

ÉRTÉKBECSLÉSI SZAKVÉLEMÉNY

Megbízó neve:	Tordas Község Önkormányzata
Megbízás tárgya:	Tordas, Zártkert 1329; 1427; 1428; 1452; 1455; 1778 hrsz.
Helyrajzi szám(ok):	1329; 1427; 1428; 1452; 1455; 1778
Természetbeni címe:	Tordas, Zártkert 1329; 1427; 1428; 1452; 1455; 1778 hrsz.
Az értékelés dátuma:	2025.09.19



1329 hrsz.



1778 hrsz.



1428 hrsz.



1427 hrsz.



1452 hrsz.



1455 hrsz.

Készítette:
Bors Gábor
ingatlan-értékbecsrlő 07028/2014

INGATLANOK ÖSSZESÍTETT ÉRTÉKELÉSI LAPJA

Megbízó neve:	Tordas Község Önkormányzata
Megbízás tárgya:	Tordas, Zártkert 1329; 1427; 1428; 1452; 1455; 1778 hrsz.
Természetbeni címe:	Tordas, Zártkert 1329; 1427; 1428; 1452; 1455; 1778 hrsz.
Hrsz:	1329; 1427; 1428; 1452; 1455; 1778
Ingtalan(ok) típusa:	Szántó (1329, 1455 hrsz.) Kert (1427, 1428, 1452 hrsz.) Erdő (1778 hrsz.)

Értékelés típusa:
Forgalmi érték érték megállapítása a megbízó részére.

Értékelt jog:	Tulajdonjog
Értékelt tulajdoni hányad:	1/1
Jelenlegi készütsége:	100%

Telkek területe:	
1329 hrsz.:	1804 m2
1427 hrsz.:	1177 m2
1428 hrsz.:	1193 m2
1452 hrsz.:	4822 m2
1455 hrsz.:	2356 m2
1778 hrsz.:	826 m2

Értékelés határnapja:	2025.09.19
Értékelés érvényessége:	180 nap
Szakszavet készítette:	Bors Gábor

Értékelés összesített eredménye:

Piaci adatok összehasonlításán alapuló forgalmi érték	
Fő módszer	57 200 000 , - Ft
Hozam alapú érték	
Nem alkalmazott	- , - Ft
Költség alapú érték	
Nem alkalmazott	- , - Ft

Összesített érték:	57 200 000 , - Ft
azaz	Ötvenhétmillió-kétszázézer Forint

A forgalmi érték egy becsült érték, mely ideális esetben a tisztességes piaci érték, azaz "az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszerből mentesen jár el, és a felek tisztában vannak az összes vonatkozó ténnyel, a jogegyenlőség alapján."

A megállapított érték ÁFA mentes!

Budapest, 2025.09.19

Készítette:



Bors Gábor
ingatlan értékbecslő

Előzmény

Tordas Község Önkormányzata (2463 Tordas, Szabadság út 87.) megbízta Bors Gábor egyéni vállalkozó ingatlan értékbecslőt (1223 Budapest XXII.ker. Bíbic u. 18. ép:A. ajtó:2.) az ingatlan-nyilvántartás szerint Tordas, Zártkert 1329; 1427; 1428; 1452; 1455; 1778 hrsz. alatti ingatlanok értékelésével.

Ténymegállapítások

Értékelésem tárgya Tordas, Zártkert 1329; 1427; 1428; 1452; 1455; 1778 hrsz.-ú üres telek területek, melyek a település zártkerti részén helyezkednek el MK1 övezetben.

A 1329 hrsz-ú telek 1804 m2 nagyságú, keskeny, nadrágszíj alakú terület, mely hossz tengelyét tekintve Dny-Ék-i tájolású. Felszíni rendezett, karbantartott. Közterületkapcsolattal rendelkezik, az utca kétsávos, murvával szórt út. Környezetszennyező anyagot nem tároltak az ingatlanon a szemle időpontjában. Villany közmű a telek előtt, az utcában elérhető. Övezete MK1, beépíthetősége 5%.

A 1778 hrsz-ú telek 1177 m2 nagyságú, szabálytalan sokszög alakú terület, mely hossz tengelyét tekintve Dny-Ék-i tájolású. Felszíni fás, bokros, cserjés terület. Közterületkapcsolattal rendelkezik, az utca egy sávos, murvás földút. Környezetszennyező anyagot nem tároltak az ingatlanon a szemle időpontjában. Villany közmű az utcában elérhető, de nem a telek előtt. Övezete MK1, beépíthetősége 5%.

A 1428 hrsz-ú telek 1193 m2 nagyságú, szabályos négyszög alakú terület, mely hossz tengelyét tekintve Dny-Ék-i tájolású. Felszíni fás, bokros, cserjés terület. Közterületkapcsolattal rendelkezik, az utca egy sávos, murvás földút. Környezetszennyező anyagot nem tároltak az ingatlanon a szemle időpontjában. Villany közmű az utcában elérhető, de nem a telek előtt, cca. 100 méterre. Övezete MK1, beépíthetősége 5%.

A 1427 hrsz-ú telek 1177 m2 nagyságú, szabálytalan sokszög alakú terület, mely hossz tengelyét tekintve Dny-Ék-i tájolású. Felszíni fás, bokros, cserjés terület. Közterületkapcsolattal nem rendelkezik. Környezetszennyező anyagot nem tároltak az ingatlanon a szemle időpontjában. Villany közmű az utcában elérhető, de nem a telek előtt, cca. 100 méterre. Övezete MK1, beépíthetősége 5%.

A 1452 hrsz-ú telek 4822 m2 nagyságú, szabálytalan sokszög, „U” alakú terület, mely hossz tengelyét tekintve Dny-Ék-i tájolású. Felszíni rendezett, karbantartott, jelenleg szántóföldként hasznosított. Közterületkapcsolattal rendelkezik, az utca egy sávos, keskeny füves földút. Környezetszennyező anyagot nem tároltak az ingatlanon a szemle időpontjában. Villany közmű a telek előtt, az utcában elérhető. Övezete MK1, beépíthetősége 5%.

A 1455 hrsz-ú telek 2356 m2 nagyságú, szabálytalan sokszög, „L” alakú terület, mely hossz tengelyét tekintve Dny-Ék-i tájolású. Felszíni rendezett, karbantartott, jelenleg szántóföldként hasznosított. Közterületkapcsolattal rendelkezik, az utca egy sávos, keskeny füves földút. Környezetszennyező anyagot nem tároltak az ingatlanon a szemle időpontjában. Villany közmű a Szürkebarát utcában található, kissé távol cca. 150 méterre elérhető. Övezete MK1, beépíthetősége 5%.

A kapott dokumentumok (tulajdoni lapok, térképmásolatok, helyszínrajz) alapján az ingatlanok beazonosíthatók, jogilag rendezettek.

A megállapított érték per, valamint igénymentes jogilag és ingatlan nyilvántartásban is szabályozott ingatlanra vonatkozik.

Ezen értéktanúsítványban szereplő érték hatályossága a jelen vizsgált ingatlan(ok) esetében 90 napig érvényes, azzal a feltétellel, hogy rendkívüli természeti és gazdasági események ez idő alatt nem jelentkeznek, illetve az ingatlan gazdasági, hatósági, fizikai környezetében lényeges változás nem történik. Az érvényességi időn túl a hatályossági kiterjesztésének igényekor azt felül kell vizsgálni, illetve aktualizálni kell.

Az általam meghatározott érték semmilyen összefüggésben nincs a megbízási díj nagyságával. Az értékmeghatározást nem befolyásolták a személyes szempontjaim, mindettől függetlenül állapítottam meg a fenti értéket.

Az értékbecslésben rögzített megállapítások, következtetések kizárólag szakmai szempontok szerint kerültek megállapításra, azokat csak a részletes értékbecslésben szereplő feltételek korlátozzák.

Szakértői szemle:

a rendelkezésemre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottam, a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából.

A helyszíni szemlén a megbízó képviselője (Tordas Község Polgármestere, Márkus Pál) vett részt!

A helyszíni szemle ideje: 2025.09.19.

Az értékelés folyamán felhasznált az ingatlannal kapcsolatos dokumentumok és más adatok:

- Tulajdoni lapok
- Térképmásolatok
- Fotók

Az értékelés módszertani alapjai, feltételei

Az értékelés során megvizsgáltam a földterület elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait, fizikai állapotát, a felépítmények megjelenését, műszaki, szerkezeti részleteit (az épületszerkezetek, felhasznált anyagok, az épület gépészeti rendszere), műszaki állapotát, stb.

Mindezek hozzásegítettek a vizsgált eszközök használhatósági, eladhatósági jellemzőinek megismeréséhez, amelyek segítségével meghatározható az ingatlanpiaci helyzete, illetve becsülhető az ingatlan keresettsége, vevő szempontjából értékes tulajdonságai. A következőkben ezen információkat ismertetjük.

Az értékelésnél alkalmazott módszerek, alapelvek

Egy eszköz értékelésére három általánosan elfogadott értékelési módszer alkalmazható:

- ◆ piaci érték alapú értékelések, mint
 - ◇ hozadéki értékelés
 - ◇ forgalmi (összehasonlító) értékelés
- ◆ költségalapú értékelés

A **HOZADÉKI ÉRTÉKELÉS** az eszköz jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő költségeinek különbségéből vezeti le annak értékét. Az értékelés során az eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgáljuk, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítjük, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. Ebben a modellben a képződő összes, szabadon felhasználható pénzmennyiség alatt azt az évente képződő készpénzmennyiséget értjük, mely az adózás előtt fennmaradó eredmény és az amortizáció összegéből a szükséges beruházásokat levonva, a tulajdonosok számára fennmarad.

A **KÖLTSÉGALAPÚ** értékelés megközelítésének lényege, hogy a körültekintő vásárló nem fizet többet a vagyontárgyért, mint egy olyan helyettesítő vagyontárgy előállítási költsége, melynek hasznossága megegyezik a kérdéses vagyontárgy hasznosságával. Az értékelés során az eszköz újraelőállítási költségéből levonjuk a fizikai kopásból, funkcionális és gazdasági avulásból származó értékcsökkenést, majd ingatlan esetében ehhez hozzáadjuk a földterület forgalmi értékelésen alapuló értékét.

Az újraelőállítási költség a hasonló vagyontárgy előállításának, vagy felépítésének költsége, folyó áron számítva, ugyanolyan anyagok, építési és gyártási szabványok, tervek, elrendezés, valamint munkaerő alkalmazásával. Ez a módszer általában az új építésű, vagy különleges célú eszközök értékeléséhez szolgáltatja a legmegbízhatóbb értéket.

A **FORGALMI ÉRTÉKELÉS** már megvalósult, konkrét és jól ismert ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az értékelés során a piacon a közelmúltban eladott, illetve értékesítésre felkínált vagyontárgyakat elemezzük és összehasonlítjuk az értékelés tárgyát képező vagyontárggyal. Az összehasonlítás során a következő, a piacot meghatározó tényezőket vesszük figyelembe:

- ◆ a kereslet és kínálat vizsgálatakor áttekintjük a potenciális felhasználók jellemzőit (számuk, vásárlóerejük, ízlésük, preferenciájuk, stb.), illetve azokra az eszközökre összpontosítunk, melyek eladatlanok, vagy üresek, illetve melyek építési, tervezési, vagy beruházási fázisban vannak, hiszen bármely elem változása ezek közül a vizsgált eszköz árának változását okozhatja,
- ◆ a helyettesítés elvének alkalmazásakor azt az árat keressük, melyet egy hasonlóan hasznosítható helyettesítő eszközért fizetnének a vásárlók,
- ◆ az egyensúly vizsgálatakor egyrészt a keresleti és kínálati piac egyensúlyát vizsgáljuk, másrészt az eszközök egymáshoz való viszonyát (pl. egy adott földterülethez tartozó épületek, az elhelyezkedéshez kapcsolódó kényelmi szolgáltatások, a fő tevékenységhez szükséges berendezések száma, kiszolgáló eszközök, stb.),
- ◆ a külső hatások számszerűsítésekor figyelembe kell venni a gazdasági fellendülés, vagy a gazdasági depresszió hatását, a várható kilátásokat, a területi elhelyezkedést, az önkormányzati szabályozásokat, stb.

Földterület, valamint beépített ingatlanok értékelésénél az értékelési módszerek közül a forgalmi értékelés adja a legpontosabb értéket. Ekkor bizonyos fejlesztési körzetben végzünk összehasonlításokat, amelyek közös elemeket és hasonló piaci lehetőségeket tartalmaznak.

Közvetlen összehasonlításra alkalmas adatok hiányában egyéb vagyontárgyakat veszünk figyelembe, illetve vizsgáljuk az ország hasonló területeinek ingatlanpiacát.

