



**Forgalmi érték meghatározása**  
**Martfű Város Önkormányzata részére**  
a Martfű 083 helyrajzi számú ingatlanról



Készítette:

dr. Rendik Zoltán  
vagyonértékelő

Készült 3 példányban  
2 példány megbízói  
1 példány irattár

**BUDAPEST**  
**2023. szeptember 12.**



A.N.Z.S.Ó. 2001 Szolgáltató és Kereskedelmi Kft  
1134 Budapest, XIII. kerület, Angyalföldi út 30-32., földszint 2.  
tel.: +36 1 2364920; fax: +36 1 2364929; e-mail: anzso@anzso.hu



## TARTALOMJEGYZÉK

oldal

|                                                                                       |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK .....                                                             | 3  |
| 1. ELŐZMÉNYEK .....                                                                   | 4  |
| 2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE .....                                                     | 4  |
| 2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerértékelés módszere .....    | 4  |
| 2.2. A hozamszámításon alapuló értékelési módszer .....                               | 5  |
| 2.3. A költségalapú értékelés .....                                                   | 7  |
| 3. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK .....                                             | 8  |
| 3.1. A tulajdoni lap adatai .....                                                     | 8  |
| 3.2. Az ingatlan helyszíni adatai .....                                               | 10 |
| 4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS .....                                                            | 15 |
| 4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével .....       | 15 |
| 4.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel ..... | 16 |
| 4.3. Összesítő adatok .....                                                           | 16 |

## M E L L É K L E T E K

- Tulajdoni lap
- Térképmásolat
- Számítási mellékletek
- Fényképalbum

## ÖSSZEFOGLALÓ ADATOK

|               |                                 |
|---------------|---------------------------------|
| Megbízó neve: | Martfű Város Önkormányzata      |
| Megbízó címe: | 5435 Martfű Szent István tér 1. |

|                              |                                                                                                            |
|------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Megbízás célja:              | forgalmi érték meghatározása                                                                               |
| Értékelt jog:                | tulajdonjog                                                                                                |
| Értékelt tulajdoni hányad:   | 1/1                                                                                                        |
| Értékelt terület összesen:   | 10 ha 1755 m <sup>2</sup><br>a) legelő 9 ha 8523 m <sup>2</sup><br>b) fásított terület 3232 m <sup>2</sup> |
| Kataszteri tiszta jövedelem: | 89,44 AK<br>a) legelő 85,72 AK<br>b) fásított terület 3,72 AK                                              |
| Értékelés határnapja:        | 2023. szeptember 8.                                                                                        |

|                                                       |                                                                     |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|
| Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának forgalmi értéke: | <b>18.700.000 Ft, azaz<br/>tizennyolcmillió-hétszáz ezer forint</b> |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|

A termőföld tárgyi adómentes, értékesítését ÁFA nem terheli. A megállapított érték igény-, per- és tehermentes állapotra vonatkozik.

A fenti értékek a határnaptól számított maximum 365 napig érvényesek azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. A fentiekben meghatározott érvényességi időn túl a szakvélemény aktualizálása, illetve új szakértői vélemény készítése szükséges.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Jelen értékbecslés Martfű Város Önkormányzata megbízásából, Martfű Város Önkormányzata részére készült, írásos engedélyem nélkül semmilyen egyéb célú felhasználásához nem járulok hozzá.

A kapott dokumentumok és a helyszíni szemle alapján az ingatlan beazonosítható, a vizsgált ingatlan jogilag rendezettnek tekinthető.

A szakvéleményben ismertetett ingatlan helyszíni szemlén az alábbi vagyonértékelői jogosultsággal rendelkező személy vett részt:

|                   |                                                                             |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| dr. Rendik Zoltán | ingatlanvagyon-értékelő OKJ 54 3439 02 névjegyzéki<br>azonosító: 07021/2014 |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|

.....  
dr. Rendik Zoltán  
ügyvezető  
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

## 1. ELŐZMÉNYEK

Martfű Város Önkormányzata (5435 Martfű Szent István tér 1.) 2023. július 19-én bízott meg, hogy Martfű 083 helyrajzi számú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának értébecslését forgalmi értékének meghatározása céljából végezzem el.

A helyszíni szemle időpontja és az értékelés határnapja: 2023. szeptember 8.

A Megbízó az értékelés elvégzéséhez rendelkezésemre bocsátotta az alábbi dokumentumokat:

- az ingatlan 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap másolata;
- az ingatlan 30 napnál nem régebbi térképmásolata.

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk, a vagyoneértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. Önállóan bejártuk az ingatlant, annak állapotát fényképfelvételeken rögzítettük, az esetleges művelést befolyásoló létesítményeket, tereptárgyakat (pl. elektromos vezetékek, földmérési jel) feljegyeztük.

## 2. AZ ÉRTÉKBECSLÉS MÓDSZERE

### 2.1. Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszerértékelés módszere

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismertügyletek 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 ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a vizsgált ingatlannal. Minimálisan három tényadatot kell a számításokhoz 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. Ez az érték fajlagos érték, mely termőföld esetében általában egy hektár területre vonatkozik. Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték (Ft/ha) és az ingatlan mérete (ha) szorzataként kell megállapítani.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései:

- Az alaphalmaz kiválasztása: 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.

- Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése: Az elemzés során az értékelőnek az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan meg kell ismernie, és ezeket kell a tárgyi ingatlanhoz hozzámérni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani.
- Fajlagos alapérték meghatározása: Az elemzett összehasonlító adatokból kell az alapértéket meghatározni. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (hektárra) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok is alkalmazhatóak.
- Értékmódosító tényezők elemzése: A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történik. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vehető fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző.
- A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása: A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat fel kell tüntetni, és ha arra lehetőség van, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meg kell határozni. Az értékmódosító tényezők alapján kell módosítani a fajlagos alapértéket.
- Végző érték számítása a fajlagos érték és az alapul vett számítási egység szorzataként: Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként kell megállapítani.

Egyes esetekben, amikor megfelelő, az egész ingatlanra vonatkozó összehasonlító adat nem áll rendelkezésre, a fenti módszer ingatlan részenkénti alkalmazása külön-külön is megengedett. Az értékmódosító tényezők értékmódosító hatása a fajlagos alapérték 30 %-os mértékét csak kivételes esetben, legfeljebb az alapérték 50 %-ával haladhatja meg. Ilyenkor az értékelőt indokolási kötelezettség terheli.

## 2.2. A 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. Egy mezőgazdasági ingatlan értékét három, külön-külön értékelt tényező együttes összege határozza meg az alábbiak szerint:

$$Fé = Fté + Té + Éé$$

ahol

Fé: az ingatlan áfa nélküli forgalmi értéke (Ft)

Fté: a termőföld forgalmi értéke (Ft)

Té: a telepítmény áfa nélküli értéke (Ft)

Éé: az ingatlanon található felépítmény, pince (épületek, építmények, föld alatti raktár)  
ÁFA nélküli forgalmi értéke (Ft)

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

A termőföld forgalmi értékének meghatározására az alábbi képlet szolgál:

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

ahol

F<sub>té</sub>: a termőföld forgalmi értéke (Ft)

P<sub>j</sub>: a termőföld járadék jellegű jövedelme, melyet étkezési búza kg/AK egységben a Földművelésügyi Minisztérium 1997. július 20-ig megyei bontásban közzétesz. P<sub>j</sub> aktuális értékét az ingatlan saját AK értékének és a közzétett értéknek a szorzata adja (étkezési búza kg)

B: az ingatlan közvetlen környezetében jellemzőnek tekinthető, étkezési búza kg/AK haszonbérleti díj és az értékelt ingatlan saját aranykorona értékének szorzatából számított földhozadék (étkezési búza kg)

p: az étkezési búzának az értékbecslést megelőző évben kialakult hazai tőzsdei átlagára (Ft/kg)

i: tőkésítési kamatláb

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

A tőkésítési kamatláb mértékének meghatározásakor figyelembe kell venni a mezőgazdaság értékelést megelőző naptári évben számított átlagos jövedelmezőségét, valamint az egyes ágazatok jellemző tőkeigényét.

