

# INGATLANFORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS

Uzód, külterület

Hrsz.: 0108/1

Hrsz.: 0108/5

Kalocsa, 2023. május 22.

## ALÁÍRÓLAP

az Uszód külterület  
0108/1 és 0108/5 helyrajzi szám alatti  
ingatlanok  
forgalmi értékbecsléséhez

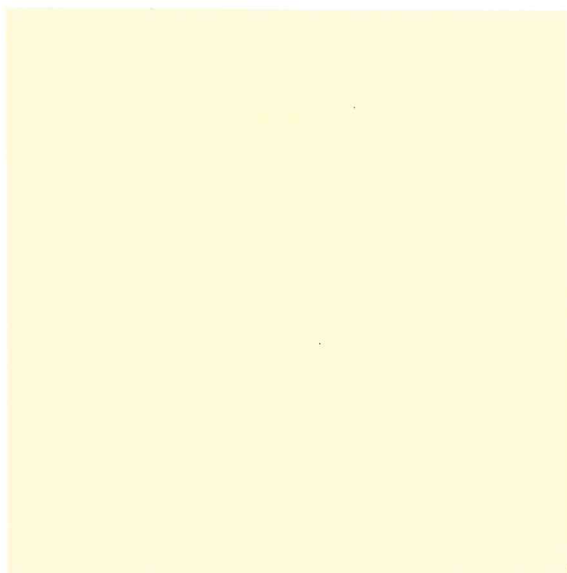
### ÉRTÉKELŐ SZAKÉRTŐI NYILATKOZAT

Az értékelést a pénzügyminiszter 32/2000. (VIII. 29.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM rendelete a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló előírások és útmutatások szerint végeztem.

A forgalmi érték tükrözi azt az összeget, melyen feltehetően az ingatlanok 180 napon belül értékesíthetők.

Az értékelés tartalmáért és a megállapított értékért aláírással felelősséget vállalok.

Készítette:



Kalocsa, 2023. május 22.

## ÉRTÉKELÉSI BIZONYÍTVÁNY

Megbízó: Községi Önkormányzat Uszód  
6332 Uszód, Árpád u. 9.  
képviselőjében eljáró  
Bedi Gyula polgármester

A szakvélemény készítője:  
Székhelye:  
Adószáma:

Megbízás tárgya:

Előzmények: Megbízó megbízott a fenti ingatlanok ingatlanforgalmi értékének megállapításával.  
A megbízás alapján helyszíni szemlét tartottam 2023. május 07-én.  
Az ingatlanok akkori állapotát fényképfelvételekkel rögzítettem.

Értékbecslés célja: Fenti ingatlanok becsült forgalmi értékének megállapítása értékesítés céljából.

Adatszolgáltatás: 2 db E-hiteles szemle tulajdoni lap másolat  
2 db térképmásolat

Az értékbecslés módja: piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer  
költségalapú értékelési módszer

**Az uszódi 0108/1 helyrajzi szám alatti ingatlan becsült nettó forgalmi értéke 2023. május 07-i állapot rögzítésével:**

**315.000.000,- Ft**

**Az uszódi 0108/5 helyrajzi szám alatti ingatlan becsült nettó forgalmi értéke 2023. május 07-i állapot rögzítésével:**

**917.000.000,- Ft**

Kalocsa, 2023. május 22.



## NYILATKOZAT

a szakvélemény érvényességi idejéről, készítéséről, korlátozó feltételekről és a szakvélemény feletti rendelkezési jogról.

Az értébecslés fordulópontja: **2023. május 22.**

Jelen szakvéleményben meghatározott forgalmi értékek a fordulónaptól számított 90 napig érvényesek, ezt követően az értébecslés aktualizálása vagy új értébecslés készítése szükséges.

A megállapított forgalmi értékek per-, igény- és tehermentes tulajdonviszonyra vonatkoznak.

A megállapított forgalmi értékek nettó értékek, ÁFA-t nem tartalmaznak.

Az értébecslő nem végzett földmérést, területfelmérést, a szakvéleményben rögzített adatok a Megbízótól és az ingatlan-nyilvántartás adataiból származnak.

Értébecslő nem vállal felelősséget azokért az információkért melyeket a Megbízó szolgáltatott.

Az értébecslő nem végzett diagnosztikai vizsgálatokat, a megállapítások szemrevételezés alapján történnek.

Az épületek méreteinek meghatározása helyszíni méret-felvételezés alapján történt.

A szakvélemény részei és egésze nem hozható nyilvánosságra a szakértő előzetes írásbeli jóváhagyása nélkül.

A szakvélemény egyes részeinek, részleteinek felhasználása esetén az esetlegesen felmerülő véleményeltérésekért, jogvitákért nem vállalok felelősséget.

Jelen dokumentáció magyar nyelven készült, így az értébecslő nem vállal felelősséget arra vonatkozóan ha a későbbiekben idegen nyelvre történő fordításban esetleges eltérések tapasztalhatók.

## ÉRTÉKELT TERÜLETEK ÁLTALÁNOS ISMERTETÉSE

Értékelt területek Bács-Kiskun vármegye nyugati szélén a Kalocsai járásban Uszód község belterületétől dél-keletre találhatók.