Esetünkben a FORGALMI ÉRTÉKELÉS módszerét (piaci összehasonlító módszer) alkalmaztam, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszerek felelnek meg.

Az **érték-megállapítás** valamely vagyontárgy jellemzőinek, körülményeinek és befektetési lehetőségeinek szisztematikus és analitikus meghatározása és rögzítése, általában személyes megtekintés és egyéb vonatkozó adatok kivizsgálása alapján.

Az érték-megállapítás során az értéket felbecsüljük. Az érték-megállapítás egy hivatalos következtetés, amely alátámasztó adatokon, logikai elemzésen és ítéleten nyugszik. Javaslatot nem tartalmaz, illetve nem tér ki teendőkre, csupán az értékről ad véleményt.

Az értékmegállapító személy nem határozza meg az értéket, azt a **piac erői determinálják**.

Az értékmegállapító becsült értéket közöl a piac adatai, trendjei, valamint a vagyontárggyal kapcsolatos egyéb adatok alapján.

Az érték módosul a piaci feltételek változásával a gazdasági, társadalmi, politikai és jogi hatások következtében. Következésképpen az értékmegállapító személynek azonosítania, mérnie és elemeznie kell az érték megállapításának alapját képező piacot, illetve környezetét.

Az értéket általában négy, egymással összefüggő gazdasági tényező teremti meg, mégpedig a hasznosság, a szűkösség, a megszerzés vágya, valamint a tényleges vásárlóerő.

E négy tényező kölcsönös kapcsolata kihatással van a kereslet-kínálat egyensúlyára, és mindegyike szükséges ahhoz, hogy az adott eszköznek értéke legyen.

Az érték-megállapítás célja legtöbbször az, hogy következtessen a tisztességes piaci értékre. Az alapdefiníció, illetve a klasszikus hagyomány szerint:

‘A **TISZTESSÉGES PIACI ÉRTÉK** az a becsült összeg, amelyen várható, hogy az értékelt vagyontárgy egy érdekelt vevő és egy érdekelt eladó között gazdát cserél, miközben mindkét fél kényszertől mentesen járt el, és mindkét fél kellőképpen tudatában van az összes vonatkozó ténynek, a jogegyenlőség alapján.’

A fentiek, valamint az EVS 2020 alapján a piaci érték azt a piaci árat jelenti, amely összegért egy vagyontárgyban való érdekeltség méltányosan, magánjogi szerződés keretében és az értékelés időpontjában várhatóan eladható, feltételezve a következőket:

- * az eladó hajlandó az eladásra,
- * a tárgyalás időszakában az érték nem változik,
- * a vagyontárgy szabadon kerül piacra, meghirdetése megfelelő nyilvánossággal történik,
- * átlagostól eltérő, speciális vevői különajánlat figyelembevételére, nem kerül sor.

Az értékelés során a Megbízó által kijelölt ingatlan értékelésére került sor a jelenleg ismert piaci értékek figyelembevételével, tényleges helyszíni műszaki szemlén alapuló becsléssel és számviteli módszerekkel, melynek során normál valós piaci értéket határoztam meg.

A vagyonértékelésnél elsősorban a piac értékítéletét vettem figyelembe, melyhez egyrészt korábbi tapasztalataimból, másrészt saját adatbázisom és ingatlanos hirdetési portálok adataiból, illetve különböző értékesítési és értékesíthetőségi információkból jutottam.

Vizsgáltam a megfelelő piaci területeket, összegyűjtöttem a vonatkozó adatokat, kiválasztottam a megfelelő vizsgálati technikákat, és az ismereteimet, tapasztalataimat, valamint a szakmai ítélőképességem alapján oldottam meg az értékelési problémát.

Az értékelés során **a megtekintés idejében érvényes**, az akkor feltárt állapothoz tartozó értéket állapítottam meg.

Munkám során figyelembe vettem a vagyonértékelésre vonatkozó **általános szabályokat, előírásokat**, különös tekintettel a többször módosított **25/1997. (VIII. 1.) PM rendeletre**, mely a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szól.

Az értékelési szakvélemény készítője az ezen értékelési szakvéleményben megjelenő 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.

Ingtalan nyilvántartási adatok:

Tordas, Zártkert 1329 hrsz.	zártkert
Helyrajzi szám:	1329

I. rész

Terület megnevezése:	Szántó
Területe: (nm)	1804

II. rész

Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	TORDAS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
Címe:	2463 Tordas, Szabadság utca 87

III. rész

Bejegyző határozat:	NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST
---------------------	---------------------------------

Az ingatlan nyilvántartási adatokat részleteiben nem vizsgáltam, a mellékelt 2025.09.02-án kelt, tulajdoni lap birtokában végeztem az értékelést. Jogi ügyekben állást nem foglaltam.

Tordas, Zártkert 1427 hrsz.	zártkert
Helyrajzi szám:	1427

I. rész

Terület megnevezése:	Kert
Területe: (nm)	1177

II. rész

Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	TORDAS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
Címe:	2463 Tordas, Szabadság utca 87

III. rész

Bejegyző határozat:	NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST
---------------------	---------------------------------

Tordas, Zártkert 1428 hrsz.		zártkert
Helyrajzi szám:		1428

I. rész

Terület megnevezése:	Kert
Területe: (nm)	1193

II. rész

Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	TORDAS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
Címe:	2463 Tordas, Szabadság utca 87

III. rész

Bejegyző határozat:	NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST
---------------------	---------------------------------

Tordas, Zártkert 1452 hrsz.		zártkert
Helyrajzi szám:		1452

I. rész

Terület megnevezése:	Kert
Területe: (nm)	4822

II. rész

Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	TORDAS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
Címe:	2463 Tordas, Szabadság utca 87

III. rész

Bejegyző határozat:	NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST
---------------------	---------------------------------

Tordas, Zártkert 1778 hrsz.		zártkert
Helyrajzi szám:		1778

I. rész

Terület megnevezése:	Erdő
Területe: (nm)	826

II. rész

Tulajdoni hányad:	1/1
Jogállás:	Tulajdonos
Jogosult neve:	TORDAS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
Címe:	2463 Tordas, Szabadság utca 87

III. rész

Bejegyző határozat:	NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST
---------------------	---------------------------------

Jogi rendezettség, terhek:

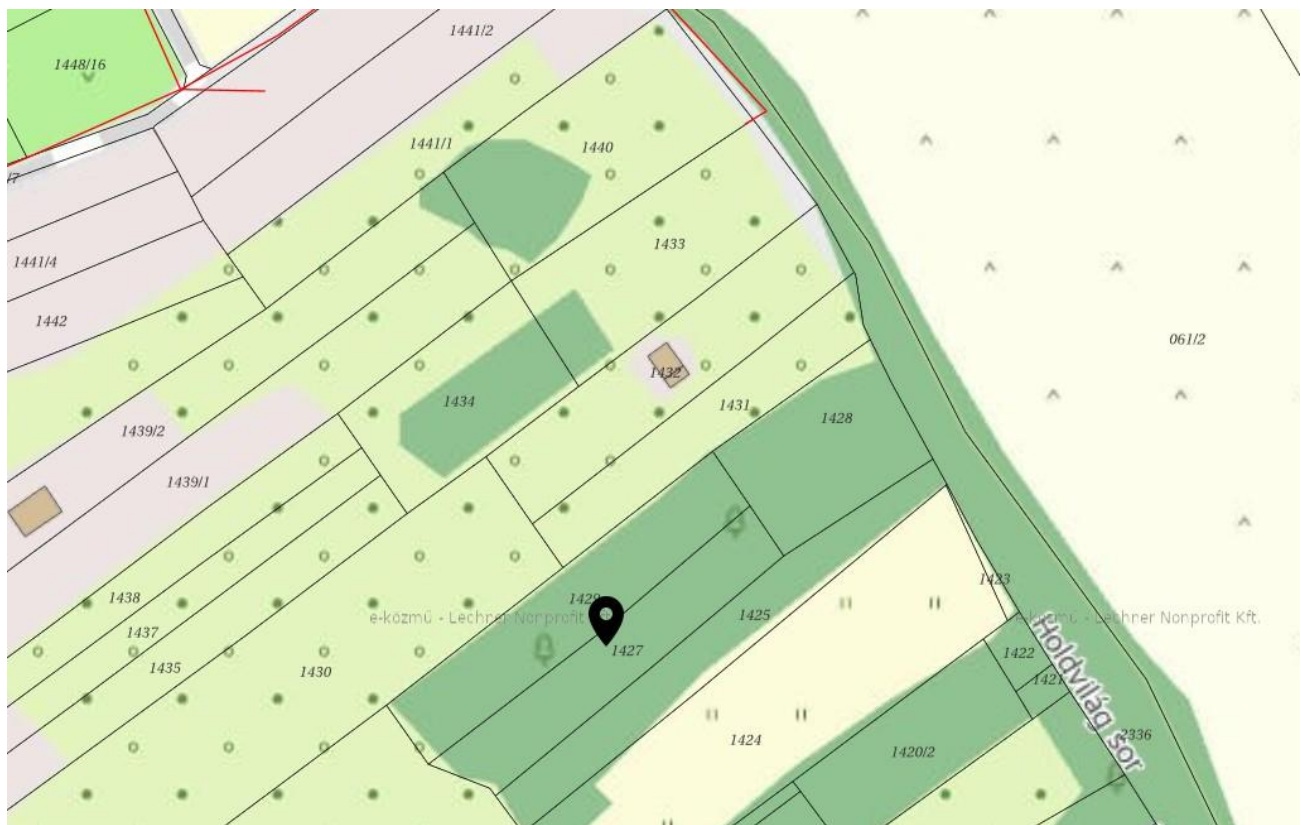
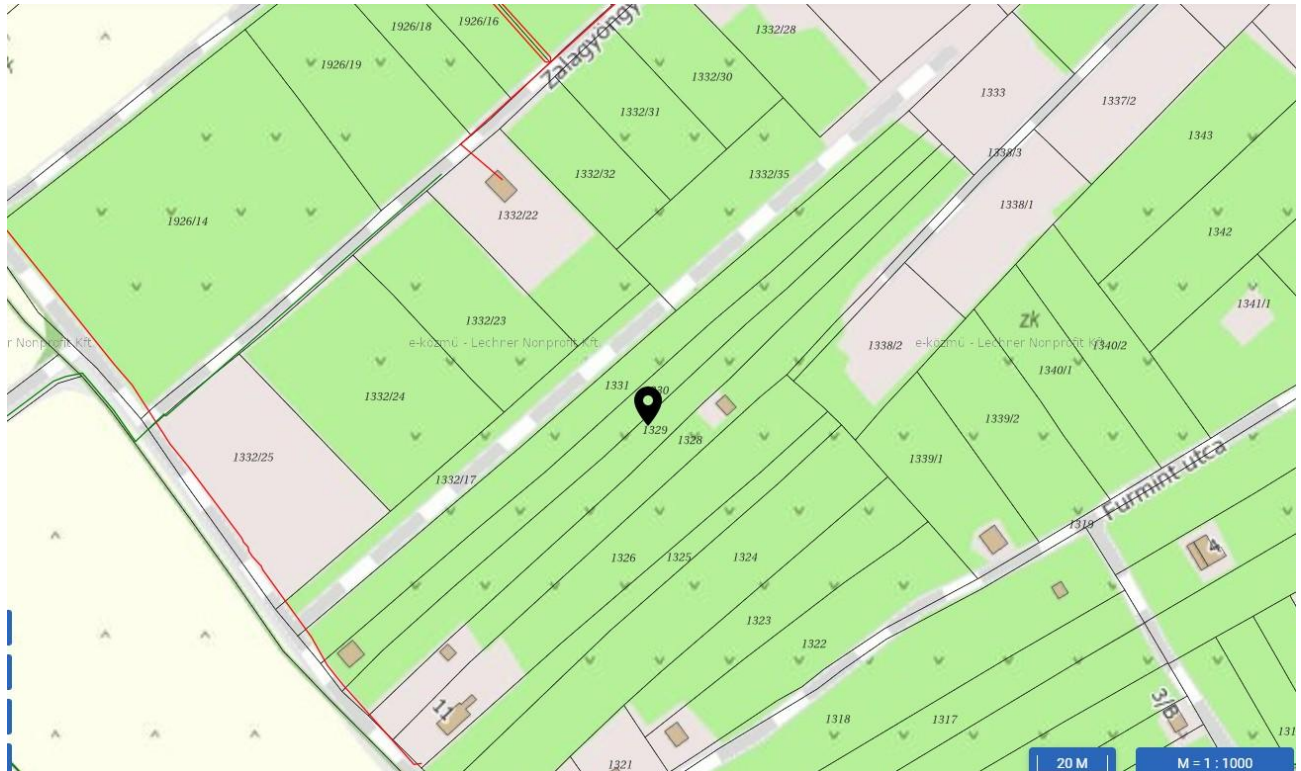
A kapott dokumentumok (tulajdoni lap, térképmásolat) alapján az ingatlanok beazonosíthatók, jogilag rendezettek.

