám: ZS/2787- 7/2022

Ügyintéző: Pálfi Bernadett

**Tárgy:** Zsombói külterületi úthálózat fejlesztésében területszerzések

**Melléklet:** - megvásárolandó területek listája

- 3 db értékbecslés

### Zsombó Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének

#### Tisztelt Képviselő-testület!

Zsombó Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a 89/2021. (VII.9.) Kt. határozatával döntött arról, hogy a külterületi helyi közutak fejlesztésére (felhívás kódszáma: VP6-7.2.1.1-21) pályázatot nyújt be. A megvalósítási helyszínek a Zsombó, Dózsa dűlő I. út (Zsombó külterület 0153/41 hrsz.), a Dózsa dűlő II. út (Zsombó külterület 0163/3 és 0163/4 hrsz.), és a Ménesjárás dűlői út (Zsombó külterület 034 és 017 hrsz.) egy-egy szakasza, összesen 2018,4 méter hosszan. A benyújtott pályázat 2022. január 4-én támogatásban részesült.

A pályázat megvalósításához, a megfelelő útszélesség kialakításához az utak mellett kisebb-nagyobb területek megszerzése szükséges. A területszerzés 50 db ingatlant érint, összesen 0,6688 ha területtel. A beruházás előkészítése érdekében megbízam egy földmérőt az érintett helyszínek felmérésével, változási vázrajzok és területkimutatás elkészítésével. Az ingatlanok piaci értékének meghatározásához felkértem Kiss Zoltán értékbecslőt, akinek a mellékelt szakvéleményei tartalmazzák a termőföldek jelenlegi forgalmi értékeit. Az értékbecslések a Zsombó külterület 019/151 hrsz., a 0160/8 hrsz. és a 0153/70 hrsz-ú területeken készültek, amelyek a három érintett útszakasz jellemző ingatlanai. Az értékbecslés átlagosan 185 Ft/m<sup>2</sup> árat állapított meg. A területszerzésekről előzetesen egyeztettem az érintett ingatlantulajdonosok többségével, akik 200 Ft/m<sup>2</sup> áron hajlandók eladni a területeket az önkormányzatnak kisajátítást megelőző adásvétellel. Az eddigi kisajátítási eljárások tapasztalatai azt mutatják, hogy az eljárás hosszadalmas és a kisajátítás költsége jelentősen meghaladhatja az értékbecslés által megállapított 185 Ft/m<sup>2</sup> és a tulajdonosok által elfogadott 200 Ft/m<sup>2</sup> ár közötti különbséget ingatlanonkénti összegét, ezért javaslom a 200 Ft/m<sup>2</sup> vételár megajánlását az ingatlantulajdonosoknak.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület felhatalmazását ahhoz, hogy a kisajátítást megelőző vételi ajánlatokat az ingatlantulajdonosoknak 200 Ft/m<sup>2</sup> áron megtegyem, velük adásvételi szerződést kössék, illetve ennek elutasítása vagy az adásvétel más okból (pl. ismeretlen tulajdonos) történő meghiúsulása esetén kisajátítási eljárást kezdeményezzek a Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatalnál.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

\_\_\_\_\_/2022. (IX.23.) Kt. határozat

**Tárgy:** Zsombói külterületi úthálózat fejlesztésében területszerzések

## HATÁROZATI JAVASLAT

- 1.) Zsombó Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: képviselő-testület) kezdeményezi a VP6-7.2.1.1-21 kódszámú, Külterületi helyi közutak fejlesztése pályázat megvalósításához szükséges, a Zsombó Dózsa dűlő I. utat (Zsombó külterület 0153/41 hrsz.) érintő, a mellékelt táblázat I. pontja szerinti területek megvásárlását az ingatlantulajdonosoktól 200 Ft/m<sup>2</sup> áron.
- 2.) A képviselő-testület kezdeményezi a VP6-7.2.1.1-21 kódszámú, Külterületi helyi közutak fejlesztése pályázat megvalósításához szükséges, a Zsombó Dózsa dűlő II. utat (Zsombó külterület 0163/3, 0163/4 hrsz.) érintő, a mellékelt táblázat II. pontja szerinti területek megvásárlását az ingatlantulajdonosoktól 200 Ft/m<sup>2</sup> áron.
- 3.) A képviselő-testület kezdeményezi a VP6-7.2.1.1-21 kódszámú, Külterületi helyi közutak fejlesztése pályázat megvalósításához szükséges, a Zsombó Ménésjárás dűlői utat (Zsombó külterület 034, 017 hrsz.) érintő, a mellékelt táblázat III. pontja szerinti területek megvásárlását az ingatlantulajdonosoktól 200 Ft/m<sup>2</sup> áron.
- 4.) A képviselő-testület felhatalmazza Gyuris Zsolt polgármestert, hogy a kisajátítást megelőző vételi ajánlatot közölje az 1.) - 3.) pont szerint érintett ingatlanok tulajdonosaival, a területszerzés érdekében a szükséges jognyilatkozatokat és intézkedéseket az önkormányzat nevében megtegye.
- 5.) A képviselő-testület felhatalmazza Gyuris Zsolt polgármestert, hogy amennyiben az 1.) - 3.) pont szerint érintett bármely ingatlan adásvétele bármely okból meghiúsul, akkor a külterületi helyi közutak fejlesztése, mint közérdekű cél megvalósítása érdekében kisajátítási eljárást kezdeményezzen a Csongrád-Csanád Megyei Kormányhivatalnál, a kisajátítási eljárásban az önkormányzatot teljes jogkörrel képviselje és az egyéb szükséges intézkedéseket megtegye.
- 6.) A képviselő-testület felkéri dr. Sziromi Márta jegyzőt, hogy az 1.) - 3.) pont szerint érintett ingatlanok vételárának fedezetét Zsombó Nagyközség Önkormányzata 2022. évi költségvetés beruházás kiemelt előirányzat terhére biztosítsa.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Gyuris Zsolt polgármester

**Határozatról értesül:**

- 1.) Gyuris Zsolt polgármester
- 2.) dr. Sziromi Márta jegyző
- 3.) Zsótérné Makra Ibolya adó-, pénzügyi és gazdálkodási csoportvezető
- 4.) Irattár

Zsombó, 2022. szeptember 20.

Tisztelettel:



  
Gyuris Zsolt  
polgármester

16/2. Azami  
melléklet

**Zsombói külterületi úthálózat fejlesztésében területszerzések**

	Sorszám	Hrsz	Területi igénybevétel		Művelési ág
			terület (ha)	Ak	
<b>I. DÓZSA DÚLÓ I. út (hrsz.: Zsombó külterület 0153/41),</b>					
	1.	0153/51	0,0086	0,07	sz6
	2.	0153/52	0,0056	0,00	T
	3.	0153/53	0,0028	0,02	sz6
	4.	0153/54	0,0005	0,004	sz6
	5.	0153/67	0,0021	0,02	sz6
	6.	0153/68	0,0013	0,01	sz6
	7.	0153/85	0,0072	0,00	T
	8.	0153/58	0,0070	0,06	sz6
	9.	0153/60	0,0096	0,08	sz6
	10.	0153/61	0,0306	0,24	sz6
	11.	0153/69	0,0048	0,04	sz6
	12.	0153/70	0,0047	0,04	sz6
	13.	0153/36	0,0084	0,067	sz6
<b>II. DÓZSA DÚLÓ II. (hrsz: Zsombó külterület 0163/3, 0163/4)</b>					
	1.	0160/7	0,0133	0,00	T
	2.	0160/8	0,0799	0,64	sz6
	3.	0160/29	0,0957	0,77	sz6
	4.	0165/5	0,008	0	k.b.t
	5.	0166/6	0,0049	0,02	sz7
<b>III. MÉNESJÁRÁS DÚLÓI ÚT (hrsz: Zsombó külterület 034, 017)</b>					
	1.	014/136	0,0061	0,00	v.á.
	2.	014/86	0,0055	0,00	v.á.
	3.	014/46	0,0059	0,02	L4
	4.	014/48	0,0084	0,03	L4
	5.	014/139	0,0242	0,76	N2
	6.	014/15	0,0019	0,01	L3
	7.	014/118	0,0251	0,19	L3
	8.	014/144	0,0107	0,045	sz7
	9.	014/143	0,0059	0,025	sz7
	10.	014/67	0,0009	0,004	sz7
	11.	031/3	0,0046	0,04	sz6
	12.	031/22	0,0020	0,02	sz6
	13.	031/21	0,0027	0,02	sz6
	14.	031/20	0,0009	0,01	sz6
	15.	031/19	0,0010	0,01	sz6
	16.	031/18	0,0027	0,02	sz6
	17.	031/17	0,0023	0,02	sz6
	18.	031/16	0,0006	0,00	sz6
	19.	031/2	0,0048	0,04	sz6
	20.	031/7	0,0046	0,04	sz6
	21.	031/6	0,0178	0,14	sz6
	22.	031/15	0,0026	0,02	sz6

23.	019/151	0,0510	0,41	sz6
24.	019/149	0,0436	0,35	sz6
25.	019/141	0,0179	0,39	Gy3
26.	019/145	0,0089	0,07	sz6
27.	019/144	0,0077	0,06	sz6
28.	019/115	0,0071	0,06	sz6
29.	019/114	0,0062	0,05	sz6
30.	019/106	0,0054	0,04	sz6
31.	024/1	0,0662	0,53	sz6
32.	019/135	0,0186	0,15	sz6

0,6688

Összesen:

<b>Jelmagyarázat:</b>
T-tanya
v.á.-vizállás
sz-szántó
gy-gyep
l-legelő
n-nádas
k.b.t- kivett beépítetlen terület

16/3. számú  
melléklet

# TERMŐFÖLD ÉRTÉKBECSLÉS

**6792 - Zsombó, külterület hrsz.: 0160/8.  
sz. ingatlanról**

**(Hrsz.: Külterület 0160/8.)**



K e c s k e m é t, 2022. 09. 19.

