

**Előterjesztés**

*a képviselő-testület 2021. június 24-én tartandó ülésére*

**Tárgy: Előterjesztés önkormányzati vagyontárgyak értékesítésére**

Előterjesztő: Tajti László polgármester

Készítette: Gregorné Kovács Hajnalka jegyző

**Tisztelt Képviselő-testület!**

2021. április 19. napján Varga Tiborné vételi ajánlatot tett a Cered Község Önkormányzata tulajdonában álló ceredi 114., 117. és 118. hrsz-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanokra, melyre együttesen 1.500.000 Ft vételárat ajánlott, melyről a képviselő-testületet szóban tájékoztattam, és kikértem véleményüket az értékesítéssel kapcsolatban.

Cered Község Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyonáról, a vagyongazdálkodás rendjéről szóló 6/2013. (V. 9.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: vagyonrendelet) alapján a fenti ingatlanok üzleti vagyonba tartozó vagyontárgyak.

A vagyonrendelet alapján az önkormányzati vagyon körébe tartozó vagyontárgy értékesítésére az adott vagyontárgy forgalmi (piaci) értékét ingatlan vagyon esetén forgalmi értékbecslés alapján kell meghatározni.

A képviselők véleményének figyelembe vételével 2021. május 14. napján megrendeltem az ingatlanok értékbecslését, mely az önkormányzathoz 2021. június 15. napján megérkezett (az értékbecslés az előterjesztéshez csatolva).

A vagyonrendelet alapján az üzleti önkormányzati ingatlanvagyon tekintetében a tulajdonosi jogok gyakorlója 1 M Ft egyedi forgalmi értéket meghaladó üzleti önkormányzati ingatlan felett a képviselő-testület gyakorolja, 1 M Ft-ot el nem érő vagyonhasznosítás esetén az üzleti vagyon feletti tulajdonosi jogokat a polgármester gyakorolja. ha a szerződés tárgya több vagyontárgy (vagyontömeg), a rendelet értékhatára – és ez alapján a tulajdonosi jog gyakorlójának meghatározására – vonatkozó rendelkezéseinek alkalmazásakor a vagyontárgyak együttes értéke az irányadó. Üzleti vagyon esetén, a vagyontárgyak együttes értékesítésének tekintendő, ha a vagyontömeg elidegenítése csak egyetlen természetes, vagy jogi személy részére történik.

Az önkormányzati vagyon elidegenítése főszabályként pályáztatási eljárás alapján történhet. Nem kell versenyeztetési eljárást tartani, amennyiben az önkormányzati vagyontárgy piaci értéke nem éri el a 200.000 Ft-ot.

Fentiek alapján javaslom a képviselő-testületnek, hogy döntsön a ceredi 114. hrsz., 117. hrsz. és a 118. hrsz.-ú - egymással közös határvonalú - önkormányzati üzleti vagyonba tartozó ingatlanok értékesítéséről, állapítsa meg az ingatlanok együttes értékét, a versenyeztetési eljárással kapcsolatos szabályokat.

Kérem a képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot fogadja el.

## HATÁROZATI JAVASLAT I.

Cered Község Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: képviselő-testület) úgy határozott, hogy vagyontömegként értékesíti a Cered Község Önkormányzata tulajdonában lévő ceredi 114., 117. és 118. hrsz-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanait.

A képviselő-testület az ingatlanok együttes vételárát minimum 1.500.000 Ft-ban állapítja meg.

A képviselő-testület a versenyeztetési eljárás során a legmagasabb vételárát kínáló pályázóval köti meg az adásvételi szerződést.

A képviselő-testület fenntartja a jogot a pályázatok bontására és bírálatára.

A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy készítse el a pályázati kiírást és azt a helyben szokásos módon és a település portálján tegye közzé.

Határidő: azonnal

Felelős: Gregorné Kovács Hajnalka jegyző

## HATÁROZATI JAVASLAT II.

Cered Község Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: képviselő-testület) úgy határozott, hogy vagyontömegként értékesíti a Cered Község Önkormányzata tulajdonában lévő ceredi 114., 117. és 118. hrsz-ú kivett beépítetlen terület megnevezésű ingatlanait.

A képviselő-testület az ingatlanok együttes vételárát minimum ..... Ft-ban állapítja meg.

A képviselő-testület a versenyeztetési eljárás során a legmagasabb vételárát kínáló pályázóval köti meg az adásvételi szerződést.

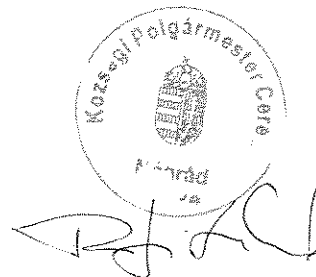
A képviselő-testület fenntartja a jogot a pályázatok bontására és bírálatára.

A képviselő-testület felkéri a jegyzőt, hogy készítse el a pályázati kiírást és azt a helyben szokásos módon és a település portálján tegye közzé.

Határidő: azonnal

Felelős: Gregorné Kovács Hajnalka jegyző

Cered, 2021. június 17.



Tajti László  
polgármester



Bagolyszem Ingatlan-vagyontérkébecslő Kft.  
1213 Budapest, Kőrösi Sándor utca 9. 2. em. 9.

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

3123 Cered, Rózsafa út 29.; Belterület  
hrsz.: 114 alatti ingatlanról



**Készítette:** Szente-Varga István  
ingatlanforgalmi értébecslő

**Ellenőrizte:** dr. Krasznói Réka  
ingatlanforgalmi értébecslő

**Készült:** Budapest, 2021.06.13.

BAGOLYSZEM KFT.  
1213 Budapest  
Kőrösi Sándor u. 9. II. sz.  
Adószám: 23041107-2-43

Az értékelte ingatlan lakó besorolású (lakóingatlanként értékelte), ezért a becsült értékek bruttó értékek, ÁFA vonzata nincs!

**Az értébecslés fordulónapja:**

**2021.05.20.**



Bagolyszem Ingatlan-vagyontértékelő Kft.  
1213 Budapest, Kőrösi Sándor utca 9. 2. em. 9.

## 2.0 Tartalomjegyzék

### 1.0 Címlap

### 2.0 Tartalomjegyzék

### 3.0. Összefoglaló lap

### 4.0 Megbízás

- 4.1 Megbízás tárgya
- 4.2 Adatszolgáltatások
- 4.3 Szakértői módszerek

### 5.0 Általános leírás

- 5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok
- 5.2 Közművek
- 5.3 Környezet
- 5.4 Ingatlan bemutatása

### 6.0 Értékbecslés

- 6.1 Ingatlan értéknövelő és csökkentő tényezői
- 6.2 Ingatlan értékbecslésének összesítése

### 7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

### 8.0 Mellékletek

- 8.1. számítási táblázat
- 8.2. fotók
- 8.3. tulajdoni lap
- 8.4. térképmásolat
- 8.5. településtérkép
- 8.6. piaci alapú hasonlító
- 8.7. helyi építési szabályzat kivonat
- 8.8. szabályozási terv

BAGOLYSZEM KFT.  
1213 Budapest  
Kőrösi Sándor utca 9. 2. em.  
Adószám: 2361100-2-43

2021.05.20.

|      |                            |       |     |                   |             |
|------|----------------------------|-------|-----|-------------------|-------------|
| Cím: | 3123 Cered, Rózsafa út 29. | HRSZ: | 114 | Helyszíni szemle: | 2021.05.20. |
|------|----------------------------|-------|-----|-------------------|-------------|

### 3.0 Összefoglaló lap

| MEGBÍZÓ                                     |                     |
|---------------------------------------------|---------------------|
| Cered Község Önkormányzata                  |                     |
| MEGBÍZOTT                                   |                     |
| Bagolyszem Ingatlan-vagyon értékbecslő Kft. |                     |
| MEGBÍZÁS TÁRGYA                             |                     |
| Az értékelt ingatlan megnevezése:           | beépítetlen terület |

#### INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

|                                  |                                       |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| Település:                       | 3123 Cered, Belterület                |
| HRSZ:                            | 114                                   |
| Telek terület                    | 855 m <sup>2</sup>                    |
| Lakóépület nettó alapterülete    | 0 m <sup>2</sup>                      |
| Lakóépület redukált alapterülete | 0 m <sup>2</sup>                      |
| jelleg, művelési ág              | belterület kivett beépítetlen terület |

#### TULAJDONVISZONYOK

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Név / Ingatlan tulajdonosa:         | Cered Község Önkormányzata 1/1 |
| Széljegy                            | nem tartalmaz széljegyet       |
| Teherlapon bejegyzés:               | nem tartalmaz bejegyzést       |
| Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés: | nem tartalmaz bejegyzést       |

#### ÉRTÉKEKELÉS CÉLJA

1/1 tulajdoni hányad forgalmi érték megállapítása

#### INGATLAN BEMUTATÁSA

|                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| Felépítmények száma: | nincs                      |
| Állapota             | beépítetlen terület        |
| Közművesítettség:    | csatorna közművel ellátott |

#### HASZNOSÍTHATÓSÁG

|                                           |                     |
|-------------------------------------------|---------------------|
| Jelenlegi funkció                         | beépítetlen terület |
| Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat: | beépítés            |

#### VALÓS PIACI ÉRTÉK

|                                                                                                                                                                                                 |                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Értékelés elve:                                                                                                                                                                                 | Piaci elvű módszer |
| Értékelés fordulónapja:                                                                                                                                                                         | 2021.05.20.        |
| Ingatlan valós piaci értéke kerekítve:                                                                                                                                                          | 500 000 Ft azaz    |
| igény-, per- és tehermentes állapotban.                                                                                                                                                         | Ötszázezer forint  |
| Az értékbecslés érvényessége:                                                                                                                                                                   | 90 nap             |
| A 2007. évi CXXVII. törvény 88. § (1) bek. (a) pontjában biztosított választási jogát a 88. § (4) bekezdésében biztosított döntése alapján a megállapított forgalmi értéknek ÁFA vonzata nincs. |                    |

Ellenőrizte:

BAGOLYSZEM KFT.  
1213 Budapest  
Kőrösi Sándor utca 9. 2. em.  
Adószám: 25811072-43

*[Handwritten signature]*

|      |                            |       |     |                   |             |
|------|----------------------------|-------|-----|-------------------|-------------|
| Cím: | 3123 Cered, Rózsafa út 29. | HRSZ: | 114 | Helyszíni szemle: | 2021.05.20. |
|------|----------------------------|-------|-----|-------------------|-------------|

## 4.0 Megbízás

A Bagolyszem Ingatlan-vagyontérkébecslő Kft. (1213 Budapest, Kőrösi Sándor utca 9. 2. em. 9.) elvégezte a **3123 Cered, Belterület hrsz.: 114, természetben 3123 Cered, Rózsafa út 29. szám** alatti ingatlan **I/I tulajdoni hányadához** tartozó ingatlan értéktérkébecslését forgalmi érték megállapításának céljából.

### 4.1 Megbízás tárgya

Az értéktérkébecslés a **3123 Cered, Belterület hrsz.: 114, természetben 3123 Cered, Rózsafa út 29. szám** alatti ingatlan **I/I tulajdoni hányadára** vonatkozik, az ott lévő esetleges mobil berendezésekre nem terjed ki.

### 4.2 Adatszolgáltatások

Az értéktérkébecslés elkészítéséhez a megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

- Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolatát 2021.05.14 napi keltezéssel
- E-hiteles térképmásolatot 2021.05.14 napi keltezéssel

### 4.3 Szakértői módszerek

#### Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk 2021.05.20. napján a vagyontérkékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a Megbízó biztosította. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megállapítottuk és rögzítettük állapotát
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, az ingatlan és környezetének bemutatás céljából, melyek a mellékletben megtalálhatók

#### Az értékelés módszertani alapjai, feltételei:

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait.

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet előírásainak,



tekintettel arra, hogy az ingatlanok nyílt piaci értékének meghatározása jelenleg nincs rendeletileg szabályozva.

**Forgalmi/valós piaci érték:** Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján, az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő, és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.

### A piaci összehasonlító értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlítást azon jellemzők alapján végezzük, amelyek leginkább hasonlóak mind az ügylet jellegében, mind az ingatlan adottságaiban. Ez az eljárás, naprakész összehasonlító adatok birtokában, jól követi a piac változásait, a kereslet és kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma elsősorban a lakóingatlanok, telekingatlanok, valamint a piacon általában jelenlévő ingatlanok értékelésénél szokásos.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés fő lépései:

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. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

BAGOLYSZEM KFT.  
1213 Budapest  
Körösi Sándor utca 9. 2. em.  
Kata: 114/2011/2-4

.....



Bagolyszem Ingatlan-vagyontérkébecslő Kft.  
1213 Budapest, Kőrösi Sándor utca 9. 2. em. 9.

## 5.0 Általános leírás

### 5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

A Nógrád Megyei Kormányhivatal Salgótarjáni Hivatal Földhivatali Osztálya által 2021.05.14. napján kibocsájtott nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolata alapján, az ingatlanra vonatkozó adatok az alábbiak:

|                            |  |            |
|----------------------------|--|------------|
| 3123 Cered, Rózsafa út 29. |  | belterület |
| Hrsz:                      |  | 114        |

Tulajdoni lap I. része:

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| Tulajdoni hányad: | 1/1                        |
| Jogállás:         | Tulajdonos                 |
| Jogosult neve:    | Cered Község Önkormányzata |
| Címe:             | 3123 Cered, Jókai út 3.    |

Tulajdoni lap III. része:

|                           |
|---------------------------|
| Nem tartalmaz bejegyzést. |
|---------------------------|

### 5.2 Közművek

|          |              |
|----------|--------------|
| Víz      | nincs        |
| Villany  | nincs        |
| Gáz      | nincs        |
| Csatorna | telken belül |

BAGOLYSZEM KFT.  
1213 Budapest  
Kőrösi Sándor utca 9. 2. em.  
Adószám: 14301030-043

.....

|      |                            |       |     |                   |             |
|------|----------------------------|-------|-----|-------------------|-------------|
| Cím: | 3123 Cered, Rózsafa út 29. | HRSZ: | 114 | Helyszíni szemle: | 2021.05.20. |
|------|----------------------------|-------|-----|-------------------|-------------|



### 5.3 Környezet

|                                           |                                                                                                |
|-------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Település neve:                           | Cered                                                                                          |
| Lakosainak száma:                         | 1 105 fő                                                                                       |
| Település leírása:                        | Község                                                                                         |
| Településen belüli elhelyezkedése:        | A központtól nyugati irányban, belterületen                                                    |
| Környezete:                               | Családi házak, beépítetlen területek                                                           |
| Megközelíthetősége:                       | A Rózsafa útról megközelíthető                                                                 |
| Tömegközlekedési eszközök:                | Távolsági busz                                                                                 |
| Utca burkolata:                           | Aszfalt                                                                                        |
| Infrastruktúra:                           | A környék infrastrukturális ellátottsága teljes                                                |
| Domborzat, lejtés, tájolás:               | Egyenetlen, lejtős terepfelszínű, ÉK-DNy-i tájolású telek, DNy-i utcafronttal                  |
| Telek alakja:                             | Szabályos négyszög alakú telek                                                                 |
| Telek határai, kerítettsége:              | Az éki- és a dk-i oldalon beépített terület, dny-on beépítetlen terület határolja. Kerítetlen. |
| Épület, építmény elhelyezkedése a telken: | nincs                                                                                          |
| Növényzet:                                | Rendezetlen, elburjánzott növényzet                                                            |
| Jelenlegi hasznosítás:                    | Beépítetlen terület                                                                            |
| Egyéb:                                    | -                                                                                              |

#### Környezet

Értékelt ingatlan Nógrád megyében Cereden található. A település jogállása község. Településen belüli elhelyezkedése szempontjából Cered központjától nyugati irányban fekszik.

Az ingatlan belterületen található, a Rózsafa út - mely aszfaltozott - felől közelíthető meg. A parkolás az ingatlan előtt az utcában lehetséges. Jellemzően belterületi lakóingatlanok környezetében fekszik.

BAGOLYSZEM KFT.  
1213 Budapest  
Kőrösi Sándor utca 9. 2. em.  
Környezet: 2024.05.20.

#### Megközelíthetőség

A terület közepes közlekedési kapcsolattal rendelkezik, gépjárművel a Rózsafa útról - mely aszfaltozott - felől közelíthető meg. A tömegközlekedési kapcsolatok közepesek, a környezetben távolsági busz megállója kb.: 850 méter. Az utca és környéke nem tartozik díjköteles parkoló zónába.



## 5.4 Ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon szereplő besorolás szerint kivett beépítetlen terület megnevezésű az ingatlan. A HÉSZ szerint az ingatlan FI jelű övezetbe tartozik, melynek beépítése lehetséges.

Az ingatlan négyszög alakú kerítetlen terület, egyenetlen, lejtős terepfelszínű, a területen a növényzet elburjánzott.

A telekterületre a közművek közül - a rendelkezésünkre álló adatok szerint – a csatorna közmű került bevezetésre.

Tekintettel a fentiekre, átlagos befektetési lehetőség feltételezhető.

### Megjegyzés:

A telek közművesítettségéről illetve egyéb paramétereiről Megbízó biztosított információt részünkre. A telken tervezett ingatlanfejlesztésről tudomásunk nincs.

### Földhivatali nyilvántartás, jogi helyzet

A rendelkezésünkre álló tulajdoni lap és térképszelvény vizsgálata alapján jogtiszt, forgalomképes, rendezett, beépítetlen terület.

A vonatkozó HÉSZ kivonatát és Szabályozási tervet csatoltuk az értékelésünkhöz.

A tulajdoni lapon a cím mellett szereplő „felülvizsgálat alatt” bejegyzés az ingatlan forgalomképességét, beazonosíthatóságát nem befolyásolja.

Az ingatlan a helyrajzi szám és térképmásolat alapján egyértelműen beazonosítható.

## 6.0 Értékbecslés

### 6.1 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

| ERŐSSÉGEK<br>(STRENGTHS)       | GYENGESÉGEK<br>(WEAKNESSES)   |
|--------------------------------|-------------------------------|
| Panoráma                       | Országon belüli elhelyezkedés |
| LEHETŐSÉGEK<br>(OPPORTUNITIES) | VESZÉLYEK<br>(THREATS)        |
| Beépítés                       | HÉSZ módosítás, telekrendezés |

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- **Célok:** Folyamatos használat tulajdonos által, és / vagy bérleti konstrukcióban
- **Tevékenységek:** terület karbantartás, beépítés

## 6.2 Ingatlan értékebecslésének összesítése

**Piaci érték meghatározása:**

A vizsgált ingatlan forgalmi értékének megállapítására egy általánosan elfogadott értékelési módszert alkalmazhatunk: Piaci összehasonlító megközelítést.

A végső piaci értéket a piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg, mert a tárgyi ingatlan esetében ez tükrözi legjobban a valós piaci árat.

A kialakult piaci viszonyok miatt az ingatlan gyors értékesítése csak jelentős árcsökkenés esetén valószínűsíthető.

Fentiek alapján a **3123 Cered, Belterület hrsz.: 114, természetben 3123 Cered, Rózsafa út 29. szám** alatti ingatlan **I/I tulajdoni hányadának** valós piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban kerekítve:

**500 000,- Ft,**

azaz

**Ötszázezer forint**

összegre becsüljük.

BAGOLYSZEM KFT.  
1213 Budapest  
Kőrösi Sándor utca 9. 2. em.  
Adószám: 23611072-43

*[Handwritten signature]*

A 2007. évi CXXVII. törvény 88. § (1) bek. (a) pontjában biztosított választási jogát a 88. § (4) bekezdésében biztosított döntése alapján a megállapított forgalmi értéknek ÁFÁ vonzata nincs.

## 7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért.

Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat és az egyéb, a Megbízótól kapott információkat, adatokat megbízhatónak tekintettük.

A részlegesen biztosított helyszíni bejárásból származó adat- és információhiányból következő hibákért felelősséget nem vállalunk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megbízó kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

A vagyontértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.

Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.

A vagyontértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Ezen vagyontértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Jelen értébecslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel.

|      |                            |       |     |                   |             |
|------|----------------------------|-------|-----|-------------------|-------------|
| Cím: | 3123 Cered, Rózsafa út 29. | HRSZ: | 114 | Helyszíni szemle: | 2021.05.20. |
|------|----------------------------|-------|-----|-------------------|-------------|

## 8.0 MELLÉKLETEK

### Telekterület számítás

| 3123 Cered, Rózsafa út 29.; hrsz.: 114 |                    |           |                   |
|----------------------------------------|--------------------|-----------|-------------------|
| Megnevezés                             | Bruttó alapterület | Redukálás | Nettó alapterület |
| kivett beépítetlen terület             |                    |           |                   |
| Telekterület                           | 855,00             | 1,00      | 855,00            |
| Telekterület összesen:                 | 855,00             |           | 855,00            |
| Összes alapterület:                    | 855,00             |           | 855,00            |

### Piaci összehasonlító értékelés

|                                    | Ingatlan                               | Adat 1                                                    | Adat 2                                                         | Adat 3                                                              | Adat 4                                                | Adat 5                                                    |
|------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Cím                                | 3123 Cered, Rózsafa út 29.; hrsz.: 114 | 3183 Karancseszi, Bélavára út                             | 3175 Nagylóc, Belterület                                       | 3155 Mátramindszent, Petőfi út                                      | 3073 Tar, Köztársaság út                              | 2646 Drégelypalánk, Fő út                                 |
| Telekterület                       | 855                                    | 2 882                                                     | 1 770                                                          | 2 145                                                               | 2 110                                                 | 1 630                                                     |
| Érték                              |                                        | 1 990 000                                                 | 1 200 000                                                      | 1 480 000                                                           | 1 600 000                                             | 1 290 000                                                 |
| Fajlagos érték                     |                                        | 690                                                       | 678                                                            | 690                                                                 | 758                                                   | 787                                                       |
| Megnevezés                         |                                        | Közművek nélküli, belterületi, lakóövezeti építési telek. | Gáz közművel ellátott, belterületi, lakóövezeti építési telek. | Csatorna közművei ellátott, belterületi, lakóövezeti építési telek. | Összközműves, belterületi, lakóövezeti építési telek. | Közművek nélküli, belterületi, lakóövezeti építési telek. |
| Dátum                              |                                        | 2021. Június                                              | 2021. Június                                                   | 2021. Június                                                        | 2021. Június                                          | 2021. Június                                              |
| Kínálat/árváltozás miatt korrekció |                                        | -15%                                                      | -15%                                                           | -15%                                                                | -15%                                                  | -15%                                                      |
| Fajlagos alapérték                 |                                        | 587                                                       | 576                                                            | 586                                                                 | 645                                                   | 669                                                       |
| KORREKCIÓK                         |                                        |                                                           |                                                                |                                                                     |                                                       |                                                           |
| Elhelyezkedés                      |                                        | -5%                                                       | -5%                                                            | -5%                                                                 | -5%                                                   | -5%                                                       |
| Lejtésviszony                      |                                        | -5%                                                       | 0%                                                             | -5%                                                                 | -5%                                                   | -5%                                                       |
| Telekterület                       |                                        | 20%                                                       | 10%                                                            | 15%                                                                 | 15%                                                   | 10%                                                       |
| Közművesellátottság                |                                        | 5%                                                        | 0%                                                             | 0%                                                                  | -10%                                                  | 5%                                                        |
| Bevezelhető közművek               |                                        | 0%                                                        | 5%                                                             | 0%                                                                  | 0%                                                    | 0%                                                        |
| Telek forma                        |                                        | 0%                                                        | 0%                                                             | 5%                                                                  | 5%                                                    | 0%                                                        |
| Eltérő település                   |                                        | -5%                                                       | -5%                                                            | -5%                                                                 | -5%                                                   | -5%                                                       |
| Korrekciók összesen                |                                        | 10%                                                       | 5%                                                             | 5%                                                                  | -5%                                                   | 0%                                                        |
| Fajlagos érték                     | 630                                    | 646                                                       | 605                                                            | 616                                                                 | 612                                                   | 669                                                       |
| Érték összesen                     |                                        |                                                           |                                                                |                                                                     |                                                       |                                                           |

## Fotó melléklet

|                         |                     |
|-------------------------|---------------------|
|                         |                     |
| Környezet               | Szomszédos ingatlan |
|                         |                     |
| Szomszédos ingatlan     | Utcafront           |
|                         |                     |
| Utcafront               | A vizsgált telek    |
|                         |                     |
| Csatorna a telken belül |                     |

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

NÓGRÁD MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Sajógótyán 3100. Május 1. út 79/A. Pf.:179.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Megrendelés száma: 30005/17510/2021

2021.05.14

Szektor : 53

CERED

Belterület 114 helyrajzi szám

3123 CERED Rózsafa út 29. "Építési engedély alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min. q

terület

ha m2

kat. t. jöv.

k. fill.

alrészlet adatai

ter. kat. jöv.

ha m2 k. fill.

Kivett beépítetlen terület

0

055

0.00

II. RÉSZ

6. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30689/1993.01.21

jogcíme: 1990. évi LKV. tv. 107. §./2/. bek.

jogállás: tulajdonos

név: CERED KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3123 CERED Jókai út 3

törzsszáma: 15451031

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BAGOLYSZEM KFT.  
1213 Budapest,  
Köcsög utca 2. k. ép.  
Adószám: 2261072-0

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

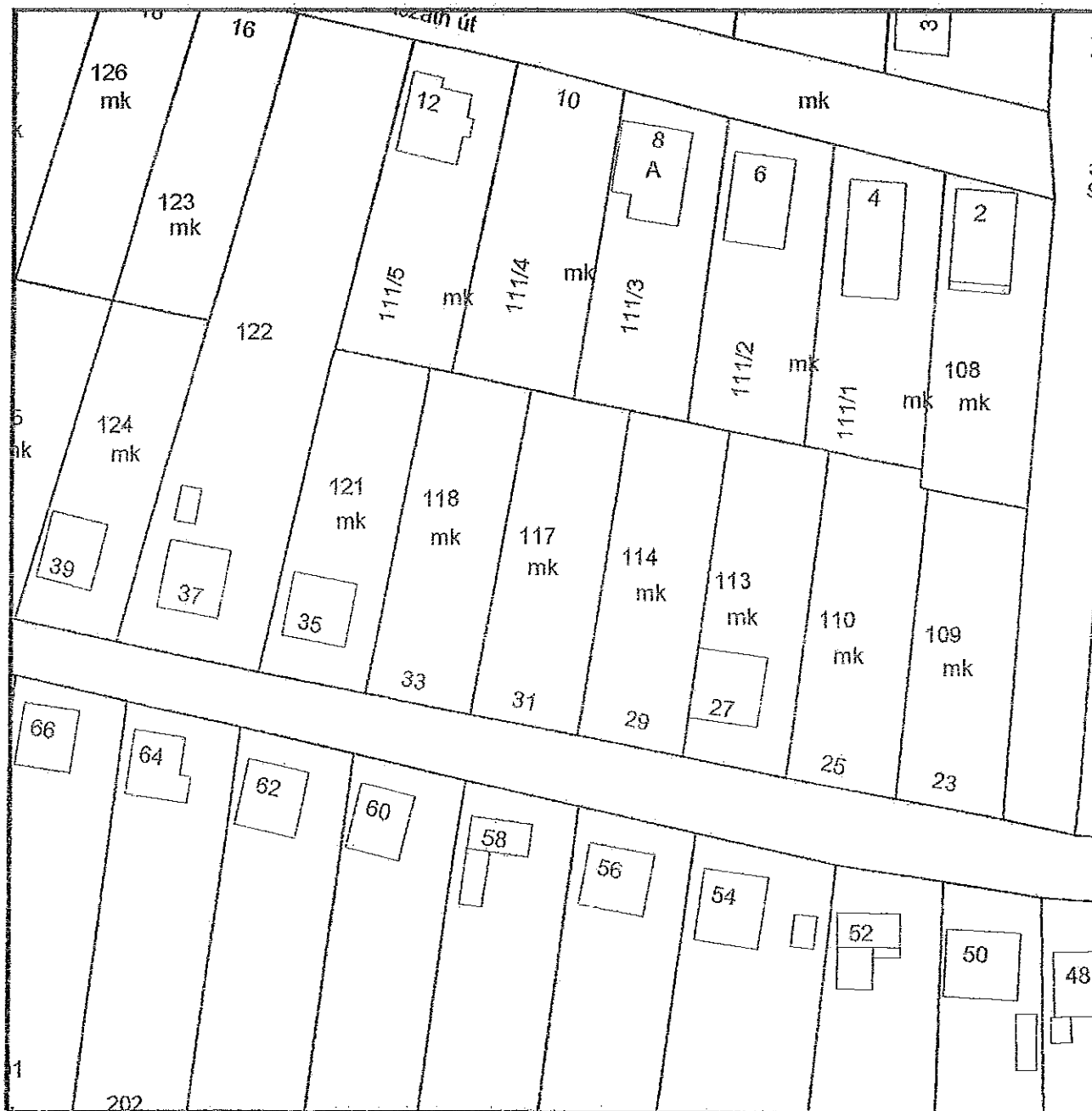
2021.05.14 10:25:00

Helyrajzi szám: CERED belterület 117

Megrendelés szám: 7/692/2021

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 19381330002021



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

BAGOLYSZEM KFT.  
1213 Budapest  
Könyv előadó: 2. k.é.  
Ár: 2021.07.24.



|                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| ISZ. TELEPÜLÉS: | 3123 Cered                 |
| CÍM:            | Rózsafa út 29.             |
| HRSZ:           | 114                        |
| MEGRENDELŐ:     | Cered Község Önkormányzata |

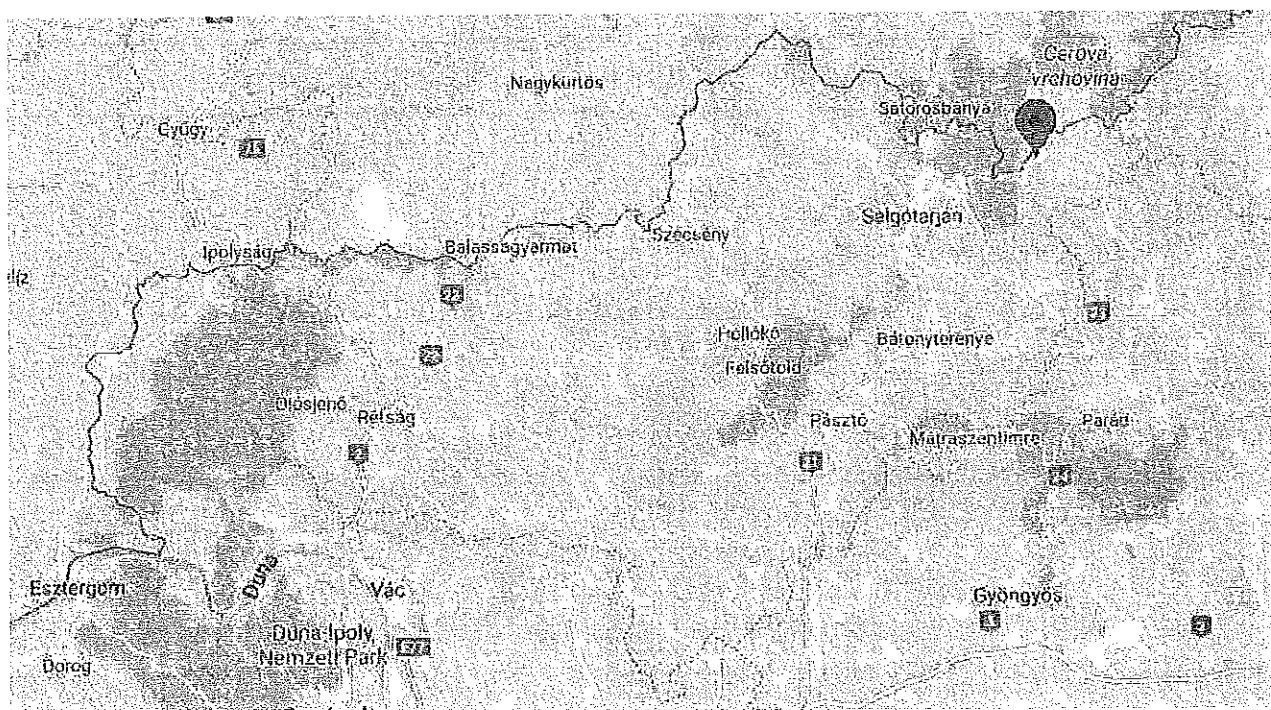
Településtérkép

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| KÉSZÍTETTE: | Szente-Varga István |
| DÁTUM:      | 2021.05.20.         |
| GPS SZ:     | 48.146043           |
| GPS H:      | 19.955354           |

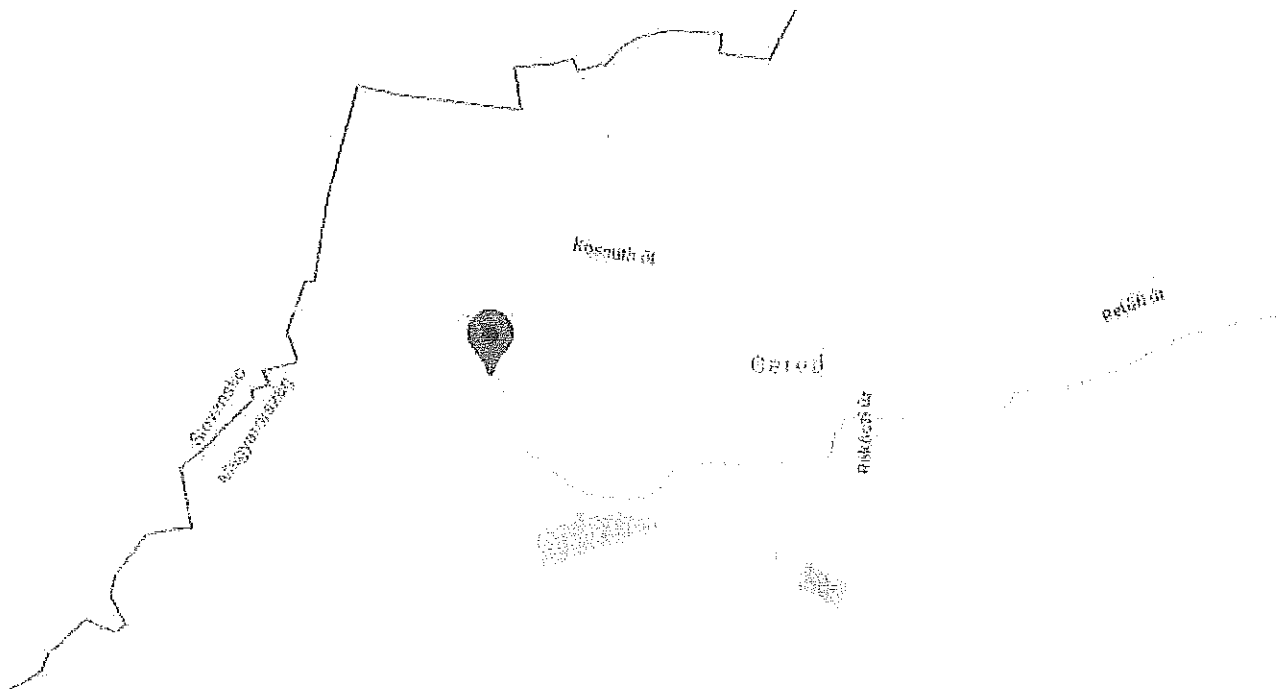
Országon belüli elhelyezkedés.



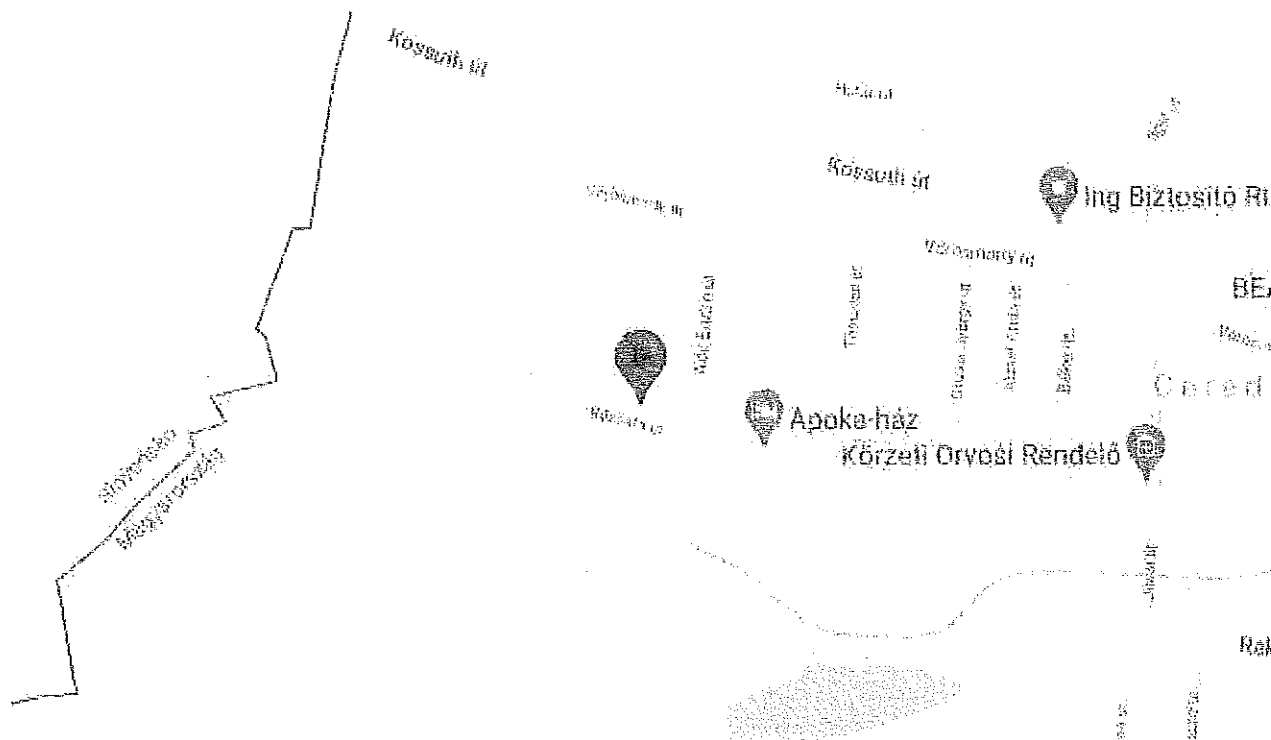
Régióon belüli elhelyezkedés.



Településen belüli elhelyezkedés.



Településen belüli elhelyezkedés.



BAGOLYSZEM KFT.  
1213 Budapest,  
Kőszegi Sándor u. 9. k/3  
Telefon: 2584 977 2-43

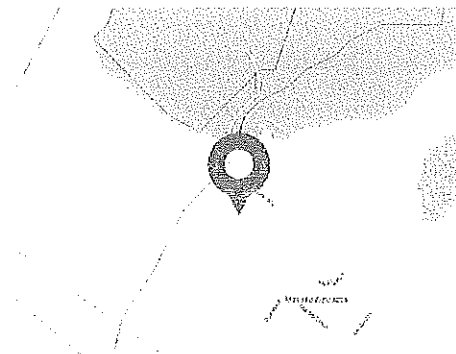
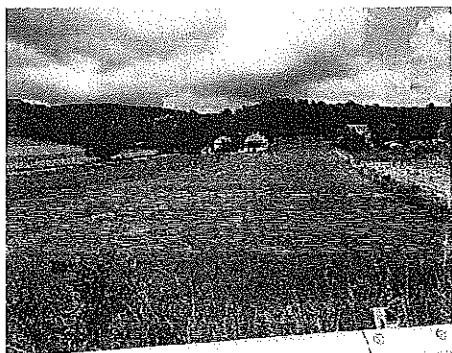
مجلس

Műhold.



BAGOLYSZEM KFT.  
1213 Budapest  
Kisbér utca 1. sz. 1/A.  
Telef. 2341107-243

2012. 11. 14.



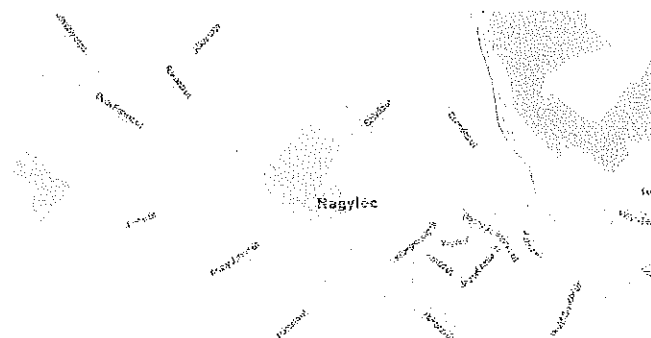
|              |                                                                     |                           |               |
|--------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------|
| Ajánlat      | eladásra kínált ingatlan                                            | Minimum bérelhető terület | nincs megadva |
| Típus        | lakóövezeti telek                                                   |                           |               |
| Vételár      | 1.99 M Ft                                                           |                           |               |
| Telekterület | 2 882 m <sup>2</sup>                                                |                           |               |
| Cím          | Nógrád megye,<br>Karancseszti<br>(Marakodipusztá), Bélavára<br>út 3 |                           |               |

Karancseszti (Marakodipusztá) belterületen, beépítetlen terület eladó. Főúttal párhuzamos, aszfaltozott útról nyílik. Közművek az utcában. Békés, csendes helyen, szép kilátással, Salgótarjánról 15 percre.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/karancseszti-marakodipusztá/elado+telek/lakoovezeti-telek/30368420](https://ingatlan.com/30368420/nyomtatas)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

BAGOLYSZEM KFT.  
1043 Budapest,  
Kőfaragó utca 1. sz. 2. em.  
Levelezési cím: 1043 Budapest,  
Kőfaragó utca 1. sz. 2. em.



|                     |                          |                                  |               |
|---------------------|--------------------------|----------------------------------|---------------|
| <b>Ajánlat</b>      | eladásra kínált ingatlan | <b>Villany</b>                   | utcában       |
| <b>Típus</b>        | lakóövezeti telek        | <b>Víz</b>                       | utcában       |
| <b>Vételár</b>      | 1.2 M Ft                 | <b>Gáz</b>                       | telken belül  |
| <b>Telekterület</b> | 1 770 m <sup>2</sup>     | <b>Kilátás</b>                   | panorámás     |
| <b>Cím</b>          | Nógrád megye, Nagylóc    | <b>Minimum bérelhető terület</b> | nincs megadva |
|                     |                          | <b>Beépíthetőség</b>             | 30 %          |

Irodánk portfóliójából:

Eladó a festői szépségű Nagylócon, csendes zsákutcában egy 1770 nm-es építési telek.