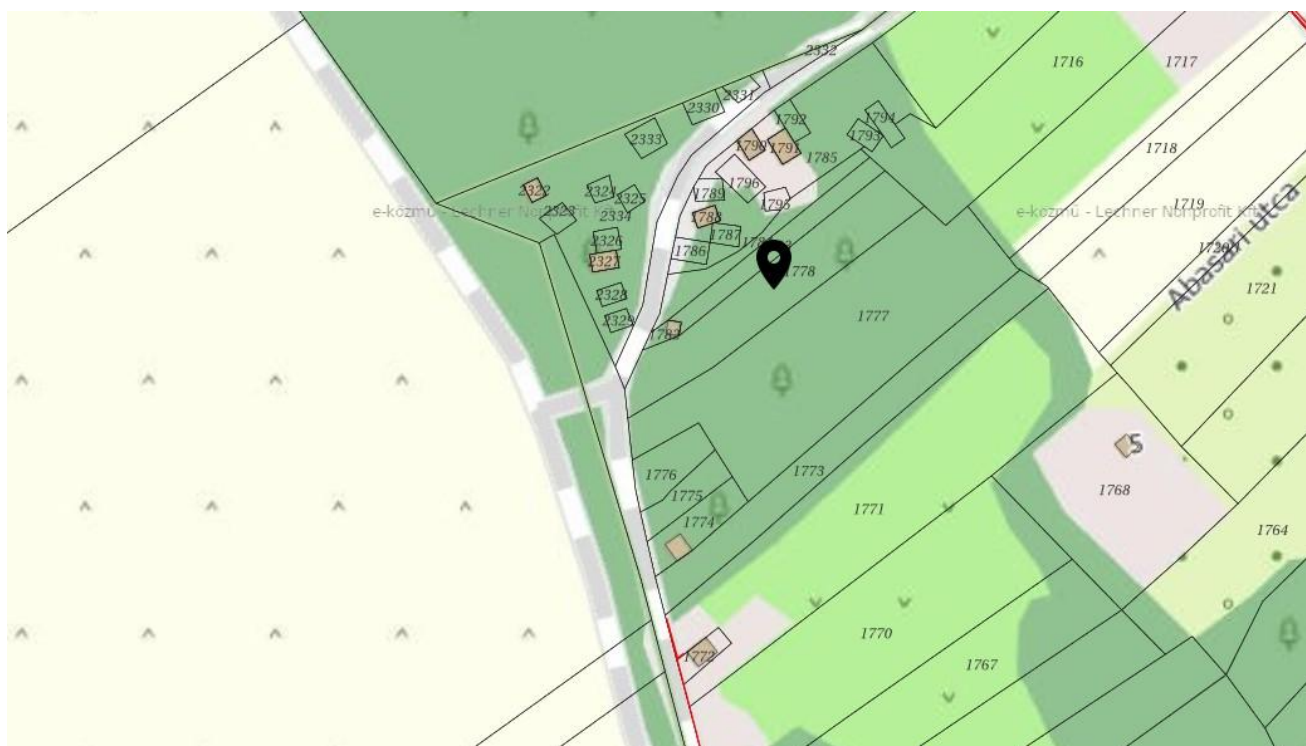
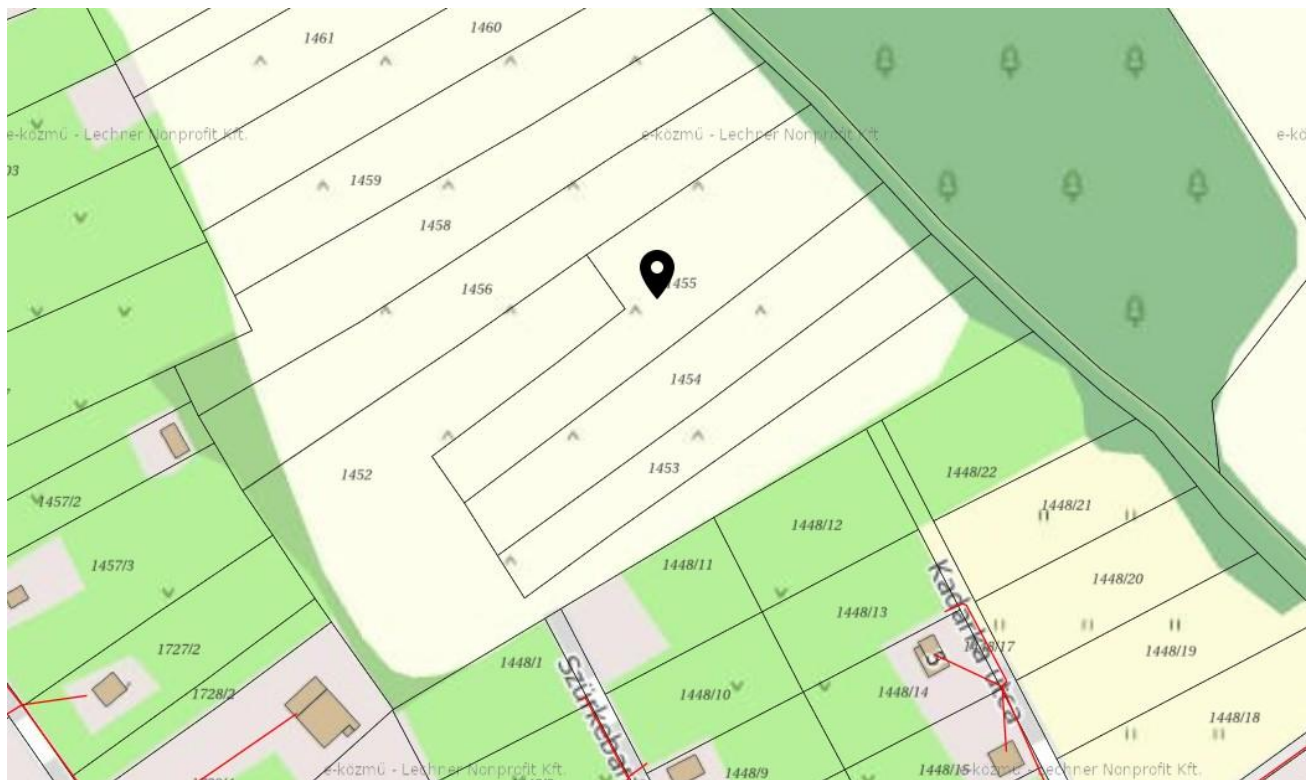
Az ingatlan általános jellemzői:

Település neve:	Tordas
Lakosainak száma:	2312 fő
Település leírása:	Tordas község Fejér vármegyében, a Martonvásári járásban. Fejér vármegye keleti részén fekszik, a Szent László-patak mellett, területének északkeleti széle már a Pest vármegyei Tárnokkal határos. A környező nagyobb települések közül Martonvásár 3, Érd 17, Biatorbágy 18, Bicske 26, Csákvár 27, Budapest pedig kereken 30 kilométerre fekszik. A legközelebbi település a közúton csak innen megközelíthető, ezért zsáktelepülésnek tekinthető Gyúró, 2 kilométerre észak-északnyugati irányban. Egyetlen jelentősebb külterületi településrésze Erdőmajor, mely Tordas centrumától 3 kilométerre fekszik északkeletre, a tárnoki határban. A 2001-es népszámlálási adatok szerint Erdőmajor lakónépessége 16 főt tett ki, a lakások száma pedig 4 volt. Egy víztorony és hajdani uradalmi épületek találhatóak itt. Központján egyedül a 7-es főút martonvásári szakaszától Gyúróig húzódó 81 108-as út vezet keresztül, amelyen az M7-es autópálya irányából is megközelíthető. Közigazgatási területén a sztráda át is halad – a tárnoki pihenőhely után egy rövid szakaszon, a falu belterületétől több kilométerre keletre –, de a község elérését lehetővé tévő autópálya-csomópont teljes egészében martonvásári területen helyezkedik el
Településen belüli elhelyezkedése:	Értékelt ingatlanok a település Zártkerti részén található az Öreghegyi részen helyezkednek el, mezőgazdasági kiskertes övezetben
Környezete:	Környezetükben eltérő korú és szerkezeti kialakítású üdülők, prэшázak, vendég házak találhatók.
Megközelíthetősége:	Értékelt ingatlan megközelítése murvás vagy földúton keresztül lehetséges
Közlekedés, tömegközlekedési eszközök:	Tordasra tömegközlekedéssel a Székesfehérvár és Gyúró között közlekedő busszal lehet eljutni.
Utca burkolata:	Murva, föld
Infrastruktúra:	Részleges
Épület elhelyezkedése a telken:	Nincs építmény
Jelenlegi hasznosítás:	Mezőgazdasági kiskert, fás területek, szántóföld
Értékbefolyásoló környezeti tényezők:	Zártkerti elhelyezkedés, megközelíthetőségkedvező megközelíthetőség

Közművek:

Értékelt ingatlanok jellemzően nem rendelkeznek közművekkel, többségük esetében villany közmű az utcában megtalálható.





Telkek jellemzése

A 1329 hrsz-ú telek 1804 m² nagyságú, keskeny, nadrágszík alakú terület, mely hossztengetyét tekintve Dny-Ék-i tájolású. Felszíni rendezett, karbantartott. Közterületkapcsolattal rendelkezik, az utca kétsávos, murvával szórt út. Környezetszennyező anyagot nem tároltak az ingatlanon a szemle időpontjában. Villany közmű a telek előtt, az utcában elérhető. Övezete MK1, beépíthetősége 5%.



A 1778 hrsz-ú telek 1177 m² nagyságú, szabálytalan sokszög alakú terület, mely hossztengetyét tekintve Dny-Ék-i tájolású. Felszíni fás, bokros, cserjés terület. Közterületkapcsolattal rendelkezik, az utca egy sávos, murvás földút. Környezetszennyező anyagot nem tároltak az ingatlanon a szemle időpontjában. Villany közmű az utcában elérhető, de nem a telek előtt. Övezete MK1, beépíthetősége 5%.



A 1428 hrsz-ú telek 1193 m² nagyságú, szabályos négyszög alakú terület, mely hossz tengelyét tekintve Dny-Ék-i tájolású. Felszíni fás, bokros, cserjés terület. Közterületkapcsolattal rendelkezik, az utca egy sávos, murvás földút. Környezetszennyező anyagot nem tároltak az ingatlanon a szemle időpontjában. Villany közmű az utcában elérhető, de nem a telek előtt, cca. 100 méterre. Övezete MK1, beépíthetősége 5%.



A 1427 hrsz-ú telek 1177 m² nagyságú, szabálytalan sokszög alakú terület, mely hossz tengelyét tekintve Dny-Ék-i tájolású. Felszíni fás, bokros, cserjés terület. Közterületkapcsolattal nem rendelkezik. Környezetszennyező anyagot nem tároltak az ingatlanon a szemle időpontjában. Villany közmű az utcában elérhető, de nem a telek előtt, cca. 100 méterre. Övezete MK1, beépíthetősége 5%.



A 1452 hrsz-ú telek 4822 m² nagyságú, szabálytalan sokszög, „U” alakú terület, mely hossz tengelyét tekintve Dny-Ék-i tájolású. Felszíni rendezett, karbantartott, jelenleg szántóföldként hasznosított. Közterületkapcsolattal rendelkezik, az utca egy sávos, keskeny füves földút. Környezetszennyező anyagot nem tároltak az ingatlanon a szemle időpontjában. Villany közmű a telek előtt, az utcában elérhető. Övezete MK1, beépíthetősége 5%.