A termőföld forgalmi értékének (F<sub>té</sub>) a fentiek szerint számított értékét az alábbi ismérvek alapján korrigálni kell (az egyes ismérvek forgalmi értékre gyakorolt egyedi hatását százaléklábbal kell jellemezni, melyek előjelhelyesen összevont értéke megegyezik a „k” korrekciós tényezővel):

- alak, forma, területi méret,
- fekvés,

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

A termőföldön található, az üzemszerű művelést szolgáló azon épületek, építmények, pincék, amelyek rendeltetési céljuktól eltérően nem, vagy csak kényszer jelleggel használhatók, a forgalmi érték megállapítása során önálló értékkel nem vehetők figyelembe.

### 2.3. A költségalapú értékelés

A költségalapú értékelés lényege, hogy a vevő nem hajlandó többet fizetni az adott ingatlanért, mint egy olyan helyettesítő ingatlan előállítási értéke, amelynek hasznossága megegyezik az értékelt ingatlanéval.

A költségalapú érték meghatározása során az újraelőállítás értékéből a fizikai avulás, funkcionális avulás és gazdasági avulás figyelembevételével levonjuk az értékcsökkenést, majd ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét. Az újraelőállítási költség hasonló ingatlanok előállításának költsége folyó áron, amely hasonló anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek és munkaerő alkalmazásával valósul meg.

Ez a módszer földértékelés esetében általában az építési költség igényes kivett művelési ágú (vízelvezető árok, stb.) ingatlanok értékbecslése esetén szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

### 3. KIINDULÁSI ADATOK ÉS INFORMÁCIÓK

#### 3.1. A tulajdoni lap adatai

|                       |                                      |
|-----------------------|--------------------------------------|
| Tulajdoni lap dátuma: | 2023.07.03                           |
| Ingatlan címe:        | Martfű külterület 083 helyrajzi szám |
| Ingatlan fekvése:     | külterület                           |
| Helyrajzi száma:      | 083                                  |

##### I. rész

|                      |                                                                               |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Terület megnevezése: | a) legelő<br>b) fásított terület                                              |
| Területe:            | a) legelő 9 ha 8523 m <sup>2</sup><br>b) fásított terület 3232 m <sup>2</sup> |
| Széljegy tartalma:   | nincs                                                                         |

##### II. rész

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| <b>II/2.</b>      | 33367/2/1997.02.17          |
| Tulajdoni hányad: | 4906/14112                  |
| Jogcím:           | részarány kiadás            |
| Jogállás:         | tulajdonos                  |
| Jogosult neve:    | Füzfa Imre                  |
| Jogosult címe:    | 2131 Göd Sárgarigó utca 16. |

|                   |                             |
|-------------------|-----------------------------|
| <b>II/6.</b>      | 38932/4/1997.05.05          |
| Tulajdoni hányad: | 1205/14112                  |
| Jogcím:           | adásvétel                   |
| Jogállás:         | tulajdonos                  |
| Jogosult neve:    | Füzfa Imre                  |
| Jogosult címe:    | 2131 Göd Sárgarigó utca 16. |

|                   |                                      |
|-------------------|--------------------------------------|
| <b>II/9.</b>      | 34121/2/2021.02.17                   |
| Tulajdoni hányad: | 3679/14112                           |
| Jogcím:           | osztályos egyezségen alapuló öröklés |
| Jogállás:         | tulajdonos                           |
| Jogosult neve:    | Kiss Zoltán                          |
| Jogosult címe:    | 1213 Budapest Badacsonyi út 35.      |

|                   |                  |
|-------------------|------------------|
| <b>II/10.</b>     | 49704/2021.12.23 |
| Tulajdoni hányad: | 4322/14112       |
| Jogcím:           | adásvétel        |
| Jogállás:         | tulajdonos       |

|                |                                |
|----------------|--------------------------------|
| Jogosult neve: | Martfű Város Önkormányzata     |
| Jogosult címe: | 5435 Martfű Szent István tér 1 |

**III. rész**

|                                                                                                                        |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>III/2.</b>                                                                                                          | 42197/2003.05.22 |
| Önálló szöveges bejegyzés digitális alaptérkép érvénybe léptetésével térképszelvéyszám és terület változás átvezetése. |                  |

|                                                 |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|
| <b>III/3.</b>                                   | 10411/2007.07.20 |
| Önálló szöveges bejegyzés művelési ág változás. |                  |

|                                                                      |                                                   |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>III/4.</b>                                                        | 52990/2008.11.11                                  |
| Vezetékjog<br>22 kV-os közcélú légvezetékre 2511 m <sup>2</sup> -re. |                                                   |
| Jogosult neve:                                                       | OPUS Titász Áramhálózati Zrt. törzsszám: 10750036 |
| Jogosult címe:                                                       | 4024 Debrecen Kossuth Lajos utca 41.              |

|                                                                      |                                                   |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>III/5.</b>                                                        | 46386/2009/2009.07.21                             |
| Vezetékjog<br>22 kV-os közcélú légvezetékre 5410 m <sup>2</sup> -re. |                                                   |
| Jogosult neve:                                                       | OPUS Titász Áramhálózati Zrt. törzsszám: 10750036 |
| Jogosult címe:                                                       | 4024 Debrecen Kossuth Lajos utca 41.              |

|                                                                      |                                                   |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>III/6.</b>                                                        | 46114/2/2009                                      |
| Vezetékjog<br>22 kV-os közcélú légvezetékre 1376 m <sup>2</sup> -re. |                                                   |
| Jogosult neve:                                                       | OPUS Titász Áramhálózati Zrt. törzsszám: 10750036 |
| Jogosult címe:                                                       | 4024 Debrecen Kossuth Lajos utca 41.              |

|                                                                      |                                                   |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <b>III/7.</b>                                                        | 39640/2010/2010.05.17                             |
| Vezetékjog<br>22 kV-os közcélú légvezetékre 2061 m <sup>2</sup> -re. |                                                   |
| Jogosult neve:                                                       | OPUS Titász Áramhálózati Zrt. törzsszám: 10750036 |
| Jogosult címe:                                                       | 4024 Debrecen Kossuth Lajos utca 41.              |

|                                                 |                  |
|-------------------------------------------------|------------------|
| <b>III/8.</b>                                   | 16249/2021.09.28 |
| Önálló szöveges bejegyzés művelési ág változás. |                  |

