



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

*Munkaszám.:E-15/1/2015*

# **Forgalmi értébecslési dokumentáció**

**Felcsút  
belterület**

**a 330/2 hrsz.-ú földrészletről**

2015



## **FŐBB TEVÉKENYSÉGEINK:**

- ▶ Telekalakítások, megosztások, kitűzések
- ▶ Földrendezés, közmű felmérés
- ▶ Tervezési és megvalósulási térkép készítés
- ▶ Forgalmi értébecslés, 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](mailto:fotekisz@gmail.com), [fotekisz@chello.hu](mailto:fotekisz@chello.hu)**

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

# **Tartalomjegyzék**

## **Felcsút**

a 330/2 helyrajzi számú  
ingatlan forgalmi értékbecsléséhez.

**2015.**

**Mellékletek: Értékbecslési dokumentáció**

**Tulajdoni lap másolat**

**Térképmásolat**

**Rendezési terv másolata**

# A TELEK FORGALMI ÉRTÉKÉNEK BECSLÉSE

## 1. Előzmények:

**Megbízó:** Felcsút Község Önkormányzata, 8086 Felcsút, Fő utca 75.

**Megbízott:** FÖTEKISZ Kft. Tatabánya, Kodály tér 9. Engedély száma: É-765/1992.

**Értékelés célja:** Forgalmi érték megállapítása

**A helyszínelés időpontja:** 2015. március 28.

## 2. Ingatlan-nyilvántartási adatok:

**Az ingatlan címe:** Felcsút, Kassai utca

**Helyrajzi száma:** 330/2

**Ingatlan nyilvántartási területe:** 903 m<sup>2</sup>

**Tulajdonos(ok) neve:** Tulajdoni lap szerint: Tész Ildikó 1/1

**Az ingatlan típusa (művelési ága):** beépítetlen terület

**Ingatlan fekvése:** belterületen

**Az ingatlanon lévő terhek:** tehermentes

## 3. Ingatlanértékelési forma:

A beépítetlen művelési ágú ingatlanokra két általánosan elfogadott értékelés alapján végezhető értékelés lehetséges.

- Forgalmi piaci érték alapú
- Hozadék érték alapú értékeléssel

## 4. 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 értékbecsítő tényezőkért felelősséget nem vállal.(talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok stb.)

A piaci összehasonlító adatok felhasználásánál a vizsgált ingatlan 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 forgalmi érték alapú összehasonlító módszer értékelését lehet figyelembe venni, mely szerint a környező, hasonló fajta és minőségű ingatlanok árait összehasonlítjuk. A hozadék elvű értékelést az újraelőállítási értékelésnél alkalmazzák, melynél az alábbi adatokat kell vizsgálni:

- bruttó pótlási költség
- élettartam vizsgálata
- avulási tényezők
- telekérték meghatározás
- értékképzés

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

Az ingatlan Felcsút község belterületének keleti részén helyezkednek el. A ingatlant megközelítésére szolgáló 352 hrsz.-ú Kassai utca makadám út. A szilárd burkolatú úttól 150 méter távolságra található, a közlekedési szempontból a község fő közlekedési útvonalát a Temető utcán mintegy 300 méterre lehet elérni. A telek a 330 hrsz.-ú földrészlet megosztásával alkult ki 2009-ben. É-i részén családi ház található, D-i részén kertként hasznosított telek, a Ny-i részén a község vízellátását biztosító 329/2 hrsz.-ú vízmű telephely a rajta található víztoronnyal. Az értékelt ingatlan beépítetlen terület, rajta nem építési engedélyköteles 10 m<sup>2</sup> körüli tároló helyiség található. Az ingatlan bekerített, részben elhanyagolt nem művelt terület. A község Rendezési Tervében Vt-1 un. településközponti vegyes területi besorolásba esik.

A terület sík fekvésű, község központjától kb. 800-1000 méterre található.



