

**BL-Geo**  
**Babos László e.v.**

---

*Munkaszám: 46/2021*

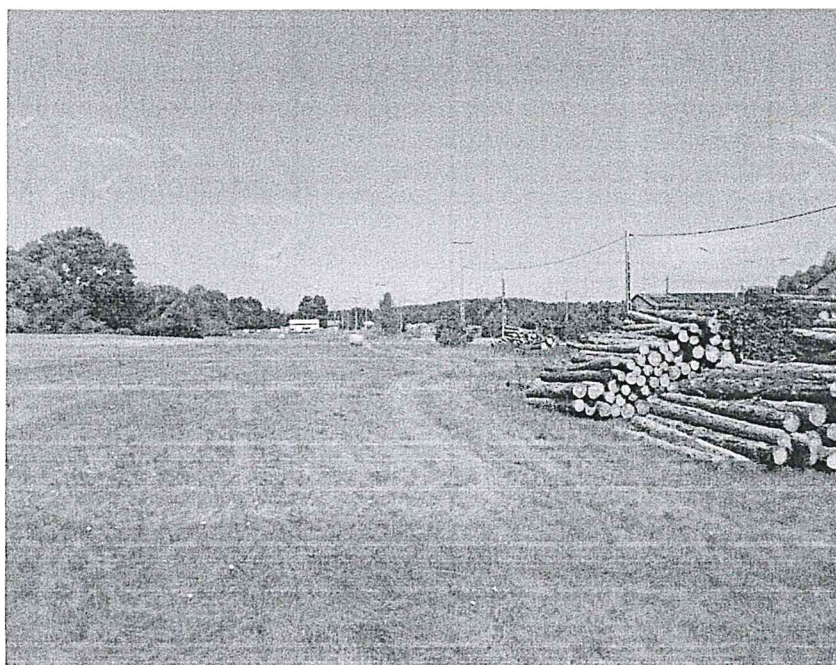
***Forgalmi értékbecslési  
dokumentáció***

***Kecskéd***

**külterület**

***a 0107 hrsz.-ú földrészletről***

**2022**



---

2800 Tatabánya, Farkastó u. 39/3 Tel.: 34/787-013 Mobil: 06/30-963-2288  
E-mail: babosgeo@gmail.com Nyilvántartási szám: 52665239  
Adószám: 72800377-1-31 Bankszámlaszám: Raiffaisen Bank 12028209-01646252-00100003

## Ingyatlan forgalmi értékelése

### 1. Előzmények:

**Megbízó:**Kecskéd Község Önkormányzata  
2852 Kecskéd Vasút utca 105.

**Megbízott:** BL-Geo Babos László e.v. 2800 Tatabánya, Farkastó u. 39/3.  
Engedély száma: É-765/1992.

**Értébecslés célja:** Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása

### 2. Ingatlan-nyilvántartási adatok:

**Az ingatlan címe:**Kecskéd külterület

**Helyrajzi száma:** 107

**Ingatlan nyilvántartási területe:** 590 m<sup>2</sup>

**Tulajdonos(ok) neve:**Kecskéd Község Önkormányzata,2852 Kecskéd,Vasút u.105.

**Az ingatlan típusa (művelési ága):** kivett saját használatú út

**Az ingatlanon lévő jogok, terhek:**

0.4 kW-os lég-és földkábel biztonsági övezete 5 m2 területre,20 kW-os szabadvezeték és biztonsági övezete 33 m2 területére, jogosult EON Északdunántúli Áramsz. Zrt.9027 Győr, Kandó K. utca 11-13.