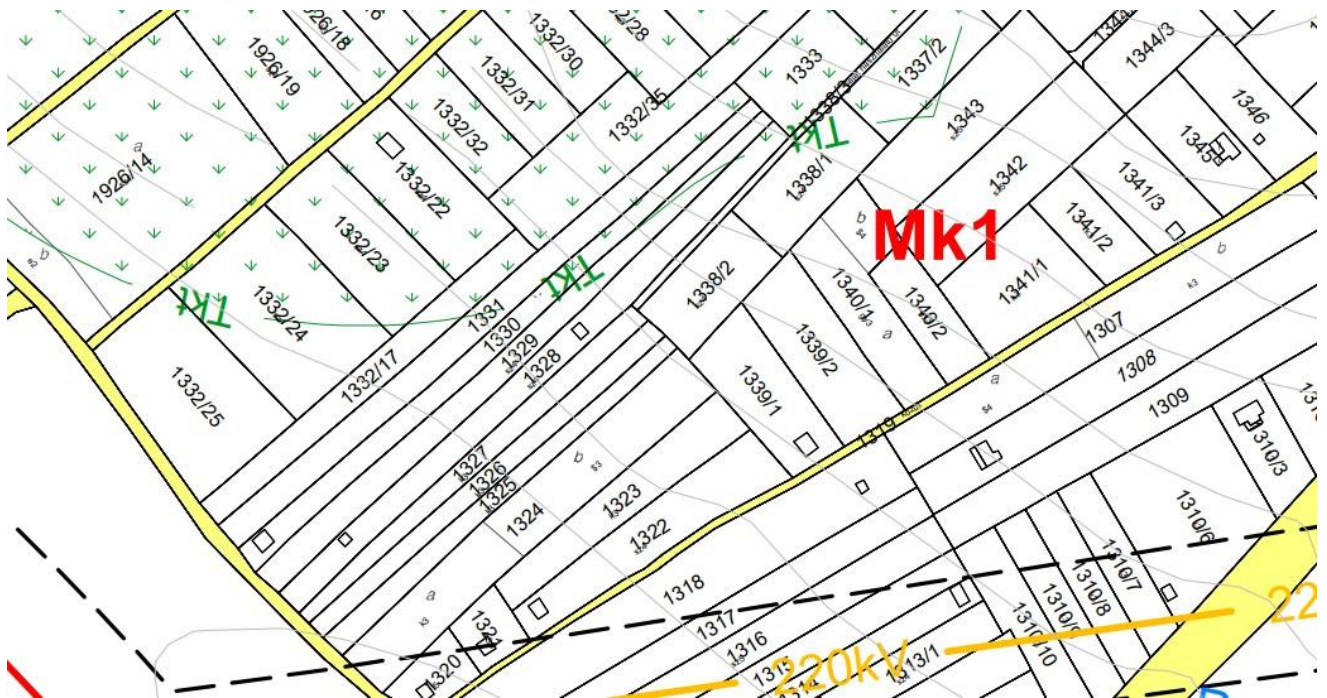


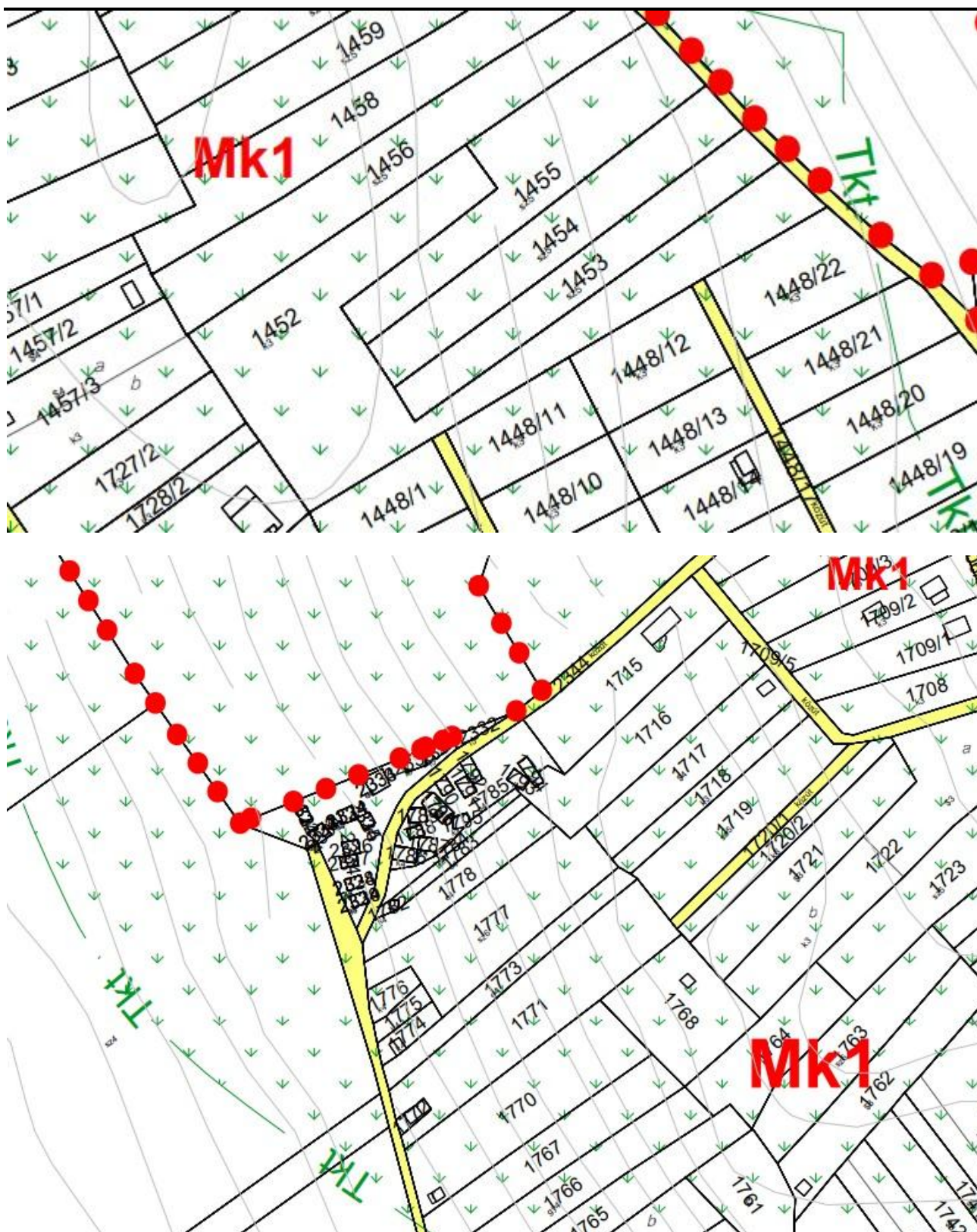
A 1455 hrsz-ú telek 2356 m² nagyságú, szabálytalan sokszög, „L” alakú terület, mely hossz tengelyét tekintve Dny-Ék-i tájolású. Felszíni rendezett, karbantartott, jelenleg szántóföldként hasznosított. Közterületkapcsolattal rendelkezik, az utca egy sávos, keskeny füves földút. Környezetszennyező anyagot nem tároltak az ingatlanon a szemle időpontjában. Villany közmű a Szürkebarát utcában található, kissé távol cca. 150 méterre elérhető. Övezete MK1, beépíthetősége 5%.



HÉSZ:

Értékelt ingatlanok jellemzően MK' övezetben helyezkednek el.





35. KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLET

- 38.§** (1) A kertes mezőgazdasági terület a Szabályozási terven Mk jellel jelölt, kisüzemi jellegű szőlő- és bortermelés, valamint szabadidő eltöltését szolgáló kertészeti tevékenység területe.
- (2) Kertes mezőgazdasági terület övezeteiben elhelyezhető épület
- a) kertészeti termeléshez kapcsolódó;
 - b) szőlő- és gyümölcsstermesztéshez kapcsolódó;
 - c) bortermeléshez kapcsolódó;
 - d) az ezekhez kapcsolódó termék feldolgozását, tárolását, árusítását biztosító rendeltetést tartalmazhat.
- (3) Kertes mezőgazdasági terület övezeteinek telkein építmény-elhelyezés kizárólag 20%-ban szőlő, illetve gyümölcs műveléssel hasznosított telken lehetséges.
- (4) Mk1 övezetben a telekalakítás és az építmény-elhelyezés feltételei a következők:
- a) a kialakítható telek legkisebb területe: 1500 m²;
 - b) a kialakítható telek legkisebb szélessége: 20 m;
 - c) a beépítés módja: szabadonálló;
 - d) a beépítettség megengedett legnagyobb mértéke: 5%, de legfeljebb 75 m² bruttó alap-terület;
 - e) az épületmagasság megengedett legnagyobb mértéke: 4,5 m;
 - f) legnagyobb megengedhető terepszint alatti beépítettség: 10%.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés konkrét és ismert adásvételi ügyletek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történt.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló módszer fő lépései a következők voltak:

1. Az alaphalmaz kiválasztása.
2. Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése.
3. Fajlagos alapérték meghatározása.
4. Értékmódosító tényezők elemzése.
5. A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása.
6. Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

Az alaphalmaz kiválasztása

Az összehasonlító vizsgálatokat egy olyan, ingatlanokat tartalmazó alaphalmazban végeztem el, amely földrajzi elhelyezkedése a vizsgált ingatlanéhoz hasonló, és az abban szereplő ingatlanok típusa azonos a vizsgált ingatlannal. Az alaphalmaz adatainak átlagától jelentősen eltérő szélső értékeket az elemzés során figyelmen kívül hagytuk.

Összehasonlításra alkalmas ingatlanok kiválasztása, adatainak elemzése

Az elemzés során az összehasonlítás alapjául szolgáló ismérveket alaposan megismertem, és ezeket egyenként a tárgyi ingatlanhoz hozzámértem. Csak azonos értékformákat és csak azonos jogokat (pl. tehermentes tulajdonjog, bérleti jog) hasonlítottam össze, illetve a különböző értékformák és jogok között korrekciós tényezőket alkalmaztam.

Fajlagos alapérték meghatározása

Az elemzett összehasonlító adatokból alapértéket határoztam meg. Ez az alapérték fajlagos érték, általában területre (négyzetméterre) vetítve, de egyes esetekben más volumen-mérőszámok vagy kapacitási számok (tanterem, kórházi ágy, szállodai ágy stb.) is alkalmazhatóak.

Értékmódosító tényezők elemzése

A vizsgált ingatlan értékének pontosabb meghatározása értékmódosító tényezők figyelembevételével történt. Értékmódosító tényezőként csak olyan jelentős, értéket befolyásoló tényező vettem fel, amely az összehasonlító adatok alaphalmazára nem jellemző. Az értékmódosító tényezők közül az alábbiakat minden esetben vizsgáltam:

Műszaki szempontok: károsodások, kivitelezési hibák, alapterületek: bruttó és nettó területek megszokottól eltérő nagysága, alapozás módja, fő teherhordó szerkezetek megoldásai, közbenső és zárófödémek megoldásai, tetőszerkezet kialakítása, határoló szerkezetek és nyílászárók, burkolatok minősége, értéke, szakipari munkák, épületgépészet, felszereltség, minőség, szolgáltatások, épülettartozékok.

Építészeti szempontok: felépítmény célja, helyiségek száma, belső elrendezés, komfortfokozat, műemléki védettség, vízbázisvédelmi védőövezet, egyéb építészeti előírások.

Használati szempontok: építés, felújítás éve, komolyabb káresemények, karbantartás helyzete, üzemeltetés, rendeltetésszerű használat.

Telekadottságok: telek alakja, tájolás, lejtés, építési lehetőség (beépíthető terület, megengedett építménymagasság stb.), talajtani viszonyok, növényzet, telek tartozékai.

Infrastruktúra: villany, víz, gázellátás, csatorna (felszíni és szennyvíz), szemétszállítás, közlekedés (tömegközlekedés, megállók, útburkolat), megközelíthetőség, ellátás, távolság alap- és középszintű ellátási központoktól, oktatási intézmények, szabadidős létesítmények, telekommunikáció.

Környezeti szempontok: szomszédok és szomszédos létesítmények, övezet, kilátás, panoráma, szennyező források, környezeti ártalmak.

Alternatív hasznosítás szempontjai: funkcióváltásra való alkalmasság, átépíthetőség, megoszthatóság, bővíthetőség.

Jogi szempontok, hatósági szabályozás: tulajdonviszonyok rendezettsége, osztott tulajdon, résztulajdon, kapcsolódó jogok (zálogjog, használati jog stb.), az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett és be nem jegyzett egyéb jogok és tények, OÉSZ és a helyi építési szabályozás.

A fajlagos alapérték módosítása, fajlagos érték számítása

A szakvéleményben az értékmódosító tényezők közül az értéket jelentősen befolyásolókat tüntettem fel, és ha lehetőség volt rá, akkor értékmódosító hatásukat számszerűen is meghatároztam.

Az értékmódosító tényezők alapján módosítottam a fajlagos alapértéket.

Végső érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként

Az ingatlan forgalmi értékét a fajlagos alapérték értékmódosítása után kialakuló fajlagos érték és az ingatlan mérete (volumene, kapacitása) szorzataként állapítottam meg.

