



INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI MÉRNÖKI IRODA KFT.

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ IRODA

INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS
TERMŐFÖLD ÉRTÉKBECSLÉS
TALAJVÉDELMI TERVEK KÉSZÍTÉSE
IGAZSÁGÜGYI SZAKVÉLEMÉNYEK KÉSZÍTÉSE
SZAKTANÁCSADÁS

Cg.: 14-09-309415

Adószám: 14829491-2-14

Számlaszám: 10403923-50515756-54681006

IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐI MAGÁNSZAKVÉLEMÉNY INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A Siófoki Járási Földhivatalnál a **Nagyberény 089/13 és 089/17** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanok forgalmi értékéről.

Készítette:

Várady János

Okleveles erdőmérnök
és

Pach Zoltán

Okleveles Agrármérnök
Talajtani Szakmérnök
Ingatlanforgalmi Értékbecslő
Ingatlanvagyon Értékelő és Közvetítő
Igazságügyi Szakértő

Zamárdi, 2021. szeptember 07.

TARTALOMJEGYZÉK

ELŐSZÓ

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNYOK

1. ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

- 1.1. Kiindulási alapadatok, információk
- 1.2. Az értékbecslés célja, folyamata és módszere
- 1.3. A szakvélemény érvénye
- 1.4. A földpiac sajátossága

2. AZ INGATLANOK LEÍRÁSA

- 2.1. A földpiac sajátossága
- 2.2. Regionális elemzés
- 2.3. Az ingatlanok leírása

3. AZ INGATLANOK ÉRTÉKELÉSE

- 3.1. Értékelési módszerek áttekintése
 - 3.1.1. *Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés*
- 3.2. Értékek levezetése
 - 3.2.1. *Az ingatlanok értékének megállapítása piaci összehasonlító adatok alapján*
- 3.3. Forgalmi érték meghatározása

4. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

MELLÉKLETEK

1. számú melléklet: Tulajdoni lapok
2. számú melléklet: Változási vázrajz és terület kimutatás
3. számú melléklet: Légi fotók
4. számú melléklet: Szabályozási terv másolata
5. számú melléklet: Fényképek
6. számú melléklet: Számoló táblázat
7. számú melléklet: Erdő értékelése
8. számú melléklet: Erdészeti térkép és erdészeti leíró lapok

ELŐSZÓ

Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.) megbízza **Ingatlan és Földügyi Kft.** (8621 Zamárdi, Desseffy u. 118.) Igazságügyi Szakértői Irodát, hogy a **Nagyberény 089/13 és 089/17** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanok **1/1** tulajdoni hányadáról készítsen forgalmi értékelést. **Ingatlan és Földügyi Kft.** a megbízást elvállalta és az érvényben lévő vagyonértékelési rendeletek, és szabályozások alapján azt elvégezte. Az ingatlanok helyszíni szemléje **2021. szeptember 1-jén** történt. Az értékelés időpontja: **2021.09.07.**

KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK NYILATKOZATA

Semmi olyan nem jutott tudomásunkra, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Elemzésünk elkészítése során a megbízótól olyan információkat kaptunk, melyek helyességét ellenőrzés nélkül elfogadtuk. Nem vállalunk felelősséget a mások által szolgáltatott és megbízhatónak tartott információkért.

Ez a jelentés csak a megjelölt célokat szolgálja és semmi más célra nem használható fel. A megbízó előzetes hozzájárulása nélkül a jelentés egésze, vagy annak egyes részei semmilyen módon sem terjeszthetők a nyilvánosság elé hirdetés, újság, vagy bármilyen más nyilvános média útján.

A szemrevételezés során potenciálisan veszélyes anyagok előfordulásával nem találkoztunk. Előfordulásukat a helyszínen látottak sem indokolják. Nem vállalunk felelősséget az esetlegesen rejtetten előforduló veszélyes anyagok – olaj, azbeszt, savak vagy más potenciálisan veszélyes anyagok – jelenlétéért.

SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

Pach Zoltán **igazságügyi szakértő (szak.sz.:7888)** kijelenti, hogy sem jelenlegi, sem jövőbeli érdekeltsége nincs az értékelt ingatlanoknál, az ingatlanok tulajdonosával kapcsolatosan, továbbá kijelenti, hogy a szakértői jelentésben megállapított érték nincs összefüggésben az értékbecslésért kapott ellenértékkel. Kaposvár Megyei Jogú Városnál nyilvántartott névjegyzékben **23/2012.** számon bejegyezve.

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az értékelő:	Ingatlan és Földügyi Kft. (8621 Zamárdi, Dessewffy u.118.)
Szakértő neve:	Pach Zoltán
Az értékelés fordulónapja:	2021. szeptember 07.
Megbízó:	Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.)

Összefoglaló tábla

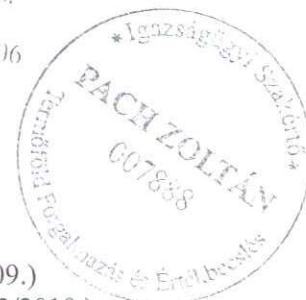
Az ingatlanok helyrajzi száma:	Nagyberény 089/13 hrsz.		
Az ingatlan megnevezése:	Legelő		
Értékelt vagyoneértékű jog megnevezése:	Tulajdonjog	mértéke / időtartama	1/1
Piaci érték:			
Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlító megközelítés szerinti értéke kerekítve:			7.880.000,- Ft
Az ingatlan végső forgalmi értéke:			7.880.000,-Ft

A forgalmi érték a feltüntetett tulajdoni hányadára vonatkozik, általános forgalmi adót nem tartalmazza, per-, tehet-, és igénymentes, forgalomképes, használatba vehető ingatlanokra vonatkozik.

Zamárdi, 2021.09.07.

**INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI
MÉRNÖKI IRODA KFT.**
8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.
Adószám: 14829491-2-14
Bsz.: 10403923-50515756-54681006


Pach Zoltán



Okl. Agrármérnök (74/2001.), Talajtani Szakmérnök (4489/2009.)
Földminősítési, Földvédelmi és Földhasználati Szakértő (XVII/610/2/2010.)
Termőföld-forgalmazás, Termőföld-értékbecslés Szakértő (SZIF/2280/3/2011.)
Ingatlanvagyon- Értékelő és Közvetítő (2/11/2011.), Igazságügyi Szakértő (7888.)

ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Az értékelő:	Ingatlan és Földügyi Kft. (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.)
Szakértő neve:	Várady János és Pach Zoltán
Az értékelés fordulónapja:	2021. szeptember 07.
Megbízó:	Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.)

Összefoglaló tábla

Az ingatlanok helyrajzi száma:	Nagyberény 089/17 hrsz.		
Az ingatlan megnevezése:	Erdő, legelő, út		
Értékelt vagyonértékű jog megnevezése:	Tulajdonjog	mértéke / időtartama	1/1
Piaci érték:	Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlító megközelítés szerinti értéke kerekítve:		
			47.936.000,- Ft
Az ingatlan végső forgalmi értéke:	47.936.000,-Ft		

A forgalmi érték a feltüntetett tulajdoni hányadára vonatkozik, általános forgalmi adót nem tartalmazza, per-, tehet-, és igénymentes, forgalomképes, használatba vehető ingatlanokra vonatkozik.

Zamárdi, 2021.09.07.

**INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI
MÉRNÖKI IRODA KFT.**
8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.
Adószám: 14829491-2-14
Bsz.: 10403923-50515756-54681006


Pach Zoltán

Okl. Agrármérnök (74/2001.), Talajtani Szakmérnök (4489/2009.)
Földminősítési, Földvédelmi és Földhasználati Szakértő (XVII/610/2/2010.)
Termőföld-forgalmazás, Termőföld-értébecslés Szakértő (SZIF/2280/3/2011.)
Ingatlanvagyon- Értékelő és Közvetítő (2/11/2011.), Igazságügyi Szakértő (7888.)



1. ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

1.1. Kiindulási alapadatok, információk

Megrendelő adatai, utasításai: Megbízó azzal a feladattal bízott meg, hogy a **Nagyberény 089/13** és **089/17** hrsz. ingatlanok 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értékét határozzam meg.

Megrendelő neve: Siófok Város Önkormányzata (8600 Siófok, Fő tér 1.)

Az Ingatlan és Földügyi Kft. **Igazságügyi Szakértői Iroda** a megbízást elvállalta és az érvényben lévő vagyoneértékelési rendeletek, és szabályozások alapján azt elvégezte.

Az értékelés időpontja: 2021.09.07.

1.2. Az értékbecslés célja, folyamata és módszere

Az értékbecslési szakvélemény az ingatlanok forgalmi értékének megállapítása, ennek figyelembevételével az értékelés az ingatlanok jelenlegi piaci értékének megállapítására törekszik.

Az érték meghatározásánál figyelembe vettük továbbá az ilyen jellegű ingatlanok iránti jelenlegi keresletet és kínálatot.

A **Valós Piaci Érték** az a becsült összeg, amelyen várható, hogy a vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen jár el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van a vonatkozó tényeknek, a jogegyenlőség alapján.

A szakvélemény elkészítése, elemzése, véleményei és következtetései kidolgozása a TEGOVA (The European Group of Valuers Association) által javasolt módszernek (EVS 2013.) és az alábbi rendeletekben előírtak figyelembe vételével és a hatályos jogszabályok figyelembe vételével készült.

1.3. A szakvélemény érvénye: 90 nap.

1.4. A földpiac sajátossága

Fontos piaci sajátossága a földnek, hogy a többi tényezőtől vagy fogyasztási cikktől eltérően, összes kínálata természeténél fogva viszonylag fix, és általában nem növelhető magasabb ár ajánlásával, vagy nem csökkenthető az alacsonyabb földbérleti díj következtében.

A földpiac elsősorban a helyi kínálati és keresleti feltételekhez igazodik. Sajátos a földpiac a tekintetben is, hogy a termőföld helyhez kötött, térben nem mozgatható, a térbeli pozíciója általában a környezet változásának függvénye. A többi termelési eszköztől eltérően itt nem beszélhetünk elhasználódási időről, és az ehhez kapcsolódó elhasználódási kulcsról. A földérték vagy a földár, mind költség is sajátosan jelentkezik: a többi termelési eszköztől eltérően nem a termelt termék értékében (árában) térül meg, hanem egyszerűen anélkül termel, hogy elhasználna.

A földpiac sajátos jellegét hangsúlyozza annak vagyongörző képessége, amely egyszerűen annak tulajdonítható, hogy a termőföld **nem amortizálódik** el, értékét megtartja (sőt növelheti), tartós megélhetési garanciát és bizonyos értelemben egzisztenciát jelent a tulajdonosának.

Az előzőekből nyilván nem következik az, hogy a földárnak, mint piaci kategóriának a kialakulását nem a piaci törvények motiválják. E törvények azonban sajátosan érvényesülnek.

A földpiac sajátos jellegéből következik, hogy sajátosan alakul a föld ára is. E tekintetben különösen a következőket kell mérlegelni:

A föld minősége befolyásolja a rajta termelt mezőgazdasági termék egyéni értékét egyszerűen azért, mert a jobb minőségű föld egységesen azonos ráfordítás mellett több terméket terem, ezáltal a termékek egyéni termelési költségei alacsonyabbak. A termelési erőforrások, így a föld is közvetve elégítenek ki fogyasztói szükségleteket. Ezért a mezőgazdasági termékek kereslete határozza meg a földkeresletet. A föld kereslet tehát közvetett kereslet. A föld iránti kereslet rugalmassága függ a mezőgazdasági termékeknek a keresletétől.

A Magyarországi földpiacról elmondható, hogy a gazdasági válság ellenére ez az egyetlen olyan ingatlanpiaci szereplő melynek értéke nem csökkent, hanem folyamatosan növekedett. A termőföld kiváló hosszú távú befektetés, mely értékét őrzi, sőt a **válság ellenére értéke növekedett**. Az ország bizonyos részein – mint az adás-vételeknél, mint a földbérleteknél – földhiány (földéhség) tapasztalható. A 2001-es Unió csatlakozás előtt a termőföldpiacon nem voltak olyan erős és célirányos befektetői csoportok és befektetők, mint a 2010-es évek után. A termőföldek iránti érdeklődést nagymértékben befolyásolta, hogy megjelent a földalapú támogatás, mely egy éves fix bevételt jelentett. A földpiac árának emelkedését a 2008-2009 közötti pénzügyi világválság sem akasztotta meg, a földár ezekben az években is folyamatosan emelkedett. 2010. után sokkal intenzívebb és erőteljesebb árnövekedés volt tapasztalható, mint az előtte való 10 évben.

2. AZ INGATLANOK LEÍRÁSA

2.1. Regionális elemzés

A Dél-Dunántúli régió Magyarország délnyugati részén, a Zalai-Dombságtól a Dunáig húzódik, északi határa a Balaton, délen a Dráva, Baranya, Tolna, valamint Somogy megyéket foglalja magába. Területe 12544 km², településeinek száma 596, lakossága 870 895 fő. A régió a fejletlenebbek közé sorolható.

Nagyberény község Somogy megyében, a Siófoki járás része Siófoktól mintegy 17 kilométerre délkeletre található. Megközelíthető a 65-ös főútról Som után kelet felé letérve, a 6402-es úton, vagy vonattal a Kaposvár–Siófok-vasútvonalon. Siófokról rendszeres autóbuszjárat is közlekedik Nagyberénybe.

