KELEMEN GÉZA
2026-09-16 (UTC)
Elektronikusan aláírva
FlintSign Powered by InfoCert

Dr. Kelemen Géza

termőföld forgalmazás és -értékbecslés, erdőgazdálkodás, parképítés és zöldfelület-fenntartás

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

Megrendelő: Balatonudvari Község Önkormányzata
8242 Balatonudvari
Ady Endre utca 16.
Képviseli: Sötét György polgármester

Tárgy: **A Balatonudvari 063/4 hrsz. alatti ingatlanon áthaladó út területének forgalmi értékbecslése**

Készült: 2 példányban

Kapták: 1 példány a Kirendelő részére
1 példány Szakértői Adattár

Készítette:



/:Dr. Kelemen Géza:/

okl. erdőmérnök, közgazdasági szakokleveles mérnök, favizsgáló és faápoló szakmérnök igazságügyi szakértő**,** termőföld-forgalmazás **termőföld-értékbecslés**, **erdőgazdálkodás**, erdei vadkár, erdei vadkárok becslése, erdővédelem, parképítés és zöldfelület-fenntartás területen igazolványszám: 290828

Gyöngyösfalu, 2026. szeptember 1.

Tartalom

1. Megrendelés, tényállás, előzmények 3
1.1. Megrendelés 3
1.2. Tényállás, előzmények 3
1.3. Eljáró szakértő nyilatkozata 3
1.4. Alkalmazott feltételek 4
2. Szakértő feladata 4
3. Munkamódszer 6
3.1. Az alkalmazott szakértői módszer 6
3.2. Adatszolgáltatások 8
3.3. A helyszín megtekintése 8
4. Az ingatlan és a környezet bemutatása 8
4.1. Az értékeléssel érintett térség bemutatása 8
4.2. Az ingatlan bemutatása 9
5. Szakértői megállapítások, vélemény 16
5.1. A piaci forgalmi adatok összehasonlításához beszerzett érték adatok elemzése 16
5.2. A terület értékén felüli többlet értékek számítása 19
5.3. A visszamaradó ingatlanrészek kisajátításának szükségessége 19
5.4. A szolgalmi jogok kérdése 19
5.5. A műszaki kár értéke 20
5.6. A tulajdoni lapon bejegyzett egyéb jogosultságok értéke 20
6. A tulajdonosoknak, egyéb jogosultaknak fizetendő értékek (Ft) számítása 20
Mellékletek 20

1. Megrendelés, tényállás, előzmények

1.1. Megrendelés

Balatonudvari Község Önkormányzata (8242 Balatonudvari Ady Endre utca 16.) a **Balatonudvari 063/4 helyrajzi számú ingatlan** részterületét út kialakítása céljából kisajátításra tervezi. Az eljárásban felkérte Dr. Kelemen Géza termőföld (ezen belül különösen erdő) értékbecslési igazságügyi szakértői szakterülettel rendelkező értékbecslőt, a fizetendő érték magállapítására vonatkozó **szakvélemény** elkészítésére.

1.2. Tényállás, előzmények

Balatonudvari Község Önkormányzata (8242 Balatonudvari, Ady Endre utca 16., képviseli: Sötét György polgármester) 2026. július 15. napján kelt megrendelésével (a továbbiakban: Megrendelés) a megnevezett ingatlan 174 m^2 nagyságú részterületének forgalmi értékbecslését kérte.

1.3. Eljáró szakértő nyilatkozata

Alulírott szakértő nyilatkozom:

- Az Igazságügy Minisztérium feljogosítása alapján, és az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény rendelkezéseinek megfelelően a szakértői tevékenységemet termőföld-forgalmazás, termőföld-értékbecslés, erdei vadkár, erdei vadkárok becslése, erdővédelem, erdőgazdálkodás, parképítés és zöldfelület-fenntartás területen látom el.
- A szakvélemény lezárásáig nem jelent meg olyan, az Igazságügyi Szakértői Kamara által kiadott módszertani levél, mely a termőföld-értékbecslés vagy erdők értékének becslése, vagy a kisajátítással kapcsolatban felmerülő kártalanítás megállapításának módszertani lépéseit rögzítené.
- A vizsgálat tárgyát képező vagyontárgyakhoz semmiféle jelenlegi, vagy szándékolt érdekem nem fűződik.
- Az érintett fél irányában elfogultságom, illetve személyes indíttatásom nincs.
- Sem alkalmazásom, sem az értékelés elvégzéséért járó munkadíjam nem áll összefüggésben a szakvéleményben foglalt egyedi érték nagyságával.
- Az átadott adatok valódiság-tartalmát, valamint a tulajdonjogot nem vizsgáltam.

- A szakértés csak teljes egészében értelmezhető, abból egyes megállapításokat vagy részleteket kiragadni, és önmagukban felhasználni nem szabad.
- Nem tudok felelősséget vállalni olyan, később jelentkező gazdasági vagy fizikai tényezőkért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott megállapításokat, és amik a szakértés időpontjában nem voltak ismertek.
- Jelen szakértői vélemény szellemi tevékenységnek minősül, szerzői jogvédelem alatt áll, e szakvélemény előzetes írásbeli engedély nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.
- A szakvélemény érvényességi ideje: **180 nap.**

1.4. Alkalmazott feltételek

- Jelen szakértői feladat ellátása során kisajátítási kártalanítási értéket határozom meg. Ennek megítélése során a kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény rendelkezéseit tekintem irányadónak.
- Nevezetesen, az ingatlan forgalmi értékét határozom meg, figyelemmel az ingatlan jogi jellegére, illetve annak tényleges használatára. Ennek során figyelembe veszem az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét.
- A munka során tekintettel vagyok az igazságügyi szakértőkről szóló 2016. évi XXIX. törvény 47. § (1) bekezdésben foglaltakra, miszerint a szakértő a szakvélemény szakmai megállapításaival összefüggésben nem utasítható.
- A piaci-forgalmi érték az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő hirdetést és értékesítési időt követő független tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően és kényszer nélkül jártak el.

