TÖK KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

ELŐTERJESZTÉSEK FEDŐLAPJA

A testületi ülés időpontja:	2026. október 20.
Az előterjesztés címe, tárgya:	Javaslat a Tök külterület 0163 hrsz. legelő, községi mintatér művelési ágú ingatlan hasznosításának megpályáztatására
Előterjesztő:	Csákvári Rita polgármester
Döntéshozatal:	Minősített többség / Névszerinti szavazás / Titkos szavazás
Az előterjesztést előkészítette:	dr. Szelicsán-Szajáni Laura aljegyző
Az előterjesztés nyílt/zárt ülésen tárgyalandó:	Nyílt ülés / Zárt ülés
Zárt ülés elrendelésének indoka:	-
Mellékletek száma, megnevezése:	1 db: pályázati kiírás
Véleményező Bizottság:	Pénzügyi, Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság
Egyéb véleményező szerv:	-
Törvényességi ellenőrzést végezte:	dr. Szelicsán-Szajáni Laura aljegyző
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	
A napirendi ponthoz meghívást kapott:	
Az előterjesztéshez kapcsolódó ügyirat iktatószáma:	

Tök Község Önkormányzat

2073 Tök, Fő u. 1.

7. napirendi pont

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottság!

A Képviselő-testület a 96/2026. (IX. 22.) határozatával felkérte a polgármestert, hogy készíttessen értékbecslést a Tök, külterületi 0163 hrsz-ú ingatlan értéke vonatkozásában annak érdekében, hogy az ingatlant haszonbérbe adás útján hasznosítsák.

Az elkészült értékbecslés alapján az **ingatlan forgalmi értéke 6.300.000,- Ft.**

A Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) 6:349. § (1) bekezdése kimondja, hogy a „haszonbérleti szerződés alapján a haszonbérlő hasznot hajtó dolog időleges használatára vagy hasznot hajtó jog gyakorlására és hasznainak szedésére jogosult, és köteles ennek fejében haszonbért fizetni."

A mező- és erdőgazdasági földek tulajdonjogának megszerzésére és haszonbérbe adására a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) szabályai vonatkoznak.

A Földforgalmi tv. 38. § (1) bekezdése kimondja, hogy a **föld tulajdonosa, vagyis** a **használatba adó** a **föld használatát, hasznosítását** a Földforgalmi tv-ben meghatározott módon és mértékben a Földforgalmi tv-ben meghatározott természetes személy, valamint jogi személy javára **haszonbérlet** jogcímen átengedheti.

A Földforgalmi tv. 39. §-a értelmében a föld használatának átengedéséről szóló **szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá.**

A Földforgalmi tv. 40. § (1) bekezdése alapján haszonbérleti szerződés földművessel és mezőgazdasági termelőszervezettel köthető főszabály szerint.

A Földforgalmi tv. 44. § (1) bekezdése kimondja, hogy a haszonbérleti szerződés határozott időtartamra, **legalább 1 gazdasági évre, és legfeljebb 20 évre** köthető meg.

A Földforgalmi tv. 59. § (1) bekezdés a) pontja értelmében az önkormányzat tulajdonában álló föld földhasználati jogosultságának az átengedéséhez **nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása.**

A Földforgalmi tv. 49. § (1c) bekezdése kimondja, hogy „ha a haszonbérleti szerződés nem tartozik a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött szerződések közé, a **haszonbérleti szerződést a haszonbérbeadónak a felek aláírásától számított 8 napon belül a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére kell megküldeni.** A jegyző [...] **hirdetményi úton közli a haszonbérleti szerződést** az e törvényen, valamint más törvényen vagy a megállapodáson alapuló **előhaszonbérleti jog jogosultjaival.**" Ugyanezen § (3) bekezdése értelmében az **előhaszonbérleti jog jogosultja 15 napos jogvesztő**

határidőn belül tehet a haszonbérleti szerződésre elfogadó, vagy az előhaszonbérleti jogáról lemondó jognyilatkozatot.

Az önkormányzat vagyonáról szóló 16/2025. (XI. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) az önkormányzati vagyon hasznosítására vonatkozóan az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

„5. § (1) A **25.000.000,- Ft,** azaz huszonötmillió forint **bruttó forgalmi érték feletti önkormányzati vagyont hasznosítani** - ide nem értve a vagyonkezelésbe adást, valamint a haszonélvezeti jog alapítást - ha törvény kivételt nem tesz, **csak versenyeztetési eljárás útján, az összességében legelőnyösebb ajánlatot tevő részére, a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékarányosságával** lehet.

(4) Az önkormányzat vagyonának értékesítésére, hasznosítására vonatkozó versenyeztetési eljárás szabályait jelen rendelet 5. melléklete tartalmazza."

Ugyan a Vagyonrendelet értelmében nem kötelező a versenyeztetési eljárás lefolytatása az ingatlan hasznosítása érdekében, azonban a pályáztatás lehetőséget biztosít arra, hogy minél több érdeklődő pályázhasson az ingatlan haszonbérlésére, így javaslom kiírni a pályázatot az ingatlan hasznosítására.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a határozati javaslatokat vitassa meg és hozza meg róluk a döntését.

Határozati javaslat:

Tök Község Önkormányzata Képviselő-testületének
…/2026. (…...) határozata
döntés a Tök, külterületi 0163 hrsz-ú ingatlan haszonbérbe adásának pályáztatásáról

Tök Község Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. az Önkormányzat tulajdonát képező Tök, külterületi 0163 hrsz-ú, legelő művelési ágú, 5 minőségi osztályú, 4 ha 8554 m2 területű, 3,40 Ak ingatlant 2027. január 1. napjától 2031. december 31. napjáig haszonbérbe adás útján kívánja hasznosítani. A hasznosítás érdekében jelen határozat melléklete szerinti nyilvános pályázati felhívást elfogadja.
2. felkéri a polgármestert a jelen határozat mellékletét képező pályázat kiírás közzétételére.

Határidő: azonnal
Felelős: polgármester

Tök, 2026. szeptember 14.

Csákvári Rita
polgármester

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Tök külterület 0163 hrsz alatti ingatlan haszonbérbe adására

Tök Község Önkormányzata (székhely: 2073 Tök, Fő utca 1.), mint kiíró a tulajdonában álló Tök, külterület 0163 hrsz-ú ingatlan hasznosítása érdekében az alábbi nyilvános pályázati felhívást teszi közzé:

1. A pályázati felhívás tárgya
Tök Község Önkormányzatának 1/1 tulajdonát képező Tök külterület 0163 hrsz.-ú, legelő községi mintatér művelési ágú, 5 minőségi osztályú, 4 ha 8554 m2 területű, 3,40 Ak ingatlan haszonbérbe adása.
Bérbevétele: a haszonbérleti díj átutalással történő teljesítése mellett.
A haszonbérlet időtartama: 2027. január 1. – 2031. december 31.