A **Siófoki járás** területe 657,05 km², népessége 51 761 fő, népsűrűsége pedig 79 fő/km² volt 2013. elején. 2013. július 15-én három város (Siófok, Balatonföldvár és Zamárdi) és 21 község tartozott hozzá.

2.2. Az ingatlanok leírása

Az ingatlanok a Dunántúli-dombság nagytáján Külső-Somogy tájon, Kelet-Külső-Somogy kistáján Somogy megyében található, Nagyberény közigazgatási területén a külterületen található.

A **089/13 hrsz-ú** ingatlan megközelítése műútról lehetséges, közepes nagyságú, északkelet-délnyugati tengelyű, szabálytalan alakú, közműekkel nincsen csatlakoztatva, lejtős felszínű. Tengerszint feletti magassága 140-210 méteren van. Közvetlen környezete erdős terület.

A **089/17 hrsz-ú** ingatlan megközelítése műútról lehetséges, közműekkel nincsen csatlakoztatva, lejtős felszínű. Tengerszint feletti magassága 145-220 méteren van. Az ingatlan nagy területű, szétágazó, szabálytalan alakú, észak-déli és északnyugat-délkeleti tengelyű.

3. AZ INGATLANOK ÉRTÉKELÉSE

3.1. Értékelési módszerek áttekintése

A **forgalmi érték** az a becsült összeg, amelyért egy ingatlan az értékelés időpontjában gazdát cserélhetne egy hajlandóságot mutató eladó és egy hajlandóságot mutató vevő között, tisztességes feltételek mellett zajló tranzakció keretében, megfelelő piacra bocsátását követően, amelynek során mindkét fél jól informáltan, körültekintően és kényszer nélkül cselekedett.

Az ingatlan értékelésére döntően az alábbi módszerek alkalmazhatók:

1. **Piaci adatok összehasonlításán alapuló értékelés**
2. Hozam alapú értékelés
3. Maradványértékelés, maradvány érték módszer

3.1.1. *Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés*

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával kell elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlan típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításhoz felhasználni.

Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására.

3.2. Értékek levezetése

3.2.1. Az ingatlanok értékének megállapítása piaci összehasonlító adatok alapján

A piaci összehasonlító adatok:

A piaci összehasonlító adatok alapján készített szakvéleményeknél minimum 3 darab összehasonlító adatot kell használni a szakvélemény elkészítéséhez, a legelő művelési ágú ingatlan értékének megállapításához a településről és a környező településekről származó tény adatokat használtam fel. A kisszámú adat miatt a szakvélemény elkészítéséhez 3 db összehasonlító adatot használtam fel.

Az erdő értékének a megállapításához erdész szakember segítségét vettem igénybe, mivel speciális ingatlanról van szó, mely nagy szakértelmet és szaktudást igényel.

A forgalmi értékek megállapítása a mellékletben található számoló táblázatban lehet megtalálni. A korrekciós tényezők figyelembevételével kaptuk meg a korrigált fajlagos értéket, mely alapján számoltam ki az ingatlanok forgalmi értékét.

3.3. Forgalmi értékek meghatározása

AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKEK

A végső forgalmi érték meghatározásának szempontjai, a kiválasztott módszerek indoklása:

Amennyiben megfelelő piaci összehasonlító adatok állnak a rendelkezésre akkor mindenképpen a piaci összehasonlító adatokon alapuló értékbecsléssel lehet a legjobban meghatározni az ingatlan forgalmi értékét.

A **legelő ingatlan (089/13 hrsz.)** és a **legelő alrészlet** forgalmi értékének megállapításához a településen és a környező településen lévő hasonló művelési ágban lévő, 3 évnél nem régebbi tény adatokat használtam fel.

A **089/17 hrsz. ingatlan** forgalmi értékét a **legelő művelési ágú** alrészletek és az **erdő művelési ág** értékének az összege adja.

Az erdő művelési alrészlet forgalmi értékét a Nyugat-Magyarországi Egyetemen oktatott erdőértékelési módszer alapján készítettük el, erdész kollega segítségével.

A nagyberényi 089/13 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke piaci összehasonlító adatok alapján kerekítve:	7.880.000,-Ft
A nagyberényi 089/17 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke piaci összehasonlító adatok alapján kerekítve:	47.936.000,-Ft

4. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben, az ingatlan és az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják a megadott értéket.

Az értékelés a Megbízó által szolgáltatott adatok, dokumentumok, és a helyszíni bejárás során szemrevételezéssel megállapított tények alapján készült. A helyszíni szemlén állapotrögzítő fotókat készítettünk. Geológiai kutatásokat, geodéziai és területi méréseket, és épületszerkezeti feltárásokat nem végeztünk, ez nem képezte megbízásunk tárgyát.

Az iratok valódiságát nem vizsgáltuk, felelősséget nem vállalunk azon adatokért, amelyeket a Megbízó tudott, de az értékelő nem kapott meg. A szóban kapott információkat tényként kezeltük.

Az értékelés tárgyát, mint tiszta tulajdonú, forgalomképes és tehermentes ingatlant értékeljük a helyszíni szemle időpontjában megismert állapotában.

Jogi természetű vizsgálatot nem folytattunk, jogi eredetű korlátozásról nincs tudomásunk.

A mellékletként becsatolt dokumentumok csak bemutatás célját szolgálják.

Jelen értékelési szakvélemény minden tartozékával együtt a megrendelő tulajdonát képezi. Készítője csak megbízó felé tartozik felelősséggel harmadik személy felé kötelezettség, nem terheli.

A szakvélemény három példányban készült, melyből két példány a megrendelők részére átadásra került és egy példány a szakértő irattárában található.

Az értékelés írásbeli engedélyünk nélkül, sem, egyben sem részben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

A szakvélemény magyar nyelven készült, fordítás esetén a fordításból eredő hibákért nem vállalunk felelősséget.

Az értékelés fordulónapja **2021. szeptember 07.** A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait.

Ezért az ingatlanok értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén a megadott érték felülvizsgálata szükségessé válhat.

A szakértői vélemény 3 eredeti példányban készült.

AZ ÉRTÉKELÉSI JELENTÉS 90 NAPIG ÉRVÉNYES.

A szakvélemény 11 számozott oldalt tartalmaz.

Zamárdi, 2021. szeptember 07.



Pach Zoltán
Pach Zoltán

Okl. Agrármérnök (74/2001.), Talajtani Szakmérnök (4489/2009.)
Földminősítési, Földvédelmi és Földhasználati Szakértő (XVII/610/2/2010.)
Termőföld-forgalmazás, Termőföld-értékbecslés Szakértő (SZIF/2280/3/2011.)
Ingatlanvagyon-Értékelő és Közvetítő (2/11/2011.), Igazságügyi Szakértő (7888.)

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám:30005/S0624/2021

2021.08.19

NAGYBERÉNY

Szektor : 53

Külterület 089/13 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alországi adatok ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
--	-------	------------------	-----------------------	---

legelő	5	9.7868	50.89	
--------	---	--------	-------	--

2. bejegyző határozat: 110752/2/2021.06.07
Terheli a NAGYBERÉNY Külterület 090/1 HRSZ-t illető útszolgalmi jog
10736/277125 rész illetőségre, a 39509/1991.11.11 számú határozat rangsorába.

3. bejegyző határozat: 110752/2/2021.06.07
Terheli a NAGYBERÉNY Külterület 090/2 HRSZ-t illető útszolgalmi jog
10736/277125 rész illetőségre, a 39509/1991.11.11 számú határozat rangsorába.

4. bejegyző határozat: 110752/2/2021.06.07
Terheli a NAGYBERÉNY Külterület 090/3 HRSZ-t illető útszolgalmi jog
10736/277125 rész illetőségre, a 39509/1991.11.11 számú határozat rangsorába.

5. bejegyző határozat: 110752/2/2021.06.07
Terheli a NAGYBERÉNY Külterület 090/4 HRSZ-t illető útszolgalmi jog
10736/277125 rész illetőségre, a 39509/1991.11.11 számú határozat rangsorába.

6. bejegyző határozat: 110752/2/2021.06.07
Terheli a NAGYBERÉNY Külterület 090/5 HRSZ-t illető útszolgalmi jog
10736/277125 rész illetőségre, a 39509/1991.11.11 számú határozat rangsorába.

7. bejegyző határozat: 110752/2/2021.06.07
Terheli a NAGYBERÉNY Külterület 090/6 HRSZ-t illető útszolgalmi jog
10736/277125 rész illetőségre, a 39509/1991.11.11 számú határozat rangsorába.

8. bejegyző határozat: 110752/2/2021.06.07
Terheli a NAGYBERÉNY Külterület 090/7 HRSZ-t illető útszolgalmi jog
10736/277125 rész illetőségre, a 39509/1991.11.11 számú határozat rangsorába.

9. bejegyző határozat: 110752/2/2021.06.07
Terheli a NAGYBERÉNY Külterület 090/8 HRSZ-t illető útszolgalmi jog
10736/277125 rész illetőségre, a 39509/1991.11.11 számú határozat rangsorába.

10. bejegyző határozat: 110752/2/2021.06.07
Terheli a NAGYBERÉNY Külterület 090/9 HRSZ-t illető útszolgalmi jog
10736/277125 rész illetőségre, a 39509/1991.11.11 számú határozat rangsorába.

11. bejegyző határozat: 110752/2/2021.06.07
Terheli a NAGYBERÉNY Külterület 090/10 HRSZ-t illető útszolgalmi jog
10736/277125 rész illetőségre, a 39509/1991.11.11 számú határozat rangsorába.

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szenile másolat

Megrendelés szám:30005/5062A/2021

2021.08.19

NAGYBERÉNY

Szektor : 53

Külterület 089/13 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
I. RÉSZ

12. bejegyző határozat: 110752/2/2021.06.07
Terheli a NAGYBERÉNY külterület 090/11 HRSZ-t illető útszolgalmi jog 10736/277125 rész illetőségre, a 39509/1991.11.11 számú határozat rangsorába.
13. bejegyző határozat: 110752/2/2021.06.07
Terheli a NAGYBERÉNY külterület 090/12 HRSZ-t illető útszolgalmi jog 10736/277125 rész illetőségre, a 39509/1991.11.11 számú határozat rangsorába.
14. bejegyző határozat: 110752/2/2021.06.07
Terheli a NAGYBERÉNY külterület 090/13 HRSZ-t illető útszolgalmi jog 10736/277125 rész illetőségre, a 39509/1991.11.11 számú határozat rangsorába.
15. bejegyző határozat: 110752/2/2021.06.07
Terheli a NAGYBERÉNY külterület 090/14 HRSZ-t illető útszolgalmi jog 10736/277125 rész illetőségre, a 39509/1991.11.11 számú határozat rangsorába.
16. bejegyző határozat: 110752/2/2021.06.07
Terheli a NAGYBERÉNY külterület 090/15 HRSZ-t illető útszolgalmi jog 10736/277125 rész illetőségre, a 39509/1991.11.11 számú határozat rangsorába.
17. bejegyző határozat: 110752/2/2021.06.07
Terheli a NAGYBERÉNY külterület 090/16 HRSZ-t illető útszolgalmi jog 10736/277125 rész illetőségre, a 39509/1991.11.11 számú határozat rangsorába.
18. bejegyző határozat: 110752/2/2021.06.07
Terheli a NAGYBERÉNY külterület 090/17 HRSZ-t illető útszolgalmi jog 10736/277125 rész illetőségre, a 39509/1991.11.11 számú határozat rangsorába.

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1
bejegyző határozat, érkezési idő: 110752/2/2021.06.07
jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 30564/2010.01.13
jogcím: telekhatárrendezés tulajdoni hányad: 0/1
jogállás: tulajdonos
név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1
törzsszám: 15731481

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 110752/2/2021.06.07
önálló szöveges bejegyzés a Nagyberény külterület 89/3 ; 89/7 ; 89/8 és 89/10 hrsz-ú ingatlanok megosztva Nagyberény külterület 89/11-17 hrsz-ú ingatlanra telekhatárrendezés folytán.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 1/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám:30005/S0625/2021

2021.08.19

Szektor : 53

NAGYBERÉNY

Külterület 089/17 helyrajzi szám

"címkézés alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alomszily adatok

ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

a legelő

5

1.9782

10.29

b erdő

4

19.3091

67.58

c legelő

5

17.4153

82.11

14.1626 73.65

3.2527 8.46

d Kivett út

0

5336

0.00

f erdő

4

8.6348

30.22

g legelő

5

2.3835

9.31

1.1964 6.22

1.1871 3.09

h legelő

5

8.2931

35.74

5.4533 28.36

2.8398 7.30

községi mintatér

j legelő

5

1.5959

8.30

k legelő

5

5.7532

25.42

4.0204 20.91

1.7328 4.51

l erdő

3

4547

1.59

A Földrészlet összes területe:

66.3514 270.56

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 110752/2/2021.06.07

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 30564/2010.01.13

jogcím: telekhatárrendezés tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 8600 SIÓFOK Fő tér 1

törzsszám: 15731481

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 110752/2/2021.06.07

Vezetékjog

A területkimutatás szerinti 1500 m2 nagyságú területre, (Tamási-Szakacs szakasz 20 kV-on elektromos vezeték elhelyezését biztosító vezetékjog), Bejegyezve a 41751/2/2012.08.21 számú határozat rangsorába.

jogosult:

név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10732614

cím : 7626 PÉCS Búza tér 8/a

Folytatás a következő lapon

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Somogy Megyei Kormányhivatal
Siófok Kálmán Imre sétány 4.

