

**BL-Geo**  
**Babos László e.v.**

*Munkaszám: 46/1/2022*

# **Forgalmi értékbecslési dokumentáció**

**Kecskéd  
külterület**

**a 0108/19 hrsz.-ú földrészletről**

2022



2800 Tatabánya, Farkastó u. 39/3 Tel.: 34/787-013 Mobil: 06/30-943-2288  
E-mail: [babosgeo@gmail.com](mailto:babosgeo@gmail.com) Nyilvántartási szám: 52665239  
Adószám: 72800377-1-31 Bankszámlaszám: Raiffaisen Bank 12028209-01646252-00100003

Iratszám: 46/1/2022.

## **A TELEK FORGALMI ÉRTÉKÉNEK BECSLÉSE**

### **1.Előzmények:**

**Megbízó:** Kecskéd Község Önkormányzata , Kecskéd,Vasút utca 105.

**Megbízott:** BL-GEO, Babos László ev..2800 Tatabánya, Farkastó u.39/3.

**Értékelés célja:** Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása.

**A helyszínelés időpontja:** 2022.augusztus 04.

### **2. Ingatlan-nyilvántartási adatok:**

**Az ingatlan címe:** Kecskéd-Külterület

**Helyrajzi száma:** 0108/19.

**Ingatlan nyilvántartási területe:**rét 5-ös minőségi osztály.1538 m2,1.38 Ak

**Tulajdonos neve, címe:** Demeter Ákos Gyula 1/1

2817 Vértesszőlös, Rákóczi F. utca 8..

**Az ingatlan típusa (művelési ága):** rét

**Az ingatlanon lévő terhek:** Szennyvízelvezetési jog.272 m2 területre Kecskéd Község Önkormányzata javára.



### **3. Értékelés célja:**

A község szabályozási terve szerint az ingatlanok megközelítését biztosító helyi közutak kialakítása a 2013 évi 122-es törvény szerint a község település fejlesztése érdekében.

Az ingatlan azonosítása helyszíni szemlével, tulajdoni lappal, térképi másolattal, felmérésről helyszínrajzzal és a község szabályozási tervének másolatával történt,melyet mellékletként csatolunk.

#### 4. Az értékelési vizsgálat módszere::

Az értékelés tárgyát képező ingatlan helyszínén szakértői szemlét tartottunk A helyszínén az ingatlan adottságait, környezetét és művelési ágának megfelelő hasznosítási jellemzőit és egyéb értékbefolyásolási tényezőket vizsgáltunk. A fentieken túlmenően tájékozódunk a településenként az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a helyi építési szabályzatban foglalt előírásokról. A vizsgálatok során olyan ingatlanokat szabad csak figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a jelen megbízás tárgyát képező ingatlannal.

#### 5. Értékelés, értékbefolyásoló tényezők:

Az ingatlan értékelés becsült értéket közöl a piaci adatok és a termőföld talajtani és használhatósága alapján. Ezen érték módosul a piac kereslet változásával, gazdasági, társadalmi és jogi hatások következtében, melyet tényezőket figyelembe kell venni. A forgalmi érték az a legvalószínűbb ár, melyet adott időpontban kapni lehet az ingatlanért, azt feltételezve, hogy az adásvétel a valós piaci viszonyok között, a körülményeket kölcsönösen ismerő személyek illetve szervezetek között kerül sor.

Nem tisztázott, hogy az összehasonlító értékelésnél a fajlagos érték vetítési alapja a földrészlet területe vagy az aranykorona értéke legyen.

A piaci összehasonlító adatok felhasználásánál a vizsgált ingatlan pontosabb meghatározásához az alábbi jelentős értéket befolyásoló összehasonlító tényezőket kell vizsgálni.

- használati szempontok
- telek adottságai, infrastruktúra
- környezeti -és alternatív hasznosítás szempontjai
- jogi szempontok és hatósági szabályozás.