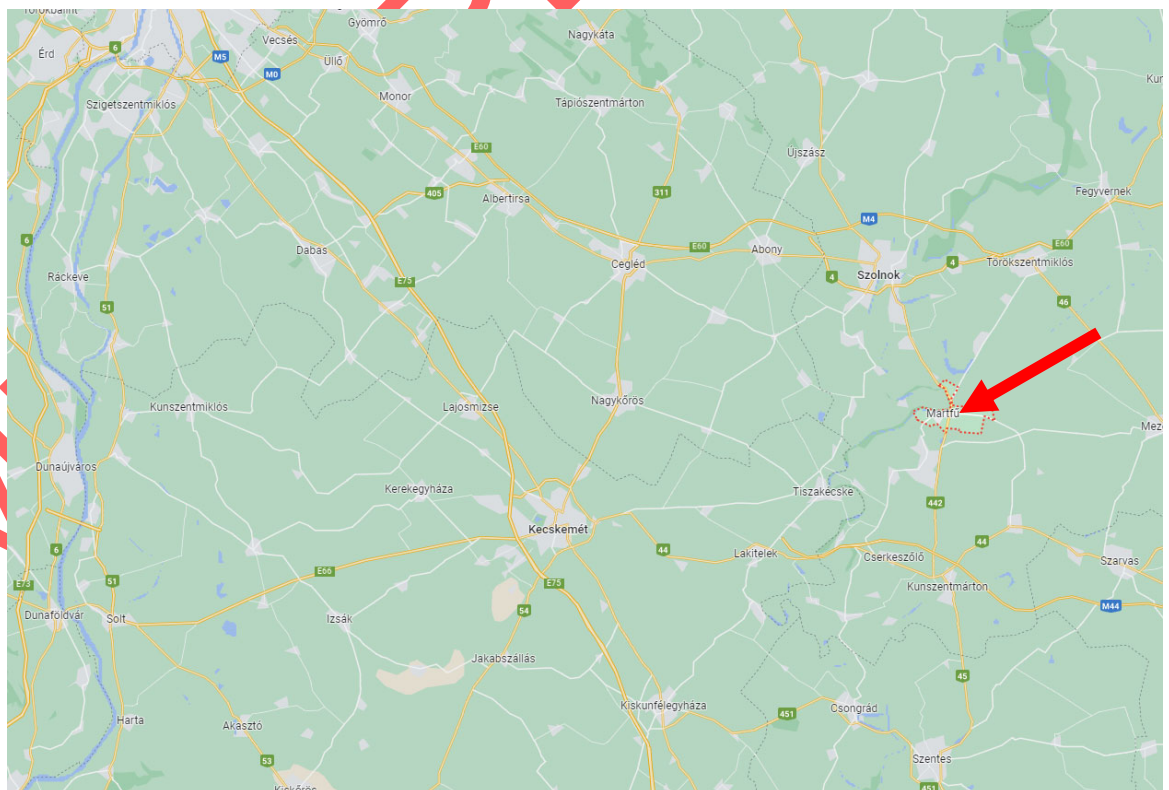
A tulajdoni lapon bejegyzett vezetékjog tartalmával kapcsolatosan részletesebb tájékoztatást nem kaptunk, feltételezzük, hogy az ingatlan használatát, értékesíthetőségét nem zavarja a közműellátás biztosítása érdekében bejegyzett vezetékjog, emiatt értékcsökkenés alkalmazása nem indokolt.

### 3.2. Az ingatlan helyszíni adatai

#### *A település elhelyezkedése*

Az Alföld középső, a régió nyugati és a vármegye délnyugati részén található. A vármegye székhelyétől, Szolnoktól kb. 18 km-re, Budapesttől kb. 120 km-re fekszik. Szomszédos települések: Tiszafeöldvár (dél felé, kb. 6 km), Mezőhé (kelet felé, kb. 10 km), Kengyel (északkelet felé, kb. 10 km), Rákócziújfalu (északnyugat felé, kb. 10 km), illetve a Tisza jobb partján Veszény. Természetföldrajzilag az Alföld Közép-Tisza-vidék középtájának Szolnok-Túrisík nevű kistáján fekszik, a Tisza folyó egyik nagy kanyarulatánál, annak bal partján. A város legfontosabb közúti megközelítési útvonala a 442-es főút, amely Szolnok és Kunszentmárton (illetve a 4-es és 44-es főutak) felé biztosít összeköttetést. (A jövőben várható a 442-es főút Martfű és Szolnok közötti szakaszán elkerülő út építése is.) A környező települések közül Mezőhékkel és Öcsöddel a 4627-es, Törökszentmiklóssal a 4629-es, Tiszafeöldvárral és Cserkeszőlővel pedig a 4633-as utak kapcsolják össze – a 4629-es a város északi részén, a két másik pedig a helyi vasútállomás délnyugati szélénél található körforgalomban csatlakozik a 442-es főúthoz, utóbbi korábban annak régi nyomvonala volt. Szolnokkal kerékpárút köti össze Martfűt.

Martfű országon belüli elhelyezkedése:



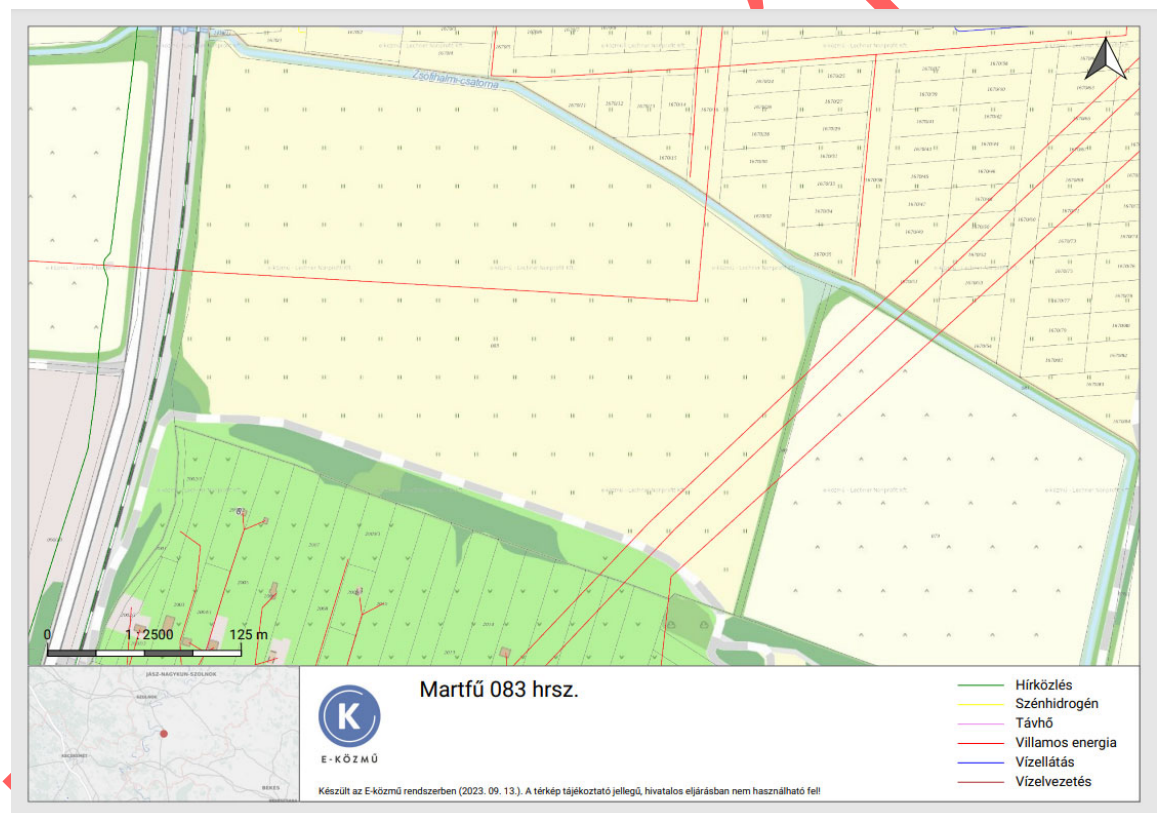
#### *Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése, alakja, domborzati viszonyai*