Oldal: 2/2

Nem hiteles tulajdoni lap - Szentle másolat

Megrendelés szám:30005/50625/2021

2021.08.19

NAGYBERÉNY

Szektor : 53

Külterület 089/17 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
H I R Ő S Z

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 110752/2/2021.06.07

Önálló szöveges bejegyzés a Nagyberény külterület 89/3 ; 89/7 ; 89/8 és 89/10 hrsz-ú ingatlanok megosztva Nagyberény külterület 89/11-17 hrsz-ú ingatlanra telekhatárrendezés folytán.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

Munkaszám: 97/2020

Somogy Megyei Kormányhivatal
Bécsföldi
Iktatási dátum: 2020 JÚN. 18
Iktatási szám: 678309

TERÜLETKIMUTATÁS

a 089/3, 089/7, 089/8 és 089/10 helyrajzi számú földterületek határrendezéséről
Méretarány: 1:4000

A területkimutatás a változási vázrajzzal együtt érvényes!

800220

Változás előtti állapot						Változás utáni állapot						Meglégzés
Hrsz	Alrészlet		Terület ha. m ²	AK	Hrsz	Alrészlet		Terület ha. m ²	AK	Szolgalmi és egyéb jogok		
	jel	műv. ága				jel	műv. ága					
089/3			22.7958	97.93	089/11	kivett		0.0039	-			
	a	erdő	4	0.7256	2.54		helyi közút					
	b	kivett út		0.0868	-	089/12	kivett		0.0452	-		
	c	erdő	4	2.3414	8.19	089/13	legelő	5	9.7868	50.69	- 41587/2006.07.31 Terheli a NAGYBERÉNY külterület 090/1-17 hrsz-ú ingatlanokat illető Útszolgalmi jog 10736/277125 rész illetőségre a 39509/1991.11.11 számú határozat rangsorába	
	d	legelő		16.6393	72.28							
			5	11.1595	58.03							
			6	5.4798	14.25							
	f	kivett út		0.1342	-							
	g	legelő	5	0.0511	0.27							
	h	legelő	5	2.8174	14.65	089/14	kivett		2.3856	-	- 41751/2/2012.08.21 Vezetékjog 191 m ² -re E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 7626 PÉCS, Búza tér 8/a	
089/7		legelő	5	1.3596	7.07		helyi közút					
089/8		legelő	5	6.0750	31.59							
089/10				48.5237	195.36							
	a	legelő	5	1.9782	10.29							
	b	erdő	4	17.7090	61.98	089/15	kivett		0.0312	-		
	c	legelő	5	3.5893	18.66		helyi közút					
	d	kivett út		0.0606	-	089/16	kivett		0.1500	-		
	f	legelő	5	0.2729	1.42	089/17	vízmű					
	g	kivett út		0.0848	-			66.3514	270.56	- 41751/2/2012.08.21 Vezetékjog 1500 m ² -re E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. 7626 PÉCS, Búza tér 8/a		
	h	erdő	4	7.9091	27.68		a	legelő	5	1.9782	10.29	
	j	legelő		2.3835	9.31		b	erdő	4	19.3091	67.58	
			5	1.1964	6.22		c	legelő		17.4153	62.11	
			6	1.1871	3.09				5	14.1626	73.65	
	k	legelő		8.2931	35.74				6	3.2527	8.46	
		községi mintatér	6	2.8398	7.38		d	kivett út		0.5336	-	
	l	kivett út		0.3872	-		f	erdő	4	8.6348	30.22	
	m	legelő	5	1.5991	8.32		g	legelő		2.3835	9.31	
	n	legelő	5	4.1547	21.60				5	1.1964	6.22	
	p	erdő	4	0.1022	0.36				6	1.1871	3.09	
							h	legelő		8.2931	35.74	
									5	5.4533	28.36	
									6	2.8398	7.38	
							j	legelő	5	1.5959	8.30	
							k	legelő		5.7532	25.42	
									5	4.0204	20.91	
									6	1.7328	4.51	
							l	erdő	4	0.4547	1.59	
Összesen:			78.7541	331.95				78.7541	321.45			

A vázrajz méretek levételére nem alkalmas.

A telekhatár rendezés akaratunknak megfelelően történt.
SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATI KÉPVISELŐTÉBÉBEN

DR. LENKÉNYI ZSÓFIA
Márton Lajos

Siófok, 2020. június 12., péntek
Készítő: Márton Lajos
Földmérő lg. száma: 4008/2010
SIO-GEO Bt. /földmérés/
8600 Siófok, Fő utca 45.
Adószám: 20279637-2-14
Cégsz.: 14-06-304786

Minőséget tanúsító: Forgó Zoltán
Ing. rend. min. szám: 2286/2016
Kamarai terv. jog. szám: GD-T/03-01043

FORGÓ ZOLTÁN
földmérő-mérnök
IRM: 2286/2016
GD-T/03-01043

Ellenjegyzem: 2020. 10. 15.
SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
8600 Siófok, Fő tér 1.
Kétszeriné dr. Takács Éva
jogtanácsos
KASZ: 36074621

A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a kataszteri tiszta jövedelem számítása, valamint a földminősítési mintatervek feltüntetése helyes, az adatok a földminősítési eljárás eredményének megfelelően kerültek feltüntetésre.

Siófok, 2020. ... hó ... nap

Záradékoló:

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltezésétől számított egy évig hatályos.

Siófok, 2020. 07. 22. nap

Záradékoló:

Ing. rend. min. száma: 11924/06



Nagyberényi Községi Önkormányzat
 Adatszolgáltatás iktatószám: 1021/69/2020
 2020. JÚN. 18. Tel.: 30/939-0358, 84/506-578, Fax: 84/312-318
 E-mail: bogeo@gmail.com

SIO-GEO
 Mérési és Térképészeti Belső Társaság
 8600 Siófok, Fő u. 45. A/1./1.
 Tel.: 84/312-318, Fax: 84/312-318
 E-mail: bogeo@gmail.com

Munkaszám: 97/2020
 Méretarány: 1:4000
 678339

VÁLTOZÁSI VÁZRAJZ

a 089/3, 089/7, 089/8 és 089/10 helyrajzi számú földrészelemek határrendezéséről

Márton Lajos
 Készítő
 Földmérő ig. szám: 4008/2010

Siófok, 2020. június 12., péntek
 SIO-GEO Rt. (földmérési)
 8600 Siófok, Fő u. 45.
 Adatszám: 20270637-2-14
 Cégj.sz.: 14-06-303786

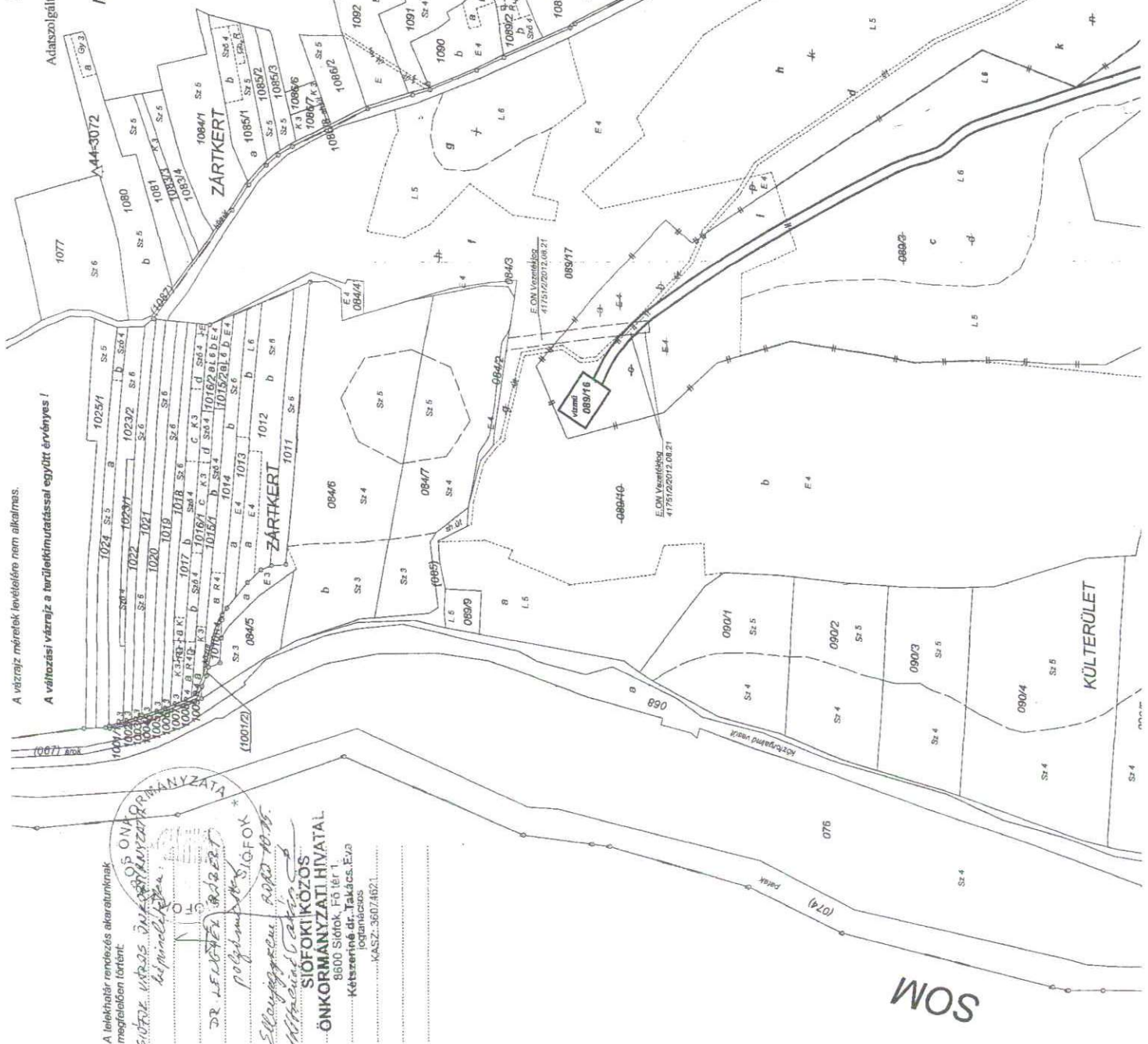
FORGÓ ZOLTÁN
 földmérő-mérnök
 IRM: 2286/2016
 GD-TM3-01043

Forgó Zoltán
 Minőségjel tanúsító
 Ing. rend. min. szám: 2286/2016
 Kamarai lev. jg. szám: GD-T/03-01043

A helyrajzi számozás és területszámítás helyes. Ez a záradék a keltetésből számított egy évig hatályos.

Siófok, 2020. június 12., péntek
 Záradékok: 1964/06
 Ing. rend. min. száma: 1964/06

A művelési ág és a minőségi osztály megjelölése és ábrázolása, a keltetés tiszta jövedelem számítása, valamint a földművelési minőségek feltüntetése helyes, az adatok a földmérés előírásai szerint megjelölésben kerültek feltüntetésre.



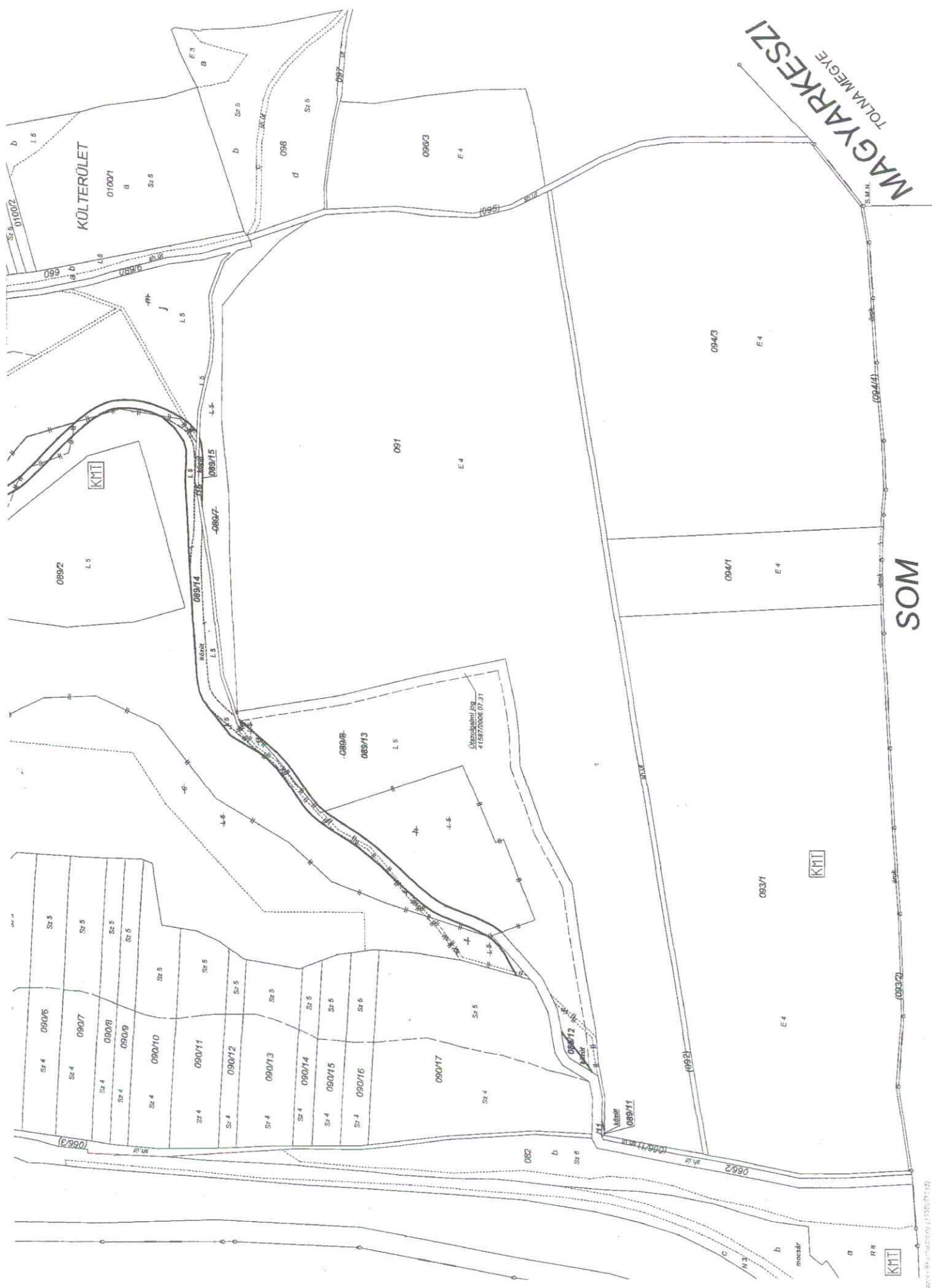
SIOFOKI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
 8600 Siófok, Fő tér 1.
 Kétszeri dr. Takács. Eva
 jogtanácsos
 KASZ: 3607/462

