

## **Kivett beépítetlen terület**

2834 Tardos, Rákóczi köz 2.

belterület

Hrsz.: 899

# **FORGALMI ÉRTÉKBECSLÉS**



**Készítette:**

**K.G. ARAMIS KFT.  
2800 Tatabánya,  
Réti utca 174. fsz./1.  
Tel.: 34/511-405  
2022. február 21.**

## SZAKÉRTŐI JELENTÉS ÉRTÉK-TANÚSÍTVÁNY

### Az értékelt ingatlan megnevezése és adatai

Az ingatlan megnevezése: kivett beépítetlen terület  
Az ingatlan címe: 2834 Tardos, Rákóczi köz 2.  
Helyrajzi száma: 899

### Tulajdonviszonyok

Tulajdonosa: Tardos Község Önkormányzata 1/1 t. h.  
Címe: 2834 Tardos, Rákóczi Ferenc utca 10.

### Az ingatlan főbb adatai

Teleknagyság: 1.034 m<sup>2</sup>  
Közmű ellátottság: víz, villany, gáz, szennyvíz  
Jelenlegi funkció: beépített terület

### Értékelés

Értékelés célja: bejárési szolgalmi jog érték megállapítás  
Értékelés módszere: - Piaci összehasonlító módszer  
Értékelés fordulónapja: 2022.02.16.  
Megrendelő neve: Tardos Község Önkormányzata  
Megrendelő címe: 2834 Tardos, Rákóczi Ferenc utca 10.

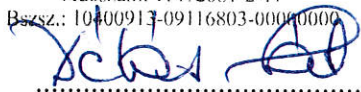
### Megállapított forgalmi érték

899 hrsz-ú ingatlan bejárési szolgalmi jogra: **73.000,- Ft**  
**Hetvenháromezer Ft**

A fenti érték bruttó érték, ÁFA-t tartalmaz.

Tatabánya 2022. február 21.

Készítette:

**K.G. Aramis Kft.**  
2800 Tatabánya II., Vadász utca 17.  
Adószám: 11472681-2-11  
Bsz.: 10400913-09116803-00000000  
  
**Détár László**  
**értékbecslő**

## **TARTALOMJEGYZÉK**

2834 Tardos, Rákóczi köz 2.  
belterület  
hrsz.: 899 számú  
ingatlan forgalmi értékbecsléséhez

1. Korlátozó feltételek
2. Előzmények
3. Műszaki ismertetés
4. Értékelési módszerek bemutatása és az alkalmazott módszerek kiválasztása
5. Összefoglalás
6. Mellékletek

Tulajdoni lap

Térképrészlet

Helyszínrajz

Fényképek



## 1. Alapfeltételezések, korlátozások, szabályozások

A szakvéleményben leírtakat a helyszíni szemlén látottak alapján mutattam be. A helyszíni szemle alkalmával műszeres épület-diagnosztikai vizsgálat nem készült. Az állag meghatározását a szemrevételezéses diagnosztika módszerével végeztem el. Nem végeztem geotechnikai, statikai, műszeres épületdiagnosztikai és környezeti hatásvizsgálatokat. A vizsgálat nem terjedt ki az épületszerkezetek takart részeire. Ezeknek a vizsgálatoknak az eredménye lényegesen befolyásolhatja a megállapított értéket.

Az értékelés csak egészként kezelendő, abból részleteket kivenni, és azokat önmagukban értelmezni nem szabad!

Jelen értékelési szakvélemény egésze, részletei illetve semmilyen rá vonatkozó hivatkozás nem kerülhet publikált iratba, tájékoztató jelentésbe, és nem lehet nyilvánosságra hozni az értékelőnek a megjelenés formáját és tartalmát jóváhagyó írásbeli hozzájárulása nélkül.

Az értékelő a tudomására jutott adatokat és jelen szakvéleménye tartalmát bizalmasan kezeli, egyúttal kijelenti, hogy az értékelés tárgyát képező ingatlanhoz nem fűződik érdeke, díjazása nincs kapcsolatban a megállapított értékkel és pártatlanságát semmi sem befolyásolta. Felelőssége a megbízóval szembeni felelősségre korlátozódik.

