



**INGATLAN ÉS FÖLDÜGYI MÉRNÖKI IRODA KFT.**

**IGAZSÁGÜGYI SZAKÉRTŐ IRODA**

INGATLAN ÉRTÉKBESZLÉS  
TERMŐFÖLD ÉRTÉKBESZLÉS  
TALAJVÉDELMI TERVEK KÉSZÍTÉSE  
IGAZSÁGÜGYI SZAKVÉLEMÉNYEK KÉSZÍTÉSE  
SZAKTANÁCSADÁS

Cg.: 14-09-309415

Számlaszám: 10403923-50515756-54681006

Adószám: 14829491-2-14

## **INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY**

A Balatonboglári Járási Földhivatalnál

**A BALATONBOGLÁR 0100/2**

helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan

**1/1 tulajdoni hányad**

**forgalmi értékéről.**

Készítette:

***Pach Zoltán***

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

**Zamárdi, 2026. május 06.**

## 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 INGATLAN LEÍRÁSA

- 2.1. Regionális elemzés
- 2.2. Az ingatlan leírása

## 3. AZ INGATLAN ÉRTÉKELÉSE

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

## 4. AZ ÉRTÉKELÉSI SZAKVÉLEMÉNY FELETTI RENDELKEZÉSI JOG

### MELLÉKLETEK

1. számú melléklet: Tulajdoni lap
2. számú melléklet: Térkép másolat
3. számú melléklet: Légi fotó
4. számú melléklet: HÉSZ és SZAT másolata
5. számú melléklet: Fényképek
6. számú melléklet: Számló táblázat

## ELŐSZÓ

**Siófok Város Önkormányzata** (8600 Siófok, Fő tér 1.) megbízza **Ingatlan és Földügyi Kft.** (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.) Igazságügyi Szakértői Irodát, hogy a **Balatonboglár 0100/2** helyrajzi számon nyilvántartott ingatlan **1/1** tulajdoni hányadáról készítsen forgalmi értékelést. **Ingatlan és Földügyi Kft.** a megbízást elvállalta és az érvényben lévő vagyonerőértékelési rendeletek, és szabályozások alapján azt elvégezte. Az ingatlan helyszíni szemléje 2026. április 16.-án történt. Az értékelés időpontja: **2026. 05.06.**

### 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 ingatlannál, az ingatlan 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**

<b>Az értékelő:</b>	<b>Ingatlan és Földügyi Kft.</b> (8621 Zamárdi, Dessewffy u. 118.)
Szakértő neve:	<b>Pach Zoltán</b>
Az értékelés fordulónapja:	<b>2026. május 06.</b>
<b>Megbízó:</b>	<b>Siófok Város Önkormányzata</b> (8600 Siófok, Fő tér 1.)

**Összefoglaló tábla**

**Az ingatlan helyrajzi száma:** **Balatonboglár 0100/2 hrsz.**

Az ingatlan megnevezése: **rét**

Az ingatlan hasznosítási formája:

Értékelt vagyoneértékű jog megnevezése:	Tulajdonjog	mértéke / időtartama	1/1
Telek területe			13.0472 m <sup>2</sup>
Értékelendő tulajdoni hányad 1/1:			13.0472 m <sup>2</sup>

**Piaci érték:**

Az ingatlan piaci összehasonlító megközelítés  
szerinti értéke kerekítve: 43.876.000,- Ft

**Az ingatlan végső piaci értéke: 43.876.000,-Ft**

**A fenti érték igény-, per és tehermentes állapotra vonatkozik.**

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

*Del*

PH.

Pach Zoltán

## 1. ÁLTALÁNOS ISMERTETÉS

### 1.1. Kiindulási alapadatok, információk

**Megrendelő adatai, utasításai:** Megbízó azzal a feladattal bízott meg, hogy a **Balatonboglár 0100/2 hrsz.** ingatlan 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 vagyonértékelési rendeletek, és szabályozások alapján azt elvégezte.

**Az értékelés időpontja: 2026.05.06.**

### 1.2. Az értékbecslés célja, folyamata és módszere

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

Az érték meghatározásánál figyelembe vettük továbbá az ilyen jellegű ingatlan 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 elhasználódna.