## 6. Infrastruktuális ellátottsága:

Az ingatlan közművesítetlen terület. Közmű csatlakozási lehetőség a Vízmű telephelyétől vagy a Temető utca és Kassai út kereszteződésétől jelentős költséggel megoldható.

## 7. Az ingatlan értékelése:

Az érintett területen összehasonlító adatok, beépíthető közművesítetlen földrészletekre nem állnak rendelkezésre, magán forgalmú adásvételek nem jöttek létre. A belterület e részen beépíthető üres telkek nem találhatóak bár a szabályozási terv lehetővé teszi a lakótelkek kialakítását. Az érintett ingatlant szemrevételeztem, tájékoztatásul fotókat készítettem és az értékét az érintett terület fekvése, megközelítése, infrastruktúrais ellátottsága, területe, használhatósága és piaci megítélése alapján határoztam meg.

Az elmúlt években a beépíthető ingatlanok forgalmi értéke jelentősen csökkent.


## 8. Az ingatlan forgalmi értéke:

A fenti leírás és helyszínelés alapján az ingatlant 3.900 Ft./ m<sup>2</sup> árra értékelem.

A 330/2 hrsz-ú ingatlan területe: 903 m<sup>2</sup> x 3.900 Ft. = 3.521.700,- Ft.

**azaz: Hárommillió-ötszázhuszonegyezerhétyszáz 00/100 Ft.**

Tatabánya, 2015. március 28.

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

## Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles

Nem hiteles tulajdoni lap

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

Oldal: 1/1

## Nem hiteles tulajdoni lap - Teljes másolat

Megrendelés szám: 30005/3934/2015

2015.03.16

FELCSÚT

Szektor : 61

Belterület 330/2 helyrajzi szám

8086 FELCSÚT Kassai utca 2.

## I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. osztály adatok

ha m2 k.fill ter kat.jöv

ha m2 k.fil.

Kivett beépítetlen terület

0

903

0.00

## II. RÉSZ

tulajdoni hányad: 1/1 törölő határozat: 32392/2011.03.07  
bejegyző határozat, érkezési idő: 31716/2009.03.11

törölő határozat: 32392/2011.0

eredeti határozat: 35811/2008.09.03

jogcím: adásvétel tulajdoni hányad: 0/1 35811/2008.09.03

jogcím: telekalakítás tulajdoni hányad: 0/1

jogállás: tulajdonos

név: TÉSZ VENDÉGLÁTÓ-, ÉPÍTŐIPARI-, KERESKEDELMI ÉS SZOLGÁLTATÓ BETÉTI TÁRSASÁG

cím: 8086 FELCSÚT Fő utca 59.

törzsszám: 22084389

Nem hiteles tulajdoni lap

2. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 32392/2011.03.07

jogcím: adásvétel

jogállás: tulajdonos

név : Tész Ildikó

szül. : 1987

a.név : Bakonyi Ildikó

cím : 8086 FELCSÚT Fő utca 59

## III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 31716/2009.03.11

Önálló szöveges bejegyzés keletkezett a 330 hrsz-ú ingatlanból.