Az uszódi 0108/1 és az uszódi 0108/5 helyrajzi szám alatt nyilvántartott területek a volt szovjet katonai repülőtér területének egy része, a szovjet csapatok által használt teljes területnek kb. 27%-a.

A repülőteret magyar katonai repülőtér céljából építették és adták át 1951-ben. 1956-tól a szovjet csapatok használták az 1991-es kivonulásig.

A futópálya mérete 60,00 m x 2500,00 m, mely megegyezik az 1950-ben épült Ferihegy I. futópályájával, melyet évtizedekig nemzetközi repülőtérként használtak.

1997-től térítésmentes átadással három önkormányzat tulajdonába került, Kalocsa Város Önkormányzata, Foktő Község Önkormányzata és a Uszód Község Önkormányzata.

„Repülőtér” besorolással nem rendelkezik, a mellékelt tulajdoni lapokon látható módon „udvar, út, töltés, anyagödör, árok, legelő” művelési ág besorolása van az ingatlanrészeknek.

Értékelt két terület a volt repülőtér északi fele, a 0108/1 helyrajzi szám a terület északi határán van, az alatta lévő 0108/5 helyrajzi számú területen található a futópálya jelentős része.

A Helyi Építési Szabályzat és a Településrendezési Terv alapján Gip-2 építési övezeti besorolású területen fekszenek, mely „szabadon álló” beépítési módot tesz lehetővé „maximum 50% beépíthetőséggel”, „maximum 12 m építménymagassággal”, a legkisebb „kialakítható telekméret” 1000 m<sup>2</sup>.

Az ingatlanok Uszód irányából földúton, az 51-es főút felől földúton, a Kalocsához és Foktőhöz tartozó déli terület felől a kalocsai ipari parkot átszelő betonútról a repülőtér betonozott szervizútján közelíthető meg.

Értékelt területektől légvonalban kb. 4 km távolságra most épül a Kalocsa-Paks Duna-híd, melynek átadása 2024-ben várható.

A híd megépülésével értékelt területek útvonaltól függően 16-20 km távolságra kerülnek a 6-os autópályától.

## ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

**Az értékelés módszere: (TEGOVA), és a 32/2000. (VIII. 29.) PM rendelettel módosított 25/1977.(VIII.1.) PM rendeletben előírt szempontok figyelembevételével.**

A TEGOVA (az Állóeszköz-értékelők Európai Csoportja) javaslata alapján az eszközérték meghatározásának alapja.

- a piaci érték;
- az üzleti hasznosításból származó profit;
- az újraelőállítási (nettó pótlási) költség.

A TEGOVA ajánlása alapján jelen szakvélemény elkészítése során alkalmazott módszer(ek) az alábbiak.

### **Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer**

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:

- az alaphalmaz kiválasztása;
- összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése;
- fajlagos alapérték meghatározása;
- értékmódosító tényezők elemzése;
- a fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása;
- végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

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

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.

Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve.

A vizsgált ingatlan értékének pontos meghatározása értékmódosító tényezők figyelembe vételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető figyelembe, mely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgálni kell:

- műszaki, építészeti szempontok (szabad szemmel történő észrevételezéssel);
- használati szempontok;
- telek adottságok;
- infrastruktúra;

- környezeti szempontok;
- alternatív hasznosítás szempontjai;
- jogi szempontok, hatósági szabályozás;
- az ingatlanhoz fűződő esetleges terhek, ill. az azt terhelő esetleges jogok.

A szakvéleményben az érték módosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha erre lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Ezen tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték érték módosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete 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 értékelhetők.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló hitelbiztosítéki érték megállapításánál alkalmazott különleges megkötések:

Az értékmódosító tényezők értéknövelő hatása csak a fajlagos alapérték 30%-os mértékéig vehető figyelembe a hitelbiztosítéki érték megállapításánál. Amennyiben indokolt, a szakértő a fajlagos alapérték 50%-áig eltérhet, de ezt külön indokolni szükséges.

### **Hozamszámításon alapuló értékelési módszer**

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből (tisztá 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:

- az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése;
- a jövőbeli bevételek és kiadások becslése használati módonként;
- jövőbeli pénzfolyamok felállítása használati módonként;
- a tőkésítési kamatláb meghatározása;
- a pénzfolyamok jelenértékének meghatározása;
- a legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A hozamelvű 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 díjknál 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.

## Költségalapú értékelési módszer

A költségalapú értékelési 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 létesítményeknél, károsodott létesítményeknél, takart műtárgyaknál, valamint olyan esetekben alkalmazható, amikor más módszer nem áll rendelkezésre (pl. kórházak, temetők értékelése, stb.).

A módszer fő lépései a következők:

- telekérték meghatározása;
- a felépítmény újraépítési vagy pótlási költségének meghatározása;
- avulások számítása;
- a felépítmény újraelőállítási költségéből az avulás levonása és a telekértékkel való összegzése.

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.

A pótlási költség olyan szerkezeteket és építési munkát takar, melyet az értékelés időpontjában a meglévő funkciók (esetleg más szerkezetek és műszaki megoldások) a legkisebb költséggel, de azonos hasznossággal pótolhatók lennének. Az újraépítési költségben a meglévő szerkezetek változatlan újraterejtésének költségeit kell előirányozni, függetlenül azok jelenlegi hasznosulásától. A pótlási és az újraépítési költség együttesen az újraelőállítási költség.