2. A pályázat benyújtásának módja és helye
A pályázatokat zárt borítékban, a Pályázó neve és székhelye megjelölésével és a következő feliratokkal ellátva:
„Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete részére, Legelő haszonbérlése
Határidő előtt felbontani tilos!"
magyar nyelven, 1 darab eredeti példányban kell benyújtani személyesen, meghatalmazott útján, vagy postai úton Tök Község Önkormányzatának Képviselő-testülete, 2073 Tök, Fő utca 1. címen.

3. A pályázat benyújtásának határideje (ajánlattételi határidő)
3.1. 2026. november 30. (hétfő) 16:00 óra
3.2. Pályázó a határidő lejártáig módosíthatja vagy visszavonhatja pályázatát.

4. A pályázatoknak az alábbi adatokat, iratokat kell tartalmaznia:
4.1. A Pályázónak a bruttó havi haszonbérleti díjra vonatkozó ajánlata.
4.1.1. A Pályázó által ajánlott haszonbérleti díj nem lehet kevesebb:
a) Az ingatlan összesen 4 ha 8554 m2, a haszonbérleti díjra vonatkozó ajánlat minimum bruttó 10.000,- Ft/ha/év.
A haszonbérbeadó a KSH által megállapított infláció mértékével jogosult a haszonbérleti díj infláció mértékével történő évenkénti emelésére.
4.1.2. A személyes megtekintést a bérbeadó előzetesen egyeztetett időpontban biztosítja. A haszonbérleti díj megfizetése a nyertes Pályázóval megkötendő haszonbérleti szerződésben meghatározottak szerint – átutalással – történik, a Kiíró által kiállított számla alapján, az adott tárgyévben 8 napos fizetési határidővel.
4.1.3. A Kiíró fenntartja a jogát arra, hogy amennyiben több Pályázó azonos ajánlatot tesz, akkor a Kiíró ezekkel a Pályázókkal külön tárgyal a legkedvezőbb összegű ajánlat elérése érdekében.
4.2. Elérhetőségi adatok
4.2.1. A Pályázó telefonszáma, e-mail címe.
4.2.2. A Pályázó által kijelölt kapcsolattartó telefonszáma.
4.2.3. A Pályázó levelezési címe.
4.3. Pénzügyi, gazdasági alkalmasságát igazoló dokumentumok
4.3.1. A gazdasági társaságra vonatkozóan 60 napnál nem régebbi cégkivonat, egyéni vállalkozó, magánszemély, őstermelő esetén 30 napnál nem régebbi hatósági erkölcsi

bizonyítvány eredeti vagy másolatának közjegyző által hitelesített példánya, valamint az aláírásra jogosult aláírási címpéldánya másolati példányban. Adott esetben a Cégbírósághoz benyújtott változás bejelentés eredeti vagy közjegyző által hitelesített példánya.

4.3.2. Nyilatkozat arról, hogy mely pénzintézeteknél vezet a Pályázó bankszámlát, a számlaszámok megjelölésével.

4.3.3. A Pályázónak csatolnia kell valamennyi számlavezető bank (pénzintézet) – a pályázati határidő lejártát megelőző 30 napnál nem régebbi keltezésű, eredeti példányú – nyilatkozatát az alábbi tartalommal: - a számlavezető bank (pénzintézet) mióta vezeti a Pályázó gazdálkodó szervezet bankszámláját, - a Pályázó bankszámláján van-e, volt-e az igazolás kiállítását megelőző 12 hónapban – legalább 90 napot meghaladó – sorban állás, ha igen, mikor és mennyi ideig.

4.3.4. Cég esetén a Pályázónak csatolnia kell az előző egy lezárt üzleti évről készült beszámolójának másolatát.

4.4. Nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy a Pályázó nem áll az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (továbbiakban: Ávtv.) 25. § (1) bekezdésében meghatározott kizáró okok hatálya alatt.

4.4.1. Az Ávtv. 25. § (1) bekezdése szerint: Az állami vagyon hasznosítására irányuló szerződés nem köthető azzal, aki

a) csőd- vagy felszámolási eljárás, végelszámolás, önkormányzati adósságrendezési eljárás alatt áll;

b) tevékenységét felfüggesztette vagy akinek tevékenységét felfüggesztették;

c) az adózás rendjéről szóló törvény szerinti, hatvan napnál régebben lejárt esedékességű köztartozással rendelkezik;

d) az alábbi bűncselekmények elkövetése miatt büntetett előéletű:

da) a 2013. június 30-ig hatályban volt, a Büntető Törvénykönyvről szóló 1978. évi IV. törvény XV. fejezet VI. címében meghatározott közélet tisztasága elleni vagy XVII. fejezetében meghatározott gazdasági bűncselekmény,

db) a Büntető Törvénykönyvről szóló 2012. évi C. törvény XXVII. Fejezetében meghatározott korrupciós bűncselekmény, XXXVIII. Fejezetében meghatározott pénz- és bélyegforgalom biztonsága elleni bűncselekmény, XXXIX. Fejezetében meghatározott költségvetést károsító bűncselekmény, XL. Fejezetében meghatározott pénzmosás, XLI. Fejezetében meghatározott gazdálkodás rendjét sértő bűncselekmény, XLII. Fejezetében meghatározott fogyasztók érdekeit és a gazdasági verseny tisztaságát sértő bűncselekmény vagy XLIII. Fejezetében meghatározott tiltott adatszerzés és az információs rendszer elleni bűncselekmény;

e) gazdálkodó szervezetben vagy gazdasági társaságban vezető tisztség betöltését kizáró foglalkozástól eltiltás hatálya alatt áll, illetve akinek tevékenységét a jogi személlyel szemben alkalmazható büntetőjogi intézkedésekről szóló 2001. évi CIV. törvény 5. § (2) bekezdése alapján a bíróság jogerős ítéletében korlátozta;

f) állami vagyon hasznosítására irányuló korábbi – három évnél nem régebben lezárult – eljárásban hamis adatot szolgáltatott, és ezért az eljárásból kizárták.

4.4.2. A nyilatkozatot eredeti formában, cégszerű aláírással ellátva kell benyújtani. A benyújtott nyilatkozatnak a pályázati határidő lejártát megelőző 30 napnál nem régebben kiállítottnak kell lennie.

4.5. Igazolás a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénynek megfelelően helyi gazdának minősülésről.

4.6. Hasznosítási elvárások:

4.6.1. Munkaerőt a haszonbérlő biztosítja. A haszonbérlő csak bejelentett dolgozókat alkalmazhat, akiknek munkavédelmi és tűzvédelmi oktatásáról gondoskodni kell.