Egyszerűsített értékbecslés

Készítette:  
Kiss Zoltán

## **I. Összefoglaló értékelési bizonyítvány**

**Ingatlan címe:** 6792 Zsombó, külterület hrsz.: 0160/8.

**Tulajdon viszonyok:** hrsz 0160/8 : Katona Imre József 1/2, Katona Imre Józsefné 1/2

**Értékelés célja:** Zsombó Nagyközség Önkormányzata megbízásából az ingatlan területéből 799 m<sup>2</sup> nagyságú rész forgalmi értékének meghatározása.

### **Ingatlan jellemzése:**

**Hrsz.: 0160/8:** A terület nagysága összesen: 6925 m<sup>2</sup> ebből értékelt: 799 m<sup>2</sup>  
Aranykorona értéke tul. lap: 5.54 AK ebből értékelt: 0,64 AK  
Megközelíthetősége: földúton, gépjárművel  
Koordinátái: É: 46.334232, K: 19.961288

**Értékmeghatározás:** piaci összehasonlító adatok alapján történik

**A Zsombó, külterület hrsz.: 0160/8-as helyrajzi számú szántó (természetben szántó) 799 m<sup>2</sup> nagyságú területének forgalmi értéke piaci összehasonlító módszer alapján:**

**146.000.- Ft**



## **II. Az értékelés körülményei**

**Az értékbecslés tárgya, célja:** Zsombó Nagyközség Önkormányzata megbízásából a Zsombó külterület hrsz 0160/8 szántó területéből 799 m<sup>2</sup> nagyságú terület piaci értékének a meghatározása.

**Az értékbecslést végző:** Kiss Zoltán értékbecslő

**A helyszíni szemle időpontja:** 2022. 09. 17.

**A helyszíni szemle módja:** Az értékelés szemrevételezés alapján történt.

**Szemlén részt vettek:** Kiss Zoltán, Gyuris Zsolt

**Az értékbecslés időpontja:** 2022. 09. 19.

## **III. Az ingatlant azonosító adatok**

**Az ingatlan címe:** 6792 Zsombó külterület hrsz 0160/8.

**Az ingatlan helyrajzi száma:** 0160/8

**GPS koordinátái:** É: 46.334232, K: 19.961288

**Közigazgatási hovatartozása:** Csongrád – Csanád Megyei Kormányhivatal

**Az ingatlan művelési ága:** szántó

**Minőségi osztálya:** 6 min. o.

**Az ingatlan területe:** 6925 m<sup>2</sup> ebből értékelt 799 m<sup>2</sup>

**Az ingatlan nyilvántartásban feltüntetett aranykorona értéke:** 5,54 Ak ebből értékelt: 0,64 AK

**Az ingatlan telekkönyvbe bejegyzett tulajdonosa:** Katona Imre József 1/2, Katona Imre Józsefné 1/2

**A terület művelője:** A tulajdonosa műveli.

**Az ingatlanon fennálló egyéb terhek:** 2022.09.16-i dátumú, nem hiteles tulajdoni lap alapján.

**a) Jelzálogjog:** -

**b) Elidegenítési és terhelési tilalom:** -

**c) Szolgalmi jog:** Vezetékjog: Érintett terület: 288 m<sup>2</sup>, az okiratba foglalt tartalommal. (E-81/2008. MKEH határozatszám:996-1/2009. VM.). Jogosult: MVM Démász Áramhálózati Kft.

## **IV. A termőföld ingatlan adottságainak leírása**

### **Az ingatlan alakja:**

Szabályos négyzet (téglalap) alakú.

### **Az ingatlan fekvése, elhelyezkedése, megközelíthetősége:**

Zsombó Csongrád megye Duna-Tisza közti homokhátságon terül el, Szeged központjától 16 km-re, a kiskunmajsai út mellett. Szomszédos települések: Szeged, Bordány, Forráskút, Balástya és Szatymaz községek. Zsombó megközelíthető közúton - az M5-ös autópálya felől a Szeged-Északi kijárat, valamint a Balástya – Forráskúti kijárat felől. - Szeged irányából Kiskundorozsma városrészen keresztül a Szeged-Kiskunmajsai úton, - Kiskunmajsai irányából a Szeged-Kiskunmajsai úton, - Kiskunhalas – Szegedi útról 2 km-es átkötő út vezet a település központjába, - Az 5-ös út felől Szatymazon át. Településre rendszeresen közlekednek a volán társaságok helyközi és távolsági járatai. A vonattal érkezők a Budapest – Szeged vasútvonalon a szatymazi állomásról és Szegedről is autóbusz csatlakozással érhet.

A vizsgált földterület a település központjától kb. 1,6 km-re van ÉNY-i irányban a települést Forráskúttal összekötő műúttól kb. 160 m földúton megközelíthető.

### **Domborzati és lejtésviszonyok:**

A vizsgált földterület sík felszínű.

### **Csapadékviszonyok, vízjárás, vízborítottság, vízrendezés, természeti adottságok:**

A csapadékösszeg évi átlaga 530-570 mm, a vegetációs időszaké 310-320 mm. A vízrendezés nem okoz problémát. A vizsgált ingatlan térségében meliorációra nincs szükség.

### **Talajtani jellemzők:**

Talajtípusa laza homok. Termőképessége, humusztartalma gyenge.

A mezőgazdasági termelés legfontosabb alapja a termőföld, melynek minősége nagymértékben befolyásolja a rajta termesztett kultúrák milyenségét, vagyis a földhasználatot.



A jó minőségű termőföldnek és a kedvező éghajlatnak köszönhetően Csongrád-Csanád megye átlag feletti mezőgazdasági potenciállal rendelkezik. Ez a megye adja az ország mezőgazdasági termelésének 6,2%-át. Jelentős szerepet tölt be a megye gazdaságában, részesedése a megye bruttó hozzáadott értékéből meghaladja 7%-ot (országos szinten nem éri el a 4%-ot). A vetésszerkezeten belül meghatározó volt és maradt a gabonatermesztés súlya (60-70 százalék körüli). A búza és kukorica mögött a harmadik legnagyobb területen termelt napraforgó szerepe erősödik, a cukorrépáé – a térség cukorgyárainak bezárásával – folyamatosan gyengül. A vöröshagyma, a fűszerpaprika-, a gyökérzöldség-, és a fokhagymatermelés terén az országos termelés felét a megye tájkörszetei (Makó, Szeged) adják.

**Tápanyag gazdálkodás:**

A szántó évente a kultúrnövény igényeinek megfelelő műtrágyát kap.

**A terület beépítettsége, nyitottsága:**

A területe nem beépített.

**A művelést gátló tereptárgyak:**

A területen művelést befolyásoló tereptárgyak nem láthatóak.

**A birtokhatárok leírása:**

A birtokhatárok szemrevételezéssel viszonylag könnyen beazonosíthatóak, mivel 1 oldalról út, többi oldalról szántók határolják.

**Természeti védettség:**

A környékben természetvédelmi terület nem található.

**A környező ingatlanok jellemző hasznosítása:**

A vizsgált ingatlan szomszédságában főként szántóföldek, tanyás ingatlanok találhatóak.

**A legcélszerűbb hasznosítás a becslő szerint:**

A tulajdoni lap szerint szántó, mely továbbra is szántónak alkalmas, jelenleg vetésre előkészített állapotban.

**Meglévő infrastruktúra:**

A szántó területére nem került közmű lekötésre.

## **Övezeti besorolása: Má-2**

Má-2 jelű, általános mezőgazdasági terület övezetben

- a) épület a közterületi telekhatártól 5 méter távolságra építhető, mely vonalra a közterület felőli homlokzat legalább 50 %-ának illeszkednie kell,
- b) az övezeti besorolás szerinti épület csak lakóépület lehet,
- c) épület a nem közterületi telekhatároktól legalább 6 méterre építhető,
- d) épület, épületrész a közterületi telekhatártól 50 méternél távolabb nem építhető,
- e) épület legfeljebb 4,5 méter épületmagassággal építhető,
- f) nagyüzemi állattartási épület nem helyezhető el.

(3) A szabályozási terven ábrázolt „Országos Ökológiai hálózat” egyes elemei, azaz „magterület”, „ökológiai folyosó”, „pufferterület” által érintett területen birtokközpont nem alakítható ki.

### **Az ingatlan értékét befolyásoló körülmény:**

Az ingatlan értékét pozitívan befolyásoló tényezők: az értékelt termőföld belterülethez közel illetve jórészt aszfalozott úton megközelíthető.

Az ingatlan értékét negatívan befolyásoló tényezők: a szántóterület gyengébb aranykorona értékű homoktalaj.