Az újraelőállítási 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 újraelőállítási költségébe az épületgépészetet és a belső építészeti elemeket is bele kell érteni, míg a mobiliákat ki kell zárni.

Az újraelőállítási költség általános forgalmi adót nem tartalmaz.

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

Az avulás az 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.

Az újraelőállítási költséget az avulással csökkentve és a telekértékkel növelve, az adódó eredmény adja a költségalapon számított forgalmi értéket.



**Hrsz.: 0108/1**

Értékelt földrészlet területe összesen: **36.2204 m<sup>2</sup>** 146,25 AK

A mellékelt tulajdoni lapon látható, hogy kivett „udvar, árok, anyaggödör” és aranykorona értékkel rendelkező „legelő” művelési ágú részeket tartalmaz a terület.

Közműbekötéssel nem rendelkezik, elektromos és víz közműhálózat gerincvezetéke kb. 1500 m távolságra.

A volt repülőtér északi vége, melynek nyugati oldalán épületmaradványok és földtöltéssel kialakított volt lőállások is vannak. Ezek között van volt hangár, bunker és egyéb épületek.

A terület szélei bokrokkal és faligetekkel benőtt, a futópálya végének folytatásában lévő nagy sík legelő terület középnyomású aljnövényzettel, fűvel benőtt.

Egy-két kisebb épületmaradványt teljesen benőtt a növényzet, a három jelentősebb méretűt volt lehetőség felmérni.

A terület északi és nyugati oldalán a korábbi drótháló kerítés szakaszonként még látható, a másik két oldalon a szomszéd ingatlanoktól nincs kerítéssel elválasztva.

**I. épület**

Beépített alapterülete: 912,00 m<sup>2</sup>

Beton sávalapra épült, 38 cm vastagságú kisméretű téglafalazatú, PS körüreges földempalló földem és tetőszerkezetű, lapos tetős, bitumenes lemez fedésű épület.

A falak állnak, a tetőszigetelés rossz, az épület ázik, a leázásból adódóan fagykár látható a szerkezeten.

Véleményem szerint felújítása gazdaságtalan, elbontandó épület.

Műszaki állapota miatt értéket nem képvisel.

**II. épület**

Beépített alapterülete: 42,00 m<sup>2</sup>

Beton sávalapra épült, 38 cm vastagságú kisméretű téglafalazatú, földem és tető nélküli épület.

Elbontandó épület.

Műszaki állapota miatt értéket nem képvisel.

**III. épület**

Beépített alapterülete: 532,00 m<sup>2</sup>

Beton pont- és sávalapra épült, vb. vázszerkezetű, téglakitöltő falazatú, vb. földempallós, lapos tetős, bitumenes lemez fedésű épület.

A falak állnak, a tetőszigetelés rossz, az épület ázik, a leázásból adódóan fagykár látható a szerkezeten.

Véleményem szerint felújítása gazdaságtalan, elbontandó épület.

Műszaki állapota miatt értéket nem képvisel.

### Az alkalmazott számítási módszer

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása során egy értékelési módszert alkalmazok.

A piaci összehasonlító adatok elemzése tükrözi legpontosabban a kialakult ingatlanpiaci viszonyokat.

A hozamszámítás módszerét nem alkalmazom, mert értékelt ingatlan nincs bérbeadással hasznosítva, valamint hasonló adottságú ingatlanok bérleti díjáról nincs információm, ezért ezt a módszert nem használom.

A nettó pótlási költség számításának módszere nem alkalmazható, mert a területen álló építmények műszaki állapotuk miatt nem képviselnek értéket, a földterület értéke pedig piaci összehasonlító módszerrel határozható meg.

### Piaci összehasonlító adatok elemzése

jellemzők	ingatlan 1	ingatlan 2	ingatlan 3
adat forrása	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
postai irányítószám			
település	Kalocsa	Drágszél	Lajosmizse
pontos cím	ipari park	Drágszélpuszta	
helyrajzi szám	külterület	külterület	külterület
az ingatlan típusa	udvar, legelő	udvar, szántó	szántó, legelő
jellemzők	A volt repülőtér egy része, közmű nélkül.	Elbontott üres volt mezőgazdasági telephely.	Külterületi mezőgazdasági terület.
telek területe (m <sup>2</sup> )	8.1540	7.4841	35.4342
értékesítés éve			
eladási ár, Ft			
kínálati ár	100000000,0	90000000,0	372000000,0
környezeti korrekció			
piaci korrekció			
infrastruktúra korrekció		10%	
közműelláttság			
használati/alternatív hasznosítási korrekció		10%	
jogi, hatósági szabályozás miatti korrekció			
alapterületi korrekció	-20%	-20%	-10%
kínálati ár korrekció	-15%	-15%	-15%
fajlagos alapterületi ár (Ft./m <sup>2</sup> )	1226	1203	1050
korrigált fajlagos ár (Ft./m <sup>2</sup> )	797	1023	787
összesített fajlagos ár (Ft./m <sup>2</sup> )			869

Hasonló méretű és adottságú ingatlan értékesítéséről nincs információm, ezért a számítás során kínálati adatokat használtam Bács-Kiskun vármegye területéről.