**Ingatlan fekvése:** külterület ..

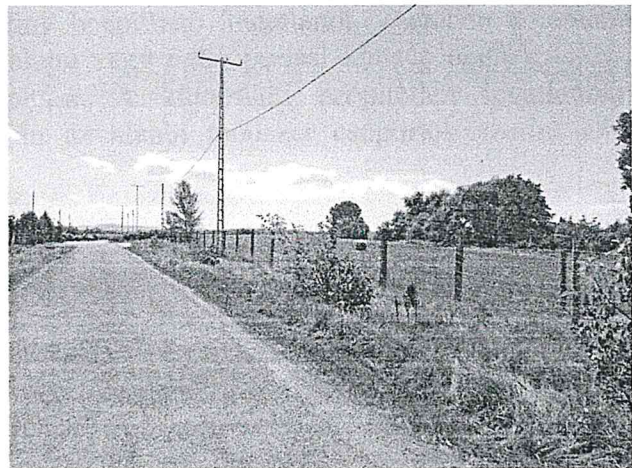
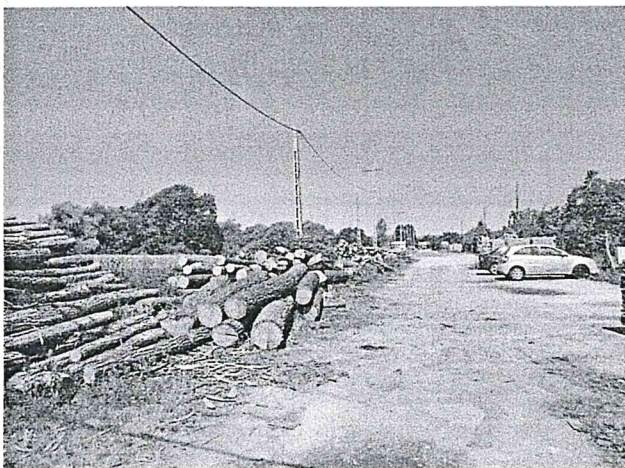
**A helyszínelés időpontja:** 2022. augusztus 03.

**Az értékelést megrendelő műszaki adatszolgáltatása:** Tulajdoni lap, Szabályozási és rendezési terv, Településszerkezeti terv kivonat, Helyszínrajz.

### 3. Az ingatlan leírása, környezeti jellemzői:

Az ingatlan Kecskéd község belterületének keleti részén helyezkedik el. Délkeleti irányban külterületi szántó művelési ágú északi részén rét művelési ágú földrészletek határolják,melyek gazdasági övezetekre vannak kialakítva. Ennek megfelelően az elhelyezkedése és területe miatt ingatlanhasznosítási szempontból kimagasló értéket képvisel.

A község Szabályozási és Rendezési Tervében Gksz besorolásba tartozik, mely szerint 2500 m2 területű ingatlanok alakíthatók ki, mely alapján a művelési ág rendezésével gazdasági épületekkel beépíthető ingatlanok alakíthatók ki.





#### 4. Az ingatlan értékelésének alapelvei és korlátozó feltételek:

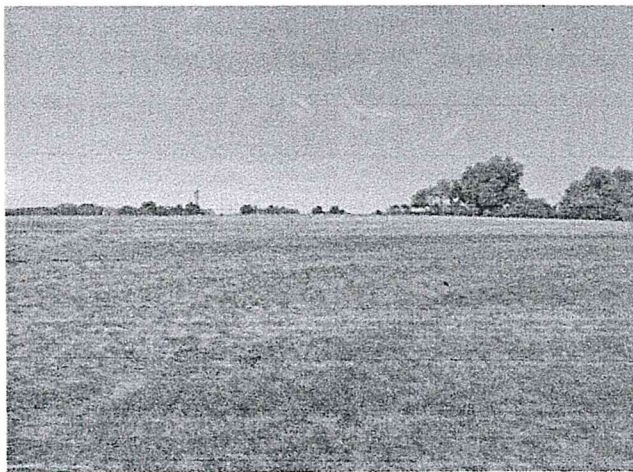
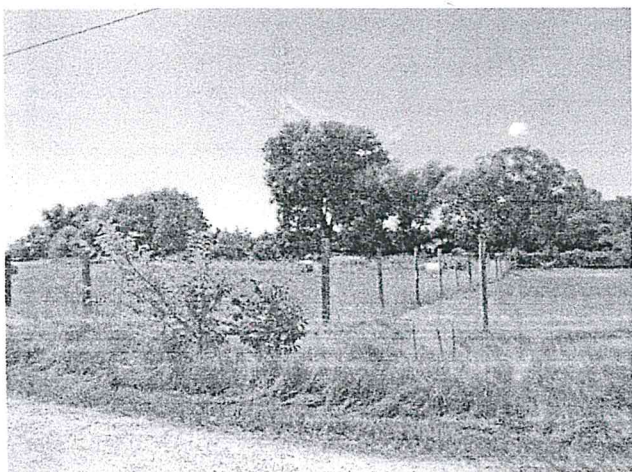
A 2. pontban ismertetett ingatlan értékeléséhez az alábbiakban leírtakat szükséges figyelembe venni:

Az értékelést végző szakértő az ingatlant tiszta tulajdonú tehermentes ingatlanként értékeli a helyszíni szemle időpontjában. Az ingatlanra vonatkozóan a megrendelő által szolgáltatott tulajdoni lap alapján a tehermentes ingatlannak minősíthető. A megrendelő által szolgáltatott Szabályozási és rendezési terv szerint az ingatlant a szomszédos földrészek összevonásával és megosztásával a Gksz. irányelvei szerint tovább alakíthatók.