5. Kizáró okok

5.1. Érvénytelen a pályázat, ha az általa ajánlott haszonbérleti díj nem éri el a 4.1.1. pontban meghatározott minimum összeget.
5.2. Érvénytelen a pályázat, ha a Pályázó pénzügyi helyzete a pénzintézeti nyilatkozat(ok), illetve a beszámolója, valamint adókötelezettség teljesítése szempontjából nem ítélhető stabilnak, vagyis: - bármelyik banknyilatkozat szerint volt az igazolás kiállítását megelőző 12 hónapban 90 napot meghaladó sorban állás a pályázó bankszámláján, - amennyiben a pályázó nem tudja igazolni, hogy saját bevétellel rendelkezik. Magánszemély, őstermelő pályázó esetén ennek igazolását a munkáltatótól vagy a NAV-tól származó jövedelemigazolással szükséges alátámasztani.
5.3. Az eljárásban nem lehet Pályázó, aki esetében az Ávtv. 25. § (1) foglalt kizáró okok valamelyike fenn áll.
5.4. Alkalmatlan a Pályázó, ha nem rendelkezik a pályázat tárgyát illetően a tevékenység végzéséhez szükséges engedélyekkel.
5.5. Alkalmatlan a Pályázó, ha a pályázat kiírásától számított öt éven belül Kiíróval szembeni fizetési kötelezettségét nem teljesítette.
5.6. Érvénytelen a pályázat amennyiben a 4.6.1. pontban meghatározott módon a haszonbérlő a hasznosításra vonatkozó koncepciót nem fogalmaz meg, nem mutatja be a működésének rövid, közép és hosszútávú céljait, az elképzeléseit.

6. Ajánlati kötöttség
Az ajánlati kötöttség a pályázat benyújtása határidejének lejártától kezdődik. A Pályázó ajánlatához a pályázat benyújtása határidejének elteltétől számított 60 napig kötve van, kivéve, ha a Kiíró ezen időponton belül a pályázatot megnyert Pályázóval szerződést köt, a pályázati felhívást visszavonja, vagy a pályázatot eredménytelennek minősíti.

7. A pályázat elbírálásának módja
7.1. Kiíró a beérkezett ajánlatokat 2026. december 4. napján 11 órakor a Képviselő-testület jelenlétében bontja fel a székhelyén.
7.2. A Kiíró megállapítja, hogy a Pályázók a pályázati felhívásban meghatározott követelményeknek megfelelnek-e. Azon Pályázót, amely a kiírt feltételek bármelyikének nem felel meg, a pályázati eljárásból – az indokul szolgáló okok jegyzőkönyvbe vétele mellett – ki kell zárni.
7.3. A Kiíró – szükség esetén – megadja a hiánypótlás lehetőségét ésszerű határidő megjelölésével a Pályázó(k) részére. A hiánypótlás eredménytelensége az eljárásból való kizárást vonja maga után.
7.4. A Pályázó által benyújtott pályázat értékelése során a pályázatra összesen 100 pont adható az alábbiak szerint:

- A Pályázó által ajánlott haszonbérleti díj mértéke: maximálisan 25 pont. (Amennyiben a felhívásban szereplő minimumösszeg mértékével egyező: 12 pont. Amennyiben a felhívásban szereplő minimumösszeg mértékétől magasabb: 25 pont.)
- A Pályázó által foglalkoztatott helyi munkavállalók száma, a Pályázó társadalmi szerepvállalásának bemutatása (önkormányzat, civil szervezet, rászoruló személyek támogatása vagy egyéb, a helyi közösségért vállalt társadalmi tevékenység): maximálisan 25 pont. (A maximális pont az alábbiakból tevődik össze: ha foglalkoztat helyi munkavállalót: 5 pont, ha nem, akkor: 0 pont. A fennmaradó 20 pont a társadalmi szerepvállalásra adható, tevékenységenként 5 pont, de nem haladhatja meg összesen a 20 pontot.)

- Helyi gazda (aki mező- vagy erdőgazdasási tevékenységet végez és akinek lakóhelye/székhelye Tök község területén, vagy attól legfeljebb 20 km távolságra van) maximálisan 50 pont.

8. Eredményhirdetés

8.1. Az eljárás eredményét és a nyertes Pályázó személyét a Képviselő-testület a pályázat benyújtására nyitva álló határidő leteltét követő első ülésén állapítja meg, döntését követően legkésőbb 15 munkanapon belül írásban értesíti a Pályázókat.
8.2. Eredménytelen a pályázati eljárás, ha nem nyújtottak be pályázati ajánlatot, vagy ha a benyújtott pályázatok egyike sem felel meg a pályázati kiírásban foglalt feltételeknek.
8.3. A Kiíró fenntartja azt a jogát, hogy érvényes ajánlatok esetén is a pályázatot eredménytelennek nyilváníthatja.

9. Szerződéskötés

A Kiíró az eredményhirdetést követő naptól számított 15 napon belül a nyertes Pályázóval, vagy visszalépése esetén az eljárás második helyezettként kihirdetett Pályázóval haszonbérleti szerződést köt.

10. További információk

10.1. A postán feladott pályázatot a Kiíró csak akkor tekinti határidőn belül benyújtottnak, ha annak kézhezvételére a pályázati határidőig sor kerül. A pályázat, illetve az azzal kapcsolatos postai küldemények elvesztéséből eredő kockázat Pályázót terheli.
10.2. A pályázat összeállításának minden költsége Pályázót terheli. Az eljárás eredményétől függetlenül Kiíró nem tehető felelőssé a pályázat költségeivel kapcsolatban.
10.3. A pályázat, a pályázati felhívás, valamint a pályázati dokumentáció a megkötendő szerződés elválaszthatatlan részét képezi.
10.4. Az eljárás eredményeképpen megkötendő szerződés mindkét fél által történő aláírást követő napon lép hatályba.
10.5. A Kiíró előzetes egyeztetést követően lehetőséget nyújt az ingatlan helyszíni megtekintésére.
10.6. A pályázati eljárással kapcsolatban felmerült technikai kérdésekben felvilágosítást ad:
Csákvári Rita polgármester
Telefon: 06 23 341 166
E-mail: titkarsag@tok.hu

Értékbecslési szakvélemény az Tök, külterület 0163 helyrajzi számú legelő művelési ágú ingatlan forgalmi értékének meghatározásához



Hidvégi Gábor
ingatlan-értékbecslő
3300 Eger, Kalcit köz 10.
Adószám: 79096410-1-30
Engedélyszám: B/11/67/1996

Eger, 2026. október 12.

Fedőlap	1. oldal
Tartalomjegyzék	2. oldal
1. **Értékelési bizonyítvány**	3. oldal
2. **Feladat meghatározás**	4. oldal
3. **Tárgyi alapok, elvek, feltételek**	5. oldal
4. **Az ingatlanra vonatkozó tények, adatok**	13. oldal
5. **Az ingatlan bemutatása**	14. oldal
6. **Minősítés**	15. oldal
7. **Értékképzés**	16. oldal
8. **Mellékletek**	18. oldal

1. **Értékelési bizonyítvány**

1.1.Megbízó:

Tök Község Önkormányzata (2073 Tök, Fő utca 1.)

1.2. A megbízás tárgya:

A Megbízó megbízást adott Hidvégi Gábor (3300 Eger, Kalcit köz 10.) részére, hogy végezze el a természetben 2073 Tök, külterület 0163 helyrajzi számú legelő művelési ágú ingatlan értékbecslését.

1.3. Az értékbecslés célja:

A tervezett hasznosítás előtt az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározása.

