

INGATLANFORGALMI SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY

**2531 Tokod, zártkert 6103/3 helyrajzi számú ingatlan
piaci (forgalmi) értékének meghatározása**

Megbízó:

Tokodi Polgármesteri Hivatal

2531 Tokod, Kossuth Lajos u. 53.

Készítette:

Berecz Tamás

ingatlanvagyon-értékelő

(Njsz.: PMIK 1590/2008)

2000 Szentendre, Meggy köz 2.

Kelt: Szentendre

2026.09.10.

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK

ÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)
2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE
3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA
4. INGATLAN ISMERTETÉSE
5. ÉRTÉKELÉS
6. INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE
7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK
8. ÖSSZEFOGLALÁS

MELLÉKLETEK

Dokumentumok:

Tulajdoni lap másolata

Fényképfelvételek

Ingatlan elhelyezkedését mutató térkép

ÉRTÉKELÉSI ÖSSZEFOGLALÓ

Értékelés célja:	ingatlan forgalmi értékének meghatározása
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	2531 Tokod, zártkert
Helyrajzi száma:	6103/3
Ingatlan megnevezése:	Kivett / zártkerti művelés alól kivett terület
Ingatlan hasznosítása:	beépítetlen terület
Megbízó:	Tokodi Polgármesteri Hivatal
Címe:	2531 Tokod, Kossuth Lajos u. 53.

A megbízás alapján készített szakvéleményben, a tárgyi ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, az értékelési számítások alapján az alábbiak kerülnek meghatározásra.

Az ingatlan forgalmi értéke: 6 300 000 Ft
azaz **Hatmillió-háromszázezer- Ft .**

A piaci érték per-, teher- és igénymentes állapotban került meghatározásra.

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra.

Jelen ingatlanforgalmi szakvélemény kizárólag a tárgyi ingatlan forgalmi (piaci) értékének meghatározására készült.

Értékelt tulajdoni hányad	1 / 1
Szakvélemény fordulónapja	2026.09.10.
Szakvélemény érvényessége	180 nap
Forgalomképesség értékelése	forgalomképes

Szentendre 2026.09.10.



BERECZ TAMÁS egyéni vállalkozó
2000 Szentendre, Meggy köz 2.
adószám: 77089896-1-33
névj. szám: PMIK 1590/2008

Berecz Tamás
ingatlanvagyon-értékelő
névj. száma: PMIK 1590/2008

1. MEGBÍZÁS (SZAKÉRTŐI FELADAT)

A Megbízó ingatlanforgalmi szakvélemény elkészítésével bízta meg Berecz Tamás ingatlanvagyon-értékbecslőt (2000 Szentendre, Meggy köz 2.). A megrendelés alapján meghatározásra kerül az ingatlan forgalmi (piaci) értéke.

Az értékelés tárgya:

A Tokod, zártkert 6103/3 helyrajzi számú kivett zártkerti művelés alól kivett terület megnevezésű ingatlan.

2. SZAKÉRTŐI VIZSGÁLAT MÓDSZERE

Az értékelés során a helyszíni szemlén tapasztaltakat és a megbízó által megküldött műszaki iratokat használtuk fel. Megfelelően alkalmazásra kerültek a TEGOVA (EVS) irányelvei és a többszörösen módosított 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet előírásai. Az ingatlan egyes részleteiről készült fényképfelvételeket az ingatlanforgalmi szakértői vélemény mellékletébe csatoltunk.

3. INGATLAN-NYILVÁNTARTÁS SZERINTI ÁLLAPOT BEMUTATÁSA

A tulajdoni lap tartalmazza az ingatlan-nyilvántartás szerinti állapotot.

Széljegy tartalma:	Nem tartalmaz bejegyzést
Ingatlan címe (tul.lap szerint):	2531 Tokod, zártkert
Tulajdoni lap szerinti területe:	6187,0 m ²
Helyrajzi száma:	6103/3
Ingatlan megnevezése:	kivett zártkerti művelés alól kivett terület
Tulajdonviszony:	Tokod Nagyközség Önkormányzata 1/1
III. rész:	Lásd Tulajdoni lapon

4. INGATLAN ISMERTETÉSE

4.1. Ingatlan környezete, elhelyezkedése

Tokod nagyközség Komárom-Esztergom vármegyében, az Esztergomi járásban. Komárom-Esztergom vármegyében, a Gerecse hegység keleti nyúlványai alatt fekvő település, Táttól délre és Dorogtól nyugatra. Közeli nagyobb települések még Nyergesújfalu 12,5 kilométerre északnyugatra és Esztergom 8,5 kilométerre északkeletre. Közúton elérhető a 10-es főúton, központjába az abból leágazó 1118-as és 1119-es utak vezetnek, Ebszönybánya településrészén pedig az 1106-os és 1119-es utakat összekötő 1121-es út halad végig. A települést a tranzitforgalom alól a tőle nem messze északra húzódó 117-es főút tehermentesíti. Vonattal az Esztergom–Almásfüzitő-vasútvonalon érhető el a település, amelynek saját vasútállomása (Tokod vasútállomás) is van a vonalon. /forrás: wikipedia.org/

4.2. Ingatlan környezete

A vizsgált ingatlan a település központjától északkeleti irányban, a Batsányi János utca mentén, zártkerti övezetben helyezkedik el. Az ingatlan környezetében jellemzően lakóépületek, valamint fejlesztésre alkalmas beépítetlen földterületek vannak.