Mindhárom ingatlan megközelítőleg hasonló adottságokkal rendelkezik mint értékelt ingatlan.

A kínálati adatok miatt -15%-os korrekciót alkalmaztam, mindhárom esetben a jelentősebb méretkülönbség miatt módosítottam, valamint egy ingatlannál a helyi elhelyezkedése és az abból adódó hasznosíthatóság miatt korrigáltam a számítás során.

Értékelt ingatlan becsült nettó forgalmi értéke:  $36.2204 \text{ m}^2 \times 869, - \text{ Ft/m}^2 = 314.755.276, - \text{ Ft}$

kerekítve: **315.000.000,- Ft**

**Hrsz.: 0108/5**

Értékelt földrészlet területe összesen: **84.6209 m<sup>2</sup>** 636,18 AK

A mellékelt tulajdoni lapon látható, hogy kivett „udvar, út, töltés,” és aranykorona értékkel rendelkező „legelő” művelési ágú részeket tartalmaz a terület.

Közműbekötéssel nem rendelkezik, elektromos és víz közműhálózat gerincvezetéke a terület déli szélétől kb. 500 m távolságra.

A terület található a volt repülőtér futópályájának északi szakasza kb. 1.100 – 1.200 m hosszúságban a mellette kétoldalt végigfutó szerviz vagy guruló úttal és az „ágas” kialakítású, ellipszis formájú helikopter leszálló és készenléti területekkel. Mindezek elrendezése jól látható a mellékelt térképmásolaton.

A terület szélei bokrokkal és kisebb faligetekkel benőtt, a futópálya és a két szervizút közötti terület sík füves legelő terület középnyvésű aljnövényzettel.

A futópálya, a szervizutak és a készenléti területek nagy teherbírású és kopásállóságú bazaltbetonból készültek.

A betonréteg 25 cm vastagságú, alatta 20-30 cm homokos kavics fagyvédő réteggel. A futópálya 5,00 m x 6,00 m = 30,00 m<sup>2</sup> táblákból áll, közöttük dilatációs hézaggal. Felülete a jobb tapadás érdekében rovátkolt.

A szerviz vagy guruló utak 12 m szélességűek, a burkolat vastagsága és rétegrendje megegyezik a futópálya anyagával annyi eltéréssel, hogy a felülete sima.

A készenléti területek a szervizutakról ágazódnak, a végüknél ellipszis alakban végződnek, a burkolat vastagsága és felülete megegyezik a szervizútéval.

Bazaltbeton burkolattal ellátott terület mérete **15.2887 m<sup>2</sup>**.

Értékelt ingatlan használaton kívül van. A futópálya déli, kalocsai-foktői részét sportrepülés céljából használják.

A futópálya és a többi bazaltbetonnal burkolt felület jó állapotú.

A dilatációs hézagokban fűfélék nőttek, a burkolt felületben kárt nem okoznak, a pályatestről sérülésmentesen eltávolíthatók.

### Az alkalmazott számítási módszer

Az ingatlan forgalmi értékének meghatározása során kettő értékelési módszert alkalmazok.

A piaci összehasonlító adatok elemzése tükrözi legpontosabban a kialakult ingatlanpiaci viszonyokat.

A hozamszámítás módszerét nem alkalmazom, mert értékelt ingatlan nincs bérbeadással hasznosítva, valamint hasonló adottságú ingatlanok bérleti díjáról nincs információm, ezért ezt a módszert nem használom.

A nettó pótlási költség számításának módszerét ellenőrzésként alkalmazom, mely esetben a földterület értékét piaci összehasonlító módszerrel határozom meg, a betonozott terület értékét az avulási értékkel csökkentett újraelőállítási költségéből.

### A becsült forgalmi érték megállapítása piaci összehasonlító módszer alkalmazásával:

jellemzők	ingatlan 1	ingatlan 2	ingatlan 3
adat forrása	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
postai irányítószám			
település	Kalocsa	Drágszél	Lajosmizse
pontos cím	ipari park	Drágszélpuszta	
helyrajzi szám	külterület	külterület	külterület
az ingatlan típusa	udvar, legelő	udvar, szántó	szántó, legelő
jellemzők	A volt repülőtér egy része, közmű nélkül.	Elbontott mezőgazdasági telephely.	Külterületi mezőgazdasági terület.
telek területe (m <sup>2</sup> )	8.1540	7.4841	35.4342
értékesítés éve			
eladási ár, Ft			
kínálati ár	100000000,0	90000000,0	372000000,0
környezeti korrekció			
piaci korrekció			
infrastruktúra korrekció		10%	
közműelláttság			
használati/alternatív hasznosítási korrekció	20%	20%	20%
jogi, hatósági szabályozás miatti korrekció			
alapterületi korrekció	-20%	-20%	
kínálati ár korrekció	-15%	-15%	-15%
fajlagos alapterületi ár (Ft./m <sup>2</sup> )	1226	1203	1050
korrigált fajlagos ár (Ft./m <sup>2</sup> )	1042	1143	1102
összesített fajlagos ár (Ft./m <sup>2</sup> )			1096

Hasonló méretű és adottságú ingatlan értékesítéséről nincs információm, ezért a számítás során kínálati adatokat használtam Bács-Kiskun vármegye területéről.