Közművek: gáz telken belül, villany és víz az utcában.

Rengeteg kirándulási lehetőség a közelben, néhány km-re a Világörökség részét képező Hollókő. Közeli nagy városok: Balassagyarmat, Szécsény, Pásztó.

A telek kiválóan alkalmas akár hétvégi ház építésére vagy napi életvitel céljából építkezni vágyóknak.

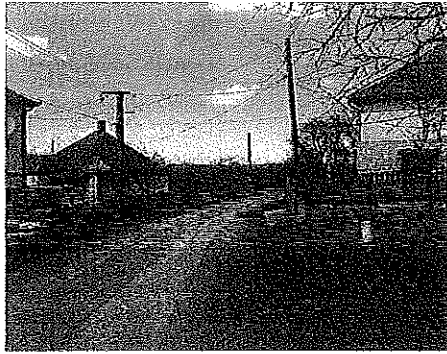
A helyiek csendes, barátságos emberek.

További kérdés esetén hívjon bizalommal.

Az ár alkuképes.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (</nagyloc/elado+telek/lakoovezeti-telek/32247548>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

BAGOLYSZÉN ZRT.  
1213 Budapest  
Zrínyi u. 3. sz. 1. em.  
Adószám: 25611072-43



|                     |                                            |                                  |               |
|---------------------|--------------------------------------------|----------------------------------|---------------|
| <b>Ajánlat</b>      | eladásra kínált ingatlan                   | <b>Villany</b>                   | utcában       |
| <b>Típus</b>        | lakóövezeti telek                          | <b>Víz</b>                       | utcában       |
| <b>Vételár</b>      | 1.48 M Ft                                  | <b>Gáz</b>                       | utcában       |
| <b>Telekterület</b> | 2 145 m <sup>2</sup>                       | <b>Csatorna</b>                  | telken belül  |
| <b>Cím</b>          | Nógrád megye,<br>Mátramindszent, Petőfi út | <b>Minimum bérelhető terület</b> | nincs megadva |

Mátramindszenten, közel a természethez eladó, egy belterületi építési telek a falu szélén. Minden közmű a telekhatáron rendelkezésre áll, csatornarendszer telken belülre bevezetve. A telek hosszú és keskeny, mérete 2145 nm.

Mátramindszent csendes kis zsákfalu a Mátra lábánál. Budapest kb. 100 km -re van és könnyen elérhető, autópályán és jó minőségű négysávos főúton.

Irodánkban hitellehetőségekkel, személyre szabott pénzügyi megoldásokkal, gondos ügyvédi közreműködéssel és teljes körű szakértői ügyintézással támogatjuk ügyfeink lakáscélú adásvételét. Amennyiben felkeltettem az érdeklődését hívjon bizalommal!

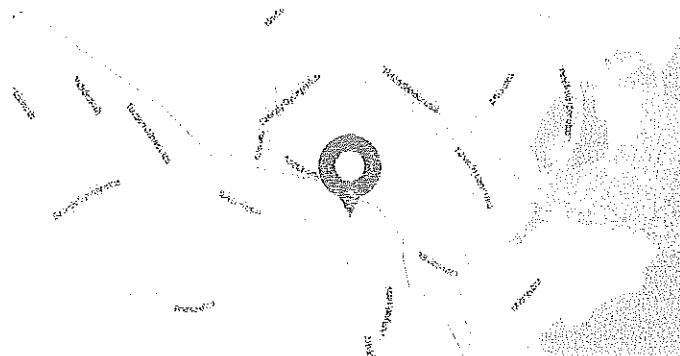


Bejelentem

**Tipp:** Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/matramindszent/elado+telek/lakoovezeti-telek/32112375](https://matramindszent/elado+telek/lakoovezeti-telek/32112375)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

BÁBOLVÁSZER KFT.  
1013 Budapest  
Nagy Sándor u. 9. sz.  
Államkinc. 25941137-2-43

2021.06.13.



|              |                                         |                           |               |
|--------------|-----------------------------------------|---------------------------|---------------|
| Ajánlat      | eladásra kínált ingatlan                | Villany                   | van           |
| Típus        | lakóövezeti telek                       | Víz                       | van           |
| Vételár      | 1.6 M Ft                                | Gáz                       | van           |
| Telekterület | 2 110 m²                                | Csatorna                  | van           |
| Cím          | Nógrád megye, Tar,<br>Köztársaság út 20 | Minimum bérelhető terület | nincs megadva |

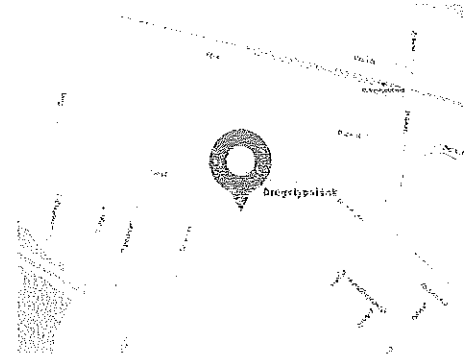
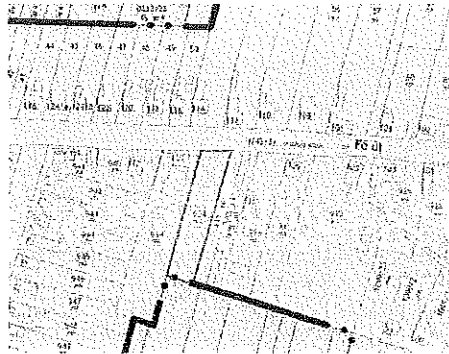
Nógrád megyében a Mátra völgyében elterülő, Tar Köztársaság út 20. szám alatt, csendes környezetben, közművekkel ellátott, 2110 m2 -es építési telek eladó!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (/tar/elado+telek/lakovezeti-telek/32089111) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

BAGGOLYSEEN KF.  
4213 Buhard  
9/10/04 11:44:43  
Address: 2304 107 240

*Journal of Management Education*





|                     |                                           |                                  |               |
|---------------------|-------------------------------------------|----------------------------------|---------------|
| <b>Ajánlat</b>      | eladásra kínált ingatlan                  | <b>Villany</b>                   | utcában       |
| <b>Típus</b>        | lakóövezeti telek                         | <b>Víz</b>                       | utcában       |
| <b>Vételár</b>      | 1.29 M Ft<br>4 660,00 €                   | <b>Gáz</b>                       | utcában       |
| <b>Telekterület</b> | 1 639 m <sup>2</sup>                      | <b>Csatorna</b>                  | utcában       |
| <b>Cím</b>          | Nógrád megye,<br>Drégelypalánk, Fő út 113 | <b>Minimum bérelhető terület</b> | nincs megadva |
|                     |                                           | <b>Beépíthetőség</b>             | 30 %          |

Eladó építési telek Drégelypalánk belterületén a Fő úton. Helyrajzi száma 938. A telek területe 1639 négyzetméter. A falusi CSOK és az 5 milliós ÁFA visszatérítés is igénybe vehető!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/dregelypalank/elado+telek/lakoovezeti-telek/29574614](https://dregelypalank/elado+telek/lakoovezeti-telek/29574614)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

BAGOLYSZEM KFT.  
1213 Budapest,  
Fő út 113. sz. h.c.  
Adószám: 2364107-2-43

*[Handwritten signature]*



## LAKÓTERÜLET

## 6. §

Falusias lakóterület  
(FL jelű)

- (1) A falusias lakóterület legfeljebb 4,50 m-es (tetőtér beépítés megengedett) épületmagasságú, legfeljebb kétlakásos lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterületen elhelyezhető
  - a/ lakóépület
  - b/ mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
  - c/ kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - d/ szálláshely szolgáltató épület,
  - e/ kézműipari építmény,
  - f/ helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - g/ sportépítmény,
  - h/ üzemanyagtöltő
- (3) A területet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni (OTÉK 8. § (2) bekezdése szerint, illetve vízellátás tekintetében az OTÉK 46. § (1) bekezdése szerint)
- (4) A szennyvízcsatorna megépítéséig zárt szennyvíztároló megengedett.
- (5) A területen a közművek felszín felett - légvezetéken is - vezethetők.
- (6) Az építési telekre jutó csapadékvizet az OTÉK 47. § 9. és 10. pontjaiban előírtak szerint kell elvezetni.
- (7) Építmények közötti legkisebb védőtávolságot az OTÉK 36. § szerint kell értelmezni. Az OTÉK 36. § (2) b. és c. előírásai csak foghíj beépítés, illetve átépítés esetén alkalmazható.
- (8) Az épületeket magas tetővel kell megépíteni. A tetőgerinc irányát úgy kell meghatározni, hogy legalább 4 - 5 szomszédos lakóépületnél a tetőgerinc iránya azonos legyen.
- (9) A lapos tetős épületekre felújítás, átalakítás során magas tető kerüljön.

## 7. §

## Falusias lakóterület övezetei

- (1) Az övezet telkein az épületek szabadon állóan, oldalhatáron állóan és zárt sorúan csatlakozva helyezhetők el.
- (2) Az épületek elhelyezésére építési telket kell kialakítani.
- (3) Az építési övezetek építési telkeit és a beépítés feltételeit az alábbi táblázat alapján kell meghatározni:

| Az építési telek  |             |                                 |                                      |                             |                                  |
|-------------------|-------------|---------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| Beépítési módja   | Övezeti jel | Legnagyobb szintterület sűrűség | Legkisebb területe (m <sup>2</sup> ) | Legnagyobb beépítettség (%) | Legnagyobb építmény magasság (m) |
| Szabadonálló      | IV - SZ - K | 0,4                             | K                                    | 30                          | K                                |
| Oldalhatáron álló | IV - O - 1  | 0,3                             | 900                                  | 30                          | < 4,50                           |
| Oldalhatáron álló | IV - O - K  | 0,4                             | K                                    | 30                          | K                                |
| Zárt sorú         | IV - Z - K  | 0,4                             | K                                    | 35                          | K                                |

A legkisebb zöldfelület területe 40 % (OTÉK 25. §. előírásai szerint számítandó)

Megjegyzés: K = Csak kialakult esetben alkalmazható besorolási lehetőség, az építménymagasságot a meglévő beépítés figyelembbevételével kell meghatározni.

- (4) A tervezett legkisebb telekszélesség új telek kiosztás, illetve telekalakítás esetén 18 m, sarokteleknél 20 m.
- (5) Lakóépületnél a gépkocsi tárolását építési telken belül kell megoldani.
- (6) Az Arany János út és Zrínyi út által határolt tömbbelsőben a Szerkezeti Terv tartalék lakóterületet jelöl. A területre a Szabályozási Tervben jelölteknek megfelelően a konkrét megvalósulás előtt szabályozási tervet kell készíteni.
- (7) A falusias lakóövezetben a lakótelkeken a HÉSZ 1. sz. melléklet 1) pontja szerinti állatok tarthatók a megadott mértékben.
- (8) Az állattartási melléképületek védőtávolságait (lakóépülettől, kúttól, stb.) a HÉSZ. 1. sz. mellékletének 2. pontja határozza meg.
- (9) Meglévő beépítésnél, illetve meglévő üres telkeknél (foghíjaknál, ahol a telekmélység nem éri el az 50 m-t, nagy haszonállat és haszonállat tartása nem engedélyezhető.

## 8. §

- (1) Közösségi célú funkció - kereskedelmi, szolgáltató stb. - megvalósulása esetén a HÉSZ 6. § és 7.§ előírásait kell alkalmazni.
- (2) A kialakított telekméret az épületek elhelyezésén túl biztosítsa a rendeltetés területigényét, valamint a parkolási igény (OTÉK 42. §) saját telken belüli elhelyezését.
- (3) Szolgáltató és kereskedelmi jellegű funkció esetén célszerű az üzemeltető lakásával megvalósítani.
- (4) Az épületek kialakításával, vagy a saját telken telepített védősávval biztosítani kell, hogy a terület határán mért hangnyomásszint:
  - nappal az 50 dB-t
  - éjjel a 40 dB-t
 ne haladja meg.
- (5) A közösségi célú épületek üzemelési feltételeit (nyitvatartási idő, szállítási - rakodási lehetőségek) az Önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

## VEGYES TERÜLET

## 9. §

Településközpont vegyes terület  
(TV jelű)

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshelyet szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A területen az OTÉK 16. § (2) és (3) bekezdésében foglalt létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az épületek elhelyezésére építési telket kell kialakítani, melyek méretét és beépítési feltételeit az alábbi táblázat alapján kell meghatározni.

| Az építési telek  |             |                                |                                      |                             |                                  |
|-------------------|-------------|--------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| Beépítési mód     | Övezeti jel | Legnagyobb szinterület sűrűség | Legkisebb területe (m <sup>2</sup> ) | Legnagyobb beépítettség (%) | Legnagyobb építmény magasság (m) |
| Oldalhatáron álló | TV          | 2,4                            | K                                    | 40                          | K                                |

A legkisebb zöldfelület területe 10 % (OTÉK 25. §. előírásai szerint számítandó.)

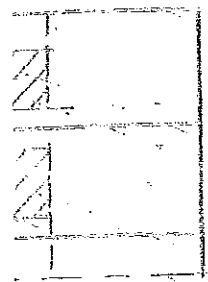
6000000

27 30  
K K

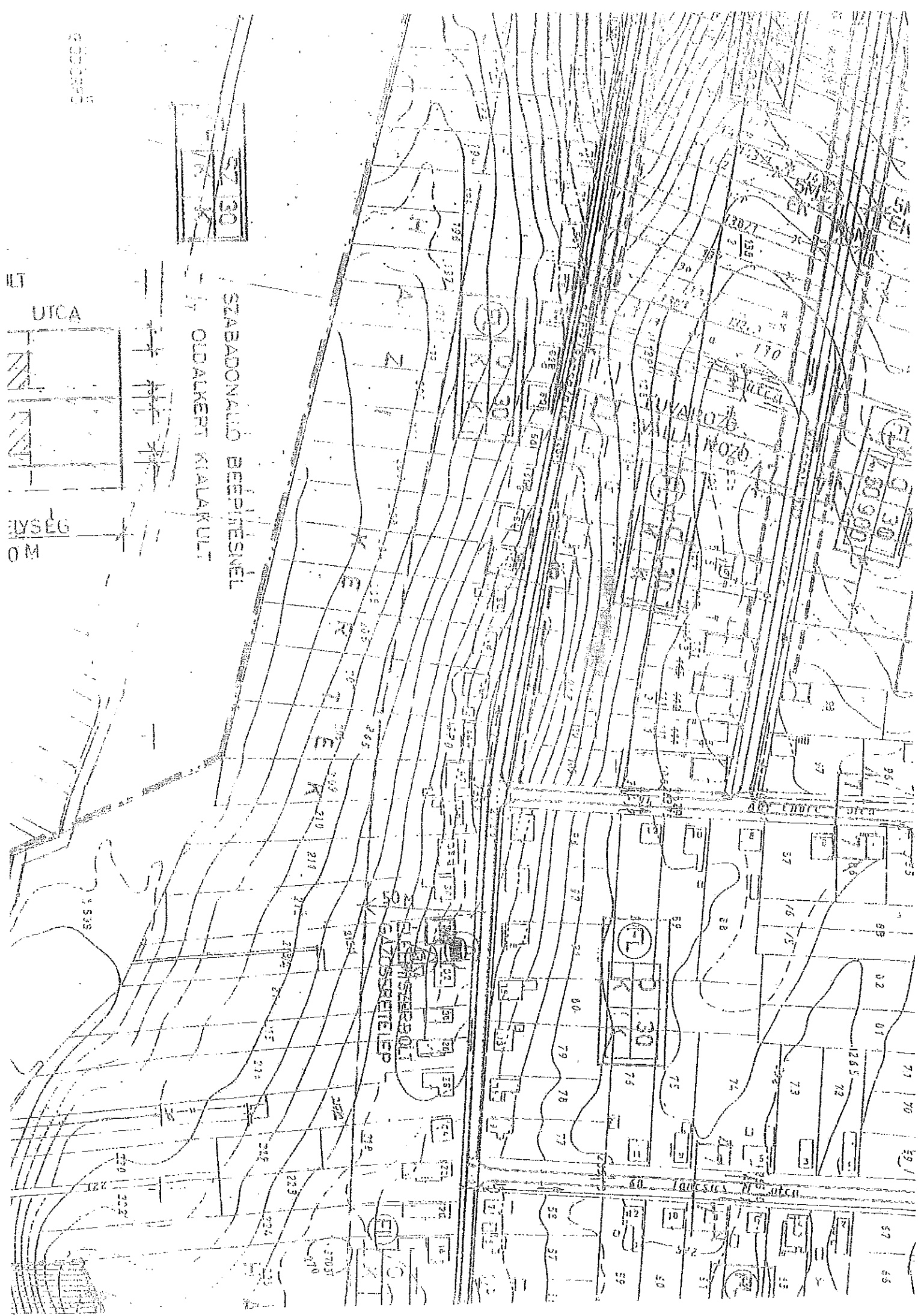
SAADONALD BEPITESNEL

OLDALKEPT KIALAKULT

UTCA



HYSEG  
OM





Bagolyszem Ingatlan-vagyontérkébecslő Kft.  
1213 Budapest, Kőrösi Sándor utca 9. 2. em. 9.

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

3123 Cered, Rózsafa út 31.; Belterület  
hrsz.: 117 alatti ingatlanról



**Készítette:** Szenté-Varga István  
ingatlanforgalmi értébecslő

**Ellenőrizte:** dr. Krasznói Réka  
ingatlanforgalmi értébecslő

**Készült:** Budapest, 2021.06.13.

BAGOLYSZEM KFT.  
1213 Budapest  
Kőrösi Sándor u. 9. II/A  
Adószám: 23041107-2-43

*[Handwritten signature]*

Az értékelte ingatlan lakó besorolású (lakóingatlanként értékelte), ezért a becsült értékek bruttó értékek, ÁFA vonzata nincs!

**Az értébecslés fordulónapja:**

**2021.05.20.**



Bagolyszem Ingatlan-vagyontértékelő Kft.  
1213 Budapest, Körösi Sándor utca 9. 2. em. 9.

## 2.0 Tartalomjegyzék

### 1.0 Címlap

### 2.0 Tartalomjegyzék

### 3.0 Összefoglaló lap

### 4.0 Megbízás

- 4.1 Megbízás tárgya
- 4.2 Adatszolgáltatások
- 4.3 Szakértői módszerek

### 5.0 Általános leírás

- 5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok
- 5.2 Közművek
- 5.3 Környezet
- 5.4 Ingatlan bemutatása

### 6.0 Értékbecslés

- 6.1 Ingatlan értéknövelő és csökkentő tényezői
- 6.2 Ingatlan értékbecslésének összesítése

### 7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

### 8.0 Mellékletek

- 8.1. számítási táblázat
- 8.2. fotók
- 8.3. tulajdoni lap
- 8.4. térképmásolat
- 8.5. településtérkép
- 8.6. piaci alapú hasonlító
- 8.7. helyi építési szabályzat kivonat
- 8.8. szabályozási terv

BAGOLYSZEM KFT.  
1213 Budapest,  
Körösi Sándor u. 9. 2. em.  
Adószám: 2384107243

.....



Bagolyszem Ingatlan- és Értékbecslő Kft.  
1213 Budapest, Kőrösi Sándor utca 9. 2. em. 9.