A fentiek szerint értékelést jelen esetben a piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer értékelését lehet figyelembe venni, mely szerint a környező, hasonló fajta és minőségű ingatlanok árait összehasonlítjuk. Az összehasonlító vizsgálat során olyan ingatlanokat lehet figyelembe venni, amelyek földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló és abban szereplő ingatlanok típusa azonos vagy közel azonos a jelen megbízás tárgyát képező ingatlannal. E feltételek miatt a kialakult piaci árak jelentős szórást mutatnak, attól függően, hogy az ingatlanforgalmazás szerződése szerint hektárra vagy aranykorona értékre kötődnek.

A fentiek alapján az értékelésünket a 2007. évi CXXIX. Törvény (Tvt.) 2013. novemberi hatályos törvényi rendelkezésre, valamint a 25/ 1997 (VIII. 1.) PM és az 54/1997. (VIII. 1.) FM rendeletben foglaltakra alapozzuk, mely kimondja:

„a termőföld értékelését a földnyilvántartásban szereplő aranykorona érték figyelembevételével kell elvégezni.” Amennyiben ilyen adat nem áll rendelkezésre úgy a környék hasonló adottságú rét területeinek jellemző aranykorona értékét kell alapul venni”.

Értékbecslésbe vont Ak-val rendelkező területekre a művelési ágak minőségi osztályát alapul véve a 2013 nov. 1-én hatályba lépett 2007. évi CXXIX. Törvény 1.sz. mellékletében szereplő végleges más célú hasznosítás esetére megadott értékkel végeztünk összehasonlító számítást.



Napjainkban 1 hektár területre eső kataszteri tiszta jövedelem számításánál a tatai 182 becslőjárásban a 0108/19 hrsz.-ú rét 5 minőségi osztályra 1.38 Ak. jövedelmet vesz figyelembe.

A kataszteri tiszta jövedelem bevezetése óta a közgazdasági és agrotechnikai viszonyok jelentősen megváltoztak, ezért a földek jövedelemtermelő képessége és azt jellemző értékszám is jelentősen eltér a valóságtól, de más jelenleg más mérőszám nincs, ezért összehasonlító módszerként általánosan ezt alkalmazzuk.

## **6. Értékelést, értékbecsölő tényezők:**

A termőföld hazánk nemzeti kincse, mással nem pótolható, de folytonosan és feltételesen megújítható természeti erőforrásunk. Védelme, adottságainak és legmegfelelőbb hasznosításának elősegítése elsőrendű feladat.

Értékeléskor országosan problémaként jelentkezik, hogy a földrészletek piaci alapú értékmeghatározásának országos módszere nem kidolgozott. Országosan az értékszorzót hektár alapra helyezik, mely országosan jelentős szóródást mutat. Jelenleg piaci viszonyok és a jogszabály előírások a külterületi ingatlanok értékesítését jelentősen korlátozzák.

Nem tisztázott, hogy az összehasonlító értékelésnél a fajlagos érték vetítési alapja a terület, vagy az aranykorona értéke legyen. Ha a fő értékmérő tényező a terület, akkor az Ak értékeltéréseket miként lehet figyelembe venni a korrekciós tételek kialakításánál.

## **7. Az ingatlan leírása, környezeti jellemzői:**

Az ingatlan a község külterületének ÉK-i részén a külterületi gazdasági és mezőgazdasági övezetként működő területen található. A közútról közvetlen csatlakozási nincs, mert a megközelítést biztosító út a nyilvántartási térképen és tulajdoni lapon rét művelési ágban van nyilvántartva, azaz jogilag rendezetlen. Az értékelt földrészlet a felmérési helyszínrajz szerint már kiépített út, melynek termelésből kivonása és más célú hasznosítási kérelme nem történt meg.

A termelésből kivonást kérelmezheti az ingatlan tulajdonosa, vagy a község fejlesztése érdekében az Önkormányzat.