1.4. Az értékelés időpontjai, hatálya:

- helyszíni szemle: 2026. október 9.
- értékelés zárása: 2026. október 12.
- értékelés hatályos: 2027. január 9. (3 hónapig)

1.5. Az értékelés alapja:

Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékmeghatározás.

A 2073 Tök, külterület 0163 helyrajzi számú, legelő megnevezésű ingatlan általam becsült forgalmi értéke: 6.300.000 Ft, azaz Hatmillió-háromszázezer forint.

Az értékelés végeredménye egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz „az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

Eger, 2026. október 12.

Készítette:

Hidvégi Gábor
Jogi szakvizsgás
agrármérnök
Ingatlan-értékbecslő
Eng. Sz.: B/11/67/1996
Névjegyzék száma: 102/2003

A szakvélemény 23 számozott oldalból áll.

2. Feladatmeghatározás

2.1. Megbízó:

Tök Község Önkormányzata (2073 Tök, Fő utca 1.)

2.2. A megbízás tárgya:

A Megbízó megbízást adott Hidvégi Gábor (3300 Eger, Kalcit köz 10.) részére, hogy végezze el a természetben 2073 Tök, külterület 0163 helyrajzi számú, legelő művelési ágú ingatlan értékbecslését.

2.3. Az értékbecslés célja:

A tervezett hasznosítás előtt az ingatlan jelenlegi forgalmi értékének meghatározása.

2.4. Az értékelés időpontjai, hatálya:

- helyszíni szemle: 2026. október 9.
- értékelés zárása: 2026. október 12.
- értékelés hatályos: 2027. január 9. (3 hónapig)

3. AZ ÉRTÉKELÉS TÁRGYI ALAPJAI, ELVEI, FELTÉTELEI

3.1. Adatszolgáltatás

A Megbízó a tárgyi ingatlannal kapcsolatban az alábbi írásos dokumentációt bocsátotta rendelkezésemre:

- Tulajdoni lap másolat: 1 pld. (2026. szeptember 25.)

3.2. Szakértői módszer

Az átadott írásos dokumentációk tanulmányozását követően az ingatlant helyszíni szemle keretében megvizsgáltuk, melynek módja egyszerű műszaki szemrevételezés volt.
A szemlén részt vett a Megbízó, aki bemutatta az ingatlant és szóbeli tájékoztatást adott a megvalósult beruházásokról, továbbá egyéb hasznos információkkal szolgált.
A helyszíni szemlén tapasztaltakat fényképfelvételeken dokumentáltuk.
A helyszíni szemlére alapozva becslés és számviteli módszerek együttes alkalmazásával végeztük az értékbecslést.

Az értékbecslés készítése során a nemzetközi gyakorlatban alkalmazott ún. TEGoVA (The European Group of Valuer's Associations) azaz az Állóeszköz-értékelők Európai Csoportja által kiadott útmutató szerint jártam el, továbbá figyelembe vettük az ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó a 26/2005.(VIII. 11.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletekben rögzített módszertani elveket és az EVS 2003 irányelveit.
Fentiek szerint egy eszköz/ingatlan vagyoni értéke alapvetően három módszer alkalmazásával határozható meg, melyek az alábbiak:

- forgalmi értékelés,
- hozamszámításon alapuló értékelés,
- költségalapú megközelítés.

A ***forgalmi értékelés*** piaci összehasonlító adatok elemzésén alapul. Az értékelés a már megvalósult, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.
A ***hozamszámításon alapuló értékelés*** az eszköz/ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből vezeti le annak értéket azon az elven, miszerint bármely eszköz értéke megegyezik a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértékével.
A ***költségalapú értékmeghatározás*** lényege, hogy az eszköz újraelőállítási vagy aktuális beszerzési költségéből levonjuk az avulás és a műszaki állapot okozta értékcsökkenést, majd ingatlan esetén ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló (piaci) értékét.

3.2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés a 26/2005.(VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján a következő:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik.
A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

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

1. 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.

2. Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket egyenként kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az összehasonlító adásvételi árakat az általános forgalmi adó nélkül kell figyelembe venni.

3. Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

4. A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

4.1. Műszaki szempontok:
4.2. Építészeti szempontok:
4.3. Használati szempontok:
4.4. Telekadottságok:
4.5. Infrastruktúra:
4.6. Környezeti szempontok:
4.7. Alternatív hasznosítás szempontjai:
4.8. Jogi szempontok, hatósági szabályozás:

5. A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
6. Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani. Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlanrészenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Ilyen lehet például az ipartelep, ahol a földterület és a felépítmények külön is értékelhetőek.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:
Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása a fajlagos alapérték 30%-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50%-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indoklási kötelezettség terheli.

3.2.2. Hozamszámításon alapuló értékelési módszer a 26/2005.(VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján a következő:

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tiszta jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke. A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként.

4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozam elvű hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:
A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor, ha a jelenlegi használat nem azonos a leggazdaságosabb és legjobb használattal, a jelenlegi használatot kell figyelembe venni. Nem lehet a szerződéssel lekötött bérleti díjaknál magasabbakat vélelmezni, még akkor sem, ha a piac ezeket elfogadná. A piaci szintnél magasabb tényleges bérleti díjakat csak a szerződéssel biztosított időtartamra lehet figyelembe venni. A hitelbiztosítéki értékelés során csak reál (inflációtól megtisztított) kamatláb alkalmazható.

3.2.3. Költségalapú módszer a 26/2005.(VIII.11.) PM rendelettel módosított, 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet alapján a következő:

A költségalapú érték megközelítés lényege, hogy az ingatlan újra-előállítási költségéből le kell vonni az idő múlása miatti avulást, majd ehhez kell hozzáadni a felépítményekhez tartozó földterület értékét. Ez a módszer fejezi ki legkevésbé a tényleges piaci viszonyokat. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, valamint olyan esetekben alkalmazható, ha más módszer nem áll rendelkezésre. A módszer fő lépései:

1. A telekérték meghatározása.
2. A felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása.
3. Avulások számítása.
4. A felépítmény újra-előállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

1. A földterület értékét annak üres állapotban való értékelésével kell megállapítani, vagy a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer, vagy különleges esetben a hozamszámításon alapuló módszer szerint.

2. A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, amellyel az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (de esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatóak lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újrateremtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen: újra-előállítási költség.

Az újra-előállítási költségbe kell érteni a közművesítési, a tervezési, az engedélyezési, a vállalkozási, a kivitelezési, a beruházói, a pénzügyi és minden egyéb ténylegesen fizetendő költséget. Ezeket a

költségeket a tényleges építési piaci árak alapján kell meghatározni.

Az épület újra-előállítási költségébe az épületgépészetet és a belsőépítészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.
Az újra-előállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmazhat.

Az ingatlan megépítésének eredeti költségeiből vagy annak könyv szerinti értékéből indexálással levezetett újra-előállítási érték csak kivételes esetben fogadható el. Ilyen eset lehet, ha az ingatlan néhány éven belül készült el, és ha a bekerülési költségeket megbízhatóan dokumentálták.