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 Uniós 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 azelőtte való 10 évben.

## 2. AZ INGATLAN 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 km<sup>2</sup>, településeinek száma 596, lakossága 870 895 fő. A régió a fejletlenebbek közé sorolható, ennek oka elsősorban a Balaton melletti elhelyezkedése.

Balatonboglár és Fonyód a Dél-Dunántúli régióban, Somogy megye észak-keleti részén helyezkedik el, Somogy megyében. A Balaton mellett fekvő település Budapesttől mintegy 140 km-re fekszik, a megyeszékhelytől Kaposvártól viszont 70 km-re.

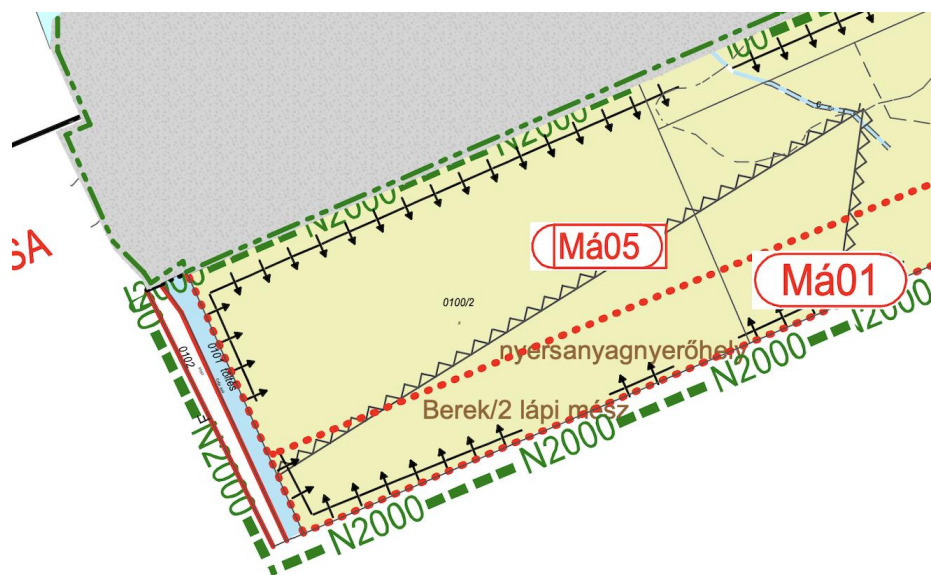
Az üdülővárosi fejlődés kapcsán a településen a kereskedelem, vendéglátás, szolgáltatás és szabadidős tevékenységek központjai alakultak ki, melyek a környező településekre is vonzást gyakorolnak és ellátást biztosítanak. A kiskapacitású ipari tevékenység szinte teljes elszorodása, valamint a mezőgazdaság átalakulása következtében a településen a fő jövedelmi forrást az ingatlanok idegenforgalmi hasznosítása jelenti, mellyel Balatonlelle népességének (5100 fő, ebből aktív kereső 2324) 54,6 %-a foglalkozik.

### 2.3. Az ingatlan leírása

Az ingatlan a település belterülete mellett fekszik, a belterület déli szélén a belterülettel párhuzamosan fekszik. Az ingatlan szabályos téglalap alakú, nyugati oldalán az Ordacsehiből Balatonboglárra vezető műút halad végig, az ingatlan kelet-nyugati tengelyű, közepes terület méretű, mely fekvésű és vizenyős terület, mely Natura-2000 természeti védettség alatt van.



A település szabályozási terve alapján **Má** (mezőgazdasági általános Má-05, Má-01) nem beépíthető övezetben található.



A helyszíni szemlén tapasztaltak alapján elmondható, hogy az ingatlan területén jobbra nádas, illetve sásos növény állomány található, a déli és a nyugati oldalon csatorna, illetve árok határolja.

A Natura 2000 természeti védettség, a szinte állandó vizállása és az övezeti besorolás miatt az ingatlan ingatlanforgalmi szempontból nem bír túl nagy jelentőséggel.