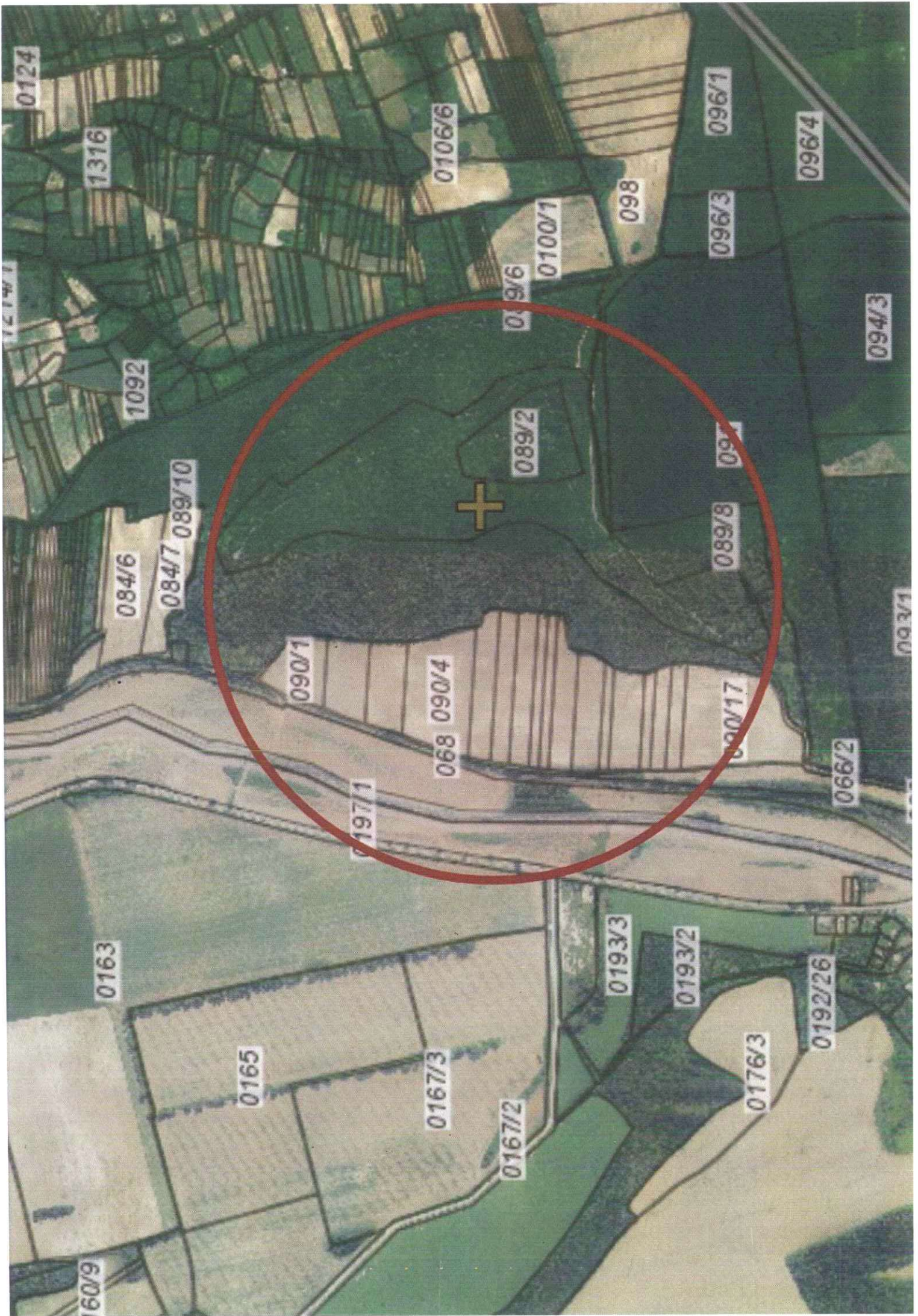
SIOFOKI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
 8600 Siófok, Fő tér 1.
 Kétszeri dr. Takács. Eva
 jogtanácsos
 KASZ: 3607/462