Az ingatlant megközelíteni részben szabályozott, kiépített, szilárd burkolattal ellátott úton, részben földúton keresztül lehet. Infrastrukturális ellátottsága megfelelő, alap és szakszolgáltatást biztosító intézmények a településen belül és a környező városokban megtalálhatóak.

4.3. Telek általános jellemzői

A vizsgált ingatlan a település északnyugati részén, zártkerti övezetben helyezkedik el. A telek A Sashegyi utcáról nyíló Malom utcára nyitott, szélső elhelyezkedésű. Telek határai kerítetlenek, felszíne egyenetlen. Területét lokálisan fákkal, cserjékkel tűzdelt gyepes felszín jellemzi. Az ingatlan tágabb környezetében megtalálható a víz, csatorna, villany és gáz hálózati közmű, a telek területére közmű nem került bekötésre.

A vizsgált ingatlan a Tokod Nagyközség Önkormányzatának 9/2013. (IX.11.) önkormányzati rendelete Tokod Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról alapján "Mk-1" jelű övezetbe tartozik.

A vizsgált ingatlan a település északnyugati részén, zártkerti övezetben helyezkedik el. A telek A Sashegyi utcáról nyíló Malom utcára nyitott, szélső elhelyezkedésű. Telek határai kerítetlenek, felszíne egyenetlen. Területét lokálisan fákkal, cserjékkel tűzdelt gyepes felszín jellemzi. Az ingatlan tágabb környezetében megtalálható a víz, csatorna, villany és gáz hálózati közmű, a telek területére közmű nem került bekötésre.

A vizsgált ingatlan a Tokod Nagyközség Önkormányzatának 9/2013. (IX.11.) önkormányzati rendelete Tokod Nagyközség Helyi Építési Szabályzatáról alapján egyrészt "Mk-1" jelű Kertész-mezőgazdasági területek övezetbe tartozik, másrészt "Ev" Erdőterület övezetbe.

A tulajdoni lapon bejegyzettek szerint a terület vezetékjogokkal terhelt, a vezetékek helyzetéről egyéb információval nem rendelkezünk.

Jogi helyzet:

A területen több olyan útszakasz is átvezet, amelyek a szomszédos ingatlanok, illetve közeli mezőgazdasági területek megközelítését biztosítja, azonban a területen történő áthaladás jogi rendezettségéről (pl.: átjárási szolgalmi jog) információval nem rendelkezünk.

A terület délnyugati részével határos 5947 és 5948 helyrajzi számú ingatlanokon található építmény a vizsgált ingatlan területére is ráépítésre került. A telekhatár rendezésről, illetve az épület ráépítésének jogi helyzetéről információval nem rendelkezünk.

Javasoljuk az előzőekben részletezett jogi helyzetek tisztázását.

5. ÉRTÉKELÉS

5.1. Értékelés módszere

Az értékebecslések a TEGOVA útmutató elvei és módszertani ajánlásai (EVS) szerint, a többször módosított 25/1997. (VIII.1.) PM rendeletben és a mindenkor érvényes egyéb jogszabályokban előírtaknak megfelelően készülnek.

Az ingatlanok forgalmi értékét alapvetően három dolog határozza meg: a hely a tágabb és szűkebb értelemben vett földrajzi környezet, a műszaki paraméterek, s hogy ezekkel milyen szükségletek elégíthetők ki és milyen határokig, valamint a közgazdasági környezet, a kereslet és a kínálat viszonya.

Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és az agglomerációban élő lakosság számára. Tapasztalati tény, hogy egy adott településen belül annál magasabb ingatlanforgalmi értékkel találkozunk, minél nagyobb számú a település népessége. A településen belüli helyzet feltárásához meg kell ismerkedni az általános és a részletes rendezési tervekkel, a közlekedési helyzettel, a közműellátottság színvonalával, a kereskedelmi, a szolgáltató és a kulturális infrastruktúra jellemzőivel, a környezeti sajátosságokkal, az ingatlan egyedi adottságaival.

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló módszer

A módszer során az értékelendő ingatlan elemei összehasonlításra kerülnek az adott településen, vagy piaci környezetében az értékesített, vagy kínálati adatokként használt ingatlanok paramétereivel, majd az eltérések korrigálásra kerülnek. Minél közvetlenebb összehasonlításra nyílik lehetőség, annál pontosabb a becserék. Olyan ingatlanok értékebecslésénél használják, amelyeknek van jellemző piaci forgalmuk. Pld.: családi házak, lakások, telkek, stb.

Az összehasonlítás alapjául rendszerint a következő tényezők szolgálnak:

- realizált ügylet szerinti ár / kínálati ár
- értékesítési időpont
- elhelyezkedés, megközelíthetőség, infrastrukturális ellátottság
- méret, műszaki állapot, egyéb jellemzők.

Az érték, az ingatlan környezetében fellelhető hasonló típusú ingatlanok adásvételi/kínálati adatainak felhasználásával határozható meg.