2. Szakértő feladata

A Szakértő feladata a helyszín megtekintésével a tárgyalt ingatlan napi forgalmi értékének, valamint az esetleges értékveszteségnek és költségeknek a meghatározása, a szakvéleményben részletezendő szempontok alapján.

A Szakértőnek az alábbi szempontokat kell figyelembe vennie a szakvéleményében:

- Az önálló helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanokat az ingatlan-nyilvántartási állapot szerint, egymástól függetlenül, egyenként kell értékelni.
- Meg kell határozni az ingatlan földrajzi elhelyezkedését, övezeti besorolását, adottságait, értékét befolyásoló körülményeket, tényezőket.
- A kártalanítás összegét az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értéke alapján kell megállapítani. Ennek érdekében a szakértő beszerezte az elmúlt években a környék erdőterületekre vonatkozó adásvételi szerződések adatait. Összehasonlító adatként elsősorban a vizsgált ingatlan fekvése szerinti helyi és közeli (Balaton parti) önkormányzatok helyi építési szabályzatában az ingatlannal megegyező övezetbe sorolt ingatlanok vehetők figyelembe. Az eseti, konjunkturális árakat és kínálati (pl. hirdetések) adatokat nem lehet figyelembe venni. A vizsgált ingatlannal való hasonlóság mértékének megállapítása érdekében az összehasonlításra felhozott ingatlanok elhelyezkedését, alapterületét, egyéb adottságait, mezőgazdasági ingatlan esetében művelési ágát részletesen szükséges feltüntetni a szakvéleményben.
- **Az adatvédelmi szabályok értelmében** a szakértői vélemény összehasonlításra alkalmas ingatlanokra vonatkozó részében kerülnek felsorolásra az összehasonlításra alkalmas ingatlanok, a hozzájuk kapcsolódó helyrajzi számokkal (valamint egyéb összehasonlító adatokkal) együtt, de a forgalmi értékek feltüntetése nélkül. Ezt követően pedig a fenti adatoktól elkülönítve, sorszámozva, helyrajzi számok nélkül kerülnek felsorolásra az összehasonlításra alkalmas ingatlanok m^2 árai, azonban nem az előbbiek szerinti sorrendben, hanem összekeverve, annak érdekében, hogy ne lehessen azokat összekapcsolni az ingatlanokkal, illetve a helyrajzi számokkal (pl.: 1. számú ingatlan X Ft/m^2, 2. számú ingatlan X Ft/m^2 stb.).
- Ha az összehasonlításra bemutatott ingatlanok jellemzői a vizsgált ingatlanétól eltérőek, az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, illetve a közművesítés lehetőségét, földrajzi és gazdasági adottságait, **termőföld (így erdő) esetén a művelési ágat és az ingatlan jövedelmezőségét kell korrekciós tényezőként figyelembe venni.**
- Az adásvételekre vonatkozó összehasonlító adatok esetén a szerződéskötés óta eltelt időre tekintettel is lehet helye korrekciónak. Az egyes értékmódosító tényezők tartalmát és mértékét indokolni szükséges.
- Az értékveszteség körében a szakértőnek az ingatlan egy részének lejegyzése esetén a visszamaradó ingatlanrész értékének csökkenését, a mezőgazdasági művelés alatt álló ingatlan esetében a lábon álló és függő termés értékét, erdő esetében a lábon álló faállomány értékét is meg kell állapítania.

- A visszamaradó ingatlanrész lejegyzésének, illetve kisajátításának indokoltságára vagy javaslatára nyilatkozatot tenni.
- A kisajátítással kapcsolatos költségek körében a szakértőnek meg kell határoznia a folyó gazdasági évben elvégzett mező- és erdőgazdasági munkák és az egyéb ráfordítások költségét.
- Amennyiben a kisajátítandó ingatlanon épület, épületnek nem minősülő építmény vagy építményrész található, meg kell határozni azok lejegyzéskori értékét.
- Amennyiben a vizsgált ingatlant haszonélvezeti jog (özvegyi jog) terheli, a jogosultság megszűnéséért járó kártalanítás megállapításánál figyelemmel kell lenni a haszonélvezeti joggal terhelt ingatlan jellegére, a haszonélvezeti jog gyakorlásának módjára, a jogosult személyi körülményeire, a hasznosítás lehetőségeire és a hasznosítással elérhető anyagi előnyökre, továbbá a haszonélvezeti jognak az ingatlan forgalmi értékére gyakorolt hatására, valamint illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban: Itv.) 72. §-ában foglaltakra.
- Amennyiben az ingatlan az általános forgalmi adó körébe tartozik, és a kártalanításra jogosult az általános forgalmi adó alanya, a kártalanítás összegét úgy kell megállapítani, mint amely az általános forgalmi adót is tartalmazza.

3. Munkamódszer

3.1. Az alkalmazott szakértői módszer

Felhasznált információk

- a megrendelő által rendelkezésre bocsátott iratok, adatok,
- a köznyilvános adatforrások útján beszerzett iratok, adatok,
- a személyes interjúkon, szemle során tapasztaltak és a feltett kérdésekre adott válaszok.

Jogi háttér:

A kisajátításról szóló 2007. évi CXXIII. törvény szerint:

9. § (1) A kisajátított ingatlan tulajdonosát a tulajdonjoga elvonásáért, az ingatlanon fennálló jog jogosultját pedig a joga megszűnéséért - a zálogjog és a végrehajtási jog jogosultja kivételével - teljes, azonnali és feltétlen kártalanítás illeti meg.

(2) A megszűnt jogokért járó kártalanítást az ingatlan tulajdonjoga elvonásáért járó kártalanításnál figyelembe kell venni.