**A környék gazdasági jellemzése:** Csongrád-Csanád megye mezőgazdasági szempontból egyik legjelentősebb megyénk, az ország éléstára. Földrajzi adottságai, a sok napsütés és a folyók közelsége kiváló termőfölddé teszik a területet. A megye nevezetességén, a szegedi fűszerpaprikán kívül a gabona-, zöldség- és gyümölcsstermesztés is kiemelkedő jelentőségű. Az ország vöröshagyma-, fokhagyma-, fűszerpaprika- és gyökérzöldségtermésének felét Makó és Szeged körzete adja. Országszerte ismert a makói vöröshagyma és a szatymazi őszibarack. Csongrád-Csanád megye államilag elismert bortermő területei Pusztamérges és Csongrád környéke. Szentesen fehér paprika termesztése és baromfifeldolgozás folyik. Szegeden található az ország egyik leghíresebb húszüze, a Pick. A környék gazdasági helyzetét nagyban befolyásolja Szeged megyeszékhely közelsége. Zsombó lakosságának többsége Szegedre megy dolgozni,

illetve helyben dolgozik kisebb nagyobb vállalkozásban (pl. sörfözde) kisebb része a mezőgazdaságban dolgozik. Szegedtől távolodva egyre inkább az emberek fő megélhetési forrását a mezőgazdaság jelenti.

**Ingtatlanpiaci környezete:** Zsombó ingatlanpiacára a közeli megyeszékhely gyakorol nagy hatást. A településen a központban már megtalálhatók társasházak és kereskedelmi, szolgáltató egységek, de jellemzően a családi házak teszik ki döntően az ingatlankínálatot. A jelenlegi gazdasági válság az ingatlanpiacra negatív hatást gyakorolt, az értékesítések árait csökkentette, az értékesítés ideje meghosszabbodott. Az ingatlanforgalom a településen közepesnek tekinthető. Az ingatlan várhatóan forgalomképes lesz. Zsombó fejlődését a megyeszékhelyről az olcsó telekárak miatt kitelepültek növelték meg. A kitelepülés nem állt meg, mivel a telekárak az átlagos megyei telekárakhoz képest egy harmada.

**Összefoglaló:** A vizsgált 0160/8 hrsz a tulajdoni lapon szántó, mely természetben is szántóként hasznosított, így a hozamszámítás és aranykorona érték tekintetében is a 6-os min. o. 6925 m<sup>2</sup>, 5.54 Ak értékkel számolható. A területen művelést gátló tereptárgy nem található, a birtokhatárok szemrevételezéssel viszonylag könnyen beazonosíthatóak, mivel a szántót út illetve szintén szántók határolják. Az értékelt szántó terület a Dózsa dűlőben található, Zsombó Nagyközség Önkormányzata az utca esetleges további kialakítása miatt kívánja megvásárolni a földterület egy részét. A 0160/8 hrsz-ból 799 m<sup>2</sup> nagyságú, 0,64 AK értékű, 6-os min. o-ban elhelyezkedő területrészt vásárolnának meg, melyre vonatkozik az értékbecslés.

## V. Az ingatlan értékbecslésénél alkalmazott módszerek

### V. 1. A szántó értékbecslése piaci összehasonlító adatok elemzésével

#### **Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés**

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

1. Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot 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.

2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismerveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület  $m^2$ -re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl.  $m^3$ , szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Használati szempontok
2. Telekadottság
3. Infrastruktúra
4. Környezeti szempontok
5. Alternatív hasznosítás szempontjai
6. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

6. Végső érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.



**Az ingatlan részei: 0160/8 hrsz**

megnevezése:	szint	nettó alapterülete:	korrekció:	redukált alapterület
szántó		799,0 m <sup>2</sup>	100 %	799,0 m <sup>2</sup>
összesen:		összesen: 799 m <sup>2</sup>		

**Piaci összehasonlító adatok:**

	1	2	3	4	5
Település	Zsombó	Sándorfalva	Bordány	Szatymaz	Ruzsa
Utca	külterület	külterület	külterület	külterület	külterület 080/22
Átlagos AK értéke	7,7 Ak/ha	13,89 Ak/ha	12,2 Ak/ha	9,44 Ak/ha	8,27 Ak/ha
Típusa	szántó	gyümölcsös (szántó)	szántó	kivett tanya, szántó, rét	szántó, rét
Jellemzői	1/1 tulajdoni hányad, sík felszínű, 0,77 AK. advét: 2022	1/1 tulajdoni hányad, sík felszínű, szántóként hasznosított, 8,3 AK. advét: 2022	1/1-ed tulajdoni hányad, sík felszínű, 12,2 AK. advét: 2022	2800/5677 tul. hányad, kivett tanya, szántó és rét művelési ágú, villany közmű, fűt kút 5,36 AK.	sík felszínű, 1/1 tul. Hányad, szántó, rét művelési ág. 9,36 AK. Advét: 2022
Telek területe	967 m <sup>2</sup>	5 973 m <sup>2</sup>	10 000 m <sup>2</sup>	5 677 m <sup>2</sup>	11 309 m <sup>2</sup>
<b>Számított alapterület</b>	<b>967 m<sup>2</sup></b>	<b>5 973 m<sup>2</sup></b>	<b>10 000 m<sup>2</sup></b>	<b>2 800 m<sup>2</sup></b>	<b>11 309 m<sup>2</sup></b>
<b>Eladási vagy kínálatiár</b>	<b>200 000 Ft</b>	<b>850 000 Ft</b>	<b>2 000 000 Ft</b>	<b>800 000 Ft</b>	<b>1 619 158 Ft</b>
Kínálati ár korrekció	0	0	0	0	0
Alapterület miatt	0	5	10	5	10
Fekvés, földrajzi elhelyezkedés	0	0	-5	0	0
Megközelíthetőség, útviszonyok	0	5	0	0	0
Domborzati, lejtési viszony	0	0	0	0	0
Vízjárás rendezettsége, meliorác	0	0	0	0	0
Öntözés feltételei	0	0	0	-10	0
Művelést gátló tereptárgyak	0	0	0	0	0
Demográfiai viszonyok	0	0	0	0	0
művelési ág miatt	0	0	0	-20	0
Szokásos mértéket meghaladó fagy-jég-vadkár valószínűsége	0	0	0	0	0
Egy hrsz -on található	0	0	0	0	0
Észtétikai benyomás	0	0	0	0	0
Környezeti állapot, szennyezettség	0	0	0	0	0
Gazdasági környezet	0	0	0	0	0
Infrastruktúra, közmuellátottság	0	0	0	0	0
A földterület természeti védeltség	0	0	0	0	0
Aranykorona érték miatt	0	-5	-5	-5	0
Haszonbérlet miatt	0	0	0	0	0
Fajlagos ár:	207 Ft/m <sup>2</sup>	149 Ft/m <sup>2</sup>	200 Ft/m <sup>2</sup>	200 Ft/m <sup>2</sup>	157 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Átlagos fajlagos ár</b>	<b>183 Ft/m<sup>2</sup></b>				

**Az ingatlan becslült forgalmi értéke piaci összehasonlító módszerrel:**

**146 000 Ft**

## A termőföld értékelése hozamszámításon alapuló módszerrel

A vizsgált termőföld értékét hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel is meg lehet határozni. A módszer lényege, hogy az ingatlan jövőbeni hasznából, elérhető tiszta, adózás utáni jövedelméből kell következtetni annak jelenlegi értékére.

### A 6792 Zsombó, külterület 0160/8 hrsz-ú ingatlan 799 m<sup>2</sup> nagyságú földterületére vonatkozó hozamszámítási érték:

A vizsgált terület mérete: 799 m<sup>2</sup>, Aranykorona értéke: 0,64 AK

$$\text{Föld értéke} = [(P_j + B) \times p / (2 \times i)] \times (1 + \Sigma k) =$$

Hozamszámításos alapú értékelés			
Korrektív tényező	alsó (%)	felső (%)	Becsült korrekciók
Alak forma, területi méret	-10	10	-5%
Fekvés, földrajzi elhelyezkedés	-50	250	30%
Megközelíthetőség, útviszonyok	-30	25	10%
Domborzati és lejtésviszonyok	-30	0	0%
Vízjárás rendezettsége, melioráció	-20	20	0%
Öntözés, öntözhetőség	0	30	0%
Művelést gátló tereptárgyak	-15	0	0%
Demográfiai viszonyok	-15	15	0%
Gazdálkodási tradíciók, a lakosság fogékonysága, ráutaltsága a mg.-i termelésre	-20	20	0%
Szokásos mértéket meghaladó fagy-, jég-, vadkár valószínűsége	-70	5	0%
Kerítettség	0	15	0%
Estétikai 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	0%
Egyéb (pl. átlagostól eltérő piaci, realizálási, feldolgozási viszonyok), stb.	-25	25	0%
Korrektív tényező (összesen)			35%
<b>Tőkésítési kamatláb (i)</b>	5%	<b>Étkezési búza tözsdei átlagára (p)</b>	130 000 Ft/tonna
<b>Aranykorona érték (a)</b>	0,64 AK	<b>A termőföld megyére jellemző, járadék jellegű jövedelme (étk. búza kg/AK) (rj)</b>	14,5 kg/AK
<b>Az ingatlan közvetlen környezetében jellemzőnek tekinthető bérleti díj (étkezési búza kg/AK) (b)</b>			55 kg/AK
<b>Hozamszámításos alapú érték:</b>		<b>78 062 Ft</b>	
<b>Fajlagos érték:</b>		<b>121 973 Ft/AK</b>	

Mivel az értékelés egy nagyobb földterület meglehetősen kis részére vonatkozik (az egészhez képest is és művelés-hozamtermelés szempontjából is), mely kis alapterület miatt a hozam alapú értékelés torz értéket ad, így a hozamszámításos alapú értékelés a kis alapterületből fakadó torzító hatás miatt nem kerül figyelembevételre!