Az értékelte ingatlan Martfű város keleti részén, kül- és belterület határán helyezkedik el. Északról

lakóövezet, illetve a Zsófiahalmi-csatorna határolja, délről a Zsófia dűlő – halom, nyugatról vasúti nyomvonal, keletről beépítetlen terület. Az értékelt ingatlan torzított téglalap alakú, művelés alatt jelenleg nem álló termőföld. Az ingatlan kisebb alrészlete fásított terület besorolású, de ennek az alrészletnek a területe elhanyagolható a szántó területéhez képest. Felépítmény a telken nem található, az ingatlan felszíne sík, kerítetlen.

### **Infrastrukturális ellátottság**

Az érintett település minden infrastruktúrával ellátott, a közintézmények a település központjában megtalálhatóak. Az értékelt ingatlan közműellátottságára vonatkozó adatokat az alábbi térkép szemlélteti:



### **Helyi építési szabályzat és övezeti besorolás**

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-Testületének 7/2006. (IV.27.) számú rendelete alapján az értékelt ingatlan M<sub>áksz</sub> jelű övezetbe sorolt (kiváló termőhelyi adottságú szántóterület).

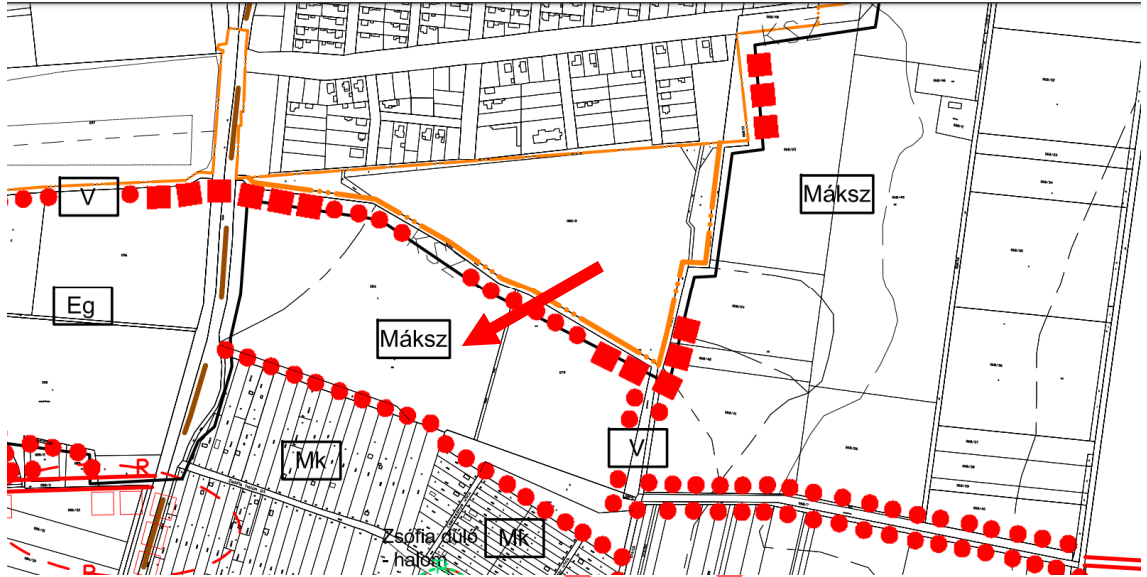
#### **C. Általános mezőgazdasági terület – Kiváló termőhelyi adottságú szántóterület övezete**

(7) M<sub>áksz</sub> – jelű övezet: Martfűn a kiváló termőhelyi adottságú szántóterület.

- Az övezet területe Megyei Övezet által érintett terület.
- A kiváló termőhelyi adottságú szántó területe a nagytáblás, intenzív mezőgazdasági művelés területe, ahol a földvédelem szempontjából a nagytáblás rendszer nem bontható meg, a terület nem parcellázható fel.

c) Az övezet területén a birtokközpont nem alakítható ki, építés csak a 30 000 m<sup>2</sup>-t meghaladó nagyságú telken lehetséges.

d) Az övezetben a szántó művelési ág nem változtatható meg.



### *Hazai termőföld árak helyzetelemzése*

A Központi Statisztikai Hivatal (KSH) legfrissebb adatai alapján a 2009-től 2021-ig tartó időszakban mintegy 3,8-szorosára nőtt a szántó besorolású termőföldek átlagára, míg a bérleti díjuk több mint 2,8-szorosára emelkedett. A legdurvább áremelkedés a gyepek, szántók és gyümölcsösök földforgalmi átlagárában és éves bérleti díjában volt megfigyelhető. Ha a 2020 és 2021 közötti drágulást nézzük, akkor a földforgalmi átlagárak tekintetében az erdők, a gyepek és a szőlők ára emelkedett a legjobban, a bérleti díjak esetében pedig a szántók, a szőlők és a gyepek drágultak meg a leginkább. 2021-ben az előző két évet is meghaladó ütemben folytatódott a termőföldek árak emelkedése Magyarországon. A mező- és erdőgazdasági területek ára átlagosan 10%-kal haladta meg az egy évvel korábbit. A legjelentősebb művelési ág, a szántó átlagára 1,9 millió forint volt hektáronként. A földbérleti díjak emelkedése sem állt meg: 2021-ben egy hektár szántót az előző évinél 13%-kal többért, 72 700 forintért lehetett bérbe venni - derült ki a Központi Statisztikai Hivatal (KSH) legfrissebb, "Termőföldárak és bérleti díjak, 2021" című kiadványából.

Amint az a Nemzeti Adó- és Vámhivatal (NAV) ingatlanforgalmi adatbázisának adatait feldolgozó 2022-es OTP Termőföld Értéktérképéből kiderült, a termőföldek immáron évtizedes távlatban is töretlen áremelkedésének főbb okai lényegében nem változtak.

Ezek közé tartozik a növénytermesztés átlagosnál magasabb jövedelmezősége, a területalapú támogatások nagysága, a termőföld legalább öt éves haszonbérbe adásából származó jövedelem adómentessége, a sokéves átlagot meghaladó termény árak, valamint a viszonylag kedvezőnek

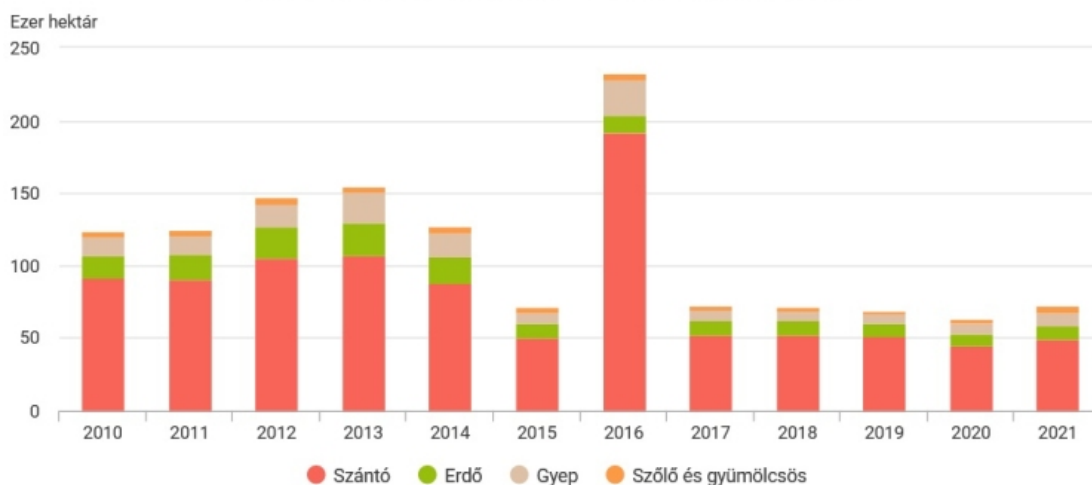
mondható kamatkörnyezet, stabil forráskínálat a termőföld vásárlásához és a bankok változatlanul magas agrár-aktivitása.