Jogi vizsgálatot nem végeztem. Egyben nyilatkozom, hogy az egyéb módon tudomásomra jutott, az ingatlan forgalomképességét gátló jogi eredetű korlátozottságra a figyelmet természetesen felhívtam volna, illetve az értékmeghatározásnál figyelembe vettem volna!

Nem jutott tudomásomra olyan tényező, amely arra a következtetésre vezetett volna, hogy a jelentésben szereplő tények és adatok nem helyesek. Nem vállalom felelősséget olyan később jelentkező tényezőkért, amelyek utólag befolyásolhatják a meghatározott értéket.

A szakvéleményben kialakított érték az értékelésben megjelölt felhasználási célra és az ebből származó értékelési szempontokon alapul, ideértve az értékeléskor kialakított feltételrendszert is. Más célú illetéktelen felhasználásáért felelősséget nem tudok vállalni.

A jelen értékbecslés becsült értékei és annak következtetései csak egységes egészként kezelhetők, abból részleteket kivenni, és azokat önállóan értelmezni nem lehet.

Az értékelés során a tulajdonostól kapott információkat és adatokat használtam fel, az ingatlant teljes egészében per-, teher-, illetőleg igénymentesnek feltételezve értékeltem.

Az olyan tényekből és adatokból eredő esetleges jogkövetkezményekért nem vállalom felelősséget, amelyről az információkat adó tudott, de az adatszolgáltatást nem teljesítette és az szemrevételezéssel nem volt megállapítható.

Az értékelés során az óvatosság elvét követtem, ezért a becslés minden figyelembe vett tényező ellenére is csak közelítő támpontot ad.

A forgalmi érték alatt azt a pénzüsszeget értem, melyet a nyílt ingatlanpiacon az adott ingatlan tulajdonjogáért és korlátozásmentes használatáért még biztonsággal el lehet érni az adott időpontban. A tényleges érték piaci körülmények között a valós vevő és az eladó között alku során realizálódik.

Az értékelési tevékenységem során a hatályos jogszabályi előírásoknak, valamint a szakmai előírásokban és ajánlásokban foglaltaknak megfelelően jártam el az etikai normák maximális betartása mellett.

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

Az értékbecslés nem másolható, nem sokszorosítható, zártan kezelendő 2 példányban készült és 11 számozott oldalból áll.

## 2. Előzmények

Tardos Község Önkormányzata (2834 Tardos, Rákóczi Ferenc utca 10.) megbízást adott a K. G. ARAMIS KFT. számára, hogy a Tardos, 899 hrsz-ú, a valóságban a 2834 Tardos, Rákóczi köz 2. alatti ingatlanra a bejárási szolgalmi jog forgalmi értékét becsléssel állapítsa meg

A K. G. ARAMIS KFT. elvégezte a megbízással kapcsolatos feladatokat és elkészítette az ingatlan forgalmi értékbecslését.

A forgalmi érték meghatározásának szempontjából az értékbecslést a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelfedezeti eszközök értékelésére kidolgozott 32/2000. (VIII. 29.) PM rendelettel módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM számú rendelet előírásainak megfelelő tartalmi összetételben, valamint a TEGOVA (The Group of European Valuers' Association) által készített Európai Értékelési Szabványok 2016 alapján készült. A szakértői vélemény készítője az értékelési szakvéleményben szereplő Megbízó személyes adatait a 2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról, továbbá a 2016/679/EU Rendelet (2016. április 27.) a természetes személyeknek a személyes adatok kezelése tekintetében történő védelméről és az ilyen adatok szabad áramlásáról, valamint a 95/46/EK Rendelet hatályon kívül helyezéséről szóló jogszabályoknak megfelelő módon kezeli.

A forgalmi érték megállapítása piaci összehasonlító módszer alapján történt.

A megbízó lehetővé tette az ingatlan helyszíni szemlét. Mindezek alapján az ingatlanra vonatkozóan a következő adatokat rögzítettem.