**A Zsombó, külterület hrsz.: 0160/8-es helyrajzi szám végső forgalmi érték meghatározása:**

	Meghatározott érték (Ft)	Súlyozása (%)	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító módszerrel	146 000 Ft	100%	146 000 Ft
Hozamszámításos módszerrel	78 062 Ft	0%	--
Költségalapú módszerrel		0%	--

**Végső forgalmi érték:**

**146 000 Ft**

Kecskemét, 2022. 09. 19.

**Készítette:**

**K i s s Z o l t á n**  
okl. értékbecslő

IVÉK-44/2015

## Képek



Az ingatlan előtti út balra



Az ingatlan előtti út jobbra



Bal szomszédos ingatlanok



Jobb szomszédos ingatlanok



Bal szemközti ingatlanok



Jobb szemközti ingatlanok

## Képek



Az értékelt hrsz.: 0160/8



Az értékelt hrsz.: 0160/8



Az értékelt hrsz.: 0160/8



Az értékelt hrsz.: 0160/8



Az értékelt hrsz.: 0160/8

# TERMŐFÖLD ÉRTÉKBECSLÉS

**6792 - Zsombó, külterület hrsz.: 0153/70.  
sz. ingatlanról**

**(Hrsz.: Külterület 0153/70.)**



K e c s k e m é t, 2022. 09. 20.

Egyszerűsített értékbecslés

Készítette:  
Kiss Zoltán

## **I. Összefoglaló értékelési bizonyítvány**

**Ingatlan címe:** 6792 Zsombó, külterület hrsz.: 0153/70.

**Tulajdon viszonyok:** hrsz 0153/70: Varga Levente Gusztáv 1/1

**Értékelés célja:** Zsombó Nagyközség Önkormányzata megbízásából az ingatlan területéből 470 m<sup>2</sup> nagyságú rész forgalmi értékének meghatározása.

**Ingatlan jellemzése:**

**Hrsz.: 0153/70:** A terület nagysága összesen: 14.075 m<sup>2</sup> ebből értékelt: 470 m<sup>2</sup>  
Aranykorona értéke tul. lap: 13.46 AK ebből értékelt: 0,04 AK  
Megközelíthetősége: földúton, gépjárművel  
Koordinátái: É: 46.334232, K: 19.961288

**Értékmeghatározás:** piaci összehasonlító adatok alapján történik

**A Zsombó, külterület hrsz.: 0153/70-as helyrajzi számú szántó (természetben szántó) 470 m<sup>2</sup> nagyságú területének forgalmi értéke piaci összehasonlító módszer alapján:**

**87.000.- Ft**

## **II. Az értékelés körülményei**

**Az értékbecslés tárgya, célja:** Zsombó Nagyközség Önkormányzata megbízásából a Zsombó külterület hrsz 0153/70 szántó területéből 470 m<sup>2</sup> nagyságú terület piaci értékének a meghatározása.

**Az értékbecslést végző:** Kiss Zoltán értékbecslő

**A helyszíni szemle időpontja:** 2022. 09. 17.

**A helyszíni szemle módja:** Az értékelés szemrevételezés alapján történt.

**Szemlén részt vettek:** Kiss Zoltán, Gyuris Zsolt

**Az értékbecslés időpontja:** 2022. 09. 20.

## **III. Az ingatlant azonosító adatok**

**Az ingatlan címe:** 6792 Zsombó külterület hrsz 0153/70.

**Az ingatlan helyrajzi száma:** 0153/70

**GPS koordinátái:** É: 46.324395, K: 19.963140

**Közigazgatási hovatartozása:** Csongrád – Csanád Megyei Kormányhivatal

**Az ingatlan művelési ága:** szántó, rét

**Minőségi osztálya:** szántó: 5 min. o. és 6 min. o., rét: 3 min. o. és 4 min. o.

**Az ingatlan területe:** 14075 m<sup>2</sup> ebből értékelt 470 m<sup>2</sup>

**Az ingatlan nyilvántartásban feltüntetett aranykorona értéke:** 13.46 Ak

**Az ingatlan telekkönyvbe bejegyzett tulajdonosa:** Varga Levente Gusztáv 1/1

**A terület művelője:** A tulajdonosa műveli.

**Az ingatlanon fennálló egyéb terhek:** 2022.09.16-i dátumú, nem hiteles tulajdoni lap alapján.

**a) Jelzálogjog:** -

**b) Elidegenítési és terhelési tilalom:** -

**c) Szolgalmi jog:** Vezetékjog: Érintett terület: 238 m<sup>2</sup>, az okiratba foglalt tartalommal. (E-82/2008. MKEH határozatszám: 996-1/2009. VM.). Jogosult: MVM Démász Áramhálózati Kft. Vezetékjog: Érintett terület: 28 m<sup>2</sup>, az okiratba foglalt tartalommal. (E-28/2010. MKEH iktatószám: 5854-6/2010). Jogosult: MVM Démász Áramhálózati Kft.



## **IV. A termőföld ingatlan adottságainak leírása**

### **Az ingatlan alakja:**

Szabályos négyzet (téglalap) alakú.

### **Az ingatlan fekvése, elhelyezkedése, megközelíthetősége:**

Zsombó Csongrád megye Duna-Tisza közti homokhátságon terül el, Szeged központjától 16 km-re, a kiskunmajsai út mellett. Szomszédos települések: Szeged, Bordány, Forráskút, Balástya és Szatymaz községek. Zsombó megközelíthető közúton - az M5-ös autópálya felől a Szeged-Északi kijárat, valamint a Balástya – Forráskúti kijárat felől. - Szeged irányából Kiskundorozsma városrészén keresztül a Szeged-Kiskunmajsai úton, - Kiskunmajsza irányából a Szeged-Kiskunmajsai úton, - Kiskunhalas – Szegedi útról 2 km-es átkötő út vezet a település központjába, - Az 5-ös út felől Szatymazon át. Településre rendszeresen közlekednek a volán társaságok helyközi és távolsági járatai. A vonattal érkezők a Budapest – Szeged vasútvonalon a szatymazi állomásról és Szegedről is autóbusz csatlakozással érhet.

A vizsgált földterület a település központjától kb. 1,4 km-re van DNY-i irányban az Alkony utcától kb. 950 m földúton megközelíthető.

### **Domborzati és lejtésviszonyok:**

A vizsgált földterület sík felszínű.

### **Csapadékviszonyok, vízjárás, vízborítottság, vízrendezés, természeti adottságok:**

A csapadékösszeg évi átlaga 530-570 mm, a vegetációs időszaké 310-320 mm. A vízrendezés nem okoz problémát. A vizsgált ingatlan térségében meliorációra nincs szükség.

### **Talajtani jellemzők:**

Talajtípusa laza homok. Termőképessége, humusztartalma gyenge.

A mezőgazdasági termelés legfontosabb alapja a termőföld, melynek minősége nagymértékben befolyásolja a rajta termesztett kultúrák milyenségét, vagyis a földhasználatot.

A jó minőségű termőföldnek és a kedvező éghajlatnak köszönhetően Csongrád-Csanád megye átlag feletti mezőgazdasági potenciállal rendelkezik. Ez a megye adja az ország mezőgazdasági termelésének 6,2%-át. Jelentős szerepet tölt be a megye gazdaságában, részesedése a megye bruttó hozzáadott értékéből meghaladja 7%-ot (országos szinten nem éri el a 4%-ot). A vetésszerkezeten belül meghatározó volt és maradt a gabonatermesztés súlya (60-70 százalék körüli). A búza és kukorica mögött a harmadik legnagyobb területen termelt napraforgó szerepe erősödik, a cukorrépáé – a térség cukorgyárainak bezárásával – folyamatosan gyengül. A vöröshagyma, a fűszerpaprika-, a gyökérzöldség-, és a fokhagymatermelés terén az országos termelés felét a megye tájkörszetei (Makó, Szeged) adják.

**Tápanyag gazdálkodás:**

A szántó évente a kultúrnövény igényeinek megfelelő műtrágyát kap.

**A terület beépítettsége, nyitottsága:**

A területe nem beépített.

**A művelést gátló tereptárgyak:**

A területen művelést befolyásoló tereptárgyak nem láthatóak.

**A birtokhatárok leírása:**

A birtokhatárok szemrevételezéssel viszonylag könnyen beazonosíthatóak, mivel 1 oldalról út, többi oldalról szántók határolják, szemközt virágkertészet található.

**Természeti védettség:**

A környékben természetvédelmi terület nem található.

**A környező ingatlanok jellemző hasznosítása:**

A vizsgált ingatlan szomszédságában főként szántóföldek, tanyás ingatlanok találhatóak.