A KSH adatai alapján a tavalyi év során mintegy 14%-kal nagyobb termőföldterület értékesítettek, mint az előző évben. 2021-ben az mező- és erdőgazdasági hasznosítású területek 1,1%-a, összesen 72 ezer hektár cserélt gazdát. Ez megközelíti a 2017. évi értékesítés volumenét, amely azóta minden évben mérséklődött, egészen 2020-ig. A termőföldárak és az értékesített terület együttes emelkedése 16%-kal magasabb forgalmi értéket eredményezett az egy évvel korábbinál. A korábbi évekhez hasonlóan az összes értékesített terület döntő részét, összesen 68%-át a szántók, 14%-át az erdők, 13%-át gyepek, 5%-át pedig szőlők és gyümölcsösök tették ki. A szántó részesedése az értékesített területeken belül kismértékben csökkent, míg a többi művelési ágé nőtt az előző évhez képest. Szőlőből és gyümölcsösből 33%-kal, gyeptől 31%-kal, erdőből pedig mintegy 26%-kal nagyobb területet adtak el, mint 2020-ban. Szántóból összességében 7,5%-kal értékesítettek többet a tavalyi év során, mint egy esztendővel korábban.

A termőföldek földforgalmi átlagárjai jócskán megnöttek a 2009 és 2021 közötti időszakban. A legnagyobb drágulás a gyepek árában volt megfigyelhető, amelyek 3,97-szeresére emelkedtek. Ezt követi a szántók 3,8-szoros, illetve a gyümölcsösök 3,66-szoros áremelkedése. 2021-ben a mező- és erdőgazdasági területek ára átlagosan 10%-kal haladta meg a 2020-as évit, és az áremelkedés minden művelési ágat érintett. A szántók átlagára a 2020. évvel megegyező mértékben, 8,8%-kal emelkedett, így egy hektár átlagosan 1,9 millió (1869800) forintba került. A legnagyobb mértékben az erdők és a gyepek ára nőtt meg: az előbbiektől hektárja 914,9 ezer forintba kerül, ami 14,9%-kal magasabb az előző évinél, míg az utóbbiak hektárjáért 961,2 ezer forintot kérnek el, ami 14,8%-kal magasabb az egy évvel korábbiaknál.

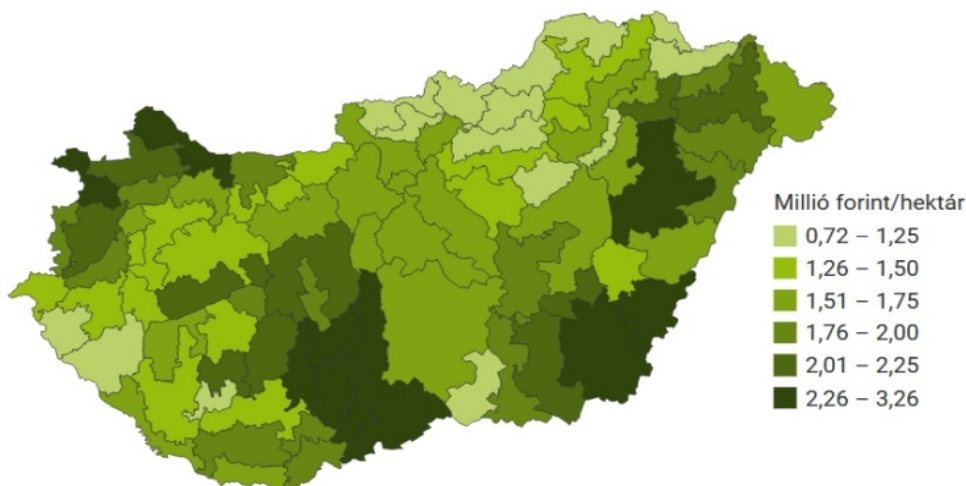
Pest megyét figyelmen kívül hagyva, 2021-ben Baranya, Békés, Somogy és Vas megye kivételével minden megyében nőtt az értékesített terület az előző évhez képest. A forgalomnövekedés Veszprém megyében (+46%), Heves (+46%), Győr-Moson-Sopron (+27%) és Borsod-Abaúj-Zemplén megyében (+25%) volt a legjelentősebb 2020-hoz képest. Az értékesített terület nagysága Baranya (-23%) és Somogy megyében (-11%) csökkent leginkább.

**Az értékesített terület nagyságának alakulása művelési áganként**



Az értékesített szántó átlagára 2021-ben megyei összehasonlításban Békés, Hajdú-Bihar, Tolna, Győr-Moson-Sopron és Fejér megyében volt a legmagasabb (2,0-2,5 millió forint/hektár), Borsod-Abaúj-Zemplén, Heves, Nógrád és Zala megyében a legalacsonyabb (1,2-1,3 millió forint/hektár), a többi megyében 1,5-2,0 millió forint/hektár között alakult. A legmagasabb járási szántóátlagarak Hajdú-Bihar megyében voltak: a Hajdúszoboszlói járásban 4,2, a Hajdúböszörményi és a Debreceni járásban 3,4 millió forint volt.

**A szántóátlagár mezőgazdasági mikrokörzetenként, 2021**



A mikrokörzetek a mezőgazdasági tájkörzetrendszer legalsó szintjét képezik, a megyén belül a természeti adottságok, döntően a föld termőképessége alapján körülhatárolt, e szempontok szerint viszonylag homogén területi egységek. Az ország egész területét lefedő 82 darab mikrokörzet közül 2021-ben a Hajdú-Bihar megyei Hajdúság nagyon jó adottságú szántóinak az átlagára volt a legmagasabb (3,3 millió forint/hektár), ettől jóval elmaradnak ugyanebben a megyében a rosszabb adottságú Bihar- Sárrét, Tisza mellék, Nyírség-Erdőpuszták szántóátlagárai (1,6-1,8 millió forint/hektár). Békés megyében kétszer annyi, Csongrád-Csanád és Somogy megyében

közel 1 millió forinttal több volt a jobb adottságú tájkozterek (Békési síkság, Maros-Körös köze, Mezőföld III, Kapos völgye) szántóátlagára, mint a gyengébb adottságúaké (Szeghalomi körzet, Csongrádi homokhát, Zselicség).