3. Az avulás a idő múlása miatti értékcsökkenés. Három fő eleme: a fizikai romlás, a funkcionális avulás és a környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

4. Az újra-előállítási költséget az avultsággal csökkentve és a telekértékkel növelve adódik eredményül a költségalapon számított forgalmi érték.

A hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:
A hitelbiztosítéki érték meghatározásának folyamatában a piaci érték meghatározásakor a költségalapú módszer elsősorban ellenőrző számításokra szolgálhat. Kisebb jelentőségű, kiegészítő épületeknél, takart létesítményeknél és mezőgazdasági létesítményeknél alkalmazható önállóan. Épülő létesítmények esetében az eljárás akkor alkalmazható, ha az építés gazdaságossága már egyéb módon bizonyított.

Hitelbiztosítéki érték esetében az újraépítési költség csak kivételes alkalmakkor használható, az értékelőnek a pótlási költséget kell alkalmaznia. A hitelbiztosítéki értékelés során csak az átlagos igényszintnek megfelelő kivitelezés pótlási költsége fogadható el.

Ha a környezeti avulási elem meghaladja a 20 százalékot, az értékelés ezen módszere a jelentős becslési pontatlanság miatt a hitelbiztosítéki érték megállapítására túl kockázatos, és ezért nem alkalmazható.

<u>3.2.4.</u> Hozamszámításon alapuló értékelési módszer a 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet alapján a következő:

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

Fé = Fté + Té + Éé

ahol

Fé: az ingatlan áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)
Fté: a termőföld forgalmi értéke (Ft)
Té: a telepítmény áfa nélküli értéke (Ft)
Éé: az ingatlanon található felépítmény, pince (épületek, építmények, föld alatti raktár) áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)

A termőföld értékelését a földnyilvántartásban szereplő aranykorona érték figyelembevételével kell elvégezni. Kivételt képez ez alól a szőlő- és gyümölcsültetvény, valamint a halastó által foglalt termőföld. A szőlő- és gyümölcsültetvényekkel borított termőföld értékelése az ültetvény telepítését megelőző művelési ág besoroláshoz tartozó aranykorona érték alapján történik. Ha az ültetvény korábban is ültetvény volt, a környék hasonló adottságú szántó területeinek jellemző aranykorona értékét kell alapul venni. Halastó esetében a tó által foglalt terület értékét a halastó közvetlen környezetében lévő termőföldek jellemző aranykorona értéke alapján kell megállapítani.
A termőföld forgalmi értékének meghatározására az alábbi képlet szolgál:

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

ahol

Fté: a termőföld forgalmi értéke (Ft)

Pj: a termőföld járadék jellegű jövedelme, melyet étkezési búza kg/AK egységben a Földművelésügyi Minisztérium 1997. július 20-ig megyei bontásban közzétesz. Pj 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

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

A tőkésítési kamatláb mértékét a jelzálog-hitelintézet határozza meg, és azt az üzleti helyiségében történő kifüggesztéssel hozza ügyfelei tudomására. Meghatározásakor figyelembe kell venni a mezőgazdaság értékelést megelőző naptári évben számított átlagos jövedelmezőségét, valamint az egyes ágazatok jellemző tőkeigényét.

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

- alak, forma, területi méret,
- fekvés,
- elhelyezkedés,
- megközelíthetőség,
- útviszonyok,
- domborzati és lejtésviszonyok,
- vízjárás rendezettsége,
- művelést gátló tereptárgyak,
- esztétikai benyomás,
- szokásost meghaladó fagy-, jég-, vadkár valószínűség,
- öntözés, öntözhetőség,
- kerítettség,
- üzemszerű művelést szolgáló építmények,
- gazdasági környezet,
- megélhetési kereseti viszonyok,
- a föld művelése iránti hajlandóság,
- demográfiai viszonyok,
- tápanyag-gazdálkodás, agrokémiai beavatkozás,
- kultúrállapot,
- környezeti szennyezettség és tartós környezetkárosodás,
- a földterület természeti védettsége, - melioráció.

2. A földterületen lévő telepítmények forgalmi értékét az alábbi képlet alapján kell meghatározni:

a) Szőlő és gyümölcsös esetében:

$$T_{é\,i} = J_i + \sum_{k=1}^{n-1} \left(1 - \frac{d}{100}\right)^k * J_{(i+k)}$$

ha i = 0, akkor Téi = 0*

ahol

Téi: a telepítmény értéke az i-edik évben (Ft)

Ji: az ültetvény i-edik évhez tartozó adózás előtti jövedelme (Ft)

J(i+k): az ültetvény (i+k)-edik évhez tartozó becsült adózás előtti jövedelme (Ft)

n: az ültetvény élettartama a telepítéstől (0-dik év) a kivágásig (n-edik év), (év)

k: az éveknek az értékbecslés évétől számított sorszáma (az értékbecslés évében ennek értéke 1, legnagyobb értéke n-i), (év),

d: diszkont kamatláb

*: a telepítés évében a telepítmény értéke 0.

b) Erdők esetében:

$$T_{é\,i} = \left(1 - \frac{d}{100}\right)^{n-i} * F_{é\,n}$$

ahol

Téi: a faállomány forgalmi értéke az i-edik évben (Ft)

n: az erdő élettartama telepítéstől a kivágásig (év)
d: diszkont kamatláb
Fén: a faállomány becsült nettó kitermelési jövedelme az n-edik évben (Ft)

Az a) és b) pontokban meghatározott képletekben az alkalmazott diszkont kamatláb mértékét a jelzálog-hitelintézet határozza meg, és azt az üzleti helyiségében történő kifüggesztéssel hozza ügyfelei tudomására. Meghatározásakor az állampapírok átlagos hozamát kell alapul venni.

3. A termőföldön található, az üzemszerű művelést szolgáló azon épületek, építmények, pincék, amelyek rendeltetési céljuktól eltérően nem, vagy csak kényszer jelleggel használhatók, a forgalmi érték megállapítása során önálló értékkel nem vehetők figyelembe. Ezen létesítményeknek a forgalmi értékre gyakorolt hatását az 1. pont szerinti korrekció során kell értékelni.

A fenti csoportba nem sorolható, önálló ingatlannak nem minősülő, de jelentős értékű épített ingatlanok (pl. kúria, vadászház, tanya, fogadó stb.) forgalmi értékét az 25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletben foglaltak szerint kell meghatározni.