**A legcélszerűbb hasznosítás a becslő szerint:**

A tulajdoni lap szerint szántó, rét, mely továbbra is szántónak alkalmas, jelenleg többféle növénykultúrával bevetett.

**Meglévő infrastruktúra:**

A szántó területére nem került közmű lekötésre.

### **Övezeti besorolása: Má-2**

Má-2 jelű, általános mezőgazdasági terület övezetben

- a) épület a közterületi telekhatártól 5 méter távolságra építhető, mely vonalra a közterület felőli homlokzat legalább 50 %-ának illeszkednie kell,
- b) az övezeti besorolás szerinti épület csak lakóépület lehet,
- c) épület a nem közterületi telekhatároktól legalább 6 méterre építhető,
- d) épület, épületrész a közterületi telekhatártól 50 méternél távolabb nem építhető,
- e) épület legfeljebb 4,5 méter épületmagassággal építhető,
- f) nagyüzemi állattartási épület nem helyezhető el.

(3) A szabályozási terven ábrázolt „Országos Ökológiai hálózat” egyes elemei, azaz „magterület”, „ökológiai folyosó”, „pufferterület” által érintett területen birtokközpont nem alakítható ki.

### **Az ingatlan értékét befolyásoló körülmény:**

Az ingatlan értékét pozitívan befolyásoló tényezők: az értékelt termőföld belterülethez közel illetve jórészt aszfaltozott úton megközelíthető.

Az ingatlan értékét negatívan befolyásoló tényezők: a szántóterület gyengébb aranykorona értékű homoktalaj.

**A környék gazdasági jellemzése:** Csongrád-Csanád megye mezőgazdasági szempontból egyik legjelentősebb megyénk, az ország éléstára. Földrajzi adottságai, a sok napsütés és a folyók közelsége kiváló termőfölddé teszik a területet. A megye nevezetességén, a szegedi fűszerpaprikán kívül a gabona-, zöldség- és gyümölcsstermesztés is kiemelkedő jelentőségű. Az ország vöröshagyma-, fokhagyma-, fűszerpaprika- és gyökérzöldségtermésének felét Makó és Szeged körzete adja. Országszerte ismert a makói vöröshagyma és a szatymazi őszibarack. Csongrád-Csanád megye államilag elismert bortermő területei Pusztamérges és Csongrád környéke. Szentesen fehér paprika termesztése és baromfifeldolgozás folyik. Szegeden található az ország egyik leghíresebb húszeme, a Pick. A környék gazdasági helyzetét nagyban befolyásolja Szeged

megyeszékhely közelsége. Zsombó lakosságának többsége Szegedre megy dolgozni, illetve helyben dolgozik kisebb nagyobb vállalkozásban (pl. sörfőzde) kisebb része a mezőgazdaságban dolgozik. Szegedtől távolodva egyre inkább az emberek fő megélhetési forrását a mezőgazdaság jelenti.

**Ingyatlanpiaci környezete:** Zsombó ingatlanpiacára a közeli megyeszékhely gyakorol nagy hatást. A településen a központban már megtalálhatók társasházak és kereskedelmi, szolgáltató egységek, de jellemzően a családi házak teszik ki döntően az ingatlankínálatot. A jelenlegi gazdasági válság az ingatlanpiacra negatív hatást gyakorolt, az értékesítések árát csökkentette, az értékesítés ideje meghosszabbodott. Az ingatlanforgalom a településen közepesnek tekinthető. Az ingatlan várhatóan forgalomképes lesz. Zsombó fejlődését a megyeszékhelyről az olcsó telekárak miatt kitelepültek növelték meg. A kitelepülés nem állt meg, mivel a telekárak az átlagos megyei telekárakhoz képest egy harmada.

**Összefoglaló:** A vizsgált 0153/70 hrsz a tulajdoni lapon szántó, rét mely természetben is szántóként hasznosított, így a hozamszámítás és aranykorona érték tekintetében is 5-6-os min. o. 14.075 m<sup>2</sup>, 9.72 Ak értékkel számolható. A területen művelést gátló tereptárgy nem található, a birtokhatárok szemrevételezéssel viszonylag könnyen beazonosíthatóak, mivel a szántót út illetve szintén szántók határolják. Az értékelt szántó terület a Dózsa dűlőben található, Zsombó Nagyközség Önkormányzata az utca esetleges további kialakítása miatt kívánja megvásárolni a földterület egy részét. A 0153/70 hrsz-ból 470 m<sup>2</sup> nagyságú, 0,04 AK értékű, 6-os min. o-ban elhelyezkedő területrészt vásárolnának meg, melyre vonatkozik az értékbecslés.

## V. Az ingatlan értékbecslésénél alkalmazott módszerek

### V. 1. A szántó értékbecslése piaci összehasonlító adatok elemzésével

#### **Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés**

A direkt összehasonlításra alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyakra hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálási és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmódosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

#### 1. Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot 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.

#### 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismerveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

#### 3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület  $m^2$ -re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl.  $m^3$ , szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

#### 4. Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amelyek az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Használati szempontok
2. Telekadottság
3. Infrastruktúra
4. Környezeti szempontok
5. Alternatív hasznosítás szempontjai
6. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

#### 5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

#### 6. Végző érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.



**Az ingatlan részei: 0153/70 hrsz**

megnevezése:	szint	nettó alapterülete:	korrekció:	redukált alapterület
szántó		470,0 m <sup>2</sup>	100 %	470,0 m <sup>2</sup>
		összesen: 470 m <sup>2</sup>		

összesen:

**Piaci összehasonlító adatok:**

	1	2	3	4	5
Település	Zombó	Sándorfalva	Bordány	Szatymaz	Ruzsa
Utca	külterület	külterület	külterület	külterület	külterület 080/22
Átlagos AK értéke	7,7 Ak/ha	13,89 Ak/ha	12,2 Ak/ha	9,44 Ak/ha	8,27 Ak/ha
Típusa	szántó	gyümölcsös (szántó)	szántó	kivett tanya, szántó, rét	szántó, rét
Jellemzői	1/1 tulajdoni hányad, sík felszínű, 0,77 AK. advét: 2022	1/1 tulajdoni hányad, sík felszínű, szántóként hasznosított, 8,3 AK. advét: 2022	1/1-ed tulajdoni hányad, sík felszínű, 12,2 AK. advét: 2022	2800/5677 tul. hányad, kivett tanya, szántó és rét, vilány közmü, furt kut 5,36 AK. advét: 2022	sík felszínű, 1/1 tul. hányad, szántó, rét művelési ág, 9,36 AK. advét: 2022
Telek területe	967 m <sup>2</sup>	5 973 m <sup>2</sup>	10 000 m <sup>2</sup>	5 677 m <sup>2</sup>	11 309 m <sup>2</sup>
<b>Számított alapterület</b>	967 m <sup>2</sup>	5 973 m <sup>2</sup>	10 000 m <sup>2</sup>	2 800 m <sup>2</sup>	11 309 m <sup>2</sup>
<b>Eladási vagy kínálási ár</b>	200 000 Ft	850 000 Ft	2 000 000 Ft	800 000 Ft	1 619 158 Ft
Kínálási ár korrekció	0	0	0	0	0
Alapterület miatt	0	10	15	10	15
Fekvés, földrajzi elhelyezkedés	0	0	-5	0	0
Megközelíthetőség, útviszonyok	0	5	0	0	0
Domborzati, lejtési viszonyok	0	0	0	0	0
Vízjárás rendezettség, melioráció	0	0	0	0	0
Öntözés feltételei	0	0	0	-10	0
Művelést gátló tereptárgyak	0	0	0	0	0
Demográfiai viszonyok	0	0	0	0	0
művelési ág miatt	0	0	0	-20	0
Szokásos mértéket meghaladó fagy-jég-vadkár valószínűsége	0	0	0	0	0
Egy hrsz -on található	0	0	0	0	0
Esztétikai benyomás	0	0	0	0	0
Környezeti állapot, szennyezettség	0	0	0	0	0
Gazdasági környezet	0	0	0	0	0
Infrastruktúra, közmuellátottság	0	0	0	0	0
A földterület természeti védettség	0	0	0	0	0
Aranykorona érték miatt	0	-10	-10	-10	0
Haszonbérlet miatt	0	0	0	0	0
Fajlagos ár:	207 Ft/m <sup>2</sup>	149 Ft/m <sup>2</sup>	200 Ft/m <sup>2</sup>	200 Ft/m <sup>2</sup>	165 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Átlagos fajlagos ár</b>	<b>184 Ft/m<sup>2</sup></b>				

Az ingatlan becstült forgalmi értéke piaci összehasonlító módszerrel:

**87 000 Ft**



## A termőföld értékelése hozamszámításon alapuló módszerrel

A vizsgált termőföld értékét hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel is meg lehet határozni. A módszer lényege, hogy az ingatlan jövőbeni hasznáiból, elérhető tiszta, adózás utáni jövedelméből kell következtetni annak jelenlegi értékére.

