



**Földrendező, Tervező, Kivitelező
és Szolgáltató KFT.**

Munkaszám.: E-15/2/2015.

Forgalmi értékbecslési dokumentáció

**Felcsút
külterület**

a 0275/5 hrsz.-ú földrészletről

2015



FŐBB TEVÉKENYSÉGEINK:

- ▶ Telekalakítások, megosztások, kitűzések
- ▶ Földrendezés, közmű felmérés
- ▶ Tervezési és megvalósulási térkép készítés
- ▶ Forgalmi értékbecslés, vagyoneértékelés
- ▶ Ingatlanközvetítés, társasházzá alakítás
- ▶ Ingatlanok adás-vétele, szerződés kötés
- ▶ Földhivatali bejegyzések lebonyolítása

2800 Tatabánya, Kodály tér 9. Tel.: 34/787-013 Mobil: 06/30-963-2288

E-mail: fotekisz@gmail.com, fotekisz@chello.hu

Adószám: 10479874-2-11 Bankszámlaszám: Raiffaisen Bank 12028003-01371936-00100007

Tartalomjegyzék

Felcsút

*a 0275/5 helyrajzi számú külterületi ingatlan
forgalmi értébecsléséhez.*

2015.

Mellékletek: Értékelési dokumentáció

Tulajdoni lap másolat

Helyszínrajzt

Rendezési terv másolata

A TELEK FORGALMI ÉRTÉKÉNEK BECSLÉSE

1. Előzmények:

Megbízó: Felcsút Község Önkormányzata, Felcsút, Fő utca 75. .

Megbízott: FÖTEKISZ Kft. Tatabánya, Kodály tér 9.

Értékelés célja: Az ingatlan forgalmi értékének megállapítása

A helyszínelés időpontja: 2015. március 26.

2. Ingatlan-nyilvántartási adatok:

Az ingatlan címe: Felcsút

Helyrajzi száma: 0275/5.

Ingatlan nyilvántartási területe: a szántó 3 min.oszt. 6180 m² 17.18 Ak.

b szántó 4 - „ - 1221 m² 2.65 „

c szántó 5 - „ - 1153 m² 2.01 „

8554 m² 21.84 Ak.

Tulajdonos(ok) neve: Szarvas Józsefné 1/1

Az ingatlan típusa (művelési ága): szántó

Ingatlan fekvése: külterületen

Az ingatlanon lévő terhek: EON vezetékjog

3. Értékelés célja:

A vizsgálatba vont földrészlet belterület melletti részén a község vízellátását szolgáló víztorony áthelyezése, mely a belterületi 329/2 hrsz.-ú földrészleten található.

Az ingatlan azonosítása a megrendelő által szolgáltatott tulajdoni lap másolattal, térképi helyszínrajzzal és Szabályozási tervvel történt, melyet mellékletként csatolunk.

4. Az értékelési vizsgálat módszere:

Az értékelés tárgyát képező ingatlan helyszínén szakértői szemlét tartottunk. A helyszínen az ingatlan adottságait, környezetét és művelési ágának megfelelő hasznosítási jellemzőit és egyéb értékbefolyásolási tényezőket vizsgáltunk. A fentiekben túlmenően tájékozódunk a településenként az adott típusú és jellegű ingatlanok általános piaci helyzetéről, valamint a helyi építési szabályzatban foglalt előírásokról.

5. Értékelés, értékbecslő tényezők:

Az érték megállapítás egy adott vagyontárgy vagy ingatlan jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek meghatározása helyszíni megtekintés és egyéb felmerülő adatok kivizsgálása alapján.

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.

A jelenlegi földpiaci árak ma még nem teljesen alkalmasak a forgalmi érték meghatározására.

Nem alkalmazható az aranykorona (155 éves értékmérő), mert ez az érték a földnek várható tiszta jövedelmét kimutató mutatószám ma már inkább közelítő értéknek tekinthető, ezért csak összehasonlító értékelésként szerepeltetjük. Az ingatlan-nyilvántartásban szereplő aranykorona értékek, melyek a monarchiában alakultak ki, szinte teljesen elszakadtak a piaci viszonyoktól. Jelenleg a magyarországi termőföldek jelentősen alulértékeltek. Jelentős probléma, hogy a szántó művelési ágú termőföldek piaci érték alapú meghatározásának módszerei nem kidolgozottak, nincs egységes koncepció.