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

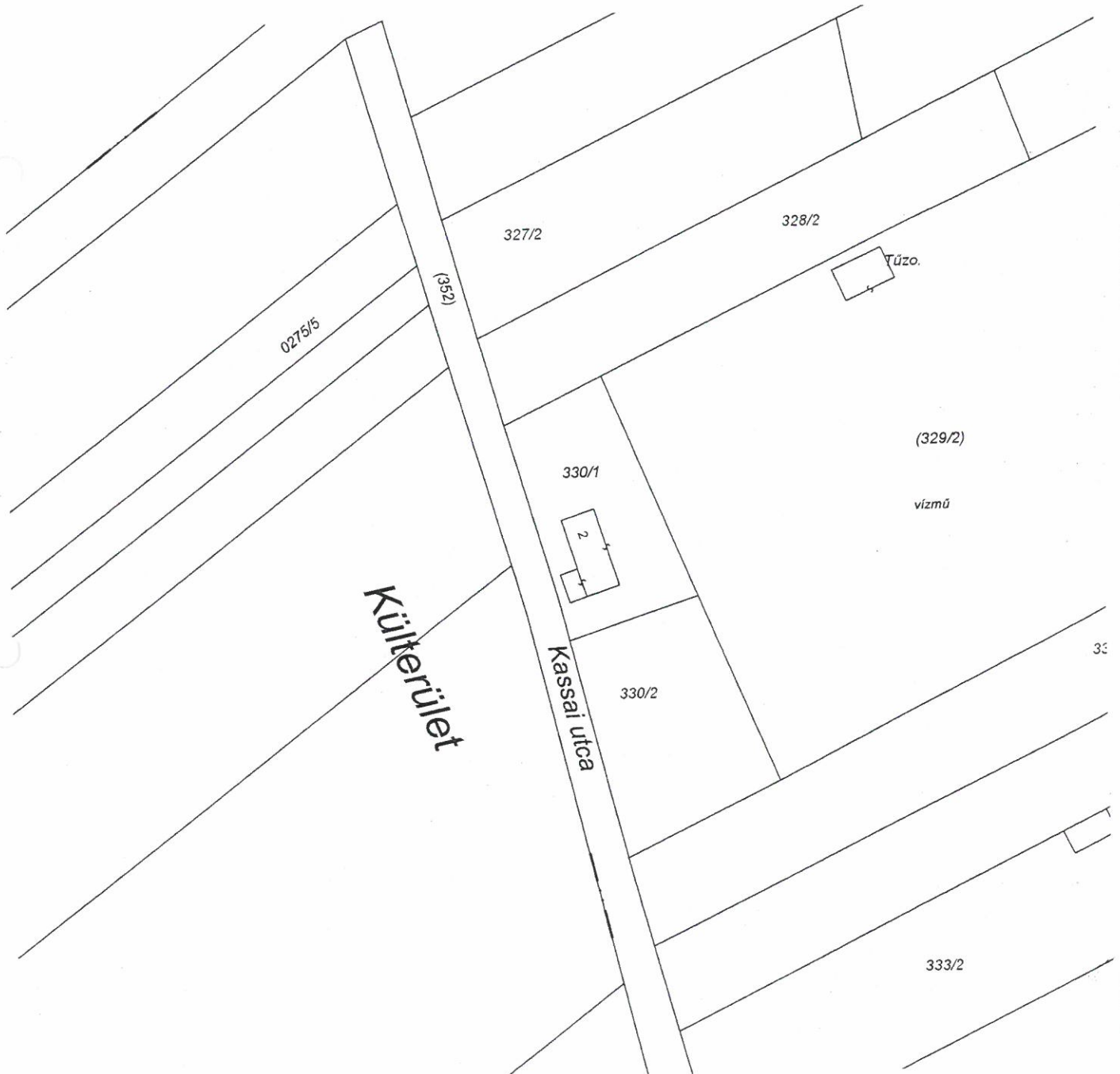
TULAJDONI LAP VÉGE

ú lap