Mindhárom ingatlan külterületi ingatlan megközelítőleg hasonló adottságokkal.

A kínálati adatok miatt -15%-os korrekciót alkalmaztam, mindhárom esetben a jelentősebb méretkülönbözet, valamint egy ingatlannál a helyi elhelyezkedése miatt módosítottam.

A hasznosíthatóság esetén a meglévő nagy alapterületű bazaltbeton burkolat miatt korrigáltam a számítás során mindhárom ingatlannál.

Értékelt ingatlan becsült nettó forgalmi értéke:  $84.6209 \text{ m}^2 \times 1096,- \text{ Ft/m}^2 = 927.445.064,- \text{ Ft}$

kerekítve: **927.000.000,- Ft**

Költség alapú értékelési módszer:

Földterület értékének megállapítása piaci összehasonlító adatok alapján

jellemzők	ingatlan 1	ingatlan 2	ingatlan 3
adat forrása	ingatlan.com	ingatlan.com	ingatlan.com
postai irányítószám			
település	Kalocsa	Drágszél	Lajosmizse
pontos cím	ipari park	Drágszélpuszta	
helyrajzi szám	külterület	külterület	külterület
az ingatlan típusa	udvar, legelő	udvar, szántó	szántó, legelő
jellemzők	A volt repülőtér egy része, közmű nélkül.	Elbontott mezőgazdasági telephely.	Külterületi mezőgazdasági terület.
telek területe (m <sup>2</sup> )	8.1540	7.4841	35.4342
értékesítés éve			
eladási ár, Ft			
kínálati ár	100000000,0	90000000,0	372000000,0
környezeti korrekció			
piaci korrekció			
infrastruktúra korrekció		10%	
közműelláttság			
használati/alternatív hasznosítási korrekció		10%	
jogi, hatósági szabályozás miatti korrekció			
alapterületi korrekció	-20%	-20%	-10%
kínálati ár korrekció	-15%	-15%	-15%
fajlagos alapterületi ár (Ft./m <sup>2</sup> )	1226	1203	1050
korrigált fajlagos ár (Ft./m <sup>2</sup> )	797	1023	787
összesített fajlagos ár (Ft./m <sup>2</sup> )			869

Hasonló méretű és adottságú ingatlan értékesítéséről nincs információ, ezért a számítás során kínálati adatokat használtam Bács-Kiskun vármegye területéről.

Mindhárom ingatlan megközelítőleg hasonló adottságokkal rendelkezik mint értékelt ingatlan.

A kínálati adatok miatt -15%-os korrekciót alkalmaztam, mindhárom esetben a jelentősebb méretkülönbség miatt módosítottam, valamint egy ingatlannál a helyi elhelyezkedése és az abból adódó hasznosíthatóság miatt korrigáltam a számítás során.

Földterület becsült nettó forgalmi értéke:  $84.6209 \text{ m}^2 \times 869,- \text{ Ft/m}^2 = 735.355.621,- \text{ Ft}$

### Betonozott terület piaci értékének megállapítása nettó pótlási költséggel:

Az újraelőállítási költség megállapításánál az „Építőipari Költségbecslési Segédlet 2023” kiadvány adatait vettem figyelembe.

épület/épületrész/szint megnevezése	út		
épületrész/szint nettó alapterülete (m <sup>2</sup> )	15.2887		
fajlagos újraelőállítási/új pótlási költség (Ft./m <sup>2</sup> )	68 500		
fizikai, műszaki avultság (%)	-20%		
gazdasági, környezeti avultság (%)	-20%		
funkcionális, erkölcsi avultság (%)	-20%		
érték (Ft.)	4 189 103 800		
<b>összesített érték (Ft.)</b>			<b>4 189 103 800</b>

Az avulások során a burkolt terület kora, műszaki állapota és a környezet miatti hasznosíthatóság megváltozására tekintettel alkalmaztam meglátásom szerint megfelelő %-os korrekciókat.

Értékelt ingatlan becsült nettó forgalmi értéke az előzőek alapján a telekérték és a betonozott terület becsült piaci értékének az összege:

$$735.355.621,- \text{ Ft} + 4.189.103.800,- \text{ Ft} = 4.924.459.421,- \text{ Ft}$$

kerekítve: **4.924.000.000,- Ft**



6332 Uszód, külterület  
Hrsz.: 0108/1 Hrsz.: 0108/5

*Fényképmelléklet 2023. május 07.*



Hrsz.: 0108/1 területe, udvar



Hrsz.: 0108/1 területe, udvar



Hrsz.: 0108/1 területe, legelő



Hrsz.: 0108/1 területe, legelő



Hrsz.: 0108/1 területe, anyaggödör, töltés



Hrsz.: 0108/1 területe, anyaggödör



6332 Uszód, külterület  
Hrsz.: 0108/1 Hrsz.: 0108/5

*Fényképmelléklet 2023. május 07.*



Hrsz.: 0108/1 területe, anyaggödör, töltés



Hrsz.: 0108/1 területe, anyaggödör, töltés



Hrsz.: 0108/1 terület, épület I.