3.2.5. Az értékelési szakvélemény tartalmi és formai követelményei:

1. A hitelbiztosítéki érték-megállapítási szakvélemények tartalmára és formájára vonatkozó, az általános értékelési szabályokon túlmutató különleges szabályok az alábbiak:

a) az értékelőnek szakvéleményét ki kell egészítenie egy olyan résszel, amelyben a ingatlan piaci, környezeti, jogi és műszaki adottságai alapján hosszú távú előrejelzést tesz az ingatlan piaci árára és annak változási trendjére, eladhatóságára és annak várható időigényére;
b) az értékelési szakvéleményen a készült dokumentációk összes számát és az adott példány sorszámát fel kell tüntetni. A dokumentációt folyamatos oldalszámozással kell ellátni, és az oldalakat szétválaszthatatlanul kell egybefűzni.

a) A szakvélemény tartalmazza a következőket:
1. a megbízó megnevezését;
2. az értékelés célját;
3. az ingatlan azonosítását, az értékelt jog megnevezését;
4. az értékelő feladatának pontos meghatározását;
5. a vizsgálat folyamatának bemutatását;
6. az alkalmazott értékelési módszereket és ennek indoklását;
7. a használt fogalmak értelmezését;
8. a meghatározott piaci értékek alapján a hitelbiztosítéki értékre vonatkozó javaslatot;
9. azt az időpontot, amikor az ingatlan hitelbiztosítéki értéke azonos az értékelő által javasolttal, továbbá az értékelés készítésének időpontját;
10. a szakvélemény feletti rendelkezési jogot;
11. a felhasznált adatok forrásainak megjelölését, dokumentálását;
12. a helyszíni szemle tényét, időpontját;
13. az értékelés készítőjének és az anyag összeállításában részt vevők megnevezését, szakmai megfelelésük igazolását;
14. az értékelő hiteles aláírását a megállapított érték igazolására;
15. az ingatlan szabatos, ingatlan-nyilvántartás szerinti és természetbeni leírását;

16. az ingatlan földrajzi környezete, annak demográfiája, gazdasága, az értékelt ingatlan szempontjából fontos egyéb jellemzői leírását;
17. az ingatlan gazdasági környezetének ismertetését, amely az ingatlannak az értékelés készítésének időpontjában fennálló használatát, értékét és ezek jövőbeli alakulását határozza meg;
18. az ingatlanpiaci környezet bemutatását és tényadatokkal történő jellemzését;

19. az ingatlan közvetlen környékének leírását, ideértve az ingatlannak a településhálózaton és településen belüli fekvését, megközelíthetőségét, tömegközlekedési kapcsolatait, infrastrukturális ellátottságát;

20. az ingatlan használatának ismertetését, ideértve a múltbeli, a jelenlegi és a jövőbeli használókat és a használat módját, intenzitását, anyagi következményeit;
21. az ingatlan jogi viszonyai, az építéshatósági előírások bemutatását, ideértve az ingatlan-nyilvántartáson belüli és az azon kívüli jogi tényeket, a vonatkozó építési szabályokat és várható változásukat;

22. a telek leírását, ideértve a telek méretét, alakját, domborzati viszonyait, növényzetét, közműellátottságát, beépítettségét és beépíthetőségét, valamint a telken lévő építmények és létesítmények (tereptárgyak) bemutatását;
23. a felépítmények leírását, a távolról közelítve elv alkalmazásával, a primer és a szekunder épületszerkezetek részletes, a vizsgált mélységének megfelelő jellemzését és állapotleírását.

b) A szakvélemény egy fejezetében fel kell sorolni azokat a feltételezéseket, amelyek mellett az értékelés érvényes. Az értékelési szakvéleményben részletesen, követhető és ellenőrizhető módon be kell mutatni az értékelés lépéseit, a számításokat.
c) A szakvéleményt mellékletekkel kell alátámasztani. Kötelezően csatolandó mellékletek:
1. az ingatlan hiteles, a fordulónapi állapotot bemutató tulajdoni lapja;
2. azok a szerződések és egyéb iratok, amelyek lényegesek az ingatlan jogi helyzetének megértéséhez, bizonyításához, ideértve a terhekre vonatkozó iratokat is;
3. az ingatlant bemutató fotó.

3.2.6. Korlátozó feltételek

-A tanulmányban foglalt tényadatok az ingatlan-nyilvántartásból, illetve a Megbízó adatszolgáltatásából származnak. Ezen, - megbízhatónak vélt - információk hitelességéért a Megbízott felelősséget nem vállal.

-Az értékelés során Megbízott méretadatokat nem ellenőrzött, feltárásokat nem hajtott végre, a megállapításokat szemrevételezés alapján tette.

-A vagyonértékelés az 1.3. fejezetben rögzített célnak megfelelően készült, bármely egyéb célra történő felhasználás csak a Megbízott előzetes hozzájárulásával történhet.

-A tanulmány vagy annak részei harmadik fél, illetve a nyilvánosság elé csak a Megbízott írásbeli hozzájárulása mellett terjeszthetők.

-Minden számomra megadott információt megbízhatónak tekintettem, de valódiságukért nem vállalok felelősséget. Nem vizsgáltam az adatszolgáltatóktól kapott adatok valódiság tartalmát.

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

-A vagyonértékelő szakembereknek nem feladatuk, hogy felismerjék a veszélyes, egészségre ártalmas anyagok jelenlétét. Az ilyen anyagok jelenléte befolyásolhatja az ingatlanértéket.

-Nem vállalok felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, melyek

befolyásolhatják az itt megadott értéket.

-Nem nyilvánítok véleményt tulajdonjogi ügyekben, tulajdonjogi vizsgálatot nem végeztem. A tulajdonjogra vonatkozó megállapításaimat a tulajdoni lapok bejegyzései alapján tettem.

-Az értékeléssel feltételeztem, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jelzálog, vagy egyéb kötelezettség.

-A feladat elvégzése során a tudomásomra jutott – a megbízás tárgyára vonatkozó - adatokat és információkat bizalmasan, üzleti titokként kezelem.

-Az értékelés során a megtekintés idejében érvényes, az akkor feltárt állapotnak megfelelő értéket állapítottam meg.

-Az ingatlan valós piaci értéke nagyságának megállapításához semmiféle múltbéli vagy jelenlegi érdekem nem fűződik.

4. Az ingatlanra vonatkozó tények, adatok

4.1. Azonosító adatok, jogi viszonyok

- cím:	**2073 Tök, Külterület 0163 hrsz.**
- helyrajzi szám:	**0163 hrsz.**
- nyilvántartott területe (m2):	**4 ha 8554 m2 → 48.554 m2**
- megnevezés:	**legelő**
- tulajdonos - tulajdoni hányad - jogcím - jogállás	**Tök Község Önkormányzata** **1/1** **adásvétel** **tulajdonos**

5. Az ingatlan bemutatása

Az ingatlan tágabb környezetének bemutatása

Pest vármegye Magyarország középső részén helyezkedik el, Budapestet teljesen körülölelve. Az ország egyik legnépesebb megyéje, dinamikusan fejlődő térség. Változatos tájai közé tartozik a Gödöllői-dombság, a Cserhát nyúlványai, valamint az Alföld peremvidéke. Fontos gazdasági és közlekedési csomópont, számos ipari park és lakóövezet található itt. Kulturálisan sokszínű, több történelmi településsel.