## 8. Forgalmi érték meghatározása:

A föld árára nagyon sok tényező van hatással. Többek között a terület mérete, tömbszerűsége, termőképessége, fekvése, művelési ága, állapota, a gazdasági környezete, jogi státusza, de például az is hatással van a terület árára, hogy az adott ingatlannak mennyi tulajdonosa van.

Korrektíós tényezőként a használati jogok, gyenge termőképességű talajtulajdonságok, a területek elhelyezkedése, az azonos művelési területek, az építési tilalom, a rendezetlen térképi, helyszíni- és ingatlan-nyilvántartási rendezetlensége indokolja a forgalmi érték csökkentését vagy növelését.

Mindezekre tekintettel a 0108/19 hrsz.-ú rét vonatkozásában, a fentiek figyelembevételével +60 %-os értéknöveléssel számoltunk.

Település /hrsz Kecskéd	terület m <sup>2</sup>	Tvrt.1.mell. szerinti Ft	Korrektíó bejegyzett teher %	Korrigált forgalmi érték
0108/19	1538	56.000,--	+ 60	3.360.000.-

**azaz Hárommillióhároszázhatvanezer Ft.**

## 90. Tanúsítvány:

Az érintett területen összehasonlító adatok az azonos fekvésű és használhatóságú földrészletekre nem áll rendelkezésre.

A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz igazak és helytállóak. A szakvéleményben foglalt elemzések a forgalmi értébecslő személyes részlehajtástól mentes elemzései és következtetései. Az értékelt ingatlanban nincsen személyes érdeke és az érintett felek irányában sem.

Tatabánya, 2022.augusztus 06.

BL GEO  
Babos László e.v.  
Tatabánya, Farkastó u. 39/3.  
Adószám: 12800377-1-31  
Babos László  
Eng.sz: É-765/1992.



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Tatabánya Bárdos László utca 2. 2801 Pf.:1870

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/19607/2022

2022.05.12

KECSKÉD

Szektor : 61

Külterület 0108/19 helyrajzi szám

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill

alozottály

ter

adatok

kat.jöv

ha m2 k.fill

rész

5

1539

1.39

## II. RÉSZ

## 1. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 51017/2012.12.14

eredeti határozat: 35883/2/2012.03.12

jogcím: telekalakítás

jogállás: tulajdonos

név : Demeter Ákos Gyula

sz.név: Demeter Ákos Gyula

szül. : 1976

a.név : Zsédely Marianna

cím : 2837 VÉRTESZŐLŐS Rákóczi Ferenc utca 8

## III. RÉSZ

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 51017/2012.12.14

eredeti határozat: 35883/2/2012.03.12

szolgalmi jog szennyvízvezetési

a vázrajz szerinti 272 m2 területre, (átjegyezve a 0108/17 hrsz-ról).

jogosult:

név: KECSKÉD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA törzsszám: 15729930

cím : 2852 KECSKÉD Vasút út 105.

## 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 51017/2012.12.14

Önálló szöveges bejegyzés kialakítva a 0108/17 hrsz-ból.

Ez a tulajdoni lap közigazgatási hatósági eljárás céljából került kiadásra. Másra nem használható.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