Hrsz.: 0108/1 terület, épület I.



Hrsz.: 0108/1 terület, I. épületbelső



Hrsz.: 0108/1 terület, épület II.

6332 Uszód, külterület  
Hrsz.: 0108/1 Hrsz.: 0108/5

*Fényképmelléklet 2023. május 07.*



Hrsz.: 0108/1 terület, épület III.



Hrsz.: 0108/1 terület, III. épületbelső



Hrsz.: 0108/5 futópálya



Hrsz.: 0108/5 futópálya



Hrsz.: 0108/5 futópálya vége



Hrsz.: 0108/5 gurulóút, szervízút

6332 Úszód, külterület  
Hrsz.: 0108/1 Hrsz.: 0108/5

*Fényképmelléklet 2023. május 07.*



Hrsz.: 0108/5 gurulóút



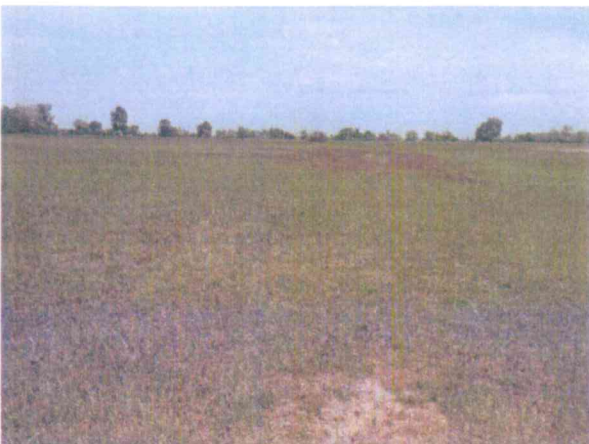
Hrsz.: 0108/5 volt helikopter leszállóhely



Hrsz.: 0108/5 futópálya dilatációs hézagaiból  
kinőtt növényzet



Hrsz.: 0108/5 gurulóút és a futópálya közötti  
legelő



Hrsz.: 0108/5 legelő



Hrsz.: 0108/5 legelő



Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal  
Kalocsa 6301 Kalocsa, Szent István út 1. Pf. 36.

Oldal: 1/1

**E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat**

Megrendelés szám: 859026/6/2023

2023.05.21

**USZÓD**

Szektor: 53

**Külterület**

**0108/1 helyrajzi szám**

**I. RÉSZ**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. alosztály adatok	
			k.fill.	ter. kat.jöv. ha m2 k.fill
a Kivett udvar	0	8.3068	0.00	
b Kivett árok	0	6851	0.00	
c Kivett anyaggyödör	0	2.7878	0.00	
d legelő	4	23.8941	146.25	
	5			22.7965 143.62
	5			1.0976 2.63
f Kivett anyaggyödör	0	5466	0.00	
A földrészlet összes területe:		36.2204	146.25	

2. bejegyző határozat: 39827/2/1997.07.16

A 0108 hrsz-ú ingatlan megosztva 0108/1-3 hrsz-ú ingatlanokra.

3. bejegyző határozat: 40657/2/2012.10.11

Járási mintatér ( d) alrészlet 4. min.o. legelőre).

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 39827/2/1997.07.16

jogcím: térités mentes átadás

jogállás: tulajdonos

név: KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT USZÓD

cím: 6332 USZÓD Árpád utca 9

**III. RÉSZ**

3. bejegyző határozat, érkezési idő: 32866/2/2018.03.13

Földminősítési mintatér elhelyezését biztosító használati jog

A "d" alrészletű, legelő művelési ágú, 4. min. osztályú járási mintatér vonatkozásában. A használati jogot a Bács-Kiskun Megyei Kormányhivatal ingatlanügyi hatósága útján gyakorolja.

jogosult:

név: MAGYAR ÁLLAM

cím : - -

Az E-hiteles tulajdoni lap 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**



Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal  
Kalocsa 6301 Kalocsa, Szent István út 1. Pf. 36.