### 3.0 Összefoglaló lap

|                                          |                     |
|------------------------------------------|---------------------|
| <b>MEGBÍZÓ</b>                           |                     |
| Cered Község Önkormányzata               |                     |
| <b>MEGBÍZOTT</b>                         |                     |
| Bagolyszem Ingatlan- és Értékbecslő Kft. |                     |
| <b>MEGBÍZÁS TÁRGYA</b>                   |                     |
| Az értékelt ingatlan megnevezése:        | beépítetlen terület |

#### INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

|                                  |                                       |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| Település:                       | 3123 Cered, Belterület                |
| HRSZ:                            | 117                                   |
| Telek terület                    | 836 m <sup>2</sup>                    |
| Lakóépület nettó alapterülete    | 0 m <sup>2</sup>                      |
| Lakóépület redukált alapterülete | 0 m <sup>2</sup>                      |
| jelleg, művelési ág              | belterület kivett beépítetlen terület |

#### TULAJDONVISZONYOK

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Név / Ingatlan tulajdonosa:         | Cered Község Önkormányzata I/I |
| Széljegy                            | nem tartalmaz széljegyet       |
| Teherlapon bejegyzés:               | nem tartalmaz bejegyzést       |
| Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés: | nem tartalmaz bejegyzést       |

#### ÉRTÉKELÉS CÉLJA

I/I tulajdoni hányad forgalmi érték megállapítása

#### INGATLAN BEMUTATÁSA

|                      |                     |
|----------------------|---------------------|
| Felépítmények száma: | nincs               |
| Állapota             | beépítetlen terület |
| Közművesítettség:    | közművek nélküli    |

#### HASZNOSÍTHATÓSÁG

|                                           |                     |
|-------------------------------------------|---------------------|
| Jelenlegi funkció                         | beépítetlen terület |
| Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat: | beépítés            |

#### VALÓS PIACI ÉRTÉK

|                                                                                                                                                                                                 |                    |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------|
| Értékelés elve:                                                                                                                                                                                 | Piaci elvű módszer |      |
| Értékelés fordulónapja:                                                                                                                                                                         | 2021.05.20.        |      |
| Ingatlan valós piaci értéke kerekítve:                                                                                                                                                          | 500 000 Ft         | azaz |
| igény-, per- és tehermentes állapotban.                                                                                                                                                         | Ötszázezer forint  |      |
| Az értékbecslés érvényessége:                                                                                                                                                                   | 90 nap             |      |
| A 2007. évi CXXVII. törvény 88. § (1) bek. (a) pontjában biztosított választási jogát a 88. § (4) bekezdésében biztosított döntése alapján a megállapított forgalmi értéknek ÁFA vonzata nincs. |                    |      |

Ellenőrizte:

BAGOLYSZEM KFT.  
1213 Budapest  
Kőrösi Sándor u. 9. II/9  
Adószám: 25111072-43

*[Handwritten signature]*

|      |                            |       |     |                   |             |
|------|----------------------------|-------|-----|-------------------|-------------|
| Cím: | 3123 Cered, Rózsafa út 31. | HRSZ: | 117 | Helyszíni szemle: | 2021.05.20. |
|------|----------------------------|-------|-----|-------------------|-------------|

## 4.0 Megbízás

A Bagolyszem Ingatlan-vagyontérkébecslő Kft. (1213 Budapest, Kőrösi Sándor utca 9. 2. em. 9.) elvégezte a **3123 Cered, Belterület hrsz.: 117, természetben 3123 Cered, Rózsafa út 31. szám** alatti ingatlan **1/1 tulajdoni hányadához** tartozó ingatlan értékelését forgalmi érték megállapításának céljából.

### 4.1 Megbízás tárgya

Az értékelés a **3123 Cered, Belterület hrsz.: 117, természetben 3123 Cered, Rózsafa út 31. szám** alatti ingatlan **1/1 tulajdoni hányadára** vonatkozik, az ott lévő esetleges mobil berendezésekre nem terjed ki.

### 4.2 Adatszolgáltatások

Az értékelés elkészítéséhez a megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

- Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolatát 2021.05.14 napi keltezéssel
- E-hiteles térképmásolatot 2021.05.14 napi keltezéssel

### 4.3 Szakértői módszerek

#### Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk 2021.05.20. napján a vagyontérkékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a Megbízó biztosította. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megállapítottuk és rögzítettük állapotát
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, az ingatlan és környezetének bemutatása céljából, melyek a mellékletben megtalálhatók

#### Az értékelés módszertani alapjai, feltételei:

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlan elhelyezkedését, környezeté telekkönyvi adatait.

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet előírásainak,





Bagolyszem Ingatlan-vagyontérkébecslő Kft.  
1213 Budapest, Kőrösi Sándor utca 9. 2. em. 9.

tekintettel arra, hogy az ingatlanok nyílt piaci értékének meghatározása jelenleg nincs rendeletileg szabályozva.

**Forgalmi/valós piaci érték:** Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján, az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő, és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.

#### **A piaci összehasonlító értékelés:**

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlítást azon jellemzők alapján végezzük, amelyek leginkább hasonlóak mind az ügylet jellegében, mind az ingatlan adottságaiban. Ez az eljárás, naprakész összehasonlító adatok birtokában, jól követi a piac változásait, a kereslet és kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma elsősorban a lakóingatlanok, telekingatlanok, valamint a piacon általában jelenlévő ingatlanok értékelésénél szokásos.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés fő lépései:

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. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

BAGOLYSZEM Kft.  
1213 Budapest  
Kőrösi Sándor utca 9. 2. em.  
Adószám: 23697799-2-43

.....

|      |                            |       |     |                   |             |
|------|----------------------------|-------|-----|-------------------|-------------|
| Cím: | 3123 Cered, Rózsa utca 31. | HRSZ: | 117 | Helyszíni szemle: | 2021.05.20. |
|------|----------------------------|-------|-----|-------------------|-------------|

## 5.0 Általános leírás

### 5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

A Nógrád Megyei Kormányhivatal Salgótarjáni Hivatal Földhivatali Osztálya által 2021.05.14. napján kibocsájtott nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolata alapján, az ingatlanra vonatkozó adatok az alábbiak:

|                            |  |            |
|----------------------------|--|------------|
| 3123 Cered, Rózsafa út 31. |  | belterület |
| Hrsz:                      |  | 117        |

#### Tulajdoni lap I. része:

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| Tulajdoni hányad: | I/I                        |
| Jogállás:         | Tulajdonos                 |
| Jogosult neve:    | Cered Község Önkormányzata |
| Címe:             | 3123 Cered, Jókai út 3.    |

#### Tulajdoni lap III. része:

|                           |
|---------------------------|
| Nem tartalmaz bejegyzést. |
|---------------------------|

### 5.2 Közművek

|          |       |
|----------|-------|
| Víz      | nincs |
| Villany  | nincs |
| Gáz      | nincs |
| Csatorna | nincs |

BAGOLYSZEM KFT.  
1213 Budapest  
Kőrösi Sándor u. 9. II/9.  
Adószám: 23941072-43

*[Handwritten signature]*

### 5.3 Környezet

|                                           |                                                                                              |
|-------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Település neve:                           | Cered                                                                                        |
| Lakosainak száma:                         | 1 105 fő                                                                                     |
| Település leírása:                        | Község                                                                                       |
| Településen belüli elhelyezkedése:        | A központtól nyugati irányban, belterületen                                                  |
| Környezete:                               | Családi házak, beépítetlen területek                                                         |
| Megközelíthetősége:                       | A Rózsafa útról megközelíthető                                                               |
| Tömegközlekedési eszközök:                | Távolsági busz                                                                               |
| Utca burkolata:                           | Aszfalt                                                                                      |
| Infrastruktúra:                           | A környék infrastrukturális ellátottsága teljes                                              |
| Domborzat, lejtés, tájolás:               | Egyenetlen, lejtős terepfelszínű, ÉK-DNy-i tájolású telek, DNy-i utcafronttal                |
| Telek alakja:                             | Szabályos négyszög alakú telek                                                               |
| Telek határai, kerítettsége:              | Az ék-i oldalon beépített terület, a többi részen beépítetlen terület határolja. Kerítetlen. |
| Épület, építmény elhelyezkedése a telken: | nincs                                                                                        |
| Növényzet:                                | Rendezetlen, elburjánzott növényzet                                                          |
| Jelenlegi hasznosítás:                    | Beépítetlen terület                                                                          |
| Egyéb:                                    | -                                                                                            |

#### Környezet

Értékelt ingatlan Nógrád megyében Cereden található. A település jogállása község. Településen belüli elhelyezkedése szempontjából Cered központjától nyugati irányban fekszik.

Az ingatlan belterületen található, a Rózsafa út - mely aszfaltozott - felől közelíthető meg. A parkolás az ingatlan előtt az utcában lehetséges. Jellemzően belterületi lakóingatlanok környezetében fekszik.

BAGOLYSZEM KFT.  
1213 Budapest,  
Körösi Sándor utca 9. 2. em.  
Adószám: 23841107-2-43

#### Megközelíthetőség

A terület közepes közlekedési kapcsolattal rendelkezik, gépjárművel a Rózsafa útról - mely aszfaltozott - felől közelíthető meg. A tömegközlekedési kapcsolatok közepesek, a környezetben távolsági busz megállója kb.: 850 méter. Az utca és környéke nem tartozik díjköteles parkoló zónába.



Bagolyszem Ingatlan-vagyontértékelő Kft.  
1213 Budapest, Kőrösi Sándor utca 9. 2. em. 9.

## 5.4 Ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon szereplő besorolás szerint kivett beépítetlen terület megnevezésű az ingatlan. A HÉSZ szerint az ingatlan FI jelű övezetbe tartozik, melynek beépítése lehetséges.

Az ingatlan négyszög alakú kerítetlen terület, egyenetlen, lejtős terepfelszínű, a területen a növényzet elburjánzott.

A telekre a közművek közül - a rendelkezésünkre álló adatok szerint - egyik sem került bevezetésre.

Tekintettel a fentiekre, átlagos befektetési lehetőség feltételezhető.

### Megjegyzés:

A telek közművesítettségéről illetve egyéb paramétereiről Megbízó biztosított információt részünkre. A telken tervezett ingatlanfejlesztésről tudomásunk nincs.

### Földhivatali nyilvántartás, jogi helyzet

A rendelkezésünkre álló tulajdoni lap és térképszelvény vizsgálata alapján jogtiszt, forgalomképes, rendezett, beépítetlen terület.

A vonatkozó HÉSZ kivonatát és Szabályozási tervet csatoltuk az értékelésünkhöz.

A tulajdoni lapon a cím mellett szereplő „felülvizsgálat alatt” bejegyzés az ingatlan forgalomképességét, beazonosíthatóságát nem befolyásolja.

Az ingatlan a helyrajzi szám és térképmásolat alapján egyértelműen beazonosítható.

## 6.0 Értékbecslés

### 6.1 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezői

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.

BAGOLYSZEM KFT.  
1213 Budapest  
Kőrösi Sándor utca 9. 2. em.  
Adószám: 23641101-2-43

*[Handwritten signature]*

|      |                            |       |     |                   |             |
|------|----------------------------|-------|-----|-------------------|-------------|
| Cím: | 3123 Cered, Rózsafa út 31. | HRSZ: | 117 | Helyszíni szemle: | 2021.05.20. |
|------|----------------------------|-------|-----|-------------------|-------------|

| ERŐSSÉGEK<br>(STRENGTHS)       | GYENGESÉGEK<br>(WEAKNESSES)    |
|--------------------------------|--------------------------------|
| Panoráma                       | Országban belüli elhelyezkedés |
| LEHETŐSÉGEK<br>(OPPORTUNITIES) | VESZÉLYEK<br>(THREATS)         |
| Beépítés                       | HÉSZ módosítás, telekrendezés  |

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- **Célok:** Folyamatos használat tulajdonos által, és / vagy bérleti konstrukcióban
- **Tevékenységek:** terület karbantartás, beépítés

## 6.2 Ingatlan értékbecslésének összesítése

### Piaci érték meghatározása:

A vizsgált ingatlan forgalmi értékének megállapítására egy általánosan elfogadott értékelési módszert alkalmazhatunk: Piaci összehasonlító megközelítést.

A végső piaci értéket a piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg, mert a tárgyi ingatlan esetében ez tükrözi legjobban a valós piaci árat.  
A kialakult piaci viszonyok miatt az ingatlan gyors értékesítése csak jelentős árcsökkenés esetén valószínűsíthető.

Fentiek alapján a **3123 Cered, Belterület hrsz.: 117, természetben 3123 Cered, Rózsafa út 31. szám** alatti ingatlan **1/1 tulajdoni hányadának** valós piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban kerekítve:

**500 000,- Ft,**

azaz

**Ötszázezer forint**

összegre becsüljük.

BAGOLYSZEM KFT.  
1213 Budapest,  
Kőrösi Sándor u. 9. II. sz.  
Állásidő: 2021.05.20.

*[Handwritten signature]*

A 2007. évi CXXVII. törvény 88. § (1) bek. (a) pontjában biztosított választási jogát a 88. § (4) bekezdésében biztosított döntése alapján a megállapított forgalmi értéknek ÁFÁ vonzata nincs.

## 7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért.

Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat és az egyéb, a Megbízótól kapott információkat, adatokat megbízhatónak tekintettük.

A részlegesen biztosított helyszíni bejárásból származó adat- és információhiányból következő hibákért felelősséget nem vállalunk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megbízó kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.

Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem találhatók olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, se részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

BAGOLYSZEM KFT.  
1213 Budapest,  
Kőrösi Sándor utca 9. 2. em.  
Adószám: 23041707-2-03

Jelen értékbécslés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel.

|      |                            |       |     |                   |             |
|------|----------------------------|-------|-----|-------------------|-------------|
| Cím: | 3123 Cered, Rózsafa út 31. | HRSZ: | 117 | Helyszíni szemle: | 2021.05.20. |
|------|----------------------------|-------|-----|-------------------|-------------|

## 8.0 MELLÉKLETEK

### Alapterület számítás

| 3123 Cered, Rózsafa út 31.; hrsz.: 117 |                    |           |                   |
|----------------------------------------|--------------------|-----------|-------------------|
| Megnevezés                             | Bruttó alapterület | Redukálás | Nettó alapterület |
| <b>kivett beépítetlen terület</b>      |                    |           |                   |
| Telekterület                           | 836,00             | 1,00      | 836,00            |
| Telekterület összesen:                 | 836,00             |           | 836,00            |
| Összes alapterület:                    | 836,00             |           | 836,00            |

### Piaci összehasonlító értékelés

|                                    | Ingatlan                               | Adat 1                                                    | Adat 2                                                         | Adat 3                                                              | Adat 4                                                | Adat 5                                                    |
|------------------------------------|----------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
| Cím                                | 3123 Cered, Rózsafa út 31.; hrsz.: 117 | 3183 Karancseszi, Béjavára úi                             | 3175 Nagylőc, Bellerület                                       | 3155 Mátrámszent, Petőfi út                                         | 3073 Tar, Köztársaság út                              | 2646 Drégelypalánk, Fő út                                 |
| Telekterület                       | 836                                    | 2 862                                                     | 1 770                                                          | 2 145                                                               | 2 110                                                 | 1 639                                                     |
| Érték                              |                                        | 1 990 000                                                 | 1 200 000                                                      | 1 480 000                                                           | 1 600 000                                             | 1 290 000                                                 |
| Fajlagos érték                     |                                        | 690                                                       | 678                                                            | 690                                                                 | 758                                                   | 787                                                       |
| Megnevezés                         |                                        | Közművek nélküli, belterületi, lakóövezeti építési telek. | Gáz közművel ellátott, belterületi, lakóövezeti építési telek. | Csalorna közművel ellátott, belterületi, lakóövezeti építési telek. | Összközműves, belterületi, lakóövezeti építési telek. | Közművek nélküli, belterületi, lakóövezeti építési telek. |
| Dátum                              |                                        | 2021. Június                                              | 2021. Június                                                   | 2021. Június                                                        | 2021. Június                                          | 2021. Június                                              |
| Kínálat/árváltozás miatt korrekció |                                        | -15%                                                      | -15%                                                           | -15%                                                                | -15%                                                  | -15%                                                      |
| Fajlagos alapérték                 |                                        | 587                                                       | 576                                                            | 586                                                                 | 645                                                   | 669                                                       |
| KORREKCIÓK                         |                                        |                                                           |                                                                |                                                                     |                                                       |                                                           |
| Elhelyezkedés                      |                                        | -5%                                                       | -5%                                                            | -5%                                                                 | -5%                                                   | -5%                                                       |
| Lejtésviszony                      |                                        | -5%                                                       | 0%                                                             | -5%                                                                 | -5%                                                   | -5%                                                       |
| Telekterület                       |                                        | 20%                                                       | 10%                                                            | 15%                                                                 | 15%                                                   | 10%                                                       |
| Közművesítettség                   |                                        | 0%                                                        | -5%                                                            | -5%                                                                 | -15%                                                  | 0%                                                        |
| Bevezethető közművek               |                                        | 0%                                                        | 5%                                                             | 0%                                                                  | 0%                                                    | 0%                                                        |
| Telekforma                         |                                        | 0%                                                        | 0%                                                             | 5%                                                                  | 5%                                                    | 0%                                                        |
| Eltérő település                   |                                        | -5%                                                       | -5%                                                            | -5%                                                                 | -5%                                                   | -5%                                                       |
| Korrekciók összesen                |                                        | 5%                                                        | 0%                                                             | 0%                                                                  | -10%                                                  | -5%                                                       |
| Fajlagos érték                     | 599                                    | 616                                                       | 576                                                            | 586                                                                 | 580                                                   | 636                                                       |
| Érték összesen                     |                                        |                                                           | 500 708                                                        |                                                                     |                                                       |                                                           |

## Fotó melléklet

|                                                                                     |                                                                                      |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------|
|    |    |
| Környezet                                                                           | Szomszédos ingatlan                                                                  |
|   |   |
| Szomszédos ingatlan                                                                 | Utcafront                                                                            |
|  |  |
| Utcafront                                                                           | A vizsgált telek                                                                     |

BAGOLYSZEM KFT.  
1213 Budapest  
Kőrösi Sándor u. 9. 2. em.  
Adószám: 23911022-2-43

*[Handwritten signature]*



Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

NÓGRÁDMEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Salgótarján 3100. Május 1. út 79/A Pf:179.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szemle másolat

Mégrendelés szám: 30005/17511/2021

2021.05.14

Szektor : 53

CERED

Belterület 117 helyrajzi szám

3123 CERED Rózsafa út 31. "felülvizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatai

művelési ág/kivett megnevezés/

min.o

terület

ha m2

kat.t.jöv.

k.f.ill.

alaprátly

adatok

kat.jöv

ha m2 k.f.ill

. Kivett beépítetlen terület

0

236

0.00

II. RÉSZ

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30689/1993.01.21

jogcíme: 1990. évi LXXV. tv. 107.§./2./bek.

jogállás: tulajdonos

név: CERED KÖSSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3123 CERED Jókai út 3

törzsszám: 15451031

III. RÉSZ

NEM TARTALMAZ BEJEGYZÉST

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BAGOLYSZEM KFT.  
1213 Budapest  
József Sándor utca 12. sz.  
Adószám: 25641021243

**E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat**

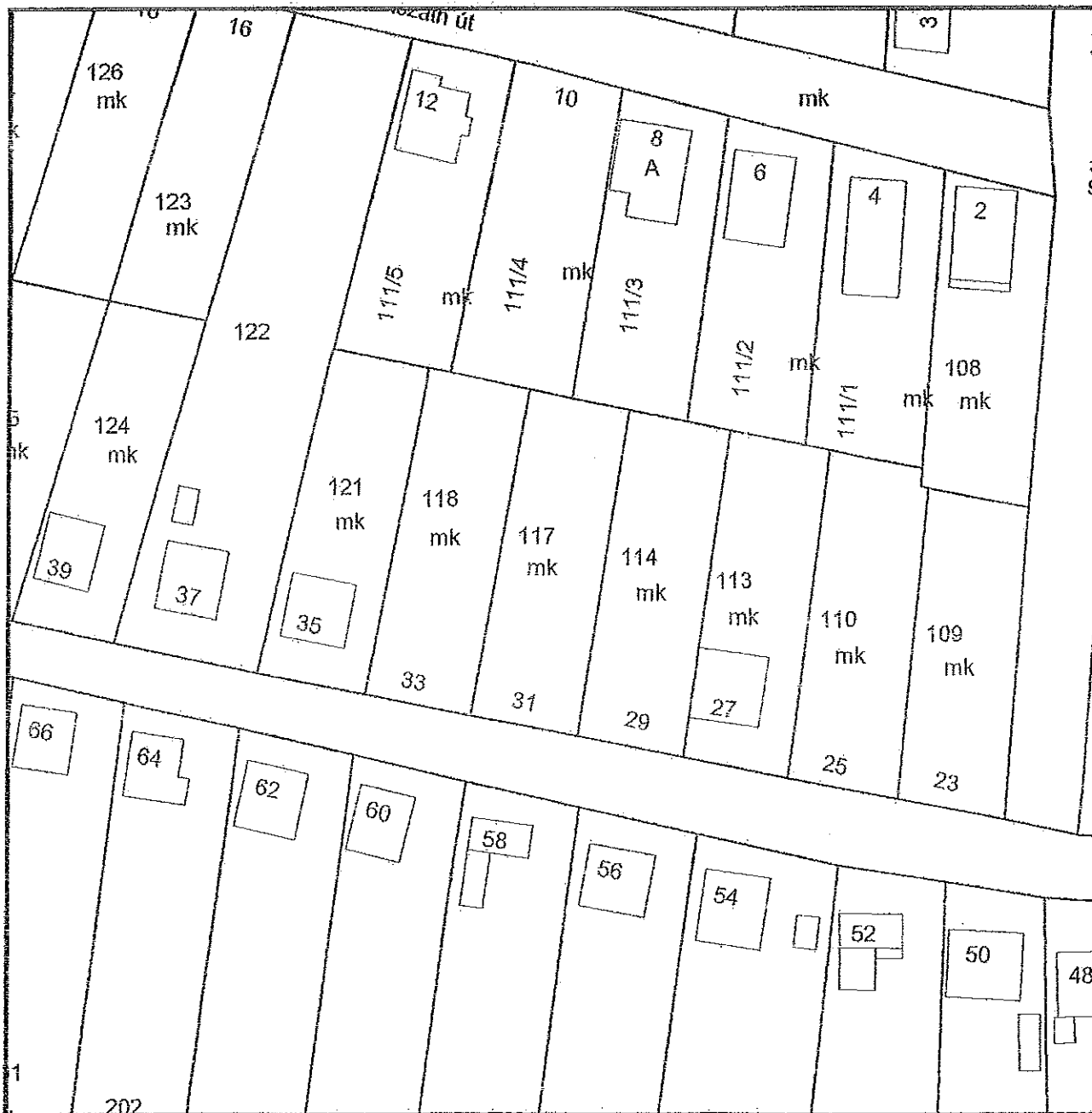
2021.05.14 10:25:00

Helyrajzi szám: CERED beltérület 117

Megrendelés szám: 7/692/2021

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 19381330002021



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

|                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| ISZ. TELEPÜLÉS: | 3123 Cered                 |
| CÍM:            | Rózsafa út 31.             |
| HRSZ:           | 117                        |
| MEGRENDELŐ:     | Cered Község Önkormányzata |