Számításaim készítése során megpróbáltam közös alapot találni a tárgyi ingatlanok és az összehasonlító ingatlanok között méretük tekintetében.

Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjak, módosítanom kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan nagyobb, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltem annak négyzetméterenkénti árát. Ha egy adott ingatlan kisebb, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettem annak négyzetméterenkénti árát. A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy minél kisebb az adott ingatlan, annál többet ér négyzetméterenként.

Számításaim készítése során megpróbáltam az összehasonlító ingatlanokat földrajzi elhelyezkedésük szerint kategorizálni. Ennek megfelelően, hogy használható és alkalmazható négyzetméterenkénti árat kapjak, módosítanom kellett az összehasonlító ingatlanok négyzetméterenkénti árait.

Ha egy adott ingatlan jobb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor csökkentettem annak négyzetméterenkénti árait.

Ha egy ingatlan rosszabb földrajzi elhelyezkedésű volt, mint a tárgyi ingatlan, akkor növeltem annak négyzetméterenkénti árát.

A módosítások (pozitív-negatív irányban) azon tapasztalatunkon alapultak, hogy egy adott ingatlan négyzetméterenkénti árát nagymértékben befolyásolja a régió, városon, vagy kerületen belüli elhelyezkedése. Minél jobb elhelyezkedésű egy ingatlan annál többet ér négyzetméterenként.

Ingyatlan(ok) értéke a piaci összehasonlító módszerrel:

1329 hrsz.:

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingyatlan címe:	Tordas, Zártkert 1329 hrsz.	Tordas, Rizling utca	Tordas Öreghegy	Tordas, Fábrica sor
Környezete:	mezőgazdasági kertés	mezőgazdasági kertés	mezőgazdasági kertés	mezőgazdasági kertés
Jelleg, funkció:	mezőgazdasági kiskert, tárolóépülettel	beépítetlen terület	beépítetlen terület	telek bontandó épülettel
Övezeti besorolás:	MK1	Mk1	Mk1	Mk1
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34279174	https://ingatlan.com/34705293	https://ingatlan.com/34687996
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		11 900 000	22 900 000	18 500 000
telekméret (m ²)	1 804	1 597	3 540	2 175
fajlagos ár (Ft/m ²)		7 451	6 469	8 506
tulajdonatr. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2025. szeptember	2025. szeptember	2025. szeptember
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		6 334	5 499	7 230
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
elhelyezkedés	Öreghegy, Fábrica sor	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
telekméret (m ²)	1 804	hasonló 1,00	nagyobb 1,10	hasonló 1,00
övezeti besorolás	MK1	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
beépíthetőség	5%	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
forma, alak, lejtés, egyéb	nadrágszík alakú, lejtős terület, rendezett terepfelszín	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95
közművek	villany az utcában	villany 0,95	hasonló 1,00	villany, víz 0,90
épület	nincs	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,90
megközelíthetőség	murvás úton széles, kétsávos	kedvezőtlenebb 1,05	kedvezőtlenebb 1,05	hasonló 1,00
közterületkapcsolat	van	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		6 334	6 048	5 422
Összes korrekció		0%	10%	-25%
SÜLYÖZÉS		34%	33%	33%
telek területe (m ²)	1 804			
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	5 939			
becsült érték (Ft)	10 713 702			
becsült érték kerekítve (Ft)	10 700 000			

1778 hrsz.:

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	Tordas, Zártkert 1778 hrsz.	Tordas, Rizling utca	Tordas Öreghegy	Tordas, Fábrica sor
Környezete:	mezőgazdasági kertés	mezőgazdasági kertés	mezőgazdasági kertés	mezőgazdasági kertés
Jelleg, funkció:	mezőgazdasági kiskert, tárolóépülettel	beépítetlen terület	beépítetlen terület	telek bontandó épülettel
Övezeti besorolás:	MK1	Mk1	Mk1	Mk1
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34279174	https://ingatlan.com/34705293	https://ingatlan.com/34687996
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		11 900 000	22 900 000	18 500 000
telekméret (m ²)	1 177	1 597	3 540	2 175
fajlagos ár (Ft/m ²)		7 451	6 469	8 506
tulajdonár. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2025. szeptember	2025. szeptember	2025. szeptember
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		6 334	5 499	7 230
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
elhelyezkedés	Öreghegy, Fábrica sor	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
telekméret (m ²)	1 177	hasonló 1,00	nagyobb 1,10	nagyobb 1,05
övezeti besorolás	MK1	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
beépíthetőség	5%	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
forma, alak, lejtés, egyéb	szabálytalan alakú, lejtős terület, erőteljes cserjés, fás, bokros	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,90
közművek	villany az utcában, de nem a telek előtt	villany 0,90	kedvezőbb 0,95	villany, víz 0,85
épület	nincs	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,90
megközelíthetőség	mulvás, földúton keskeny egysávos	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95
közterületkapcsolat	van	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		5 384	5 224	4 699
Összes korrekció		-15%	-5%	-35%
SÚLYOZÁS		34%	33%	33%
telek területe (m ²)	1 177			
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	5 105			
becsült érték (Ft)	6 008 669			
becsült érték kerekítve (Ft)	6 000 000			

1428 hrsz.:

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	Tordas, Zártkert 1428 hrsz.	Tordas, Rizling utca	Tordas Öreghegy	Tordas, Fábrica sor
Környezete:	mezőgazdasági kertés	mezőgazdasági kertés	mezőgazdasági kertés	mezőgazdasági kertés
Jelleg, funkció:	mezőgazdasági kiskert, tárolóépülettel	beépítetlen terület	beépítetlen terület	telek bontandó épülettel
Övezeti besorolás:	MK1	Mk1	Mk1	Mk1
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34279174	https://ingatlan.com/34705293	https://ingatlan.com/34687996
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		11 900 000	22 900 000	18 500 000
telekméret (m ²)	1 193	1 597	3 540	2 175
fajlagos ár (Ft/m ²)		7 451	6 469	8 506
tulajdonár. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2025. szeptember	2025. szeptember	2025. szeptember
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		6 334	5 499	7 230
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
elhelyezkedés	Öreghegy	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
telekméret (m ²)	1 193	hasonló 1,00	nagyobb 1,10	nagyobb 1,05
övezeti besorolás	MK1	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
beépíthetőség	5%	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
forma, alak, lejtés, egyéb	széles, szabálytalan négyszög alakú, enyhén lejtős terület, erőteljes cserjés, fás, bokros	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,90
közművek	villany az utcában, de nem a telek előtt	villany 0,90	kedvezőbb 0,95	villany, víz 0,85
épület	nincs	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,90
megközelíthetőség	murvás úton keskeny egysávos	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95
közterületkapcsolat	van	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		5 384	5 224	4 699
Összes korrekció		-15%	-5%	-35%
SÚLYOZÁS		34%	33%	33%
telek területe (m ²)	1 193			
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	5 105			
becsült érték (Ft)	6 090 350			
becsült érték kerekítve (Ft)	6 100 000			

1427 hrsz.:

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze- hasonlító - 1	Össze- hasonlító - 2	Össze- hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	Tordas, Zárkert 1427 hrsz.	Tordas, Rizling utca	Tordas Öreghegy	Tordas, Fábrica sor
Környezete:	mezőgazdasági kertes	mezőgazdasági kertes	mezőgazdasági kertes	mezőgazdasági kertes
Jelleg, funkció:	mezőgazdasági kiskert, tárolóépülettel	beépítetlen terület	beépítetlen terület	telek bontandó épülettel
Övezeti besorolás:	MK1	Mk1	Mk1	Mk1
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34279174	https://ingatlan.com/34705293	https://ingatlan.com/34687996
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		11 900 000	22 900 000	18 500 000
telekméret (m ²)	1 177	1 597	3 540	2 175
fajlagos ár (Ft/m ²)		7 451	6 469	8 506
tulajdonár. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2025. szeptember	2025. szeptember	2025. szeptember
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		6 334	5 499	7 230
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
elhelyezkedés	Öreghegy	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
telekméret (m ²)	1 177	hasonló 1,00	nagyobb 1,10	nagyobb 1,05
övezeti besorolás	MK1	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
beépíthetőség	5%	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
forma, alak, lejtés, egyéb	szabálytalan sokszög alakú, enyhén lejtős terület, erőteljes cserjés, fás, bokros	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,90
közművek	villany az utcában, de nem a telek előtt	villany 0,90	kedvezőbb 0,95	villany, víz 0,85
épület	nincs	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,90
megközelíthetőség	murvás úton keskeny egysávos	hasonló 1,00	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95
közterületkapcsolat	nincs	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80	kedvezőbb 0,80
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		4 117	4 124	3 253
Összes korrekció		-35%	-25%	-55%
SÚLYOZÁS		34%	33%	33%
telek területe (m ²)	1 177			
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	3 834			
becsült érték (Ft)	4 512 968			
becsült érték kerekítve (Ft)	4 500 000			

1452 hrsz.:

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	Tordas, Zártkert 1452 hrsz.	Tordas, Rizling utca	Tordas Öreghegy	Tordas, Fábrica sor
Környezete:	mezőgazdasági kertés	mezőgazdasági kertés	mezőgazdasági kertés	mezőgazdasági kertés
Jelleg, funkció:	mezőgazdasági kiskert, tárolóépülettel	beépítetlen terület	beépítetlen terület	telek bontandó épülettel
Övezeti besorolás:	MK1	Mk1	Mk1	Mk1
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34279174	https://ingatlan.com/34705293	https://ingatlan.com/34687996
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		11 900 000	22 900 000	18 500 000
telekméret (m ²)	4 822	1 597	3 540	2 175
fajlagos ár (Ft/m ²)		7 451	6 469	8 506
tulajdonár. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2025. szeptember	2025. szeptember	2025. szeptember
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		6 334	5 499	7 230
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
elhelyezkedés	Öreghegy	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
telekméret (m ²)	4 822	kisebb 0,85	kisebb 0,95	kisebb 0,90
övezeti besorolás	MK1	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
beépíthetőség	5%	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
forma, alak, lejtés, egyéb	szabálytalan sokszög alakú, enyhén lejtős terület, jelenleg szántó	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
közművek	villany az utcában, de nem a telek előtt	villany 0,90	kedvezőbb 0,95	villany, víz 0,85
épület	nincs	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,90
megközelíthetőség	földúton keskeny egysávos	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,90
közterületkapcsolat	van	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		4 117	4 124	3 615
Összes korrekció		-35%	-25%	-50%
SÚLYOZÁS		34%	33%	33%
telek területe (m ²)	4 822			
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	3 954			
becsült érték (Ft)	19 064 213			
becsült érték kerekítve (Ft)	19 100 000			

1455 hrsz.:

Összehasonlítás szempontjai	Értékelendő	Össze-hasonlító - 1	Össze-hasonlító - 2	Össze-hasonlító - 3
Ingtatlan címe:	Tordas, Zártkert 1455 hrsz.	Tordas, Rizling utca	Tordas Öreghegy	Tordas, Fábrica sor
Környezete:	mezőgazdasági kertés	mezőgazdasági kertés	mezőgazdasági kertés	mezőgazdasági kertés
Jelleg, funkció:	mezőgazdasági kiskert, tárolóépülettel	beépítetlen terület	beépítetlen terület	telek bontandó épülettel
Övezeti besorolás:	MK1	Mk1	Mk1	Mk1
Adat forrása:		https://ingatlan.com/34279174	https://ingatlan.com/34705293	https://ingatlan.com/34687996
GAZDASÁGI TÉNYEZŐK				
kínálati/adásvételi ár (Ft)		11 900 000	22 900 000	18 500 000
telekméret (m ²)	2 356	1 597	3 540	2 175
fajlagos ár (Ft/m ²)		7 451	6 469	8 506
tulajdonár. viszonya/típusa		kínálat	kínálat	kínálat
kínálat/adásvétel időpontja		2025. szeptember	2025. szeptember	2025. szeptember
kínálat/adásvétel időpontja miatti korrekciós tényező		0,85	0,85	0,85
korrigált fajlagos ár (Ft/m ²)		6 334	5 499	7 230
ÉRTÉKKIIGAZÍTÁS AZ ELHELYEZKEDÉS, MIKROKÖRNYEZET ÉS MINŐSÉG MIATT				
elhelyezkedés	Öreghegy	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
telekméret (m ²)	2 356	kisebb 0,95	nagyobb 1,05	hasonló 1,00
övezeti besorolás	MK1	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
beépíthetőség	5%	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
forma, alak, lejtés, egyéb	szabálytalan sokszög alakú, enyhén lejtős terület, jelenleg szántó	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95
közművek	villany az utcában, de nem a telek előtt	villany 0,90	kedvezőbb 0,95	villany, víz 0,85
épület	nincs	hasonló 1,00	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,90
megközelíthetőség	földúton keskeny egysávos	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,95	kedvezőbb 0,90
közterületkapcsolat	van	hasonló 1,00	hasonló 1,00	hasonló 1,00
ÖSSZEHASONLÍTÁS KÖVETKEZTETÉSE		4 750	4 674	4 338
Összes korrekció		-25%	-15%	-40%
SÚLYOZÁS		34%	33%	33%
telek területe (m ²)	2 356			
fajlagos átlagár (Ft/m ²)	4 589			
becsült érték (Ft)	10 811 631			
becsült érték kerekítve (Ft)	10 800 000			

Az ingatlan értékelésének összesítése:

Esetünkben a **FORGALMI ÉRTÉKELÉS** (piaci összehasonlító módszer) módszerét alkalmaztam, mint fő módszert, mivel az értékelés céljának legjobban ezen értékelési módszer felel meg.