Tök község Pest vármegyében, a Budai-hegység nyugati előterében, Budapesttől körülbelül 25 km-re délnyugatra fekszik. Az agglomeráció peremén elhelyezkedő település csendes, kertvárosias jellegű lakókörnyezetet kínál, miközben a főváros gyorsan elérhető. Megközelíthető az M1-es autópálya és az 1-es főút felől, valamint több helyközi buszjárattal, amelyek összeköttetést biztosítanak a közeli vasútállomásokkal és a fővárossal. A település domborzata változatos: a lakóövezeteket lankás dombok és mezőgazdasági területek határolják, ami rendezett, nyugodt környezetet teremt. A közmű- és úthálózat fejlett, a helyi infrastruktúra jól kiépített. Tök elhelyezkedése, természeti adottságai és jó megközelíthetősége stabil, értékálló ingatlanpiaci környezetet biztosít.

Megközelíthetőség és környezet

A vizsgált ingatlan személygépjárművel csak nehezen megközelíthető. A település belterületét elhagyva, dűlőutakon és a 0159, valamint a 0160 helyrajzi számú saját használatú utakon keresztül megközelíthető gyalogosan, vagy terepjáró gépjárművel. Csapadékos időjárási körülmények között a megközelítése nagyon nehéz.



1. kép: Településtérkép és az ingatlan elhelyezkedése.

Az értékelendő ingatlan rövid ismertetése

5.1. Jelleg

A Tök 0163 helyrajzi számú ingatlan művelési ága tulajdoni lapon legelő, a természetbeni állapota cserjés, bokros terület és kaszált legelő.

5.2. Az ingatlan jellemzése

A vizsgált ingatlan személygépjárművel csak nehezen megközelíthető. A település belterületét elhagyva, dűlőutakon és a 0159, valamint a 0160 helyrajzi számú saját használatú utakon keresztül megközelíthető gyalogosan, vagy terepjáróval. Csapadékos időjárási körülmények között a megközelítése nagyon nehéz. Környezetében jellemzően mezőgazdasági rendeltetésű termőföldek, legelők, gyümölcsösök, szántók, szőlők találhatók. A telekhatárok a helyszínen nem egyértelműen azonosíthatók, az ingatlan kerítetlen, megközelítése földúton biztosított. A terület felszíne enyhén hullámos, kisebb szintkülönbségekkel tagolt. Növényzetét gyér, száraz füves vegetáció, valamint változó sűrűségű cserjés és bokros állomány jellemzi, elszórtan fiatal lombhullató és fenyőfákkal. A földterület jelentős részén előrehaladott cserjésedés és részleges fásodás figyelhető meg, rendszeres mezőgazdasági hasznosításra utaló jelek nélkül. Az önerdősülési (szukcessziós) folyamat részben elkezdődött. Az 5. minőségi osztályú legelő gyenge termőképességű, mezőgazdasági hasznosíthatósága a növényzet állapota miatt korlátozott. A gazdaságosabb hasznosítás érdekében cserjeirtás és rendszeres gyepfenntartás válhat szükségessé. Az ingatlan Natura 2000 besorolással nem érintett.

6. MINŐSÍTÉS

6.1. Az ingatlan értékét jelentősen befolyásoló körülmény

A Tök 0163 helyrajzi számú ingatlan művelési ága tulajdoni lapon legelő, a természetbeni állapota cserjés, bokros terület és legelő. A vizsgált ingatlan személygépjárművel csak nehezen megközelíthető. A település belterületét elhagyva, dűlőutakon és a 0159, valamint a 0160 helyrajzi számú saját használatú utakon keresztül megközelíthető gyalogosan, vagy terepjáróval. Csapadékos időjárási körülmények között a megközelítése nehéz. Környezetében jellemzően mezőgazdasági rendeltetésű termőföldek, legelők, gyümölcsösök, szántók, szőlők találhatók. Környezetében jellemzően mezőgazdasági rendeltetésű termőföldek, legelők, gyümölcsösök, szántók, szőlők találhatók. Az ingatlan értékét jelentősen befolyásolja az 5. minőségi osztályú legelő gyenge termőképessége, amely korlátozza a terület mezőgazdasági hasznosításának gazdaságosságát. A földterületen megfigyelhető jelentős cserjésedés és részleges fásodás csökkenti a ténylegesen legeltetésre alkalmas terület nagyságát, továbbá a hasznosításhoz szükséges növényzetkezelés többletköltséget jelenthet.

Összehasonlító adatként a település és a környékbeli települések legelő, szántó, rét minősítésű ingatlanainak az adatait használtam fel.

7. ÉRTÉKKÉPZÉS

7.1. Az értékelés módszerei

Az ingatlanok piaci értékének meghatározásához a lehetséges módszerek közül a forgalmi-, a hozamszámításon alapuló és a költségalapú értékelés közül **a forgalmi értékelés alkalmazása célszerű**, mivel az ingatlanokon felépítmény nem található és nincs az ingatlan bérbe adva sem. Továbbá a külterületi ingatlanok esetében a hozadéki értékeléshez nem állt rendelkezésre kellő mennyiségű adat, és a mezőgazdaságban uralkodó bizonytalan gazdasági helyzet kapcsán fellépő esetleges eredménycsökkenés mértéke jelenleg még nehezen prognosztizálható, így hozadéki értékelést nem végeztem. A kiválasztott **forgalmi értékbecslés** során összehasonlító adatok és a tárgyi ingatlan értékbefolyásoló tényezőit figyelembe véve becsültem meg a piaci értéket.

7.2. Az ingatlan értékének levezetése piaci összehasonlító adatok alapján

Összehasonlító adatok alapján számított érték

Az ingatlan értékének meghatározásánál a település és a környező települések területén kialakult árakból indultam ki és ezt korrigáltam a helyszíni szemle alkalmával tapasztalt értéknövelő illetve - csökkentő tényezőkkel.

Az érték-megállapítást befolyásolta az ingatlanok településen belüli elhelyezkedése, közművesítettsége, komfortfokozata, megközelíthetősége, a jóléti- és kereskedelmi szolgáltatások elérhetősége, illetve a település területfejlesztési elképzelése, az érvényben lévő rendezési tervek területre vonatkozó előírásai.

Az ingatlan értékét az óvatos becslés elvét fokozottan szem előtt tartva alakítottam ki az általam elfogadni javasolt értéket.

A forgalmi alapú érték meghatározása során az ingatlan földrajzi közelségében a hasonló ingatlanokra a közelmúltban kialakult értékeket tártam fel, melyeket az ingatlanok különbözőségeiből adódóan korrigáltam.

Az ingatlanérték kialakítása során felhasznált összehasonlító adatok, - melyek az elmúlt 6-12 hónapból származnak - alapján kialakult külterületi szántó és rét/legelő funkcióval bíró ingatlanok vételárainak alapterületre vetített fajlagos értéke:

TELEK	Értékelendő ing.	Összehason.ing.1.	Összehason. ing.2.	Összehason.ing.3.
Postai	2073	2072	2072	2072
Település	Tök	Zsámbék	Zsámbék	Zsámbék
Utca/hrsz	Külterület, 0163 hrsz.	Külterület	Külterület	Külterület
Művelési ág	legelő	szántó	szántó	szántó, rét
Közmű	nincs	nincs	nincs	nincs
Területe (m2)	48 554	47 694	16 648	354 504
Eladási /kínálati ár (MFt)		12,12	4,16	32,79
Kínálati korrekció		0	0	0
Infláció korrekció		0	0	0
Környezeti		-5	-5	0
Domborzat, telepítmény		-5	-5	-5
közmű		0	0	0
telek területi		0	-5	10
beépíthetőség		0	0	0
egyéb korr.		-25	-25	-25
összes korrekció%		-35	-40	-20
Korrigált fajlagos ár Ft/m2	130	165	150	74
Az ingatlan forgalmi (piaci) értéke :		6 299 682 Ft	azaz kerekítve	6 300 000 Ft

1. számú táblázat: értékmeghatározás piaci összehasonlító módszerrel

8. Az elfogadni javasolt ingatlanérték, - értékegyeztetés

A 2073 Tök, külterület 0163 helyrajzi számú legelő művelési ágú ingatlan általam becsült forgalmi értéke: 6.300.000 Ft, azaz Hatmillió-háromszázezer forint.