# HELYSZINRAJZ

a 330/2 helyrajzi számú földrészletről

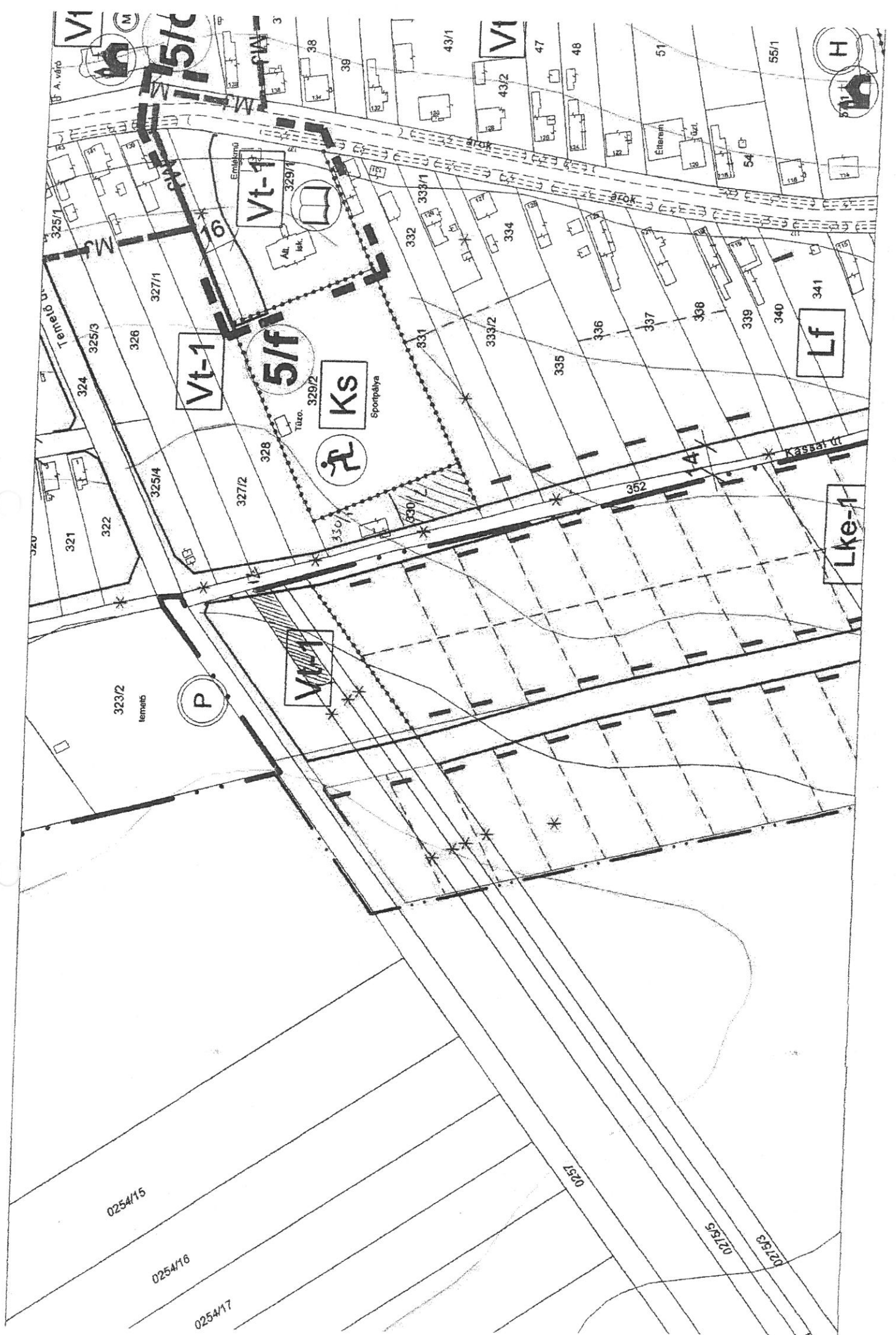
Ma: 1 : 1000



Tatabánya 2015. március 24.