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

6. Az ingatlan értékelésének alapelvei és korlátozó feltételek:

A 2. pontban ismertetett ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

A szakértő az ingatlant tiszta tulajdonú tehermentes ingatlanként értékeli a helyszíni szemle időpontjában. Az ingatlanra vonatkozóan a megrendelő által szolgáltatott tulajdoni lapon túlmenően egyéb korlátozásról nincs tudomása.

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

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 hozadék elvű értékelést az újraelőállítási értékelésnél alkalmazzák, melynél az alábbi adatokat kell vizsgálni:élettartam vizsgálata,avulási tényezők,telekérték meghatározás és értékképzés., mely ez esetben nem alkalmazható.

7. A forgalmi érték meghatározása:

A termőföld árára nagyon sok tényező van hatással, területe, használhatósága , termőképessége , fekvése, művelési ága, gazdasági környezete, jogi állapota vagy tulajdoni jogállása, azaz mennyi tulajdonosa van.

A megrendelő a forgalmi értékelést m² árra kérte vetíteni, mert a község Szabályozási tervében az érintett hrsz.-ból 200 méter hosszban azaz kb. 2000 m² értékben lehetőség van belterületbe csatolásra. A jelölt területrész szántó 3 minőségű osztályú azaz hektáronkénti aranykorona értéke 27.80. A belterületbecsatolással a 2000 m²-re eső aranykorona értéke 5.56, melynek termelésből kivonási díja másfélú hasznosítás céljából a jelenlegi 2007.CXXIX törvény szerint 667.200,- Ft. és az egyéb járulékos földmérési és szakhatósági költségek.

A fentiek figyelembevételével maximum 4 db.400 m² területű 10.16 méter széles közmű nélküli építési telek alakítható ki, melynek közművesített értéke 4500.-5000.-Ft/m².

A Rendezési terv szerinti kialakításának illetve megvalósításának költségei, mely tartalmazza a termelésből kivonást, belterületbecsatolási és a földmérési munkarészek elkészítését, közművek kialakítását (víz,szennyvíz,gáz közműfejlesztési hozzájárulás,kiépítés távolsága, a bekötések száma és átmérő stb. melynek költségei jelen esetben csak tájékoztató jelleggel becsülhető meg)

Felcsút község külterületén a termőföldek kínálati ára 1.600.000,- és 2.000.000,- Ft /hektár között mozog. A ténylegesen megkötött szerződések ennél 10-15 % kevesebb összegért jöttek létre. Ezen számítással a maximálisan elérhető piaci ár 1.700.000,- Ft. melynek m²-re eső ára 200,-Ft/m²-re tehető.

A fentiekben leírtak figyelembevételével a hektáronként árat a Szabályozási terv lehetősége jelentősen növeli, így a m² árra vonatkozó forgalmi értéket 1200-1500 Ft/m² közötti árra értékeljük.

8. Az ingatlan leírása, környezeti jellemzői:

A telek a község külterületének ÉNy-i részén a belterületi 352 hrsz.-ú Kassai út mellett található. É-i és D-i részén szántó művelési águ hasznosított ingatlanok határolják. A ingatlan gondozott és szántó művelésben hasznosított terület, közel sík fekvésű jó megközelítésű ingatlan. A térképi méretek szerint kb. 950m hosszúságú és a hátsó belterületről távolabbi részén csatlakozik a 0253 hrsz.-ú úthoz. A község Rendezési terve szerint Vt-1 övezetbe sorolt építési telek.



Főtekisz Kft.





9., Tanúsítvány:


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

A ténybeli megállapítások, melyeket e szakvélemény tartalmaz igazak és helytállóak.

A szakvéleményben foglalt elemzések a forgalmi értébecslő személyes részlehetőségtől mentes elemzései és következtetései. Az értékelt ingatlanban nincsen személyes érdeke és az érintett felek irányában sem.

Az értékelés és elkészítése a *Teganova és az EVS 2003* irányelveivel és szabályaival összhangban történt.

Tatabánya, 2015. március 28.


.....
Babos László
Eng.sz.: É-765/1992.
FÖTEKISZ Kft.
2800 Tatabánya, Kodály tér 9.
Adószám: 10479874-2-11

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hit

Nem hiteles tulajdoni lap

Bicskei Járási Földhivatal
2060 Bicske Kossuth tér 14. Pf. 46.