**Az ingatlan adatai:**

Címe:	2834 Tardos, Rákóczi köz 2.
Helyrajzi száma:	899
Besorolása:	belterület
Megnevezése:	kivett beépítetlen terület
Nagysága:	1.034 m <sup>2</sup>
Tulajdonosa:	Tardos Község Önkormányzata 1/1 tul. hányad (törzsszám: 15729909)
Címe:	2834 Tardos, Rákóczi Ferenc utca 10.
Terhelések:	tehermentes

**3. Műszaki ismertetés****Földterület**

A tárgyi ingatlan Budapesttől 80 km-re nyugati irányban Tardos községben helyezkedik el. Megközelíteni az M1 autópályán a Tatabánya Óváros leágazásánál az 1-es számú főútvonalon, Tarjánon keresztül lehet. Közvetlen megközelítése Tardosra beérve a Dózsa György utcán, Rákóczi Ferenc utcán keresztül történhet. Az ingatlan a falu központjától 200 m-re helyezkedik el, ahol Polgármesteri Hivatal, óvoda, Posta, Általános Iskola, orvosi rendelő, ABC, templom, szolgáltatóház, Kemencés Fogadó, Takarékszövetkezet található. Az ingatlan megközelíthető személygépkocsival, autóbusszal (buszmegálló 300 m-re).

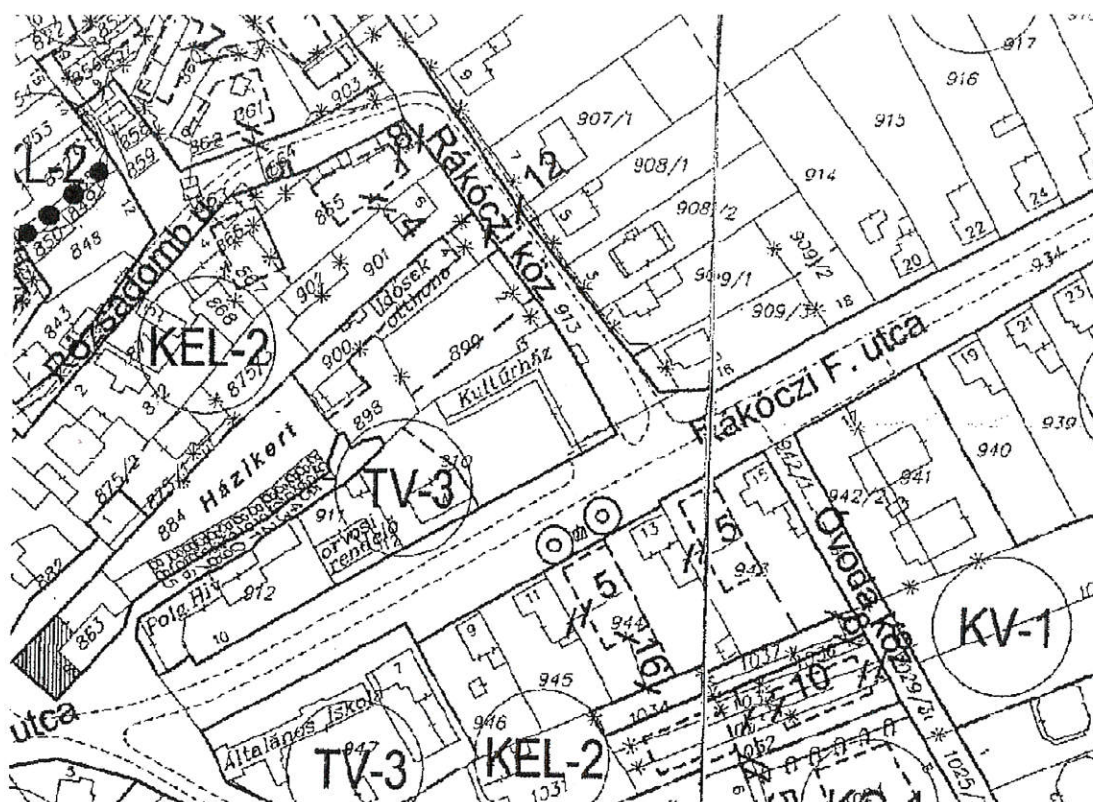
**A telek ismertetése**

Az értékelt terület szabálytalan sokszög alakú, határait a Rákóczi köz, Kultúrház és a szomszédos családi házak alkotják. Az telek lejtős jellegű, természetes zöldfelülettel, bokrokkal borított.