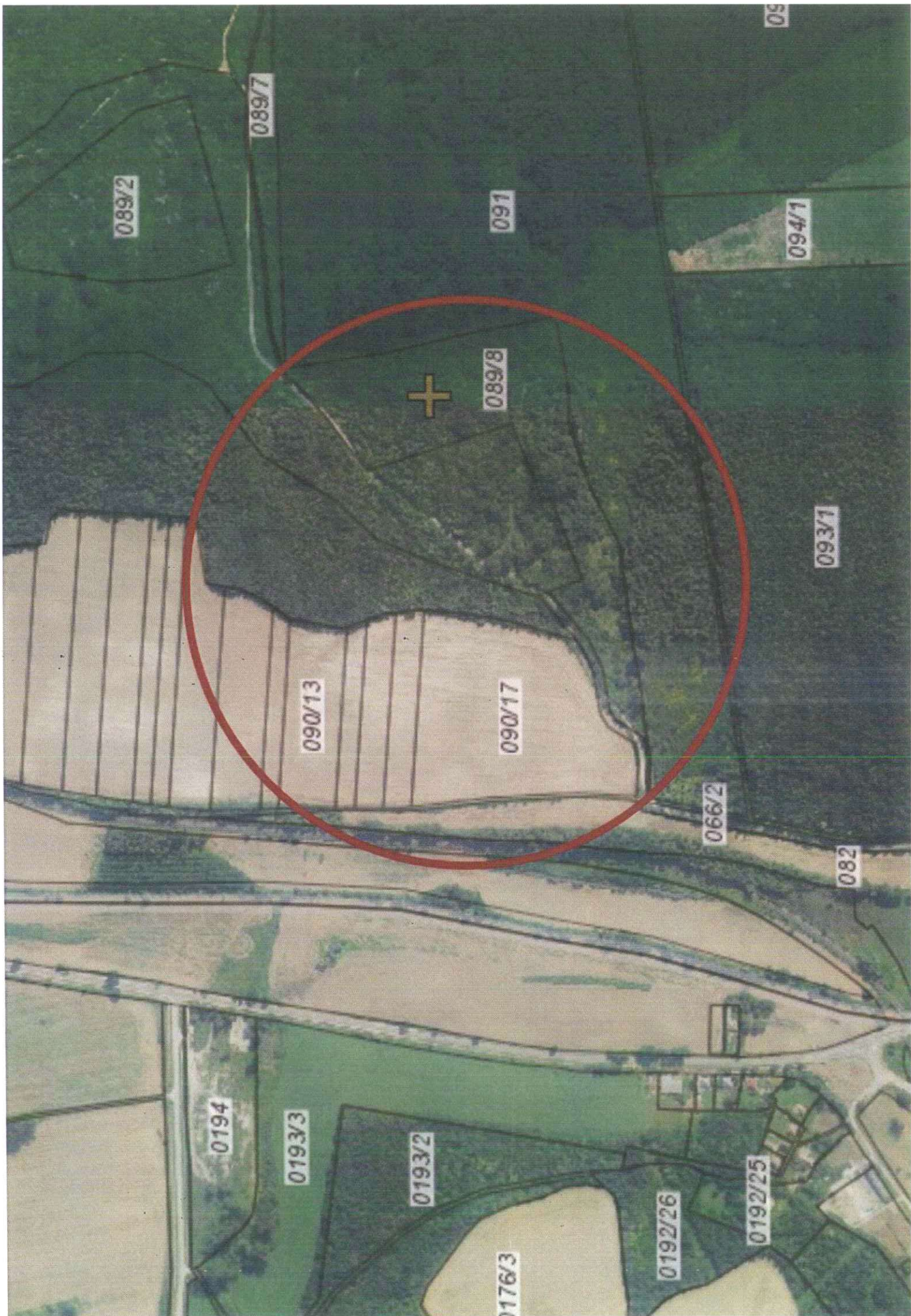
SOM

MAGYARKESZI
TOLNA MEGYE

SOM







089/2

089/7

091

094/1

089/8

093/1

090/13

090/17

066/2

082

0194

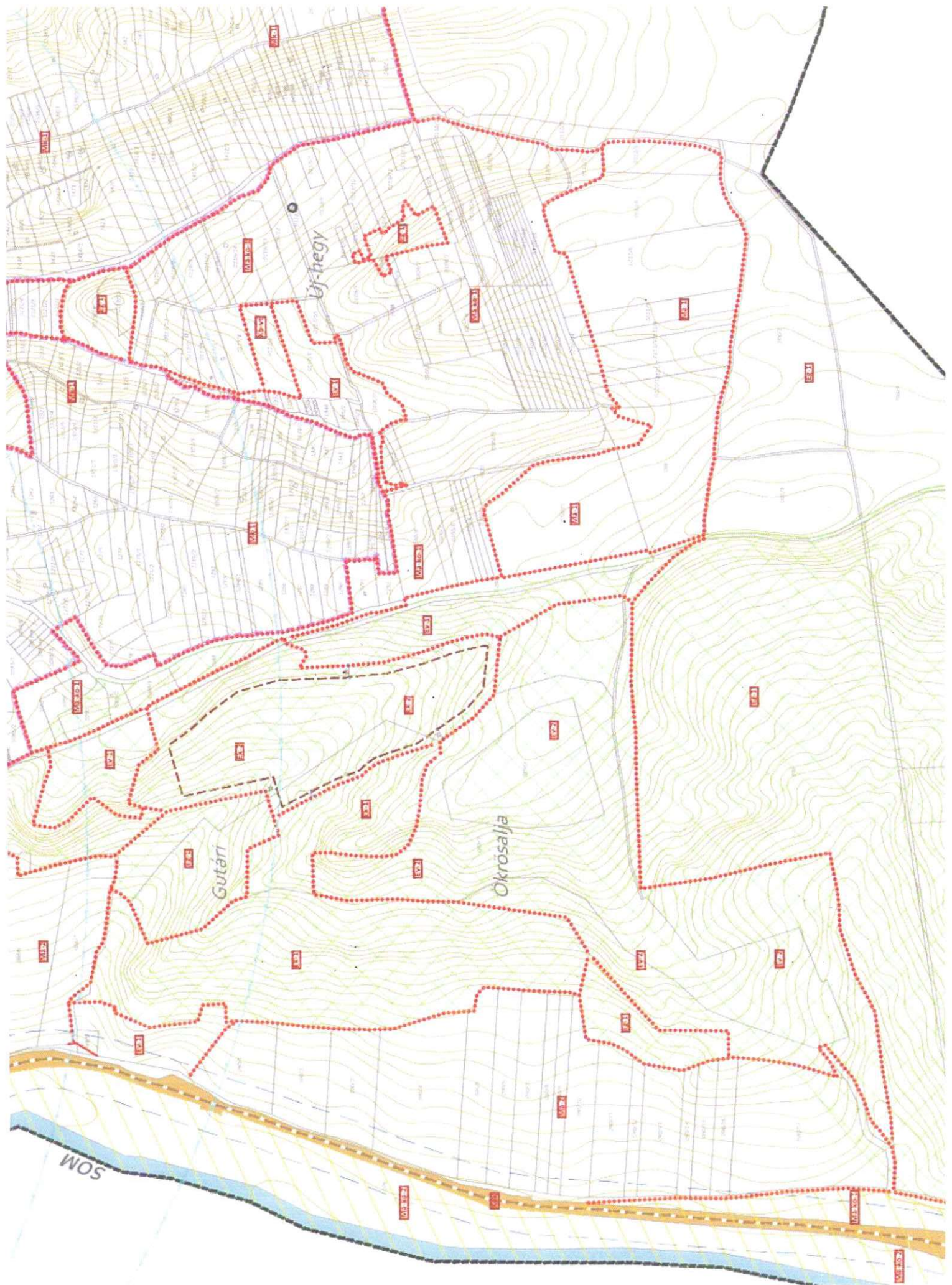
0193/3

0193/2

0176/3

0192/26

0192/25



Képek



Képek



Piaci összehasonlító módszer - termőföld

		Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 4.	
Tárgyi ingatlan		Nagyberényy 0151/6 hrsz.		Som 028/8 hrsz.		Som 0279/3 hrsz.	
Nagyberényy		foldek.hu		foldek.hu		foldek.hu	
Nagyberényy 089/13 hrsz.		tényadat		tényadat		tényadat	
089/13 hrsz.		tényadat		tényadat		tényadat	
Adat leírás		Adat leírás		Adat leírás		Adat leírás	
Korrekció		Korrekció		Korrekció		Korrekció	
Tejles terület (m2)	97 868	20 857	10,0%	31 873	5,0%	11 103	10,0%
Érintett terület (m2); korrekció	97 868	20 857		31 873		11 103	
Vételár		1 400 000 Ft		2 700 000 Ft		600 000 Ft	
Tranzakció dátuma		2018.	15,0%	2019.	10,0%	2018.	15,0%
Fajlagos ára (Ft/m ²)		77		97		68	
Elhelyezkedés	külterület	külterület	0,0%	külterület	0,0%	külterület	0,0%
művelési ága	legelő	rét	0,0%	legelő	0,0%	legelő és fásított terület	0,0%
Rövid leírás:	Szakvéleményben	Az ingatlan szinte a belterület mellett, délkeleti irányban fekszik. Szabálytalan alakú, kis területű, délnyugat-északkeleti tengelyű, megközelítése földes útról lehetséges, de kb. 80 méterre fekszik a műúttól.		Az ingatlan belterülethez közel kb. 400 méterre, nyugati irányban fekszik. Szabálytalan alakú, kis területű, délnyugat-északkeleti tengelyű, megközelítése földes útról lehetséges.		Az ingatlan belterülettől messzebb kb.4400 méterre, déli irányban fekszik. Szabálytalan alakú, kis területű, délnyugat-északkeleti tengelyű, megközelítése könnyen, műútról lehetséges. Felszíne nyugati irányban lejt.	
korrekciók							
alak, forma	szabálytalan alakú	szabálytalan téglalap	0,0%	szabálytalan alakú	0,0%	szabálytalan alakú	0,0%
településtől való távolság	2200 méterre	közelebb	-5,0%	közelebb	-5,0%	messzebb	5,0%
jogi jelleg (osztatlan közös)	nem osztatlan közös	nem osztatlan közös	0,0%	nem osztatlan közös	0,0%	nem osztatlan közös	0,0%
megközelítés, útviszonyok	műútról	földes útról	5,0%	földes útról	5,0%	műútról	0,0%
domborzati és lejtésviszonyok	lejtős	enyhén lankás	-5,0%	lejtős	0,0%	lejtős	0,0%
Korrigált fajlagos ár	80,5591 Ft	73 Ft	-5,0%	97 Ft	0,0%	71 Ft	5,0%
Korrekció engedélyezése		ok	-5%	ok	0%	ok	5%

7 880 000 HUF

A kisajátításra kerülő ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlításra alapuló érték keretében:

Piaci összehasonlító módszer - termőföld

Tárgyi ingatlan		Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 4.	
Cím	Nagyberény	Nagyberény 0151/6 hrsz.	Som 028/8 hrsz.	Som 0279/3 hrsz.			
HRSZ	Nagyberény 089/17 hrsz.	foldek.hu	foldek.hu	foldek.hu			foldek.hu
Azonosító	089/17 hrsz.	tényadat	tényadat	tényadat			tényadat
<i>Korrektions modell</i>	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Adat leírás	Korrektció	Korrektció	Korrektció
Tejjes terület (m2)	379 528	20 857	31 873	11 103	15,0%	10,0%	20,0%
Érintett terület (m2); korrekció	379 528	20 857	31 873	11 103			
Vételár		1 400 000 Ft	2 700 000 Ft	600 000 Ft			
Tranzakció dátuma		2018.	2019.	2018.	15,0%	10,0%	15,0%
Fajlagos ára (Ft/m ²)		77	102	73			
Eihelyezkedés	külterület	külterület	külterület	külterület	0,0%	0,0%	0,0%
művelési ága	legelő	rét	legelő	legelő és fásított terület	0,0%	0,0%	0,0%
Rövid leírás:	Szakvéleményben	Az ingatlan szinte a belterület mellett, dékeleti irányban fekszik. Szabálytalan alakú, kis területű, délnyugat-északkeleti tengelyű, megközelítése földes útról lehetséges, de kb. 80 méterre fekszik a műúttól.	Az ingatlan belterületéhez közel kb. 400 méterre, nyugati irányban fekszik. Szabálytalan alakú, kis területű, délnyugat-északkeleti tengelyű, megközelítése földes útról lehetséges.	Az ingatlan belterülettől messzebb kb. 4300 méterre, déli irányban fekszik. Szabálytalan alakú, kis területű, délnyugat-északkeleti tengelyű, megközelítése könnyen, műútról lehetséges. Fejszine nyugati irányban lejt.			
korrekciók							
alak, forma	szabálytalan alakú	szabálytalan téglalap	szabálytalan alakú	szabálytalan alakú	0,0%	0,0%	0,0%
településtől való távolság	1500 méterre	közelebb	közelebb	messzebb	-5,0%	-5,0%	5,0%
jogi jelleg (osztatlan közös)	nem osztatlan közös	nem osztatlan közös	nem osztatlan közös	nem osztatlan közös	0,0%	0,0%	0,0%
megközelítés, útviszonyok	műútról	földes útról	földes útról	műútról	5,0%	5,0%	0,0%
domborzati és lejtéviszonyok	lejtős	enyhén lankás	lejtős	lejtős	-5,0%	0,0%	0,0%
Korrigált fajlagos ár	83,8623 Ft	73 Ft	102 Ft	77 Ft	-5,0%	0,0%	5,0%
Korrektció engedélyezése		ok	ok	ok	-5%	0%	5%

31 830 000 HUF

A kisajátításra kerülő ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlításán alapuló érték kerekítve:



INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

A Somogy megye, Nagyberény 089/17 hrsz., erdő,
a természetben, 8656 Nagyberény külterület 089/17 hrsz. alatt fekvő,
erdő megjelölésű ingatlan értékének becsléséről

Megbízó:

Siófok Város Önkormányzata
8600 Siófok, Fő tér 1.

2021. szeptember 5.

SZAKÉRTŐI JELENTÉS – ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

AZ ÉRTÉKELT INGATLAN MEGNEVEZÉSE ÉS ADATAI

•	Az ingatlan megnevezése:	•	Erdő
•	Település (város, kerület):	•	Nagyberény
	• Utca, házszám:	•	külterület 089/17 hrsz.
	• Irányítószám:	•	8656
	• Hrsz.:	•	089/17

TULAJDONVISZONYOK

•	Tulajdonos neve:	Siófok Város Önkormányzata
•	Tulajdoni hányad:	1/1
•	Tulajdoni helyzet/forgalomképesség:	Rendezett tulajdon, a vonatkozó jogszabályi rendelkezések figyelembe vétele mellett forgalomképes
•	Értékelt érdekeltség:	tulajdonjog

AZ INGATLAN FŐBB JELLEMZŐI

•	Telek területe összesen:	•	28 3987	•	m ²
•	Felépítmény (nettó) alapterülete összesen:	•	---	•	m ²
•	Bérbe adható összes területek:	•		•	m ²
	• Közmű-ellátottság:	•	nincs;		
	• Jelenlegi funkció:	•	Faanyagtermelő erdő		

ÉRTÉKELÉS

•	Értékelés célja:	•	Forgalmi érték megállapítása
•	Értékelés alkalmazott módszere:	•	Nyugat Magyarországi Egyetemen oktatott erdőértékelési módszer
•	Értékelés fordulónapja:	•	2021. szeptember 1.

MEGÁLLAPÍTOTT ÉRTÉKEK KATEGÓRIÁNKÉNT

•	A 28,3987 ha erdő 16.106.000.- Ft azaz Tizenhatmilliószázhatezer forint forgalmi értéke:
---	---

A megállapított értékek az értékelt eszköz tulajdonjogára vonatkoznak! Lakóingatlanok esetében a jogszabályokban meghatározott mértékű ÁFÁ-t tartalmazzák, egyéb ingatlanok esetében a becsült érték nettó érték, ÁFÁ-t nem tartalmaz.

Zamárdi, 2021. szeptember 5.

Készítette:

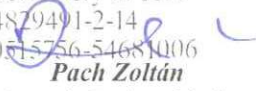

Várady János
közreműködő erdész

**INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI
MÉRNÖKI IRODA KFT.**

8621 Zamárdi, Desswffy u. 118.

Adószám: 14829491-2-14

Bsz.: 10403923-50515756-54681006


Pach Zoltán
igazságügyi szakértő



1. Az értékbecslés tárgya, célja:

Siófok Város Önkormányzata (9600 Siófok, Fő tér 1.) megbízást adott a Nagyberény 089/17 hrsz. ingatlan forgalmi értékének megállapítása céljából, ingatlanforgalmi szakértői vélemény elkészítésére.

Az ingatlanértékelés célja: forgalmi érték megállapítása.

Az értékelt jogok: **6.6. szerint**

A helyszíni szemle időpontja:

2021. szeptember 1.

Az értékelés időpontja:

2021. szeptember 5.

2. Az értékbecslés alapjául szolgáló dokumentumok, információk:

- Térképmásolat
- Tulajdoni lapok
- Erdőrészlet lapok
- Erdőtervi térkép másolat
- Földhivaltól, Illetékhivaltól, önkormányzatoktól kapott értékesítési információk
- Ingatlan szakfolyóiratok, helyi újságok és különféle internetes információs bázisok.

3. Az ingatlan értékbecslésnél alkalmazott módszerek, alapelvek:

A termőföld (egy eszköz) értékelésére, döntően az alábbi módszerek alkalmazhatóak:

1. piaci adatok összehasonlításán alapuló értékbecslés
2. hozam alapú értékbecslés
3. a közvetlen területi alapú támogatás figyelembevételével számított, hozam alapú értékelés (csak termőföld esetén)
4. újraelállítási költség alapú értékelés (építmények)
5. erdő értékbecslése a Nyugat Magyarországi Egyetemen oktatott módszer szerint.
6. a területen lévő felépítmény (faállomány) értékének meghatározása az 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet 2. sz. melléklet 2. b. pontja szerint.

Az egyes módszerek a szakmai előírások szerint alkalmazhatóak.

Az értékbecslés az 54/1997 (VIII. 1.) FM rendelet előírásainak figyelembevételével készült. Erdő értékbecsléseként csak olyan értékelés fogadható el, amely a Nyugat – Magyarországi Egyetem, illetve jogelődjének Erdőmérnöki Karán az „Erdőérték és kárérték számítás” tanfolyamon oktatott módszer szerint készült. A szakvélemény megfelel az EVS 2012 (Európai Értékelési Szabvány) ajánlásainak.

A forgalmi értékre a TEGoVA (The European Group of Valuer's Association) definícióját alkalmaztuk, amely szerint a nyílt piaci érték - forgalmi érték - olyan optimális árat jelent,

amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltség (azonnali fizetésű) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése, feltételezve, hogy

- van egy eladni szándékozó fél
- rendelkezésre áll az eladás lebonyolításához szükséges ésszerű időtartam, figyelembe véve a tulajdon jellegét és piaci helyzetét
- az értékek az adott időszakban nem változnak
- az ingatlan szabadon értékesíthető
- nem vesznek figyelembe olyan magasabb árat, amelyet egy speciális érdekeltségű vásárló fizet

Ingatlan értékbecslésünk során működés közbeni értéket (going concern) határoztunk meg, azaz olyan értéket, amely azt a szemléleti többletet teszi a forgalmi érték fogalmához, hogy a vevő ugyanarra a célra kívánja használni a vagyontárgyat, mint az eladó használta azt korábban.

4. Az érték megállapítása:

Az érték-megállapítás valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok vizsgálata alapján.

„A tisztességes piaci érték 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 járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.”

Az ingatlant megtekintettük és fényképen dokumentáltuk.

5.1. Az ingatlan ismertetése:

5.1.1. Ingatlan nyilvántartási adatok:

Település	: Nagyberény
Besorolás	: külterület
Helyrajzi szám	: 089/17
Megnevezése	: erdő
Terület	: 28 ha 3987 m ²
Tulajdonos bejegyezten	: Siófok Város Önkormányzata
Terhek	: Vezeték jog a területkimutatás szerinti 1500 m ² területre. Jogosult: E.ON Dél – Dunántúli Áramhálózati ZRT. 7626 Pécs, Búza tér 8/A.
Széljegy	:
Egyéb	:

5.1.2. Az ingatlan és környezetének bemutatása:

➤ Területi elhelyezkedés, megközelíthetőség, gazdasági környezet:

Nagyberény – ahol az értékelendő ingatlan található – Budapesttől 120 km – re, DNY – ra fekvő kb. 1300 fő lakosságszámú község, Somogy megye ÉK – i részén, a Siófoki járásban helyezkedik el. Siófok 17, Tamási 27, Székesfehérvár 60, Kaposvár 71 km – re található. A település megközelítése a 65 sz. főútról a 6402 sz. műúton, illetve a Siófok – Kaposvár vasútvonalon lehetséges. Az ingatlan Nagyberény belterületétől DNY – ra, attól légvonalban 1400 m – re található. Megközelítése részben aszfaltozott úton, részben a szomszédos 090 hrsz – ú ingatlanokon lehetséges. A település tágabb környezete gazdaságilag közepesen fejlett térség. A lakosság a helyi mezőgazdasági vállalkozások mellett elsősorban Tabon, Siófokon, Tamásiban és szezonálisan a Balaton környékén talál munkalehetőséget.