### 3. AZ INGATLAN 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 számításához 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 ingatlan 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 szakvélemény elkészítéséhez a településről és a környező településről származó hasonló művelési ágban lévő tény adatokat használtam fel, melyek a 2024-es és a 2023-as évből származtak.

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 ingatlan forgalmi értékét.

### 3.3. Forgalmi értékek meghatározása

<b>AZ ÉRTÉKEK EGYEZTETÉSE, VÉGSŐ FORGALMI ÉRTÉKEK</b>	
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 piaci összehasonlító adatok alapján készített szakvéleményeknél minimum 3 darab összehasonlító adatot kell használni a szakvélemény elkészítéséhez.	
A szakvélemény elkészítéséhez a településről és a környező településről származó hasonló művelési ágban lévő tény adatokat használtam fel, melyek a 2024-es és a 2023-as évből származtak.	
Az értékelt ingatlan közvetlen a belterület mellett, Natura 2000 védettség alatt van, Má övezetben (nem beépíthető), mélyebb fekvésű és vizenyős terület.	
Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke piaci összehasonlító adatok alapján kerekítve:	43.876.000,-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 két példányban készült, melyből egy 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 **2026. május 06.** A gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait.

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

A szakértői vélemény 2 eredeti példányban készült.

### **AZ ÉRTÉKELÉSI JELENTÉS 90 NAPIG ÉRVÉNYES.**

A szakvélemény 11 számozott oldalt tartalmaz.

Zamárdi, 2026. május 06.

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.)



Balatonboglár, Külterület, 0100/2

### I. RÉSZ

1.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 363/1998.06.17				
<b>AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK</b>					
	<b>Alrészlet jele</b>	<b>Művelési ág / Kivett Megnevezés</b>	<b>Minőségi osztályok</b>	<b>Terület (ha nm)</b>	<b>Kataszteri jövedelem (AK)</b>
	.	Rét		13 0472	153,36
			6 osztály	5627	9,79
			7 osztály	12 4845	143,57
	<b>Földrészlet összesen</b>			13 0472	153,36
2.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 35201/2008.05.27				
	<b>Jogi jelleg: Natura 2000 terület</b>				
	Kiemelt jelentőségű természetmegőrzési terület, Különleges madárvédelmi terület				

### II. RÉSZ

5.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 36056/2001.06.20				
	<b>Tulajdonjog</b>				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: csere Név: SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 8600 SIÓFOK, Fő tér 1.				

### III. RÉSZ

1.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 363/1998.06.17				
	<b>Önálló szöveges bejegyzés</b>				
	Területkiigazítás.				
2.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 34014/2001/ 2000.10.13				
	<b>Önálló szöveges bejegyzés</b>				
	Név és székhelyváltozás				
3.	<b>Bejegyző határozat, érkezési idő:</b> 36980/2011.09.26				
	<b>Vezetékjog</b>				
	vezetékjoggal érintett terület 6570 m2 20kV-os elektromos vezeték elhelyezését biztosító vezetékjog az E:9/2011 számon záradékolt vázrajz szerinti területre Név: E.ON DÉL-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 7626 PÉCS, Búza tér 8/A.				

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Somogy Megyei Kormányhivatal  
Balatonboglár Szabadság utca 15.