(3) A kártalanítás összegének megállapítása során

a) az összehasonlításra alkalmas ingatlanok helyben kialakult forgalmi értékét,

b) ha az ingatlan valóságos forgalmi értéke - összehasonlításra alkalmas ingatlanok, illetve ezek forgalmának hiányában, vagy forgalmukra jogszabályban elrendelt korlátozás, illetve más ok miatt - nem állapítható meg, az ingatlan településen belüli fekvését, közművekkel való ellátottságát, ennek hiányában a közművesítés lehetőségét, földrajzi és gazdasági adottságait, termőföld esetén a művelési ágat, a földminősítés szempontjait és az ingatlan jövedelmezőségét kell figyelembe venni.

A piaci-forgalmi érték meghatározása:

A piaci-forgalmi érték meghatározására termőföldek esetén a hazai és nemzetközi szakmai előírások, gyakorlat alapján a következő módszerek állnak rendelkezésre:

- a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer,
- a hozamszámításon alapuló értékelési módszer.

Amennyiben kellő mennyiségű összehasonlító adat áll rendelkezésre, úgy a kisajátításról szóló törvény alapján a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer alkalmazása preferált.

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelést már megtörtént, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával lehet elvégezni. Az összehasonlító vizsgálatok során olyan ingatlanokat javasolt 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 javasolt a számításhoz felhasználni. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) szabad összehasonlítani, vagy a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket kell alkalmazni. Az elemzett összehasonlító adatokból kerül sor az összehasonlító érték meghatározására. Ez az érték fajlagos érték, mely általában egy hektár vagy négyzetméter területre vonatkozik. Az ingatlan összehasonlítható piaci értékét a korrigálás után kialakuló fajlagos érték (Ft/ha, Ft/m^2) és az ingatlan mérete (ha, m^2) szorzataként kell megállapítani.

3.2. Adatszolgáltatások

Jelen szakértői vélemény a helyszíni szemrevételezés alapján készült el, a forgalmi adatok felhasználásával (lásd mellékletben), a megbízáshoz csatolt iratok és a hatályos jogszabályok áttanulmányozása után.
Önkormányzati weboldalon és az njt.hu oldalon való nyilvánosságra hozatal útján beszerzésre került az értékelt ingatlanra vonatkozó Helyi Építési Szabályzat és Rendezési terv.

3.3. A helyszín megtekintése

A helyszín megtekintésére **2026. augusztus 13-án** került sor. Az ingatlanról fényképfelvételek készültek, melyek egy része jelen szakértői vélemény mellékletében került becsatolásra.

4. Az ingatlan és a környezet bemutatása

4.1. Az értékeléssel érintett térség bemutatása
(forrás: https://hu.wikipedia.org/wiki/Balatonudvari, https://www.balatonudvari.hu/)

Általános leírás
A Balaton északi partján, a Balaton-felvidék középső részén helyezkedik el, a térség legnagyobb városának számító Balatonfüredtől mintegy 10 kilométerre nyugatra, a Tihanyi-félsziget szomszédságában. Különálló településrésze a központtól nyugati irányban fekvő Fövenyes üdülőterület.

A közvetlenül határos települések: észak felől Pécsely, északkelet felől Örvényes, délnyugat felől Balatonakali, nyugat felől Dörgicse, északnyugat felől pedig Vászoly. A településhez hasonló természeti adottságokkal rendelkezik a közeli Balatonfüred, Tihany, Aszófő és Zánka is.

Megközelítése, közlekedése
A településen északkelet-délnyugati irányban végighalad a 71. számú főút, így közúton ezen közelíthető meg Budapest irányából éppúgy, mint Keszthely vagy Tapolca felől is. A szomszédos települések közül Vászollyal egy számozatlan, alsóbbrendű út köti össze.
Útként nem nyilvántartott, de útként használt területekkel, így a vizsgált ingatlanon áthaladó úttal meg lehet közelíteni a közeli szőlőterületeket, üdülőterületeket, általánosságban zártkerteket (Leshegy, Öreghegy, Dongó mező).

A települést a MÁV 29-es számú, Székesfehérvár–Tapolca-vasútvonal érinti, amelynek a község központjában megállóhelye van. Fövenyes településrésznek is van önálló vasúti megállóhelye, bár Fövenyes megállóhely már közigazgatásilag Balatonakali területén helyezkedik el.

Természeti adottságok

A település északi oldalán kiskertes, zömmel mezőgazdasági művelésű üdülőterületek találhatók, valamint ezen a területen egy széles és magasabb erdősáv (javarészt fenyves) húzódik, amely összeköti az előtte elterülő szőlődűlőket, az Öreg-hegy szőlő és erdőterületeivel. Az erdőterületek kisebb részben fekete fenyvesek, nagyobb részben cseres-virágos kőrises-molyhos tölgyes karsztbokor erdők.

A keleti és nyugati oldalon egészen Örvényesig és Balatonakaliig kisebb fás ligetekkel ölelt szántóföldek, rétek övezik. A település községhatárának déli részén a Balaton foglal helyet, nádassal, standokkal.

Az erdőterületek zöme, így a vizsgált ingatlan is Natura 2000 terület, egyúttal a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területén elhelyezkedő védett területek.