➤ Az értékelendő ingatlan rövid ismertetése:

• Az ingatlanhoz tartozó földterület és faállomány ismertetése

A terület a Kocsánytalantölgyes klímában található. Hidrológiai viszonyát tekintve többletvízhatástól független, középmély humuszkarbonát talaj, fizikai talajfélesége vályog. Éghajlata kontinentális, az évi napsütéses órák száma 2000 óra körül alakul. A hőmérséklet évi átlaga 11 °C körüli. Az évi csapadék átlag 650 mm körüli, az uralkodó szélirány É - ÉNy – i.

A szabálytalan alakú ingatlan felszíne erősen szabdalt, ezért az erdőfelújítások elvégzése túlnyomó részben kézi munkaerővel lehetséges. Megközelítése műúton, földúton és a szomszédos ingatlanokon keresztül lehetséges.

Az erdőt tuskó és gyökérsarj, valamint mag eredetű A, MSZ, mageredetű MJ alkotja. Az állományok vegyes korúak. Az állomány jelentős része túltartott, sok a csúcsszaradt egyed.

Az erdők elsődleges rendeltetése parkerdő és faanyagtermelés.

5.1.3. Az ingatlan azonosítása/azonosíthatósága:

A földrészlet határai azonosíthatók, az erdőtervi és földnyilvántartási területek kismértékben eltérnek (az eltérés 0,59 ha).

6. Az ingatlan értékbecslése:

Az erdő ingatlan értékét a talaj, a faállomány és a mellékhaszonvételek értékének összessége határozza meg. Az erdőrészekre vonatkozó erdészeti adatokat a megrendelő bocsátotta a rendelkezésünkre.

Az erdőterv adatai:

Üzemtervi jel	Terület	Fafaj	Eredet	Elegyarány	Kor	Magasság	Átmérő	FTO	Fakészlet	Záródás	Vágásérettségi mutató (év)
	ha			%	év	m	cm		m ³	%	
14 A	15,48	A	ST	68	44	17	19	5	1440	67	0
		A	ST	29	54	21	35	4	913	67	0
		MSZ	ST	3	54	12	17	4	77	67	0
14 B	6,42	A	SG	50	16	9	7	3	308	100	34
		MJ	M	40	16	5	7	4	212	100	34
		MSZ	M	10	16	6	7	4	71	100	34
14 C	2,10	A	SG	46	19	10	11	4	118	100	16
		A	M	43	19	9	10	5	78	100	16
		A	ST	11	19	10	11	3	27	100	16
14 D	4,99	A	SG	62	19	9	8	4	289	100	16
		A	M	38	19	8	8	6	125	100	16
Összesen	28,99								3658		

Az erdőrészek véghasználatkor várható nettó fatömegét az ERTI által szerkesztett Fatermési táblázatokban megadott értékek és a helyszíni szemle során tapasztaltak alapján határoztuk meg. A faanyag tömlelti ára a térség legnagyobb erdőgazdálkodója, a SEFAG ZRT. átlagárainak figyelembevételével és a faállomány egészségi állapotának szem előtt tartásával került meghatározásra. Az állomány egészségi állapota miatt a fakitermelések során várhatóan kizárólag tűzifa termelés lesz.

6.1. Az erdőtalaj értékének meghatározása:

Az erdőtalaj értékét, a kiegyensúlyozatlan piaci viszonyok miatt, összehasonlító módszerrel nem tudtuk meghatározni. Tekintve, hogy az előhasználatok során képződő érték a véghasználatok értékének kis részét jelenti, az erdőtalaj értékének meghatározására a Márkus L. féle egyszerűsített képletet alkalmaztuk.

$$THÉ = \frac{t * V - C}{1,0p^f - 1}$$

ahol:

THÉ = a talaj hozadéki értéke

t = előhasználatoktól függő korrekciós tényező (1,0 – 1,1 – 1,2)

V = véghasználatok várható árbevétele az előírt vágásérettségi korban, 100 % - os záródás esetén (48.618.300.- Ft)

C = erdőfelújítás várható költsége, erdővédelmi kerítéssel együtt (950.000.- Ft/ha)

p = vágásérettségi kortól függő kamatláb (4,2 – 5,3 %)

f = vágásérettségi kor (35, 40, 50 év)

Fentiek szerint:

$$\text{THÉ} = 133.317.- \text{ Ft / ha}$$

Ennek alapján az értékelt ingatlan erdőtalaj értéke, ami tartalmazza a fásított területek talajértékét is.:

$$133.317.- \text{ Ft/ha} * 28,3987 \text{ ha} = 3.786.029.- \text{ Ft}$$

6. 2. A faállomány értékének meghatározása

A faállomány értékét a kitermelési érték adja meg, ami nem más, mint a fakitermelési költségekkel (fakitermelés, felkészítés, anyagmozgatás), az erdőfelújítás és a szakirányítás költségeivel csökkentett véghasználati árbevétel. Ez az

$$\text{É} = V \times (\acute{e} - F_k - E_{sz})$$

képlet segítségével számítható ki, ahol az

É = kitermelési érték (43.102.210.- Ft)

V = összes nettó fatömeg (3.723 m³)

é = átlagár tő mellett (MÉ, RNY, NYÍ: 11.500.- GY: 18.830.- MAK: 18.780.- KST: 24.800.-Ft/m³)

F_k = fakitermelés, felkészítés, anyagmozgatás, költségei (4.500.- Ft / m³)

E_{sz} = szakirányítás költsége (200.- Ft)

Az értékelt erdő faállományának véghasználati kori értéke						
Tag	Részlet	Fafaj	VH kori fatömeg (m ³)	Költségekkel csökkentett ár (Ft/m ³)	Erdőfelújítás költsége (Ft/ha)	Erdőrészlet VH fa értéke (Ft)
14	A	A	1316	11300	950000	4867300
		A	787	11300	950000	4627600
		MSZ	81	10800	950000	437800
14	B	A	667	11300	950000	4487600
		MSZ	450	10800	950000	2418500
		MJ	113	10800	950000	612400
14	C	A	145	11300	950000	717000
		A	104	11300	950000	320200
		A	44	11300	950000	278700
14	D	A	465	11300	950000	2319000
		A	159	11300	950000	-8300
Össz:			4331			21077800

6.2.1. A faállomány értékének meghatározása az 54/1997. (VIII.1.) FM rendelet 2. sz. melléklete szerint:

$$T_{ei} = (1 - d/100)^n * F_{én} = .- \text{ Ft}$$

T_{ei} = a faállomány forgalmi értéke az i – edik évben (Ft)

n = az erdő élettartama az értékeléstől a kivágásig (év)

$d =$ diszkont kamatláb (2,0 – 2,5 – 3,3 – 4,2 %)

$F_{en} =$ a faállomány becsült nettó kitermelési jövedelme az $n -$ edik évben (Ft)

Az értékelt terület lábon álló faállományának jelenkorra vetített értéke: **13.854.205.- Ft**

6.3. Mellékhaszonvételek értéke:

Mellékhaszonvételeként a vadászati jog hasznosításából származó bevétel lehet értékelni. A 20 éves üzemtervi ciklusra, évente 4 % inflációval számított 400.- Ft / ha évi haszonbérleti díj:

$$28,3987\text{ha} \times (400 + 19 \times 400.- \text{ Ft} / \text{ha} \times 1,04^{n-1}) = \mathbf{466.079.- Ft}$$

6.4. Az ingatlan érték meghatározása:

6.1. Az erdőtalaj értéke	3.786.029.- Ft
+ 6.2.1. A faállomány értéke	13.854.205.- Ft
+ 6.3. Mellékhaszonvételek értéke	466.079.- Ft
összesen:	18.106.303.- Ft

Speciális feltételezések, korlátozások:

A vagyoneértékelésben szereplő ténybeli állítások, vélemények, elemzések és következtetések a legjobb tudásunk szerint készültek, azok **igazak és valóságok.**

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

Az ingatlanokat bejártuk, szemrevételeztük. Az egyéb adatokat a Megbízó bocsátotta rendelkezésünkre.

A szakértői jelentésben jellemzett műszaki- és egyéb állapotokat a helyszíni szemle és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutatjuk be. Nem végeztünk statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi és egyéb hasonló vizsgálatokat.

Minden számunkra megadott információt megbízhatónak tekintettünk, de valódiságukért nem vállalunk felelősséget. Nem vizsgáltuk az adatszolgáltatóktól kapott adatok valódiság tartalmát.

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

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

Az ingatlannal kapcsolatos speciális szaktudást igénylő kérdések megválaszolására a szakterületen jártas és megfelelő tapasztalattal, ill. tudással rendelkező szakértő közreműködését vettük igénybe.

Nem vállalunk felelősséget olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, melyek befolyásolhatják az itt megadott értéket.

Nem nyilvánítunk véleményt tulajdonjogi ügyekben, tulajdonjogi vizsgálatot nem végeztünk. A tulajdonjogra vonatkozó megállapításainkat a tulajdoni lap bejegyzései alapján tettük.

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

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

Az értékbecslés a 2020 év elején indult világvárvány idején készül. A világvárvány gazdasági hatásai nehezen becsülhetők, a világ vezető gazdaságai is recesszióba fordulnak, vagy fordulhatnak. Bizonyos válság érzékeny ágazatok – turizmus, vendéglátás, divatipar, stb. – már jelentős veszteségeket szenvedtek el. Napi szinten jelentenek be gyárbezárásokat, elbocsátásokat Magyarországon is – amely a kevésbé érzékeny ágazatokra, illetve a gazdaság egészére kihatással lesz. A bankrendszer, a finanszírozás jelentős terhelésnek van kitéve. Az euró árfolyama rekordot dönt. Az ingatlanpiac keresleti oldala leszűkült, az építőiparban felhalmozódott rendelésállomány rövidesen lepad, az ágazat megmentésére állami beavatkozásra lesz szükség. Az optimistább elemzők V alakú, mások L alakú gazdasági növekedést, vagy recessziót jósolnak. Néhány válságálló ágazat várhatóan stabilan működik (agrárium, élelmiszeripar, kiegyensúlyozott termőföld árak). A válság hatása az ingatlan árakra még nem mérhető fel, így a becslési bizonytalanság az eltűrt mértéknél magasabb lehet.

Jelen ingatlan értékbecslés azért készült, hogy a Megrendelő az értékesíteni szándékozott erdőterület értékéről előzetes információt kapjon. Az értékbecslő szakvéleménnyel kapcsolatos felelőssége is csak a fenti esetre terjed ki. A szakvélemény részeinek vagy egészének publikálása, ill. minden esetleges más célú felhasználása csak az értékbecslő előzetes írásos hozzájárulásával lehetséges.

A megállapított forgalmi érték az értékeléstől számított 90 (kilencven) napig érvényes.

Értékmeghatározás - összefoglalás:

➤ A becsült forgalmi érték meghatározása:

Az előzőekben említett szempontok, a helyszíni szemlén tapasztaltak, illetve elemzések alapján, az 54/1997. (VII.1.) FM rendelet előírásainak figyelembevételével a Nagyberény 089/17 hrsz – ú, a természetben 8656 Nagyberény külterület 089/17 hrsz. alatt fekvő ingatlan, becsült ingatlanforgalmi értéke (számítást lásd 6.3./ pont alatt):

624.571.- Ft / ha

Összesen: 18.106.303.- Ft,

Kerekítve:

18.106.000.- Ft

azaz

Tizennyolcmillió-egyszázhatyzer forint.

7. Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján:

<i>Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása piaci összehasonlító adatok alapján</i>									
Irányító szám	Település	Megye	Művelési ág	Ingatlan területe			Értékesített terület		Fajlagos ár
				Ha	Számláló	Nevező	Ha	Ft	
8613	Balatonendréd	Somogy	Erdő	30,5112	225400	878760	7,83	4821000	616019
8654	Ságvár	Somogy	Erdő	10,9868	510	7380	0,76	455000	599275
8614	Bálványos	Somogy	Erdő	3,9207	1	1	3,92	2744500	700003
8655	Som	Somogy	Erdő	13,7212	1160	67044	0,24	100000	421221
9600	Siófok	Somogy	Erdő	2,3254	1	1	2,33	1000000	430034
8654	Ságvár	Somogy	Erdő	10,9869	744	7380	1,11	500000	451417
Átlag:									594723

A Nagyberény 089/17 hrsz – ú, a természetben 8656 Nagyberény külterület 089/17 hrsz. alatt fekvő erdő ingatlan, becsült ingatlanforgalmi értéke piaci összehasonlító adatok alapján, kerekítve:

16.890.000.- Ft

azaz

Tizenhatmillió-nyolcszázkilencvenezer

(A piaci összehasonlító adatok, csak tájékoztató jellegűek, mert az erdő értékét alapvetően meghatározó faállomány mennyisége, kora és minősége, valamint a kiszállítás költsége erdőrésztelenként változik.)