### A 6792 Zsombó, külterület 0160/8 hrsz-ú ingatlan 470 m<sup>2</sup> nagyságú földterületére vonatkozó hozamszámítási érték:

A vizsgált terület mérete: 470 m<sup>2</sup>

Aranykorona értéke: 0,04 AK

Föld értéke =  $[(P_j + B) \times p / (2 \times i)] \times (1 + \Sigma k) =$

Hozamszámításon alapuló értékelés			
Korrektíós tényező	alsó (%)	felső (%)	Becsült korrekciók
Alak forma, területi méret	-10	10	-5%
Fekvés, földrajzi elhelyezkedés	-50	250	30%
Megközelíthetőség, útviszonyok	-30	25	10%
Domborzati és lejtésvizonyok	-30	0	0%
Vízjárás rendezettsége, melioráció	-20	20	0%
Öntözés, öntözhetőség	0	30	0%
Művelést gátló tereptárgyak	-15	0	0%
Demográfiai viszonyok	-15	15	0%
Gazdálkodási tradíciók, a lakosság fogé-konysága, ráutaltsága a mg.-i termelésre	-20	20	0%
Szokásos mértéket meghaladó fagy-, jég-, vadkár valószínűsége	-70	5	0%
Kerítettség	0	15	0%
Estétikai benyomás	-10	10	0%
Környezet i 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	0%
Egyéb (pl. átlagostól eltérő piaci, realizálási, feldolgozási viszonyok), stb.	-25	25	0%
Korrektíós tényező (összesen)			35%
<b>Tőkésítési kamatláb (i)</b>	5%	<b>Étkezési búza tőzsdei átlagára (p)</b>	130 000 Ft/tonna
<b>Aranykorona érték (a)</b>	0,04 AK	<b>A termőföld megyére jellemző, járadék jellegű jövedelme (étk. búza kg/AK) (n)</b>	14,5 kg/AK
<b>Az ingatlan közvetlen környezetében jellemzőnek tekinthető bérleti díj (étkezési búza kg/AK) (b)</b>			85 kg/AK
<b>Hozamszámításon alapuló érték:</b>		<b>6 985 Ft</b>	
<b>Fajlagos érték:</b>		<b>174 623 Ft/AK</b>	

Mivel az értékelés egy nagyobb földterület meglehetősen kis részére és aranykorona értékre vonatkozik (az egészhez képest is és művelés-hozamtermelés szempontjából is), mely kis alapterület és AK érték miatt a hozam alapú értékelés torz értéket ad, így a hozamszámításon alapuló értékelés a kis alapterületből és aranykorona értékből fakadó torzító hatás miatt nem kerül figyelembevételre!

**A Zsombó, külterület hrsz.: 019/151-es helyrajzi szám végső forgalmi érték meghatározása:**

	Meghatározott érték (Ft)	Súlyozása (%)	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító módszerrel	87 000 Ft	100%	87 000 Ft
Hozamszámításos módszerrel	6 985 Ft	0%	--
Költségalapú módszerrel		0%	--

**Végső forgalmi érték:**

**87 000 Ft**

Kecskemét, 2022. 09. 20.

**Készítette:**

**K i s s Z o l t á n**  
okl. értékbecslő

IVÉK-44/2015

## Képek



Az ingatlan előtti út balra



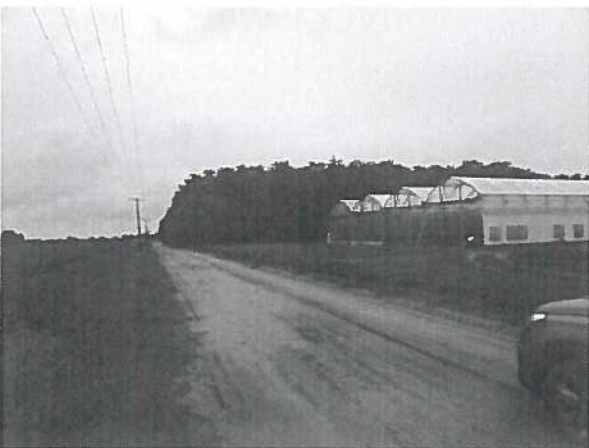
Az ingatlan előtti út jobbra



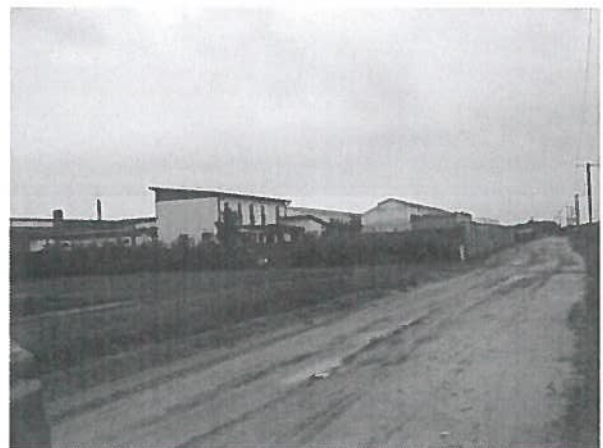
Bal szomszédos ingatlanok



Jobb szomszédos ingatlanok



Bal szemközti ingatlanok



Jobb szemközti ingatlanok

## Képek



Az értékelt hrsz.: 0153/70



Az értékelt hrsz.: 0153/70



Az értékelt hrsz.: 0153/70



Az értékelt hrsz.: 0153/70



Az értékelt hrsz.: 0153/70



# **TERMŐFÖLD ÉRTÉKBECSLÉS**

**6792 - Zsombó, külterület hrsz.: 019/151.  
sz. ingatlanról**

**(Hrsz.: Külterület 019/151.)**



**K e c s k e m é t, 2022. 09. 19.**

**Egyszerűsített értékbecslés**

**Készítette:  
Kiss Zoltán**

## **I. Összefoglaló értékelési bizonyítvány**

**Ingatlan címe:** 6792 Zsombó, külterület hrsz.: 019/151.

**Tulajdon viszonyok:** hrsz 019/151 : Papp László 3/6, Papp Tamás László 1/6, Papp Norbert 1/6, Papp László 1/6.

**Értékelés célja:** Zsombó Nagyközség Önkormányzata megbízásából az ingatlan területéből 510 m<sup>2</sup> nagyságú rész forgalmi értékének meghatározása.

### **Ingatlan jellemzése:**

**Hrsz.: 019/151:** A terület nagysága összesen: 43.777 m<sup>2</sup> ebből értékelt: 510 m<sup>2</sup>  
Aranykorona értéke tul. lap: 30.70 AK ebből értékelt: 0,41 AK  
Megközelíthetősége: földúton, gépjárművel  
Koordinátái: É: 46.348660, K: 19.987905

**Értékmeghatározás:** piaci összehasonlító adatok alapján történik

**A Zsombó, külterület hrsz.: 019/151-as helyrajzi számú szántó (természetben szántó) 510 m<sup>2</sup> nagyságú területének forgalmi értéke piaci összehasonlító módszer alapján:**

**96.000.- Ft**



## **II. Az értékelés körülményei**

**Az értékbecslés tárgya, célja:** Zsombó Nagyközség Önkormányzata megbízásából a Zsombó külterület hrsz 019/151 szántó területéből 510 m<sup>2</sup> nagyságú terület piaci értékének a meghatározása.

**Az értékbecslést végző:** Kiss Zoltán értékbecslő

**A helyszíni szemle időpontja:** 2022. 09. 17.

**A helyszíni szemle módja:** Az értékelés szemrevételezés alapján történt.

**Szemlén részt vettek:** Kiss Zoltán, Gyuris Zsolt

**Az értékbecslés időpontja:** 2022. 09. 19.

## **III. Az ingatlant azonosító adatok**

**Az ingatlan címe:** 6792 Zsombó külterület hrsz 019/151.

**Az ingatlan helyrajzi száma:** 019/151

**GPS koordinátái:** É: 46.348660, K: 19.987905

**Közigazgatási hovatartozása:** Csongrád – Csanád Megyei Kormányhivatal

**Az ingatlan művelési ága:** szántó

**Minőségi osztálya:** 6 min. o. és 7 min. o.

**Az ingatlan területe:** 43.777 m<sup>2</sup> ebből értékelt 510 m<sup>2</sup>

**Az ingatlan nyilvántartásban feltüntetett aranykorona értéke:** 30,70 Ak

**Az ingatlan telekkönyvbe bejegyzett tulajdonosa:** Papp László 3/6, Papp Tamás László 1/6, Papp Norbert 1/6, Papp László 1/6.

**A terület művelője:** A tulajdonosa műveli.

**Az ingatlanon fennálló egyéb terhek:** 2022.09.16-i dátumú, nem hiteles tulajdoni lap alapján.

**a) Jelzálogjog:** -

**b) Elidegenítési és terhelési tilalom:** -

**c) Szolgalmi jog:** Vezetékjog: Érintett terület: 373 m<sup>2</sup>, az okiratba foglalt tartalommal. (E-15/2011. MKEH iktatószáma:432-9/2010.). Jogosult: MVM Démász Áramhálózati Kft. Vezetékjog: Érintett terület: 265 m<sup>2</sup>, az okiratba foglalt

- tartalommal. (E-22/2011. MKEH ügyiratszám: SZEMMBH/05656-1/2011/MU.).  
Jogosult: MVM Démász Áramhálózati Kft.
- d) **Egyéb:** Önálló szöveges bejegyzés művelési ág változás 16080-4/2021. számú Földminősítési határozat alapján.