**Közműellátottság**

A telek határon a közművek megtalálhatók (összközműves).





### Településközpont vegyes terület (TV)

#### 8. §

(1) **Településközpont vegyes területen** elhelyezhetők:

- a) igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek,
- b) egyéb közösségi, szórakoztató, kulturális épület,
- c) kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely-szolgáltató épületek,
- d) kivételes esetben lakóépületek.

(2) **Az <sup>1</sup> kialakításnál** az alábbiakat kell figyelembe venni:

- a) <sup>2</sup>
- b) <sup>3</sup>
- c) Oldalhatáron álló beépítésnél az oldalkert méret az övezetre előírt építmény magasság mértékénél kisebb nem lehet.
- e) Meglévő épületek bővítése az új épületekre megfogalmazott szabályok betartásával lehetséges.
- f) Meglévő épület elbontása esetén új épület az eredeti helyére, vagy a szabályozási terven ábrázolt építési helyre épülhet, az új épület elhelyezésénél az előkert méretét a szomszédos 2-2 telek előkert méretéhez igazodóan kell meghatározni.

(3) Településközponti vegyes terület **környezetrendezési előírásai:**

<sup>1</sup> Hatályon kívül helyezte: 3/2019. (II.15.) önk. rendelet

<sup>2</sup> Hatályon kívül helyezte: 3/2019. (II.15.) önk. rendelet

<sup>3</sup> Hatályon kívül helyezte: 3/2019. (II.15.) önk. rendelet

- a) Melléképítményt az előkertben elhelyezni nem lehet.
- b) A melléképítmények közül trágyatároló, állatkifutó nem létesíthető.
- c) Az övezetben csak kedvtelési célú állattartás engedhető meg.
- d) A telkek zöldfelületein, illetve a TV 1 övezet egész területén  $100 \text{ m}^2$ -ként **1 db** lombos fa telepítése a használatbavételi engedély kiadásának előfeltétele. Lombos fa a szomszédos telekhatárokon álló épületektől és a telekhatártól legalább **3 m**-re ültethető.

<b>TV-3</b>	O/SZ	40	Z	Szm:
	6,6	1000	30%	1,2

Építési övezet jele: TV-3

Település központ vegyes terület

Beépítési mód:	szabadon, oldalhatáron álló
Minimális teleknagyság:	$1000 \text{ m}^2$
Maximális beépítettség:	40 %
Maximális építménymagasság:	6,60 m
Minimális zöldfelület:	30 %
Maximális szintterület:	1,2

A településközponti építési övezetben igazgatási, oktatási, kulturális, egészségügyi, szociális és idegenforgalmat szolgáló épület létesíthető. Az övezetben a meglévőkön kívül további lakás nem engedélyezhető. A művelődési-ház, orvosi rendelő, idősek-otthona intézménykertjei az illeszkedés elve alapján, a funkcionális kapcsolatteremtés lehetőségének figyelembe vételével készített kertépítészeti tervek alapján valósítandók meg.

**Értéknövelő tényezőként figyelembe vehető:**

- település központjában helyezkedik el
- közművesített

**Értékcsökkentő tényezőként figyelembe vehető:**

- nincs



#### 4. **Értékelési módszerek bemutatása és az alkalmazott módszerek kiválasztása:**

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó többszörösen módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásainak. Az értékelés az EVS 2016 (Európai Értékelési Szabvány) módszereinek és ajánlásainak elfogadásával került kidolgozásra.