A becsült érték az ingatlan per-, teher- és igénymentes állapotára vonatkozó nettó ár, amely általános forgalmi adót nem tartalmaz!

Ez az értékbecslés 10 számozott oldalból és mellékletekből áll.

Zamárdi, 2021. szeptember 4.

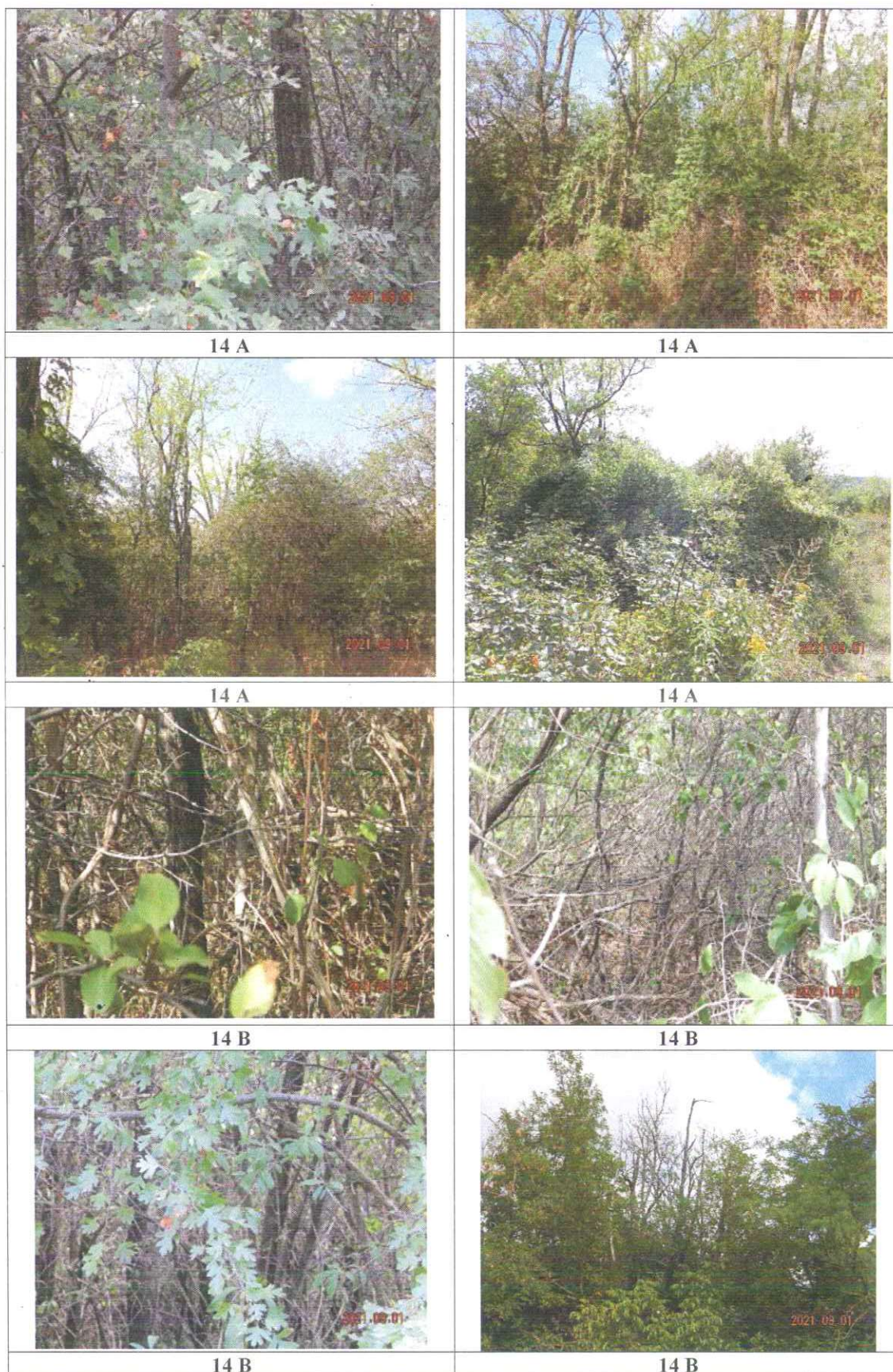

Várady János
közreműködő erdész

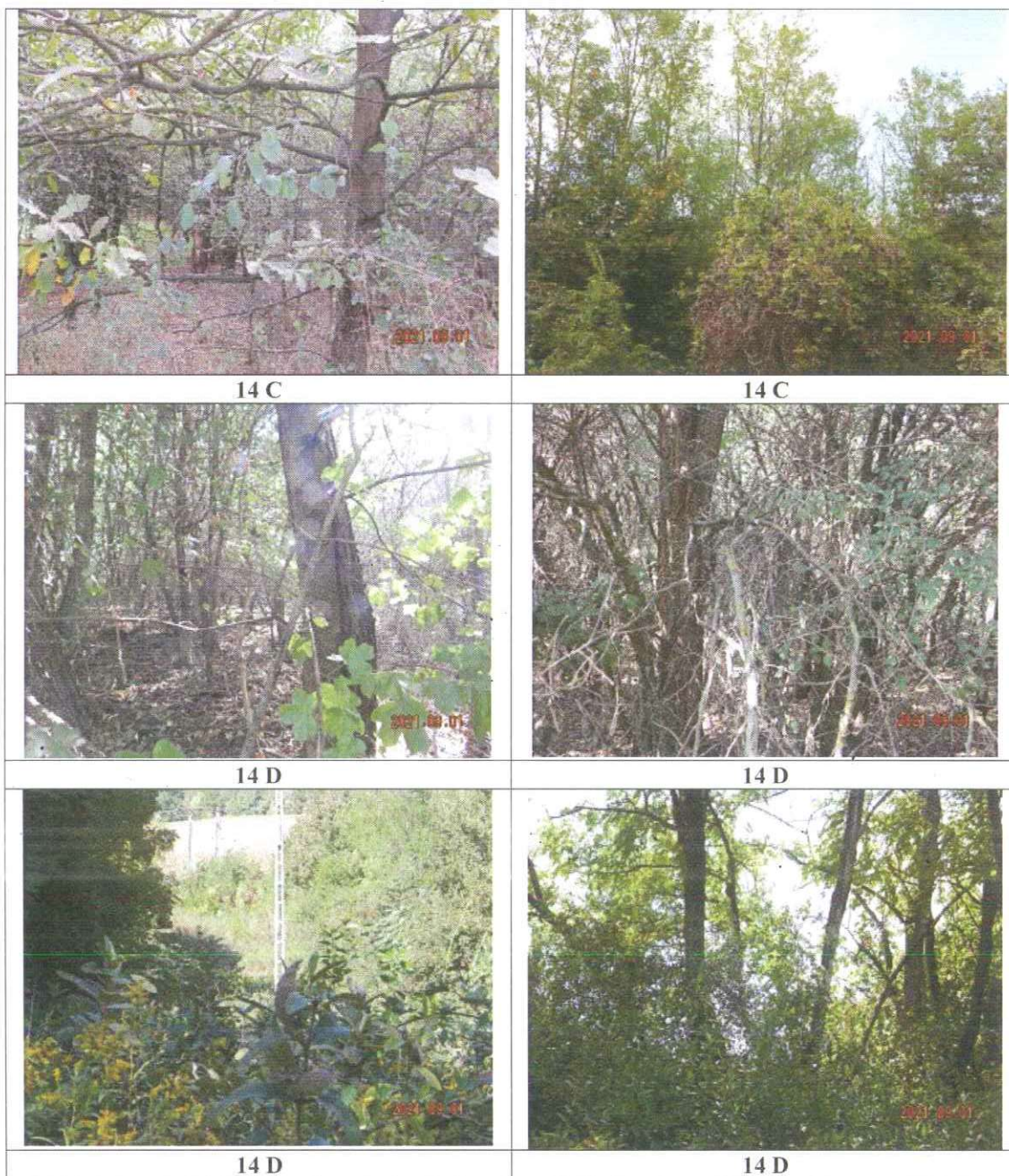

Pach Zoltán
igazságügyi szakértő

**INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI
MÉRNÖKI IRODA KFT.**
8621 Zamárdi, Dessozffy u. 118.
Adószám: 14829491-2-14
Bsz.: 10403923-50515756-54681006



FOTÓMELLÉKLETEK, Nagyberény 089/17 hrsz.
(2021. 09. 01.)



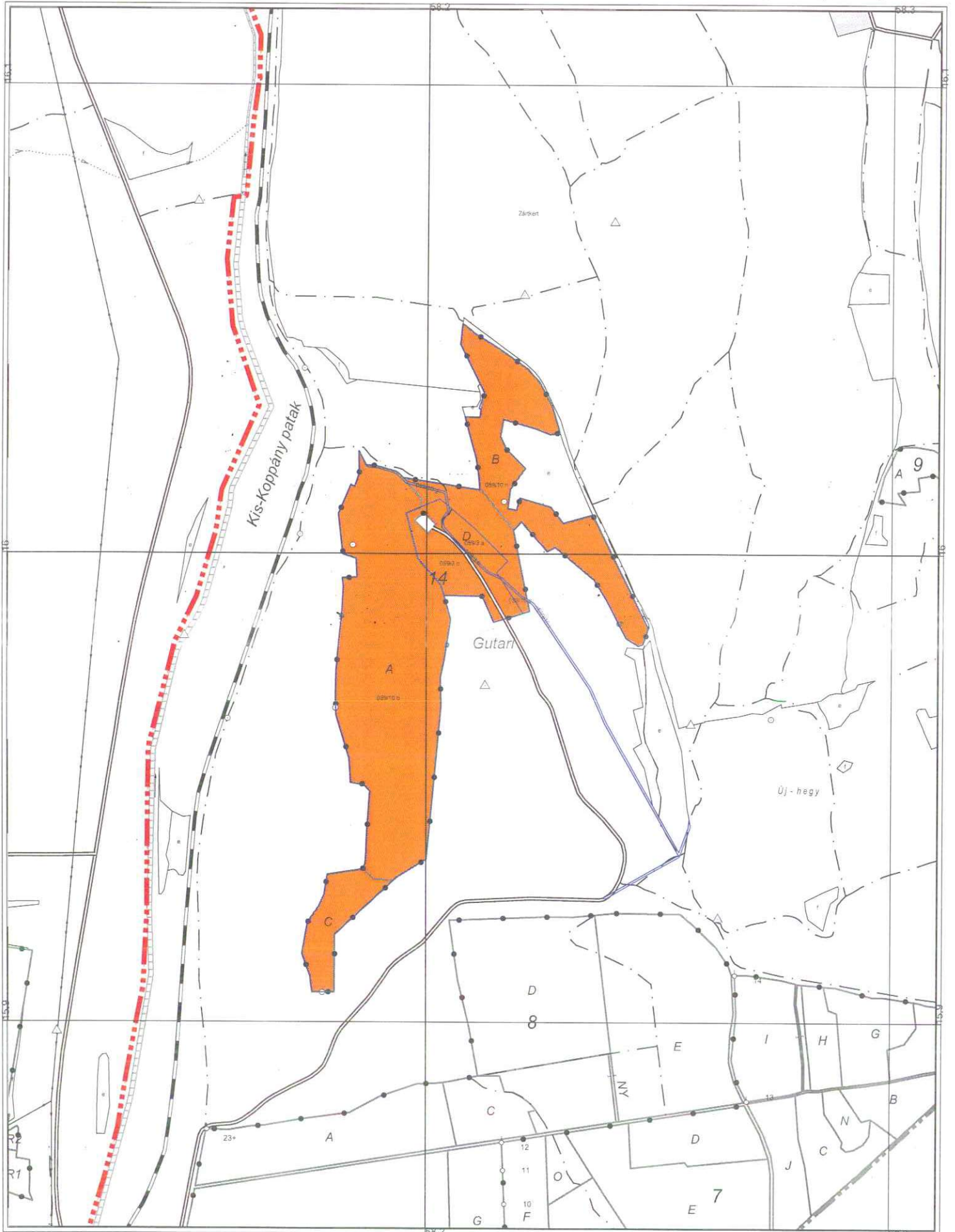


ERDÉSZETI TÉRKÉP

Ezt a hivatalos térképmásolatot kiadta a
Somogy Megyei Kormányhivatal Agrárügyi Főosztály
Erdészeti Osztálya

M = 1:10000

Község: Nagyberény
EOTR: 44-334, 44-334, 33-111, 33-112



Készítette: *Rónai Z*

Ügyszám: SO/ERD/3783-2/2021

Kaposvár, 2021. szeptember 02.