#### **IV. A termőföld ingatlan adottságainak leírása**

##### **Az ingatlan alakja:**

Szabálytalan sokszög alakú.

##### **Az ingatlan fekvése, elhelyezkedése, megközelíthetősége:**

Zsombó Csongrád megye Duna-Tisza közti homokhátságon terül el, Szeged központjától 16 km-re, a kiskunmajsai út mellett. Szomszédos települések: Szeged, Bordány, Forráskút, Balástya és Szatymaz községek. Zsombó megközelíthető közúton - az M5-ös autópálya felől a Szeged-Északi kijárat, valamint a Balástya – Forráskúti kijárat felől. - Szeged irányából Kiskundorozsma városrészen keresztül a Szeged-Kiskunmajsai úton, - Kiskunmajsai irányából a Szeged-Kiskunmajsai úton, - Kiskunhalas – Szegedi útról 2 km-es átkötő út vezet a település központjába, - Az 5-ös út felől Szatymazon át. Településre rendszeresen közlekednek a volán társaságok helyközi és távolsági járatai. A vonattal érkezők a Budapest – Szeged vasútvonalon a szatymazi állomásról és Szegedről is autóbusz csatlakozással érhet.

A vizsgált földterület a település központjától kb. 3 km-re van ÉK-i irányban az Alkotmány utca folytatásában külterületen, de a belterülettől kb. 2,1 m-re elérhető, földút kb. 550 m, egyébként aszfaltozott úton megközelíthető.

##### **Domborzati és lejtésviszonyok:**

A vizsgált földterület sík felszínű.

##### **Csapadékviszonyok, vízjárás, vízborítottság, vízrendezés, természeti adottságok:**

A csapadékösszeg évi átlaga 530-570 mm, a vegetációs időszaké 310-320 mm. A vízrendezés nem okoz problémát. A vizsgált ingatlan térségében meliorációra nincs szükség.

**Talajtani jellemzők:**

Talajtípusa laza homok. Termőképessége, humusztartalma gyenge.

A mezőgazdasági termelés legfontosabb alapja a termőföld, melynek minősége nagymértékben befolyásolja a rajta termesztett kultúrák milyenségét, vagyis a földhasználatot.

A jó minőségű termőföldnek és a kedvező éghajlatnak köszönhetően Csongrád-Csanád megye átlag feletti mezőgazdasági potenciállal rendelkezik. Ez a megye adja az ország mezőgazdasági termelésének 6,2%-át. Jelentős szerepet tölt be a megye gazdaságában, részesedése a megye bruttó hozzáadott értékéből meghaladja 7%-ot (országos szinten nem éri el a 4%-ot). A vetésszerkezeten belül meghatározó volt és maradt a gabonatermesztés súlya (60-70 százalék körüli). A búza és kukorica mögött a harmadik legnagyobb területen termelt napraforgó szerepe erősödik, a cukorrépaé – a térség cukorgyárainak bezárásával – folyamatosan gyengül. A vöröshagyma, a fűszerpaprika-, a gyökérzöldség-, és a fokhagymatermelés terén az országos termelés felét a megye tájkörzetei (Makó, Szeged) adják.

**Tápanyag gazdálkodás:**

A szántó évente a kultúrművény igényeinek megfelelő műtrágyát kap.

**A terület beépítettsége, nyitottsága:**

A területe nem beépített.

**A művelést gátló tereptárgyak:**

A terület bal szélénél villanyoszlopok láthatóak, a művelést jellemzően nem befolyásolja.

**A birtokhatárok leírása:**

A birtokhatárok szemrevételezéssel viszonylag könnyen beazonosíthatóak, mivel 2 oldalról út, 2 oldalról szántó határolja.

**Természeti védettség:**

A környékben természetvédelmi terület nem található.

**A környező ingatlanok jellemző hasznosítása:**

A vizsgált ingatlan szomszédságában főként szántóföldek, tanyás ingatlanok találhatóak.

**A legcélszerűbb hasznosítás a becslő szerint:**

A tulajdoni lap szerint szántó, mely továbbra is szántónak alkalmas, jelenleg kukoricával bevetett.

**Meglévő infrastruktúra:**

A szántó területére nem került közmű lekötésre.

**Övezeti besorolása: Má-2**

Má-2 jelű, általános mezőgazdasági terület övezetben

- a) épület a közterületi telekhatártól 5 méter távolságra építhető, mely vonalra a közterület felőli homlokzat legalább 50 %-ának illeszkednie kell,
- b) az övezeti besorolás szerinti épület csak lakóépület lehet,
- c) épület a nem közterületi telekhatároktól legalább 6 méterre építhető,
- d) épület, épületrész a közterületi telekhatártól 50 méternél távolabb nem építhető,
- e) épület legfeljebb 4,5 méter épületmagassággal építhető,
- f) nagyüzemi állattartási épület nem helyezhető el.

(3) A szabályozási terven ábrázolt „Országos Ökológiai hálózat” egyes elemei, azaz „magterület”, „ökológiai folyosó”, „pufferterület” által érintett területen birtokközpont nem alakítható ki.

**Az ingatlan értékét befolyásoló körülmény:**

Az ingatlan értékét pozitívan befolyásoló tényezők: az értékelt termőföld belterülethez közel illetve jórészt aszfaltozott úton megközelíthető.

Az ingatlan értékét negatívan befolyásoló tényezők: a szántó terület gyengébb aranykorona értékű homok talaj.

**A környék gazdasági jellemzése:** Csongrád-Csanád megye mezőgazdasági szempontból egyik legjelentősebb megyénk, az ország éléstára. Földrajzi adottságai, a sok napsütés és a folyók közelsége kiváló termőfölddé teszik a területet. A megye nevezetességén, a szegedi fűszerpaprikán kívül a gabona-, zöldség- és gyümölcsstermesztés is kiemelkedő jelentőségű. Az ország vöröshagyma-, fokhagyma-, fűszerpaprika- és

gyökérzöldségtermésének felét Makó és Szeged környete adja. Országszerte ismert a makói vöröshagyma és a szatymazi őszibarack. Csongrád-Csanád megye államilag elismert bortermő területei Pusztamérges és Csongrád környéke. Szentesen fehér paprika termesztése és baromfifeldolgozás folyik. Szegeden található az ország egyik leghíresebb húsüzeme, a Pick. A környék gazdasági helyzetét nagyban befolyásolja Szeged megyeszékhely közelsége. Zsombó lakosságának többsége Szegedre megy dolgozni, illetve helyben dolgozik kisebb nagyobb vállalkozásban (pl. sörfőzde) kisebb része a mezőgazdaságban dolgozik. Szegedtől távolodva egyre inkább az emberek fő megélhetési forrását a mezőgazdaság jelenti.

**Ingyatlanpiaci környezete:** Zsombó ingatlanpiacára a közeli megyeszékhely gyakorol nagy hatást. A településen a központban már megtalálhatók társasházak és kereskedelmi, szolgáltató egységek, de jellemzően a családi házak teszik ki döntően az ingatlan kínálatot. A jelenlegi gazdasági válság az ingatlanpiacra negatív hatást gyakorolt, az értékesítések árait csökkentette, az értékesítés ideje meghosszabbodott. Az ingatlanforgalom a településen közepesnek tekinthető. Az ingatlan várhatóan forgalomképes lesz. Zsombó fejlődését a megyeszékhelyről az olcsó telekárak miatt kitelepültek növelték meg. A kitelepülés nem állt meg, mivel a telekárak az átlagos megyei telekárakhoz képest egy harmada.

**Összefoglaló:** A vizsgált 019/151 hrsz a tulajdoni lapon szántó, mely természetben is szántóként hasznosított, így a hozamszámítás és aranykorona érték tekintetében is a 6-os min. o. 4.3777 HA, 30,70 Ak érték és 6-os min. o. 3.2404 HA, 25,92 AK értékkel és 7-es min. o. 1.1373 HA, 4,78 Ak értékkel számolható. A területen művelést gátló tereptárgy a terület bal szélén, villanyoszlopok formájában található, de elhelyezkedésük miatt a művelést nem gátolják, a birtokhatárok szemrevételezéssel viszonylag könnyen beazonosíthatóak, mivel a szántót utak illetve szintén szántó határolja. Az értékelt szántó terület a Ménesjárás dűlőben található, Zsombó Nagyközség Önkormányzata az utca esetleges további kialakítása miatt kívánja megvásárolni a földterület egy részét. A 019/151 hrsz-ból 510 m<sup>2</sup> nagyságú, 0,41 AK értékű, a térképmásolat alapján a 6-os min. o-ban elhelyezkedő területrészt vásárolnának meg, melyre vonatkozik az értékbecslés.



## V. Az ingatlan értékbecslésénél alkalmazott módszerek

### V. 1. A szántó értékbecslése piaci összehasonlító adatok elemzésével

#### **Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés**

A direkt összehasonlításon alapuló módszer lényege, hogy hasonló tulajdonságú tárgyaknak hasonló az értéke.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a vizsgált ingatlanhoz hasonló ingatlanok eladási, kínálati és bérbeadási árait analizálja, és ezeket összehasonlítja a vizsgált ingatlannal. Az összehasonlítás alapját a szóban forgó ingatlan jellemzői, illetve az összehasonlítandó ingatlanok jellemzői képezik és az ezek közötti eltérések határozzák meg az értékmodosító tényezőket.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

#### 1. Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatot 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.

#### 2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket az értékelőnek teljes körűen meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és azonos jogokat szabad összehasonlítani.