A hozamszámításon alapuló értékelési módszer

A hozamszámításon alapuló értékelés az ingatlan jövőbeni hasznainak és az ezek megszerzése érdekében felmerülő kiadásoknak a különbségéből (tisztá jövedelmek) vezeti le az értéket. Az érték megállapítása azon az elven alapszik, hogy bármely eszköz értéke annyi, mint a belőle származó tisztá jövedelmek jelenértéke.

A hozamszámítás lépései összefoglalva:

1. Az ingatlan lehetséges (alternatív) használati módjainak elemzése.
2. A jövőbeni bevételek és kiadások becslése használati módonként.
3. Jövőbeni pénzfolyamok felállítása használati módonként.
4. A tőkésítési kamatláb meghatározása.
5. A pénzfolyamok jelenértékének meghatározása.
6. A legmagasabb jelenérték kiválasztása, mint hozamszámításon alapuló érték.

A módszert általában a jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlanok esetében alkalmazzák.

Költségalapú számítási módszere

A nettó pótlási költség elvű értékelés a vagyontárgy értékét az ingatlan (vagyontárgy) kalkulált újraelőállítási költsége alapján adja meg. Az újraelőállítási értékből azonban le kell vonni az idő múlása, az elhasználódás, az erkölcsi értékcsökkenés miatti avulás értékét, majd a végeredményhez hozzá kell adni a felépítményhez tartozó földterület értékét. Építés alatt lévő létesítménynél, károsodott létesítménynél, takart műtárgynál, biztosítások esetén, valamint olyan esetekben alkalmazható, ahol (pl. a vizsgált létesítmény különleges rendeltetése miatt) más módszer nem áll rendelkezésre.

A földterület értékének a véleményezéséhez szükséges a forgalmi képességet vizsgálni, mivel a forgalmi képességet elsősorban a kereslet-kínálat határozza meg. A vizsgálatok az értékelési körbe bevont ingatlanok vonatkozásában mind a tágabb, mind a szűkebb környezetben elvégzésre kerültek. Az ingatlanok forgalmi értékében ki kell fejeződnie, hogy az adott település milyen szintű, minőségű ellátást nyújt helyben és a környezetében élő lakosság számára.

Építmények esetében az értékelés, az épületek és építmények bruttó helyettesítési (pótlási) költségének becslésén alapszik, levonva az avulás valamennyi lényeges formáját. A bruttó helyettesítési (pótlási) költség tartalmazza a vizsgálat tárgyát képező felépítményekkel azonos műszaki jellemzőkkel és funkcióval bíró létesítmény jelenlegi megvalósításával kapcsolatos valamennyi közvetlen és járulékos költségét.

A közvetlen költség a vizsgált épületekkel és építményekkel azonos objektumok újraelőállítási költségének felel meg. Azon épületek, építmények esetében, ahol a részletes műszaki paramétereket nem ismerjük, a bruttó újraelőállítási értékeket a rendelkezésre álló, vagy az általunk készített méretkimutatás és a Hunginvest Mérnöki Iroda Kft. által kiadott Építőipari Költségbecslési Segédlet (ÉKS) egységárai alapján számolhatjuk.

Az avulás az idő múlása miatti értékcsökkenés.

Három fő eleme: a.) fizikai romlás, b.) funkcionális avulás és c.) környezeti avulás. Az avulási elemek lehetnek kijavíthatóak vagy ki nem javíthatóak.

a.) A fizikai romlás esetében figyelembe kell venni az épület fő szerkezeteinek romlását és a szerkezetek arányát az összértékhez viszonyítva. A fizikai avulási számításoknál a felépítmény gazdaságosan hátralévő élettartamát kell figyelembe venni.

Általános esetben a következő gazdaságilag hasznos teljes élettartamokat kell használni:

- városi téglá épületek 60-90 év,
- városi, szerelt szerkezetű épületek 40-70 év,
- családi ház jellegű épületek 50-80 év,
- ipari és mezőgazdasági épületek 20-50 év.

b.) A funkcionális avulás a gazdaságtalan, korszerűtlen megoldásokat jelenti. Az értékelőnek mérlegelnie kell azokat a korszerű követelményeket, amelyeket a vizsgált létesítmény képtelen kielégíteni.

c.) A külső avulás az ingatlanon kívüli körülmények miatt áll elő, mint a kereslet hiánya, a terület változó ingatlan felhasználása, vagy az általános nemzetgazdasági körülmények.

Az avulás mértékét a három említett avulási kategóriában, százalékosan kell megadni.

5.2. Ingatlan értékének meghatározása

Piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelési módszer

Adatok	értékelt ingatlan	adat 1.	adat 2.	adat 3.
Elhelyezkedés	Tokod 7457	Tát, zártkert	Tokod, zártkert	Tokod, zártkert
megnevezése:	telek	telek	telek	telek
telek területe (m ²)	6 187	8 200	2 654	2 679
kínálat K / tényl.adásvétel T		K	K	K
kínálati ár / adásvételi ár (eFt)		19 990 000	3 000 000	6 990 000
fajlagos alapár (eFt/m ²)		2 438	1 130	2 609
KORREKCIÓK				
kínálat miatt		-10%	-10%	-10%
fekvése, elhelyezkedése		-10%	0%	-10%
telek alakja, felszíne		0%	5%	0%
telek területe		0%	-5%	-5%
megközelítése		0%	10%	0%
közművek		0%	0%	0%
beépíthetőség, övezet		-5%	-5%	-5%
művelés alóli kivonás költsége		0%	15%	0%
jogi helyzete		-30%	-30%	-30%
Összes korrekció:		-55%	-20%	-60%
Korrigált fajlagos alapár (eFt/m²):		1 097	904	1 044
Átlagár kerekítve:		1 015 Ft/m²		
Ingatlan értéke kerekítve:		6 300 000 Ft		

A szakmai gyakorlatban használatos értékmódosító tényezők átlagos mértékét meghaladó korrekciók nagyságát az ingatlan egyedi hasznosíthatósága és rendezetlen jogi helyzete indokolta.