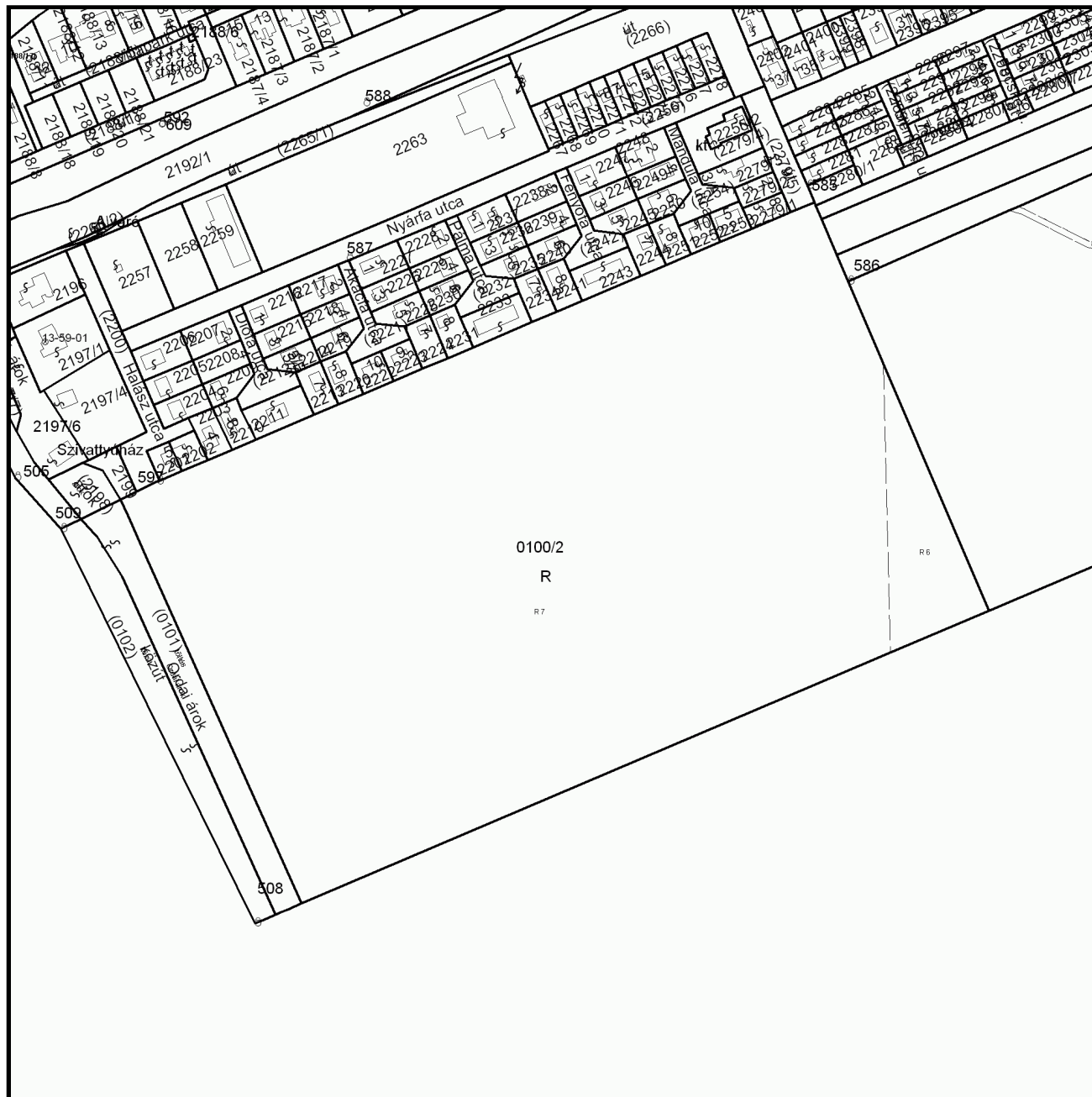
## Nem hiteles térképmásolat - Teljes másolat