#### 3. Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték általában terület  $m^2$ -re vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (pl.  $m^3$ , szállodai szobaszám, stb.) is alkalmazhatók.

#### 4. Értékmodosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének meghatározása értékmodosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmodosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényezők vehetők fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.

Az értékmodosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

1. Használati szempontok
2. Telekadottság
3. Infrastruktúra
4. Környezeti szempontok
5. Alternatív hasznosítás szempontjai
6. Jogi szempontok, hatósági szabályozás

#### 5. Fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmodosító tényezők közül csak az értéket jelentősen befolyásolókat kell feltüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmodosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmodosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

#### 6. Végső érték számítása

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmodosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.



**Az ingatlan részei: 019/151 hrsz**

megnevezése:	szint	nettó alapterület:	korrekció:	redukált alapterület
szántó		510,0 m <sup>2</sup>	100 %	510,0 m <sup>2</sup>
összesen:		510 m <sup>2</sup>		

**Piaci összehasonlító adatok:**

	1	2	3	4	5
Település	Zsombó	Sándorfalva	Bordány	Szatymaz	Ruzsa
Utca	külterület	külterület	külterület	külterület	külterület 080/22
Átlagos AK értéke	7,7 Ak/ha	13,89 Ak/ha	12,2 Ak/ha	9,44 Ak/ha	8,27 Ak/ha
Típusa	szántó	gyümölcsös (szántó)	szántó	kivett tanya, szántó, rét	szántó, rét
Jellemzői	1/1 tulajdoni hányad, sík felszínű, 0,77 AK. advét: 2022	1/1 tulajdoni hányad, sík felszínű, szántóként hasznosított, 8,3 AK. advét: 2022	1/1-ed tulajdoni hányad, sík felszínű, 12,2 AK. advét: 2022	2800/5677 tul. hányad, kivett tanya, szántó és rét művelési ágú, villany közmű, fűt kbt 5,36 AK. Advét: 2022	sík felszínű, 1/1 tul. Hányad, szántó, rét művelési ág, 9,36 AK. Advét: 2022
Telek területe	967 m <sup>2</sup>	5 973 m <sup>2</sup>	10 000 m <sup>2</sup>	5 677 m <sup>2</sup>	11 309 m <sup>2</sup>
<b>Számított alapterület</b>	<b>967 m<sup>2</sup></b>	<b>5 973 m<sup>2</sup></b>	<b>10 000 m<sup>2</sup></b>	<b>2 800 m<sup>2</sup></b>	<b>11 309 m<sup>2</sup></b>
Eladási vagy kínálatiár	200 000 Ft	850 000 Ft	2 000 000 Ft	800 000 Ft	1 619 158 Ft
Kínálati ár korrekció	0	0	0	0	0
Alapterület miatt	0	5	10	5	10
Fekvés, földrajzi elhelyezkedés	0	0	-5	0	0
Megközelíthetőség, útviszonyok	0	5	0	0	0
Domborzati, lejtési viszony	0	0	0	0	0
Vízjárás rendezettsége, meliorác	0	0	0	0	0
Öntözés feltételei	0	0	0	-10	0
Művelést gátló terepiárgyak	0	0	0	0	0
Demográfiai viszonyok	0	0	0	0	0
művelési ág miatt	0	0	0	-20	0
Szokásos mértéket meghaladó fagy-jég-vadkár valószínűsége	0	0	0	0	0
Egy hrsz -on található	0	0	0	0	0
Esztétikai benyomás	0	0	0	0	0
Környezeti állapot, szennyezettség	0	0	0	0	0
Gazdasági környezet	0	0	0	0	0
Infrastruktúra, közműellátottság	0	0	0	0	0
A földterület természeti védettsége	0	0	0	0	0
Aranykorona érték miatt	0	0	0	0	0
Haszonbérlet miatt	0	0	0	0	0
Fajlagos ár:	207 Ft/m <sup>2</sup>	157 Ft/m <sup>2</sup>	210 Ft/m <sup>2</sup>	214 Ft/m <sup>2</sup>	157 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Átlagos fajlagos ár</b>	<b>189 Ft/m<sup>2</sup></b>				

Az ingatlan becslött forgalmi értéke piaci összehasonlító módszerrel:

**96 000 Ft**

## A termőföld értékelése hozamszámításon alapuló módszerrel

A vizsgált termőföld értékét hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel is meg lehet határozni. A módszer lényege, hogy az ingatlan jövőbeni hasznából, elérhető tiszta, adózás utáni jövedelméből kell következtetni annak jelenlegi értékére.

### A 6792 Zsombó, külterület 019/151 hrsz-ú ingatlan 510 m<sup>2</sup> nagyságú földterületére vonatkozó hozamszámítási érték:

A vizsgált terület mérete: 510 m<sup>2</sup>, Aranykorona értéke: 0,41 AK

$$\text{Föld értéke} = [(P_j + B) \times p / (2 \times i)] \times (1 + \Sigma k) =$$

<b>Hozamszámításon alapuló értékelés</b>			
<b>Korrekciós tényező</b>	<b>alsó (%)</b>	<b>felső (%)</b>	<b>Becsült korrekciók</b>
Alak forma, területi méret	-10	10	-5%
Fekvés, földrajzi elhelyezkedés	-50	250	30%
Megközelíthetőség, útviszonyok	-30	25	10%
Domborzati és lejtésvizonyok	-30	0	0%
Vízjárás rendezettsége, melioráció	-20	20	0%
Öntözés, öntözhetőség	0	30	0%
Művelést gátló tereptárgyak	-15	0	0%
Demográfiai viszonyok	-15	15	0%
Gazdálkodási tradíciók, a lakosság fogé-konysága, ráutaltsága a mg.-i termelésre	-20	20	0%
Szokásos mértéket meghaladó fagy-, jég-, vadkár valószínűsége	-70	5	0%
Kerítettség	0	15	0%
Estétikai 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	0%
Egyéb (pl. átlagostól eltérő piaci, realizálási, feldolgozási viszonyok), stb.	-25	25	0%
<b>Korrekciós tényező (összesen)</b>			<b>35%</b>
<b>Tőkésítési kamatláb (i)</b>	5%	<b>Étkezési búza tőzsdei átlagára (p)</b>	130 000 Ft/tonna
<b>Aranykorona érték (a)</b>	0,41 AK	<b>A termőföld megyére jellemző, járadék jellegű jövedelme (étk. búza kg/AK) (nj)</b>	14,5 kg/AK
<b>Az ingatlan közvetlen környezetében jellemzőnek tekinthető bérleti díj (étkezési búza kg/AK) (b)</b>			55 kg/AK
<b>Hozamszámításon alapuló érték:</b>		<b>50 009 Ft</b>	
<b>Fajlagos érték:</b>		<b>121 973 Ft/AK</b>	

Mivel az értékelés egy nagyobb földterület meglehetősen kis részére vonatkozik (az egészhez képest is és művelés-hozamtermelés szempontjából is), mely kis alapterület miatt a hozam alapú értékelés torz értéket ad, így a hozamszámításon alapuló értékelés a kis alapterületből fakadó torzító hatás miatt nem kerül figyelembevételre!

**A Zsombó, külterület hrsz.: 019/151-es helyrajzi szám végső forgalmi érték meghatározása:**

	Meghatározott érték (Ft)	Súlyozása (%)	Súlyozott érték
Piaci összehasonlító módszerrel	96 000 Ft	100%	96 000 Ft
Hozamszámításos módszerrel	50 009 Ft	0%	--
Költségalapú módszerrel		0%	--

**Végső forgalmi érték:**

**96 000 Ft**

Kecskemét, 2022. 09. 19.

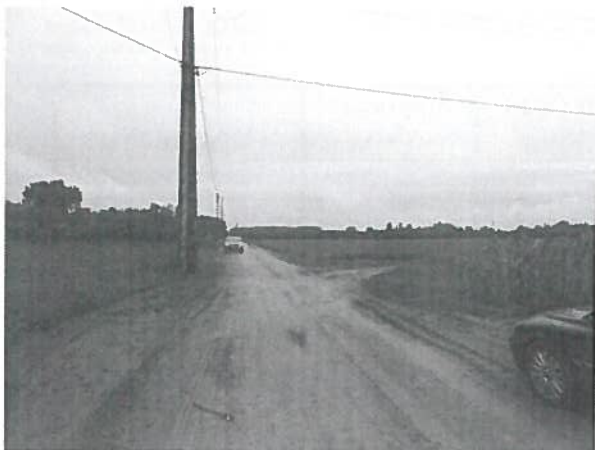
**Készítette:**

**K i s s Z o l t á n**  
okl. értékbecslő

IVÉK-44/2015



## Képek



Az ingatlan előtti út balra



Az ingatlan előtti út jobbra



Bal szomszédos ingatlanok



Jobb szomszédos ingatlanok



Bal szemközti ingatlanok



Jobb szemközti ingatlanok

## Képek



Az értékelt hrsz.: 019/151



Az értékelt hrsz.: 019/151



Az értékelt hrsz.: 019/151



Az értékelt hrsz.: 019/151



Az értékelt hrsz.: 019/151