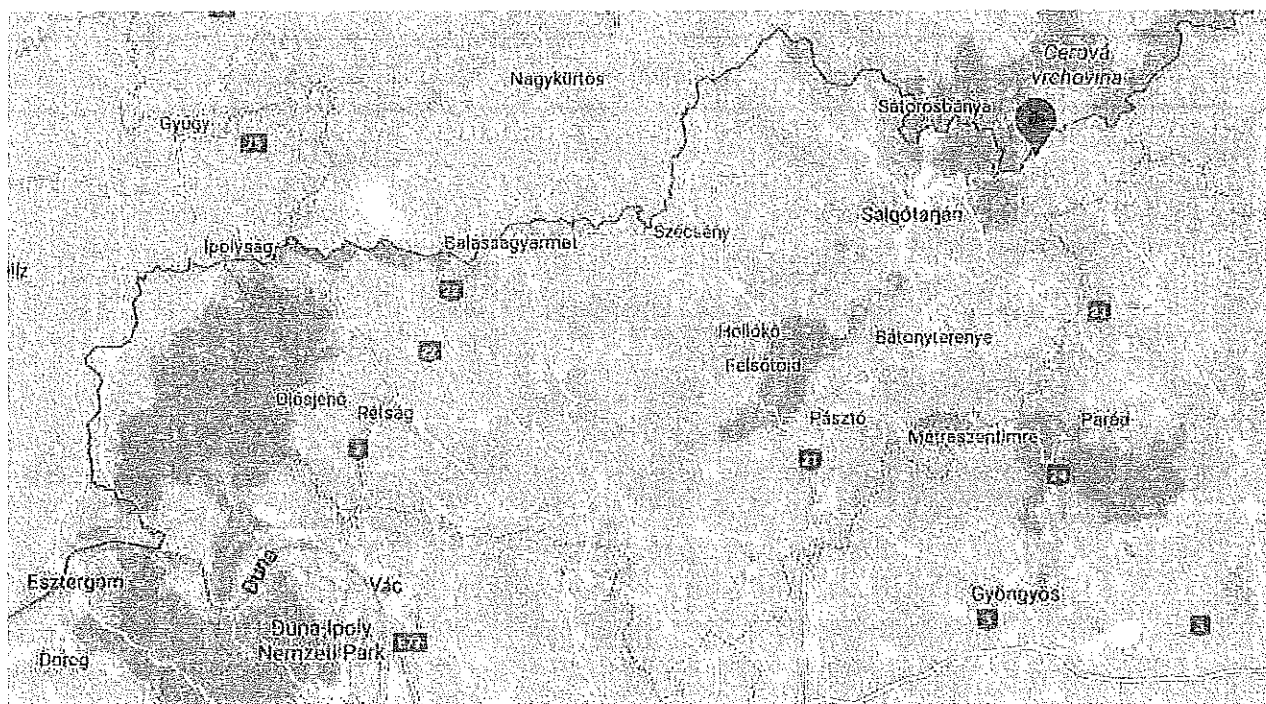
Településtérkép

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| KÉSZÍTETTE: | Szente-Varga István |
| DÁTUM:      | 2021.05.20.         |
| GPS SZ:     | 48.146070           |
| GPS H:      | 19.955149           |

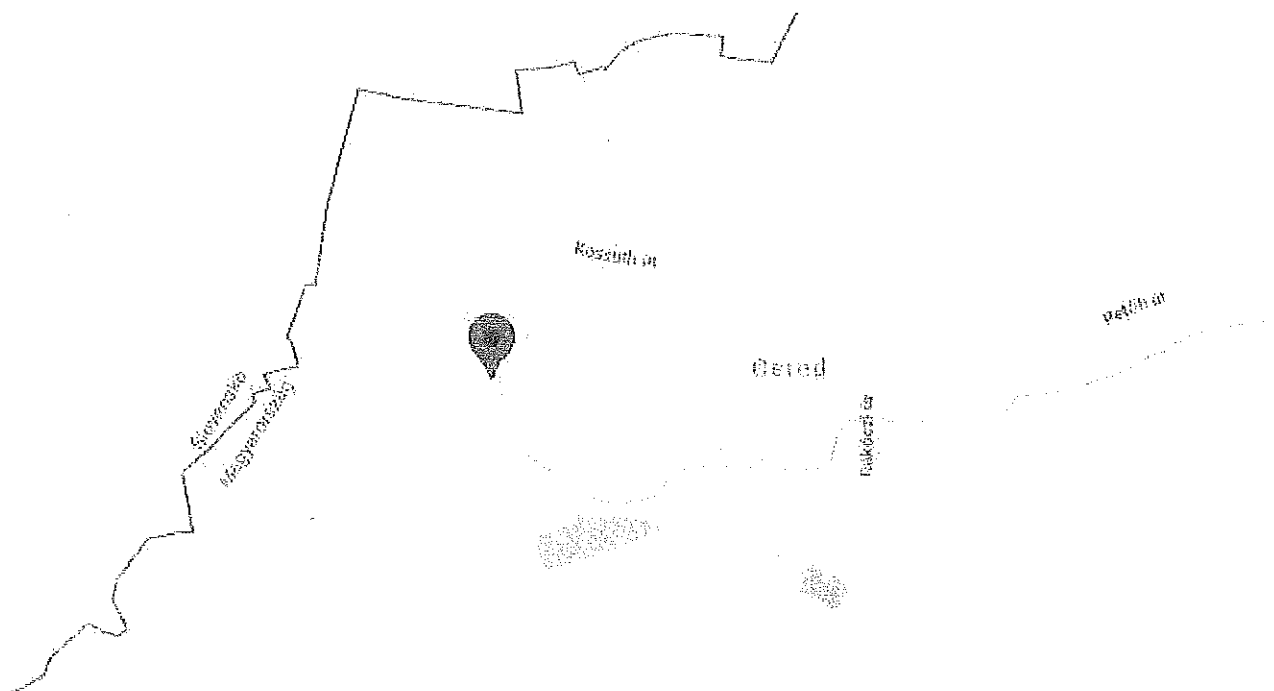
Országon belüli elhelyezkedés.



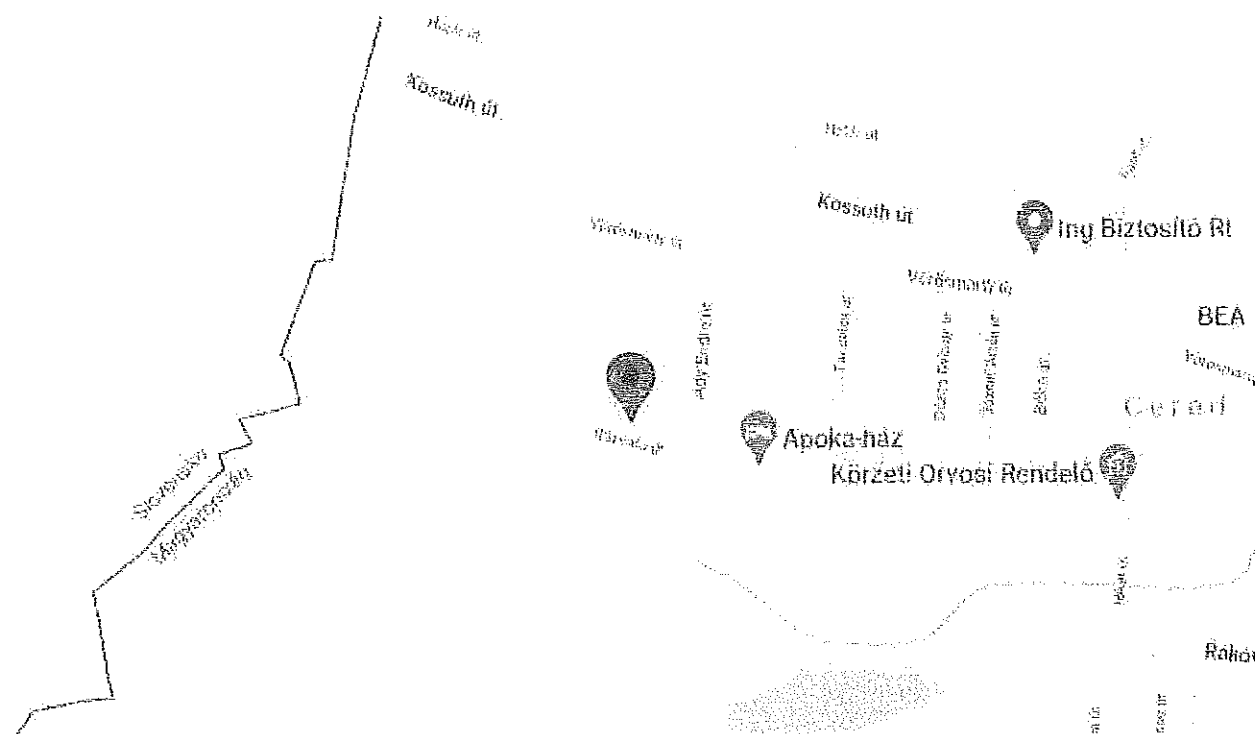
Régió belüli elhelyezkedés.



Településen belüli elhelyezkedés.



Településen belüli elhelyezkedés.



BAGOLYSZEM KFT.  
1033 Budapest  
Közép-Széchenyi 3. sz. sz.  
Adószám: 2391107243

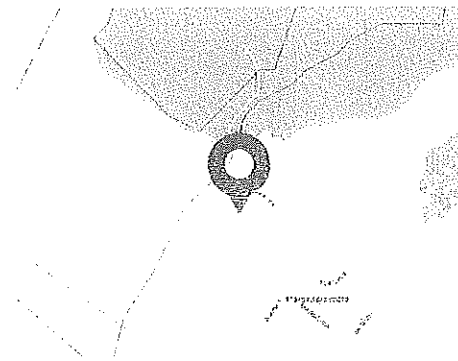
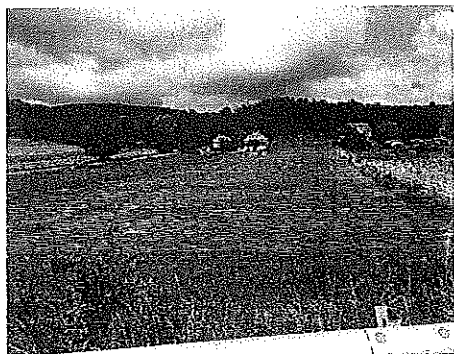
2023.01.01.

Műhold.



BAGOLYSZEM KFT.  
1013 Budapest  
Rákóczi út 10. sz. 10. sz.  
Adószám: 234100 2-43

2012. 01. 01.



|              |                                                                     |                           |               |
|--------------|---------------------------------------------------------------------|---------------------------|---------------|
| Ajánlat      | eladásra kínált ingatlan                                            | Minimum bérelhető terület | nincs megadva |
| Típus        | lakóövezeti telek                                                   |                           |               |
| Vételár      | 1.99 M Ft                                                           |                           |               |
| Telekterület | 2 882 m <sup>2</sup>                                                |                           |               |
| Cím          | Nógrád megye,<br>Karancskeszi<br>(Marakodipusztá), Bélavára<br>út 3 |                           |               |

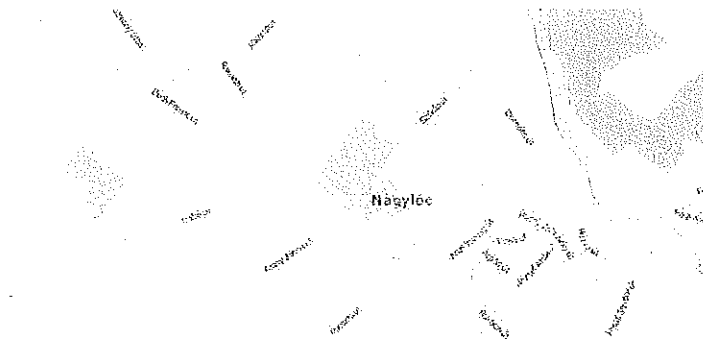
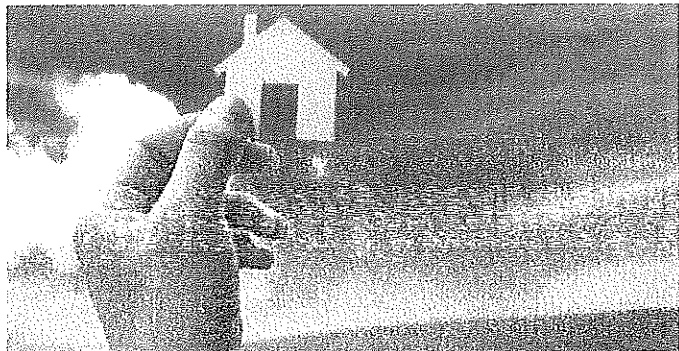
Karancskeszi (Marakodipusztá) belterületen, beépítetlen terület eladó. Főúttal párhuzamos, aszfaltozott útról nyílik. Közművek az utcában. Békés, csendes helyen, szép kilátással, Salgótarjánától 15 percre.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/karancskeszi-marakodipusztá/elado+telek/lakoovezeti-telek/30368420](https://ingatlan.com/30368420/nyomtatas)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

BAGOLYSZEM KFT.  
1213 Budapest  
Rózsa Miklós u. 3. sz. B.  
Adószám: 23641107-2-43

*[Handwritten signature]*



|                     |                          |                                  |               |
|---------------------|--------------------------|----------------------------------|---------------|
| <b>Ajánlat</b>      | eladásra kínált ingatlan | <b>Villany</b>                   | utcában       |
| <b>Típus</b>        | lakóövezeti telek        | <b>Víz</b>                       | utcában       |
| <b>Vételár</b>      | 1.2 M Ft                 | <b>Gáz</b>                       | telken belül  |
| <b>Telekterület</b> | 1 770 m <sup>2</sup>     | <b>Kilátás</b>                   | panorámás     |
| <b>Cím</b>          | Nógrád megye, Nagylóc    | <b>Minimum bérelhető terület</b> | nincs megadva |
|                     |                          | <b>Beépíthetőség</b>             | 30 %          |

Irodánk portfóliójából:

Eladó a festői szépségű Nagylócon, csendes zsákutcában egy 1770 nm-es építési telek.

Közművek: gáz telken belül, villany és víz az utcában.

Rengeteg kirándulási lehetőség a közelben, néhány km-re a Világörökség részét képező Hollókő. Közeli nagy városok: Balassagyarmat, Szécsény, Pásztó.

A telek kiválóan alkalmas akár hétvégi ház építésére vagy napi életvitel céljából építkezni vágyóknak.

A helyiek csendes, barátságos emberek.

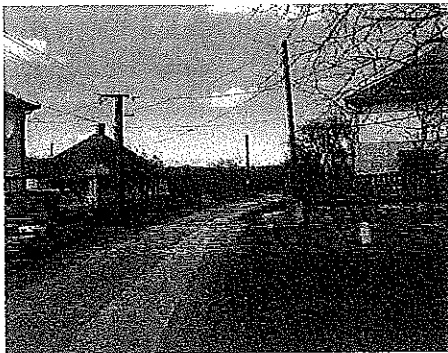
További kérdés esetén hívjon bizalommal.

Az ár alkuképes.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([nagylóc/elado+telek/lakoovezeti-telek/32247548](mailto:nagylóc/elado+telek/lakoovezeti-telek/32247548)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

BAGOLYSEK KFT.  
1213 Budapest  
Károlyi Miklós u. 8. sz.  
Adószám: 23681021243





|              |                                            |                           |               |
|--------------|--------------------------------------------|---------------------------|---------------|
| Ajánlat      | eladásra kínált ingatlan                   | Villany                   | utcában       |
| Típus        | lakóövezeti telek                          | Víz                       | utcában       |
| Vételár      | 1.48 M Ft                                  | Gáz                       | utcában       |
| Telekterület | 2 145 m <sup>2</sup>                       | Csatorna                  | telken belül  |
| Cím          | Nógrád megye,<br>Mátramindszent, Petőfi út | Minimum bérelhető terület | nincs megadva |

Mátramindszenten, közel a természethez eladó, egy belterületi építési telek a falu szélén. Minden közmű a telekhatáron rendelkezésre áll, csatornarendszer telken belülre bevezetve. A telek hosszú és keskeny, mérete 2145 nm.

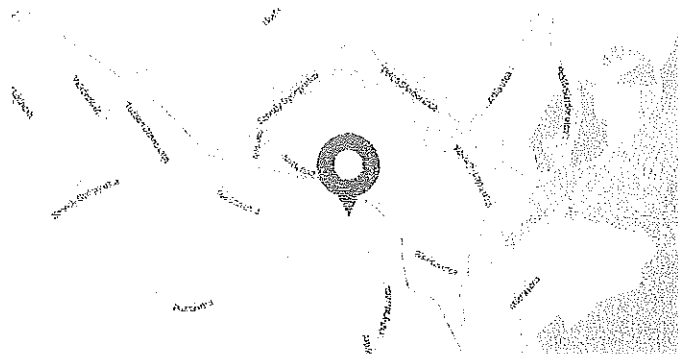
Mátramindszent csendes kis zsákfalu a Mátra lábánál. Budapest kb. 100 km -re van és könnyen elérhető, autópályán és jó minőségű négy-sávos főúton.

Irodánkban hitellehetőségekkel, személyre szabott pénzügyi megoldásokkal, gondos ügyvédi közreműködéssel és teljes körű szakértői ügyintézással támogatjuk ügyfeleink lakáscélú adásvételét. Amennyiben felkeltettem az érdeklődését hívjon bizalommal!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/matramindszent/elado+telek/lakoovezeti-telek/32112375](https://matramindszent/elado+telek/lakoovezeti-telek/32112375)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



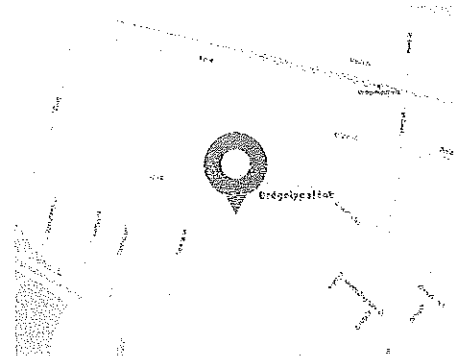
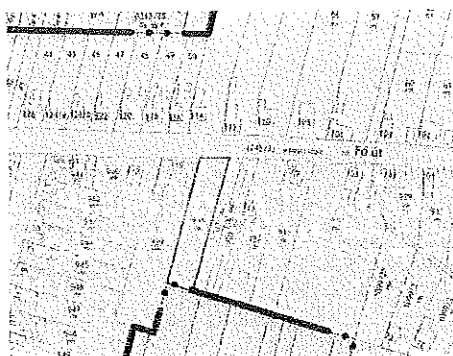


|              |                                         |                           |               |
|--------------|-----------------------------------------|---------------------------|---------------|
| Ajánlat      | eladásra kínált ingatlan                | Villany                   | van           |
| Típus        | lakóövezeti telek                       | Víz                       | van           |
| Vételár      | 1.6 M Ft                                | Gáz                       | van           |
| Telekterület | 2 110 m <sup>2</sup>                    | Csatorna                  | van           |
| Cím          | Nógrád megye, Tar,<br>Köztársaság út 20 | Minimum bérelhető terület | nincs megadva |

Nógrád megyében a Mátra völgyében elterülő, Tar Köztársaság út 20. szám alatt, csendes környezetben, közművekkel ellátott, 2110 m<sup>2</sup>-es építési telek eladó!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján (</tar/elado+telek/lakoovezeti-telek/32089111>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

BAGOLYSZEM KFT.  
1133 Budapest  
Köztársaság út 14. sz. 1. em.  
Levegőutcai kapu 2-43



|              |                                           |                           |               |
|--------------|-------------------------------------------|---------------------------|---------------|
| Ajánlat      | eladásra kínált ingatlan                  | Villany                   | utcában       |
| Típus        | lakóövezeti telek                         | Víz                       | utcában       |
| Vételár      | 1.29 M Ft                                 | Gáz                       | utcában       |
|              | 4 660,00 €                                | Csatorna                  | utcában       |
| Telekterület | 1 639 m <sup>2</sup>                      | Minimum bérelhető terület | nincs megadva |
| Cím          | Nógrád megye,<br>Drégelypalánk, Fő út 113 | Beépíthetőség             | 30 %          |

Eladó építési telek Drégelypalánk belterületén a Fő úton. Helyrajzi száma 938. A telek területe 1639 négyzetméter. A falusi CSOK és az 5 milliós ÁFA visszatérítés is igénybe vehető!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján  
([/dregelypalank/elado+telek/lakoovezeti-telek/29574614](https://ingatlan.com/elado+telek/lakoovezeti-telek/29574614)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

BAGOLYSZEM KFT.  
1213 Budapest  
Pécsi Sándor u. 8. II. E.  
Adószám: 25911072-49

Dr. Bagoly

## LAKÓTERÜLET

## 6. §

Falusias lakóterület  
(FL jelű)

- (1) A falusias lakóterület legfeljebb 4,50 m-es (tetőtér beépítés megengedett) épületmagasságú, legfeljebb kétlakásos lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterületen elhelyezhető
  - a/ lakóépület
  - b/ mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
  - c/ kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - d/ szálláshely szolgáltató épület,
  - e/ kézműipari építmény,
  - f/ helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - g/ sportépítmény,
  - h/ üzemanyagtöltő
- (3) A területet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni (OTÉK 8. § (2) bekezdése szerint, illetve vízellátás tekintetében az OTÉK 46. § (1) bekezdése szerint)
- (4) A szennyvízcsatorna megépítéséig zárt szennyvíztároló megengedett.
- (5) A területen a közművek felszín felett - légvezetéken is - vezethetők.
- (6) Az építési telekre jutó csapadékvizet az OTÉK 47. § 9. és 10. pontjaiban előírtak szerint kell elvezetni.
- (7) Építmények közötti legkisebb védőtávolságot az OTÉK 36. § szerint kell értelmezni. Az OTÉK 36. § (2) b. és c. előírásai csak foghíj beépítés, illetve átépítés esetén alkalmazható.
- (8) Az épületeket magas tetővel kell megépíteni. A tetőgerinc irányát úgy kell meghatározni, hogy legalább 4 - 5 szomszédos lakóépületnél a tetőgerinc iránya azonos legyen.
- (9) A lapos tetős épületekre felújítás, átalakítás során magas tető kerüljön.