Teljes népesség 348 fő (2025. jan. 1.), **Területe** 18,8 km²

4.2. Az ingatlan bemutatása

Ingatlan-nyilvántartási állapot, terület-kimutatás alapján, továbbá az erdő fontosabb adatai

Jelenlegi állapot:

Balatonudvari 063/4 hrsz. 0,4571 ha, erdő 5 P és 5 Q erdőrészletek

Kisajátítás utáni állapot:

Balatonudvari	**063/32 hrsz.**	**0,3445**	**ha erdő**	visszamarad
	063/33 hrsz.	**0,0174**	**ha, kivett, helyi közút**	**kisajátítás**
	063/34 hrsz.	**0,0952**	**ha, erdő**	visszamarad
	eltérés	**0,0000**		

Az erdő adatai 5 P és 5 Q erdőrészletek

Fafajok	Kor /év/	h /m/	d /cm/	H. mód	Ftk	V (m^3/ha)
MOT, VK, CS, FF	40-120	7-14	16-30	KH	2,0	90

Rövidítések:

Ftk:		fatermő képesség	(m^3/ha/év)
Kor:		életkor	(év)
h:		magasság	(m)
d:		átmérő	(cm)
V:		fatérfogat	(m^3/ha)
H.mód:		fahasználat módja:	
	KH	készletgondozó használat (*szálalás*)	
	TRV	tarvágás	
Fafajok:	CS	csertölgy	
	MOT	molyhos tölgy	
	VK	virágos kőris	
	FF	fekete fenyő	
Erdőtérkép:	https://erdoterkep.nebih.gov.hu/		

Az eljárásban érintett tulajdonosok, jogosultak adatai, és tulajdoni arányuk:

Sor-szám	**Név**	**Jogosult címe**	**Tulajdoni hányad**
II/5.	Magyar Állam Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	BUDAPEST, 1144 Bosnyák tér 5. 8229 CSOPAK, Kossuth utca 16.	1/1

A kisajátításra tervezett terület terület-kimutatása és vázrajza (Megrendelés melléklete, nem méretarányos)

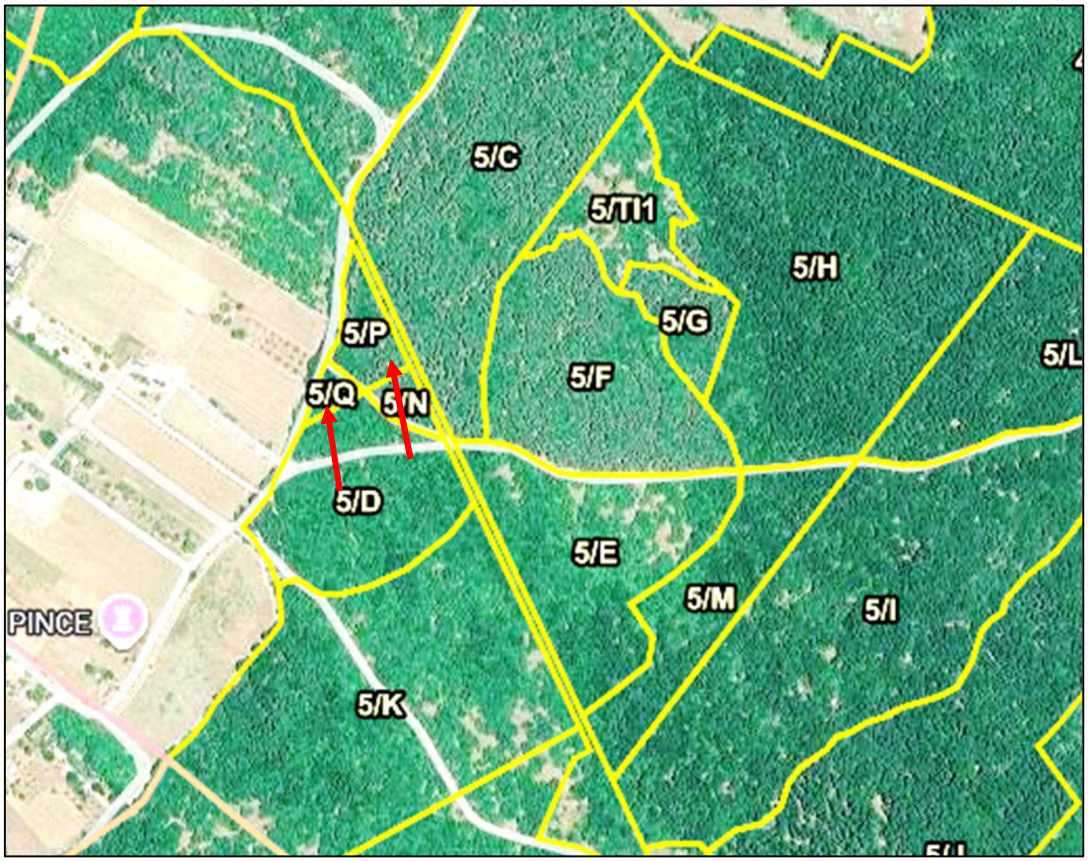
Sorszám	Kisajátítás előtti állapot							Kisajátítás utáni állapot									Megjegyzés
	Szolgalmi és egyéb használati jogok	Helyrajzi szám	Alrészlet			Terület	Kat. jöv.	Kisajátítás utáni				Kisajátított		Visszamaradt		Szolgalmi és egyéb használati jogok	
			betűjelzés	műv.ága	min. oszt.	ha.m^2	AK.fillér	Helyrajzi szám	alrészlet betűjelzés	alrészlet műv.ága	alrészlet min. oszt.	terület ha.m^2	Kat. Jöv. AK.fillér	terület ha.m^2	Kat. Jöv. AK.fillér		
1	2	3	4			5	6	7	8			9	10	11	12	13	14
3.	Natura 2000 terület bejegyző hat.sz.: 42247/2007.09.24 Balaton-felvidéki Nemzeti Park Bejegyző határozat: 46996/1997.10.15	063/4		erdő		0.4571	0.00	063/32		erdő				0.3445	0.00	Natura 2000 terület bejegyző hat.sz.: 42247/2007.09.24 Balaton-felvidéki Nemzeti Park Bejegyző határozat: 46996/1997.10.15	
								063/33		kivett, helyi közút		0.0174	0.00			Natura 2000 terület bejegyző hat.sz.: 42247/2007.09.24 Balaton-felvidéki Nemzeti Park Bejegyző határozat: 46996/1997.10.15	
								063/34		erdő				0.0952	0.00	Natura 2000 terület bejegyző hat.sz.: 42247/2007.09.24 Balaton-felvidéki Nemzeti Park Bejegyző határozat: 46996/1997.10.15	
	Összesen:					**0.4571**	**0.00**					**0.0174**	**0.00**	**0.4397**	**0.00**		