Oldal: 1/

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám:30005/2625/2015

2015.02.24

FELCSÚT

Szektor : 6

Külterület 0275/5 helyrajzi szám

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. osztály adato
ha m2 k.fill. kat.jö

ha m2 k.fil

szántó

8554

22.04

3

6180

17.18

4

1221

2.5

5

1153

2.04

2. bejegyző határozat: 30530/1994/1993.07.13
Kárpótlás

II. RÉSZ

1. tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 30635/1995.02.08
bejegyző határozat, érkezési idő: 30530/1994/1993.07.13

törölő határozat: 30635/1995.0

jogcím: árverési vétel

jogállás: tulajdonos

név : Flier Istvánné

sz.név: Nagy Mária

szül. : 1909

a.név : Nagy Katalin

cím : 8086 FELCSÚT Rákóczi utca 50

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30635/1995.02.08

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Szarvas Józsefné

sz.név: Flier Erzsébet Márta

szül. : 1956

a.név : Firnicz Erzsébet

cím : 8086 FELCSÚT Rákóczi utca 50

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 30530/1994/1993.07.13

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 275 hrsz-ból.

Folytatás a következő lapon

Nem hitel tulajdoni lap

jdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hit

Nem hiteles tulajdoni lap

Bicskei Járási Földhivatal
2060 Bicske Kossuth tér 14. Pf. 46.

Oldal: 2/

Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/2625/2015

2015.02.24

FELCSÚT

Szektor : 6

Külterület 0275/5 helyrajzi szám

Folytatás az előző lapról
III. RÉSZ

2. bejegyző határozat, érkezési idő: 35963/2012.07.18

Vezetékjog

A területkimutatásban és a változási vázrajzon megjelölt területre., Engedélyező határozat száma: VII-S-001/02291-3/2012., (20 kV-os légvezetékes közcélú hálózat) jogosult:

név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG, törzesszám: 10741980

cím : 9027 GYŐR 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

hiteles tulajdoni lap

Bizonyító erővel nem rendelkezik

HELYSZINRAJZ

a 0275/5 helyrajzi számú földrészletről

Ma: 1 : 4000



Tatabánya 2015.március 24.

Szerkesztette:
FÖTEKISZ Kft.
2800 Tatabánya

5. §

A belterületi határ módosítása

- (1) A belterületi határ módosításáról és kitűzéséről a szabályozási tervlapok alapján kell gondoskodni, az érvényben lévő és vonatkozó rendeletekben, utasításokban foglaltak figyelembe vételével.
- (2) A belterületbe kerülő (illetve beépítésre szánt) területek rendeltetését, építési övezeti besorolását a szabályozási tervlapok tartalmazzák, határozzák meg. A belterületbe vonandó területek bevonása a konkrét építési igények szerint, a részletesebb tervek elkészítésekor és jóváhagyásakor, szakaszosan is végrehajtható.

II. A BEÉPÍTÉSRE SZÁNT TERÜLETEK ÉPÍTÉSI ÖVEZETEINEK ELŐÍRÁSAI

6. §

A lakóterületekre vonatkozó általános előírások

- (1) A lakóterületek építési övezeti tagolását a szabályozási tervlapok tüntetik fel. Felcsút lakóterületei a
 - a) kertvárosias lakóterület (családi házas beépítésű területek), valamint a
 - b) falusias lakóterület (hagyományos, falusias jellegű beépítésű területek)
 építési övezetbe sorolandók.
- (2) A lakóterületeken az OTÉK előírásai szerinti épületek helyezhetők el. A lakóterület telkein a lakóépületen kívül a lakosság alapfokú ellátását biztosító kereskedelmi, vagy szolgáltató és kisüzemi termelő és tároló épületek is elhelyezhetők az övezeti előírások betartásával. Meglévő lakóépület - igény esetén - ilyen célra *átminősíthető*.
- (3) Nyúlványos (nyeles) telek kialakítása újonnan *nem engedélyezhető*.
- (4) A lakóterületeken belül csak a 28-32. §-okban előírt környezeti határértékeknek megfelelő kibocsátásokat meg nem haladó kisüzemi, illetve kereskedelmi tevékenység folytatható.
- (5) Az előkert méretét a kialakult beépítéshez igazodóan, a szabályozási tervlapon feltüntetett építési vonalak irányadó figyelembe vételével kell meghatározni.
- (6) Oldalhatáron álló beépítésre kijelölt építési övezetekben *kivételesen* ikerházas beépítés, valamint (minimum 20 m-es telekszélesség esetén) szabadonálló beépítés is engedélyezhető, az OTÉK 35-36. §-ában meghatározott feltételek teljesülése esetén. Az ilyen (az általánosan jellemzőtől eltérő) jellegű beépítés engedélyezéséhez az utcaképbe való illeszkedés szemléltetésére az 1. fokú építési hatóság által elbírálandó elvi építési engedélyezési terv készítése szükséges.
- (7) Azon építési övezetekben, melyekben "melléképület" építése engedélyezhető, a "melléképület" a "főépület" takarásában, a hátsókertben helyezhető el, 3,50 m-es legnagyobb építmény-magasság és 6,50 m-es legnagyobb gerincmagasság betartásával. Kazánházat a "főépületben", vagy a mögé kell elhelyezni. "Melléképületet" az OTÉK hátsókertre vonatkozó előírásaitól eltérően, vagy *a hátsó telekhatárra elhelyezni* (meglévő, kialakult kis telekmélység esetén) csak akkor szabad, ha ez a szomszédos ingatlan használatát és beépíthetőségét nem korlátozza. Kisipari- és barkácműhely, valamint kisüzemi termelő létesítmény "melléképületként" elhelyezhető, de azok bruttó alapterülete nem lehet nagyobb, mint a főépületé. Szomszédos "melléképületek" egy épülettömegben, de külön tűzszakaszként létesíthetők. A közterületről látható "melléképületek" a "főépülethez" igazodóan, **hagyományos szerkezettel** és kialakítással, magastetővel építendőek.