## 7. §

## Falusias lakóterület övezetei

- (1) Az övezet telkein az épületek szabadon állóan, oldalhatáron állóan és zárt sorúan csatlakozva helyezhetők el.
- (2) Az épületek elhelyezésére építési telket kell kialakítani.
- (3) Az építési övezetek építési telkeit és a beépítés feltételeit az alábbi táblázat alapján kell meghatározni:

| Az építési telek  |             |                                 |                                      |                              |                                  |
|-------------------|-------------|---------------------------------|--------------------------------------|------------------------------|----------------------------------|
| Beépítési módja   | Övezeti jel | Legnagyobb szintterület sűrűség | Legkisebb területe (m <sup>2</sup> ) | Legnagyobb beépítheysége (%) | Legnagyobb építmény magasság (m) |
| Szabadonálló      | IV - SZ - K | 0,4                             | K                                    | 30                           | K                                |
| Oldalhatáron álló | IV - O - 1  | 0,3                             | 900                                  | 30                           | < 4,50                           |
| Oldalhatáron álló | IV - O - K  | 0,4                             | K                                    | 30                           | K                                |
| Zárt sorú         | IV - Z - K  | 0,4                             | K                                    | 35                           | K                                |

A legkisebb zöldfelület területe 40 % (OTÉK 25. §. előírásai szerint számítandó)

Megjegyzés: K = Csak kialakult esetben alkalmazható besorolási lehetőség, az építménymagasságot a meglévő beépítés figyelembevételével kell meghatározni.

- (4) A tervezett legkisebb telekszélesség új telek kiosztás, illetve telekalakítás esetén 18 m, sarokteleknél 20 m.
- (5) Lakóépületnél a gépkocsik tárolását építési telken belül kell megoldani.
- (6) Az Arany János út és Zrínyi út által határolt tömbbelsőben a Szerkezeti Terv tartalék lakóterületet jelöl. A területre a Szabályozási Tervben jelölteknek megfelelően a konkrét megvalósulás előtt szabályozási tervet kell készíteni.
- (7) A falusias lakóövezetben a lakótelkeken a HÉSZ 1. sz. melléklet 1) pontja szerinti állatok tarthatók a megadott mértékben.
- (8) Az állattartási mellékhépcületek védőtávolságait (lakóépülettől, kúttól, stb.) a HÉSZ. 1. sz. mellékletének 2. pontja határozza meg.
- (9) Meglévő beépítésnél, illetve meglévő üres telkeknél (foghíjaknál, ahol a telekmélység nem éri el az 50 m-t, nagy haszonállat és haszonállat tartása nem engedélyezhető.

## 8. §

- (1) Közösségi célú funkció - kereskedelmi, szolgáltató stb. - megvalósulása esetén a HÉSZ 6. § és 7.§ előírásait kell alkalmazni.
- (2) A kialakított telekméretek az épületek elhelyezésén túl biztosítsák a rendeltetés területigényét, valamint a parkolási igény (OTÉK 42. §) saját telken belüli elhelyezését.
- (3) Szolgáltató és kereskedelmi jellegű funkció esetén célszerű az üzemeltető lakásával megvalósítani.
- (4) Az épületek kialakításával, vagy a saját telken telepített védősávval biztosítani kell, hogy a terület határán mért hangnyomásszint:
  - nappal az 50 dB-t
  - éjjel a 40 dB-t
 ne haladja meg.
- (5) A közösségi célú épületek üzemelési feltételeit (nyitvatartási idő, szállítási - rakodási lehetőségek) az Önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

## VEGYES TERÜLET

## 9. §

Településközpont vegyes terület  
(TV jelű)

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshelyet szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A területen az OTÉK 16. § (2) és (3) bekezdésében foglalt létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az épületek elhelyezésére építési telket kell kialakítani, melyek méretét és beépítési feltételeit az alábbi táblázat alapján kell meghatározni.

| Az építési telek  |             |                                |                                      |                             |                                  |
|-------------------|-------------|--------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| Beépítési mód     | Övezeti jel | Legnagyobb színterület sűrűség | Legkisebb területe (m <sup>2</sup> ) | Legnagyobb beépítettség (%) | Legnagyobb építmény magasság (m) |
| Oldalhatáron álló | TV          | 2,4                            | K                                    | 40                          | K                                |

A legkisebb zöldfelület területe 10 % (OTÉK 25. §. előírásai szerint számítandó.)

600000

ULT  
UTCA  
EYSEG  
OM

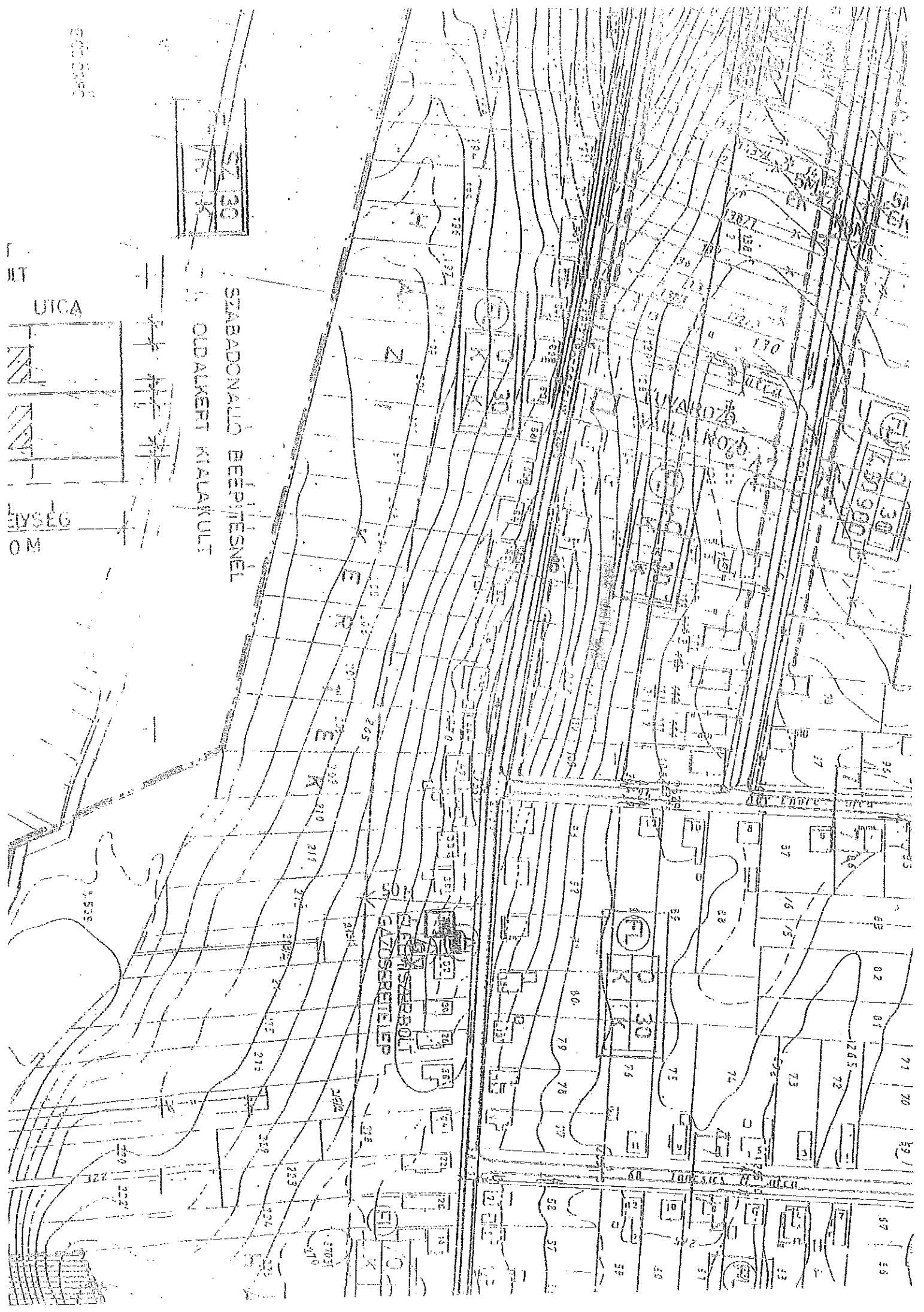
37 30  
K K

SHABADONALD BEEPITESNEL  
OLDALKEFT KIALLAKULT

GAZOSRETELEP  
GUMISZERBOLT

37 30  
K K

37 30  
K K





Bagolyszem Ingatlan-vagyontértékelő Kft.  
1213 Budapest, Körösi Sándor utca 9. 2. em. 9.

## INGATLAN ÉRTÉKBECSLÉS

3123 Cered, Rózsafa út 118.; Belterület  
hrsz.: 118 alatti ingatlanról



**Készítette:** Szente-Varga István  
ingatlanforgalmi értékelő

**Ellenőrizte:** dr. Krasznói Réka  
ingatlanforgalmi értékelő

**Készült:** Budapest, 2021.06.13.

BAGOLYSZEM KFT.  
1213 Budapest,  
Körösi Sándor u. 9. II/9.  
Adószám: 23841107-2-43

Az értékelt ingatlan lakó besorolású (lakóingatlanként értékelt), ezért a becsült értékek bruttó értékek, ÁFA vonzata nincs!

**Az értékelés fordulónapja:**

**2021.05.20.**

## 2.0 Tartalomjegyzék

### 1.0 Címlap

### 2.0 Tartalomjegyzék

### 3.0. Összefoglaló lap

### 4.0 Megbízás

- 4.1 Megbízás tárgya
- 4.2 Adatszolgáltatások
- 4.3 Szakértői módszerek

### 5.0 Általános leírás

- 5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok
- 5.2 Közművek
- 5.3 Környezet
- 5.4 Ingatlan bemutatása

### 6.0 Értékbecslés

- 6.1 Ingatlan értéknövelő és csökkentő tényezői
- 6.2 Ingatlan értékbecslésének összesítése

### 7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

### 8.0 Mellékletek

- 8.1. számítási táblázat
- 8.2. fotók
- 8.3. tulajdoni lap
- 8.4. térképmásolat
- 8.5. településtérkép
- 8.6. piaci alapú hasonlító
- 8.7. helyi építési szabályzat kivonat
- 8.8. szabályozási terv

BAGOLYSZEM KFT.  
1213 Budapest  
Kőrösi Sándor utca 9. 2. em. 9.  
Adatszám: 2304107-2-03

.....



### 3.0 Összefoglaló lap

|                                          |                     |
|------------------------------------------|---------------------|
| <b>MEGBÍZÓ</b>                           |                     |
| Cered Község Önkormányzata               |                     |
| <b>MEGBÍZOTT</b>                         |                     |
| Bagolyszem Ingatlan-vagyontérképező Kft. |                     |
| <b>MEGBÍZÁS TÁRGYA</b>                   |                     |
| Az értékelte ingatlan megnevezése:       | beépítetlen terület |

#### INGATLAN CÍME ÉS AZONOSÍTÁSA

|                                  |                                       |
|----------------------------------|---------------------------------------|
| Település:                       | 3123 Cered, Belterület                |
| HRSZ:                            | 118                                   |
| Telek terület                    | 850 m <sup>2</sup>                    |
| Lakóépület nettó alapterülete    | 0 m <sup>2</sup>                      |
| Lakóépület redukált alapterülete | 0 m <sup>2</sup>                      |
| jelleg, művelési ág              | belterület kivett beépítetlen terület |

#### TULAJDONVISZONYOK

|                                     |                                |
|-------------------------------------|--------------------------------|
| Név / Ingatlan tulajdonosa:         | Cered Község Önkormányzata I/I |
| Széljegy                            | nem tartalmaz széljegyet       |
| Teherlapon bejegyzés:               | Vezetékjog                     |
| Ingatlan-nyilvántartási megjegyzés: | nem tartalmaz bejegyzést       |

#### ÉRTÉKELÉS CÉLJA

I/I tulajdoni hányad forgalmi érték megállapítása

#### INGATLAN BEMUTATÁSA

|                      |                            |
|----------------------|----------------------------|
| Felépítmények száma: | nincs                      |
| Állapota             | beépítetlen terület        |
| Közművesítettség:    | csatorna közművel ellátott |

#### HASZNOSÍTHATÓSÁG

|                                           |                     |
|-------------------------------------------|---------------------|
| Jelenlegi funkció                         | beépítetlen terület |
| Legjobb/legelőnyösebb/leggazd. használat: | beépítés            |

#### VALÓS PIACI ÉRTÉK

|                                                                                                                                                                                                  |                    |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|------|
| Értékelés elve:                                                                                                                                                                                  | Piaci elvű módszer |      |
| Értékelés fordulónapja:                                                                                                                                                                          | 2021.05.20.        |      |
| Ingatlan valós piaci értéke kerekítve:                                                                                                                                                           | 500 000 Ft         | azaz |
| igény-, per- és tehermentes állapotban.                                                                                                                                                          | Ötszázezer forint  |      |
| Az értékbecslés érvényessége:                                                                                                                                                                    | 90 nap             |      |
| A 2007. évi CXXXVII. törvény 88. § (1) bek. (a) pontjában biztosított választási jogát a 88. § (4) bekezdésében biztosított döntése alapján a megállapított forgalmi értéknek ÁFA vonzata nincs. |                    |      |

Ellenőrizte:

BAGOLYSZEM KFT.  
1213 Budapest,  
Kőrösi Sándor utca 9. 2. em.  
Adószám: 23641107-2-43

2021.05.20.

|      |                             |       |     |                   |             |
|------|-----------------------------|-------|-----|-------------------|-------------|
| Cím: | 3123 Cered, Rózsafa út 118. | HRSZ: | 118 | Helyszíni szemle: | 2021.05.20. |
|------|-----------------------------|-------|-----|-------------------|-------------|

## 4.0 Megbízás

A Bagolyszem Ingatlan-vagyon értékbecslő Kft. (1213 Budapest, Kőrösi Sándor utca 9. 2. em. 9.) elvégezte a **3123 Cered, Belterület hrsz.: 118, természetben 3123 Cered, Rózsafa út 118. szám** alatti ingatlan **1/1 tulajdoni hányadához** tartozó ingatlan értékbecslését forgalmi érték megállapításának céljából.

### 4.1 Megbízás tárgya

Az értékbecslés a **3123 Cered, Belterület hrsz.: 118, természetben 3123 Cered, Rózsafa út 118. szám** alatti ingatlan **1/1 tulajdoni hányadára** vonatkozik, az ott lévő esetleges mobil berendezésekre nem terjed ki.

### 4.2 Adatszolgáltatások

Az értékbecslés elkészítéséhez a megbízó rendelkezésünkre bocsátotta:

- Nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolatát 2021.05.14 napi keltezéssel
- E-hiteles térképmásolatot 2021.05.14 napi keltezéssel

### 4.3 Szakértői módszerek

#### Szakértői szemle:

A rendelkezésünkre bocsátott dokumentációk áttanulmányozása után helyszíni szakértői szemlét és az ezzel összefüggő környezettanulmányt tartottunk 2021.05.20. napján a vagyonértékeléshez szükséges paraméterek rögzítése és ellenőrzése céljából. A helyszíni szemlét előzetes egyeztetés alapján a Megbízó biztosította. Megbízó tudomásul veszi, hogy az értékelő környezetvédelmi és diagnosztikai vizsgálat elvégzésére nem jogosult, az értékelést szemrevételezés és a Megbízó adatszolgáltatásai alapján készíti. A rendelkezésünkre bocsátott adatok, dokumentumok, információk valóságát és teljességét a Megbízó szavatolja.

A szakértői szemle során:

- bejártuk az ingatlant, megállapítottuk és rögzítettük állapotát
- tanulmányoztuk az ingatlan környezetét
- fényképfelvételeket készítettünk, az ingatlan és környezetének bemutatás céljából, melyek a mellékletben megtalálhatók

#### Az értékelés módszertani alapjai, feltételei:

Az értékelés során megvizsgáltuk az ingatlan elhelyezkedését, környezetét, telekkönyvi adatait.

A szakvélemény felépítése és tartalmi összetétele megfelel a Termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó 32/2000.(VIII.29.) PM rendelettel módosított 25/1997.(VIII.1.) PM rendelet előírásainak,



Bagolyszem Ingatlan-vagyontértékelő Kft.  
1213 Budapest, Körösi Sándor utca 9. 2. em. 9.

tekintettel arra, hogy az ingatlanok nyílt piaci értékének meghatározása jelenleg nincs rendeletileg szabályozva.

**Forgalmi/valós piaci érték:** Az a becsült összeg, amelyért az értékelés napján, az ingatlan gazdát cserélhet egy hajlandóságot mutató vevő, és egy hajlandóságot mutató eladó között megfelelő marketingtevékenységet követő tranzakció keretében, ahol a felek tájékozottan, körültekintően, és kényszer nélkül jártak el.

### A piaci összehasonlító értékelés:

A piaci összehasonlító adatok elemzésén alapuló értékelés már megtörtént, konkrét és ismert adásvételek árainak a vizsgált esetre való kiterjesztésével, összehasonlításával történik. Az összehasonlítást azon jellemzők alapján végezzük, amelyek leginkább hasonlóak mind az ügylet jellegében, mind az ingatlan adottságaiban. Ez az eljárás, naprakész összehasonlító adatok birtokában, jól követi a piac változásait, a kereslet és kínálat egyensúlyát. Alkalmazása ma elsősorban a lakóingatlanok, telekingatlanok, valamint a piacon általában jelenlévő ingatlanok értékelésénél szokásos.

A piaci összehasonlító adatokon alapuló értékelés fő lépései:

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. Végző érték számítása a fajlagos érték és az ingatlan mérete szorzataként.

BAGOLYSZEM KFT.  
1213 Budapest,  
Körösi Sándor u. 9. 2. em.  
Adószám: 23941107-2-43

*[Handwritten signature]*

|      |                             |       |     |                   |             |
|------|-----------------------------|-------|-----|-------------------|-------------|
| Cím: | 3123 Cered, Rózsafa út 118. | HRSZ: | 118 | Helyszíni szemle: | 2021.05.20. |
|------|-----------------------------|-------|-----|-------------------|-------------|

## 5.0 Általános leírás

### 5.1 Ingatlan-nyilvántartási adatok

A Nógrád Megyei Kormányhivatal Salgótarjáni Hivatal Földhivatali Osztálya által 2021.05.14. napján kibocsájtott nem hiteles tulajdoni lap - szemle másolata alapján, az ingatlanra vonatkozó adatok az alábbiak:

|                             |  |            |
|-----------------------------|--|------------|
| 3123 Cered, Rózsafa út 118. |  | belterület |
| Hrsz:                       |  | 118        |

#### Tulajdoni lap I. része:

|                   |                            |
|-------------------|----------------------------|
| Tulajdoni hányad: | 1/1                        |
| Jogállás:         | Tulajdonos                 |
| Jogosult neve:    | Cered Község Önkormányzata |
| Címe:             | 3123 Cered, Jókai út 3.    |

#### Tulajdoni lap III. része:

|                                                                      |
|----------------------------------------------------------------------|
| Vezetékjog 1 m <sup>2</sup> területre. Jogosult: ÉMÁSZ Hálózati Kft. |
|----------------------------------------------------------------------|

### 5.2 Közművek

|          |              |
|----------|--------------|
| Víz      | nincs        |
| Villany  | nincs        |
| Gáz      | nincs        |
| Csatorna | telken belül |

BAGOLYSZEM KFT.  
1213 Budapest  
Kőrösi Sándor u. 9. 2. em.  
Adószám: 2361107-2-43

2021.05.20.