Szemlemásolat

Ügyszám: SO/ERD/3783-2/2021
 Részlet: **Nagyberény (6078) 14 A (10)**
 Gazdálkodó: Siófok Város Önkormányzata (5004453)
 Illetékes: SMKH

Hatályos: 2021.09.01
 Területe: 15,48 ha

Oldal: 1/a

Elsődleges rendeltetés: Parkerdő	Üzem mód: Vágásos
További rendeltetések:	
Természetességi alapelvárás: Kultúrerdő	Természetességi állapot: Kultúrerdő
Erdőtervezési körzet: Zamárdi	Következő ütemezett körzeti erdőtervezés éve: 2022
Erdészeti táj: Külső-Somogy	
Védettség foka: Nem védett terület	Natura 2000: Nem része a hálózatnak
Tengerszint fel. mag: 150-250 m	Fekvés: Nyugati oldal
Lejtés: 5-10°	Domborzat: Hegy-, domb-, buckaoldal
Termőhelytípus-változat: KTT-TVFLN-HK-KMÉ-V	T.h. megh. módja: Közvetett (növénytársulások alapján)
Faállománytípus: Akác	
Távlati célállomány: Cseres	
Tűzveszélyességi besorolás: Kismértékben veszélyeztetett terület	

ÁLLOMÁNYLEÍRÁS

Ssz	Szint	Fafaj	Eredet	Elegyarány (%)	Elegyedés módja	Záródás (%)	Kor (év)	Magasság* (m)	Átmérő* (cm)	Fakészlet* (m3/ha)
1	Felső	Akác	ST	68	FF	67	44	17	19	93
2	Felső	Akác	ST	29	CS	67	54	21	35	59
3	Felső	Mezei szil	ST	3	SZ	67	54	12	17	5

Összesen: 157

Egyéb fafajok a részletben: MJ, CS, NYO

FAKITERMELÉSI TERV

Fakitermelés módja:			TRV		TRV		TRV	
Ssz	Fafaj	Vágás- érettségi kor	Érintett terület: 5,00 ha Redukált terület: Erély(%)**	m3**	Érintett terület: 5,00 ha Redukált terület: Erély(%)**	m3**	Érintett terület: 5,00 ha Redukált terület: Erély(%)**	m3**
1	Akác	40	100	465	100	465	100	466
2	Akác	50	100	295	100	295	100	297
3	Mezei szil	50	100	25	100	22	100	28

Összesen: 785 782 791

ERDŐSÍTÉSI TERV

Kötelezettség területe: 0 ha

Erdőfelújítás tarvágás jellegű fahasználat után

Választott:

Erdősítés: módja	célállománya	elegyfajajai	Vágás- érettségi kor
1. változat: Mesterséges erdősítés	CS	KTT MSZ EH	80
2. változat: Természetes sarjeredetű erdőfelújítás mesterséges kiegészítéssel	A		35

Szemlemásolat

Ügyszám: SO/ERD/3783-2/2021
Részlet: **Nagyberény (6078) 14 A (10)**
Gazdálkodó: Siófok Város Önkormányzata (5004453)
Illetékes: SMKX

Hatályos: 2021.09.01
Területe: 15,48 ha

Oldal: 1/b

Utolsó használat módja és éve: (2002)

Vonatkozás éve: 2021

Előző azonosító*: Nagyberény 14 A

Védett terület megnevezése:

Erdőrezervátum:

Jellemző Natura 2000 jelölő élőhely:

Vadgazdálkodási egység*: Tita Völgye VT (454600)

RÉSZLETSZINTŰ ELŐÍRÁSOK: Az 1-es sürgősséggel előírt, egyenként 5ha kiterjedésű tarvágásokat a részlet északi és déli felén lehet elvégezni (a rendeltetésből kifolyólag). Ezen felújítások átvétele után a középső rész is letermelhető.

Hagyásfa visszahagyása javasolt az élőfakészlet 5%-os mértékéig, a részletben található őshonos fafajokból.

MEGJEGYZÉSEK: Néhány idős cser. Helyenként böhöncösödő akácok. Az északi végén jónéhány idős MJ. A MSZ-t valószínűleg a szifavész sújtja. A 46 év körüli akác egyedek leginkább a részlet északi harmadában.

Cserje, főleg FBD és EGG. A nyugati szélen KÖK. Sok MSZ és SZE.

Szemlemásolat

Ügyszám: SO/ERD/3783-2/2021
 Részlet: **Nagyberény (6078) 14 B (20)**
 Gazdálkodó: Siófok Város Önkormányzata (5004453)
 Illetékes: SMKH

Hatályos: 2021.09.01
 Területe: 6,42 ha

Oldal: 2/a

Elsődleges rendeltetés: Parkerdő Üzem mód: Vágásos
 További rendeltetések:
 Természetességi alapelvárás: Kultúrerdő Természetességi állapot: Kultúrerdő
 Erdőtervezési körzet: Zamárdi Következő ütemezett körzeti erdőtervezés éve: 2022
 Erdészeti táj: Külső-Somogy Natura 2000: Nem része a hálózatnak
 Védettség foka: Nem védett terület
 Tengerszint fel. mag: 150-250 m Fekvés: Változó
 Lejtés: 15-20° Domborzat: Változó
 Termőhelytípus-változat: KTT-TVFLN-HK-KMÉ-V T.h. megh. módja: Közvetett (növénytársulások alapján)
 Faállománytípus: Egyéb lomb elegyes-akác
 Távlati célállomány: Kocsánytalan tölgyes-cseres
 Tűzveszélyességi besorolás: Kismértékben veszélyeztetett terület

ÁLLOMÁNYLEÍRÁS

Sz	Szint	Fafaj	Eredet	Elegyarány (%)	Elegyedés módja	Záródás (%)	Kor (év)	Magasság* (m)	Átmérő* (cm)	Fakészlet* (m ³ /ha)
1	Felső	Akác	SG	50	FF	100	16	9	7	48
2	Felső	Mezei szil	M	40	SZ	100	16	5	7	33
3	Felső	Mezei juhar	M	10	SZ	100	16	6	7	11

Összesen:

92

Egyéb fafajok a részletben:

FAKITERMELÉSI TERV

Fakitermelés módja:			TI		TKGY		Érintett terület:	
Sz	Fafaj	Vágás- érettségi kor	Érintett terület: 6,42 ha	Redukált terület:	Érintett terület: 6,42 ha	Redukált terület:	Érintett terület:	Redukált terület:
			Erély(%)**	m3**	Erély(%)**	m3**	Erély(%)**	m3**
1	Akác	50	20	62	10	24		
2	Mezei szil	50	20	42	10	17		
3	Mezei juhar	50	20	14	10	6		

Összesen:

118

47

ERDŐSÍTÉSI TERV

Kötelezettség területe:

Erdősítés: módja	Választott:	Vágás- érettségi kor
1. változat:	célállománya	elegyfajjai
2. változat:		

Szemlemásolat

Ügyszám: SO/ERD/3783-2/2021

Hatályos: 2021.09.01

Oldal: 2/b

Részlet: **Nagyberény (6078) 14 B (20)**

Területe: 6,42 ha

Gazdálkodó: Siófok Város Önkormányzata (5004453)

Illetékes: SMKH

Utolsó használat módja és éve: Tarvágás (2005)

Vonatkozás éve: 2021

Előző azonosító*: Nagyberény 14 B

Védett terület megnevezése:

Erdőrezervátum:

Jellemző Natura 2000 jelölő élőhely:

Vadgazdálkodási egység*: Tita Völgye VT (454600)

RÉSZLETSZINTŰ ELŐÍRÁSOK:

MEGJEGYZÉSEK: Elcserjésedett foltokkal tarkítva. Összeségében áthatolhatatlan a cserjeszint.

Szemlemásolat

Ügyszám: SO/ERD/3783-2/2021
 Részlet: **Nagyberény (6078) 14 C (30)**
 Gazdálkodó: Siófok Város Önkormányzata (5004453)
 Illetékes: SMKH

Hatályos: 2021.09.01
 Területe: 2,10 ha

Oldal: 3/a

Elsődleges rendeltetés: Faanyagtermelő

Üzem mód: Vágásos

További rendeltetések:

Természetességi alapelvárás: Kultúrerdő

Természetességi állapot: Kultúrerdő

Erdőtervezési körzet: Zamárdi

Következő ütemezett körzeti erdőtervezés éve: 2022

Erdészeti táj: Külső-Somogy

Védettség foka: Nem védett terület

Natura 2000: Nem része a hálózatnak

Tengerszint fel. mag: 150-250 m

Fekvés: Nyugati oldal

Lejtés: 2,5-5°

Domborzat: Hegy-, domb-, buckaoldal

Termőhelytípus-változat: KTT-TVFLN-HK-KMÉ-V

T.h. megh. módja: Közvetett (növénytársulások alapján)

Faállománytípus: Akác

Távlati célállomány: Cseres

Tűzveszélyességi besorolás: Kismértékben veszélyeztetett terület

ÁLLOMÁNYLEÍRÁS

Ssz	Szint	Fafaj	Eredet	Elegyarány (%)	Elegyedés módja	Záródás (%)	Kor (év)	Magasság* (m)	Átmérő* (cm)	Fakészlet* (m ³ /ha)
1	Felső	Akác	SG	46	FF	100	19	10	11	56
2	Felső	Akác	M	43	SZ	100	19	9	10	37
3	Felső	Akác	ST	11	SZ	100	19	10	11	13

Összesen:

106

Egyéb fafajok a részletben: MJ, MSZ

FAKITERMELÉSI TERV

Fakitermelés módja:

Ssz	Fafaj	Vágás- érettségi kor	TI		TKGY		Érintett terület:	
			Érintett terület: 2,10 ha	Redukált terület:	Érintett terület: 2,10 ha	Redukált terület:	Érintett terület:	Redukált terület:
			Erély(%)**	m ³ **	Erély(%)**	m ³ **	Erély(%)**	m ³ **
1	Akác	35	20	24	10	9		
2	Akác	35	10	8	10	7		
3	Akác	35	30	8	20	4		

Összesen:

40

20

ERDŐSÍTÉSI TERV

Kötelezettség területe:

Erdősítés: módja

1. változat:

2. változat:

Választott:

célállománya

elegyfajjai

Vágás-
érettségi kor

Szemlemásolat

Ügyszám: SO/ERD/3783-2/2021

Hatályos: 2021.09.01

Oldal: 3/b

Részlet: **Nagyberény (6078) 14 C (30)**

Területe: 2,10 ha

Gazdálkodó: Siófok Város Önkormányzata (5004453)

Illetékes: SMKH

Utolsó használat módja és éve: (2002)

Vonatkozás éve: 2021

Előző azonosító*: Nagyberény 14 C

Védett terület megnevezése:

Erdőrezervátum:

Jellemző Natura 2000 jelölő élőhely:

Vadgazdálkodási egység*: Tita Völgye VT

(454600)

RÉSZLETSZINTŰ ELŐÍRÁSOK:

MEGJEGYZÉSEK: Sok tuskósarj. Néhány idős cser.

Cserje: EGG,FBD.

Szemlemásolat

Ügyszám: SO/ERD/3783-2/2021

Hatályos: 2021.09.01

Oldal: 4/a

Részlet: **Nagyberény (6078) 14 D (40)**

Területe: 4,99 ha

Gazdálkodó: Siófok Város Önkormányzata (5004453)

Illetékes: SMKH

Elsődleges rendeltetés: Faanyagtermelő

Üzem mód: Vágásos

További rendeltetések:

Természetességi alapelvárás: Kultúrerdő

Természetességi állapot: Kultúrerdő

Erdőtervezési körzet: Zamárdi

Következő ütemezett körzeti erdőtervezés éve: 2022

Erdészeti táj: Külső-Somogy

Védettség foka: Nem védett terület

Natura 2000: Nem része a hálózatnak

Tengerszint fel. mag: 150-250 m

Fekvés: Változó

Lejtés: 5-10°

Domborzat: Változó

Termőhelytípus-változat: KTT-TVFLN-HK-KMÉ-V

T.h. megh. módja: Közvetett (növénytársulások alapján)

Faállománytípus: Akác

Távlati célállomány: Cseres

Tűzveszélyességi besorolás: Kismértékben veszélyeztetett terület

ÁLLOMÁNYLEÍRÁS

Sz	Szint	Fafaj	Eredet	Elegyarány (%)	Elegyedés módja	Záródás (%)	Kor (év)	Magasság* (m)	Átmérő* (cm)	Fakészlet* (m3/ha)
1	Felső	Akác	SG	62	FF	100	19	9	8	58
2	Felső	Akác	M	38	SZ	100	19	8	8	25

Összesen:

83

Egyéb fafajok a részletben: MSZ

FAKITERMELÉSI TERV

Fakitermelés módja:

Sz	Fafaj	Vágás- érettségi kor	TI		TKGY		Érintett terület:	
			Érintett terület: 4,99 ha	Redukált terület:	Érintett terület: 4,99 ha	Redukált terület:	Érély(%)**	m3**
1	Akác	35	20	58	10	23	Érély(%)**	m3**
2	Akác	35	15	19	10	10		

Összesen:

77

33

ERDŐSÍTÉSI TERV

Kötelezettség területe:

Erdősítés: módja	Választott:	
	célállománya	Vágás- érettségi kor
1. változat:	elegyfajai	
2. változat:		

Szemlemásolat

Ügyszám: SO/ERD/3783-2/2021

Hatályos: 2021.09.01

Oldal: 4/b

Részlet: **Nagyberény (6078) 14 D (40)**

Területe: 4,99 ha

Gazdálkodó: Siófok Város Önkormányzata (5004453)

Illetékes: SMKH

Utolsó használat módja és éve: (2003)

Vonatkozás éve: 2021

Előző azonosító*: Nagyberény 14 D

Védett terület megnevezése:

Erdőrezervátum:

Jellemző Natura 2000 jelölő élőhely:

Vadgazdálkodási egység*: Tita Völgye VT

(454600)

RÉSZLETSZINTŰ ELŐÍRÁSOK:

MEGJEGYZÉSEK: Az északi fele kiritkult. Mageredetű állományrész a keleti szélen. Ugyanitt sok MSZ.

Cserje: főleg EGG,EISZ,MSZ,MJ,FBD.