A **forgalmi érték** TEGOVA (The European Group of Valuer's Association) által javasolt definíciója szerint a nyílt piaci érték - forgalmi érték- olyan optimális árat jelent, amelyen elvárható egy tulajdoni érdekeltség (azonnali fizetésű) készpénz ellenében való, egyéb feltétel nélküli értékesítése, feltételezve, hogy

- van egy eladni szándékozó fél
- rendelkezésre áll az eladás lebonyolításához szükséges ésszerű időtartam, figyelembe véve a tulajdon jellegét és piaci helyzetét
- az értékek az adott időszakban nem változnak
- az ingatlan szabadon értékesíthető
- nem vesznek figyelembe olyan magasabb árat, amelyet speciális érdekeltségű vásárló fizet

Az érték megállapítása fenti rendelet és az Értékelők Európai Csoportja (TEGOVA) ajánlása szerint három különböző módszerrel történhet:

##### 1. ***Piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés***

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek vagy értékesítésre kínált ingatlanok árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlító vizsgálatokat olyan alaphalmazban kell elvégezni, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok azonos típusúak az értékelt ingatlannal.

##### 2. ***Költség alapú értékelés, műszaki értékből kiinduló érték meghatározás***

A költség alapú érték-megközelítés lényege, hogy a felépítmények és földterületi fejlesztések újraelőállítási költségéből levonjuk az idő múlása miatti avulást, majd hozzáadjuk a felépítményhez tartozó földterület értékét.

##### 3. ***Hozamszámításon alapuló értékelési módszer***

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeli hasznai és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadások különbségéből vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tiszta jövedelmek jelenértéke.

Az értékelést lehetőség szerint mindhárom módszerrel ajánlatos elvégezni. Telek esetén piaci összehasonlító módszer alapján történik a szakvélemény elkészítése.

**Piaci összehasonlító módszer alapján**

Telek értékének számítása piaci összehasonlító adatok segítségével				
	Ingatlan	1. ingatlan	2. ingatlan	3. ingatlan
Adat forrása		Adásvétel	Adásvétel	Adásvétel
Irányítószám		2834	2834	2834
Település neve		Tardos	Tardos	Tardos
Címe		belterület	belterület	belterület
Helyrajzi száma		1234/6	1092/162	1092/24
Földterület nagysága m2	1034	519	1180	1112
Eladási ár		2 636 520 Ft	4 495 800 Ft	4 236 720 Ft
Ingatlan jellemzése		telek	telek	telek
Adásvétel/kínálat dátuma		2018	2020	2021
Kínálati korrekció %		0	0	0
Árváltozási korrekció %		15	10	5
Alapterület korrekció %		-10	0	0
Funkció korrekció %		0	0	0
Elhelyezkedési korrekció %		-5	5	10
Korrigált fajlagos Ft/m2 ár		4 995	4 401	4 401
Fajlagos átlagár	4 599	Ft/m2		
Egyéb korrekciós adatok	Mértéke %		Indoklás	
Fajlagos ár	4 599	Ft/m2		
Telek értéke	1034	m2	X	4 599 Ft/m2 =
	4 755 025 Ft			

Épület értékének számítása					
Megnevezés	Újraelőállítási ktg Ft/m2	Terület m2	Avultság %	Készültség %	Érték Ft
Pincszint	120 000	0,00	0	0	0
Alagsor	180 000	0,00	0	0	0
Földszint	280 000	0,00	0	0	0
Tetőtér	260 000	0,00	0	0	0
Gazdasági épület	120 000	0,00	0	0	0
Épület értéke összesen:				0 Ft	
Piaci tényező				100	%
Épület értéke piaci tényezővel módosítva				0 Ft	
Ingatlan költség alapú értéke		Telek		4 755 025 Ft	



A 899 hrsz-ú ingatlan földterületének fajlagos  $m^2$  ára a fenti összehasonlító adatok és a korrigáló tényezők figyelembevételével 4.599,- Ft/ $m^2$

### ***Az ingatlan értékcsökkenésének számítása:***

A szolgálommal érintett terület értékcsökkenésének mértékét az ingatlan rendeltetésszerű használatát korlátozó tilalmak határozzák meg, amely művelési áganként és ingatlan típusonként eltér.