### 5.3 Környezet

|                                           |                                                                                               |
|-------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------|
| Település neve:                           | Cered                                                                                         |
| Lakosainak száma:                         | 1 105 fő                                                                                      |
| Település leírása:                        | Község                                                                                        |
| Településen belüli elhelyezkedése:        | A központtól nyugati irányban, belterületen                                                   |
| Környezete:                               | Családi házak, beépítetlen területek                                                          |
| Megközelíthetősége:                       | A Rózsafa útról megközelíthető                                                                |
| Tömegközlekedési eszközök:                | Távolsági busz                                                                                |
| Utca burkolata:                           | Aszfalt                                                                                       |
| Infrastruktúra:                           | A környék infrastrukturális ellátottsága teljes                                               |
| Domborzat, lejtés, tájolás:               | Egyenetlen, lejtős terepfelszínű, ÉK-DNy-i tájolású telek, DNy-i utcafronttal                 |
| Telek alakja:                             | Szabályos négyszög alakú telek                                                                |
| Telek határai, kerítettsége:              | Az ény-i oldalon beépített terület, a többi részen beépítetlen terület határolja. Kerítetlen. |
| Épület, építmény elhelyezkedése a telken: | nincs                                                                                         |
| Növényzet:                                | Rendezetlen, elburjánzott növényzet                                                           |
| Jelenlegi hasznosítás:                    | Beépítetlen terület                                                                           |
| Egyéb:                                    | -                                                                                             |

#### Környezet

Értékelt ingatlan Nógrád megyében Cereden található. A település jogállása község. Településen belüli elhelyezkedése szempontjából Cered központjától nyugati irányban fekszik.

Az ingatlan belterületen található, a Rózsafa út - mely aszfaltozott - felől közelíthető meg. A parkolás az ingatlan előtt az utcában lehetséges. Jellemzően belterületi lakóingatlanok környezetében fekszik.

BAGOLYSZEM KFT.  
1213 Budapest  
Kőrösi Sándor utca 9. 2. em.  
Telefon: 23841107, 23841108

#### Megközelíthetőség

A terület közepes közlekedési kapcsolattal rendelkezik, gépjárművel a Rózsafa útról - mely aszfaltozott - felől közelíthető meg. A tömegközlekedési kapcsolatok közepesek, a környezetben távolsági busz megállója kb.: 850 méter. Az utca és környéke nem tartozik díjköteles parkoló zónába.

## 5.4 Ingatlan bemutatása

A tulajdoni lapon szereplő besorolás szerint kivett beépítetlen terület megnevezésű az ingatlan. A HÉSZ szerint az ingatlan FI jelű övezetbe tartozik, melynek beépítése lehetséges.

Az ingatlan négyszög alakú kerítetlen terület, egyenetlen, lejtős terepfelszínű, a területen a növényzet elburjánzott.

A telekterületre a közművek közül - a rendelkezésünkre álló adatok szerint – a csatorna közmű került bevezetésre.

Tekintettel a fentiekre, átlagos befektetési lehetőség feltételezhető.

### Megjegyzés:

A telek közművesítettségéről illetve egyéb paramétereiről Megbízó biztosított információt részünkre. A telken tervezett ingatlanfejlesztésről tudomásunk nincs.

### Földhivatali nyilvántartás, jogi helyzet

A rendelkezésünkre álló tulajdoni lap és térképszelvény vizsgálata alapján jogtiszt, forgalomképes, rendezett, beépítetlen terület.

A vonatkozó HÉSZ kivonatát és Szabályozási tervet csatoltuk az értékelésünkhöz.

A tulajdoni lapon a cím mellett szereplő „felülvizsgálat alatt” bejegyzés az ingatlan forgalomképességét, beazonosíthatóságát nem befolyásolja.

Az ingatlan a helyrajzi szám és térképmásolat alapján egyértelműen beazonosítható.

A tulajdoni lapon bejegyzésre került ÉMÁSZ Hálózati Kft. vezetékjog az ingatlan értékét, forgalomképességét nem befolyásolja.

## 6.0 Értékbecslés

BAGOLYSZEM KFT.  
 1213 Budapest,  
 Kőrösi Sándor u. 9. 2. em.  
 Adószám: 23941107-2-43

### 6.1 Ingatlan értéknövelő és értékcsökkentő tényezők

Az ingatlan értéknövelő, értékcsökkentő tényezőit SWOT elemzés keretein belül vizsgáltuk, melynek során az adott eszközt értékeltük a jellemző erősségek (Strengths), gyengeségek (Weaknesses), lehetőségek (Opportunities), és veszélyek (Threats) szempontjából.



Bagolyszem Ingatlan-vagyontértékelő Kft.  
1213 Budapest, Kőrösi Sándor utca 9. 2. em. 9.

| ERŐSSÉGEK<br>(STRENGTHS)       | GYENGESÉGEK<br>(WEAKNESSES)   |
|--------------------------------|-------------------------------|
| Panoráma                       | Országon belüli elhelyezkedés |
| LEHETŐSÉGEK<br>(OPPORTUNITIES) | VESZÉLYEK<br>(THREATS)        |
| Beépítés                       | HÉSZ módosítás, telekrendezés |

A fenti tényezők mérlegelésével a következő célok és tevékenységek határozhatók meg:

- **Célok:** Folyamatos használat tulajdonos által, és / vagy bérleti konstrukcióban
- **Tevékenységek:** terület karbantartás, beépítés

## 6.2 Ingatlan értékelésének összesítése

### Piaci érték meghatározása:

A vizsgált ingatlan forgalmi értékének megállapítására egy általánosan elfogadott értékelési módszert alkalmazhatunk: Piaci összehasonlító megközelítést.

A végső piaci értéket a piaci összehasonlító adatok alapján határoztuk meg, mert a tárgyi ingatlan esetében ez tükrözi legjobban a valós piaci árat.

A kialakult piaci viszonyok miatt az ingatlan gyors értékesítése csak jelentős árcsökkenés esetén valószínűsíthető.

Fentiek alapján a **3123 Cered, Belterület hrsz.: 118, természetben 3123 Cered, Rózsafa út 118. szám** alatti ingatlan **1/1 tulajdoni hányadának** valós piaci értékét a jelenlegi funkciók figyelembevételével, igény-, per- és tehermentes állapotban kerekítve:

**500 000,- Ft,**

azaz

**Ötszázezer forint**

összegre becsüljük.

BAGOLYSZEM KFT.  
1213 Budapest,  
Kőrösi Sándor utca 9. 2. em.  
Adószám: 2584107-2-43

*[Handwritten signature]*

A 2007. évi CXXVII. törvény 88. § (1) bek. (a) pontjában biztosított választási jogát a 88. § (4) bekezdésében biztosított döntése alapján a megállapított forgalmi értéknek ÁFÁ vonzata nincs.

|      |                             |       |     |                   |             |
|------|-----------------------------|-------|-----|-------------------|-------------|
| Cím: | 3123 Cered, Rózsafa út 118. | HRSZ: | 118 | Helyszíni szemle: | 2021.05.20. |
|------|-----------------------------|-------|-----|-------------------|-------------|

## 7.0 Az értékelési szakvélemény összeállításakor figyelembe vett feltételezések

Nem vállalunk felelősséget olyan, a későbbiekben az ingatlanban, az ingatlan környezetében esetlegesen bekövetkező változásokért, amelyek befolyásolhatják az itt megadott értékeket.

Nem vállalunk felelősséget a piaci, gazdasági körülményekben bekövetkező esetleges változásokért.

Az ingatlan tulajdoni viszonyaival kapcsolatos adatokat és az egyéb, a Megbízótól kapott információkat, adatokat megbízhatónak tekintettük.

A részlegesen biztosított helyszíni bejárásból származó adat- és információhiányból következő hibákért felelősséget nem vállalunk.

Feltételeztük, hogy a tulajdonjog forgalomképes és nem terheli semmilyen jog, vagy egyéb kötelezettség azokon kívül, amelyeket konkrétan megemlítettünk jelentésünkben.

A szakvélemény – külön erre vonatkozó megbízás hiányában – nem vizsgálja a veszélyes, egészségre ártalmas, egyéb környezetkárosító anyagok jelenlétét, illetőleg az ingatlan környezetében esetlegesen folytatott ilyen jellegű tevékenységek hatását. Amennyiben szükséges, ez ügyben Megbízó kötelessége környezetvédelmi szakértő külön megbízása.

A vagyonértékelő jelentésben jellemzett műszaki állapotot a helyszíni szemlén, az épület üzemeltetőjének szóbeli tájékoztatása és a részünkre átadott adatszolgáltatás alapján mutattuk be. Megbízásunknak nem képezte tárgyát geodéziai, statikai, talajmechanikai, épületfizikai, környezetvédelmi, valamint földfelszín alatti ásványkincsek feltárására és azok használati jogára vonatkozó vizsgálatok végzése. A helyszíni szemle szemrevételezés útján történt.

Az értékelés során feltételeztük, hogy az ingatlanon nem található olyan rejtett, nem látható vagy földfelszín alatti dolgok, amelyek az ingatlan megállapított értékét befolyásolhatják.

A vagyonértékelés mellékleteként becsatolt dokumentumok csak a bemutatás célját szolgálják és segítenek megjeleníteni a jelentésben tárgyalt kérdéseket.

Ezen vagyonértékelő jelentés előzetes írásbeli engedélyünk nélkül sem egyben, sem részeiben nem publikálható, a megadottól eltérő célra nem használható.

Jelen értékelés a megjelölt célra készül és kizárólag arra használható fel.



## 8.0 MELLÉKLETEK

### Alapterület számítás

| 3123 Cered, Rózsafa út 118.; hrsz.: 118 |                    |           |                   |
|-----------------------------------------|--------------------|-----------|-------------------|
| Megnevezés                              | Bruttó alapterület | Redukálás | Nettó alapterület |
| kivett beépítetlen terület              |                    |           |                   |
| Telekterület                            | 850,00             | 1,00      | 850,00            |
| Telekterület összesen:                  | 850,00             |           | 850,00            |
| Összes alapterület:                     | 850,00             |           | 850,00            |

### Piaci összehasonlító értékelés

| Cím                                | Ingatlan                                | Adat 1                                                    | Adat 2                                                         | Adat 3                                                              | Adat 4                                                | Adat 5                                                    |
|------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|
|                                    | 3123 Cered, Rózsafa út 118.; hrsz.: 118 | 3183 Karancseszi, Bélavára út                             | 3175 Nagylóc, Belterület                                       | 3155 Mátramindszent, Petőfi út                                      | 3073 Tar, Köztársaság út                              | 2646 Drégelypalánk, Fő út                                 |
| Telekterület                       | 850                                     | 2 882                                                     | 1 770                                                          | 2 145                                                               | 2 110                                                 | 1 639                                                     |
| Érték                              |                                         | 1 990 000                                                 | 1 200 000                                                      | 1 480 000                                                           | 1 600 000                                             | 1 290 000                                                 |
| Fajl. érték                        |                                         | 690                                                       | 678                                                            | 690                                                                 | 758                                                   | 787                                                       |
| Megnevezés                         |                                         | Közművek nélküli, belterületi, lakóövezeti építési telek. | Gáz közművel ellátott, belterületi, lakóövezeti építési telek. | Csatorna közművel ellátott, belterületi, lakóövezeti építési telek. | Összközműves, belterületi, lakóövezeti építési telek. | Közművek nélküli, belterületi, lakóövezeti építési telek. |
| Dátum                              |                                         | 2021. Június                                              | 2021. Június                                                   | 2021. Június                                                        | 2021. Június                                          | 2021. Június                                              |
| Kínálat/árváltozás miatt korrekció |                                         | -15%                                                      | -15%                                                           | -15%                                                                | -15%                                                  | -15%                                                      |
| Fajl. alapérték                    |                                         | 587                                                       | 576                                                            | 586                                                                 | 645                                                   | 669                                                       |
| KORREKCIÓK                         |                                         |                                                           |                                                                |                                                                     |                                                       |                                                           |
| Elhelyezkedés                      |                                         | -5%                                                       | -5%                                                            | -5%                                                                 | -5%                                                   | -5%                                                       |
| Lejtésviszony                      |                                         | -5%                                                       | 0%                                                             | -5%                                                                 | -5%                                                   | -5%                                                       |
| Telekterület                       |                                         | 20%                                                       | 10%                                                            | 15%                                                                 | 15%                                                   | 10%                                                       |
| Közművesítettség                   |                                         | 5%                                                        | 0%                                                             | 0%                                                                  | -10%                                                  | 5%                                                        |
| Bevezethető közművek               |                                         | 0%                                                        | 5%                                                             | 0%                                                                  | 0%                                                    | 0%                                                        |
| Telek forma                        |                                         | 0%                                                        | 0%                                                             | 5%                                                                  | 5%                                                    | 0%                                                        |
| Eltérő település                   |                                         | -5%                                                       | -5%                                                            | -5%                                                                 | -5%                                                   | -5%                                                       |
| Korr. összesen                     |                                         | 10%                                                       | 5%                                                             | 5%                                                                  | -5%                                                   | 0%                                                        |
| Fajlagos érték                     | 630                                     | 646                                                       | 605                                                            | 616                                                                 | 612                                                   | 669                                                       |
| Érték összesen                     |                                         |                                                           |                                                                | 535 131                                                             |                                                       |                                                           |

## Fotó melléklet

|                     |                     |
|---------------------|---------------------|
|                     |                     |
| Környezet           | Környezet           |
|                     |                     |
| Szomszédos ingatlan | Szomszédos ingatlan |
|                     |                     |
| Utcafront           | Utcafront           |
|                     |                     |
| A vizsgált telek    |                     |

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

NÓGRÁD MEGYEI KORMÁNYHIVATAL  
Salgótarján 3100. Mátyás út 79/A Pf.:179.

Oldal: 1/1

Nem hiteles tulajdoni lap - Szele m. másolat

Megrendelés száma: 30005/17512/2021

2021.05.14

Szektor : 53

CERED

Belterület 118 helyrajzi szám

1123 CERED Rózsa út 118. "Felsővizsgálat alatt"

I. RÉSZ

1. Az ingatlan adatai:

alrészlet adatok

mívelési ág/kivett megnevezés/

mín.o

terület  
ha m2kat.t.jöv.  
k.féllalrészlet  
ha m2adatok  
kat.jöv.  
k.féll

. Kivett beépítetlen terület

II. RÉSZ

050

0.00

3. tulajdoni hányad: 1/1

bejegyző határozat, érkezési idő: 30689/1993.01.21

jogcím: 1990.évi LKV. tv. 107.§./2/.bek.

jogállás: tulajdonos

név: CERED KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA

cím: 3123 CERED Jókai út 3

törzsszám: 15451031

III. RÉSZ

1. bejegyző határozat, érkezési idő: 46926/2011.11.11

Vezetékjog

VM-391/2011 engedély számú (20120) Cered 0,4 kV-os l. Vezetékrandoser javára a vázrajz

szerinti 1 m2 területre.

jogosult:

név: ÉMÁSZ HÁLÓZATI KFT törzsszám: 13904495

cím : 3525 MISKOLC Dózsa György út 13.

TULAJDONI LAP VÉGE

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

Nem hiteles tulajdoni lap

BAGOLYSZEM KFT.  
1213 Budapest  
Közlekedési út 3. sz.  
Adószám: 2361107-2-41

m i n i m

## E-hiteles térképmásolat - Teljes másolat

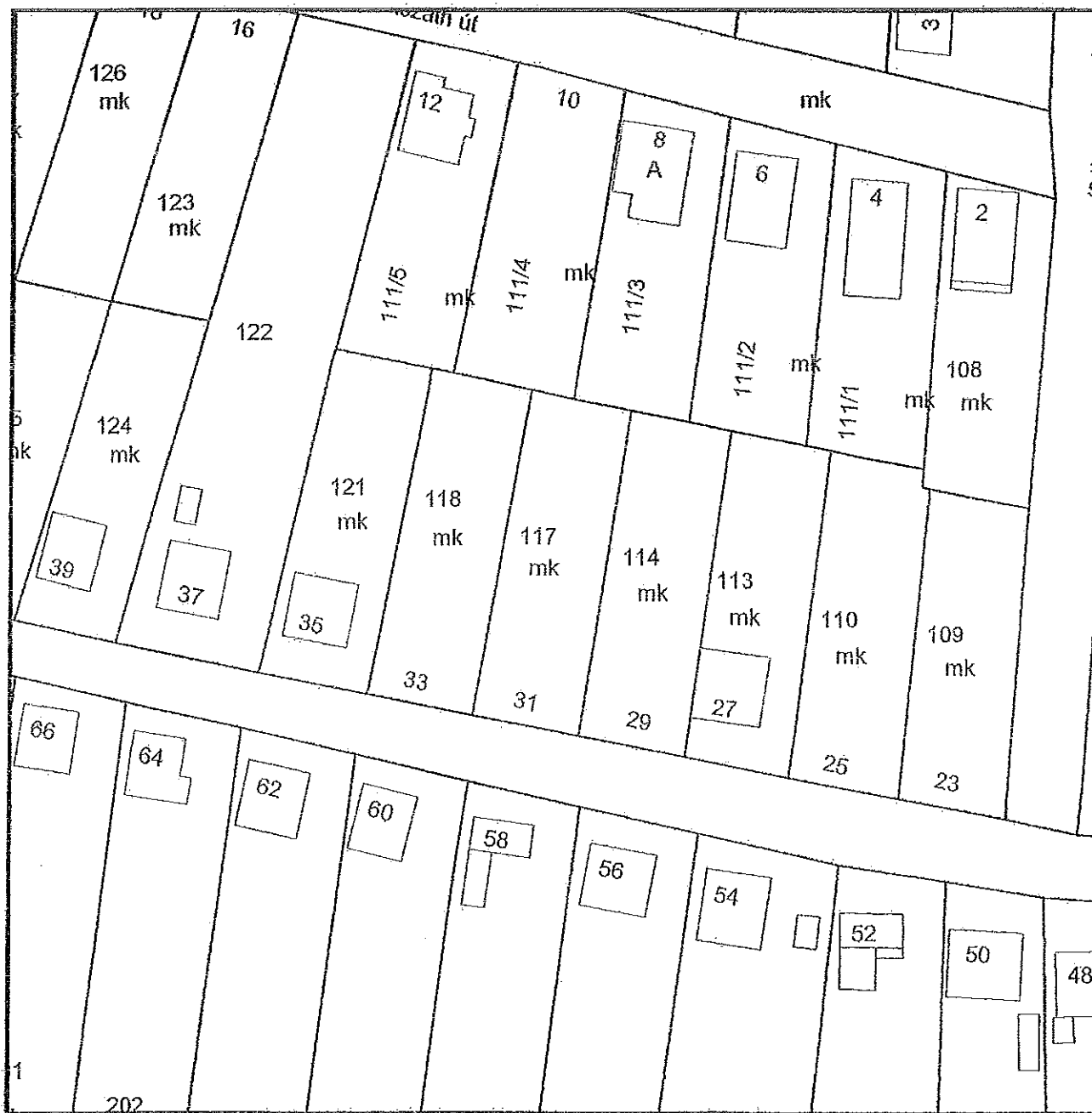
2021.05.14 10:25:00

Helyrajzi szám: CERED belterület 117

Megrendelés szám: 7/692/2021

Méretarány: 1 : 1000

Térrajzsám: 19381330002021



A térképmásolat a kiadást megelőző napig megegyezik az ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmával. A térképmásolat méretek levételére nem használható!

|                 |                            |
|-----------------|----------------------------|
| ISZ. TELEPÜLÉS: | 3123 Cered                 |
| CÍM:            | Rózsafa út 118.            |
| HRSZ:           | 118                        |
| MEGRENDELŐ:     | Cered Község Önkormányzata |