Szerkesztette:

**FÖTEKISZ Kft.**  
2800 Tatabánya



0254/15

0254/16

0254/17

0257

0213/5

0213/3

0213/2

0213/1

0213/4

0213/6

0213/7

0213/8

0213/9

0213/10

0213/11

0213/12

0213/13

0213/14

0213/15

0213/16

0213/17

0213/18

0213/19

0213/20

0213/21

0213/22

0213/23

0213/24

0213/25

0213/26

0213/27

0213/28

0213/29

0213/30

0213/31

0213/32

0213/33

0213/34

0213/35

0213/36

0213/37

0213/38

0213/39

0213/40

0213/41

0213/42

0213/43

0213/44

0213/45

0213/46

0213/47

0213/48

0213/49

0213/50

0213/51

0213/52

0213/53

0213/54

0213/55

0213/56

0213/57

0213/58

0213/59

0213/60

0213/61

0213/62

0213/63

0213/64

0213/65

0213/66

0213/67

0213/68

0213/69

0213/70

0213/71

0213/72

0213/73

0213/74

0213/75

0213/76

0213/77

0213/78

0213/79

0213/80

0213/81

0213/82

0213/83

0213/84

0213/85

0213/86

0213/87

0213/88

0213/89

0213/90

0213/91

0213/92

0213/93

0213/94

0213/95

0213/96

0213/97

0213/98

0213/99

0213/100

0213/101

0213/102

0213/103

0213/104

0213/105

0213/106

0213/107

0213/108

0213/109

0213/110

0213/111

0213/112

0213/113

0213/114

0213/115

0213/116

0213/117

0213/118

0213/119

0213/120

0213/121

0213/122

0213/123

0213/124

0213/125

0213/126

0213/127

0213/128

0213/129

0213/130

0213/131

0213/132

0213/133

0213/134

0213/135

0213/136

0213/137

0213/138

0213/139

0213/140

0213/141

0213/142

0213/143

0213/144

0213/145

0213/146

0213/147

0213/148

0213/149

0213/150

0213/151

0213/152

0213/153

0213/154

0213/155

0213/156

0213/157

0213/158

0213/159

0213/160

0213/161

0213/162

0213/163

0213/164

0213/165

0213/166

0213/167

0213/168

0213/169

0213/170

0213/171

0213/172

0213/173

0213/174

0213/175

0213/176

0213/177

0213/178

0213/179

0213/180

0213/181

0213/182

0213/183

0213/184

0213/185

0213/186

0213/187

0213/188

0213/189

0213/190

0213/191

0213/192

0213/193

0213/194

0213/195

0213/196

0213/197

0213/198

0213/199

0213/200

0213/201

0213/202

0213/203

0213/204

0213/205

0213/206

0213/207

0213/208

0213/209

0213/210

0213/211

0213/212

0213/213

0213/214

0213/215

0213/216

0213/217

0213/218

0213/219

0213/220

0213/221

0213/222

0213/223

0213/224

0213/225

0213/226

0213/227

0213/228

0213/229

0213/230

0213/231

0213/232

0213/233

0213/234

0213/235

0213/236

0213/237

0213/238

0213/239

0213/240

0213/241

0213/242

0213/243

0213/244

0213/245

0213/246

0213/247

0213/248

0213/249

0213/250

0213/251

0213/252

0213/253

0213/254

0213/255

0213/256

0213/257

0213/258

0213/259

0213/260

0213/261

0213/262

0213/263

0213/264

0213/265

0213/266

0213/267

0213/268

0213/269

0213/270

0213/271

0213/272

0213/273

0213/274

0213/275

0213/276

0213/277

0213/278

0213/279

0213/280

0213/281

0213/282

0213/283

0213/284

0213/285

0213/286

## 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 elbírálendő 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 szinterületi mutató értéke: 1,8.
- (3) A terület építési övezeteinek legfontosabb előírásai:

Övezeti jel	min.kialak. telekter. (m <sup>2</sup> )	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 vízvezetés elégtelensége következtében a szomszédos létesítmények, telkek nem károsodhatnak. Szerelt külső kéményt az épületek utcai homlokzatán elhelyezni nem szabad. Az építési övezetekben csak igényes kialakítású, magastetőű épület építhető.
- (5) A (3) bek. szerinti Vt-1 építési övezetben a beépíthető minimális telekméret mind lakótelek, mind intézmény-telek esetében 400 m<sup>2</sup>; 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.