Szakértői mérlegelés alapján a végső, egyeztetett forgalmi érték megállapításakor piaci összehasonlító adatok szerint képzett értéket 100%-os súlyozással vettem figyelembe.

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	10,7 MFt	súly:	100%	10,7 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	MFt	súly:	0%	MFt
Költség alapú érték:	MFt	súly:	0%	MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =

10,7 MFt

A szakértői jelentésben szereplő -		Tordas, Zártkert 1329 hrsz.	
(	1329 hrsz	)	súly alatti ingatlan tehermentes valós piaci
értékét összesen:	10 700 000		, - Ft-ban, azaz
Tízmillió-Hétszázezer		forintban határoztam meg.	

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	6,0 MFt	súly:	100%	6,0 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	MFt	súly:	0%	MFt
Költség alapú érték:	MFt	súly:	0%	MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =

6,0 MFt

A szakértői jelentésben szereplő -		Tordas, Zártkert 1778 hrsz.	
(	1778 hrsz	)	súly alatti ingatlan tehermentes valós piaci
értékét összesen:	6 000 000		, - Ft-ban, azaz
Hatmillió		forintban határoztam meg.	

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	6,1 MFt	súly:	100%	6,1 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	MFt	súly:	0%	MFt
Költség alapú érték:	MFt	súly:	0%	MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =

6,1 MFt

A szakértői jelentésben szereplő -		Tordas, Zártkert 1428 hrsz.	
(	1428 hrsz	)	súly alatti ingatlan tehermentes valós piaci
értékét összesen:	6 100 000		, - Ft-ban, azaz
Hatmillió-Egyszázezer		forintban határoztam meg.	

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	4,5 MFt	súly:	100%	4,5 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	MFt	súly:	0%	MFt
Költség alapú érték:	MFt	súly:	0%	MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =

4,5 MFt

A szakértői jelentésben szereplő -		Tordas, Zártkert 1427 hrsz.	
(	1427 hrsz	)	súly alatti ingatlan tehermentes valós piaci
értékét összesen:	4 500 000		, - Ft-ban, azaz
Hatmillió-Egyszázezer		forintban határoztam meg.	

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	19,1 MFt	súly:	100%	19,1 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	MFt	súly:	0%	MFt
Költség alapú érték:	MFt	súly:	0%	MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =

19,1 MFt

A szakértői jelentésben szereplő - Tordas, Zártkert 1452 hrsz.
(1452 hrsz.) szám alatti ingatlan tehermentes valós piaci
értékét összesen: 19 100 000 ,- Ft-ban, azaz
Tizenkilencmillió-Egyszázezer forintban határoztam meg.

Végső érték meghatározása:

Piaci alapú (forgalmi) érték:	10,8 MFt	súly:	100%	10,8 MFt
Hozamszámításon alapuló érték:	MFt	súly:	0%	MFt
Költség alapú érték:	MFt	súly:	0%	MFt

Az ingatlan súlyozott piaci forgalmi értéke kerekítve =

10,8 MFt

A szakértői jelentésben szereplő - Tordas, Zártkert 1455 hrsz.
(1455 hrsz.) szám alatti ingatlan tehermentes valós piaci
értékét összesen: 10 800 000 ,- Ft-ban, azaz
Tízmillió-Nyolcszázezer forintban határoztam meg.

Jelen értébecslés kizárólag az alábbi feltételek mellett érvényes:

- *Az ingatlan teher-, igény- és permentes állapota.*
 - *Az ingatlan jogi helyzetével kapcsolatos adatokat a Megbízó szolgáltatta.*
 - *Az ingatlan jogi helyzetének vizsgálata – beleértve az ingatlan tulajdonjogának, terheinek vizsgálatát – nem képezte és nem is képezhetette a megbízás tárgyát, így ezzel kapcsolatos adatok valósághűségéért semmiféle felelősséget nem vállalhatok.*
 - *Az ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatokat és tényeket valósnak tekintettem, továbbá feltételeztem, hogy az ingatlan forgalomképessége semmilyen módon korlátozás alá nem esik.*
 - *Nem vállalom felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért, így az értékelés hatánapja után bekövetkező események vagy körülmények megváltozása esetén nem vagyok kötelezhető jelen szakvéleményem térítésmentes újraírására.*
 - *A jelentésben szereplő értékek az értékelés hatánapjának megfelelő pénzügyi kondíciókat tükrözik.*
 - *Értébecslésemben hozzáértő, felelős, „a jó gazda gondosságával eljáró” tulajdonost feltételeztem.*
 - *Az értébecslésben mellékleteként becsatolt dokumentumok, térképek kizárólag az ingatlan bemutatását, azonosíthatóságát célozzák.*
 - *Az értékelés során feltételeztem, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.*
 - *Megbízás nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. Fontosnak tartom rögzíteni, hogy ilyen irányú ismeretekkel nem is rendelkezem. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.*
 - *Jelen értébecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel. Bármilyen más felhasználás esetén semminemű felelősséget nem vállalok.*
 - *Jelen szakvélemény kizárólag a Megbízó részére készült értébecslés. Ezzel a céllal nem összefüggő ügylet felhasználása esetén sem bírósági megjelenésre, sem tanúskodásra – eltérő megállapodás hiányában – nem vagyok kötelezhető.*
 - *Jelen értébecslést nem lehet nyilvánosságra hozni, és nem lehet arra nyilvánosan publikált anyagokban hivatkozni. Vállalkozásom nem vállal felelősséget semmiféle következményként, véletlenszerűen vagy büntetésként felmerülő veszteségért, kárért vagy ráfordításért (kiemelten az el nem ért hasznot, opportunity cost- ot stb.). Veszélyes anyagok feltárására vonatkozó vizsgálatot nem végeztem. A vagyonértékelő szakembernek nincs meg a képesítése arra, hogy felismerje a veszélyes, egészségre ártalmas anyagokat.*
 - *Veszélyes anyagok, például azbeszt, savak, mezőgazdasági növényvédő szerek, egyes szigetelő anyagok jelenléte jelentősen befolyásolhatja az ingatlan értékét. Az értékelés elvégzésekor feltételeztem, hogy ilyen anyagok nem találhatók az ingatlanon.*
- Amennyiben szükséges, ez ügyben Megrendelő kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.*

Mellékletek:

- tulajdoni lap
- térképmásolat
- településtérkép
- fényképek
- összehasonlító adatok



Tordas, Zártkert, 1329

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999954/1995.03.16				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Szántó	4 osztály	1804	4,38

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 53013/2/1991.01.27				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek., 53013/2/1991.01.27 Név: TORDAS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 2463 TORDAS, Szabadság utca 87				

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



Tordas, Zártkert, 1427

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999954/1995.03.16				
AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK					
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kert	3 osztály	1177	2,46

II. RÉSZ

6.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 53013/-2/1991.10.17				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek., 53013/-2/1991.10.17 Név: TORDAS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 2463 TORDAS, Szabadság utca 87				

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



Tordas, Zártkert, 1428

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 99954/1995.03.16				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kert	3 osztály	1193	2,49

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 53013/2/1991.01.27				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek., 53013/2/1991.01.27 Név: TORDAS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 2463 TORDAS, Szabadság utca 87				

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



Tordas, Zártkert, 1452

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999962/1995.01.02				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kert	3 osztály	4822	10,08

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 53013/-2/1991.10.17				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek., 53013/-2/1991.10.17 Név: TORDAS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 2463 TORDAS, Szabadság utca 87				

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



Tordas, Zártkert, 1455

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999954/1995.03.16				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Szántó	5 osztály	2356	4,71

II. RÉSZ

3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 53013/2/1991.01.27				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: 1990. évi LXV. törv. 107. § (2) bek., 53013/2/1991.01.27 Név: TORDAS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 2463 TORDAS, Szabadság utca 87				

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE



Tordas, Zártkert, 1778

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 999954/1995.03.16				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Erdő	4 osztály	826	0,29

II. RÉSZ

5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 40517/2008.03.13				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: ajándékozás Név: TORDAS KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 2463 TORDAS, Szabadság utca 87				

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

Az E-hiteles tulajdonilap-másolat tartalma a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartásban szereplő adatokkal. A szemle másolat a fennálló bejegyzéseket, a teljes másolat valamennyi bejegyzést tartalmazza. Ez az elektronikus dokumentum kinyomtatva nem minősül hiteles bizonyító erejű dokumentumnak.

TULAJDONI LAP VÉGE

Fejér Vármegyei Kormányhivatal

Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

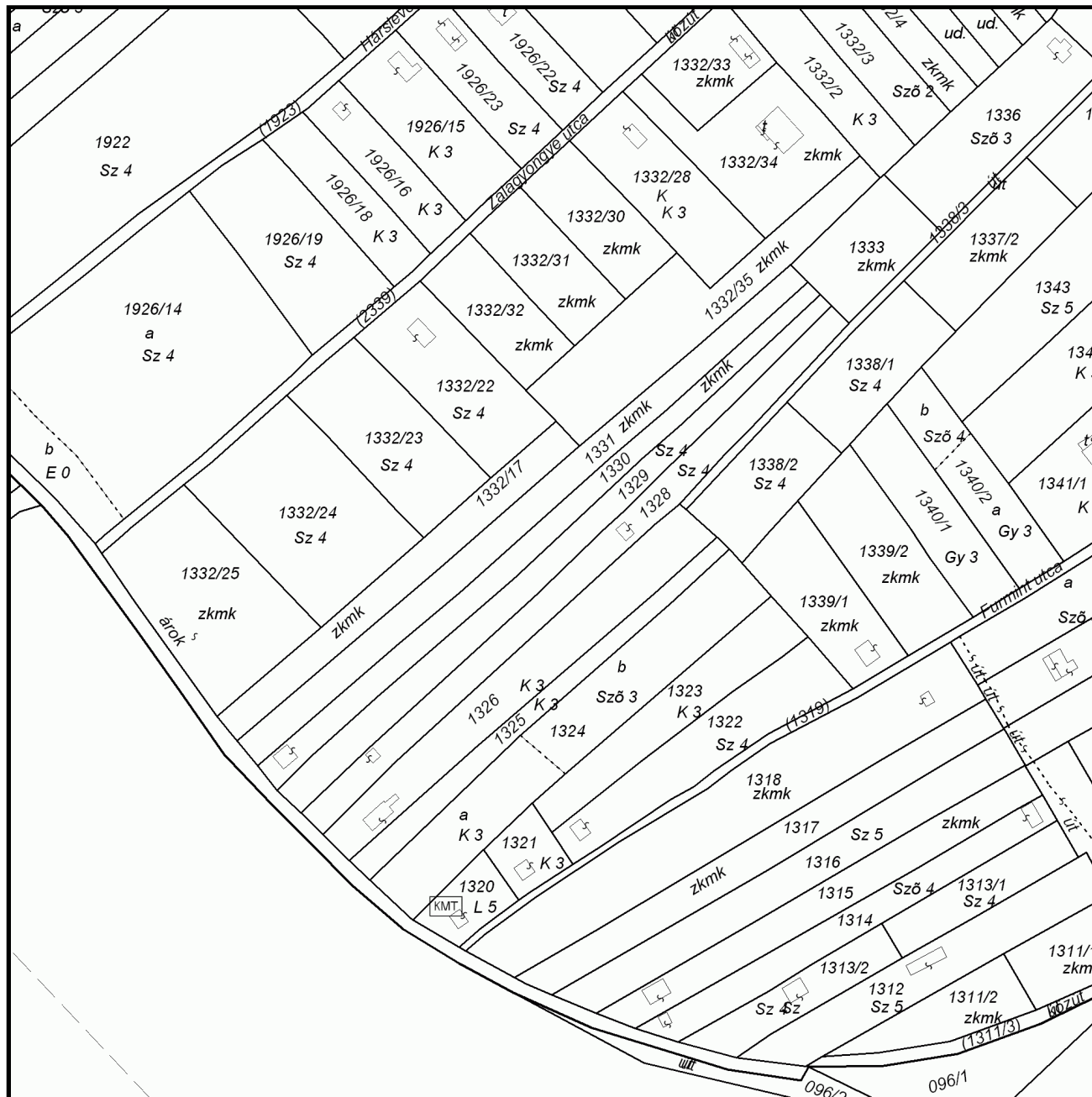
2025.09.17 11:15:33

Helyrajzi szám: TORDAS zártkert 1329

Megrendelés szám: 7/2741/2025

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 54571020002025



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Fejér Vármegyei Kormányhivatal

Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

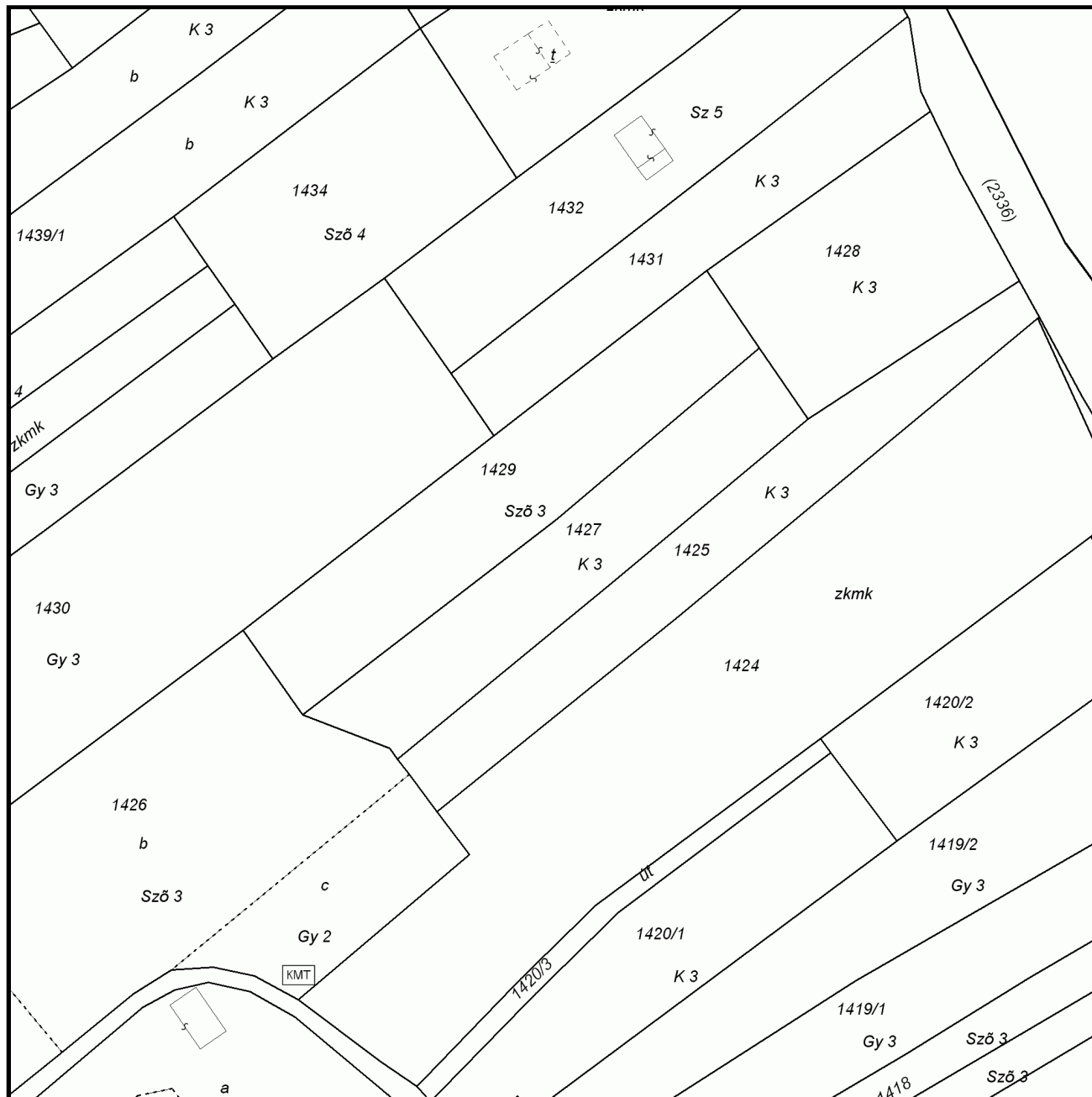
2025.09.17 11:34:38

Helyrajzi szám: TORDAS zártkert 1427

Megrendelés szám: 7/2743/2025

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 54571100002025



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Fejér Vármegyei Kormányhivatal

Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

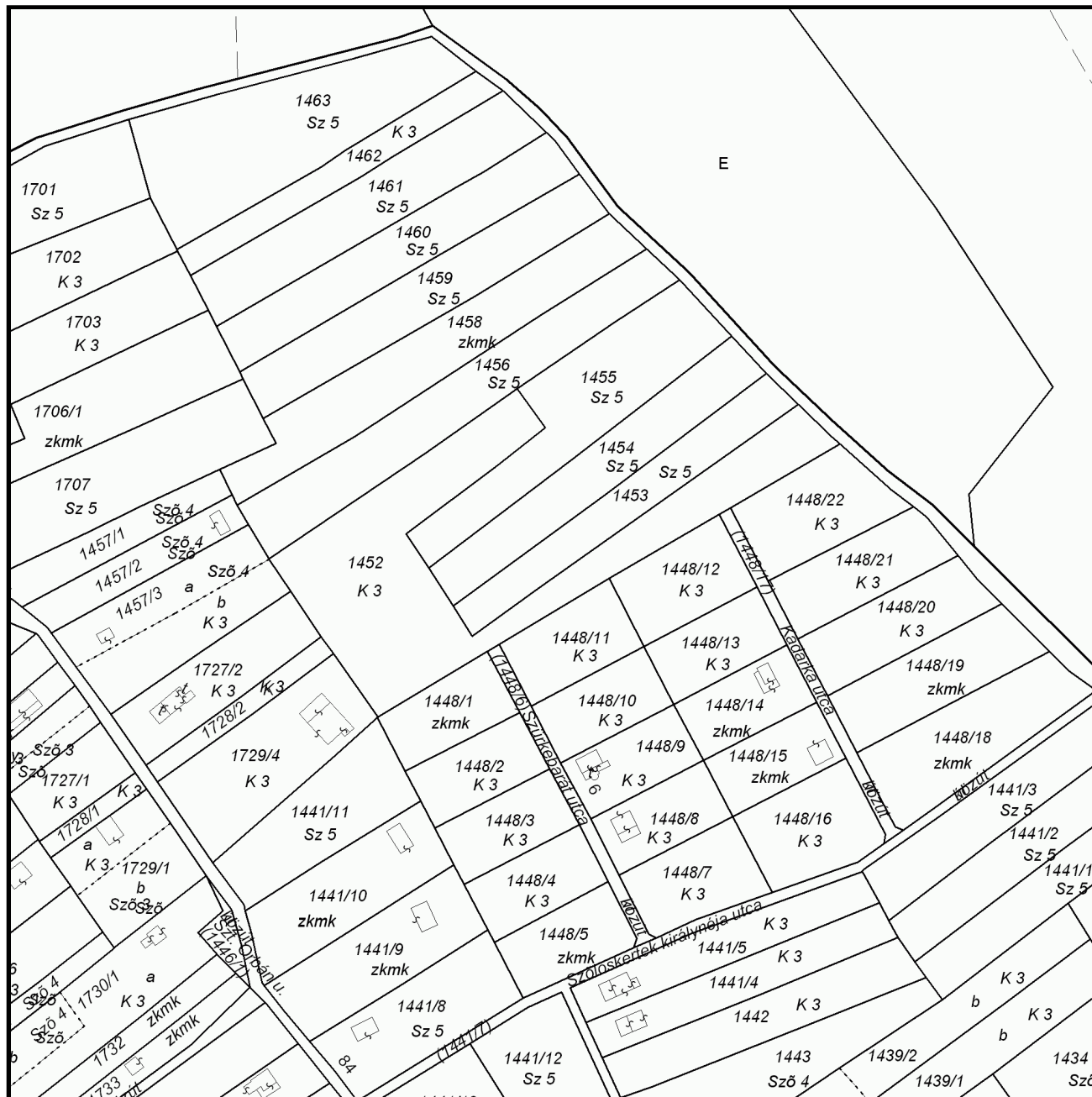
2025.09.17 11:36:03

Helyrajzi szám: TORDAS zártkert 1452

Megrendelés szám: 7/2744/2025

Méretarány: 1 : 2000

Térrajzsám: 54571120002025



A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Fejér Vármegyei Kormányhivatal

Székesfehérvár Levelezési cím: 8000 Székesfehérvár, Kégl Gy. u. 1.