A kisajátítással érintett ingatlan természetbeni állapotának leírása:

Megközelítése:	Az ingatlan a 71. számú főútról, a település belterületének nyugati végén, észak felé induló murvás úron (Szőlőhegy utca) közelíthető meg. Az ingatlan széléig 1500 m-t kell megtenni. Ezen út 063/4 hrsz.-ú ingatlanon áthaladó része a tárgya a jelen munkának. Az út a dörgicsei és a balatonakali zártkerteket köti össze Balatonudvarival és a 71. számú főúttal.
Környező ingatlanok jellemző hasznosítása:	Szőlők, szántók, gyepek, fásított területek, erdő
Alak, forma:	Háromszög alakú terület
Domborzat és lejtés-viszonyok:	Déli kitettségű, enyhén lejtős terep.
Talajfelszín	Száraz, köves, sziklakibúvásos.
Meglévő közművek:	Kiépített közmű kapcsolata nincs. (https://ekozmu.e-epites.hu/lakossag/#/lakossag/kozmuterkep)
Beépítettség:	Nem beépített

Kerítettség:	Nem kerített
Művelési mód:	Az ingatlan erdő művelési ágban nyilvántartott, valóságban is erdő, része az Országos Erdőállomány Adattárnak (5 P és 5 Q jellel), és a helyi építési szabályzat szerint is erdő (Ev). Az ingatlan a szemle időpontjában jellemzően véghasználati korú erdő. A terület erdészeti szempontból nagyon alacsony jövedelmezőségű, az igen sekély termőrétegű, sziklás-köves váztalajú termőhely miatt alacsony növekményt produkáló erdő. A tulajdonosok ezért nem erdőgazdálkodásra szánják a faállományt, faanyag termelést nem, vagy elenyésző mértékben kívánnak folytatni. Az erdőnek nincs szüksége gondozásra, költségráfordításra, ráadásul a rentabilitása is negatív. A földterület értéke ezért messze elhagyta a faanyag-termelési lehetőségeket, és más erdőfunkciókat előállító, termelő erdő értékét.
Figyelembe vett övezeti besorolása:	Ev – védelmi célú erdő övezet A figyelembe vehető besorolást a Kstv. 9. § (4) pontjára tekintettel is vizsgáltam.



Az erdőterület gazdasági beosztása (forrás: https://erdoterkep.nebih.gov.hu/index.htm)

A kisajátítással érintett területrész az ingatlan északkeleti és nyugati részén, 2 részben (174 m^2) fekszik. A kisajátítással érintett területrészek is erdők, a fentiek figyelembe vételével.

A visszamaradó ingatlanrész vizsgálata, értékcsökkenés vizsgálata:

A visszamaradó ingatlan famennyisége, fatermő képessége alakja, mérete nem változik meg olyan mértékben, mely ebből a szempontból a korábbi állapothoz képest a hasznosítást nehezítené, illetve költségesebbé tenné, így ebben a tekintetben értékcsökkenés nem lép fel.

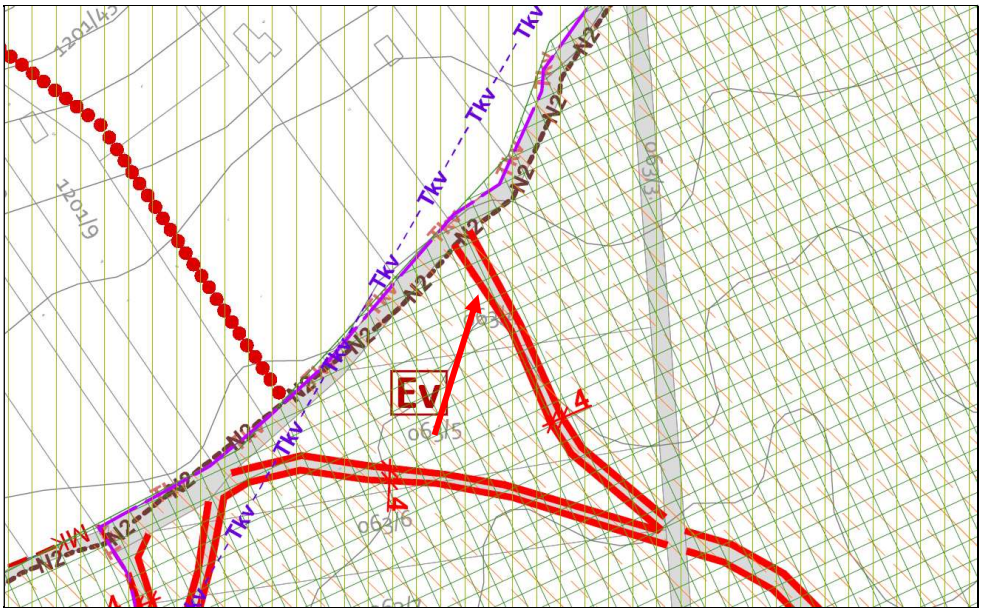
Az erdőnek, illetve visszamaradó részeinek eddigi megközelítési lehetősége sem változik, ugyanis a kisajátításra tervezett út eddig is közelítő és feltáró útként volt használható.

Ez az út nagyon régóta útként használt területrész, a fentrol.hu oldalon található légifényképek alapján már több évtizede meglévő út (1959-ben már jelen volt). Emiatt a kisajátítás káros hatásai nem értelmezhetőek.