Az értékcsökkenés **écs(%)** közterületek, utak, nem beépíthető területek esetében 5-25%

Az érték - szakértői tapasztalati szám - nincs előírva, de az értékbecslői gyakorlatban ismert és elfogadott határértékké vált.

A szolgálmi korlátozások fejében járó egyösszegű kártalanítás mértéke gyakorlatilag az ingatlan értékcsökkenésével azonos, mely értékcsökkenést a biztonsági övezetben (szolgálommal érintett terület) lévő tilalmak és korlátozások okozzák.

A számítás alapja a földrészlet fajlagos forgalmi értéke, amely az aktuális értékbecslés alapján 899 hrsz-ú, kivett beépítetlen terület esetében 4.599 Ft/  $m^2$ .

#### **HRSZ: 899 kivett beépítetlen terület**

A teljes ingatlan alapterülete				<b>1 034</b>	$m^2$
A szolgálmi joggal érintett alapterület				<b>106</b>	$m^2$
A szolgálmi teher nélküli ingatlanrész alapterülete				<b>928</b>	$m^2$
A földterület fajlagos forgalmi értéke				<b>4 599</b>	Ft/ $m^2$
Az értékcsökkenés mértéke				<b>15</b>	%
A fajlagos értékcsökkenés	4 599	x	0,15	=	<b>690</b> Ft/ $m^2$
A szolgálommal terhelt ingatlanrész fajlagos forgalmi értéke	4 599	-	690	=	<b>3 909</b> Ft/ $m^2$
<b>Az ingatlan forgalmi értéke szolgálmi jog alapítás előtt</b>	<b>1 034</b>	<b>x</b>	<b>4 599</b>	<b>=</b>	<b>4 755 366</b> Ft
A szolgálommal terhelt ingatlanrész forgalmi értéke	<b>106</b>	<b>x</b>	<b>3 909</b>	<b>=</b>	<b>414 370</b> Ft
A szolgálmi teher nélküli ingatlanrész értékcsökkenése*					<b>0</b> %
A szolgálmi teher nélküli ingatlanrész forgalmi értéke	<b>928</b>	<b>x</b>	<b>4 599</b>	<b>=</b>	<b>4 267 872</b> Ft
<b>Az ingatlan szolgálmi joggal terhelt forgalmi értéke</b>					<b>4 682 242</b> Ft
<b>Az ingatlan forgalmi értékének csökkenése</b>	<b>4 755 366</b>	<b>-</b>	<b>4 682 242</b>	<b>=</b>	<b>73 124</b> Ft

**Az ingatlan forgalmi értékének csökkenése a bejárési szolgálmi jog bejegyzése következtében,  
azaz a kártalanítási érték:**

**73 124 Ft**

**azaz**

**Hetvenháromezer-százhuszonégy Forint**



## 5. Összefoglalás

A 899 helyrajzi számú 2834 Tardos, Rákóczi köz 2. alatti, kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanra bejegyzésre kerülő bejárési szolgalmi jog forgalmi értéke kerekítve:

**73.000,- Ft**

azaz

**Hetvenháromezer**

**Ft**

A fenti érték bruttó érték, ÁFA-t tartalmaz.

A vagyonértékelést végezte: Détár László eng.szám: 12-1930/1/2010

Tatabánya, 2022. február 21.

**K.G. Aramis Kft.**

2800 Tatabánya II., Vadász utca 17.

Adószám: 11472681-2-11

Bszsz.: 10400913-09116803-00000000



**Détár László**  
**értékbecslő**

TAKARNET v5.4.1	Felhasználó:	TRD5808 (Lejárta:2022.04.23)	Kilépés
--------------------	--------------	------------------------------	---------

## Nem hiteles tulajdoni lap

N

Nem hiteles tulajdoni lap

KOMÁROM-ESZTERGOMMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Tata 2890 Ady Endre út 34. (levélcím: 2892 Pf:230)

O.