Összehasonlító adatok leírása:

1. adat: ingatlan.com/ 33773162

2. adat: ingatlan.com/35491994

3. adat: ingatlan.com/ 35271157

Ingatlan piaci összehasonlító módszerrel meghatározott forgalmi értéke (kerekítve):

6 300 000 Ft

azaz **Hatmillió-háromszázezer- Ft .**

6. INGATLAN FORGALMI ÉRTÉKE

Az értékelés módszerét mindig a vizsgált vagyontárgy jellege és az értékelés célja alapján választjuk ki. Jelen esetben, a lehető legmegalapozottabb vélemény kialakítása érdekében a földterület érték meghatározásánál piaci összehasonlító adatok elemzést használtam.

Ingatlan piaci értéke (kerekítve):

6 300 000 Ft

azaz **Hatmillió-háromszázezer- Ft .**

7. ALAPELVEK, KORLÁTOZÓ FELTÉTELEK

Az értékbecslő szakvéleményben ismertetett adottságokkal rendelkező ingatlan értékeléséhez a következőket szükséges figyelembe venni:

- az ingatlannak, mint tiszta tulajdonú forgalomképes és tehermentes ingatlannak tulajdonjoga kerül értékelésre;
- az átadott iratok tanulmányozásán túlmenően jogi természetű vizsgálatot (jogcím, vagyonjogok érvényessége, stb.) nem végeztünk. Az ingatlan forgalomképességének jogi eredetű korlátozásáról a tulajdoni lapon bejegyzetteken túlmenően nincs tudomásunk, és ezért felelősséget nem vállalunk;
- az értékelés azon a feltételezésen alapul, hogy az ingatlan jelenlegi és jövőbeni hasznosításával összefüggésben a helyi és országos hatóságoktól és egyéb szervezetektől, személyektől valamennyi szükséges engedély, jóváhagyás és felhatalmazás rendelkezésre áll, illetve ezek beszerezhetők, vagy megújíthatók;
- a szakvéleményben jellemzett állapotot egyszerű szemrevételezés, a rendelkezésre bocsátott iratok és a Megrendelő képviselőjének szóbeli tájékoztatása alapján mutattuk be, az esetlegesen fennálló, de érzékszervi vizsgálattal nem észlelhető értékbecsélyező tényezőkért (pl.: rejtett szerkezeti hibák, felhasznált anyagok, talajfelszín alatti problémák, környezetre ártalmas anyagok jelenléte stb.) nem vállalunk felelősséget;
- nem vizsgáltuk az értékelt ingatlannal szemben esetlegesen fennálló terheket és kötelezettségeket, feltételeztük, hogy a tulajdonjog egy esetleges átruházásának időpontjában az ingatlan használatával közvetlenül összefüggő tartozás nem áll fenn;
- az érték magában foglalja az épület/lakás rendeltetésszerű használatához szükséges épületgépészeti berendezések és felszerelések értékét;
- általunk meghatározott értékek az előzőekben vázolt feltételeken és alapelveken alapulnak, és csakis jelen szakvéleményben meghatározott célra, Megbízó által történő felhasználás esetén érvényesek.

- a szakvéleményben megjelenő Megrendelő 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 kezeljük;
- a gazdasági, jogi feltételek és piaci viszonyok előre kellő pontossággal nem prognosztizálható változásai módosíthatják, illetve érvényteleníthetik a szakértői vélemény vonatkozó megállapításait, ezért a vagyontárgyak értékét befolyásoló körülményekben beálló lényeges változás esetén szükséges a megadott érték felülvizsgálata;

8. ÖSSZEFOGLALÁS

Az értékelt ingatlanra vonatkozó dokumentumok és a piaci viszonyok tanulmányozása után, valamint az értékelési számítások alapján az alábbiakat rögzítjük:

Ingtatlan: **2531 Tokod, zártkert**

Becsült értéke: **6 300 000 Ft**

Hatmillió-háromszázezer- Ft .

A megállapított piaci érték az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény alapján került meghatározásra.

Szakvélemény : 2026.09.10.
fordulónapja
Szakvélemény : 180 nap
érvényessége
Forgalomképesség : forgalomképes
értékelése

Szentendre 2026.09.10.



Komárom-Esztergom Vármegyei
Kormányhivatal Földhivatali
Főosztály Földhivatali Osztály 1.
Magyarország 2500 Esztergom,
Rudnay Sándor tér 2.