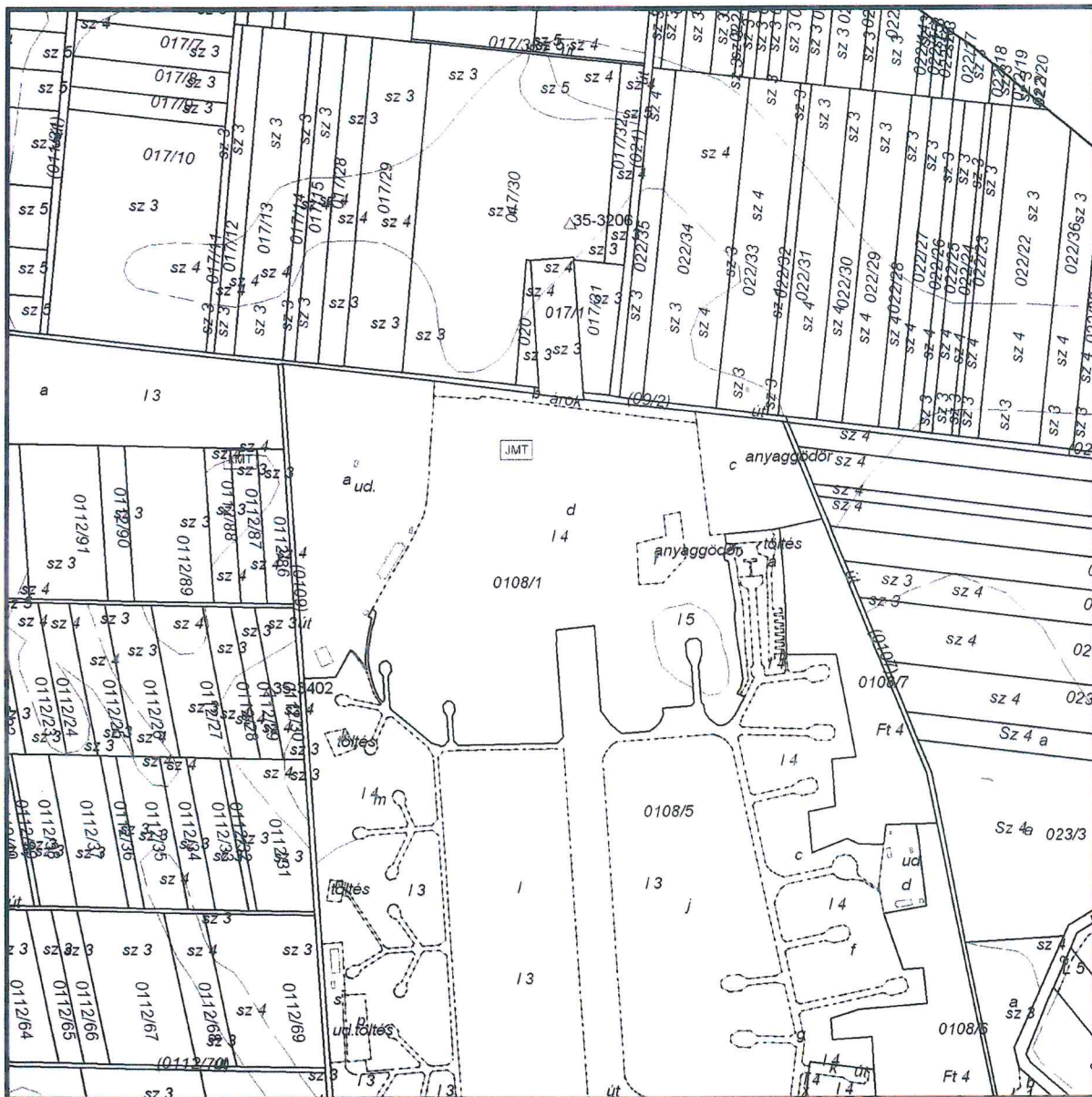
## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.05.21 15:05:11

Helyrajzi szám: USZÓD külterület 108/1

Megrendelés szám: 859037/6/2023

Méretarány: 1 : 10000



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!



Bács-Kiskun Vármegyei Kormányhivatal  
Kalocsa 6301 Kalocsa, Szent István út 1. Pf. 36.

Oldal: 1/2

**E-hiteles tulajdoni lap - szemle másolat**

Megrendelés szám: 859009/6/2023

2023.05.21

**USZÓD**

Szektor: 53

**Külterület**

**0108/5 helyrajzi szám**

**I. RÉSZ**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok művelési ág/kivett megnevezés/	min.o	terület ha m2	kat.t.jöv. k.fill.	alosztály adatok	
				ter. ha m2	kat.jöv k.fill
a Kivett töltés	0	6542	0.00		
b legelő	4	6587	4.15		
c legelő	4	4.0817	25.71		
d Kivett udvar	0	8298	0.00		
f legelő	4	3.9091	24.63		
g Kivett út	0	15.2887	0.00		
h legelő	3	8.7245	94.22		
j legelő	3	13.6547	147.47		
k Kivett töltés	0	1225	0.00		
l legelő	3	18.7544	202.55		
m legelő		9.2144	82.13		
	3			5.3519	57.80
	4			3.8625	24.33
n Kivett töltés	0	731	0.00		
p Kivett töltés	0	3491	0.00		
r legelő		7.5328	52.90		
	3			1.4493	15.65
	4			5.8075	36.59
	5			2760	0.66
s Kivett udvar	0	5051	0.00		
t legelő	3	491	0.53		
v legelő	3	1151	1.24		
x legelő	4	1039	0.65		
A földrészlet összes területe:		84.6209	636.18		

2. bejegyző határozat: 38941/2/2018.09.20

Az x) alrészlet 3. min.o. legelő beolvadt az x) alrészlet 4. min.o. legelő területébe.

**II. RÉSZ**

1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33633/4/2008.03.03

eredeti határozat: 39827/2/1997.07.16

jogcím: térités mentes átadás 39827/2/1997.07.16

jogállás: tulajdonos

név: KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT USZÓD

cím: 6332 USZÓD Árpád utca 9

**III. RÉSZ**

Folytatás a következő lapon

**E-hiteles tulajdoni lap- szemle másolat**

Megrendelés szám:859009/6/2023

2023.05.21

**USZÓD**

Szektor: 53

**Külterület**

**0108/5 helyrajzi szám**

---

**Folytatás az előző lapról**

**III. R É S Z**

---

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 33633/4/2008.03.03

Önálló szöveges bejegyzés a 0108/2 helyrajzi számú ingatlan megosztva 0108/4-0108/5 hrsz-re.