A terület korábbi légifényképe, 1959. évből. Látható a jelenleg is meglévő út (két részben) (forrás: https://www.fentrol.hu/hu/)

Helyi építési szabályzat (kivonat): Balatonudvari Község Önkormányzat Polgármesterének 3/2020. (V.20.) önkormányzati rendelete Balatonudvari község Helyi építési szabályairól (Nemzeti Jogszabálytár, letöltés 2026.08.31.), szabályozási tervtérkép:



Erdőterület- „Ev” jelű övezet előírásai

„35. § (1) Az erdők szabad látogathatóságát – tulajdoni állapottól függetlenül – biztosítani kell;

(2) Védelmi célú erdő (Ev) területen

a) épület nem helyezhető el,

b) építményt elhelyezni kizárólag természetvédelmi bemutatási, kezelési, közjóléti, vadgazdálkodási, vagy erdészeti célból lehet úgy, hogy az erdőt védelmi funkciójában nem akadályozhatja,

c) kerítés csak vadvédelmi, vagy természetvédelmi célból létesíthető.”

További megállapítások a terület értékének számításához

1. A kisajátításra tervezett területen faállomány, vagy más (lágyszárú, cserje) növényzet nincs.

2. Értékcsökkenés nem várható a visszamaradó területen, mivel a visszamaradó területen továbbra is ugyanígy lehet erdőgazdálkodást végezni. A megközelítés lehetősége nem romlik, mert a megközelítési lehetőségek (munkagép, traktor) az eddigiekhez képest nem változnak.

3. A terület Natura2000 oltalom áll, valamint védett terület, amely a Balaton-felvidéki Nemzeti Park területéhez tartozik.

Megállapítások az erdőterületen álló faanyag értékének megállapításához

A kisajátítandó terület régóta használt út, ezért növényzet, így lágyszárúak, cserjék, faanyag régóta nincs a területen.

Az ingatlan kisajátításra tervezett része erdő művelési ágban nyilvántartott, valóságban azonban nem borítja erdő, és annak semmilyen alkotója. A terület része az Országos Erdőállomány Adattárnak. Az út a Balatonudvari 5 D és 5 N erdészeti jelű erdőrészletben halad.

Mivel átmenő közlekedésre, személygépkocsik által is használt, időnként némi javítással és helyenként (mára már elkopott) burkolattal ellátott útról van szó, az illetékes erdészeti hatóságnál (erdőfelügyelőség) javasolt rendezni a helyzetet, az alábbiak szerinti kérelemmel:

Az erdőről, az erdő védelméről és az erdőgazdálkodásról szóló 2009. évi XXXVII. törvény (Evt.) 83/A. § értelmében:

„Erdőben vagy erdőgazdálkodás célját közvetlenül szolgáló földterületen e **törvény hatálybalépése előtt** engedéllyel elhelyezett és **funkciójának megfelelően működtetett, illetve fenntartott létesítmény által elfoglalt területre vonatkozóan** az erdészeti hatóság a tulajdonos, a tulajdonos hozzájárulásával az erdőgazdálkodó, vagy a tulajdonos hozzájárulásával az igénybevevő kérelmére az igénybevétel feltételeinek vizsgálata nélkül, továbbá erdővédelmi bírság, erdővédelmi járulék, illetve csereerdősítés előírása nélkül engedélyezi az igénybevételt."

Az eljárást részletezi és pontosítja az egyes erdészeti hatósági eljárások, bejelentések, valamint hatósági nyilvántartások eljárási szabályairól szóló 433/2017. (XII. 21.) Korm. rendelet 11. § (6)-(7) bekezdése:
„(6) Az Evt. 83/A. § szerinti igénybevétel engedélyezése iránti kérelemhez – a (7) bekezdésben foglalt kivétellel – csatolni kell:
a) a létesítmény létesítési engedélyét,
b) az igénybevétellel érintett ingatlan tulajdonosának közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt, az igénybevételhez való hozzájárulását és
c) az Ftr. (*az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló miniszteri rendelet*) szerint elkészített változási vázrajzot és terület-kimutatást, vagy közművek esetén közműtérképet.
(7) Az **Evt. hatálybalépése előtt legalább 20 évvel korábban elhelyezett burkolt út**, villamos vezeték, gázvezeték, távközlő- vagy más közművezeték, illetve műemlék esetében – engedély hiányában – a (6) bekezdés b) és c) pontja szerinti dokumentumokat elegendő csatolni."

5. Szakértői megállapítások, vélemény

5.1. A piaci forgalmi adatok összehasonlításához beszerzett érték adatok elemzése

A szakértői munka során a piaci forgalmi adatok összehasonlító eljárásához a konkrét és jól ismert ügyletek (pl. adásvételek) árainak vizsgálatára van szükség.

Itt mutatom be röviden a piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer első lépéseit. A világhálón, illetve a szakirodalomban számtalan, hasonló tartalmú találat adja ki az eljárás követendő lépéseit.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló forgalmi értékelést a következők szerint kell végrehajtani (Forrás: FÜTI-OMEGA Kft. A-IV. Értékbecslési ismeretek. Tankönyv, Budapest, 2017.):

Az eljárás fő lépései:

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

Vegyük az első kettőt!

1. Az alaphalmaz kiválasztása:

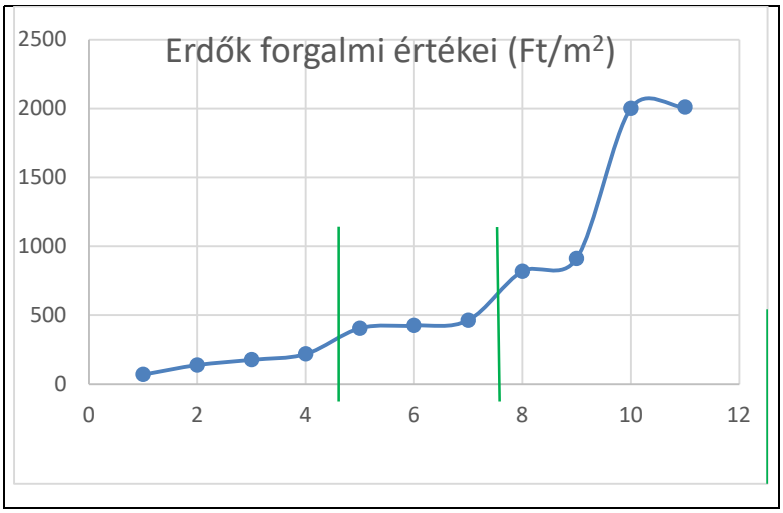
   Az alaphalmazban lévő ingatlanok földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanhoz hasonló, míg típusa a vizsgált ingatlannal azonosnak kell lennie. Az alaphalmaz átlagától jelentősen eltérő értékeket az elemzés során figyelmen kívül kell hagyni.