Tulajdonilap-másolat
(teljes)
Ügyazonosító:
INyer/TULLAP/20260824/1318
2026.08.24



Oldal 1/2

Tokod
Zártkert, 6103/3 helyrajzi szám

Tokod, Zártkert, 6103/3

I. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 53983/2/2022.09.12				
	AZ INGATLAN ADATAI, ALRÉSZLET ADATOK				
	Alrészlet jele	Művelési ág / Kivett Megnevezés	Minőségi osztályok	Terület (ha nm)	Kataszteri jövedelem (AK)
		Kivett / zártkerti művelés alól kivett terület	0	6187	0

II. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 53983/2/2022.09.12				
	Tulajdonjog				
	Jogállás: TULAJDONOS Tulajdoni hányad: 1/1 Jogcím: eredeti felvétel Név: TOKOD NAGYKÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA Jogosult címe: 2531 TOKOD, Kossuth Lajos utca 53.				

III. RÉSZ

1.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 53983/2/2022.09.12				
	Önálló szöveges bejegyzés				
	A tokodi 5940/2 és 6103 hrsz-ú ingatlanok újraosztásából telekalakítási eljárás során kialakítva				
2.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 53983/2/2022.09.12				
	Vezetékjog				
	Bajnai elnevezésű (72/0 jelzőszámú) 20 kV-os közcélú légvezetékes és földkábeles hálózat, a Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Hatósága VII-S-001/00413-3/2012 sz. jogerős határozata alapján a vázrajz és területkimutatás szerinti 461 m ² nagyságú területre (eredeti felvétel: 32219/13/2012.03.24.) Eredeti határozat: 32219/13/2012.03.24 Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RÉSZVÉNYTÁRSASÁG Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.				
3.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 53983/2/2022.09.12				
	Vezetékjog				
	A Fejér Megyei Kormányhivatal Székesfehérvári Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Hatósága FES-01/0721-5/2013 sz. jogerős határozata alapján a Tokodaltáró alállomás kiváltása- átkötések létesítése középfeszültségű szabadvezeteki hálózaton megnevezésű, T-12/06/K1-02-A; T-12/06/K1-03-A; T-12/06/K1-04-A és T-12/06/K1-05-A számú közcélú hálózat a területkimutatás és a változási vázrajz szerinti 137 m ² területre. (eredeti felvétel: 34161/3/2013.04.23.) Eredeti határozat: 34161/3/2013.04.23 Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.				

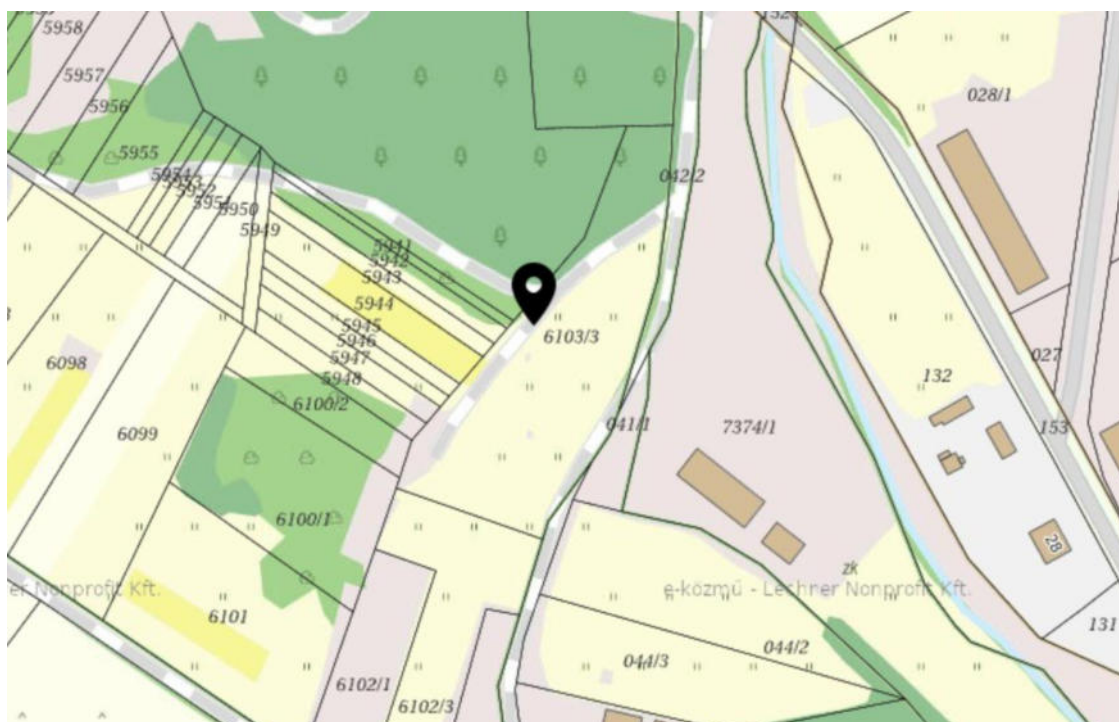
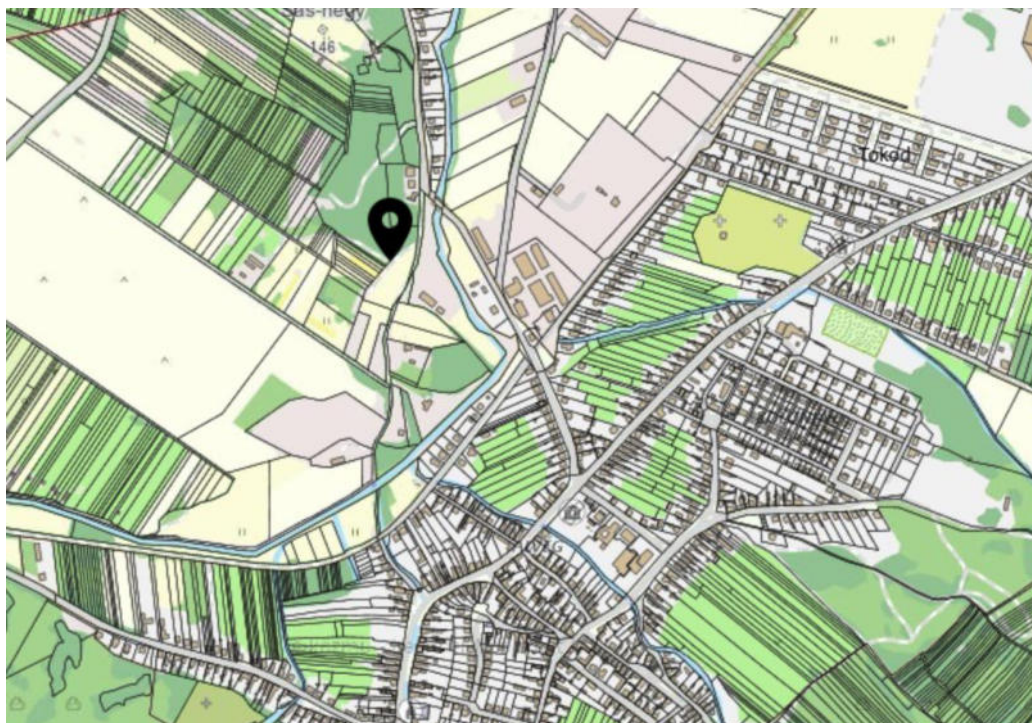