A forgalmi értékbecslést összehasonlító adatok és helyszíni szemle alapján kell elvégezni. Ennek során fel kell tárni az ingatlanra jellemző lényeges körülményeket jogi szempontokat, hatósági szabályozást és meg kell állapítani az ingatlan állapotával, fekvésével, megközelíthetőségével, beépíthetőségével stb. összefüggő érték meghatározó körülményeket.

A szakértő az ingatlanon esetleg fennálló külső szemrevételezéssel nem észlelhető és az értékelést befolyásoló tényezőkért felelősséget nem vállal (pl. talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas nem látható anyagok stb.)

Az értékelés érvényességi idejét 180 napban határozom meg a változó piaci viszonyok, környezeti elemek, infláció és az ingatlanokra vonatkozó jogszabályok esetleges változása miatt.



#### 5. A szakértői vizsgálat módszere:

A forgalmi érték megállapítására a TEGOVOFA Európai Csoportja által megadott irányelvek szerint a beépítetlen és szabályozási terv szerint beépíthető ingatlanok esetében az alábbi nemzetközileg is elismert módszer a piaci érték alapú vagy nettó pótlási költség alapú értékelés alapján végezhető az forgalmi érték megállapítása. A külterületi beépítetlen ingatlanokra vonatkozóan az értékbecslés a piaci érték alapján az alábbi módszer csoportok szerint lehet választani.

- Forgalmi érték alapú meghatározás
- Hozadék érték meghatározás

Az ingatlan értékét nagyban befolyásolja a község fejlesztési tervének ismerete, melynek kiemelt szerepe van az értékelésben. Az ingatlan forgalomképes az Önkormányzati rendelet alapján, mely figyelembe vette az Önkormányzatokról szóló 1990 évi LXV. törvényt.

Az értékelések döntő többsége a piaci érték alapú értékelési eljárásokat alkalmazzák, melynek fő szempontja az összehasonlító adatok figyelembevétele. A községen az saját használatú út értékesítésére vonatkozó adásvételek még magánforgalomban sem jöttek létre, ezért a község Szabályozási tervében adott lehetőségek alapján határozható meg legjobban a forgalmi érték

## 6. Az ingatlan értékelése:

Az értékelésnél lényeges körülmény, hogy az ingatlant milyen célból kívánják megvásárolni. A kereslet növekedésével a piaci viszonyok az ingatlanok árának emelését követték. A forgalmi értékelés a jelenlegi piaci viszonyokat veszi figyelembe, melytől a szerződő felek az értékesítési és vételi szándéktól a saját szempontjaik figyelembevételével eltérhetnek.

**A forgalmi értéket növelő tényezők:** Szabályozási terv szerint határrendezéssel 2500 m-es gazdasági övezetekre lehet kialakítani. Kiváló megközelítés

**A forgalmi értéket csökkentő tényezők:** művelési ágak rendezése

## 7. Az ingatlan forgalmi értéke:

A fentiekben leírtak alapján a jelenleg közforgalom elől elzárt út m2 árát 3500,- Ft-ban határozom meg.

$590 \text{ m}^2 \times 3500,- \text{ Ft} = 2.065.000,- \text{ Ft}$ . azaz Kettőmillió-hatvanötezer Ft.

Tatabánya, 2022.augusztus 06.

.....**Babos László**  
Eng.sz: É-765/1992  
**Babos László a.v.**  
2800 Tatabánya, Farkastó u. 39/1.  
Adószám: 72800377-1-31



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

KOMÁROM-ESZTERGOM MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Tatabánya Bárdos László utca 2. 2301 Pf.:1870

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/19609/2022

2022.05.12

KECSKÉD

Szektor : 53

Külterület 0107 helyrajzi szám

## I. RÉSZ

## 1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.fill.

alosztály adatok

ter. kat.jöv.

ha m2 k.fill.

. Kivett saját használatú út

0

590

0.00

## II. RÉSZ

## 2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 40691/3/2012.06.05

jogcím: tulajdonba adás

jogállás: tulajdonos

név: KECSKÉD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2852 KECSKÉD Vasút út 105.

törzsszám: 15729930

Az 1993. évi II. törvény 12/D. 5-a alapján.

## III. RÉSZ

## 1. bejegyző határozat, érkezési idő: 36829/2013.05.06

Vezetéskjog

04 kV-os légvezetékek földkábel biztonsági övezete által érintett 5 m2 területre.