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés szám: 30005/3570/2022

2022.02.16

TARDOS

Szektor :

Belterület 899 helyrajzi szám

2834 TARDOS Rákóczi köz 2. "felülvizsgálat alatt"

I.RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület kat.t.jöv. aló:

ha m2

k.fill

. Kivett beépítetlen terület

0

1034

0.00

II.RÉSZ

5. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 33283/1990.12.14

jogcím: átalakulás

jogállás: tulajdonos

név: TARDOS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 2834 TARDOS Rákóczi Ferenc utca 10

törzsszám: 15729909

III.RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap





térkép

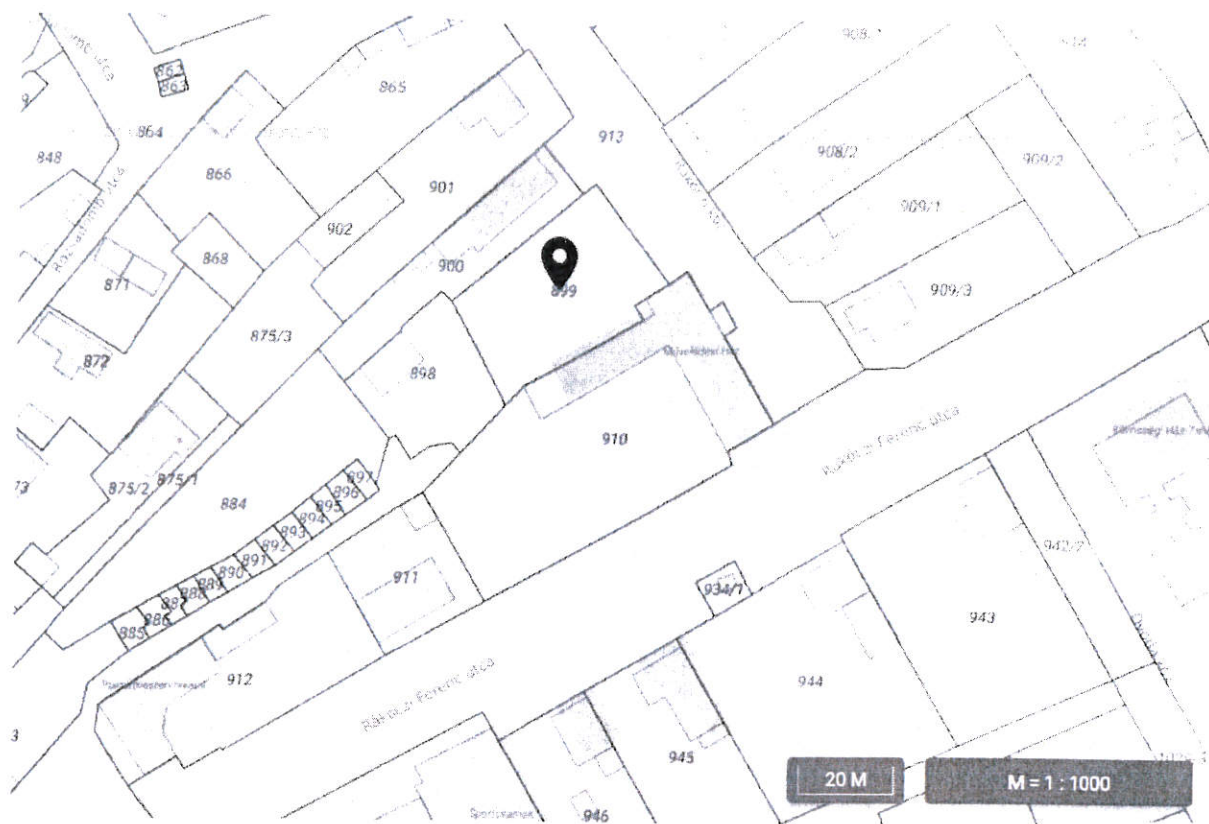


térkép





2834 Tardos, Rákóczi köz 2. Hrsz.: 899



helyszínrajz





**Rákóczi köz**



**Rákóczi köz**



**környezet**



**környezet**



**környezet**



**környezet**





**telek**



**telek**



**telek**



**telek**



**telek**



**telek**