#### 4. ÉRTÉKMEGÁLLAPÍTÁS

A forgalmi érték meghatározása során az óvatos becslés elvének alkalmazásával különböző kockázati tényezőket figyelembe véve állapítom meg az értéket. A forgalmi érték meghatározása során az ingatlan csak olyan adottságai vehetők figyelembe, amelyek az értékelés időpontjában megvannak, várhatóan hosszabb távon fennállnak, és az ingatlannal való szabályszerű gazdálkodás és használat mellett bármely tulajdonost megilletnek. Ez a megközelítés az óvatos becslés elvének alkalmazását feltételezi.

##### 4.1. Forgalmi érték meghatározása piaci összehasonlító adatok elemzésével

Az összehasonlító számításnál felhasznált összehasonlító adatok kormányrendelet alapján közzétett adásvételi szerződések és hirdetmények adatbázisából (forrás: [www.magyarorszag.hu](http://www.magyarorszag.hu)) származnak. Az oldalakon fellelhető adatok nyilvánosak, a 16/2002. (II. 18.) kormányrendelet alapján kifüggesztésre kerültek, közzétételük nem sért sem üzleti-, sem magántitkot. A dokumentumok hitelessége a forrásintézményeknél iktatószám alapján ellenőrizhető.

A hirdetmények kötött árakat tartalmaznak, alku kizárásával. Az adatbázisból kizártam a már két évnél régebbi szerződéseket, valamint az átlagos értékektől szélsőségesen eltérő adatokat. Az így létrehozott adatokból kiválasztottam azokat, melyek az adott ingatlan jellemző tulajdonságaival hasonlóak területi elhelyezkedés, művelési ág, fajlagos aranykorona érték, méret tekintetében.

Az alaphalmazból kiválasztott, a helyi viszonyokat leginkább tükröző releváns alapadatok szolgáltatják a forgalmi érték meghatározás alapját. A kiválasztott adatokat az adott ingatlanon a mezőgazdasági termelést leginkább meghatározó – ezáltal a jövedelemtermelő gazdálkodást befolyásoló - értékmódosító tényezőkkel korrigálva határoztam meg az értékelt ingatlan forgalmi értékét.

Az alkalmazott páros összehasonlító módszer a piaci összehasonlító módszereken belül a legpontosabb érték meghatározást teszi lehetővé.

A részletes értékelést és annak eredményét a mellékletben csatolt táblázat tartalmazza. Az első összehasonlító adat esetében az eltérő AK érték és eltérő művelési ág -30% feletti korrekció használatát indokolta. Ennek eredményeképpen az értékelt ingatlan forgalmi értékét piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével

17.800.000 Ft-ban, azaz tizenhétmillió-nyolcszázezer forintban

határoztam meg.

## 4.2. Forgalmi érték meghatározása hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel

A termőföld járulék jellegű jövedelmét a megyeátlagból kiindulva (30,7 kg étkezési búza/aranykorona), az ingatlan környezetében jellemzőnek tekinthető haszonbérleti díjat, az étkezési búzának az aktuális piaci árát ~ 82 Ft/kg (forrás: AKI Piaci Árinformációs Rendszere 2023. aktuális adat), a tőkésítési kamatláb mértékét 5,00 % értéken vettem figyelembe az alábbi build-up módszerrel levezett tőkésítési/diszkontráta levezetése alapján:

|                                                                                |                                    |        |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|--------|
| kockázatmentes kamatláb: 10 éves futamidejű<br>állampapírok referencia hozama: |                                    | 8,55%  |
| kockázati felár                                                                | ország kockázati ráta:             | 0,20%  |
|                                                                                | inflációs ráta:                    | 0,20%  |
|                                                                                | szektorkockázati ráta:             | 0,10%  |
|                                                                                | régió kockázati ráta:              | 0,10%  |
|                                                                                | vállalkozás specifikus kockázatok: | 0,25%  |
|                                                                                | egyéb kockázati ráta:              | 0,00 % |
| összesen:                                                                      |                                    | 9,40%  |
| várható értékváltozás tényezője:                                               |                                    | -4,40% |
| diszkont tényező:                                                              |                                    | 5,00%  |

A hozamszámításon alapuló módszer segítségével megállapított értékeket a mellékletben csatolt számítási táblázat tartalmazza.

Ennek eredményeképpen az értékelt ingatlan forgalmi értékét hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel kerekítve

18.900.000 Ft-ban, azaz tizennyolcmillió-kilencszázezer forintban

határoztam meg. Ezt a módszert a piaci alapú számított érték ellenőrzése céljából alkalmaztam.

## 4.3. Összesítő adatok

Az ingatlanok reális forgalmi értékét – tekintettel funkciójára és földrajzi elhelyezkedésére – legjobban a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló meghatározott érték reprezentálja. A hozamszámításon alapuló módszer a piaci összehasonlító módszerrel meghatározott érték ellenőrzését szolgálja.

|                                                          |                                                                    |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Az ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának<br>forgalmi értéke: | <b>18.700.000 Ft, azaz<br/>tizennyolcmillió-hétszázezer forint</b> |
|----------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------|

Előrejelzés az ingatlanpiac változásaira: A termőföld-piacra várhatóan hatása lesz, hogy a Magyar Állam 2023. júniusában megkezdi a tulajdonába és a Nemzeti Földügyi Központ tulajdonosi joggyakorlásába tartozó 10 ha feletti földrészek nyilvános árverés útján történő értékesítését. Az árverések keretében mintegy 22 ezer hektár állami földterület kerül meghirdetésre, több ütemben. Az árverésen értékesítésre kerülő földrészlet vonatkozásában az államot a szerződés megkötésétől számított 20 éves időtartamra – a szerződés szerinti vételáron – visszavásárlási jog illeti meg.

Az inflációs környezet a megtakarítások értékállóságának megőrzésére tekintettel ugyancsak

élénkítheti a termőföldforgalmat és a kereslet növekedése tovább hajthatja az árakat. A termőföldpiacra ugyancsak hatása van a 2023-tól új szabályok szerint működő EU-s támogatási ciklusnak. Közép- és hosszabb távon pedig a generációváltás miatti földforgalom erősödése várható.

Figyelembe vett értékesítési időtartam: 180 nap

## 5. MEGJEGYZÉSEK

- 5.1. Az Értékelési Bizonyítvány csak a megbízásban rögzített célra használható. Egyes részeinek, illetve adatainak szöveggörnyezeten kívüli felhasználása tilos. Más célú felhasználása, illetve publikálása kizárólag a Megbízó és Megbízott együttes hozzájárulásával megengedett.
- 5.2. Az értékelés adatait és végösszegét az értékelés fordulónapjára vonatkozóan határoztam meg és az értékelés fordulónapjától számított 180 napig érvényesek.
- 5.3. Az értékelés tárgyát képező ingatlannal kapcsolatban semmilyen érdekeltségem nem volt és jelenleg sincs, továbbá semmilyen személyes érdekeltség nem fűz egyetlen személyhez sem, amely az ingatlanhoz kapcsolódó bármely tevékenységből részesül.
- 5.4. A megbízási díj nem függvénye az általam meghatározott forgalmi értéknek.
- 5.5. Az értékelési szakvéleményben közölt adatok és elemzések a 54/1997. FM rendelettel összhangban vannak, annak formailag és tartalmilag megfelelnek, megállapításaim és véleményem a valóságnak megfelelnek és korrektek.
- 5.6. Az értékelési szakvéleményben meghatározott forgalmi érték csak a mellékletben szereplő tulajdoni lapon szereplő adatokkal megegyező, hiteles tulajdoni lap bemutatásával és térképmásolattal együtt érvényes.
- 5.7. Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

Budapest, 2023. szeptember 12.