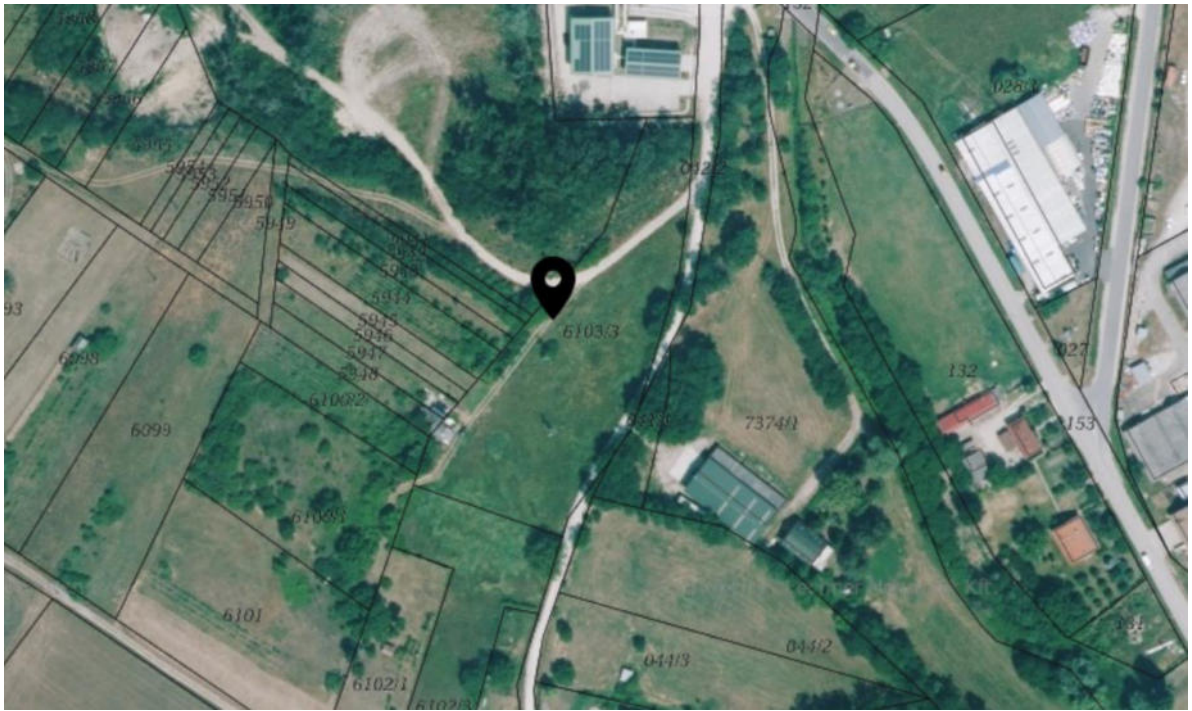
Folytatás az előző oldalról

4.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 53983/2/2022.09.12
	Vezetékjog Tokod, Sashegyi u. 5940 hrsz villamos energia ellátása megnevezésű, 20 kV-os közcélú földkábeles hálózat a vázrajz és területkimutatás szerinti 42 m2 nagyságú területre a Fejér Megyei Kormányhivatal Műszaki Engedélyezési és Fogyasztóvédelmi Főosztály Mérésügyi és Műszaki Biztonsági Osztálya FES/01/2808-8/2015.sz. határozata alapján (eredeti felvétel: 33168/2/2016.02.29.) Eredeti határozat: 33168/2/2016.02.29 Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.
5.	Bejegyző határozat, érkezési idő: 51067/2/2024.09.23
	Vezetékjog 0,4 kV-os hálózat és az OTR állomás biztonsági övezete által érintett 9 m2 területre - "Tokod Malom u. feszültség panasz" FE/MMBO/01785-12/2024.sz. végleges határozata és a 3-TT03/2023. számú változási vázrajz alapján Név: E.ON ÉSZAK-DUNÁNTÚLI ÁRAMHÁLÓZATI ZÁRTKÖRŰEN MŰKÖDŐ RT Jogosult címe: 9027 GYŐR, Kandó Kálmán utca 11-13.