Készítette:

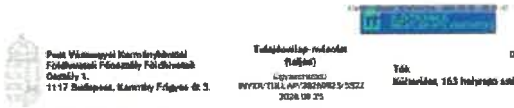
Hidvégi Gábor
Jogi szakokleveles
agrármérnök
Ingatlan-értékbecslő
Eng. Sz.: B/11/67/1996
Névjegyzék száma: 102/2003

Eger, 2026. október 12.

Kapják:

1. pld./ Tök Község Önkormányzata (2073 Tök, Fő utca 1.)
2. pld./ Hidvégi Gábor, 3300 Eger, Kalcit köz 10.

MELLÉKLETEK



Fővárosi Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 1.
1117 Budapest, Karolyi Frigyes út 3.

Tulajdoni lap másolat
(teljes)
Ügyszám(ok):
HIVEN/TULLAP/2020/0023-2/2022
2020.09.25

Tök
Műtárgyak, 163 helyrajzi szám

Tek. Kathanist, 0163

I. RÉSZ

1 Ingatlanra vonatkozó adatok:
0000001/1/1995.02.08

AZ INGATLAN ADATAI, ÖSSZESÍTETT ADATOK

Alrészlet jele	Művelés ág / Kivett Megnevezés	Művelési ág területek	Területi (ha ölöl)	Katasztrófavédelmi (AK)
	Lapadó	5 osztály kiszolgáló üzemben	4 8564	3-K

2 Ingatlanra vonatkozó adatok:
37883/1/1997.07.25

Jogi jelleg: Kerpetán

3 Ingatlanra vonatkozó adatok:
28735/1999.(2000/7/1995.)

Jogi jelleg: Vadász kastély

(A 4/1995 (III.30.) Kormányrendelet 4. § (1) bekezdés alapján.)

II. RÉSZ

1 Ingatlanra vonatkozó adatok:
6470/1984.11.09

Tulajdonjog

Jogosítás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: Adásvételi szerződés, 6470/1984.11.09
Név: Mészáros Ádám

Tőrlő bejegyzés:
37883/1/1997.07.25

2 Ingatlanra vonatkozó adatok:
6470/1984.11.09

Jogi/Más bejegyzésre - hatás

Jogosítás: SZERZŐ
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: Adásvételi szerződés, 6470/1984.11.09
Név: MAGYAR ÁLLAMI GAZDASÁG
Jogosult címe: 2000 PILISCSABA, JÁSZFALU

Tőrlő bejegyzés:
37883/1/1997.07.25

3 Ingatlanra vonatkozó adatok:
37883/1/1997.07.25

Tulajdonjog

Jogosítás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: ajándékozási szerződés, 37883/1/1997.07.25
Név: Mészáros Lajos, Születési név: Mészáros Lajos, Születési hely: 1938. Anyja neve: Gyöngyi Mária
Jogosult címe: 2015 SZENTENDRE, Csalogány utca 46. 3/6

4 Ingatlanra vonatkozó adatok:
41573/1998.12.09

Tulajdonjog

Jogosítás: TULAJDONOS
Tulajdoni hányad: 1/1
Jogcím: adásvétel
Név: TÖK MŰTÁRGY ÖNKORMÁNYZATA
Jogosult címe: Megyeháza utca 2073 Tök, Fő utca 27

Folytatása a következő oldalon

Fővárosi Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali
Osztály 1.
1117 Budapest, Karolyi Frigyes út 3.

Tulajdoni lap másolat
(teljes)
Ügyszám(ok):
HIVEN/TULLAP/2020/0023-2/2022
2020.09.25

Tök
Műtárgyak, 163 helyrajzi szám

Folytatása az előző oldalról

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hatósági tulajdoni lap másolat tartalma a kiadási napjára vonatkozó hiteles tulajdoni állapotot tükrözi. A másolat tartalma a formátumból kinyomtatható a teljes adatokat tartalmazó bejegyzési tartalmaz. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem rendelkezik hiteles hatósági aláírással.

Elektronikus ügyintézési szolgáltatás
Lechner Nonprofit Kft. - Földhivatal

PEST MEGYEI KORMÁNYHIVATAL
Budapest 1117. Karolyi Ferenc út 3.

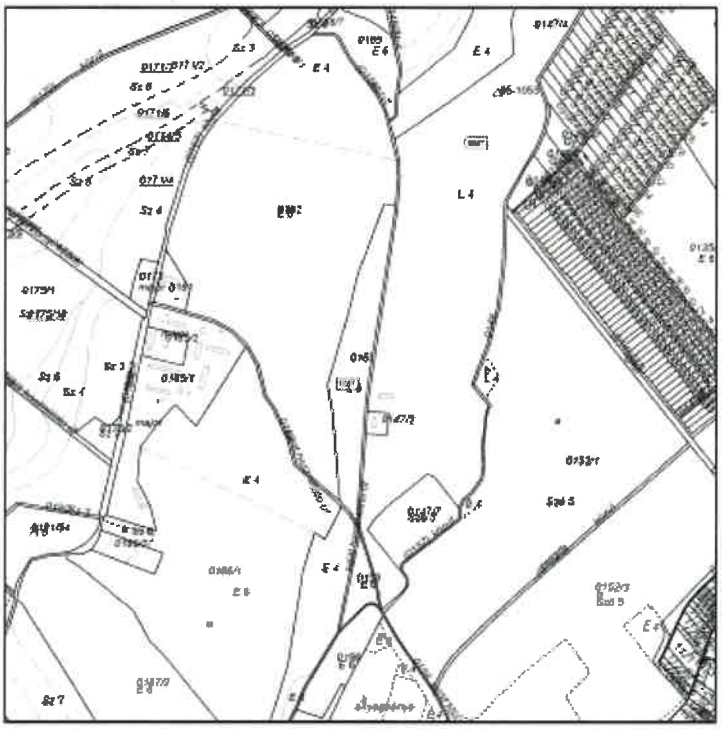
E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2026.10.07 09:33:37

Helyrajzi szám: TÖK külterület 363

Megrendelés száma: 95515/e/2026

Méretarány: 1 : 10000



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



1. ábra: Megközelítés



2. ábra: Megközelítés



3. ábra: Megközelítés



4. ábra: Megközelítés