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10741980

cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13

## 2. bejegyző határozat, érkezési idő: 33392/3/2020.02.20

Vezetéskjog

20 kV-os szabadvezetékek és biztonsági övezete által érintett 33 m2 területre,

FE-08/IMEO/03486-14/2019, vázr.:988/2019

jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZRT. törzsszám: 10741980

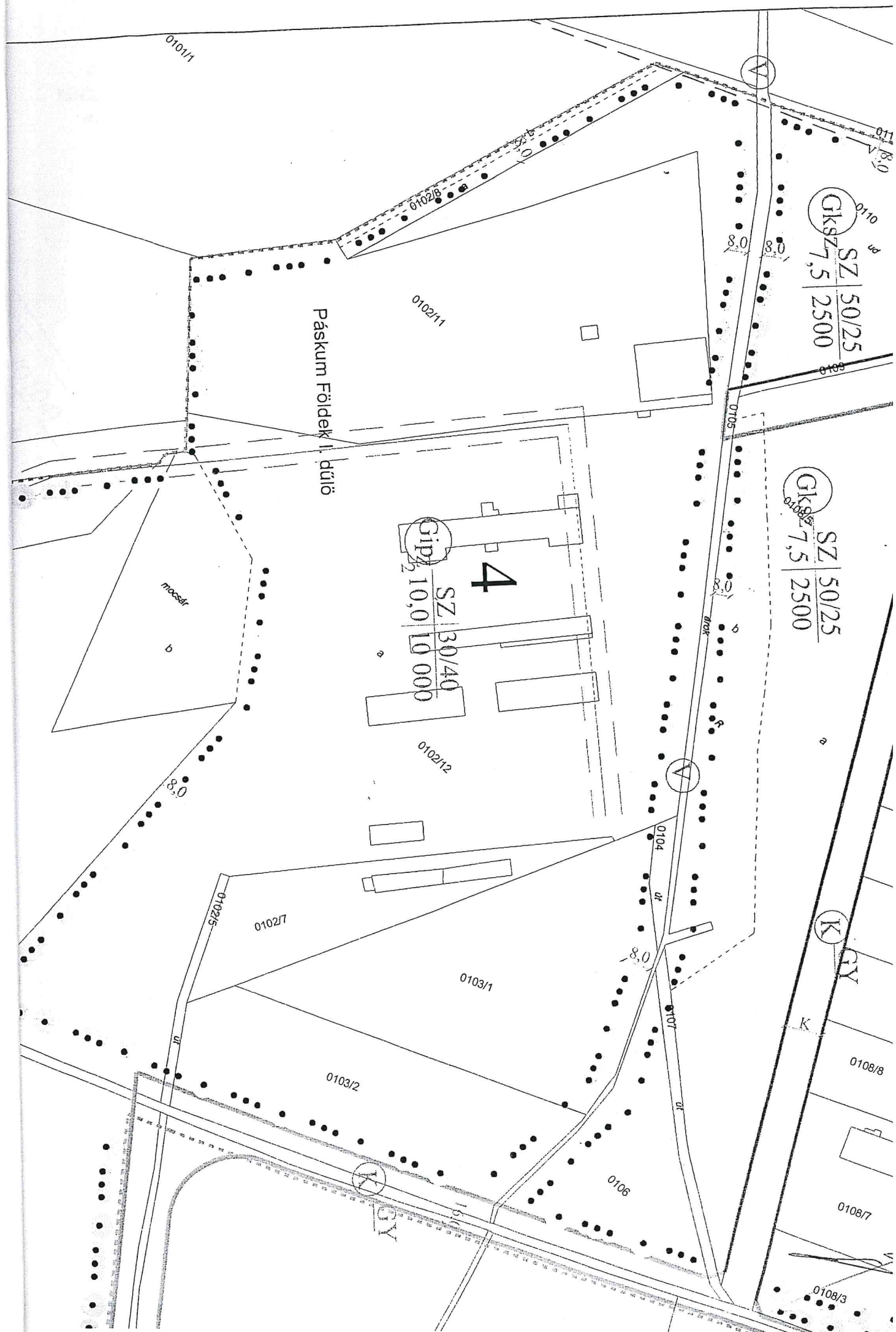
cím : 9027 GYÖR Kandó Kálmán utca 11-13

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

TULAJDONI LAP VÉGE

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 0107 helyrajzi számú földrészlet forgalmi értébecsléséhez.

Méretarány = 1 : 1000



Készült: Tatabánya 2022.08.04.



BL GEO

Babos László e.v.

2800 Tatabánya, Farkastó u. 39/3.

Adatszám: 72800377-1-31

Babos László

földmérő Ig.: 7863/2018