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





TOKOD NAGYKÖZSÉG HELYI ÉPÍTÉSI SZABÁLYZATA

(egységes szerkezetben az 5/2017. (III. 31.), valamint az 1/2018. (I. 30.) önkormányzati rendeletekkel)

38. Erdőterület [Ev, Eq]

56. $\30

39. Mezőgazdasági területek [M]

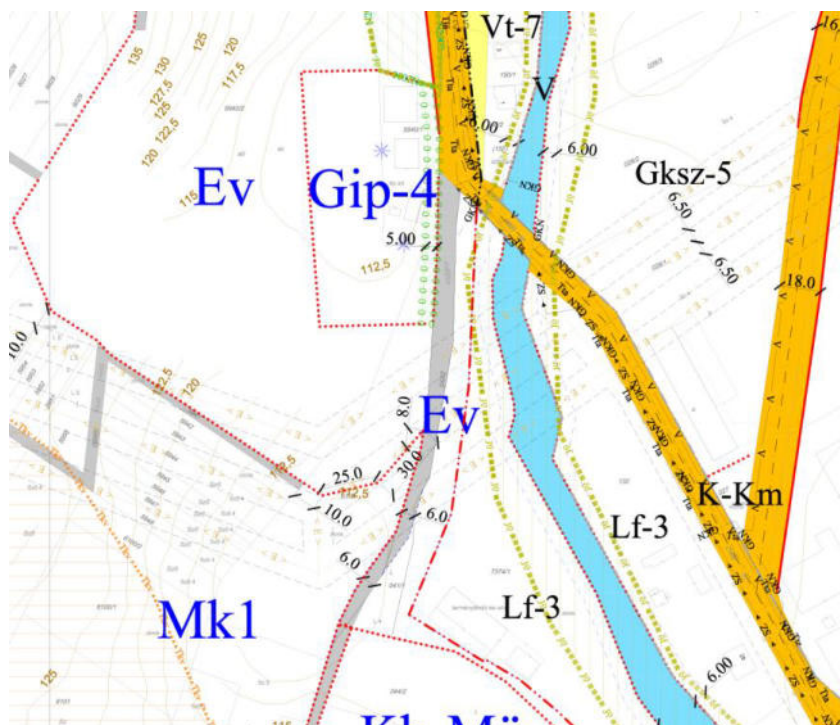
57. §

- (1) Mezőgazdasági területen az OTÉK 29. §-ában nevesített építményeken kívül, a megújuló energiaforrás (geotermikus, szélenergia, napenergia) hasznosítására szolgáló építmények is elhelyezhetők.
- (2) Építmények elhelyezésére, illetve birtokközpontra kialakítására – amennyiben rendelkezésre áll – elsődlegesen művelésből kivett területként nyilvántartott telket, telekrészt kell felhasználni.
- (3) A mezőgazdasági övezetekben az alábbi építési előírásokat is érvényesíteni kell:
 - a) A nyeregtetős vagy kontyolt nyeregtetős épület tetőhajlásszöge 25°-37° közötti lehet. Épületen belül csak egy fajta tetőhajlásszög alkalmazható.
 - b) Az építményeken csak környezetéhez illeszkedő, tájba illő, természetes anyagok (fa, kő, téglá, cserép) alkalmazhatók.

Kertes mezőgazdasági terület [Mk]

58. §

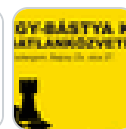
- (2) Az övezetben az OTÉK 29. § (5)-(7) bekezdése szerinti birtokközpont nem alakítható ki.



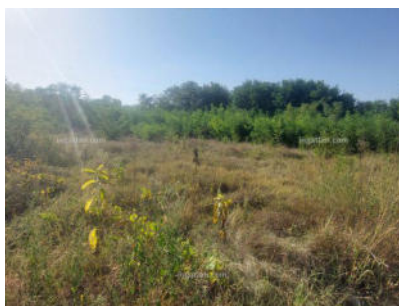
ingatlan.com

Minczér Albertné

Négy-Bástya Kft



+36 30 894 0809



Tokod, Komárom-Esztergom megye

Eladó külterületi telek

Ár
3 millió Ft

Telekterület
2654 m²

Beépíthetőség **nincs megadva**Szintterületi mutató **nincs megadva**Bruttó szintterület **nincs megadva**Kilátás **nincs megadva**Villany **nincs megadva**Víz **nincs megadva**Gáz **nincs megadva**Csatorna **nincs megadva**

LEÁRAZTUK!!! Eladásra kínálok egy 12m széles elhanyagolt állapotú zártkerti szőlő besorolású telket, mely a mezőgazdasági törvény hatálya alá esik (kifüggesztős). Bajnai úttól 200m-re, környéken több épülettel rendelkező telek is található. Új villany bekötés az utcában látható, telektől kb. 100 m-re. Az egész területen látható, hogy újból felfedezték a magányra, nyugodt környezetre vágyók. Szomszédos telkek is elhanyagoltak, esetleges bővítés elképzelhető. Telken belül egy 400 m²-es rész el volt kerítve, itt egy kis bungaló és kút is van. Bozóttal benőtt, így csak személyes megtekintés alkalmával tudom megmutatni.