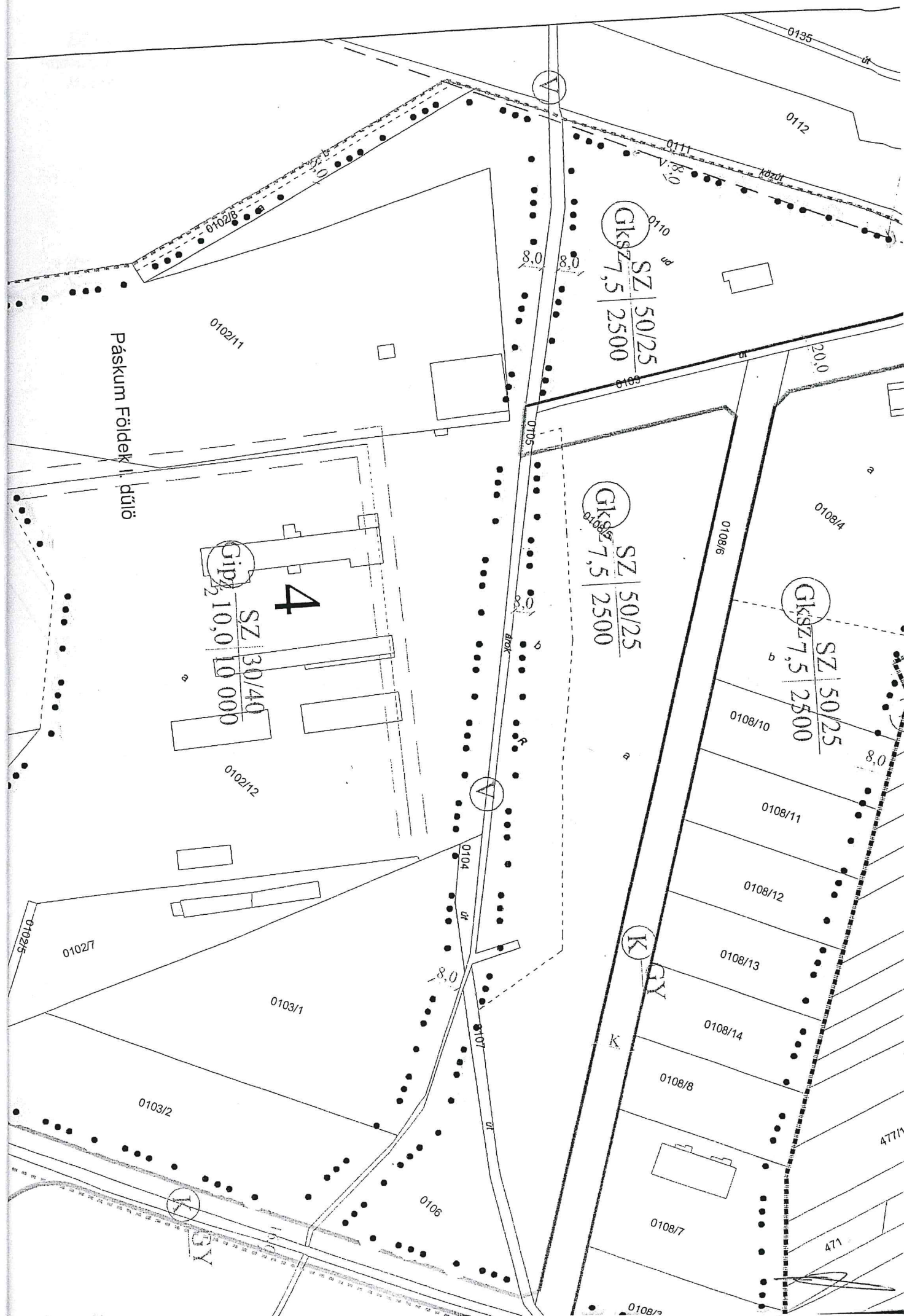
Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap



BL-GEO.

Tatabánya, Farkastó u.39/3.