.....  
dr. Rendik Zoltán  
ügyvezető  
A.N.Z.S.Ó. 2001 Kft.

# PIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA PIACI ÖSSZEHASONLÍTÓ ADATOK ELEMZÉSÉNEK ÉRTÉKELÉSI MÓDSZERÉVEL

|                                  | vizsgált ingatlan        | 1. összehasonlító | 2. összehasonlító | 3. összehasonlító |
|----------------------------------|--------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Település                        | Martfű                   | Martfű            | Tiszaöldvár       | Tiszaöldvár       |
| Helyrajzi szám                   | 083                      | 068/31            | 038/10            | 0143/10           |
| Időpont                          | 2023. szeptember         | 2023. július      | 2023. július      | 2022. július      |
| Művelési ág                      | legelő, fásított terület | szántó, erdő      | szántó            | szántó, erdő      |
| Terület                          | 10,1755 ha               | 4,5059 ha         | 6,0098 ha         | 3,5439 ha         |
| Kat. jövedelem                   | 89,44 AK                 | 152,85 AK         | 213,82 AK         | 85,19 AK          |
| Fajlagos kat. jöv.               | 8,79 AK/ha               | 33,92 AK/ha       | 35,58 AK/ha       | 24,04 AK/ha       |
| Átlagos minőségi o.              | 1,97 min. oszt.          | 1,96 min. oszt.   | 1,74 min. oszt.   | 2,96 min. oszt.   |
| Adásvételi érték                 |                          | 13 500 000 Ft     | 17 800 000 Ft     | 6 815 000 Ft      |
| Fajlagos forgalmi érték          |                          | 2 996 072 Ft/ha   | 2 961 829 Ft/ha   | 1 923 023 Ft/ha   |
| Értékmódosító tényezők           |                          |                   |                   |                   |
| településen belüli elhelyezkedés | 0 %                      | 10 %              | 10 %              |                   |
| megközelíthetőség                | 0 %                      | 0 %               | 0 %               |                   |
| domborzat, lejtés                | 0 %                      | 0 %               | 0 %               |                   |
| tábla alak, méret                | 0 %                      | 0 %               | 0 %               |                   |
| átlagos minőségi osztály         | 0 %                      | -5 %              | 10 %              |                   |
| AK érték korrekció               | -10 %                    | -10 %             | -5 %              |                   |
| eltérő művelési ág               | -30 %                    | -30 %             | -30 %             |                   |
| fásított terület faállománya     | 0 %                      | 5 %               | 0 %               |                   |
| Értékmódosítás összesen          | -40 %                    | -30 %             | -15 %             |                   |
| Korrigált fajlagos érték         |                          | 1 797 643 Ft/ha   | 2 073 280 Ft/ha   | 1 634 569 Ft/ha   |

A felhasznált összehasonlító adatok az értékelt ingatlan fekvése szerinti, illetve annak környezetében lévő településeken lévő, a [www.magyarorszag.hu](http://www.magyarorszag.hu) kormányzati weblapon szereplő, helyrajzi és hirdtemény szám alapján beazonosítható, hivatalos hirdtemények közül kerültek kiválasztásra. Az itt szereplő meghirdetett adásvételi árakat a „helyben szokásos” piaci árszinten képzik, figyelembe véve a helyi adottságokat.

## FORGALMI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA

|                                                                                                      |                 |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|
| Az értékelt ingatlan fajlagos forgalmi értéke:                                                       | 1 835 164 Ft/ha |
| Az értékelt ingatlan forgalmi értéke piaci összehasonlító adatok elemzésének értékelési módszerével: | 18 700 000 Ft   |

**PIACI ÉRTÉK MEGHATÁROZÁSA HOZAMSZÁMÍTÁSON ALAPULÓ ÉRTÉKELESI MÓDSZERREL**

|                                                                                                  |                                         |                      |                       |          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|----------------------|-----------------------|----------|
|                                                                                                  | <b>Martfű</b>                           | <b>083</b>           |                       |          |
| Vármegyeátlag                                                                                    |                                         | Jász-Nagykun-Szolnok | étkezési búza (kg/Ak) | 30,7     |
| Fajlagos földérték                                                                               |                                         | 8,79                 | AK/ha                 | 89,44 AK |
| Földbérleti díj                                                                                  |                                         | 50                   | kg búza/Ak            |          |
| FVM szerinti étkezési búzaár                                                                     |                                         | 82,00                | Ft/kg                 |          |
| Tőkésítési kamatláb                                                                              |                                         | 5,00                 | %                     |          |
| Adott vármegye, adott földminőséghez tartozó potenciális hozadéka-járadék jellegű jövedelem (Pj) |                                         | 270                  | kg búza/ha            |          |
| Környezetben kialakult földbérleti díj (B) megállapítása                                         |                                         | 439                  | kg búza/ ha           |          |
| A földtőkeérték (FTÉ) meghatározása:                                                             | FTÉ= FH* FVM szerinti étkezési búzaár/i |                      |                       |          |
|                                                                                                  |                                         | 581 652              | Ft/ha                 |          |

| Korrektíós tényező                    | Alsó határ | Felső határ | Korrektíó értéke |
|---------------------------------------|------------|-------------|------------------|
| alak, forma, területi méret           | -10        | 10          | 5 %              |
| fekvés                                | -80        | 250         | 100 %            |
| földrajzi elhelyezkedés               | -80        | 250         | 120 %            |
| megközelíthetőség                     | -30        | 25          | 5 %              |
| útvizonyok                            | -30        | 25          | 5 %              |
| domborzat és lejtésviszonyok          | -30        | 0           | %                |
| vízjárás rendezettsége                | -20        | 50          | -10 %            |
| művelést gátló tereptárgyak           | -15        | 0           | %                |
| esztétikai benyomás                   | -10        | 10          | %                |
| szokásost meghaladó fagy-,jég-,vadkár | -70        | 5           | %                |
| öntözés,öntözhetőség                  | -20        | 20          | %                |
| kerítettség                           | 0          | 15          | %                |
| üzemszerű művelést szolg. építmények  | 0          | 100         | %                |
| gazdasági környezet                   | -25        | 25          | %                |
| megélhetési, kereseti viszonyok       | -20        | 20          | %                |
| a föld művelése iránti hajlandóság    | -20        | 20          | %                |
| demográfiai viszonyok                 | -15        | 15          | %                |
| tápanyag-gazdálkodás                  | -10        | 10          | %                |
| kultúrállapot                         | -10        | 10          | %                |
| környezeti szennyezettség             | -10        | 10          | %                |
| a földterület természeti védettsége   | -15        | 0           | %                |
| átjárási szolgalmi jog                | -10        | 0           | %                |
| osztatlan közös tulajdon              | -20        | 20          | -5 %             |
| Összes korrektíó                      |            |             | 220 %            |

**Korrektíó mértékének indoklása**

Az alkalmazott korrektíók a 54/1997. (VIII. 1.) FM rendelet 2. számú mellékletében meghatározott elvek szerint kerültek meghatározásra. A korrektíók mértéke minden esetben az előírt minimum és maximum határokon belül van.