9. §

Településközpont vegyes terület

- (1) A településközpont vegyes területen több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- (csak a Vt-1 jelű építési övezetben) és helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek és sportépítmény helyezhetők el. A területen az OTÉK 31.§ (2) bekezdésének figyelembe vételével kivételesen elhelyezhető nem zavaró hatású gazdasági építmény és terepszint alatti építmény is, legfeljebb a beépítettség 50 %-áig.
- (2) A településközpont vegyes terület építési övezeteiben megengedhető maximális szintterületi mutató értéke: 1,8.
- (3) A terület építési övezeteinek legfontosabb előírásai:

Öveze- ti jel	min.kialak. telekter. (m ²)	min.kial. telekszél.(m)	max.beép. arány (%)	min. zöldf. arány (%)	beépítési mód	max. ép. mag. (m)
Vt-1	400	14	60*	20	K	7,5
Vt-2	1000	16	40	40	SZ	7,5

SZ: szabadon álló, K: kialakult beépítési mód *óvoda, iskola esetében 25%

- (4) A telkeken belüli vízelvezetés elégtelensége következtében a szomszédos létesítmények, telkek nem károsodhatnak. Szerelt külső kéményt az épületek utcai homlokzatán elhelyezni nem szabad. Az építési övezetekben csak igényes kialakítású, magastetős épület építhető.
- (5) A (3) bek. szerinti Vt-1 építési övezetben a beépíthető minimális telekméret mind lakótelek, mind intézmény-telek esetében 400 m²; a minimális telekszélesség 14 m, a minimális telekmélység 30 m. Meglévő, ennél kisebb méretű (de minimum 10 m széles) építési telkek beépítése engedélyezhető, az illetékes szakhatóságok hozzájárulásával (10-14 m közötti telekszélesség esetén az oldalkert mérete 4 m-re csökkenthető). A Vt-2 jelű (külterületi) vegyes építési övezet beépítési előírásait ugyancsak a (3) bek. táblázata tartalmazza.
- (6) Terepszint alatti építmények elhelyezése a maximális beépíthetőség + 10% mértékéig engedélyezhető.
- (7) A megengedhető legnagyobb építménymagasság intézmény esetében: 7,5 m, lakóépület esetében 6,0 m. Az épületeket a közterület (közút) felől a kialakult állapothoz igazodó (a szomszédos épületek átlagát figyelembe vevő) előkerttel, a kialakult állapotnak megfelelő (jellemzően oldalhatáron álló) beépítési móddal kell elhelyezni. Az oldal- illetve hátsókert minimális mérete az OTÉK szerinti, illetve az (5) bekezdés szerinti esetben csökkentett érték.
- (8) Az építési övezetekben az épületeket igényesen, környezetükhöz illeszkedve, kizárólag magastetővel (30-45° közötti hajlásszöggel) szabad kialakítani. Az épületeket a terepre kell illeszteni, feltöltésen épületet elhelyezni nem szabad. Az elhelyezni kívánt épületeket és építményeket együtt kell megtervezni és engedélyezni.
- (9) A településközpont vegyes építési övezetekben a zöldfelületek kialakítására az alábbi előírások vonatkoznak:
- Az egyes telkek területének legalább 20 %-át zöldfelületként kell kialakítani.
 - A telkek zöldfelülettel borított részének legalább felét háromszintű (gyep- cserje- és lombkoronaszint együttesen), vagy kétszintű (gyep- és cserjeszint együttesen) növényzet alkalmazásával kell kialakítani.