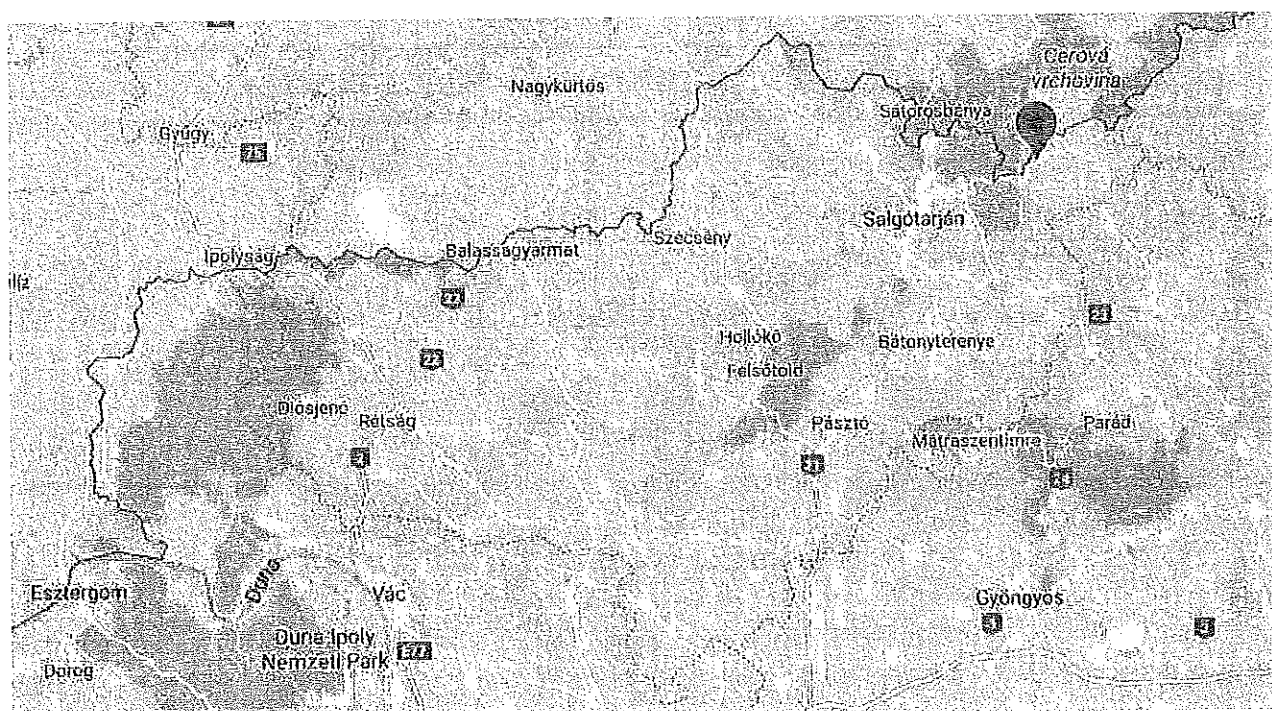
Településtérkép

|             |                     |
|-------------|---------------------|
| KÉSZÍTETTE: | Szente-Varga István |
| DÁTUM:      | 2021.05.20.         |
| GPS SZ:     | 48.146124           |
| GPS H:      | 19.954918           |

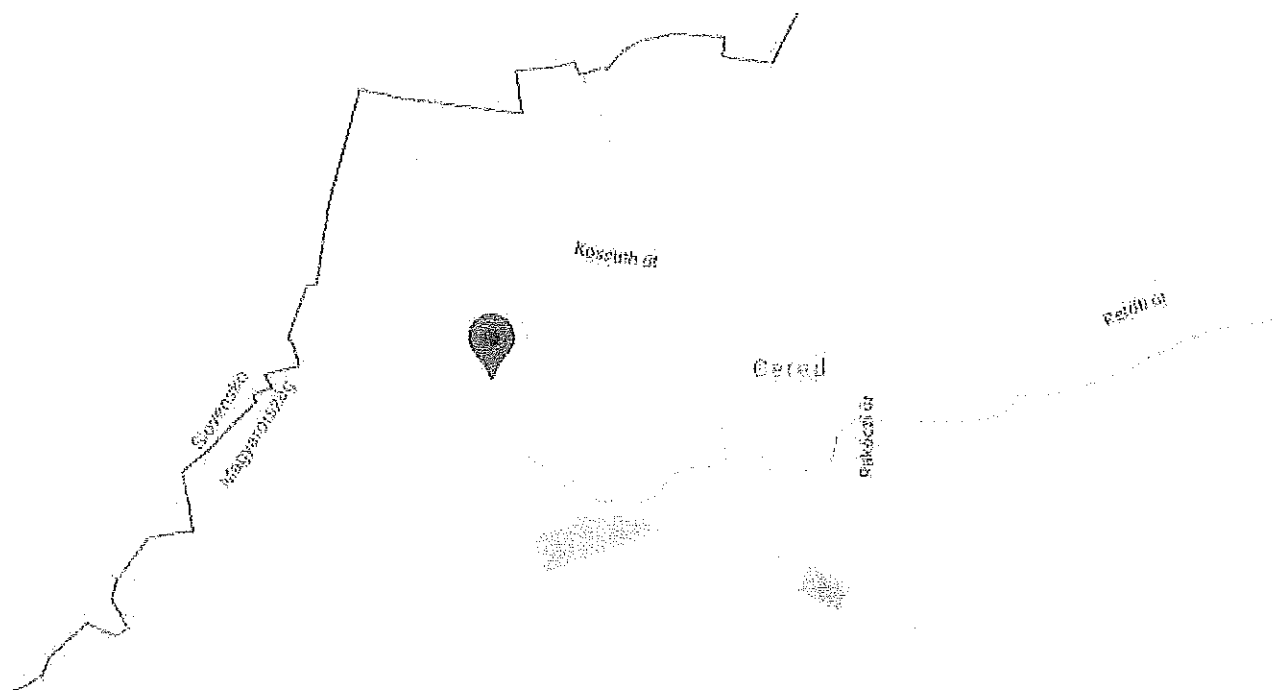
Országon belüli elhelyezkedés.



Régió belüli elhelyezkedés.



Településen belüli elhelyezkedés.



Településen belüli elhelyezkedés.



BAGOLYSZEW KFT.  
1213 Budapest,  
Körményi Sándor u. 9. k. 9.  
Arlányok 2561197-2-43

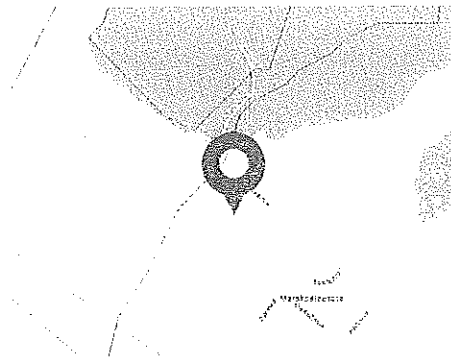


Műhold.



BAGOLYSZEM KFT.  
1213 Budapest  
Kőrizs István u. 9. sz.  
Telefon: 23411607-2-43

2012.01.01.

**Ajánlat**

eladásra kínált ingatlan

**Minimum bérelhető terület** nincs megadva**Típus**

lakóövezeti telek

**Vételár**

1.99 M Ft

**Telekterület**2 882 m<sup>2</sup>**Cím**Nógrád megye,  
Karancskeszi  
(Marakodipusztá), Bélavára  
út 3

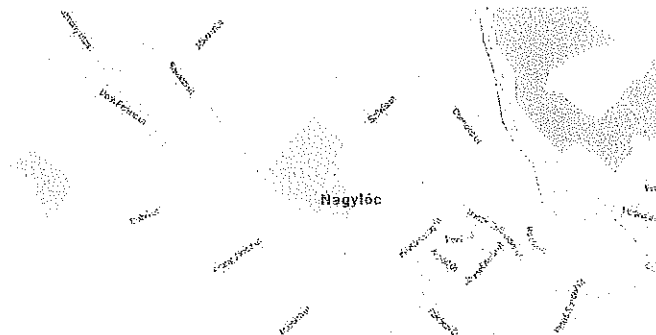
Karancskeszi (Marakodipusztá) belterületen, beépítetlen terület eladó. Főúttal párhuzamos, aszfaltozott útról nyílik. Közművek az utcában. Békés, csendes helyen, szép kilátással, Salgótarjánától 15 percre.



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/karancskeszi-marakodipusztá/elado+telek/lakoovezeti-telek/30368420](https://ingatlan.com/karancskeszi-marakodipusztá/elado+telek/lakoovezeti-telek/30368420)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

BAGOLYSZEM KFT.  
1213 Budapest  
Kőrös Sándor u. 8. b/5  
Adószám: 23641072-43





|                     |                          |
|---------------------|--------------------------|
| <b>Ajánlat</b>      | eladásra kínált ingatlan |
| <b>Típus</b>        | lakóövezeti telek        |
| <b>Vételár</b>      | 1.2 M Ft                 |
| <b>Telekterület</b> | 1 770 m <sup>2</sup>     |
| <b>Cím</b>          | Nógrád megye, Nagylóc    |

|                                  |               |
|----------------------------------|---------------|
| <b>Villany</b>                   | utcában       |
| <b>Víz</b>                       | utcában       |
| <b>Gáz</b>                       | telken belül  |
| <b>Kilátás</b>                   | panorámás     |
| <b>Minimum bérelhető terület</b> | nincs megadva |
| <b>Beépíthetőség</b>             | 30 %          |

Irodánk portfóliójából:

Eladó a festői szépségű Nagylócon, csendes zsákutcában egy 1770 nm-es építési telek.

Közművek: gáz telken belül, villany és víz az utcában.

Rengeteg kirándulási lehetőség a közelben, néhány km-re a Világörökség részét képező Hollókő. Közeli nagy városok: Balassagyarmat, Szécsény, Pásztó.

A telek kiválóan alkalmas akár hétvégi ház építésére vagy napi életvitel céljából építkezni vágyóknak.

A helyiek csendes, barátságos emberek.

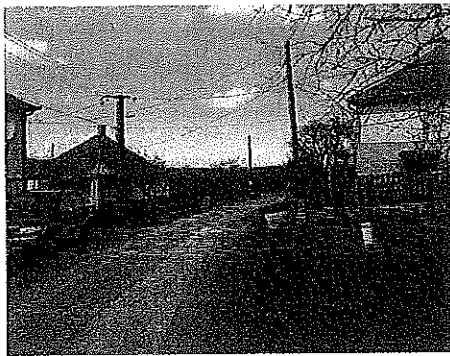
További kérdés esetén hívjon bizalommal.

Az ár alkuképes.

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján  
(</nagylóc/elado+telek/lakoovezeti-telek/32247548>) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

**HAGOLYSZEM KFT.**  
1213 Budapest  
Kőrös Sándor utca 8. sz. ép.  
Állásfoglalás: 2021.06.24.

*[Handwritten signature]*



|              |                                           |                           |               |
|--------------|-------------------------------------------|---------------------------|---------------|
| Ajánlat      | eladásra kínált ingatlan                  | Villany                   | utcában       |
| Típus        | lakóövezeti telek                         | Víz                       | utcában       |
| Vételár      | 1.48 M Ft                                 | Gáz                       | utcában       |
| Telekterület | 2 145 m <sup>2</sup>                      | Csatorna                  | telken belül  |
| Cím          | Nógrád megye,<br>Mátamindszent, Petőfi út | Minimum bérelhető terület | nincs megadva |

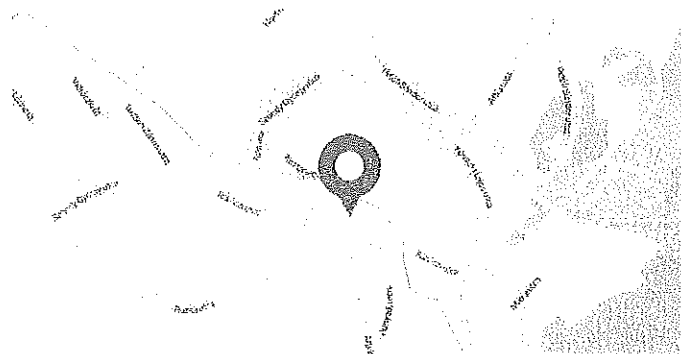
Mátamindszenten, közel a természethez eladó, egy belterületi építési telek a falu szélén. Minden közmű a telekhatáron rendelkezésre áll, csatornarendszer telken belülre bevezetve. A telek hosszú és keskeny, mérete 2145 nm.

Mátamindszent csendes kis zsákfalú a Mátra lábánál. Budapest kb. 100 km -re van és könnyen elérhető, autópályán és jó minőségű négycsíves főúton.

Irodánkban hitellehetőségekkel, személyre szabott pénzügyi megoldásokkal, gondos ügyvédi közreműködéssel és teljes körű szakértői ügyintézással támogatjuk ügyfeleink lakáscélú adásvételét. Amennyiben felkeltettem az érdeklődését hívjon bizalommal!



Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/matamindszent/elado+telek/lakoovezeti-telek/32112375](https://ingatlan.com/32112375/nyomtatas)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.



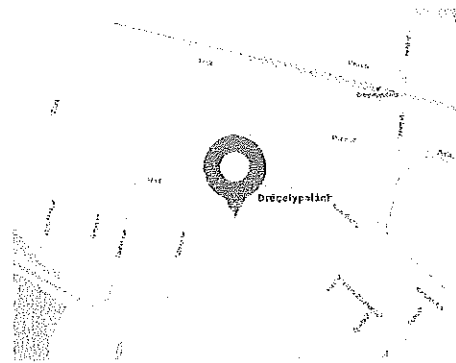
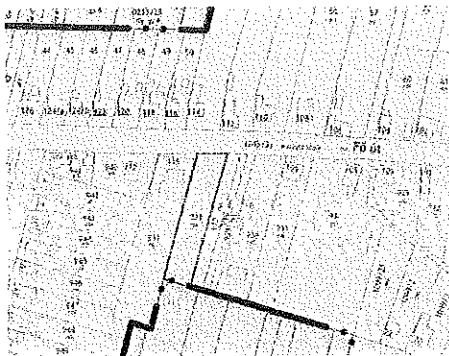
|              |                                         |                           |               |
|--------------|-----------------------------------------|---------------------------|---------------|
| Ajánlat      | eladásra kínált ingatlan                | Villany                   | van           |
| Típus        | lakóövezeti telek                       | Víz                       | van           |
| Vételár      | 1.6 M Ft                                | Gáz                       | van           |
| Telekterület | 2 110 m²                                | Csatorna                  | van           |
| Cím          | Nógrád megye, Tar,<br>Köztársaság út 20 | Minimum bérelhető terület | nincs megadva |

Nógrád megyében a Mátra völgyében elterülő, Tar Köztársaság út 20. szám alatt, csendes környezetben, közművekkel ellátott, 2110 m2 -es építési telek eladó!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján  
(/tar/elado+telek/lakoovezeti-telek/32089111) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

**BAGOLYSZEM KFT.**  
1213 Budapest  
Kőrös Sándor u. 5/B/D  
Telefon: 2564197-2-41

میرزا محمد علی



|              |                                           |                           |               |
|--------------|-------------------------------------------|---------------------------|---------------|
| Ajánlat      | eladásra kínált ingatlan                  | Villany                   | utcában       |
| Típus        | lakóövezeti telek                         | Víz                       | utcában       |
| Vételár      | 1.29 M Ft                                 | Gáz                       | utcában       |
|              | 4 660,00 €                                | Csatorna                  | utcában       |
| Telekterület | 1 639 m <sup>2</sup>                      | Minimum bérelhető terület | nincs megadva |
| Cím          | Nógrád megye,<br>Drégelypalánk, Fő út 113 | Beépíthetőség             | 30 %          |

Eladó építési telek Drégelypalánk belterületén a Fő úton. Helyrajzi száma 938. A telek területe 1639 négyzetméter. A falusi CSOK és az 5 milliós ÁFA visszatérítés is igénybe vehető!

Tipp: Ha a hirdetés félrevezető adatot tartalmaz, jelezze ezt az ingatlan.com-nak a hirdetés honlapján ([/dregelypalank/elado+telek/lakoovezeti-telek/29574614](https://dregelypalank/elado+telek/lakoovezeti-telek/29574614)) található "Bejelentem" ikonra kattintva.

## LAKÓTERÜLET

## 6. §

Falusias lakóterület  
(FL jelű)

- (1) A falusias lakóterület legfeljebb 4,50 m-es (tetőtér beépítés megengedett) épületmagasságú, legfeljebb kétlakásos lakóépületek, mező- és erdőgazdasági építmények, továbbá a helyi lakosságot szolgáló, nem zavaró hatású kereskedelmi, szolgáltató és kézműipari építmények elhelyezésére szolgál.
- (2) A falusias lakóterületen elhelyezhető
  - a/ lakóépület
  - b/ mező- és erdőgazdasági (üzemi) építmény,
  - c/ kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó épület,
  - d/ szálláshely szolgáltató épület,
  - e/ kézműipari építmény,
  - f/ helyi igazgatási, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület,
  - g/ sportépítmény,
  - h/ üzemanyagtöltő
- (3) A területet legalább részleges közművesítéssel kell ellátni (OTÉK 8. § (2) bekezdése szerint, illetve vízellátás tekintetében az OTÉK 46. § (1) bekezdése szerint)
- (4) A szennyvízcsatorna megépítéséig zárt szennyvíztároló megengedett.
- (5) A területen a közművek felszín felett - légvezetéken is - vezethetők.
- (6) Az építési telekre jutó csapadékvizet az OTÉK 47. § 9. és 10. pontjaiban előírtak szerint kell elvezetni.
- (7) Építmények közötti legkisebb védőtávolságot az OTÉK 36. § szerint kell értelmezni. Az OTÉK 36. § (2) b. és c. előírásai csak foghíj beépítés, illetve átépítés esetén alkalmazható.
- (8) Az épületeket magas tetővel kell megépíteni. A tetőgerinc irányát úgy kell meghatározni, hogy legalább 4 - 5 szomszédos lakóépületnél a tetőgerinc iránya azonos legyen.
- (9) A lapos tetős épületekre felújítás, átalakítás során magas tető kerüljön.

## 7. §

## Falusias lakóterület övezetei

- (1) Az övezet telkein az épületek szabadon állóan, oldalhatáron állóan és zárt sorúan csatlakozva helyeződik el.
- (2) Az épületek elhelyezésére építési telket kell kialakítani.
- (3) Az építési övezetek építési telkeit és a beépítés feltételeit az alábbi táblázat alapján kell meghatározni:

| Az építési telek  |             |                                 |                                      |                             |                                  |
|-------------------|-------------|---------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| Beépítési módja   | Övezeti jel | Legnagyobb szintterület sűrűség | Legkisebb területe (m <sup>2</sup> ) | Legnagyobb beépítettség (%) | Legnagyobb építmény magasság (m) |
| Szabadonálló      | IV - SZ - K | 0,4                             | K                                    | 30                          | K                                |
| Oldalhatáron álló | IV - O - 1  | 0,3                             | 900                                  | 30                          | < 4,50                           |
| Oldalhatáron álló | IV - O - K  | 0,4                             | K                                    | 30                          | K                                |
| Zárt sorú         | IV - Z - K  | 0,4                             | K                                    | 35                          | K                                |

A legkisebb zöldfelület területe 40 % (OTÉK 25. §. előírásai szerint számítandó)

Megjegyzés: K = Csak kialakult esetben alkalmazható besorolási lehetőség, az építménymagasságot a meglévő beépítés figyelembevételével kell meghatározni.

- (4) A tervezett legkisebb telekszélesség új telek kiosztás, illetve telekalakítás esetén 18 m, sarokteleknél 20 m.
- (5) Lakóépületnél a gépkocsik tárolását építési telken belül kell megoldani.
- (6) Az Arany János út és Zrínyi út által határolt tömbbelsőben a Szerkezeti Terv tartalék lakóterületet jelöl. A területre a Szabályozási Tervben jelölteknek megfelelően a konkrét megvalósulás előtt szabályozási tervet kell készíteni.
- (7) A falusias lakóövezetben a lakótelkeken a HÉSZ 1. sz. melléklet 1) pontja szerinti állatok tarthatók a megadott mértékben.
- (8) Az állattartási mellékpépületek védőtávolságait (lakóépülettől, kúttól, stb.) a HÉSZ. 1. sz. mellékletének 2. pontja határozza meg.
- (9) Meglévő beépítésnél, illetve meglévő üres telkeknél (foghijaknál, ahol a telekmélység nem éri el az 50 m-t, nagy haszonállat és haszonállat tartása nem engedélyezhető.

## 8. §

- (1) Közösségi célú funkció - kereskedelmi, szolgáltató stb. - megvalósulása esetén a HÉSZ 6. § és 7. § előírásait kell alkalmazni.
- (2) A kialakított telekméretek az épületek elhelyezésén túl biztosítsák a rendeltetés területigényét, valamint a parkolási igény (OTÉK 42. §) saját telken belüli elhelyezését.
- (3) Szolgáltató és kereskedelmi jellegű funkció esetén célszerű az üzemeltető lakásával megvalósítani.
- (4) Az épületek kialakításával, vagy a saját telken telepített védősávval biztosítani kell, hogy a terület határán mért hangnyomásszint:
  - nappal az 50 dB-t
  - éjjel a 40 dB-t
 ne haladja meg.
- (5) A közösségi célú épületek üzemelési feltételeit (nyitvatartási idő, szállítási - rakodási lehetőségek) az Önkormányzat külön rendeletben szabályozza.

## VEGYES TERÜLET

## 9. §

Településközpont vegyes terület  
(TV jelű)

- (1) A településközpont vegyes terület több önálló rendeltetési egységet magába foglaló, lakó- és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshelyet szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épületek, valamint sportépítmények elhelyezésére szolgál, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra.
- (2) A területen az OTÉK 16. § (2) és (3) bekezdésében foglalt létesítmények helyezhetők el.
- (3) Az épületek elhelyezésére építési telket kell kialakítani, melyek méretét és beépítési feltételeit az alábbi táblázat alapján kell meghatározni.

| Az építési telek  |             |                                 |                                      |                             |                                  |
|-------------------|-------------|---------------------------------|--------------------------------------|-----------------------------|----------------------------------|
| Beépítési mód     | Övezeti jel | Legnagyobb szintterület sűrűség | Legkisebb területe (m <sup>2</sup> ) | Legnagyobb beépítettség (%) | Legnagyobb építmény magasság (m) |
| Oldalhátáron álló | TV          | 2,4                             | K                                    | 40                          | K                                |

A legkisebb zöldfelület területe 10 % (OTÉK 25. §. előírásai szerint számítandó.)

[illegible]