---

Az E-hiteles tulajdoni lap 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**

---



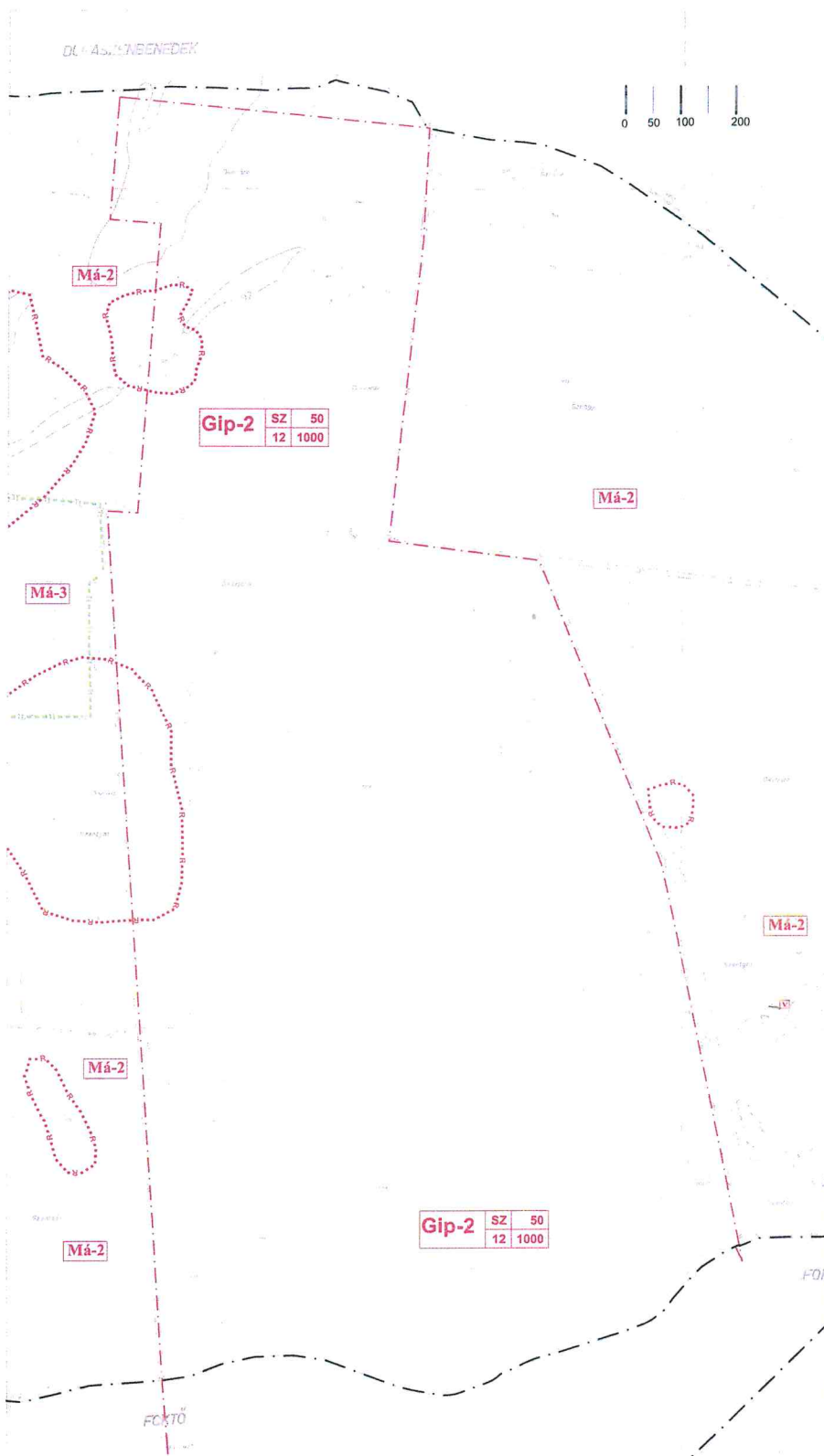




# USZÓD

Településrendezési terve

Repülőtér szabályozása m=1:4 000



ALTALÁNOS MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET ÖVEZETI AZONOSÍTÓ JELEI

- Má-2** Repülőtérrel összefüggésben védelmi övezet
- Má-3** Természetvédelmi övezet

ÉPÍTÉSI ÖVEZET AZONOSÍTÓ JELE (ipari terület általános építési övezetének jele)

- Gip-2** SZ 50, SZ 12 1000. Beépítési max. szabványok: Beépítéssűrűség max 50%; Kláépítható telek: min 1000m<sup>2</sup>; Építménymagasság max 12m

- Igazgatási terület határa
- - - - - Beépítésre szánt terület határa (egyidejűleg övezeti határ is)
- Vizgazdálkodási terület (együttel övezeti jel is)
- Régészeti lelőhely
- Természeti terület határa (együttel övezeti határ is)

2/2013.(I.30.) rendelet 3. melléklete

- S1 mBt
- S1 mBt
- S2 mBt
- S3 mBt