**Az értékelt ingatlan fajlagos forgalmi értéke:**

1 861 287 Ft/ha

**Az értékelt ingatlan forgalmi értéke hozamszámításon alapuló értékelési módszerrel:**

**18 900 000 Ft**

**FÉNYKÉPMELLÉKLET I.**  
Martfű 083 helyrajzi szám  
A helyszíni szemle ideje: 2023.08.09.



értékelt ingatlan és környezete



értékelt ingatlan és környezete



értékelt ingatlan és környezete



értékelt ingatlan és környezete



értékelt ingatlan és környezete

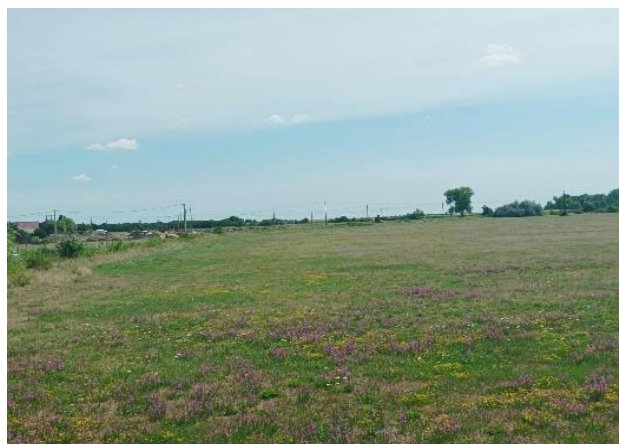


értékelt ingatlan és környezete

**FÉNYKÉPMELLÉKLET II.**  
Martfű 083 helyrajzi szám  
A helyszíni szemle ideje: 2023.08.09.



értékelt ingatlan és környezete



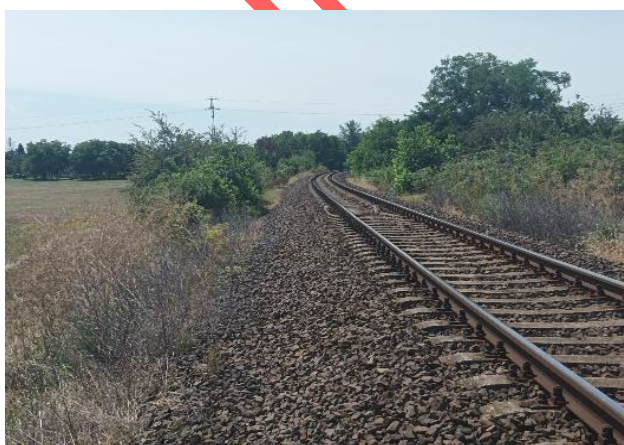
értékelt ingatlan és környezete



értékelt ingatlan és környezete



értékelt ingatlan környezete



vasúti nyomvonal



vasúti nyomvonal

**FÉNYKÉPMELLÉKLET III.**  
Martfű 083 helyrajzi szám  
A helyszíni szemle ideje: 2023.08.09.



értékelt ingatlan és környezete



értékelt ingatlan és környezete



értékelt ingatlan és környezete



értékelt ingatlan és környezete



értékelt ingatlan és környezete



értékelt ingatlan és környezete



Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal  
Szolnok 5001. Ostor u. 1/a. Pf.8.

Oldal: 1 / 3

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/30173/2023

2023.07.03

**MARTFŐ**

Szektor: 61

**Külterület 083 helyrajzi szám**

"címképzés alatt"

**I R É S Z**

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület  
ha m2

kat.t.jöv.  
k.fill.

alosztály adatok  
ter. kat.jöv

ha m2 k.fill

a legelő

2

9.8523

85.72

b fásított terület

1

3232

3.72

A földrészlet összes területe:

10.1755

89.44

**II R É S Z**

2. tulajdoni hányad: 4906/14112

bejegyző határozat, érkezési idő: 33367/2/1997.02.17

jogcím: részarány kiadás

jogállás: tulajdonos

név : Füzfa Imre

sz.név: Füzfa Imre

szül. : 1950

a.név : Egyed Mária

cím : 2131 GÖD Sárgarigó utca 16

6. tulajdoni hányad: 1205/14112

bejegyző határozat, érkezési idő: 38932/4/1997.05.05

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Füzfa Imre

sz.név: Füzfa Imre

szül. : 1950

a.név : Egyed Mária

cím : 2131 GÖD Sárgarigó utca 16

9. tulajdoni hányad: 3679/14112

bejegyző határozat, érkezési idő: 34121/2/2021.02.17

jogcím: osztályos egyezségen alapuló öröklés

jogállás: tulajdonos

név : Kiss Zoltán

sz.név: Kiss Zoltán

szül. : 1968

a.név : Ürge Erzsébet

cím : 1213 BUDAPEST XXI.KER. Badacsonyi út 35.

10. tulajdoni hányad: 4322/14112

bejegyző határozat, érkezési idő: 49704/2021.12.23

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név: MARTFŐ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

cím: 5435 MARTFŐ Szent István tér 1

törzsszám: 15410106

Folytatás a következő lapon

E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat  
Megrendelés szám:30005/30173/2023  
2023.07.03

MARTFŰ Szektor: 61  
Külterület 083 helyrajzi szám

| Folytatás az előző lapról<br>III. R É S Z |                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.                                        | bejegyző határozat, érkezési idő: 42197/2003.05.22<br><br>Önálló szöveges bejegyzés digitális alaptérkép érvénybe léptetésével térképszelvéyszám és terület változás átvezetése.                                                                                      |
| 3.                                        | bejegyző határozat, érkezési idő: 10411/2007.07.20<br><br>Önálló szöveges bejegyzés művelési ág változás.                                                                                                                                                             |
| 4.                                        | bejegyző határozat, érkezési idő: 52990/2008.11.11<br>Vezetékjog<br>22 kV-os közcélú légvezetékre 2511 m2-re.<br>jogosult:<br>név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036<br>cím : 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41.      |
| 5.                                        | bejegyző határozat, érkezési idő: 46386/2009/2009.07.21<br>Vezetékjog<br>22 kV-os közcélú légvezetékre 5410 m2-re.<br>jogosult:<br>név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036<br>cím : 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41. |
| 6.                                        | bejegyző határozat, érkezési idő: 46114/2/2009<br>Vezetékjog<br>22 kV-os közcélú légvezetékre 1376 m2-re.<br>jogosult:<br>név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036<br>cím : 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41.          |
| 7.                                        | bejegyző határozat, érkezési idő: 39640/2010/2010.05.17<br>Vezetékjog<br>22 kV-os közcélú légvezetékre 2061 m2-re.<br>jogosult:<br>név: OPUS TITÁSZ ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG törzsszám: 10750036<br>cím : 4024 DEBRECEN Kossuth Lajos utca 41. |
| 8.                                        | bejegyző határozat, érkezési idő: 16249/2021.09.28<br><br>Önálló szöveges bejegyzés művelési ág változás.                                                                                                                                                             |

**E-hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat**

Megrendelés szám:30005/30173/2023

2023.07.03

**MARTFŰ**

Szektor: 61

**Külterület**

**083 helyrajzi szám**

---

**Folytatás az előző lapról**

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**

MUNKAPÉLDÁNY

Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal  
Szolnok 5001. Ostor u. 1/a. Pf.8.

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

2023.07.03 10:16:20

Helyrajzi szám: MARTFŰ külterület 83

Megrendelés szám: 7/757/2023

Méretarány: 1 : 4000

Térrajzs szám: 39847710002023



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