E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

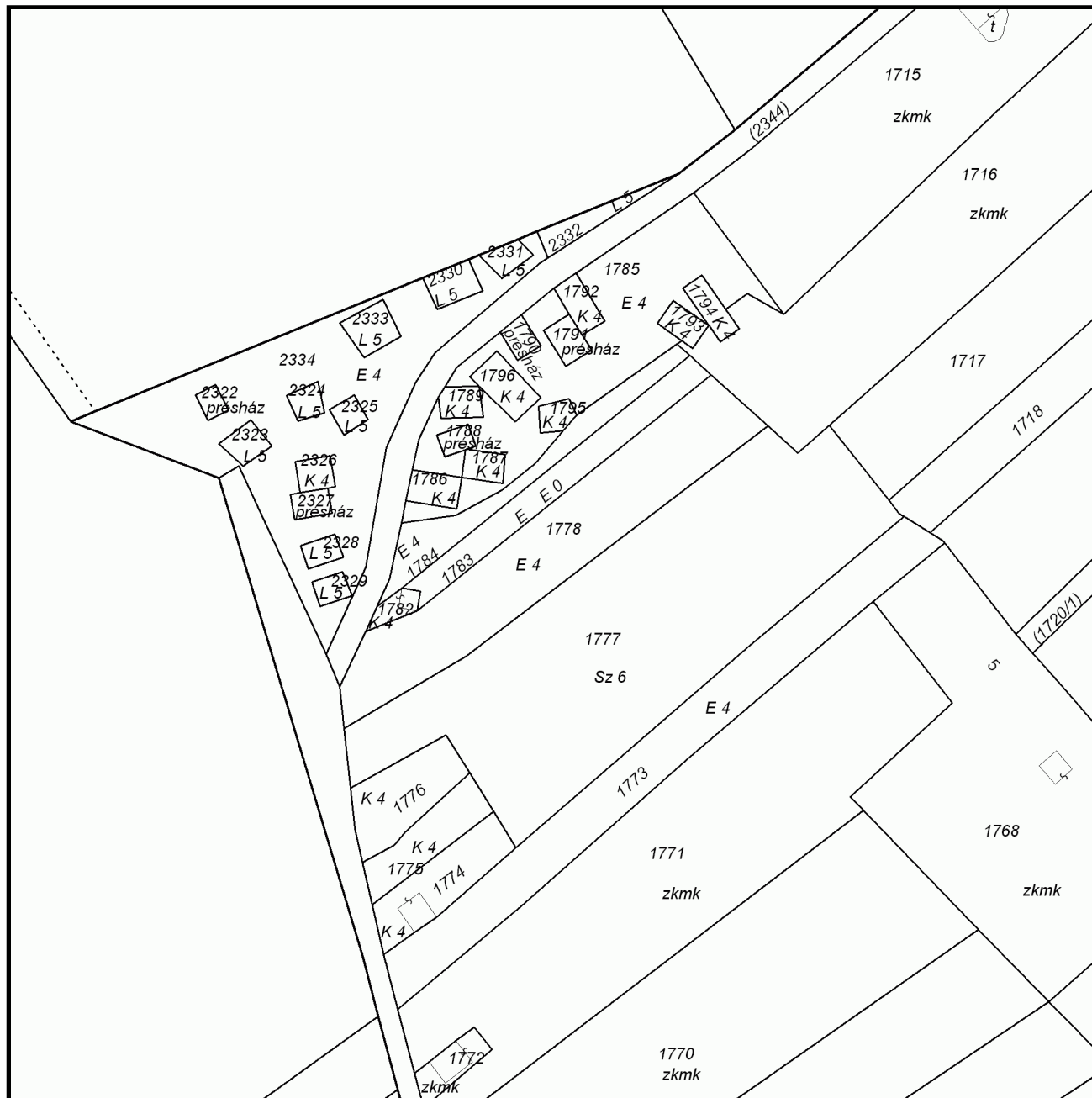
2025.09.17 11:37:22

Helyrajzi szám: TORDAS zártkert 1778

Megrendelés szám: 7/2745/2025

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 54571140002025

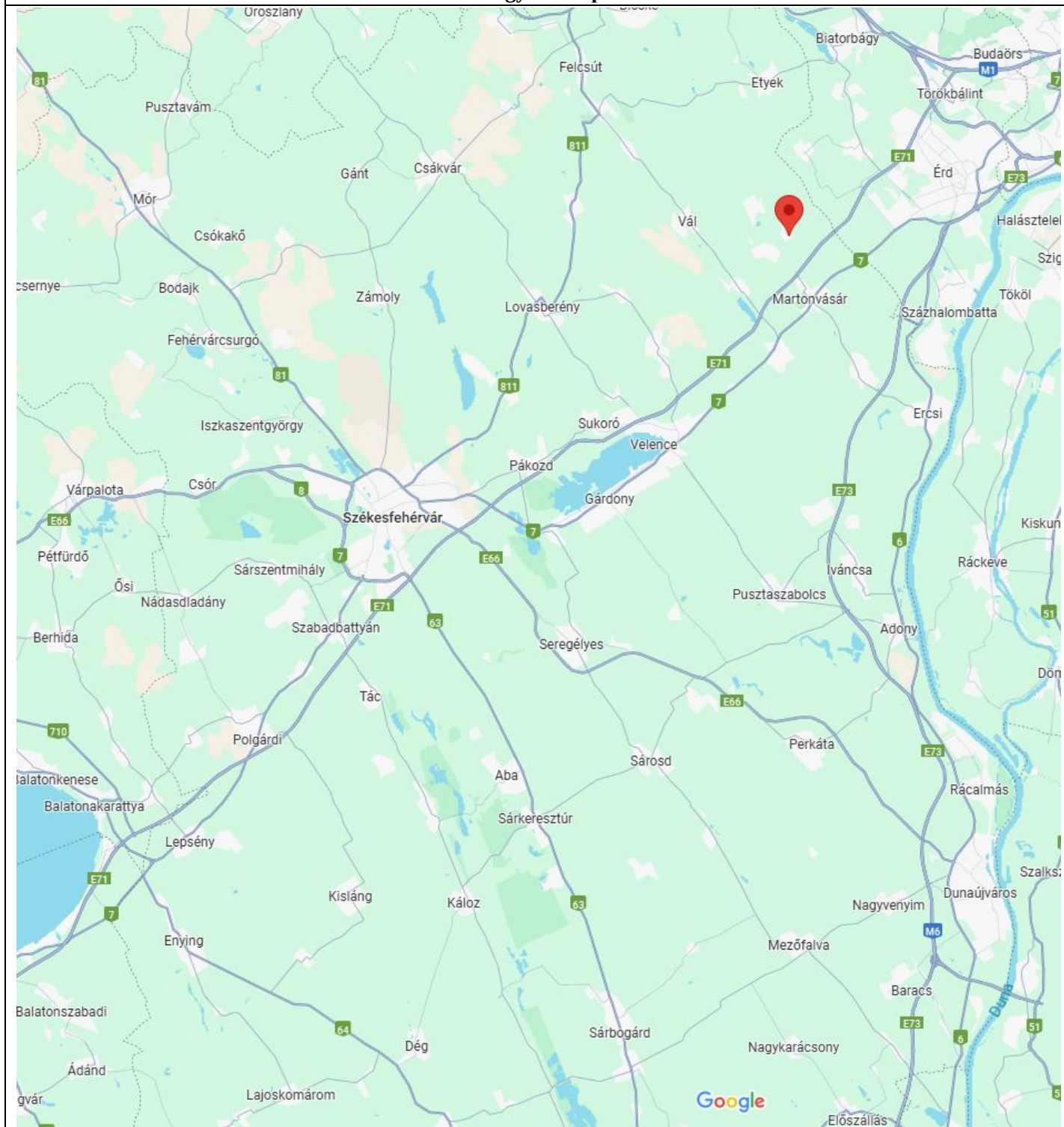


A térképmásolat a kiadás időpontjában megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

Ingatlan címe

Tordas, Zártkert 1329; 1427; 1428; 1452; 1455; 1778 hrsz.

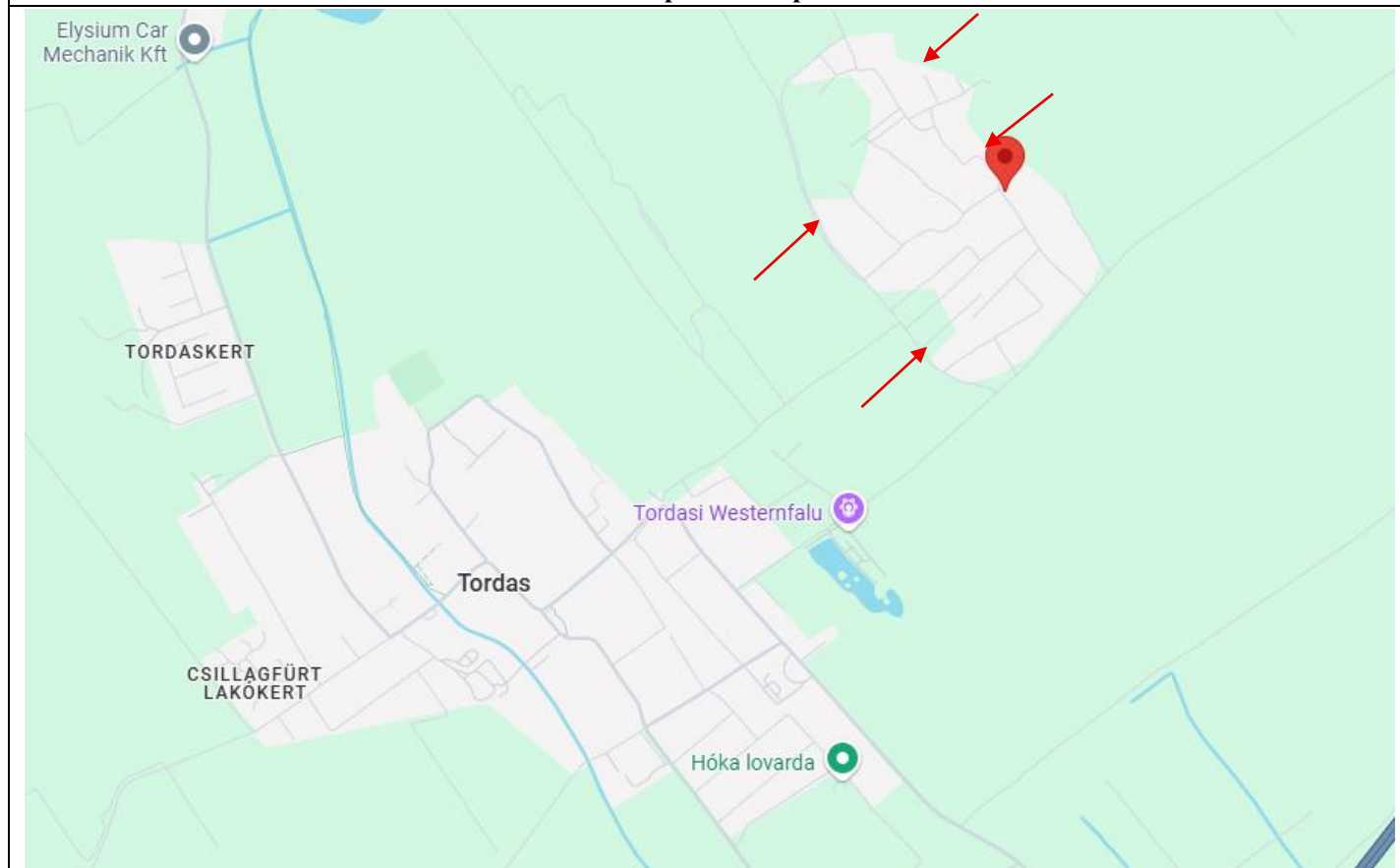
Megye térkép



Ingatlan címe

Tordas, Zártkert 1329; 1427; 1428; 1452; 1455; 1778 hrsz.

Településtérkép





utcakép, környezet



utcakép, környezet



utcakép, környezet



értékelt terület



értékelt terület



értékelt terület



értékelt terület



értékelt terület



értékelt terület



értékelt terület a vele határos 1429 hrsz-ú terület

Tordas, Zártkert 1428 hrsz.



megközelíthetőség, Holdvirág sor



értékelt terület



értékelt terület



szomszédos 1431 hrsz-ú terület



Szürkebarát utca, földes, füves út



értékelt terület



értékelt terület



értékelt terület



értékelt terület



értékelt terület



értékelt terület



értékelt terület



értékelt terület



értékelt terület



utcakép, környezet



utcakép, környezet



értékelt terület



értékelt terület utcáfrontja

ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 322 2628



Tordas, Rizling utca

Eladó külterületi telek

Ár

11,90 millió Ft

Telekterület

1597 m²

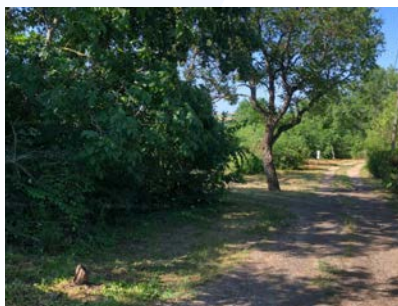
Beépíthetőség	5%	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	nincs megadva
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs megadva
Kilátás	panorámás	Csatorna	nincs megadva

Eladó Fejér megye, Tordas Öreghegyen, zöldövezetben egy 1597 nm- es panorámás zártkerti telek. Áram, villanyóra a telken belül.

A Muskotály és a Rizling út kereszteződésénél helyezkedik el, két útról közelíthető meg.

75 nm épület építhető rá.

M7 autópálya 3 km, Velencei tó 15 km, Budapest 30 km.





Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34279174>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

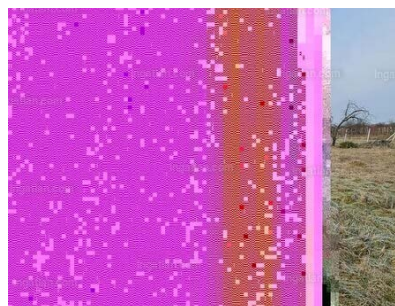
ingatlan.com

Murguly Dániel

DH Érd Riminyáki



+36 70 648 4935



Tordas, Fejér megye

Eladó egyéb telek

Ár		Telekterület	
22,90 millió Ft		3540 m ²	
Beépíthetőség	nincs megadva	Villany	utcában
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	nincs
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs
Kilátás	nincs megadva	Csatorna	nincs

Eladó Tordas Öreghegyen egy hangulatos zártkert!

Ez a telek tökéletes választás mindazok számára, akik szeretnének egy csendes, zöld környezetben pihenni, kertészkedni, vagy akár egy kisebb nyaralót építeni.

Főbb jellemzők:

Csendes, természetközeli helyen található

Ideális hétvégi pihenőhely kialakítására vagy kertészkedésre

Az utcában villany található, így befektetők számára is vonzó lehetőség

A telken található egy kisebb sufni, amely tárolási lehetőséget biztosít

Ha Ön is a természet közelségében szeretne kikapcsolódni, vagy épp egy kis nyaralót álmodik meg, ez a telek tökéletes választás!

További információkért vagy megtekintéssel kapcsolatban keressen bizalommal!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34705293>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 30 231 3795



Tordas, Fábrica sor

Eladó külterületi telek

Ár

18,50 millió Ft

Telekterület

2175 m²

Beépíthetőség	5%	Villany	telken belül
Szintterületi mutató	nincs megadva	Víz	van
Bruttó szintterület	nincs megadva	Gáz	nincs
Kilátás	panorámás	Csatorna	nincs

Eladó Tordas Öreghegyen, csendes, nyugodt környezetben egy 2175 nm- es gyönyörű panorámás, zártkerti telek.

Művelés alól kivett, ami így azonnal, kifüggesztés nélkül értékesíthető.

Területe téglalap alakú és egy remek állapotú pince- présház található rajta.

Áram bekötve, villanyóra kiépítve, és van egy fúrt kút is.

A terület jelenleg gyümölcsfákkal és szőlővel van beültetve, közepén egy diófával.

Fábrica soron található, így könnyen megközelíthető

75 nm építhető rá.

M7 autópálya 3 km, Velencei tó 15 km, Budapest 30 km.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/34687996>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.