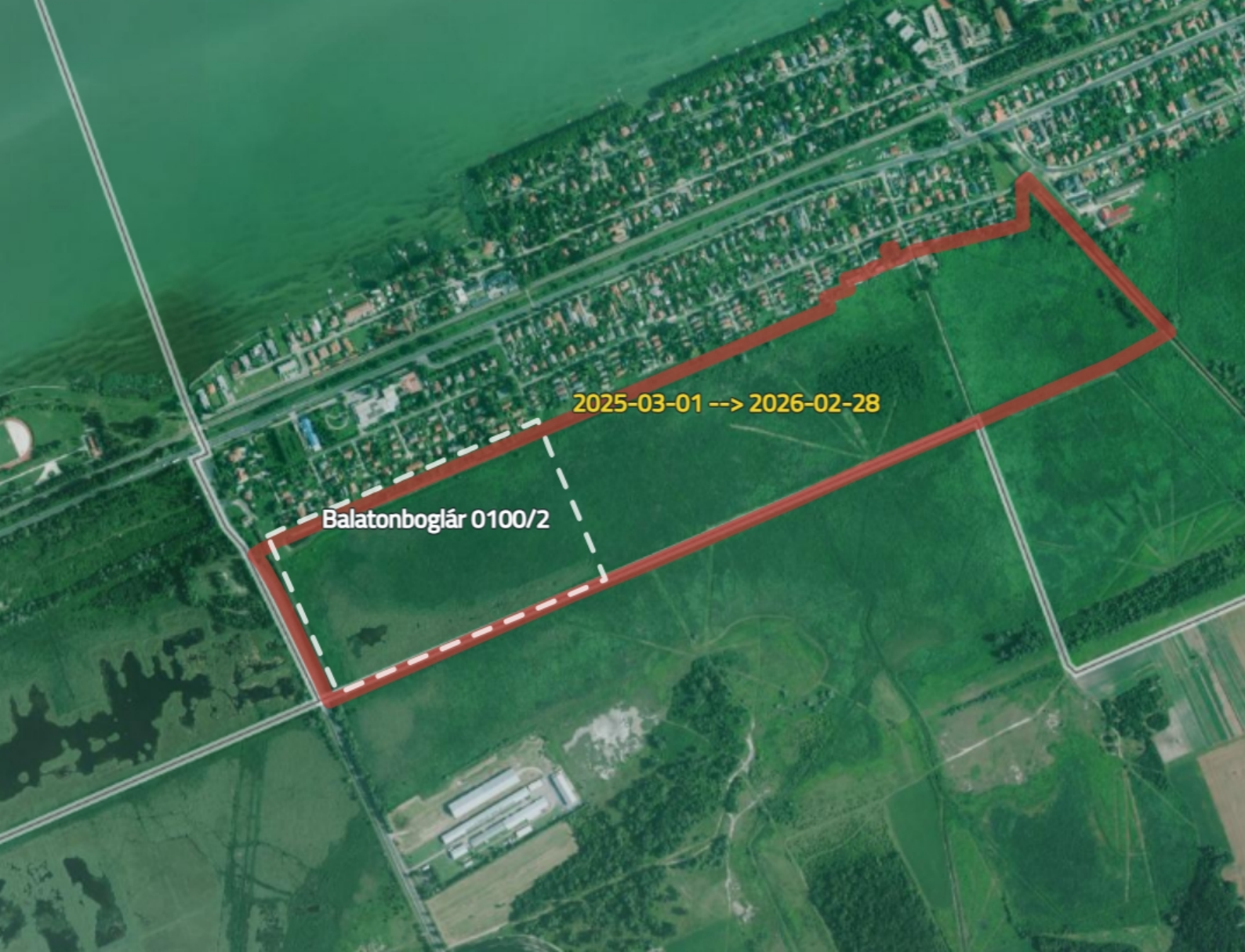
2021.10.24 12:03:59

Helyrajzi szám: BALATONBOGLÁR külterület 100/2

Megrendelés szám: 2111499/4/2021

Méretarány: 1 : 4000



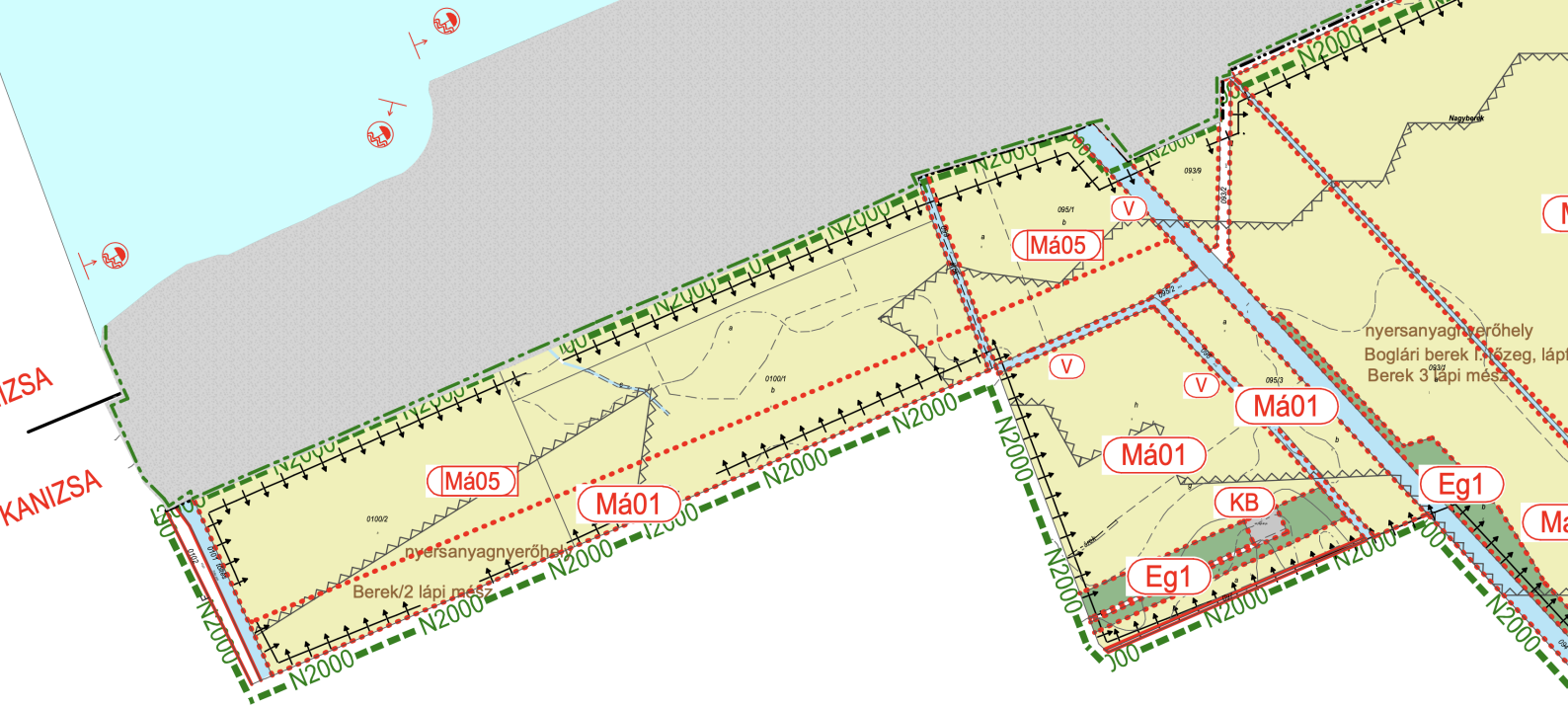


2025-03-01 --> 2026-02-28

Balatonboglár 0100/2

## Képek





## Mezőgazdasági területek

### 20.§.

(1) A mezőgazdasági területek a növénytermelés, állattenyésztés, a kert és szőlőgazdálkodás területei és az ezzel kapcsolatos építmények elhelyezésére szolgálnak.

(2) A város igazgatási területén az alábbi mezőgazdasági területek kialakítására került sor:

- Mezőgazdasági általános területek (Má)
- Általános I. oszt szőlőkataszteri területek Má-C1
- Kertes szőlő és gyümölcsös területek (Mk)
- Be nem építhető mezőgazdasági általános területek (Má0)
- Be nem építhető mezőgazdasági kertterületek (Mk0)112[101]

---

112 Hatályon kívül helyezte a 18/2014. (IX. 15.) KT. rendelet 34.§ Hatálytalan 2014.10.16-tól

(3)113[102]

(4)<sup>95</sup> Mezőgazdasági területen – amennyiben nincs lehetőség a szennyvízcsatorna hálózatra történő csatlakozásra – új épület csak akkor létesíthető, ha a keletkező szennyvíz tisztítása, ártalmatlanítása és elhelyezése a vízügyi hatóság által engedélyezett egyedi szennyvízkezelő berendezéssel, vagy időszakos tárolása egyedi zárt szennyvíztárolóban történik.