Amennyiben az ingatlan felkeltette érdeklődését, várom hívását a hét minden napján felveszem a telefont, vagy visszahívom!

Teljes körű ügyintézással állunk ügyfeleink rendelkezésére, legyen szó hiteligényről, energetikai tanúsítványról, vagy ügyvédi segítségről. Birtokba adásig segítjük ügyfeleinket amennyiben igénylik! Legyen szó eladásról, vagy vételről, nálunk jó kezekben van ingatlana.

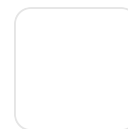
Négy-Bástya Kft. értékesítői 14 év tapasztalatával állnak az ügyfelek rendelkezésére!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/33773162>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 600 6877



Tokod, Bikás oldal

Eladó külterületi telek

Ár

19,99 millió Ft

Telekterület

8200 m²Beépíthetőség **nincs megadva**Szintterületi mutató **nincs megadva**Bruttó szintterület **nincs megadva**Kilátás **nincs megadva**Villany **nincs megadva**Víz **nincs megadva**Gáz **nincs megadva**Csatorna **nincs megadva**

Kivételes, fekvésű, örök panorámás, nyugodt, természetközeli zártkert, 3%-os beépíthetőséggel,.

Művelésből kivonás folyamatban van.

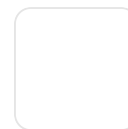
Villany telekhatáron, egyéb közmű nincs.

Tát, Tokod települések 2 km-en belül.

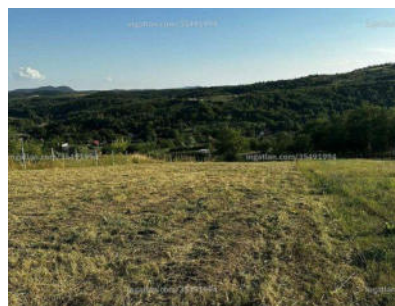
Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35271157>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.

ingatlan.com

Magánszemély



+36 70 385 7959



Tokod, Bikás oldal 6361.

Eladó külterületi telek

Ár
6,99 millió Ft

Telekterület
2679 m²

Beépíthetőség **nincs megadva**

Szintterületi mutató **nincs megadva**

Bruttó szintterület **nincs megadva**

Kilátás **panorámás**

Villany **utcában**

Víz **nincs**

Gáz **nincs**

Csatorna **nincs**

Ha egy nyugodt, természetközeli helyet keres, ahol kiszakadhat a hétköznapi életből, vagy saját elképzelései szerint alakíthat ki egy hétvégi pihenőhelyet, akkor ez a telek remek választás lehet.

Tokodon, Komárom-Esztergom vármegyében eladó egy 2.679 m²-es, művelés alól kivett zártkerti telek (HRSZ: 6361), gyönyörű panorámával és csendes környezetben.

A telek teljesen szabadon alakítható, mivel nincsenek rajta építmények vagy fák, így új tulajdonosa a saját elképzelései szerint valósíthatja meg terveit.

A környék kedvelt a természetet és a nyugalmat keresők körében. A közelben több pince és borospince található, így kiváló választás lehet azoknak is, akik szeretik a vidéki hangulatot. Dorog mindössze néhány perc autózásra fekszik, ahol minden fontos üzlet és szolgáltatás könnyen elérhető.

A telek ideális lehet:

- hétvégi ház vagy pihenőkert kialakítására,
- kertészkedésre vagy hobbitelknek,
- gyümölcsös vagy veteményes létrehozására,

- hosszú távú befektetésnek.

Közművek:

- Villany az utcában, könnyen bevezethető.
- Gáz, vezetékes víz és fűtő kút jelenleg nincs a telken.

Főbb adatok:

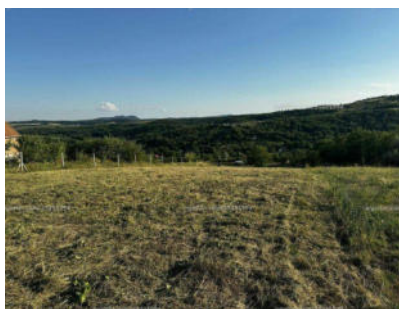
- Terület: 2.679 m²
- Helyrajzi szám: 6361
- Besorolás: Művelés alól kivett zártkerti terület

Ha szeretne egy olyan telket, ahol a természet közelsége, a nyugalom és a szép panoráma találkozik, érdemes személyesen is megnézni.

Érdeklődni privát üzenetben vagy telefonon. Megtekintés előre egyeztetett időpontban.

Árnyár: 6 990 000 Ft

Komoly érdeklődő esetén ésszerű keretek között megegyezés lehetséges.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (<https://ingatlan.com/35491994>) található "Hiba jelzése" ikonra kattintva.