2. Az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése:

   Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl.: tehermentes tulajdonjog, bérleti jog, stb.) szabad összehasonlítani.

Az Országos Földforgalmi Adatbázis (http://foldek.hu/) adatszolgáltatásából kivonatolt, **erdők** forgalmára vonatkozó, Balatonudvari és 10 km-es körzetében (Balatonudvari, Zánka, Balatonfüred Balatonakali községhatárokból), ügyvédi ellenjegyzéssel készült szerződések adatai (a személyiségi jogokra figyelemmel, kivonatolva, növekvő sorrendben):

70	406	819
138	425	912
177	463	2003
218		2011



A fenti értékek mindegyike erdő (tehát azonos az ingatlanok hasznosítása). Ezt tekinthetjük alaphalmaznak (1. pont).

A 2. lépés, az összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése során ebből kell legalább hármat kiválasztani.

Az értékek közül a bal szélső oszlop adatai „komolytalanok”, ezért kihagyandók.

A jobb szélső oszlop adatai szintén kérdésesek, a csatolt diagramból is látszik, hogy valamiért kiugrott egy hagyományos statisztikai értelemben vett normál eloszlásból. Ezeknek valamilyen többlet lehet, így pl. Balatonudvari községhatárban a főúthoz közeli terület, vagy az erdő mellett (amely mint ismert- igen szigorú körülményekkel használhatók) valami más művelési ágú terület is található az adott hrsz.-ban (pl. legelő), ami jelenősen kötetlenebbé teszi a használatot.

A táblázatbeli értékek közül a három középső érték tűnik legmegbízhatóbbnak, amelyek ráadásul nagyjából a főúttól, illetve a Balatontól kellő távolságra is vannak, ami miatt üdülőterületként vagy lakóövezetként, ipari övezetként nem jönnek számításba (erdőt a műveléséből kivonni nagyon nehéz, az erdők Alaptörvényben, Erdőtörvényben, és a készülő Klímatörvényben is megerősített közérdekűsége miatt).

Tudni kell azonban még egy fontos információt: a számított értékeket figyelembe véve, a fenti táblázat értékeinek szórása hatalmas, emiatt a megbízhatóságuk alacsony. A szakmai ismeretek szerint 20-25 (esetleg még 30)%-os (összesített) korrekciók nem alkalmazhatók az eltérő adottságokból szükségessé váló korrekciók alkalmazása során.

Emiatt a zölddel jelöltek tartományában lehet a mértékadó, keresett átlagos értékek, amelyeket vessünk össze a vizsgált erdő adottságaival.

Elsősorban a hasonlóan közművesíthetők, az azonos, vagy hasonló övezet, a hasonló megközelíthetőség a szempont. Lényeg az, hogy a korrekciókkal lehető legkevesebbet kelljen módosítani, az ugyanis a számításba szubjektivitást és ezáltal bizonytalanságot visz.

Így ki lehetett választani a fenti három értéket, és a páros összehasonlítással elvégezni rajtuk a munkát. Az összehasonlításra kiválasztott ingatlanok közül a Referencia I. 2024. évi adat, a Referencia II. 2023. évi adat, és a Referencia III. 2025. évi adat.
Az áremelkedések százalékos arányát (7,11%) a KSH alábbi honlapjáról nyertem, és a jelen időpontra átszámításhoz átlagoltam: https://www.ksh.hu/stadat_files/mez/hu/mez0009.html.

Ezek az ingatlanok kerültek az értékelési eljárásba Település, hrsz. adatokkal (nem egyezően a fenti táblázatban megjelölt értékek sorrendjével) Ezek adták a 3. Fajlagos alapérték meghatározása című műveletet.

Település	hrsz.
Balatonudvari	külterület 148/9
Zánka	külterület 24/3
Balatonfüred	külterület 2138

Ezután következik a 4. Értékmódosító tényezők elemzése tevékenysége, azaz a korrekciók megállapítása és alkalmazása. Ennek során a megközelítés lehetőségeit, a közművek közelségét vizsgáltam. Figyelembe vettem a szennyező források, környezeti ártalmak szempontjait is, lásd számítási mellékletet.

Fontos tudni, hogy az összehasonlítás során ahol a jelen munkában vizsgált ingatlan adottságai kedvezőbbek, akkor az összehasonlító ingatlanok adatait ennek megfelelően módosítottam, pozitív előjelű korrekciós tényezővel. Ahol a vizsgált ingatlan adatai kedvezőtlenebben, ott értelemszerűen negatív korrekciót kell alkalmazni.

Az 5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása ezekkel a korrekciókkal történt.

A Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként adódik.

Ezt a melléklet szerint, az eljárás 3. lépésétől kezdve végeztem el.

(3. Fajlagos alapérték meghatározása.

4. Értékmódosító tényezők elemzése.

5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.

6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként).

5.2. A terület értékén felüli többlet értékek számítása

A 2007. évi CXXIII. törvény azt írja elő, hogy az adott terület éves hozamait is figyelembe kell venni az érték megállapításánál. Jelen esetben a kisajátításra tervezett erdő művelési ágú területnek, valóságban útnak nincs és régóta nem is volt erdei hozama (nincs erdőtalaj, nincs faállomány rajta). Emiatt zöldkár nem értelmezhető.