Msz:46/2022

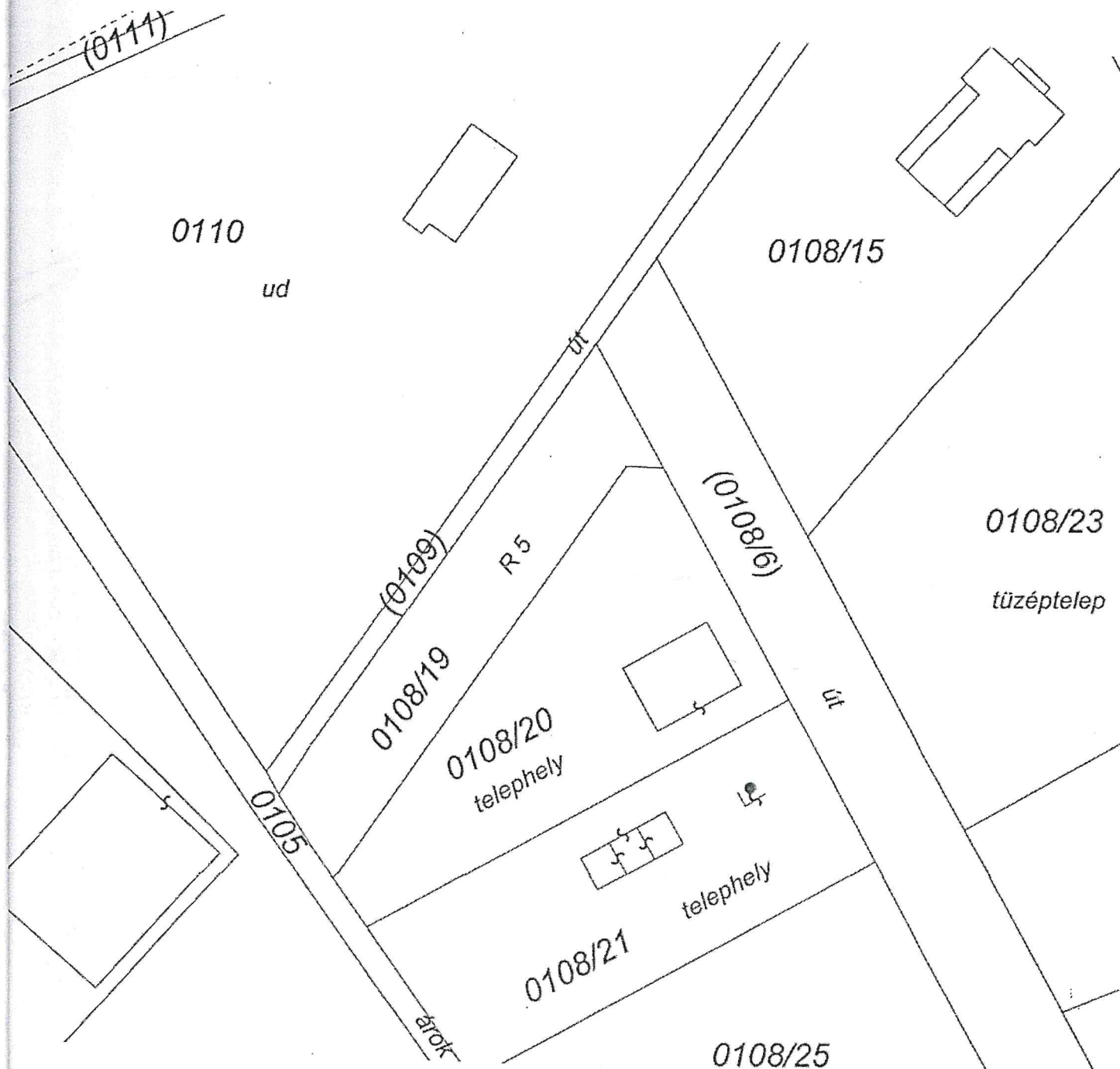
Kecskéd város, község

Komárom-Esztergom megye

# HELYSZINRAJZ

a 0108/19 helyrajzi számú földrészlet forgalmi értékbecsléséhez.

Méretarány=1 : 1000



Készült: Tatabánya 2022.08.06.

BL GEO  
Babos László e.v.  
2800 Tatabánya, Farkastó u. 39/3.  
Adószám: 72800377-1-31  
Babos László  
földmérő lg.: 7863/2018