(5)<sup>96</sup>

(6) 114[103]A 10 m-nél magasabb, vagy a 250 m<sup>2</sup>-nél nagyobb beépített alapterületű építmények építéséhez, továbbá tájképvédelmi területre eső mezőgazdasági területen,- a tájkarakter védelme érdekében,- az épületek elhelyezéséhez külön jogszabályban meghatározott látványtervet kell készíteni.

(7) 115[104]Mezőgazdasági területen lakóépület lakás csak akkor létesíthető ha

Piaci összehasonlító módszer - termőföld							
	Tárgyi ingatlan	Piaci összehasonlító 1.		Piaci összehasonlító 2.		Piaci összehasonlító 3.	
Cím	Balatonboglár 0100/2	Balatonlelle 073/19 hrsz.		Balatonlelle 0199/23 hrsz.		Balatonlelle 0202/36 hrsz.	
HRSZ	Balatonboglár 0100/2 hrsz.	adás-vétel		adás-vétel		adás-vétel	
Azonosító	0100/2 hrsz.	Földek.hu		Földek.hu		Földek.hu	
<i>Korrektíós modell</i>	Adat leírás	Adat leírás	Korrektíó	Adat leírás	Korrektíó	Adat leírás	Korrektíó
Teljes terület (m2)	130 472	6 760		3 389		70 658	
Érintett terület (m2); korrektíó	130 472	6 760	10,0%	3 389	10,0%	70 658	5,0%
Vételár		2 042 000 Ft		1 000 820 Ft		18 000 000 Ft	
Tranzakció dátuma		2024. május	5,0%	2024. január	5,0%	2023. február	10,0%
Faljasos ára (Ft/m <sup>2</sup> )		347		340		293	
Elhelyezkedés	külterület	külterület	0,0%	külterület	0,0%	külterület	0,0%
művelési ága	rét	rét, erdő, út	0,0%	rét és út	0,0%	rét, út	0,0%
<b>Rövid leírás:</b>	<b>Szakvéleményben</b>	Az ingatlan a belterületétől távol, településének déli határától 200 méterre fekvő, kisebb területű, északnyugat-délkeleti tengelyű, lankás felszínű, földes útról megközelíthető, enyhén szabálytalan téglalap alakú.		Belterületével határos északi határán, hosszú, keskeny téglalap alakú, részben mély fekvésű, északnyugat-délkeleti tengelyű, megközelítése földes útról lehetséges, kisebb területű.		Az ingatlan a belterületétől 230 méterre található keletre, enyhén szabálytalan négyszög alakú, földes útról közelíthető meg, vízenyős, részben mélyebb fekvésű északnyugat-délkeleti tengelyű.	
<b>korrektíók</b>							
alak, forma	téglalap alakú	enyhén szabálytalan téglalap	0,0%	igen keskeny téglalap	0,0%	enyhén szabálytalan négyszög	0,0%
településtől való távolság	mellette	távol	5,0%	mellette	0,0%	kb. 0,23 km-re	5,0%
Jogi jelleg	nem osztatlan közös	nem osztatlan közös	0,0%	nem osztatlan közös	0,0%	nem osztatlan közös	0,0%
Természeti védetség	Natura 2000	nem	-10,0%	Natura 2000	0,0%	Natura 2000	0,0%
megközelítés, útviszonyok	műútról	földes útról	5,0%	földes útról	5,0%	földes útról	5,0%
domborzati és lejtésviszonyok	sík, mély fekvésű, vízenyős	lankás	-5,0%	részben mély fekvésű	0,0%	részben mélyebb fekvésű, vízenyős	0,0%
<b>Korrigált fajlagos ár</b>	<b>336,2870 Ft</b>	<b>330 Ft</b>	<b>-5,0%</b>	<b>357 Ft</b>	<b>5,0%</b>	<b>322 Ft</b>	<b>10,0%</b>
Korrektíó engedélyezése		ok	-5%	ok	5%	ok	10%
Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának piaci összehasonlításán alapuló érték kerekítve:		<b>43 876 000 HUF</b>					