Emiatt a piaci összehasonlító eljárással kapott érték számítási eljárásának elvégzésére volt szükség.

5.3. A visszamaradó ingatlanrészek kisajátításának szükségessége

A kisajátítása után visszamaradó, kialakításra kerülő ingatlan esetében szükséges vizsgálni, hogy a kisajátításról szóló, 2007. évi. CXXIII. törvény 6.§ (4) alapján a visszamaradó területek kisajátításának feltételei fennállnak-e.

2007. évi. CXXIII. törvény 6.§ szerint:

4) A tulajdonos kérelmére a visszamaradó részt ki kell sajátítani, ha az ingatlan részleges kisajátítása következtében

a) az ingatlan visszamaradó része eredeti céljára használhatatlanná válik,

b) az ingatlannal kapcsolatos jog vagy foglalkozás gyakorlása lehetetlenné vagy számottevően költségesebbé válik,

c) a visszamaradó rész gazdaságos értékesítése nem lehetséges.

A visszamaradó ingatlanrészek mérete, alakja jelentősen nem változik meg, így a visszamaradó részek használhatók maradnak, a visszamaradó részek értékesítése továbbra is lehetséges.

A szakvéleményben bemutatottak alapján a kisajátítással érintett ingatlan esetében a visszamaradó ingatlanrészek kisajátítása <u>nem indokolt</u>.

5.4. A szolgalmi jogok kérdése

A területre bejegyzett szolgalmi jogok nincsenek, így nem is sérülnek.

5.5. A műszaki kár értéke

A kisajátítással érintett területen a szemle időpontjában **műszaki kár megtérítése nem indokolt, mivel olyan épület, építmény, műtárgy nem volt látható, mely kártalanítás alapját képezhetné.**

5.6. A tulajdoni lapon bejegyzett egyéb jogosultságok értéke

A III. részben jogosultságok nem szerepelnek.

A fent megadott értékbeli végeredmények forintban értendők.

6. A tulajdonosoknak, egyéb jogosultaknak fizetendő értékek (Ft) számítása

Sor-szám	Név	Jogosult címe	Tulajdoni hányad	Tulajdoni hányadra jutó összeg (Ft)
II/5.	Magyar Állam Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság	BUDAPEST, 1144 Bosnyák tér 5. 8229 CSOPAK, Kossuth utca 16.	**1/1**	74 124

(egyéb jogosult nincs)

Mellékletek

Fényképek a területről

1. A tulajdonosnak fizetendő összeg
2. sz. melléklet Piaci összehasonlító adatokon alapuló elemzés

Mellékletek

Fényképek








2. sz. melléklet A kisajátításkor fizetendő összeg számítása

Piaci összehasonlító adatok alapján a terület értékének számítása

Piaci összehasonlító adatok							
Piaci adatok összehasolitásó elemzése, mérlegelés, erdők					2024	2023	2025
	ERDŐK			Az értékelendő ingatlan	Referencia I.	Referencia II.	Referencia III.
	Az ingatlan megjelölése (település, hrsz.)			Balatonudvari 063/4	1. számú ingatlan	2. számú ingatlan	3. számú ingatlan
	Az ingatlan területe (m^2)			0,4571			
	Egységár (Ft/m^2)			-	354	346	432
	Időtényező, éves átlagban 7,11% az elmúlt évek áremelkedése				406	425	463
	Korrekciós tényező megnevezése	**alsó** (%)	**felső** (%)	**Korrekció az értékelt ingatlanhoz történő piaci összehasonlításhoz** (%)			
1.	forma, területi méret	-10	10	nem keskeny, méretes	0	0	15
2.	fekvés, földrajzi elhelyezkedés	-50	100	mind Tihany közelében, Balaton parti településen	0	0	0
3.	megközelíthetőség, útviszonyok	-30	25	van közvetlen, járt út	0	0	5
4.	domborzati és lejtésviszonyok	-30	0	mind kissé lejtős	0	0	0
5.	vízjárás rendezettsége, melioráció	-20	20	vízmentes	0	0	0
6.	művelést gátló tereptárgyak	-15	0	nincs	0	0	0
7.	demográfiai viszonyok	-15	15	egyforma	0	0	0
8.	szokásos mértéket meghaladó fagy-, jég-, időjárási anomáliák valószínűsége	-20	5	aszályos, de egyformán	0	0	0
9.	kerítettség	0	15	nem kerített	0	0	0
10.	esztétikai benyomás	-10	10	egyformák	0	0	0
11.	környezeti állapot, szennyezettség	-10	5	nem szennyezett	0	0	0
12.	gazdasági környezet	-20	20	Balaton-felvidék	0	0	0
13.	infrastruktúra, közműellátottság	0	20	nem közművesített	-5	0	0
14.	a földterület természeti védettsége	-20	0	Natura és védett	-5	0	-10
15.	kultúrállapot	-10	10	közel egyformák	0	0	0
16.	egyéb (pl. átlagostól eltérő piaci, realizálási, feldolgozási viszonyok), stb.	-25	25	nincs	0	0	0
17.	jogi környezet	-50	5	van erdőgazdálkodó	-5	0	-5
18.	szomszédok és szomszédos létesítmények	-25	25	egyforma	0	0	0
19.	övezet	-15	15	erdő	0	0	0
20.	szennyező források, környezeti ártalmak	-50	5	nincs	5	0	0
21.	tulajdonviszonyok rendezettsége	-25	0	egyforma	0	0	0
22.	osztott tulajdon, résztulajdon	-25	0	sok tulajdonos	0	0	0
	Korrekciós tényezők összesen				-10	0	5
	Referenciák korrigált egységára (Ft/m^2)			-	366	425	486
	Hasonlító átlagár m^2-re			**426**			
	Balatonudvari 063/4 hrsz. korrigált egységára (Ft/m^2)			**426**			
	Becsült piaci érték, teljes 063/4 terület (Ft)			**1 945 021**			

1. oldal